

מוקדמת מס' 11.10.11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/412

שם תוכנית: קביעת הוראות לבנייה ושימושים בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור בתחום קרית אונו

מחוז: תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי: קרית אונו
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונו" תכנית 112/א - מס' 412/א אושרה בישיבה מס' 2101 ביום 24.11.06 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה _____ ממנכ"ס/הנדסן יושב ראש הוועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 412/א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה 7.3.11 לאשר את התוכנית. גילה אוריון יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><i>בניית תל-אביב</i> <i>מנהלת מידע ומערכת</i> <i>10.11.11</i></p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית להגדיר תנאים לבניה ושימושים בשטחים ציבוריים פתוחים בכל תחום קרית אונו.
התכנית גם מאמצת את הוראות התכנית תממ/303 בדבר גישה לרכב בשטחים ציבוריים פתוחים.
בנוסף קובעת התכנית הוראות בניה ושימושים לשטחים לבנייני ציבור, בבעלות העיריה, בתכניות המאושרות בתחום קרית אונו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת הוראות לבנייה ושימושים בשטחים
ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור בתחום
קרית אונו

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

קא/412

מספר התוכנית

5,221,594 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23/12/2009 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
- 186900 - 187650 קואורדינטה X
660050 - 664250 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית אונו
בתוכנית התייחסות לתחום הרשות תל אביב קרית אונו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
		מחקו את המיותר: • חלק מהגוש • כל הגוש		
6370	מוסדר	• כל הגוש		
6490	מוסדר	• כל הגוש		
6491	מוסדר	• כל הגוש		
6492	מוסדר	• כל הגוש		
6493	מוסדר	• כל הגוש		
6494	מוסדר	• כל הגוש		
6495	מוסדר	• כל הגוש		
6496	מוסדר	• כל הגוש		
6497	מוסדר	• כל הגוש		
6891	מוסדר	• כל הגוש		
7184	מוסדר	• כל הגוש		
7185	מוסדר	• כל הגוש		
6178	מוסדר	• חלק מהגוש	,60-62, 54-56, 8, 153-165	,30-32, 9, 7, 150-152, 57-59, 172, 169, 166, 181, 173
6486	מוסדר	• חלק מהגוש	,104-109, 131, 111-124, 131, 127, 126	,125, 110, 103, 128
6487	מוסדר	• חלק מהגוש	,110, 101, 96, 120, 117, 112, 127, 125, 123, 131, 129	,105, 100, 99, 95, 119, 116, 109, 124, 122, 121

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מצפה אפק, פתח תקוה, אור יהודה, רמת גן

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו משנה את התכניות התקפות במרחב התכנון ערב אישורה של תכנית זו בכל הקשור לשטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור בלבד.	• שינוי	
		על תחום התכנית חלות הגבלות בניה על פי הוראות תמא/2/4. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה הנובעות מהמישור האופקי והמישור הקוני על פי הוראות תמא/2/4. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות קומות טכניות, מעקות, בטיחות, חדרי מעליות, אנטנות, מנופים, ועגורנים לבנייה וכו' הנו על פי תשריט התכנית ואין לחרוג ממנו.	• כפיפות	תמא/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ססיליה קיזר אדריכלית		-	14	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ססיליה קיזר אדריכלית		1		1:5000	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ססיליה קיזר אדריכלית				1:5000	• מנחה	נספח רקע לתוכנית ארציות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

- כלל שק"מת סתירה בין סימון התשתיות ותחומי המגבלות בין הנספח לבין הקבוע בתמ"א/ תמ"מ. גוברות הוראות התמ"א/ התמ"מ.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5311166	רח' סוקולוב 13, קרית אונו		רשות מקומית חוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אונו				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5311166	רח' סוקולוב 13, קרית אונו		רשות מקומית חוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אונו				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכר
						עיריית קרית אונו ואחרים				• • •

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכלית
Cecilia.keidar@gmail.com	03-5358671	054-468846	03-5349862	בלינסון 1 קריית אונו		שם תאגיד / שם רשות מקומית	32024	012743175	ססיליה קידר		• • •

05.10.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 15

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**

- 2.2.1 קביעת הוראות לבניה ולשימושים מותרים בשטחים ציבוריים פתוחים בתחום קרית אונו תוך שמירה על ערכי השטחים כשטחים פתוחים.
2.2.2 קביעת שימושים, זכויות והוראות לבניה בשטחים לבנייני ציבור בתחום קרית אונו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

בשטחים ציבוריים פתוחים תותר הקמת מבנים עבור קיוסק, שירותים ציבוריים, מבנים למטרות ספורט לבאי השצ"פ, מבנים טכניים על קרקעיים כמפורט להלן:

א. בשטחים פתוחים בין 2 ל-5 דונם יותר מבנה אחד לקיוסק + מתסן בשטח כולל של 20 מ"ר.
ב. בשטחים מעל 5 דונם יותר מבנה אחד בלבד בשטח כולל של 30 מ"ר בו יותר בנוסף לאמור גם שירותים סניטרים.
ג. מקלטים ציבוריים – יותרו רק מקלטים קיימים שנבנו מכוח התקנות בעבר להקמת מקלטים.

- הבניה בתחומי השצ"פ תהיה לפי תקו בניה ירוקה (דוגמאות: גג ירוק, תאים פוטו-וולטיים).
- לא תותר אחסנה פתוחה כשימוש נלווה לבניה בשצ"פים.
- תשתיות הנדסיות יהיו יעודיות לשימושי הפארק ויוקמו ככל הניתן בתת הקרקע
הערה: השטחים המותרים לבניה בשצ"פים מכוח תכנית זו מגדירים את סה"כ שטח הבנייה המותר ואינם מהווים תוספת למצב המאושר.

- 2.2.1 קביעת שימושים, זכויות והוראות לבניה בשטחים לבנייני ציבור המצויים בבעלותה של עיריית קריית אונו לרבות מגרשים שהבעלות בהן תוקנה לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו, בתחום קריית אונו כמפורט להלן:
- א. השטח העיקרי הכולל המותר לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 150% משטח המגרש.
ב. תכסית מעל הקרקע לא תעלה על 70%.
ג. תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה, וכלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר פנוי לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפי חניה בתכסית עד 80% בהתאם לצורכי הציבור בסביבה.
ד. קו בניין לכיוון שצ"פ ושבי"צ יהיו 0. קווי בניין לכיוון דרכים יהיו על פי קו הבניין הקבוע לדרך (כמסומן ברזוטה). קווי בניין למגרשים גובלים יהיו על פי התכנית התקפה.
ה. גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'.
ו. בשטח לבנייני ציבור יתאפשרו שימושים הנלווים הבאים למשתמשי המבנה: מסעדה וקפיטריה ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

ז. בשטח לבנייני ציבור יתאפשרו שימושים הנלווים הבאים למשתמשי המבנה : מסעדה וקפיטריה ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5221.594 דונם
-------------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				-	מ"ר	מבני ציבור

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	תאי שטח	יעוד
		1000	יעל פי תכניות מאושרות

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.

התשריט כולל קו כחול של תחום קרית אונו והתכנית חלה על כל השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים לבנייני ציבור המצויים בבעלותה של עיריית קרית אונו לרבות מגרשים שהבעלות בהן תוקנה לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו, בתחום קריית אונו.

05.10.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
.א	על פי תכניות תקפות ובנוסף: כמפורט בסעיף 2.2 לא יותרו מבנים יבילים המשמשים כמבני מכירות ארעיים בתחום השטחים הציבוריים.
4.1.2	הוראות
.א	כמפורט בסעיף 2.2
.ב	מיקומם של המבנים בשצפיים ייקבע לעת מתן היתר בניה על פי תכנית פיתוח בה יסומנו העצים והשבילים הקיימים.
.ג	ניקוז- תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה נתפקיד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

4.2	שם ייעוד: שטח לבנייני ציבור
4.2.1	שימושים
.א	כשטח לבנייני ציבור בבעלות העירייה יותר שימושים בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה. הוראה זו תחול לגבי מגרשים בשימוש הרשות המקומית בלבד.
4.2.2	הוראות
.א	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח העיקרי הכולל המותר לבניה מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 150%. 2. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%. 3. בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה. ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפי חניה בתכסית עד 80% בהתאם לצרכי הציבור בסביבה ושטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 20% משטח המגרש. 4. קווי בניין לכיוון שצ"פ ושב"צ יהיו 0. קווי בניין לכיוון דרכים יהיו על פי הרוזטה. 5. קווי בניין למגרשים פרטיים גובלים יהיו על פי התכנית התקפה. <p>גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'.</p>
.ב	במידה וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו גבוהות מזכויות הבניה שנקבעו בתכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו, או שהשימושים רחבים מאלו שנקבעו בתכנית התקפות, מתן היתרים לניצול תוספת זכויות הבניה או הרחבת השימושים מכח תכנית זו יותנה בפרסום הודעה לציבור כמפורט בסעיף 149 לחוק וזאת על אף שהבקשה להיתר להרחבת השימושים והגדלת זכויות הבניה אינה בבחינת הקלה או שימוש חורג לפי החוק. דרכי הפרסום, שמיעת ההתנגדויות והחלטה בבקשה במקרים האמורים ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק לעניין מתן היתרים והקלות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא (השטח)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל							מתחת לבנייה	קובעת לבנייה			
															שטח לבניין ציבורי *
															שטח ציבורי פנוח *

* ראה סעיפים 2.2, 3.1, 4.1, 4.2

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

- 6.1. תנאי למתן היתר למבנה ציבורי יהיה הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.
6.2 מיגון אקוסטי ככל שיידרש יהיה תנאי למתן היתר בנייה.

6.2 הגבלות בניה לגובה

- 6.2.1 הוראות תכנית זו לא תחולנה בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א/2/4 ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תמ"א 2/4, לסטייה מהקבוע בה.
6.2.2 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון.

6.3 הגבלות בנייה בגין תוואי הרכבת הקלה

- 6.3.1 הוראות תכנית זו לא תחולנה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 23/א / 4 ככל שמגבלות אלו מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תמ"א 23/א / 4, לסטייה מהקבוע בה.

6.4 הגבלות בנייה בתחום רצועות לתכנון קווי מים לשתייה

- 6.4.1 התכנית לא תחול בתחומים אשר חלות בהם מגבלות בנייה מכוח רצועות לתכנון קווי מים ורצועה אופציונלית, בהתאם לקבוע בתמ"א 5/ב/34

6.5 הגבלות בנייה בתחום עורקי ניקוז משניים

- 6.5.1 התכנית לא תחול בתחום עורקי הניקוז, רצועות המגן, ורצועות ההשפעה כפי שנקבעו בתמ"א/3/ב/34

6.6 הגבלות בנייה בתחום תת"ל

- 6.6.1 התכנית לא תחול בתחום מגבלות בניה בגין תת"ל 19, ככל שחלות מגבלות אלו על השטח

6.7 תמא/18

- 6.7.1 התכנית לא תאפשר בנייה או תוספת בנייה שאינה עומדת במרחקים המינימליים מתחנת התדלוק הקבועים בהוראות סעיף 15.1 לתמ"א 4/18 (80 מ').

6.8 קווי בנין

- 6.8.1 קווי הבנין של דרך אזורית 4622 יהיו :
א. 4 מ' משפת הדרך עבור מבני ציבור ותוספת בנייה למבנה ציבור.
ב. 4 מ' משפת הדרך עבור מבנים קיימים בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים ועבור תוספת הבנייה בהם.
ג. 15 מ' משפת הדרך עבור בינוי חדש מוצע בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.

6.9 תמא/3

- א. הוראות תכנית זו לא תחולנה בתחום מגבלות בנייה בגין קווי הבנין של דרכים ארציות 471, 4612 ו-4, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה, בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה את האישור הנדרש לפי הוראות תמ"א 3, לסטייה מהקבוע בה.
ב. הוראות תכנית זו לא תחולנה בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה בגין רצועה לתכנון של דרך 461 (150 מ' מציר הדרך לקבוע בתמ"א 3), ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה את האישור הנדרש לפי הוראות תמ"א 3, לסטייה מהקבוע בה.
ג. הוראות תכנית זו לא תחולנה בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה בגין רצועה לתכנון של מחלף 461/4622 (רדיוס של 300 מ', כקבוע בתמ"א 3) ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע

בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו תכנית. שקיבלה את האישור הנדרש לפי הוראות תמ"א 3, לסטייה מהקבוע בה.

6.10 תמא/38

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

עם אישורה