

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

22.8.11

ת.י. קדמת מס'

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' קא/מק/208

שם תוכנית: מעונות יום רחוב הזמיר קריית אונו

מחוז: תל אביב  
 מרחב תכנון מקומי: קריית אונו  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו                      תוכנית מס' 208/11/16                      נבדק ע"י ה.כ.י.                      אישור מהנדס הועדה                      תאריך 17.2.11</p>	
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו                      זישור תוכנית מס' 208/11/16                      הועדה המקומית החליטה לאשר את                      התכנית בנייה מס' 206004 ביום 31.3.11                      3.1.11                      י"י ו"שח</p>	

התכנית בקריית אונו, שכונת פרדס רייספלד, כוללת שני מגרשים המיועדים למבני ציבור וחלק משטח ציבורי פתוח. התכנית באה להסדיר המרת שטחים בין שטח למבנה ציבורי לבין שטח ציבורי פתוח, תוך שמירה על אותם השטחים על מנת לאפשר בניית מבנה ציבור לצורכי הקהילה. התכנית כוללת שינויים בקוי בניין ובאחוזי בנייה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**מאשרת**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מעונות יום פרדס רייספלד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
קא/מק/208	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
13.07.2011	תאריך עדכון המהדורה	תוכנית מפורטת	
62 א(א)	לפי סעיף בחוק	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית</li> </ul>	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

קריית אונו	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
662775	קואורדינטה X	
186825	קואורדינטה Y	
רחוב הזמיר שכונת פרדס רייספלד קריית אונו		1.5.2 תיאור מקום
קריית אונו	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
קריית אונו	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
פרדס רייספלד	שכונה	



רחוב  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7184	• מוסדר	• חלק מהגוש	98,99	90

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ/124	• שינוי		4443	12.9.09
תמ"מ/24א	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"מ א"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.		

**באגודת**

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית קריית אונו	אדריכלית גבריאלה נוסבאום	27.08.09					• מחייב	חוזרות התוכנית
	וועדה מקומית קריית אונו	אדריכלית גבריאלה נוסבאום	27.08.09	1	-----		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
								• מחייב	נספח עלים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה החוזרות על המתייבנים לבין המנהלים ונגזר המסמכים המתייבנים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים.

## מאגרי

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

מגיש התוכנית		1.8.1		מגיש התוכנית		1.8.1	
גוש/תקח(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית עיריית קריית אונ
		035311189		035311122	רחוב הנשיא 54 קריית אונ		

1.8.2		1.8.2		1.8.2		1.8.2	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית עיריית קריית אונ	מספר רישון
	035311189		035311122	רחוב הנשיא 54 קריית אונ			

1.8.3		1.8.3		1.8.3		1.8.3	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית עיריית קריית אונ	מספר רשות
	035311189		035311122	רחוב הנשיא קריית אונ			

1.8.4		1.8.4		1.8.4		1.8.4	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון
	035241448	0522728352	035247993	רחוב גרץ 3 תל אביב 63465			9932
	035345938		036355773	רחוב גולומב 17 קריית אונ			780

**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.

מונח	הגדרת מונח

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**

תכנון מחדש של שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח בשכונת פרדס רייספלד על מנת לאפשר בנייה על פי המטרות של השטח הציבורי תוך שמירת מרחקים תיקניים מהחדרים הטכניים הקיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים
2. שינוי הוראות בינוי בדבר תכנית מותרת
3. שינוי קווי בניין

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 2,975000 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר שטח עיקרי	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1887		0	1887	מ"ר	מבני ציבור
					מ"ר	שטח ציבורי פתוח

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח למבנה צבור	99/1, 98/1	
שטח ציבורי פתוח	90/1	

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.

#### 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנה צבור		4.1
שימושים		4.1.1
בהתאם לתכנית מתאר מקומית ומפורטת תממ/124		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
קוי בניין	כמצוין בתשריט. קו בניין לכיוון השצ"פ מצפון ומדרום למגרשים יהיה 3 מ' בקומת הקרקע ניתן יהיה לבנות בתוך במרווח מדרגות, מעליות, מעלונים, גדרות, מתקני משחק ומצללות. בקומה השנייה תחוייב נסיגה נוספת של 1.5 מ'.	א.
תכסית קרקע	תותר תכסית של 55% משטח המגרש	ב.
		ג.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
בהתאם לתכנית מתאר מקומית מפורטת תממ/124.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.2.2
הוראות בינוי	בניית קיר בטון במרחק 5 מ' מחדר שנאים קו בניין 5 מ' מקיר בטון זה	א.
	תתאפשר בניית קיר בטון ע"פ דרישות המשרד לאיכות הסביבה ביחס לחדר החשמל.	ב.
	קו הבניין בקומת הקרקע בין מעונות היום והשצ"פ יהיה 3 מ' כאשר ניתן יהיה לבנות בתוך המרווח מדרגות, מעליות, מעלונים, גדרות, מתקני משחק ומצללות. בקומה השנייה תחוייב נסיגה נוספת של 1.5 מ', כך שקו הבניין יהיה 4.50 מ'	ג.



**מאגשרת**

**5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע**

דירומי	צפוני	מזרחי	מערבי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
				מתחת לפניסה	מעל לפניסה						מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת				
* 3	6	5	0	2	3		55			3274	2008	362	904	1028	98/1	מבנה צביר
6	* 3	5	0	2	3		55			3442	2084	375	983	1067	99/1	
					1									880	90/1	שטח צבירי

\*יקו תבניין בכפוף לסעיף 4.1.2 א.4

**מאושרת**

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

בניית קיר הגנה במרחק 5 מטר מחדר שנאים

**6.2**

- הגבלות בנייה בגין תמא 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
  - הגובה המירבי לבנייה מעל הקרקע לרבות רום עליון של תרנים, אנטנות, מעקות בטיחות, קומות טכניות, חדרי מעליות, חדרי שירות על הגגות, עגורנים ומנופים במהלך הבנייה וכו' הינו על פי הוראות תמא 2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
  - תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו עולה על +90 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות שדות התעופה.

**6.3 ניקוז**

- ניקוז – פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמא 34/ב"4.
- השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי המפורט להלן:
    - לפחות 15% משטח המגרש היו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
    - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
    - מרבית מי הגשם יופנו 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 עודפים נגר בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.
  - תכנון שטחים פתוחים- יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מינגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים אתמי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסיבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד והשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

**6.4 תנאים למתן היתר בנייה**

- תנאי למתן היתר בנייה, אישור תכנית לצורכי רישום ע"י הוועדה המקומית.
- תנאי לרישיון להעתקת עצים על פי נספח העצים המחייב:
  - לווי של אגרונום צמוד בכל מהלך העתקה
  - מכתב התחייבות של עירייתקריית אונו לקליטת העצים בתחומה בציון אזורי השתילה
  - קבלת אישור קק"ל להעתקת העץ.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

מאשרת
-------

## 7.2 מימוש התוכנית

תוך חמש שנים מיום אישור תכנית זו

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		עיריית קריית אונו			
		עיריית קריית אונו			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		עיריית קריית אונו			בעלי עניין בקרקע
13.7.11		אדריכלית גבריאלה נוסבאום	008078941	גבריאלה נוסבאום	עורך התכנית

**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: \_\_\_\_\_

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הדני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 8.2.11 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: א. ס. א. מספר רשיון: 780 חתימה: [חתימה] תאריך: 11-7-17

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_