

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

508 9189

**מאושרת**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0270892

**במזכירות**

החלפת מיקום שטח למגורים ושטח שצ"פ, במתחם ישעיהו.

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו  
 508-0270892  
 26/5/15 2d/501  
 [Signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו  
 תוכנית מס' 508-0270892  
 נבדק ע"י [Signature]  
 אישור מהנדס הועדה  
 תאריך 28/5/15

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב תכנון  
 מקומי אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 508-0270892  
 אשור תכנית מס' 508-0270892  
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק  
 5/9/15  
 החל מיום  
 [Signature] מהנדס הועדה  
 [Signature] יו"ר הוועדה

## דברי הסבר לתכנית

החלפת מיקום שטחי שצ"פ ומגורים מתוכנית מאושרת קא/מק/215 ללא שינוי סך כל השטחים. מתן רצף מעבר לציבור בין השטחים הירוקים.

מאושרת

מיופקדת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	החלפת מיקום שטח למגורים ושטח של"פ, במתחם ישעיהו.
		מספר התכנית	508-0270892
1.2	שטח התכנית		9.061 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מבילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1, 19
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מיטרי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

187487 קואורדינטה X

663075 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות: יהודה הלוי וישעיהו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם ישעיהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6496	מוסדר	חלק	278-279, 281	280, 282-283

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1A - 1B, 2A - 2B	קא/ מק/ 215
1A - 1B, 2A - 2B	קא/ 422
2 - 1	תממ/ 284

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 2 /4
07/10/2013	514	6669	על תחום התכנית חלות הוראות של תכנית קא/422 למעט ההוראות אשר שונו בתכנית זו.	כפיפות	קא/ 422 ✓
06/01/1998	1237	4604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תממ/284 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 284 ✓
20/03/2012	3194	6394	על תחום התכנית חלות הוראות של תכנית קא/מק/215 למעט ההוראות אשר שונו בתכנית זו.	כפיפות	קא/ מק/ 215 ✓

**מאושרת**

**מיועקדת**

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קובי גל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			קובי גל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			18/05/2015	שמעון ריזבסקי		21/05/2015		כן
פיתוח סביבתי	מנחה	1:250	1	24/12/2014	איזי בלנק		21/01/2015	נספח פיתוח מלווה לתביע	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1:250	2	24/12/2014	איזי בלנק		21/01/2015	נספח פיתוח מלווה לתביע	לא
מצב מאושר	מחייב	1:500		25/11/2014	קובי גל		22/12/2014	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**מאושרת**

**מופקדת**

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאזשרת		משהב	תל אביב- יפו	לילינבלום	27	03-7972135	03-5167217	hugo@mishab.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משהב	תל אביב- יפו	לילינבלום	27	03-7972135	03-5167217	hugo@mishab.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			באמצעות מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין(*)	125	03-7632278	03-7632279	
חוכר	שונים שונים		שונים		(*)		03-5000000	03-5000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	קובי גל	34896	קובי גל אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	4	03-6449985	03-6449805	vered@gal-matsliah.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי	חמד	(*)		03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	איזי בלנק		איזי בלנק אדריכלי נוף	בני ברק	כנרת(*)	13	03-6160016	03-5799961	izy@blanklan d.net
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	שמעון ריזבסקי	361		תל אביב- יפו	(*)	99	03-7772000	03-7772020	shimon@rige vsky.com

מזכירות

מאגשרת





## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מונח	כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעודי הקרקע במתחם ישעיהו ע"י:

1. אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי בסה"כ השטחים ביעודים השונים.
2. מתן זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור, כמסומן בתשריט, כדי לאפשר מעבר חופשי לכלל הציבור לשטחים הפתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

מופקדות

מאושרת

**תוכנית**

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 9.061

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
		198		198	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		23,700		23,700	מ"ר	מגורים (מ"ר)

**מאזי שרת**

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
1A, 2A	מגורים ד'
1B, 2B	שטח פרטי פתוח
202, 201	שטח ציבורי פתוח

  

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1A, 2A	מגורים ד'	זיקת הנאה
1B, 2B	שטח פרטי פתוח	זיקת הנאה
202, 201	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה
2A	מגורים ד'	מבנה להריסה
2B	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה
1A, 2A	מגורים ד'	מבנה מוצע
2B	שטח פרטי פתוח	מבנה מוצע
1A, 2A	מגורים ד'	מגרש המחולק לתאי שטח
1B, 2B	שטח פרטי פתוח	מגרש המחולק לתאי שטח
202	שטח ציבורי פתוח	מגרש המחולק לתאי שטח

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
78.57	7,119	מגורים ד'
13.63	1,235	שטח פרטי פתוח
7.80	707	שטח ציבורי פתוח
100	9,061	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
78.57	7,119.27	מגורים ד'

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.63	1,235	שטח פרטי פתוח
7.80	706.74	שטח ציבורי פתוח
100	9,061	סה"כ



מזכירות



מאוסדרת



<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בניי מגורים עפ"י תמ"מ/284.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. הוראות וזכויות בניה על פי תכניות תקפות: תממ/284, קא/422, קא/מק/215.</p> <p>ב. תירשם זיקת מעבר לכלל הציבור במפלס הקרקע בתחום זיקת ההנאה המסומנת בתשריט.</p> <p>ג. לא ניתן יהיה להקים גדרות בין שצ"פ לתחום זיקת המעבר וזאת כדי לאפשר מעבר חופשי לכלל הציבור לשטחים הפתוחים.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תמ"מ/284
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	הוראות וזכויות בניה על פי תכניות תקפות תממ/284, קא/422, קא/מק/215.
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תמ"מ/284
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	הוראות וזכויות בניה על פי תכניות תקפות תממ/284, קא/422, קא/מק/215.

**מאושרת**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מחלת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אתורי	צידי- ימני צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת									
									1A, 2A 1B, 2B	מגורים די שטח פרטי פתוח	מגורים די שטח פרטי פתוח	
									202, 201	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות הבניה יהיו על פי תוכנית תממ/284, קא/422, קא/מק/215.



מזכירות

מאגשרה

**6. הוראות נוספות**

**מיופקד**

<b>6.1.</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	על פי תוכנית קא/422. תנאי לאיכלוס במגרש 2A הוא סיום פיתוח השצ"פ במגרש 202 ובהתאם לנספח הפיתוח.

<b>6.2</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית קרית אונו בהליך של הפקעה או בהתאם להוראות סעיף 25/ לחוק התכנון והבניה.

<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	יגבה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זמן ביצוע, שלבי ביצוע ולו"ז לפיתוח השכונה	עפ"י תמ"מ/ 284.
2	מימוש התכנית	תוך 10 שנים מתאריך אישור התכנית.

**7.2 מימוש התכנית**

--

**מאושרת**

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משהב 520023334		חתימה: חברה לשכון עין ופתוח בע"מ ח.צ. 520023334
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משהב 520023334		חתימה: חברה לשכון עין ופתוח בע"מ ח.צ. 520023334
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: באמצעות מינהל מקרקעי ישראל 0	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שונים 0	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קובי גל אדריכלים בע"מ	עורך ראשי	חתימה: אדריכל קובי גל ח.צ. 34896 - ר.מ. גל & מצליח ארכיטקטים

מאיושר