

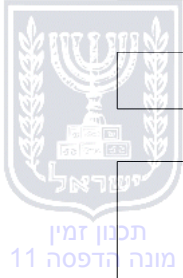
הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0739003

שכונת צומת סביון - תאי שטח למסחר ותעסוקה

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קרית אונו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחי שירות בייעוד מסחר ותעסוקה המאושרים בתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו. בנוסף, התכנית מציעה שינוי הוראות בינוי ותכנית מגרשים שונים הכלולים בתחום התכנית לרבות קביעת קווי בניין ושינוי מספר הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שכונת צומת סביון - תאי שטח למסחר ותעסוקה

508-0739003

מספר התכנית

169.717 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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	187542
קואורדינאטה Y	660357

1.5.2 תיאור מקום

שכונת צומת סביון - קרית אונו

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

שכונה צומת סביון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6485	מוסדר	חלק		132, 134
6486	מוסדר	חלק	115-118, 123, 129	107, 112-113, 119-122, 124, 126-128
6487	מוסדר	חלק	112, 117, 120, 125	105, 109-110, 116, 122-124
6501	מוסדר	חלק		47

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
62, 71, 73, 74, 76, 77, 79, 81, 90, 505, 601, 603	508-0255349
605, 621, 650 - 651	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 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.	4525	3620	25/05/1997
508-0255349	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0255349 ממשיכות לחול.	7639	2203	13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:26 28/05/2019	נעמה מליס	26/05/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-6094166	03-6910685	

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-6094166	03-6910685	

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7236074		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		Natalie@mali s.co.il
	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667		medva@med va.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 שטחי שירות למגרשי מסחר ותעסוקה מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות עיליים לפי סעיף 62א (א) (1) (4) בחוק.

2. שינוי הוראות הבינוי לחניון וקביעת תכסית החניון ל-85% לפי סעיף 62א (א) (5) בחוק ולפי הגדרות החלחול בתמ"א 4/34/ב.

3. שינוי הוראות הבינוי וקביעת תכסית בניה מעל הקרקע בשטח של 85% משטח המגרש במגרשים 89, 90 לפי סעיף 62א (א) (5) בחוק.

4. שינוי קווי הבניין במגרשים 89, 90 לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.

5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצרכי חניה בהתאם להערה 1 בטבלה 5 בתכנית מס' 508-0255349 שכונת צומת סביון-קרית אונו.

6. שינוי מספר הקומות שמותר להקים בבניין, בכפוף למגבלת הגובה בתמ"א 4/2, לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	79, 77, 76, 74, 73, 71, 62
דרך מאושרת	651, 650, 621, 605, 603, 601, 505
מסחר ותעסוקה	90 - 86, 84 - 81
מסחר תעסוקה ותחבורה	85

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,353.68	0.80
דרך מוצעת	26,348.33	15.53
מסחר ותעסוקה	110,125.84	64.89
מסחר תעסוקה ותחבורה	15,939.33	9.39
שטח ציבורי פתוח	15,950.01	9.40
סה"כ	169,717.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	27,702.23	16.32
מסחר ותעסוקה	110,125.7	64.89
מסחר תעסוקה ותחבורה	15,939.31	9.39
שטח ציבורי פתוח	15,949.95	9.40
סה"כ	169,717.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p> <p>2. בתאי שטח 89-90 קו בניין צפוני לכיוון שטח ציבורי פתוח מאושר בתכנית 508-0255349 יהיה 0.</p> <p>3. תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 80%, פרט לתאי שטח 89-90 בהם תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 85%.</p> <p>4. תכסית הבניה מתחת לקרקע לא תעלה על 85%.</p>
4.4	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p> <p>2. תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 80%.</p> <p>3. תכסית הבניה מתחת לקרקע לא תעלה על 85%.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
5	5	5	5	3	(3) 14	(2)	(1) 80	87170	35922	16053	35196	14087	81	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	(3) 14	(2)	(1) 80	79668	32831	14670	32166	12875	82	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	(3) 14	(2)	(1) 80	83253	34308	15331	33614	13454	83	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	(3) 14	(2)	(1) 80	73583	30325	13550	29709	11892	84	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	7	5	5	3	(3) 14	(2)	(1) 80	107653	44360	19824	43469	17396	86	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	7	5	5	3	(3) 14	(2)	(1) 80	84626	34874	15583	34169	13676	87	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	7	5	5	3	(3) 14	(2)	(1) 80	81723	33678	15049	32996	13207	88	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(5)	(5)	(5)	(5)	3	(3) 14	(2)	(4) 85	45629	18809	8401	18419	7376	89	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(5)	(5)	(5)	(5)	3	(3) 14	(2)	(4) 85	37447	15438	6895	15114	6054	90	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	7	5	5	3	(3) 14	(2)	(1) 80	(6) 97933	40624	18004	39305	15931	85	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה ותחבורה	
	7						(1) 80	(6) 97933	40624		500	15931	85	תחבורה	מסחר ותעסוקה ותחבורה	

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) תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 80%, תכסית הבניה מתחת לקרקע לא תעלה על 85%.

(2) גובהם המוחלט של הבניינים וחלקיהם לא יעלה על 86.0 מ', בכפוף למגבלות תמ"א 4 / 2.

(3) קומת קרקע + 13 קומות, בכפוף למגבלות תמ"א 4 / 2.

(4) תכסית הבניה מעל ומתחת לקרקע לא תעלה על 85%.

(5) בהתאם לתשריט.

(6) סה"כ השטח המותר בתא שטח 85 עבור כל השימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

בהתאם לתמ"א 4/ב/34

א. תכנית חניונים תת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש הכולל כך שיובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2

סטיה ניכרת

ניוד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטיה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6.3

הוראות בינוי

כל שאר הוראות התכנית לרבות תנאים למתן היתר בניה יהיו על פי הוראות תכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

7.2 **מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11