

4.3.2009
444-matan_token
גרסה מס' 17
מתן תוקף

מוקדמת מס'

מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי אונו

קרית - אונו

תכנית מתאר מפורטת מס' קא/336

שינוי לתכנית רישום שיכונים ציבוריים מס' 3/43/21

ולתכנית מתאר מס' תממ/195

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

1-

26.06.2000	גרסה מס' 1
27.06.2000	גרסה מס' 2
14.03.2002	גרסה מס' 3
05.01.2003	גרסה מס' 4
29.01.2003	גרסה מס' 5
30.11.2003	גרסה מס' 6
02.12.2003	גרסה מס' 7
07.01.2004	גרסה מס' 8
28.01.2004	גרסה מס' 9
25.03.2007	גרסה מס' 10
08.05.2007	גרסה מס' 11
10.06.2007	גרסה מס' 12
19.06.2007	גרסה מס' 13
24.06.2007	גרסה מס' 14
03.07.2007	גרסה מס' 15
23.1.2008	גרסה מס' 16

מאשרת

מאשרת

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא **תכנית מתאר מפורטת מס' קא/336**
שינוי לתכנית רישום שיכונים ציבוריים מס' 3/43/21
ולתכנית מתאר מס' תממ/195
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

2. מסמכי התכנית

מסמך א' - 8 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית"
מסמך ב' - תשריט הערוך בקנ"מ 1: 500 - להלן "התשריט",
הכולל נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1: 500 - להלן "נספח הבינוי מנחה".
מסמך ג' - נספח תחבורתי, הערוך בקנ"מ 1: 500 - להלן "הנספח התחבורתי מנחה".

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

4. גבולות התכנית

מצפון	-	דרך בר-אילן
מדרום	-	מגרש 482
ממזרח	-	דרך לוי אשכול
ממערב	-	מגרשים 479, 481

5. גושים וחלקות

גוש 6495
חלקות בשלמות: 480, חלקי חלקות: 482, 484, 490.

6. שטח התכנית

5.062 דונם.

7. בעלי הקרקע

עיריית קרית אונו.
מינהל מקרקעי ישראל.

8. היזום

רמת אילן בע"מ
סימטת בית השואבה 14 תל-אביב
טל. 03-5672700

9. עורך התכנית

מור אדריכלים בע"מ
בן-גוריון 1, בני-ברק
טל': 03-6158000
פקס: 03-6158001

10. מטרות התכנית

- 10.1 ביטול דרך והפיכתה לשטח ציבורי פתוח.
- 10.2 שינוי צורת המגרשים על מנת להתאימם לתכנון בנין מגורים.
- 10.3 בניית בניין מגורים בגובה קומת קרקע/קומת עמודים כפולה + 13 קומות טיפוסיות + 1 קומה חלקית לדירות גג + 1 קומה טכנית חלקית כפולה, מעל 4 קומות מרתף. תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת.
- 10.4 קביעת שטח בנייה עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת בסך 6,020 מ"ר, וכן 3,842 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס כניסה קובעת ו- 6,595 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס כניסה קובעת.
- 10.5 תוספת של 10 יח"ד מ- 42 ל- 52. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.
- 10.6 הסדרת זכות חניה ומעבר לכלי רכב.
- 10.7 קביעת זכות מעבר לצורך תחזוקת הקיר התומך בצפון התכנית.
- 10.8 הריסת מבנים המסומנים להריסה.
- 10.9 תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

11. התכליות המותרות

- 11.1 אזור מגורים מיוחד (מגרש 2000)
 - 11.1.1 דירות מגורים
- 11.2 שצ"פ (מגרש 1000)
 - 11.2.1 נופש ונוי.
 - 11.2.2 תחנות שנאים ובתנאי שיהיו תת-קרקעיות.
 - 11.2.3 חניות עיליות קיימות לרכב פרטי הנמצאות בשימוש של דיירי הבניינים הסמוכים, וזאת על-פי תרש"צ 3/43/21.
 - 11.2.4 מבנים טכניים שונים לשרות הציבור כגון : חדרי טרנספומציה, פירי איורור ומפוחים לחניונים וכד'.

12. זכויות והוראות הבניה

12.1 טבלת מגרשים וזכויות בניה

תכנית	שטחי בניה במ"ר					מס' יח"ד כולל	מס' קומות מירבי	יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש/ חלקה	
	סה"כ שטח בניה	שטח שירות (3)			שטח עיקרי						
		סה"כ שטחי שרות	מתחת מפלס כניסה קובעת	מעל מפלס כניסה קובעת							
30%	6,480	-	-	-	6,480	42	ק"ע + 10 דירות גג	מגורים מיוחד	2,061	480	מצב קיים
עפ"י תממ/195 ותרש"צ 3/43/21								מגורים מיוחד	113	482	
									2,174	סה"כ	
30%	16,457	10,437	6,595	3,842	6,020 (2)	52 (5)	4 קומות מרתף + ק"ק/ ק"ע + 13 ק. חלקית לדירות גג + קומה טכנית חלקית (4)	מגורים מיוחד	2,061	2000	מצב מוצע
עפ"י תממ/195 ותרש"צ 3/43/21								מגורים מיוחד	113	482	
									2,174	סה"כ	

- (1) כולל שטח חלק מחלקה 482 (113 מ"ר)
- (2) כולל שטח עיקרי לחדר כושר ומועדון לדיירי הבניין בסך 150 מ"ר, ובתנאי שירשמו כרכוש משותף.
- (3) לא כולל שטחי מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
- (4) תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת.
- (5) תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.

12.2 אזור מגורים מיוחד

12.2.1 גובה המבנים

- 12.2.1.1 מספר הקומות כולל קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת + 13 קומות טיפוסיות + קומת דירות גג + קומה חלקית כפולה בשטח של עד 100 מ"ר למתקנים טכניים, מע' סולאריות וחדרי מכונות. תוספת קומות תהווה סטייה ניכרת.
- 12.2.1.2 שימוש אחר בקומת המתקנים הטכניים, יהווה סטייה ניכרת.
- 12.2.1.3 גובה מבנה מירבי כ- 63 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

12.2.2 שטח דירה

12.2.2.1 שטח דירה ממוצע יהיה 110 מ"ר.

- 12.2.2.2 שטח דירה מינימלי יהיה 75 מ"ר.
- 12.2.2.3 השטחים העיקריים המופיעים בטבלה כוללים 150 מ"ר נוספים עבור חדר כושר ומועדון דיירים.
- שטחים נוספים אלה ירשמו כרכוש משותף.
- 12.2.2.4 בבניין יוקצה מרחב ציבורי משותף לדיירים, שיכלול שימושים כמבואת כניסה, חדר עגלות וכיוצ"ב, כשטח שירות שלא יפחת מ- 150 מ"ר. שטח זה ירשם כרכוש משותף.

12.2.3 קוי בנין

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

12.2.4 מרתפים

- 12.2.4.1 השימושים המותרים - חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות ומחסנים.
- 12.2.4.2 תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- ייתכן פיתרון, לאישור מהנדס הועדה, לחלחול מי נגר.
- 12.2.4.3 לא תותר הבלטת מרתפים מעל הקרקע, מחוץ לקונטור הבנין.
- 12.2.4.4 תותר הקמת 4 קומות מרתף.

12.2.5 חניה

- 12.2.5.1 תקן החניה יהיה על-פי תקן תקף ביום הוצאת ההיתר ו/או 2: 1 (2 מקומות חניה לכל יחידת דיור).
- 12.2.5.2 יוקצו 10 חניות לאורחים, אשר ירשמו כרכוש משותף.
- 12.2.5.3 כל החניות יהיו תת קרקעיות בלבד פרט לחניות עיליות קיימות לרכב פרטי בשצ"פ (מגרש 1000) הנמצאות בשימוש של דיירי הבניינים הסמוכים, וזאת על-פי תרש"צ 3/43/21.
- 12.2.5.4 במגרש 2000 תינתן זכות מעבר לרכב שירות לצורך גישה לביתן האשפה בחלקה 482, זכות זו תעוגן בתקנון הבית המשותף של מגרש 2000. כמו-כן, תינתן זכות מעבר לרכב פרטי לחניה בשצ"פ (מגרש 1000), הכל כמסומן בתשריט.
- 12.2.5.5 בחלקה 482 רשומה, עפ"י תרש"צ 3/43/21, זכות חניה ומעבר בתת הקרקע לצורך חניון למגרש 2000. תנאי לניצול זכות זו יהיה מתן פתרון נאות למתקן האשפה של חלקה 482 בעת ביצוע החניון התת קרקעי והתחייבות להשבת המצב לקדמותו לאחר גמר הביצוע.
- 12.2.5.6 חניות 129-137, כמופיע בנספח התנועה, הן חניות עיליות קיימות בתחום השצ"פ בתכנית זו.
- 12.2.2.7 תחום החניות העיליות הקיימות 129-137, כמופיע בנספח התנועה, יגודר בתחום השצ"פ כחלק מתכנית הפיתוח.

12.2.6 ממ"דים

- 12.2.6.1 ממ"דים יבנו עפ"י דרישות הג"א.

12.2.7 מחסנים

- 12.2.7.1 מיקום המחסנים יהיה בקומת הקרקע או מתחת לקרקע.
- 12.2.7.2 שטח המחסנים יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור.
- 12.2.7.3 שטחי המחסנים ירשמו על שם הדיירים.

12.2.8 גינן

12.2.8:1 תכסית גינן מינימלית תהיה 20% משטח המגרש.

12.3 שצ"פ

- 12.3.1 לא תותר כל חניה בשצ"פ מעבר לחניות עיליות קיימות לרכב פרטי הנמצאות בשימוש דיירי הבניינים הסמוכים, וזאת על-פי תרש"צ 3/43/21, כמופיע בנספח התנועה.
- 12.3.2 הגישה לצורך תחזוקת הקיר התומך מבפנים, תהיה דרך השצ"פ עד לכביש הפנימי הקרוב ממערב לתכנית, ותוסדר כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ.

13. תנאים להיתר בנייה

- 13.1 חו"ד אקוסטית לגבי רעש ואיכות אויר עקב הקירבה לרחוב לוי אשכול ולדרך מס. 471 (מכבית). חו"ד האקוסטית תינתן ע"י המחלקה הסביבתית או יועץ איכות הסביבה המקובל על מהנדס העיר. במידה ועפ"י חו"ד זו יידרשו אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש, ביצועם יהיה כתנאי בהיתר הבניה ויחולו על מבקש ההיתר.
- 13.2 הסדרת ניקוזם של המגרשים שבתחום התכנית, באופן שלא יהיה לכיוון רחוב לוי אשכול ודרך 471 (מכבית).
- 13.3 אישור תכנית הפיתוח לשצ"פ ע"י הועדה המקומית.
- 13.4 הריסת המבנים המסומנים בתשריט, בכפוף להוראות סעיף 11 בתכנית תממ/195.
- 13.5 כאמור בסעיף 15.4 הגבלת בנייה בגין בטיחות טיסה.
- 13.6 ביתן האשפה בחלק הדרום מזרחי של חלקה 482 יכלל בהיתר במסגרת השיפוץ.
- 13.7 אישור תכנית לצורכי רישום על ידי הועדה המקומית.
- 13.8 הגשת חו"ד למניעת מטרדים סביבתיים (אקוסטיים ואיכות אוויר) לבניינים הגובלים כתוצאה מהירידה לחניון. חו"ד תיבדק ותאושר ע"י היועץ הסביבתי של הועדה המקומית. מסקנות חו"ד יוטמעו בהיתר הבניה.

14. תנאי לתעודת גמר

- 14.1 השלמת פיתוח השצ"פ.

15. הגבלת בנייה בגין בטיחות טיסה

- 15.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.
- 15.2 הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, קומות טכניות, מתקנים טכניים, חדרי שירות על הגגות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכו', הנו עפ"י הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג מהם.
- 15.3 הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 15.4 היתרי בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע, יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

16. **זכות מעבר וזיקת הנאה**
- 16.1 במקומות המסומנים בתשריט קיימת/תותר זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב, על פני הקרקע ו/או בקומת המרתף.
- 16.2 יותר שינוי בתחום זיקת ההנאה בעת הוצאת היתר בניה, ובלבד שיובטח המעבר.
17. **יחס לתכנית נוספת**
- תכנית זו משנה את הוראות תממ/195. במקרה של סתירה ביניהן תכרענה הוראות תכנית זו.
18. **נספח בינוי**
- 18.1 נספח הבינוי המצורף לתכנית מהווה תכנית מנחה בלבד למעט הגדרת קווי בניין, מספר יחידות דיור וגובה הבנייה.
- 18.2 עקרון העמדת הבניין לכיוון צומת לוי אשכול – בר אילן יהיה מחייב.
19. **נספח תחבורה**
- 19.1 נספח התחבורה מהווה תכנית מנחה בלבד המראה את הכניסות והיציאות מהמגרש וארגון החניה בחניון התת קרקעי.
- 19.2 שינויים במפלסי החניונים ובמקומות החניה הנובעים מתכנון מפורט והתאמות של הכניסות לחניונים, לא יהיו שינוי לתכנית זו.
20. **רישום השטחים לצרכי ציבור**
- 20.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 20.2 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור והכלולים בחלוקה החדשה, ירשמו ע"ש עיריית קרית אונו עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
21. **היטל השבחה**
- היטל השבחה יגבה כחוק.
22. **מימוש התכנית**
- זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

23. חתימות:

תאריך 21.5.09

מאשרת