

מופקדת

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

תכנית מס' 508-0424671

שדרות ירושלים 33-35, מימוש זכויות תמ"א 38

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי קרית אונו  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו  
הפקדת תוכנית מס' 508-0424671  
הועדה המקומית החליטה להפיק את  
התכנית משיכה מס' 20604 ביום 20.2.16  
י"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו  
תוכנית מס' 508-0424671  
בדיק עלי  
אישור מהנדס הועדה  
תאריך 3.4.17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון  
מקומי אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אשור תכנית מס' 508-0424671  
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק  
החל מיום 9.7.17  
י"ר הועדה מהנדס הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

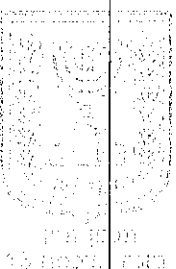
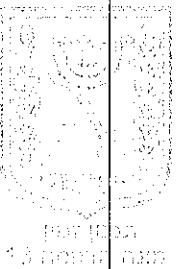
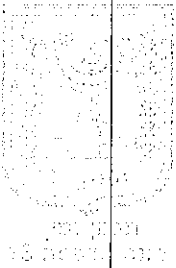
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**מופקדת**

**מאושרת**

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זאת נערכה על מנת לאפשר הקמת בנייני מגורים חדשים על המגרשים באופן המנצל זכויות בניה קיימות מכח תכנית מתאר קא/413 החלה על המגרשים, זאת על ידי הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים במקומם.  
בתכנית זאת מבוקשת הקמת בניין בן 9 קומות עם קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי חניה. כן מבוקש שינוי קוי הבניה והסדרת יעודי הקרקע במתחם.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**מופקדת**

**מאושרת**



שדרות ירושלים 33-35, מימוש זכויות תמ"א 38

שם התכנית ומספר התכנית

508-0424671 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.825 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

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 מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**מופקדת**

**מאושרת**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

187116 קואורדינאטה X

662652 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון- רחוב שדי ירושלים 33-35, חלקה 29 גוש 6491.

ממזרח- חלקות 27-20-47 גוש 6491

ממערב- חלקה 17 גוש 6491

מדרום-חלקה 20 גוש 6491

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	ירושלים	35	
קרית אונו	ירושלים	33	

שכונה קרית אונו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6491	מוסדר	חלק	27, 95-96	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**מופקדת**

**מאונשרות**

1.6

**יחס בין התכנית לבין תכניות מאונשרות**

מספר תכנית מאונשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. במקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 יחולו על תכנית זו, בכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמא/ 4 / 2. במקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/ 4 / 2.	4525	3620	25/05/1997
קא/ 413	שינוי	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית קא/413 ממשיכות לחול.	6369	2338	30/01/2012
תממ/ 211	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 211 ממשיכות לחול.	3530	920	01/03/1988
תממ/ 66 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 66 / א ממשיכות לחול.	1714		19/04/1971

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה אמריו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה אמריו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/03/2017	משה אמריו	18/03/2017	מנחה, למעט: מרווח בין המבנים - 10 מ', מרחק המבנים מגבולות המגרש, גובה הבניינים - אשר מחייב.	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		10/05/2016	חיים מסילתי	14/03/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	10/05/2016	משה אמריו	10/05/2016		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**

13

**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	קרית אונו ירושלים 33			קרית אונו	שדה יצחק	2	03-6336868		shemi@attar-ltd.co.il
	פרטי	קרית אונו ירושלים 35			קרית אונו	שדה יצחק	2	03-6336868		shemi@attar-ltd.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קרית אונו ירושלים 33			קרית אונו	שדה יצחק	2	03-6336868		shemi@attar-ltd.co.il
פרטי	קרית אונו ירושלים 35			קרית אונו	שדה יצחק	2	03-6336868		shemi@attar-ltd.co.il

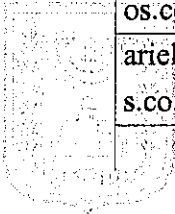
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	- קרית אונו			קרית אונו	רבין יצחק	41	03-6094166	03-6910685	
בעלים	- קרן קיימת לישראל			ירושלים	הקרן הקיימת	1	03-6094166	03-6910685	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**מאשר**  
**מופקדת**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה אמריו	7198	משה אמריו	תל אביב- יפו	נחלת יצחק		03-6094166	03-6910685	office@amari os.co.il
	אדריכל	משה אמריו	7198	משה אמריו	תל אביב- יפו	נחלת יצחק		03-6094166	03-6910685	ariel@amario s.co.il
שמאי	שמאי	חיים מסילתי	845		פתח תקוה	ההסתדרות	30	03-9347468	03-9347462	



משרד התכנון והתכנון  
מנהל המבחן הממלכתי



משרד התכנון והתכנון  
מנהל המבחן הממלכתי

מאשר

מאושרת



**מאושרת**

**1.9 הגדרות בתכנית**

**מופקדת**

לא רלוונטי

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**

הריסת שני מבני מגורים והקמת שני מבני מגורים חדשים על פי הוראות תכנית קא/413, תוך מיצוי זכויות הבניה הקיימות, והסדרת יעודי הקרקע במתחם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הריסת המבנים הקיימים והקמת שני בניינים חדשים במימוש תכנית קא/413 החלה על המגרשים.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור ל- 36 דירות לכל בניין (72 יחידות בשני הבניינים), ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
3. קביעת גובה המבנים המותר עד 9 קומות מלאות וקומות גג חלקית מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתף.
4. קביעת קווי הבניין ומרחקים בין הבניינים.
5. איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בסה"כ השטחים ביעודים השונים.
6. קביעת זיקת מעבר לכלי רכב והולכי רגל כמסומן בתשריט.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

**מופקדת**

שטח התכנית בדונם		1.825			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	72		72	
16 יח"ד קיים בכל בנין +10 יח"ד על הבנין +3 יח"ד בקומת הקרקע+ 24% הקלה במסי יח"ד ובסה"כ 36 יח"ד לכל בנין עפ"י תכנית תקפה קא/413.					
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,380		6,380	עיקרי

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	96
שביל	28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	96
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	28
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	96
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	28

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,732.36	94.91
שביל מאושר	93	5.10
סה"כ	1,825.36	100

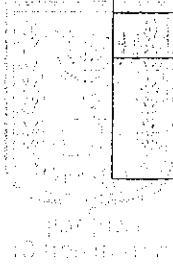
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,732.36	94.90
שביל	93.01	5.10
סה"כ	1,825.37	100

מאוסרת

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'	מופקדת
4.1.1	שימושים א. דירות מגורים. ב. קומות מרתף לחניה לרבות מתקני חניה.	
4.1.2	הוראות א אדריכלות	
	<p>1. עיצוב הבניין וחומרי הגמר והפיתוח יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>2. חיפוי חיצוני - הבניין יחופה בחומרים אמידים. החיפוי יקבע בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>3. יותרו שטחי שרות מעל הקרקע בשטח של 40 מ"ר ליחיד.</p> <p>4. הבינוי יהיה מנחה למעט: מרווח בין הבינויים - 10 מ', מרחק הבינויים מגבולות המגרש, גובה הבינויים אשר מחייב.</p> <p>5. תותר בניית מחסנים בשטח ממוצע של 7 מ"ר ליחיד.</p> <p>6. תותר בניית מחסנים בשטח המרתף או בקומת הקרקע בלבד.</p>	
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועגורנים בזמן הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4.</p>	
ג	חניה	
	<p>החניה תהיה בתחום המיגרש במרתפי חניה ותכיל 112 מקומות חניה. תוספת שטחי שירות לצורך עמידה בתקן חניה לא תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
ד	קווי בנין	
	<p>1. קוי בניין יהיו לפי תשריט התכנית.</p> <p>2. תותר בליטת מרפסות מקו הבניין המופיע בתשריט:</p> <p>B (דרומי)</p> <p>- ניתן יהיה לבלוט לכיוון דרום עם גוזטראות עד קו בנין 0.</p> <p>- ניתן יהיה לבלוט לכיוון מזרח עד 1.2 מקו בנין.</p> <p>A (צפוני)</p> <p>- ניתן יהיה לבלוט לכיוון מזרח עם גוזטראות עד 1.5 מ' מקו בנין.</p> <p>- המרחק בין הבינויים לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>ניתן יהיה להקטין מרחק זה רק עבור גוזטראות ב-1.60 מ' ובלבד שהבליטה תהיה בבנין אחד בלבד.</p>	

4.2	שביל	<b>מופקדת</b>
4.2.1	שימושים	שטח ציבורי פתוח, דרך וחניה, מדרכה, גינון, לרבות זיקת הנאה להולכי רגל ורכב.
4.2.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	השביל יפותח על ידי היזם בתאום עם עיריית קרית אונו.



**מאושרת**



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי		
(9) 4	(8)	(7) 1.5	(6) 2	3	(5) 10	14060	(2) 4800	0	2880	(1) 6380	1732.36	96	מגורים די'
											93.01	28	שביל

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) בנוסף לשטח העיקרי המצויין בטבלה, ינתנו 864 מ"ר ( 72 יח"ד 12X מ"ר) עבור גזוסטראות, שטחים אלו אינם ניתנים לניוד ולשימושים אחרים..
- (2) לא ניתן לנייד שטחים מתת קרקעי לעל קרקעי.
- (3) הערך מתייחס ל-% מתא שטח מקסימום, קומה: קומת כניסה. הערה: התכנית אינה כוללת מרפסות ומסתורי כביסה..
- (4) לא כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג..
- (5) 9 קומות מלאות מעל קי קרקע+ קומת גג חלקית..
- (6) דרומי.
- (7) צפון.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) לכיוון מזרח.

**מאושרת**  
**מופקדת**

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	מסי יחיד לא יעלה על 72. לא ינתנו הקלות במספר יחיד.
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
<b>6.3</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	1. יובהר כי כל פרט בתכנית שלגביו נדרש פרסום אולם כבר פורסם על ידי הועדה המקומית במסגרת תכנית זו, לא יחוייב בפרסום חוזר במסגרת הוצאת היתר בניה מתוקף תכנית זאת.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

**מופקדת**

**מאושרת**

