

חוק התכנון והבניה, התשפ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/מק/216

שם תוכנית: בניית גדר בתחום הש.פ.פ

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: קרית אונו
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="180 1005 733 1267" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו אישור תכנית מס' <u>216/א/7</u> הוגשה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיעור מס' <u>20100</u> ביום <u>22.9.10</u> <u>22.11.10</u> <u>20106</u> ממונה מחוז <u>תל-אביב</u> מהנדס <u>הועדה</u> אישור <u>הועדה</u></p> </div>	

מאושרת

דברי הסבר לתוכנית

שינוי מיקום גדר בתוך הש.פ.פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בניית גדר בתחום הש.פ.פ.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
קא/מק/216	מספר התוכנית		
8.974 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף ?	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
27/06/11	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת ?	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן ?	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית ?	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קטן (1), 9, 62 א (ג) ?	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ?	היתרים או הרשאות		
חלוקה. ?	סוג איחוד וחלוקה		
לא ?	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 663500
קואורדינטה Y 187300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית רשות מקומית
קרית אונו חלק מתחום הרשות
תל אביב התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב קרית אונו
שכונה פסגת אונו
רחוב יצחק רבין
מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6370	? מוסדר	? חלק מהגוש	60 ; 59	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תממ/281	101: 101 א' / 102: 102 א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9.6.2002	5082	התכנית כפופה להוראות תכנית תממ/281 למעט הנושאים ששונו בתכנית זו.	? כפיפות	תממ/281
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא/2/4

תאריך

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורך דורון גולדוסר	8/8/2010	—	12	—	מחייב	הוראות התוכנית
		עורך דורון גולדוסר	8/8/2010	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' מאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5757237		03-5757233	בן גוריון 2 רמת גן				512172651	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' מאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5757237		03-5757233	בן גוריון 2 רמת גן				512172651	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' מאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים ?
					ב				ממ"י	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' מאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-932714 03-5345938		03-9327029 03-6355773	בן צבי 10 פתח תקוה גולומב 17 קרית אונו			37516	055404917	דודו גולדוסר אריית פנקס	אדריכל מודד עורך ראשי מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
ל.ר	ל.ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 שינוי סעיף 11.1.6 בהוראות תכנית תממ/281 ומתן אפשרות לבנית גדר בתחום השפ"פ, בין מגרש 501 א' ו-501 ב' כמסומן בתשריט
- 2.1.2 חלוקת משנה של השפ"פ.
- 2.1.3 ביטול זיקת הנאה במגרש 501 ב'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי סעיף 11.1.6 בהוראות תכנית תממ/281 ומתן אפשרות לבנית גדר בתחום השפ"פ, בין מגרש 501 א' ו-501 ב' כמסומן בתשריט
- 2.2.2 חלוקת משנה של השפ"פ.
- 2.2.3 ביטול זיקת הנאה במגרש 501 ב'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

8.974	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	ללא שינוי				
אין שינוי לקיים	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	מ"ר	
				מס יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5 ובסעיף 6.

מאושרת

3 טבלאות, יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל.ר.	ל.ר.	101 : 102	מגורים ב
ל.ר.	ל.ר.	501 א' : 502 ב'	פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

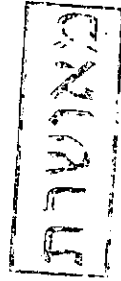
3.1 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוז	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	8,974	מגורים ב' + ש.פ.פ.	100%	8,974	מגורים מיוחד + ש.פ.פ.

יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים עפ"י הוראות תכנית תממ/281 מגרשים 101,102 מגורים מיוחד 1.

4.2	שם ייעוד: ש.פ.פ.
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י הוראות תממ/281. ניתן יהיה להציב גדר על השפ"פ כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתוחות לקובעת	מעל לכניסה לקובעת							שרות	עיקרי			
												שרות	עיקרי		101 102	מגורים ב'
עפ"י תממ / 281																

מאוסרת

6. ביצוע התוכנית**6.1 היטל השבחה**

6.1.1 היטל השבחה ייגבה כחוק

6.2 ניקוז – פיתוח נוף משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 34/ב'4)

6.2.1 בשטחים במיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן: - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח, או ריצוף והם יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יפוננו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים להחדרת הנגר.

6.2.2 תכנון שטחים פתוחים- יבטיח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

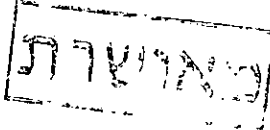
6.2.3 תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 הגבלות בניה בגין תמא/2-4 – תכנית המתאר הארצית לנתב"ג .

- 6.3.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה (מישור אופקי וקוני).
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- 6.3.2 הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות חדרי מכוונות, מתקנים טכניים וחדרי מכוונות על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות וכיו"ב, הינו על פי הוראות תמא/2-4 ואין לחרוג ממנו.
- 6.3.3 תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הורות סימון

6.4 מימוש התוכנית

שנה מיזם אישורה הסופי.



8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	תאריך: 29.6.11 מספר תאגיד: 512172651
עורך התוכנית	שם: דורון גולדוסר תאגיד:	חתימה: דורון גולדוסר אדריכל ובווה ערים מס רשיון 37516	תאריך: מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ תאגיד:	חתימה: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	תאריך: 29.6.11 מספר תאגיד: 512172651
בעל עניין בקרקע	שם: ממ"י תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:

כ"א תש"ע

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דורון גולדוסר (שם), מספר זהות 055404917

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי קא/216 ששמה בניית גדר בתחום הש.פ.פ. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 37516.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. מודד - עיריית פנקס
 - ב.
 - ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דורון גולדוסר
אדריכל ובונה ערים
מס' רשיון 37516
חתימת המצהיר

5/07/11

תאריך

ריאליזציה

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : קא / 216

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20.5.10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד עמרם פריד
מספר רשיון 780
חתימה [חתימה]
תאריך 30.6.11

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15.6.11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד עמרם פריד
מספר רשיון 780
חתימה [חתימה]
תאריך 30.6.11