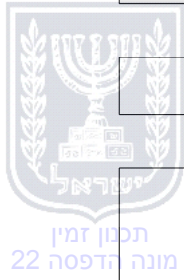


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0609057

התחדשות עירונית שלמה המלך 20-26



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
קרית אונו
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מאפשרת הקמת בניין מגורים חדש באופן המנצל זכויות בנייה קיימות מכוח תכנית קא/413 החלה על המגרשים, זאת על ידי הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים בן 16 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית הכוללת 60 יחיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

התחדשות עירונית שלמה המלך 20-26

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

508-0609057

מספר התכנית

1.465 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינאטה X 186928

קואורדינאטה Y 662382

קרית אונו, רח' שלמה המלך 20-26

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	שלמה המלך	24	
קרית אונו	שלמה המלך	26	
קרית אונו	שלמה המלך	22	
קרית אונו	שלמה המלך	20	

קרית אונו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6490	מוסדר	חלק	359	

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

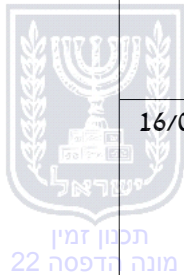
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אושרה בועדה למר"מ ב-17/07/2018 בהתאם להוראות פרק ח' סעיף 1 ו' לתמא 2/2/4/	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 4 / 2 / 2
26/01/2017	2666	7433	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קא/ 413. הוראות תכנית קא/ 413 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	קא/ 413
30/03/1999	2769	4740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 297 ממשיכות לחול.	החלפה	תממ/ 297



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהר אורית אורנת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהר אורית אורנת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה מחייב לנושא הגובה על פי אישור של הוועדה למר"מ	19/07/2018	זוהר אורית אורנת	19/07/2018		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16/07/2018	לב ללצ'וק	22/01/2018	1	1: 100	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח עצים בוגרים	19/07/2018	שבתאי גונן	19/07/2018	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - טבלאות ותמונות	24/07/2018	שבתאי גונן	19/07/2018	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	19/07/2018	זוהר אורית אורנת	15/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	ישראל ויכלדר	ח.פ. 5155193 46	שלמה המלך 20-26 בע"מ	ירושלים	(1)	7	02-5000273	02-5021853	israel@design-line.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חכם שמואל ברוכים 7.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל ויכלדר	ח.פ. 5155193 46	שלמה המלך 20-26 בע"מ	ירושלים	(1)	7	02-5000273	02-5021853	israel@design-line.co.il

(1) כתובת: רח' חכם שמואל ברוכים 7.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	ע"ד	יהושע סרגני	19763	יהושע סרגני	רמת גן	(1)	7	050-6775348		shukisa@beseqint.net

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 7 רמת גן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהר אורית אורנת		אורית אורנת ורות שפירא אדריכלו	תל אביב- יפו	יצחק שדה	40	03-5618868	03-5615675	orit@ornaths hapira.co.il
	שמאי	יוסי אדרי	1727	יוסי אדרי שמאות בע"מ	מוזכרת בתיה	(1)	38	077-5503575	072-2449131	adaiy@012.n et.il
	אגרונום	שבתאי גונן		שבתאי גונן עצים וסביבה	כוכב יאיר	(2)		079-5599799	09-7496374	gonen.main @gmail.com
תנועה וחניה	יועץ תחבורה	לב ללציוק		ללציוק הנדסה בע"מ	פתח תקוה	(3)	1	053-6270366	077-5494011	lelthuk@gma il.com

(1) כתובת: נתיב השיירות 38 מזכרת בתיה.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(3) כתובת: בן יהודה 1 פתח תיקווה.



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

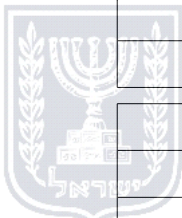
- פרוייקט התחדשות עירונית רח' שלמה המלך 20-26 ע"י
1. הריסת בניין בן 3 קומות והקמת בניין חדש בן 16 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ו-4 קומות מרתף במסגרת שטחי הבנייה המותרים על פי תכנית קא/413. תוך הקלה מהגובה המותר בתמא/4/2
 2. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-24 יח"ד ל-60 יח"ד.
 3. הוספת עד 500 מ"ר שטח עקרי.
 4. הוספת שימוש למסחר במפלס קומת הקרקע לאורך רחוב שלמה המלך.
 5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 6. קביעת זיקת מעבר.
 7. קביעת קווי בניין.
 8. הגדלת שטחי השירות מעל הקרקע מ-40 מ"ר ליח"ד ל-47 מ"ר ליח"ד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

כמפורט במטרות התכנית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,468.87	מגורים ג
100	1,468.87	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,468.87	מגורים ד'
100	1,468.87	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, חזית מסחרית, קומות מרתף חניה
4.1.2	הוראות הוראות בנייה
א	<p>על תא שטח 1 ניתן יהיה להקים מבנה עד 16 קומות מעל לקומת קרקע עם חזית מסחרית הכוללת קומת ביניים ומעל ל 4 מפלסים תת קרקעיים.</p> <p>1. עיצוב הבניין וחומרי הגמר והפיתוח בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.</p> <p>2. חיפוי חיצוני-הבניין יחופה בחומרים עמידים. החיפוי באישור אדריכל העיר.</p> <p>3. גדרות בגבול המגרש, עיצוב הגדרות, גובהן וחומרי הגמר בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. לא יותרו גדרות לכיוון רח' שלמה המלך.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. לכל דירה תותר הקמת גזוזטרה על פי התקנות בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד בממוצע ולא יעלה על שטח מרבי של 14 מ"ר</p> <p>ב, אין לחרוג עם מרפסות מעבר ל 2 מ' מגבול המגרש הקדמי ו 3-מ' מגבול המגרש האחורי..</p> <p>5. במגרש ייבנו עד 60 יחידות דיור.</p> <p>6. אין לחרוג עם מרפסות הגג מעבר לקונטור הקומה מתחת.</p> <p>7. מיקום וגודל פתרונות האשפה, מחזור, פריקה וטעינה יתואמו עם מח' תברואה והתשתיות של העירייה</p> <p>8. חזית מסחרית</p> <p>א. קומת הקרקע לאורך רחוב שלמה המלך תשמש למסחר.</p> <p>ב. קו בניין לחזית המסחרית יהיה 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ג. בתחום הנסיגה של 1 מ' תירשם זיקת מעבר לכלל הציבור.</p> <p>ד. ברצועת זיקת המעבר יש לבנות הצללה (גגון) ברוחב 1.5 מ' לאורך החזית המסחרית. השטח המיועד לגגון יהיה בנוסף לשטחים בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>ה. השילוט למסחר יהיה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>9. זיקת מעבר</p> <p>א. ברצועה ברוחב 1 מ' בחזית המגרש כמסומן בתשריט תירשם זיקת מעבר להולכי רגל (לכלל הציבור).</p> <p>ב. בתחום המסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה לרכב הדדית לחלקות 358, 359 לרכב.</p> <p>10. קו בניין לקומות מעל קומת המסחר כמסומן בתשריט.</p> <p>11. מחסן - ניתן יהיה להקים מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר ליחידת דיור בקומת הקרקע, סקומות המרתף ובקומת ביניים בלבד במסגרת שטחי השרות המותרים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החנייה: חניה 1 לכל יחידת דיור קיימת ו-2 חניות לכל דירה חדשה ובנוסף חניות למסחר ונכים, החניה תהיה בתחום המגרש ב-4 מפלסי חניה.</p> <p>2. תוספת מרתפי חניה לרבות שטחי הבניה הנחוצים לצורך עמידה בתקן החניה בהוצאת ההיתר לא יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>3. השטח שמעל מפלס החנייה העליון יפותח כגינה ותקרת מפלס החנייה העליון תתוכנן באופן</p>

מגורים ד'	4.1
<p>שישולבו בה אזורים למילוי אדמה של של ביתי גידול לעצים, בהתאם לתכנית הפיתוח. 4. ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה בקו בניין 0 בכפוף להוראות סעיף 6.2 ניהול מי נגר.</p>	



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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
2	3	2	2	4	17 (4)	64 (3)	60	80	14180	5860 (2)		2820	5500 (1)	1465	1	מגורים	ד'	מגורים ד'
1	3	2	2									220	500	1465	1	מסחר	ד'	מגורים ד'

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) ובנוסף 720 מ"ר עבור גזוסטראות

(2) לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

(3) גובה הבניין לא יעלה על 123 מ' מעל פני הים על פי אישור הוועדה למר"מ..

(4) ניתן יהיה להקים מבנה עד 16 קומות מעל לקומת קרקע עם חזית מסחרית הכוללת קומת ביניים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. עיצוב הבניין וחומרי הגמר והפיתוח בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. ב, חיפוי חיפוי - הבניין יחופה בחומרים עמידים. החיפוי באישור אדריכל העיר. ג. גדרות בגבול המגרש - עיצוב הגדרות, גובהן וחומרי הגמר בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. לא יהיו גדרות לכוון רחוב שלמה המלך.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>שימור מי נגר עילי תמ"א 4/34/ב</p> <p>א. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ב. יינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורים, ניצולים והשתייתם על מנת להחדרים לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח קליטה, השחייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדירה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושם של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. השטחים המגוננים והמרוצפים, יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. ה. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ו. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדירה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ז. בבקשה להיתר בנייה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים. ח. בהתאם להוראות תמ"א 4/34/ב יתאפשר ניצול של עד 100% של שטח המרתפים מותנה בתפרון להחדרת מי נגר עילי.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנה ציפורים לתעופה.. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים למכשול דקיק, הגובה המותר יהיה על פי ההקלה שהתקבלה מהרשות של התעופה האזרחית לרבות עבור רום עליון של הנפת מנופים ועגורנים בזמן הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות תמ"א 2/4. כל זאת לא כולל את ההקלה המאושרת לגובה של 123 מטר מעל פני הים.. ב. גובה המבנים תותר הקמת 16 קומות למגורים, קומת גג טכני מעל קומת קרקע גבוהה למסחר ומעל ל-4 מרתפי חניה. ג. תנאי להיתר בניה למבנה הינו תיאום גובה המבנה עם רת"א ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום והודעה על הקמת המבנה. ד. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.3</p>
<p>לתיאום גובה ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום והודעה על הקמת המתקן. ה. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מהגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון כפי שייקבע במענה רת"א. ו. הוראות התכנית יכללו הבהרה כי התכנית כפופה להוראות תמ"א 2/4 למעט נושא גובה הבנייה שבו היא כפופה להחלטת הועדה למר"מ.</p>	
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. אישור עיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר. 2. אישור מחלקת התנועה בעיריית קרית אונו לתכנון מרתפי החנייה והמתקנים הטכניים. 3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לעניין עיצוב הבניין ולפיתוח השטח, לנספח הבינוי ולתכנית הפיתוח לרבות: עיצוב קומת הגג, חיפוי המבנה, מיקום המתקנים, מפלס הכניסה, גדרות, עיצוב הכניסה לחניה וכד'</p>	
<p>6.5 היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>10 שנים מיום מתן תוקף</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22