

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0364760

קביעת מגרש ביעוד ציבורי בשער הקריה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/12/2020

להפקיד את התכנית

21/06/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מאחר והצרכים הציבוריים במתחם השתנו
לאחר שמסוף התחבורה התפנה לאתר חלופי
ולאחר שמבנה תחמ"ש אזורי הוקם באתר אחר.
יש צורך להסבת המתחם למגרש ביעוד ציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קביעת מגרש ביעוד ציבורי בשער הקריה
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	508-0364760
1.2	שטח התכנית	7.718 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	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	186595
קואורדינאטה Y	661490

1.5.2 תיאור מקום

שער הקריה דרך דורי קריית 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 שער הקריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6490	מוסדר	חלק	469, 473-474, 476-477	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
17/12/2008	1185	5883		החלפה	קא/393
11/12/2011	1223	6338		החלפה	קא/מק/219
02/08/2001	3490	5008		החלפה	תממ/1/282



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי גרינטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי גרינטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 27 26/04/2021	אבישי גרינטל	20/04/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 43 26/04/2021	אבישי גרינטל	20/04/2021		1: 250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	zvi_l@kirya tono.muni.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	zvi_l@kiryatono.mu ni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקומית

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	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grin tal.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	מודדים	פתח תקוה	(1)		09-9310021	077-4959820	LLmoded@z ahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 משטח למתקנים הנדסיים ושטח למסוף תחבורה לשטח למבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למתקנים הנדסיים ושטח למסוף תחבורה לשטח למוסדות ציבור, מסחר נלווה וחניון ציבורי תת קרקעי.

2. קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסוף תחבורה	4,145	53.71
שטח ציבורי פתוח	1,621	21
תחמש	1,952	25.29
סה"כ	7,718	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,085.94	78.69
שטח ציבורי פתוח	1,647.81	21.31
סה"כ	7,733.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. חינוך, ספורט, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי רשות מקומית. 2. מסחר נלווה. 3. חניה תת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. יתאפשר בינוי של עד 10 קומות ועד 40 מ' 2. לאורך רחוב דורי תיקבע חזית מסחרית מחייבת. 3. תיוותר תכנית פנויה מעל ובתת הקרקע של לפחות 20% משטח התכנית. 4. מעל בינוי תתייק יישמר עומק אדמה גנני של 1.5 מ' לפחות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, שבילים, מתקני נופש ופנאי.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	0	3	10 (1)	40	50	14600		6100	15242	6097	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0							915	2290	6097	200	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר הקמת מרתפים ב קו בנין 0 ובלבד שלפחות 20% משטח התכנית יישמר ללא בינוי מעל ובתת הקרקע לצורך החדרת מי נגר עילי.

ב. קוי בנין לכיוון השצ"פ יהיו 0 מ' . קו בנין לרחוב דורי יהיה כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומת הכניסה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת גיאואהנדסית 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

6.2 חניה

1. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.
2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה. עבור שימושי הציבור ניתן יהיה לקבוע חניות מעבר לתקן.
3. תקן החניה לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה לכל הפחות בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, קומות טכניות, מנופים ועגורנים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
ג. תנאי למתן היתר הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מידי עם קבלת תוקף לתכנית זו.