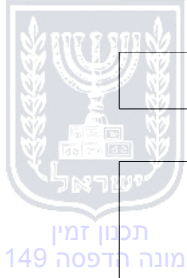


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0377531

מתחם האורן - התחדשות עירונית



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/02/2020

לאשר את התוכנית

24/11/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם רחבת האורן ממוקם מדרום מערב לצומת הרחובות וולך ולוי אשכול. התכנית מהווה התחדשות עירונית אשר כוללת טבלאות איחוד וחלוקה. התכנית חלה על מתחם קרקע הכולל 9 חלקות רציפות בשטח כולל של כ-17.3 דונם, בתחומם בנויים כיום בין היתר 3 מבני מגורים בני 4 קומות הכוללים במאוחד 96 יחידות דיור, כאשר במסגרת התכנית מתוכננת הריסתם, וכן 2 מבני מגורים בני 7 קומות מעל קומת עמודים הכוללים במאוחד 56 יחידות דיור, כאשר במסגרת התכנית מתוכננת הרחבתם וחיזוקם. בין המבנים קיימים כיום שטחים ירוקים המוגדרים כשצ"פ ושפ"פ ובצידו הצפוני של המתחם שטח המיועד לצרכי חניה. הזכויות בתכנית נובעות מהריסה ובניה של יח"ד קיימות וכן חיזוק מבנים (34 יח"ד נובעות מנושא חיזוק המבנים).

התכנית כוללת 276 יח"ד חדשות+56 יח"ד קיימות. סה"כ 332 יח"ד. התכנית מציעה מערכת שבילים / שצ"פ עם זכויות מעבר הקושרת את המתחם לסביבתו, מציעה פיתוח אזור מסחרי מול המסחר הקיים מצד צפון, ומוסיפה מגרש לטובת הציבור, הכל כחלק מכבר עירונית חדשה המתהווה לאורך רח' וולך. מערכת החניות מתוכננת כחניון תת-קרקעי ותשמש בחלקה את הציבור הרחב כמו גם את בעלי הדירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	508-0377531	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	17.300 דונם	
------------	-------------	--

שטח התכנית		1.2
------------	--	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	
------------	-------------------	--

סיווג התכנית		1.4
--------------	--	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	ל"ר	
---------------	-----	--

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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
X קואורדינאטה	187158
Y קואורדינאטה	663053

1.5.2 תיאור מקום**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	רחבת האורן	16	
קרית אונו	רחבת האורן	2	
קרית אונו	רחבת האורן	14	
קרית אונו	רחבת האורן	6	
קרית אונו	רחבת האורן	22	
קרית אונו	רחבת האורן	4	
קרית אונו	רחבת האורן	24	
קרית אונו	רחבת האורן	18	
קרית אונו	רחבת האורן	12	
קרית אונו	רחבת האורן	20	
קרית אונו	רחבת האורן	28	
קרית אונו	רחבת האורן	8	
קרית אונו	רחבת האורן	10	
קרית אונו	רחבת האורן	26	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6492	מוסדר	חלק	235-239, 242-245	

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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 149תכנון זמין
מונה הדפסה 149תכנון זמין
מונה הדפסה 149

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	0		
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו אושרה בוועדה למר"מ ביום 22.1.19 בהתאם להוראות פרק ח' סעיף 1 ו' לתמ"א 2/2/4	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 187	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תממ/ 187.	3052		10/05/1984



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				מנדי רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/06/2018	מנדי רוזנפלד	15:51 13/06/2018		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:500	1	01/07/2020	מנדי רוזנפלד	10:19 01/07/2020		לא
ניהול מי נגר	מנחה		18	18/02/2019	גיל ניסים	17:38 18/02/2019		לא
ניקוז	מנחה	1:500	1	02/07/2020	גיל ניסים	12:49 02/07/2020		לא
ביוב	מנחה		10	17/12/2018	ולנטינה אנטוני	12:49 18/02/2019	פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1:200	1	07/07/2020	ולנטינה אנטוני	15:14 07/07/2020	נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:250	1	06/07/2020	שבתאי גונן	13:31 06/07/2020	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:1	23	06/07/2020	שבתאי גונן	13:26 06/07/2020	נספח עצים בוגרים - סקר עצים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	05/08/2020	אודי קושל	12:45 05/08/2020	טבלאות איחוד וחלוקה למתחמים 1-2 ונספח לטבלת איזון	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	10/06/2020	גבי שויער	10:39 10/06/2020		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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311101	03-5353839	ravit@kirya tono.muni.il
	פרטי			אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910		or@auraisra el.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181910		or@auraisrael.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד	33316		ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosen feldarens.co m



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 149



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 149

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	שחר צור	11626640	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	21	050-2453895		chakzur@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	Geoffrey@matan-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il
שמאי	שמאי	אודי קושל	1035		תל אביב- יפו	קרויס	6 א	054-3252137		udi.kushel@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ולנטינה אנטוני	91023	א.ח.מהנדסים	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582		office@ah-eng.co.il
מהנדס מים	יועץ	גיל ניסים			פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		gil@hydrology.co.il
אדריכלית	יועץ סביבתי	גליה שטנג-וייס		ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-8640945		galia@esd-env.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

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**

התחדשות עירונית למתחם האורן ע"י הריסת מבני מגורים ובניה מחדש של מבני מגורים עם חזית מסחרית, חיזוק ותוספת למבנים קיימים בהתאם לסעיף 20 א' לתמ"א 38, וחדוש האזור ע"י הקמת כיכר עירונית שצ"פ ומבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 149

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- ב. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל יעוד.
- ג. קביעת קווי בנין עיליים ותחתיים מרביים.
- ד. קביעת בינוי למגורים.
- ה. קביעת בינוי למסחר.
- ו. קביעת בינוי למבנה ציבור.
- ז. קביעת שטחי בניה מרביים.
- ח. קביעת גובה ומספר קומות מרביים.
- ט. קביעת שטחים והוראות לזיקת הנאה לציבור.
- י. קביעת הוראות להקמת חניון תת-קרקעי לשימוש הציבור ולפרטיים.
- יא. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/קירות.
- יב. קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	11, 12
מגורים ד'	1 - 3
מבנים ומוסדות ציבור	21
שטח ציבורי פתוח	41 - 45
ככר עירונית	31, 32
דרך מאושרת	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	21
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	11
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	51
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	31, 32
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	11, 12
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2, 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	41, 42
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	51
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	31
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	11, 12
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	42, 43
זיקת הנאה	דרך מאושרת	51
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	21
זיקת הנאה	מגורים ד'	1 - 3
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	42
חזית מסחרית	מגורים ד'	1, 2
מבנה להריסה	ככר עירונית	32
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	21
מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 3
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	42
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	51
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	31, 32
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	21
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	11
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1 - 3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	41 - 45
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	51
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	31, 32
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	45 - 41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

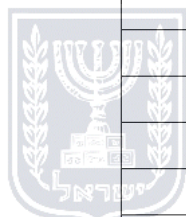
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים רב קומות	2,119.76	12.25
דרך מאושרת	3,601.03	20.82
מגורים די'	5,603.6	32.39
שטח פרטי פתוח	482.25	2.79
שטח ציבורי פתוח	5,493.56	31.75
סה"כ	17,300.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,241.47	7.18
ככר עירונית	3,782.67	21.87
מבנים ומוסדות ציבור	528.77	3.06
מגורים ג'	2,119.45	12.25
מגורים די'	5,537.91	32.01
שטח ציבורי פתוח	4,089.64	23.64
סה"כ	17,299.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושרותים נלווים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. חיזוק המבנים הקיימים בחלקות 236 ו 237 יעשה עפ"י תקן חיזוק מבנים.</p> <p>ב. לכל דירה קיימת תותר הוספת ממ"ד כנדרש עפ"י דין והוספת מרפסת. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. תותר הוספת שטחי שרות ללובי.</p> <p>ג. המבנים לחיזוק ישארו בני 8 קומות.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. חזית מסחרית בבניינים הפונים לרח' לוי אשכול ולרח' מיכאל וולך.</p> <p>ג. חניה, כולל מתקני חניה ושטחי שרות כגון אחסנה, מתקנים טכניים וכיו"ב.</p> <p>ד. שטחי ציבור לשימושי קהילה, חינוך, בריאות או רווחה.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. קווי הבניין לחניה תת-קרקעית יהיו 0 (גבול מגרש) בכפוף לסעיף 6.4.</p> <p>ב. יותר מחסן אחד ליחידת דיור. יותרו מחסנים בקומות המרתף או בקומת הקרקע. תינתן עדיפות למיקום המחסנים בקומת המרתף.</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע המותר יהיה עד לגובה כפול מגובה קומה טיפוסית.</p> <p>ד. לא תותר בליטת מרפסות מעבר לגבול מגרש.</p> <p>ה. חריגת המרפסות הגובלות ברחוב החשמל מעבר לקו הבניין תותר החל מקומה שלישית ומעלה.</p> <p>ו. לא יותרו דירות גן לכיוון הרחוב.</p> <p>ז. יותר ניוד עד 10% מסך הזכויות למגורים ו/או יח"ד בכלל התכנית בין מגרשי המגורים, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ח. בקומת הקרקע תותר הקמת מועדון דיירים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>ט. מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>י. שטח לצרכי ציבור ימוקם בתא שטח 3 בקומת הקרקע.</p> <p>יא. לשטח הציבורי בקומת הקרקע תוצמד חצר כנדרש.</p> <p>יב. ישמרו מרווחים צידיים של 12 מ' לפחות בין הבניינים.</p> <p>יג. לפחות 30% יח"ד בכל הבניינים החדשים ביחד תהיינה קטנות ושטחן העיקרי לא יעלה על 70 מ"ר.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>א. זיקות הנאה:</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור במפלס הקרקע על פי המסומן בתשריט</p>

מגורים ד'	4.2
<p>וכמפורט להלן: לאורך קו הבניין ממזרח לרחוב החשמל ברוחב 3 מ'. בציר מעבר מזרח-מערב בצפון תא שטח 2, וכן במרכז תא שטח 3 בין שני הבניינים. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 4 מ' לפחות. בתא שטח 1 לאורך קו הבנין הצפוני תקבע קולונדה (סטיו) ותירשם זיקת הנאה ברוחב 2.5 מ'.</p> <p>ב. תחום סופי של זיקות הנאה לציבור יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם לזאת הן תרשמנה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ג. לא תותר הקמת גדרות בין השצ"פ לזיקות המעבר בשטחים הפרטיים.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. חינוך, תרבות, קהילה, תשתיות, ספורט, בטחון/חירום, דת, מרפאות, משרדי הרשות המקומית.</p> <p>ב. חניה ציבורית, כולל מתקני חניה ושטחי שרות כגון אחסנה, מתקנים טכניים.</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>א. קווי הבניין לחניה תת-קרקעית יהיו 0 (גבול מגרש) בכפוף לסעיף 6.4.</p> <p>ב. קו הבניין לכוון הכיכר העירונית (צפון) יהא 0.</p> <p>ג. מפלס הכניסה למבנה יהא במפלס הכיכר העירונית.</p> <p>ד. מבנה הציבור יתוכנן מעל החניון התת-קרקעי, לעת מתן היתר בניה תתואם המערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה עם החניון.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. יותרו שימושי גינון, נטיעות, ריצוף, עצי צל, מעברים ציבוריים, אזורי משחק, אזורי ישיבה, מתקנים לרווחת הציבור, מדרגות, תשתיות קוויות, ריהוט רחוב, קירויים קלים ומצללות.</p>	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>א. פיתוח השטחים הפתוחים על ציר לוי אשכול יהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית לציר זה.</p> <p>ב. בשטחים שאינם מוצלים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחדות עיצובית לכל המצללות.</p> <p>ג. תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, מערכות אלקטרומכניות שונות וכיו"ב, ימוקמו בתת-הקרקע. לא תותר הצבת המתקנים כאמור במעל מפלס הקרקע הסופי.</p> <p>ד. פיתוח השטח יתוכנן בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ה. לא תותר כל בניה מעל ובתת הקרקע למעט המפורט בשימושים.</p> <p>ו. לא תותר חניה או מעבר כלי רכב תחת השצ"פ.</p>	



ככר עירונית	4.5
שימושים	4.5.1

ככר עירונית	4.5
<p>א. גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, אזורי משחק, אזורי ישיבה, מדרגות, מעברי ומתקני תשתיות, ריהוט רחוב, קירויים קלים והצללות.</p> <p>ב. בתא שטח 31-מסחר ושרותים נלווים למסחר כגון בתי קפה, ברים, מזנונים, גלידריות.</p> <p>ג. חניה ציבורית מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כולל מתקני חניה ושטחי שרות כגון אחסנה, מתקנים טכניים.</p> <p>ד. בתא שטח 31 תתאפשר חניה עילית זמנית לא מוצמדת.</p> <p>ה. מעבר תת קרקעי לרכבים והולכי רגל בין החניונים.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. עיצוב הכיכר העירונית ייעשה בשילוב עם פיתוח המדרכות ופיתוח הסביבה ליחידה נופית עיצובית אחת כחלק מנספח העיצוב האדריכלי והנופי.</p> <p>ב. תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, מערכות אלקטרומכניות שונות, ימוקמו בתת-הקרקע. לא תותר הצבת המתקנים כאמור מעל מפלס הקרקע הסופי.</p> <p>ג. פיתוח השטח יתוכנן בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. בתא שטח 31 תותר הקמה של מבני מסחר לשימוש קהל המשתמשים בככר העירונית, כגון בתי קפה, מזנונים, גלידריות.</p> <p>ה. לא תותר כל בניה בתחום משולש הראות של הצומת.</p> <p>ו. תותר חניה ציבורית שאינה מוצמדת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. כניסות ויציאות לחניה יותרו ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ז. תותר הקמת פרגולה להצללה.</p> <p>ח. מיקום המדרגות והמעלית ייקבע בנספח העיצוב האדריכלי והנופי.</p> <p>ט. המעברים בין המרתפים יקבעו כזיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>י. בתא שטח 31 תתאפשר חניה עילית ציבורית זמנית לא מוצמדת בהיקף של 24 מקומות חניה משולבת בחורשה, וזאת עד לביצוע החניון התת קרקעי.</p> <p>יא. 50% משטח הכיכר בתא שטח 31 יהיה ללא בינוי עילי ו/או תת קרקעי.</p> <p>יב. הכיכר העירונית תהיה מוצלת ע"י עצי צל ככל הניתן.</p>	א
דרך מאושרת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. בייעוד זה יותרו השימושים המותרים הכלולים במונח "דרך" כהגדרתו בחוק.</p> <p>ב. בייעוד זה יותרו קווי ומתקני תשתית, ככל הניתן בתת הקרקע או במתקנים משוקעים.</p>	
הוראות	4.6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח בנוסף (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
888	(3)	(3)	(3)	(3)	4	20	(2) 74	3350		3500	(1) 8870	769	1	מגורים	ד' מגורים		
										100	(4) 300		1	מסחר	ד' מגורים		
1368	(3)	(3)	(3)	(3)	6	17	114	12700		5350	(5) 10950	2115	2	מגורים	ד' מגורים		
								250	(6) 700				2	מסחר	ד' מגורים		
1056	(3)	(3)	(3)	(3)	5	10	88	13270		4100	(7) 6800	2654	3	מגורים	ד' מגורים		
										100	(8) 455		3	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
336	(3)	(3)	(3)	(3)		(10) 8	(10) 28			1250	(9) 1935.3	1255	11	מגורים	ג' מגורים		
336	(3)	(3)	(3)	(3)		(10) 8	(10) 28			1250	(9) 1935.3	864	12	מגורים	ג' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)	4	4		2120			1060	529	21	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)	4	1		4920		(13) 600	(12) 200	(11) 2529	31	מסחר	ככר עירונית		
					4			5020				1254	32		ככר עירונית		

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניוד של עד 10% זכויות למגורים ויח"ד בין המגרשים, באישור הוועדה המקומית.

ב. לפחות 30% יח"ד בכל הבניינים החדשים ביחד תהיינה קטנות ושטחן העיקרי לא יעלה על 70 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8790 מ"ר לשימוש מגורים ו 80 מ"ר לטובת מועדון דיירים..

(2) מתוך סה"כ 74 יח"ד במגרש מס' 1, 34 יח"ד ניתנות לצורך חיזוק המבנים בתאי שטח 11,12, כאשר הזכויות יתכלו תוך 3 שנים אם לא יוצא היתר לחיזוק המבנים בתאי שטח 11, 12, בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) חזית מסחרית לרחוב לוי אשכול ולרחוב וולך.

(5) 10790 מ"ר לשימוש מגורים ו 160 מ"ר עבור מועדון דיירים..

(6) חזית מסחרית לרחוב לוי אשכול.

(7) 6640 מ"ר לשימוש מגורים ו 160 מ"ר עבור מועדון דיירים..

(8) יותר שימוש לצרכי ציבור עד היקף שטח זה, מסגרת קומת הקרקע של מבני המגורים..

(9) שטחים קיימים עפ"י היתר.

(10) המבנה קיים ומאושר.

(11) 50% משטח הכיכר בתא שטח 31 יהיה ללא בינוי עילי ו/ או תת קרקעי..

(12) שטחי מסחר בקומת הקרקע.

(13) עבור חניה עילית זמנית לא מוצמדת בהיקף של עד 24 חניות משולבת בחורשה, וזאת עד לביצוע החניה התת קרקעית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



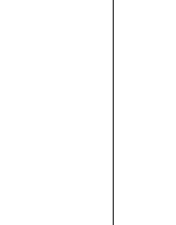


תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>א. ניתן לבנות את כל החניונים כמערכת אחת, מחוברת ביניהם. ב. המעבר בין חניונים יובטח בזיקות הנאה. ג. יקבע עומק אדמה גנני של 1.5 מטר מעל מפלס החניון בשטח הפנוי מבניה מעל הקרקע לצורך נטיעות. ד. החניה לרכב דו גלגלי תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי. ה. תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד. ו. בהיתר הבניה יקבע קו גבול בין החניונים - הציבורי והפרטי. ז. הכניסה לחניון תהיה מרחוב החשמל. רמפת הכניסה לחניון תקבע בתחום תא שטח 3 בצמוד לקו המגרש הצפוני ח. ככל שתוקם מערכת מתע"ן טרם הגשת בקשה להיתר בניה תקן החניה יהיה 0.6 מקומות חניה ליח"ד. ט. אזור השרות והתפעול יהיו בתת הקרקע כמו גם הורדת ואיסוף נוסעים משתמשי מבנים ושטחי הציבור. עד לביצוע החניון התת קרקעי ובאופן זמני, ישמש החניון הקיים לצרכים תפעוליים וכן להורדה ואיסוף.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. השטח הציבורי יירשם ע"ש הרשות המקומית. ב. בתא שטח 3 יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימושי ציבורי. שטח זה ירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו בעת רישום הבית המשותף וזכות הבעלות / חכירה תיוחד לשטח המסומן בנספח הבינוי בהיקף של 455 מ"ר. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחם בניין המגורים לצרכי ציבור. ג. טבלת איחוד וחלוקה תכנס לתוקף רק טרם מתן היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 23.3.1, לפחות 15% משטח התכנית יהיה חדיר מים ופנוי מבינוי על ותת קרקעי, במגמה לאפשר קליטת כמות מי נגר עילי גדולה ככל הניתן וחלחול המים תת-הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומרים חדירים. ב. יותר שימוש במתקני ניהול נגר בכל שטח התכנית. ג. לא תתאפשר הוצאת נגר מתחום המגרש, לנפחי נגר הנוצרים מתקופת חזרה של 20 שנה לפחות במהלך שעה אחת. ד. בתקופות חזרה הנדירות מ- 20שנה, הנגר היוצא מתחום המגרש יתוכנן בהתאם לספיקות המקסימליות המאושרות על-ידי מהנדס העיר. ה. בכל היעודים יתאפשר מתקני ניהול הנגר כשימושים מותרים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח סביבתי</p> <p>א. השצפ"ים, המדרכות והשבילים הציבוריים יינטעו עם עצים במיקום כמפורט בתשריט הנוף ולפי ההנחיות להלן: -שצ"פים במתחם האורן יינטעו בעצים למתן צל בשיעור של 50% לפחות משטחו הכולל של</p>	<p>6.4</p>



פיתוח סביבתי	6.4
 <p>השצ"פ, עם דגש על הצללת אזורי מעבר ושהייה. לצד מדרכות, שבילי אופניים ושבילי הליכה, יינטעו שדרות עצים במרווחי נטיעה שיבטיחו חפיפת צמרות ליצירת רצף צל לאורך נתיבי התנועה. יש להשתמש במגוון מינים וזני עצים כאשר לפחות 80% מהעצים יהיו רחבי עלים ונוף, נותני צל סוככני, ממינים מקומיים. (אלונים, אלות, מייש ועוד). ב.בתי גידול לעצים איכות התנאים בבית הגידול של העץ הם שיכתיבו את הסיכוי להשגת עצים גדולים, מצלילים ומאריכי חיים בתחום הפרויקט. ככלל יש להבטיח תנאי נטיעה נאותים להתפתחות העצים בהיבטים של ניקוז, אוורור קרקע, השקיה וזכויות שמש.. לאור זה יש להקפיד בתכנון המפורט על יצירת תנאים לעצים בהתאם לאזור הנטיעה לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>נטיעה מעל מרתפי חנייה - יש להבטיח עומק נטיעה של 1.5 מ' מעל שכבות איטום וניקוז. יש לוודא שגג מרתף החנייה הוא בעל יכולת מבנית לנשיאה של משקל מצע הגידול במצב רטוב ומשקל עץ בוגר.</p> <p>נטיעה בסביבת ריצופים קשים - על מנת להבטיח בית גידול נאות לעץ בסביבה מרוצפת, יש להשתמש באחת מהשיטות ההנדסיות הבאות לתמיכת המדרכה: ארגזי מבנה, אדמת מבנה, תעלות נטיעה המשכיות. יש להבטיח נפח בית גידול בהתאם לטבלה שמצורפת בהמשך.</p> <p>נטיעה בשטח מגונן (מדשאות, ערוגות מגוננות, אדמה עמוקה): יש להקפיד על נפח קרקע מספק בהתאם לגודל העץ הרצוי (ראה טבלה מצורפת). יש לוודא הימצאות קרקע איכותית ללא פסולת בניין ובמידת הצורך לבצע החלפת קרקע באתר הנתון. ג. רוחב המדרכה לא יפחת מ 3 מ'.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
 <p>א. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 50 מטר מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לצורך קביעת סימון ואמצעים להזהרת התעופה.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית לגובה העולה על 50 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון והוא יהיה הגובה המירבי.</p> <p>ג. נספח הבינוי מחייב לענין גובה הבינוי המקסימלי של מבנה המגורים בתא שטח 1. כמו כן ככל שיהיה ניוד זכויות שלא ישנה את מגבלת הגובה שנקבעה בתמ"א, נספח הבינוי יאפשר גמישות זו.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
 <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. מסמך העיצוב האדריכלי יוכן בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>3. מסמך עיצוב אדריכלי ונופי יתיחס לכל תחום התוכנית לרבות לשטחים בהם ניתנת זיקת הנאה, שטחי ציבור, כיכרות, שצ"פ ודרך.</p> <p>המסמך יתיחס לפרטים הבאים:</p> <p>השימוש בשטחי הרצפות לציבור ביעוד מגורים.</p> <p>העמדת מבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת שימושים ותחום זיקות הנאה לציבור.</p> <p>התוכנית תכלול פרוט חומרי גמר, שילוב אלמנטיים הנדסיים (פתחי אורור יצירות חירום</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

וכיו"ב) גובה המתקנים הטכניים ועיצובם. שילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים. שבילים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות.

גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, הצללות מעברים ציבוריים.

ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אמצעים להחדרה והשהיית מי נגר.

נפחי הנגר והנחיות נוספות לניהול מי נגר יתוכננו בהתאם למפורט בנספח הניקוז המנחה. כמפורט בסעיף 6.4, ס"ק ג, ד.

יקבע מיקום הסופי של כניסת כלי רכב. בסמכות רשות הרישוי לשנות מיקומה.

יקבע עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מטר לרבות מעל מפלס החניון לצורך נטיעות. גובהו הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מ' נטו.

כל המעברים עם זיקת הנאה בשטח התוכנית יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים או שערים ויובטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים אלו.

מעברים עם זיקות הנאה יפורטו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי כגון: קביעת אזורים מרוצפים, אזורים מגוננים וכד'.

בגדרות החצרות או בחזיתות המבנים יותקנו וישולבו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלוויזיה וטל"כ וכו'.

פרוט אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים כולל מפגע רעש, זיהום אוויר, ניקוז שפכים, וכו'.

פיתוח סביבתי הכולל שיפועי ניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון ובדרכים לקליטת נגר עילי והפנייתם להחדרה לקרקע.

אוורור החניונים התת קרקעיים יבוצע כך שמוצאי האוויר לא יופנו לאזור מעבר ושהייה של הולכי רגל.

פתחי האוויר המאולץ של מרתפי החניה ישולבו ויוצנעו בעבודות הפיתוח בשטח שמעל החניון או בחזיתות המבנים

בשטחים הציבוריים ינטעו עצים, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני - דצמבר 2015.

4. תנאי להיתר בניה ראשון למתחם ובמסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תוצג הנחת התשתיות בכלל המתחם בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתיות בכל עת במרחקים הנדרשים ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות.

5. היתר בניה למבני המגורים יכלול גם את פיתוח השצ"פ הצמוד אליהם.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפרט לשימור עצים בוגרים שמתחתם או בסביבתם תבוצע חפירה או בניה תת קרקעית, על פי נוהל פקיד היערות.

7. אישור היח' הסביבתית קרית אונו או המשרד להגנת הסביבה לכלל הנושאים הסביבתיים.

8. בהיתר הבנייה תובטח מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים מהשימוש המסחרי.

9. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא השטח.

10. תנאי להיתר בניה למגדל בתא שטח מס' 1 יהיה תעודת גמר לגבי ביצוע עבודות חיזוק שני המבנים בתאי שטח מס' 11 ו-12 ועבודות נלוות הכל לפי תכנית החיזוק. ככל שהזכויות המוקצות כנגד חיזוק הבניינים בתאי שטח מס' 11 ו-12 יתכלו אזי יתבטל התנאי האמור. המגדל והכיכר העירונית יבנו בהינף אחד.

11. תנאי למתן היתר בנייה לבניין בתא שטח מס' 1 יהיה כי הבניינים בתאי שטח 11 ו-12 יחוזקו, וכן יצורפו לכל דירה ממ"ד בשטח שירות של 12 מ"ר ומרפסת בשטח עיקרי של 12 מ"ר.

12. בניה ירוקה בהתאם לת"י לבניה ירוקה ולמדיניות הועדה המקומית.

13. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.

14. תנאי להקמת המרתף בכיכר הצפונית ובמגרש מס' 1 יהיה תיאום מול נת"ע ובכלל זה תיאום לעניין הבטחת נגישות לתחבורה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6.7	מקלטים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	<p>1. מקלטים קיימים יפוננו על פי הוראות ואישור פקע"ר. 2. לאורך כל שלבי הביצוע בתכנית ישמר המיגון הקיים לפי הנחיות פיקוד העורף.</p>
6.8	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.9	תשתיות
	<p>1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מפורטת או בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א- בתחום מערכות תשתיות ודרכים. ב- בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות : שטח פרטי פתוח ; חניונים פרטיים וציבוריים ; מדרכות ושבילים. 2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 149

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן ביצוע משוער 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 149