

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/417

"מתחם רייספלד - מגרש צפוני"

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: "אונז"
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הערות
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונז תוכנית מס' <u>417/17</u> נבדק ע"י <u>[חתימה]</u> אישור מהנדס הועדה <u>[חתימה]</u> תאריך <u>10.11.11</u></p>	
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי אונז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p>	
<p>אישור תכנית מס' <u>417/17</u> התכנית מאושרת מכח סעיף 103 (ג) לחוק החל מיום <u>1.10.11</u></p>	<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>קא/417</u> הווייזה המחוזית לתכנון ולבניה החלה ביום <u>26.9.11</u> לאחר את התכנית.</p>
<p><u>[חתימה]</u></p>	<p><u>[חתימה]</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>א.מ.א.ק 11.11</p>

1942

[Faint, mostly illegible text in the left column, possibly a list or report.]

[Faint, mostly illegible text in the right column, possibly a list or report.]

[Faint, mostly illegible text in the bottom left section, possibly a summary or conclusion.]

[Faint, mostly illegible text in the bottom right section, possibly a summary or conclusion.]

דברי הסבר לתוכנית

תוספת זכויות בניה במטרה לאפשר את השלמת הבנין האחרון במתחם עפ"י הבינוי כפי שאושר
תכנית מס' קא/מק/203

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
"מתחם רייספלד - נוגרש צפוני"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
קא/417	מספר התוכנית		
3,037 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
3/10/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		יפורסם ברשומות
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "אונו"
- | | |
|---------|--------------|
| 186,271 | קואורדינטה X |
| 662,468 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום בצפון : רח' הכפר
בדרום : מגרשים 102-104
במזרח : מגרש 301
במערב : מגרש 401
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קריית אונו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה תל אביב יישוב קריית אונו שכונה פרדס רייספלד רחוב הכפר מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7185	מוסדר	חלק מהגוש	-	82,94,95

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
קא/מק/203	201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
קא/מק/203	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' קא/מק/203	6038	28/12/2009
תמא/2/4	כפיפות	"על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון"	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
הוראות התוכנית	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון	3/10/2011	-	14	-	-	מחייב	הוראות התוכנית
תשריט התוכנית	ועדה מחוזית	יסקי-מור-סיון	3/10/2011	1	-	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילניים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	דוא"ל	03-6301548		03-6301550	שלם 3 תל אביב	520021171	רשות מקומית שיכון עובדים				

יום בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6301548		03-6301550	שלם 3 תל אביב	520021171	רשות מקומית שיכון עובדים				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6301548		03-6301550	שלם 3 תל אביב	520021171	רשות מקומית שיכון עובדים				
	03-5353839		03-5311103	הנשיא 54 קרית אוני		עיריית קרית אוני				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-6158001		03-6158000	בן גוריון 1, בני ברק	550222129	יסקו-מור-סיין אדריכלים ומתכנני ערים	4055		יוסי סיין	אדריכל	עורך ראשי
			03-6517539	ביאליק 121, רמת-גן			444		מיכאל שומרוני		מודד

3/10/2011

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 7 מתוך 13

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
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**

שינוי יעוד המגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' ע"י תוספת זכויות בניה להגדלת השטח העיקרי במגרש ב- 1,644 מ"ר מעבר לשטח המותר בתוכנית קא/מק/203. זאת ללא שינוי בקווי בנין, מס' יח"ד והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד המגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' הגדלת השטח העיקרי במגרש ב- 1,644 מ"ר ללא שינוי בקווי בנין, מס' יח"ד והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.037
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	-		1,335 (-)	1,335 (+)	מ"ר	מגורים ב'
	-		26 (-)	26 (+)	מס' יח"ד	
	2,979		2,979	-	מ"ר	מגורים ג'
	26		26	-	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		306	מגורים ג

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100.0%	3,037	100.0%	3,037
100.0%	3,037	100.0%	3,037

↑

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1.
בנייני מגורים עפ"י יעוד קרקע מגורים ד' בתכנית תממ/124.		א.
יותרו מחסנים במרתף, בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות.		ב.
הוראות		4.1.2'
א.	מס' קומות וגובה מבנה	(1) יותרו קומת מרתף + קומת קרקע + 7 קומות + קומת מתקנים טכניים, בגובה יחסי מקסימלי של 29.0 מ'.
ב.	קווי בניין	(1) כמופיע בתשריט.
ג.	תכסית	(1) תכסית מרבית עד 25%.
ד.	הוראות בינוי	(1) יותרו דירות גן בקומת הקרקע, ודירות חד או דו-מפלסיות (דופלקס) בקומות מלאות. (2) הגדרות יהיו בחיפוי אבן כורכרית או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. גובהן יקבע בתכנית פיתוח. (2) מחסנים אשר יבנו מעל קומת הקרקע, שטחם יוגבל עד ל-6 מ"ר לדירה. במידה והמחסנים יוקמו בצמוד לדירות תהיה הכניסה אליהם מהלובי הקומתי בלבד. (4) המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-30 מ'. (5) הקומה הטכנית תבנה בנסיגה של לפחות 5 מ' מכל חזית. (6) לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן או מרוצף לשימוש הולכי רגל. (7) 20% מהדירות תהינה דירות ששטחן העיקרי לא יעלה על 75 מ"ר.
ה.	חניה	(1) תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד. (2) החניות העיליות תהיינה מגוננות כולל נטיעת עצים.
ו.	מרתפים	(1) תותר בניית מרתף בקו בניין 0.00 ללא הבלטה מפני הקרקע, תוך הותרת לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל או או בשעור קטן מזה כפוף להתקנת אמצעים טכנולוגיים להחדרת מי הנגר העילי.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (2)	תבסית (% משטח תא השטח)	אפסות צפופות (וח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים (1)		גודל מגרש/ מזערי/ מזבז (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
										שטחי בנייה	שטחי בנייה						
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	1	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	29.0	25	8.5	26	250	7,616	3,337	-	1,300	2,979	3,037	306	מגורים
	כמופיע בתשריט			קוויק"מ + קומות מתקנים טכניים													

הערות לטבלת זכויות הבנייה:

- (1) באזור מגורים ג', שטחי השירותות תחת קרקעיים ישמשו לחניה בלבד, למעט בניית מחסנים תת קרקעיים בשטח של 8 מ"ר לח"ד.
- (2) גובה הבנייה כולל קומת מתקנים טכניים.

3/10/2011

תבנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 11 מתוך 13

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

א.	אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. התכנית תפרט בין השאר: מיקום סופי והעמדה של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומרי גמר, טיפול בגגות המבנים וכיוצ"ב, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי איורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, חמרי הגמר של אלמנטים כגון: רמפת כניסה ויציאה מהחניון, מדרכות וכיוצ"ב.
ב.	בתנאי להיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.2 סטייה ניכרת

א.	כל תוספת של יח"ד מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב- 2002.
ב.	כל תוספת גובה/מס' קומות מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב- 2002.
ג.	כל שינוי בקווי הבניין מעבר למותר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב- 2002.

6.3 תנועה וחנייה

א.	שינוי במקומות החניה והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהוו שינוי מתכנית זו.
ב.	שינויים בהסדרי תנועה וחנייה שיאושרו ע"י מהנדס העיר, לא יהוו שינוי לתב"ע.

6.4 הגבלות בניה בגין תמא 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון

א.	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
ב.	הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות רום עליון של תרנים, אנטנות, מעקות בטיחות, קומות טכניות, חדרי מעליות, חדרי שירות על הגגות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2-4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
ג.	תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על +90 מ' מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
ד.	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים וקבלת הנחיות לסימונם.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 בנייה משמרת מים

א.	בתחום התכנית יובטחו לפחות 15% 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר.
ב.	ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון ובינוי	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	26/10/11
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
	520021171	520021171	520021171
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: יסקי מור סיון	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	26/10/11
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
	550222129	550222129	550222129
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון ובינוי	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	26/10/11
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
	520021171	520021171	520021171
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית קריית אונו	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	26/10/11
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
	26/10/11	26/10/11	26/10/11
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון ובינוי	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	26/10/11
	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
	520021171	520021171	520021171