

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**תכנית מתאר מחוזית חלקית  
מחוז תל אביב- תמ"מ 5 / 5  
מרחב בקעת אונו**

**הוראות התכנית**

אביגדור יצחקי  
יושב ראש המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה

<b>מינהל התכנון</b> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 <b>תכנית מתאר מחוזית</b> <b>עותק מאושר למתן תוקף</b> אושרה בישיבת מועצה ארצית מס' 609 מתאריך 8.8.17
---

צוות תכנון בראשות  
יעד אדריכלים וסטודיו גרטנר אדריכלות

**1. שם התכנית:**

תכנית מתאר מחוזית חלקית – מחוז תל אביב, תמ"מ 5/5 – מרחב בקעת אונו (להלן "התכנית" או "תכנית זו" או "שינוי מס' 5").

**2. תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול עבה.

**3. מסמכי התכנית:**

3.1 הוראות התכנית, הכוללות 6 עמודים (להלן: "הוראות התכנית")

3.2 תשריט בקנ"מ 1:20,000 (להלן "התשריט")

3.3 נספח תחבורה בקנ"מ 1:20,000 (מנחה)

3.4 נספח תשתיות והנחיות סביבתיות בקנ"מ 1:20,000 (מנחה)

3.5 נספח מגבלות תמ"א 2/4 – נמל תעופה בן-גוריון בקנ"מ 1:20,000

(מידע)

מסמכי התכנית המפורטים לעיל, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית על התשריט ועל הנספחים.

**4. מקום התכנית:**

מחוז: תל-אביב

מרחבי תכנון מקומיים: קריית אונו, רמת גן, אור יהודה-אזור, גלילי

רשויות מקומיות: קריית אונו, רמת גן, אור יהודה, ללא שיפוט

5. שטח התכנית: כ- 17,650

**6. גושים:**

גושים מלאים:

6223, 6225, 6226, 6228, 6229, 6230, 6231, 6232, 6233, 6234, 6235, 6236, 6370,  
6485, 6486, 6487, 6488, 6489, 6490, 6491, 6492, 6493, 6494, 6496, 6497, 6508,  
6509, 6511, 6879, 6880, 6887, 7184, 7185, 7210, 7211, 7212, 7213, 7214, 7215,  
7216, 7217, 7220, 7239, 7240, 7262, 7263, 7408

גושים חלקי:

6170, 6172, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6184, 6185, 6199, 6218, 6219,  
6220, 6221, 6222, 6369, 6371, 6479, 6481, 6482, 6483, 6495, 6498, 6501, 6502,  
6503, 6504, 6510, 6819, 6820, 6891, 7218

**7. מגיש התכנית:**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב.

## 8. מטרות התכנית:

### 8.1 מטרת על

יצירת מערך תפקודי עירוני אחד למרחב בקעת אונו – הכולל מוקדי פעילות, הסדרת רשת תנועה ומערך שטחים פתוחים לרווחת התושבים ובדגש על צמיחה דמוגרפית ואכלוס.

### 8.2 מטרות התכנית

- 8.2.1 ייעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים בדגש על צמיחה דמוגרפית לצד שילוב שימושים וקביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסייה שונים, תוך שמירת האיזון ביניהם.
- 8.2.2 יצירת מרכז עסקים ראשי אזורי ומוקד שירותי ציבור על עירוניים למכלול יישובי בקעת אונו.
- 8.2.3 התווית רשת תחבורה אזורית מיטבית, הקושרת בין היישובים השונים באזור ובינם לבין מערכת הדרכים הארצית, קביעת תנאים להבטחת מימושה של מערכת זו ויצירת תנאים למימושה של מערכת הסעת המונים.

## 9. יחס לתכניות אחרות

- 9.1 על תכנית זו יחול הקבוע בתמ"מ 5, בכלל זה סעיף 9.2 ו 9.5 בשינויים המתחייבים.
- 9.2 במקרה של סתירה בין הקבוע בתמ"מ 5 לתכנית זו יגבר הקבוע בתכנית זו.

## 10. תיקון הוראות:

הוראות תמ"מ 5 יתוקנו כלהלן:

- 10.1 תחולת התכנית וגבולותיה - בסופו של האמור בסעיף 1.2 יבוא: "וכן על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט שינוי מס' 5".
- 10.2 **מסמכי התכנית –**  
לאחר סעיף 1.3.2 יבוא "1.3.2 א. תשריט יעודי קרקע – שינוי מס' 5 – בקני"מ 20,000: 1 (להלן: "התשריט").  
לאחר סעיף 1.3.3 יבוא "1.3.3 א. נספח תחבורה - שינוי מס' 5 - בקני"מ 20,000: 1 (מנחה)".  
לאחר סעיף 1.3.4 יבוא "1.3.4 א. נספח תשתיות והנחיות סביבתיות - שינוי מס' 5 - בקני"מ 20,000: 1 (מנחה)".  
לאחר סעיף 1.3.4 א. יבוא "1.3.5 נספח מגבלות תמ"מ א 4/2 – נמל תעופה בן-גוריון – שינוי מס' 5 - בקני"מ 20,000: 1 (מידע)".
- 10.3 **אזור עירוני בדגש מגורים -** בסעיף 4.2.2.3 הוראות מיוחדות- הפיסקה בסעיף זה תסומן כסעיף א. אחריה יתווסף:  
"ב. יובהר כי על כפר אז"ר יחולו גם הוראות תמ"מ א 35 בכללן סעיף 9.5 'מכלול כפרי לשימור' וסעיף 7.1.2 'מכלול כפרי מוגן'".
- 10.4 **אזור תעסוקה משני -** לאחר סעיף 4.3.4.3 ב. יבוא:  
"ג. אזור תעסוקה משני – אור יהודה  
1. בנוסף על הקבוע בסעיף 4.3.4.1 יותר שימוש לתעשייה כשימוש ראשי.

2. בתכנית מתאר כוללנית לאור יהודה בסמכות מוסד תכנון להרחיב את אזור התעסוקה המשני בתחום המרקם העירוני עפ"י תמ"א 35, בתנאי שמירת רצף השטח הפתוח לאורך הנחל.
3. תכנית מקומית בשטח התחום ממערב בכביש 4, ממזרח בדרך עורקית מטרופולינית עוקף אור יהודה, מצפון בכביש 461 ומדרום בפארק מטרופוליני, תופקד בתנאי והתקבל אישור הוועדה המחוזית כי נשמר שטח מספק עבור שירותים מטרופוליניים/מחוזיים.
4. תכנית מקומית, בתחום השטח כאמור בסעיף 3 לעיל, הכוללת שירותים מטרופוליניים/מחוזיים תופקד בתנאי ושוכנע מוסד התכנון כי אינם גורמים למטרדים סביבתיים לשימושי הקרקע הגובלים בהם, לפי העניין.

## 10.5

**מע"ר אזורי - בסעיף 3.1 - הגדרות לעניין אזורי תעסוקה תתווסף הגדרה:**  
**"מע"ר אזורי - אזור המשמש מרכז עסקים ושירותים ראשיים, הכולל בין השאר עסקים ושירותים ברמה אזורית."**  
**לאחר סעיף 4.3.5 יבוא:**  
**"4.3.6 מע"ר אזורי**

**אזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים סגולים**

- א. אזור זה מהווה שכבת תפקוד לאזור עירוני בדגש מגורים. ובו ינתן דגש לשימושים הבאים:  
 משרדים, מסחר, מגורים, מוסדות תרבות חינוך וספורט כלל עירוניים ועל עירוניים, מוסדות ציבור בינעירוניים ומטרופוליניים, מכללות, שירותי בידור והסעדה, שטחים פתוחים, שירותי ציבור, מלונאות, מתקני ספורט, מרכזי תחבורה.  
 לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.
- ב. באזור זה ייתן מוסד התכנון את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה לתעסוקה, מגורים ומוסדות ציבור, תוך מתן עדיפות לתעסוקה, שירותי ציבור ופיתוח מרחב ציבורי המעודד תנועה ושהות בטוחים ונוחים להולכי רגל.
- ג. אזור זה יתוכנן, ככל האפשר, באופן מתואם בין הרשויות המקומיות בדגש על תכנון מתואם של תעסוקה ושירותי ציבור על מנת לשמור על תפקוד רציף ומשולב.
- ד. באזור זה ייתן מוסד התכנון את דעתו על יצירת רצף שטחים פתוחים, וקישורם לשטחים הפתוחים הגובלים באזור זה.

## 10.6

- שטח פארק מטרופוליני - לאחר סעיף 4.6.1.3 ג. יבוא:**  
 " ד. בפארק מטרופוליני בתחום שינוי מס' 5, מוסד תכנון הדרן בהפקדת תכנית מקומית בתחום זה ישקול, בין היתר, את הנושאים הבאים:
1. הבטחת שימור ושיקום המערכת האקולוגית והנופית ואיכות המים בנחל.
  2. בחינת הצורך בשיפור הניקוז וזרימת המים בנחל, לרבות סכרים ומתקנים להשהיית מים, בהתייחס לשיקולים נופיים, סביבתיים ואקולוגיים.
  3. שימור אופי הנחל ופיתוליו. ייצוב הגדות באמצעים צמחיים ובשיפוע גדות מתון. המנעות, ככל הניתן, משימוש בבטון חשוף.
  4. קביעת הוראות להעברת דרכים ותשתיות בהתייחס לאופיו הפתוח של הנחל, ובכלל זאת לשיקום נופי.
  5. רציפות השטחים הפתוחים תוך פיתוח ציר ירוק מטרופוליני וחיבורו לפארק איילון.

6. רציפות של שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בין הפארק המטרופוליני לאזורי המגורים והתעסוקה.

7. קביעת השימושים המותרים, מיקומם והיקפם, בין היתר, בהתייחס למרחקם מהנחל, תוך מיקום השימושים האינטנסיביים, ככל הניתן, בדופן הצפונית של הפארק המטרופוליני".

**10.7 ציר ירוק עירוני ראשי – לאחר סעיף 4.6.5.2 ו. יבוא:**  
"ז. בתכנית מתאר למרחב תכנון קריית אונו יבחן ציר ירוק עירוני ראשי נוסף מרחוב לוי אשכול כלפי מזרח לגני תקוה."

**10.8 שטחים פתוחים- לאחר סעיף 4.6.5 יבוא: "סעיף 4.6.6 שטחים פתוחים - הוראות כלליות**

על תכנית מקומית בתחום שינוי מס' 5 יחולו ההוראות הבאות:

א. מוסד התכנון הדרו בתכנית מקומית, שבתחומה שטחים פתוחים, יבטיח כי הוראות התכנית כוללות שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לשלבי מימוש ופיתוח השטחים הפתוחים שבתחומה.

ב. תכנית מקומית באזור הגובל או סמוך לפארק מטרופוליני תבטיח את הקשר התפקודי, הפיזי והנופי למרחב השטח הפתוח, לרבות באמצעים הבאים:

1. ייעוד צירים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ושמירת מבטים לשטח הפתוח.

2. בשטחים הסמוכים לפארק, תכנון דופן הבינוי, הכולל שימושים תומכי פארק כגון: שימושים ציבוריים, מסעדות, בתי קפה, מסחר ושטחים פתוחים לציבור, יהיה, ככל הניתן, בחזית הפונה לפארק".

**10.9 יער וייעור - אחרי סעיף 4.8 יתווסף: " 4.8 א. יער וייעור**  
נטיעות בגדות נחלים אזור המסומן בתשריט בקווים אופקיים כחולים התחום בקו אפור  
על שטחים אלה יחולו הוראות תמ"א 22."

**10.10 הוראות תכנון והנחיות בנושאים שונים - אחרי סעיף 5.10 יתווסף סעיף:**  
"5.11 התחדשות עירונית ומערכות תחבורה

מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית בתחום שינוי מס' 5 לאחר ששקל את תרומתה לנושאים הבאים:

א. התחדשות עירונית.

ב. העצמת הפיתוח בצמידות למערכת הסעת המונים.

ג. פתרון תחבורתי מערכתי (השלמת רשת התחבורה האזורית)."

**10.11 מעבר הולכי רגל במפלס שונה – אחרי סעיף 6.1.1 יבוא:**  
"6.1.1 א. מוסד תכנון ראשי לבטל מעבר הולכי רגל במפלס שונה, בתחום שינוי מס' 5, לאחר ששוכנע כי קיים פתרון חלופי למעבר הולכי רגל."

**10.12 תוואי רכבת עירונית/ קלה- לאחר התיאור בסעיף 6.7 יבוא:**  
"תוואי רכבת קלה על פי תת"ל 70/ אי מסומן בתשריט ובנספח תחבורה כקו סגול עבה

רצועה לתכנון קו מתע"ן מסומנת בתשריט ובנספח תחבורה כקו סגול מקווקו  
אזור תחזוקה ותפעול (דיפו) מוצע מסומן בתשריט ובנספח תחבורה בקווים אלכסוניים בצבע שחור תחום בקו שחור

אזור תחזוקה ותפעול (דיפו) לביטול מסומן בתשריט ובנספח תחבורה בקווים אלכסוניים בצבע אדום תחום בקו שחור.  
האמור בסעיף 6.7.1 יסומן באות א. ובסיפא של הסעיף יבוא: "על תוואי רכבת קלה על פי תת"ל 70/ א' תחול תת"ל 70/ א'".  
ולאחריו יבוא:

"ב. על אזור תחזוקה ותפעול (דיפו) מוצע לרכבת הקלה ועל רצועה לתכנון קו מתע"ן יחולו הוראות תמ"א 23/ א' על שינוייה.  
ג. על אף האמור בס"ק ב', ניתן יהיה בתכנית מקומית באישור הועדה המחוזית לבטל את אזור תחזוקה ותפעול (דיפו) מוצע ואת הרצועה לתכנון קו מתע"ן המובילה אליו, מבלי שיהא בכך שינוי לתכנית זו, בתנאי שהוקם אזור תחזוקה ותפעול (דיפו) חלופי ליקו הסגול".

**10.13 מתקני וקווי חשמל – לאחר התיאור בסעיף 7.2 של תחמ"ש קיים יבוא:**  
"תחמ"ש מאושר מסומן כריבוע בצבע תכלת המוקף מסגרת שחורה ובתוכו ריבוע שחור".

**10.14 שפכים וקולחים – לאחר התיאור בסעיף 7.3 יבוא:**  
"רצועה למובל שפכים מתוכנן מסומנת כקו שחור מקווקו"  
בסעיף 7.3.1 אחרי מובל שפכים קיים, יבוא: "רצועה למובל שפכים מתוכנן".

**10.15 מתקני וקווי מים - אחרי סעיף 7.3 יתווסף: " 7.4 מתקני וקווי מים**  
הסימונים שלהלן מסומנים בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות:  
בריכת מי שתיה מסומנת כעיגול תכלת עם נקודה שחורה  
רצועה לתכנון קו מים באיכות מי שתיה תמ"א 34/ ב/ 5 מסומנת כקו מקווקו כחול  
רצועה אופציונאלית לתכנון קו מים באיכות מי שתיה תמ"א 34/ ב/ 5 מסומנת כקו נקודה קו כחול  
רצועה לתכנון תמ"א 34/ ב/ 6 מסומנת כקו תכלת  
על מתקני וקווי מים יחולו הוראות תמ"א 34/ ב/ 5 ותמ"א 34/ ב/ 6 על שינוייה."

**10.16 אתרים לפינוי, טיפול ושיקום – לאחר 8.1.3 יתווסף סעיף:**  
"8.1.4 אתר מחנה תל השומר  
תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם אתר מחנה תל השומר יהיה ביצוע סקרים על פי המתווה לטיפול בקרקע מזוהמת וגזי קרקע על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה."