

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0659037

תוספת שימושים מסחריים למטרת שוק האוכל



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/02/2019
להפקיד את התכנית
05/06/2019

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

במגרש הקאנטרי, בשכונת פסגת אונו, בחלקה הצפון מזרחי של העיר, הוצא היתר לשימוש חורג משימוש לאולם כינוסים לשימוש למסחר למטרת הקמת שוק אוכל בשטח של 907 מ"ר לתקופה של שלוש שנים. תכנית זו נועדה להסדיר את השימוש למסחר עבור שוק האוכל, כשימוש קבוע וכן להוסיף 400 מ"ר של שטח עיקרי לטובת הקמת גלריות במבנה השוק. מבנה הקאנטרי קיים בשטח ומטרת התכנית היא הוספת שימוש למסחר לטובת שוק אוכל בחלקו המערבי של המגרש, לצד השימושים הקיימים בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שימושים מסחריים למטרת שוק האוכל
		מספר התכנית	508-0659037
1.2	שטח התכנית		16.514 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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 בחלק מתחום התכנית
		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 187192

קואורדינאטה Y 663885

1.5.2 תיאור מקום

מגרש הקנטרי דרך לוי אשכול פינת רפאל איתן

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	דרך איתן	3	

שכונה קרית אונו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6370	מוסדר	חלק	112	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
25/02/2014	4052	6762	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/281 ממשיכות לחול.	החלפה	קא/428
09/06/2002	2639	5082	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/281 ממשיכות לחול.	החלפה	תממ/281
17/11/2010	1121	6161	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/מק/204 ממשיכות לחול.	החלפה	קא/מק/204



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נחמה ארליך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נחמה ארליך		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 21 15/07/2018	נחמה ארליך	15/07/2018	1	1: 100	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 לתכנון ובניה קרית-אונו	קרית אונו	דרך איתן	41	03-5311122	03-5311246	ruti_n@vaada-ono.co.il
	פרטי	.		מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	4	03-5384122		office@matzlawi.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית-אונו	קרית אונו	דרך איתן	41	03-5311122	03-5311246	ruti_n@vaada-ono.co.il
פרטי	.		מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	4	03-5384122		office@matzlawi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחמה ארליך			קרית אונו	רופין	2	03-6350319		enarch@012.net.il
	מודד	לאוניד ליפמן	832		פתח תקוה	רוטשילד	2	09-9310021	077-4959820	llmoded@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

תוספת שטח עיקרי ושימוש למסחר למטרת שוק אוכל במגרש הקאנטרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי לטובת הקמת גלריות במתחם שוק האוכל.
2. תוספת שימוש למסחר לטובת הקמת שוק אוכל בחלקו המערבי של המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	112

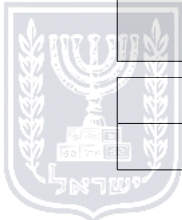
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	16,514	100
סה"כ	16,514	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	16,514.14	100
סה"כ	16,514.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לנופש וספורט לרבות בריכות שחיה, אולמות ספורט, מגרשי טניס וכיו"ב.</p> <p>2. מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות.</p> <p>3. מסחר עבור שוק אוכל ובכלל זה בתי קפה, מסעדות, חנויות לממכר מזון ומתקנים נלווים.</p> <p>4. אולם כינוסים.</p> <p>5. מגרשים ומתקני חניה לרבות מעברים ציבוריים להולכי רגל, חניה ותשתיות תת-קרקעיות ומתקני תשתית עירוניים.</p> <p>6. גינות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>למועדון הספורט יקבע עיצוב נופי יחודי במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי נופי מהיותו מהווה נקודת ציון יחודית בכניסה לקרית אונו.</p> <p>מתחם שוק האוכל יהיה בבעלות אחת.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תכסית: תכסית הבנין לא תעלה על 30% תכסית המרתף לא תעלה על 70% משטח המגרש.</p> <p>2. גלריות: בשימושי המסחר תותר הקמת גלריה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	20 (3)	3	5	2	3	15		(2)	10460	2000	1200	(1) 4400	16514	112	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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) עבור שוק האוכל מיועדים 900 מ"ר+ 400 מ"ר לגלריה.

לא ניתן לנייד שטחי הגלריה לשימושים אחרים או למקומות אחרים..

(2) תכסית הבנין לא תעלה על 30%

תכסית המרתף לא תעלה על 70% משטח המגרש..

(3) מגבול הדרך כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תינתן בתחום המגרש. ניתן יהיה לשלב כחניון משותף עם המגרש הסמוך ביעוד מבני ציבור.

6.2

ניהול מי נגר

א. בתחום התכנית יובטחו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
 ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. תנאי להקמת מנופים ועוגרינים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית