

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0792382

מתחם מגורים-רח' חנה סנש - קרית אונו

מחוז תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' 508-0792382
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.9.20 להפקיד את התכנית
תאריך 25.4.21
יו"ר הועדה המחוזית 3.6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם בחלקה הצפוני של קרית אונו הוותיקה, בסמוך לדרך מס' 471 "מכבית". התכנית כוללת מגרש מיועד למסחר ב-2 קומות (לפי תמ"מ 195) מעל קומת עמודים. על השטח נמצאים כיום שלושה בתים להריסה (לפי תמ"מ 195). מסביב למגרש קיימים מספר סגנונות בניה שונים: בנין מגורים בן 11 קומות על קומת עמודים בפינת הרחובות חנה סנש וברנר (ממזרח), בתים צמודי קרקע מדרום וממערב, ובתי קומות ברחוב ברנר (ממזרח).

התכנית חלה בשטח של כ- 5.5 דונם.

התכנית מציעה שינוי ייעוד ממסחר למגורים והקמה של 3 בניינים בני 7 קומות הכוללים, 66 יח"ד. בנוסף, מוצע שטח ציבורי פתוח לאורך רחוב חנה סנש ובצפון המתחם.

כמו כן, התכנית מסדירה את תוואי רחוב חנה סנש וחיבור של שביל להולכי רגל בין רחוב חנה סנש לשביל ציבורי קיים המוביל לרחוב הגדוד העברי ממערב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם מגורים-רח' חנה סנש - קרית אונו
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	508-0792382
-------------	-------------

שטח התכנית	5.343 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו**

קואורדינאטה X 186456

קואורדינאטה Y 663771

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח קריית אונו הותיקה. ממזרח רח' חנה סנש ורחוב ברנר, מצפון רחוב ז'בוטינסקי.

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	סנש		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6495	מוסדר	חלק	20-21, 118-119	17, 141-142

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 ומב'
מנהל הדפסה 24תכנון ומב'
מנהל הדפסה 24תכנון ומב'
מנהל הדפסה 24

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 195	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית תמ"מ/ 195	3531		01/03/1988



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

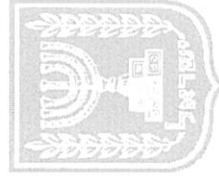


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			מיכאלה איתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאלה איתן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת עצים בוגרים	11: 20 11/04/2021	רז מיכלוביץ	11/04/2021			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 20 24/03/2021	מיכאלה איתן	22/03/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 23 11/04/2021	רז מיכלוביץ	11/04/2021		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 59 22/03/2021	ניר שלף	15/03/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 15 12/03/2020	מיכאלה איתן	20/11/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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



תמונת זמן
מונה הדפוס 24

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
רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל		ר.מ.י	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632132	efratl@land.gov.il
פרטי				רמת אילן בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	114	03-5672700	03-5672701	office@nav-e-gad.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רמת אילן בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	114	03-5672700	03-5672701	office@nav-e-gad.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

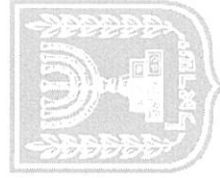
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי		מיכאלה איתן	30016	מיכאלה איתן-אדריכלים ומתכנני ע	גבעתיים	שינקין	32	03-7320320	03-5731605	eitanarc@netvision.net.il
יועץ נופי		רז מיכלוביץ		מיכלוביץ רז	רחובות	(1)		077-5319503	153-77-5319503	decoraz@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עיריית פנקס	780	א. פנקס ובנו בע"מ	קרית אונז	גולומב	17	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il
	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי מותום - מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-6353501	nir-s@amymeto-m-ta.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2310 רחובות 7612201.



תכנון ומבנה
מחלקת תכנון ומבנה
24



תכנון ומבנה
מחלקת תכנון ומבנה
24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי ייעוד ממסחר למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממסחר למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח לאורך רחוב חנה סנש.

ב. קביעת 66 יח"ד בשלושה בניינים.

ג. הסדרת דרך לפי מצב קיים.

ד. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

ה. קביעת שביל ציבורי.

ו. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	20
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200
שביל	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	10
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	20
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	10
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	20
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	20
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ד'	2, 1
להריסה	שביל	10
להריסה	שטח ציבורי פתוח	20
מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,035.06	19.50
מסחר	4,272.94	80.50
סה"כ	5,308	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	664.92	12.53
דרך מוצעת	234.88	4.42
מגורים ד'	3,298.64	62.14
שביל	251.32	4.73
שטח ציבורי פתוח	858.48	16.17

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,308.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חניון תת קרקעי
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות. 2. תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. 3. לכל יח"ד תוקצה מרפסת שמש. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 4. לכל בניין יוקצה מועדון דיירים. שטח זה יירשם כרכוש משותף וכן ייקבע כי שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת ההיתר, יתכלו. 5. מס' קומות: קומת כניסה + 5 קומות + קומת גג חלקית. 6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. 7. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'. 8. תותר בליטת מרפסות עד 40% מהמרווח קדמי ואחורי. 9. דירות גן לא יופנו לכיוון הרחוב. 10. לכל יח"ד יוקצה מחסן בתת הקרקע. 11. המרתפים יהיו משותפים לכל הבניינים (תא שטח 1,2) ותירשם זיקת הנאה לטובת הדיירים. 12. מוצא איוורור לבנייה תת קרקעית לא יופנה לאזור שהייה של הולכי רגל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. גינות 2. שבילים ורחבות עשויים מחומר חדיר למים. 3. מתקני נוי וריהוט גן, פינות משחק לילדים. 4. גישה לחניה במקום המסומן בזיקת מעבר לרכב בלבד. 5. שבילי אופניים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בחלק הדרומי של השצ"פ, מול הכניסה לבניין, יתאפשר מעבר רכב לצורך גישה לחניון המגורים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות ושבילי אופניים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות

4.4	דרך מוצעת
	ושבילי אופניים.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שביל הולכי רגל 2. שביל אופניים 3. גינן ונוי 4. גישה לחניות בתת קרקע
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר בנייה מעל הקרקע. 2. בתת הקרקע יותר מעבר כלי רכב לצורך גישה לחניון, בכפוף להותרת תכסית פנויה של לפחות 50% מתא השטח, לא תתאפשרנה חניות בשטח זה. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לשלושת הבניינים (תא שטח 1,2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. תקן החניה לדרגלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. 2. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד. 3. לא תותר הבלטת מרתף החניה מעבר לקונטור המגרש כלפי הרחוב. 4. כניסה דרומית לחניון מול רחוב ברכה, חייבת להיות במרחק מינימלי של 8 מ' מגבול זכות הדרך, של רחוב חנה סנש. 	6.1
6.2 איכות הסביבה <ol style="list-style-type: none"> 1. בנייה ירוקה על פי התקן לבנייה ירוקה לעת הוצאת היתר בניה. 2. תכנית מפלס הקרקע בבקשה להיתר תידרש לפיתרון ניקוז וחלחול מי נגר עילי בתחום המגרש. 3. ביצוע עבודות הבנייה בשטח יעשה תוך צימצום מפגעים אקוסטיים וסביבתיים בזמן הבנייה. 4. חלונות ופתחי האוורור של הבניין הצפוני בתכנית (הקרוב ביותר לדרך 471) ימוקמו, ככל הניתן, בצדדי המבנה המרוחקים מהכביש. 	6.2
6.3 הוראות פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. תישמר תכנית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף של לפחות 15% משטח מגרשי המגורים. התכנית הפנויה תרוכז, ככל הניתן, לאורך הרחוב על מנת לאפשר נטיעות. 2. יקבע עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מ' מעל בנייה תת קרקעית לצורך נטיעות וחלחול. 3. יבוצעו נטיעות עצים, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל לאורך המדרכות, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א. 4. רוחב המדרכה לאורך רחוב חנה סנש לא יפחת מ- 3 מ'. 	6.3
6.4 פיתוח תשתית <p>כל קווי התשתית שבתחום תכנית, חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	6.4
6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה <ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון. 4. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. 	6.5
6.6 תנאים למתן היתרי בניה <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית. 2. תנאי למתן היתר לבניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה. 	6.6

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>3. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה חוות דעת גיאוהנדסית המתייחסת לסיווג הקרקע ומקדמיה ולהגברת השתית החריגה ולהשלכותיהם על התכנון. מסמכי התכנית שיוגשו במסגרת הבקשות להיתר בניה ילוו בהצהרת המתכנן כי בתכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסיסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית אוורור לחניונים התת קרקעיים שמוצא פיריהם לא יופנה לאזור שהייה של הולכי רגל.</p> <p>5. תנאי להיתר עבודות חפירה, עפר ובניה יהיה הגשת נספח ניהול אתר שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית הבוחנת את השפעות הרעש מתנועת כלי רכב מכביש 471. החוות דעת תכלול אמצעים להפחתת רעש במידת הצורך.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהיה מניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה לרבות מטרדי רעש, רעידות וזיהום אויר, בהתאמה לשלב ביצוע הפרוייקט ולמיקום אתרי העבודה וההתארגנות.</p>

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ככל שלא יצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית היא תפקע. באישור הועדה המקומית ניתן להאריך את מימושה ב- 5 שנים נוספות.

