

5000263-1-1

תכנית מס' קא/428

גרסה מס'
תאריך 5.2.14

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/428

מתחם למועדון ספורט פסגת אונו

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: קרית אונו
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="223 952 734 1247"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונו" תכנית מס' קא/428 אושרה בישיבה מס' 2301 ביום 9.1.14 וועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה מהנדס הערים יושב ראש הועדה</p> </div>	
<div data-bbox="271 1394 710 1700"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' קא/428 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד של חלק ממגרש המיועד למועדון ספורט לשטח לבנייני ציבור בשכונת פסגת אונו.
קביעת השימושים, זכויות הבניה קווי בניה הוראות הבניה ותוספת חניות לצרכי ציבור.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם למועדון ספורט פסגת אונו	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
קא/428	מספר התוכנית			
26.803 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
27.8.2013	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
61 א.א (א)	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
לא	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי אונו
- 187150 קואורדינטה X
663850 קואורדינטה Y
- 1.5.2 **תיאור מקום** מגרש הקנטרי דרך לוי אשכול פינת רפאל איתן
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית קריית אונו
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה קריית אונו
יישוב
שכונה
רחוב
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	24	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
קא/מק/204	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההערות בתוכנית קא/מק/204 ממשיכות לחול	6161	17.11.10
תמ"מ/281	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההערות בתוכנית תממ/281 ממשיכות לחול	5082	09.06.02
תמ"א 2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה על פי הוראות תמ"א/2/4. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה הנובעות מהמישור הקוני והמישור האופקי על פי הוראות תמ"א/2/4 הגובה המרבי המותר לבניה לרבות קומות טכניות, מעקות בטיחות, חדרי מעליות, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' הינו ע"פ תשריט התכנית ואין לחרוג ממנו.	החלטת ממשלה מס 1976	30.4.1997
קא/412	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה על פי הוראות קא/412 ותיקוניה. זכויות הבניה והשימושים הציבוריים ופתרון החניה לשטח מבנים ומוסדות ציבור יהיה בהתאם לתכנית קא/412 ותיקוניה.	6369	30.1.12
תמ"א 3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה על פי הוראות תמ"א/3 ותיקוניה.		26.8.1976

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		גרינטל אבישי אדריכל	27.8.2013		14		מחייב	הוראות התוכנית
		גרינטל אבישי אדריכל	30.7.2013	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 המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

טלואנס

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
	03-5311246		03-5311166	יחזק רבין 41 ק.אונג						אונג לתכנון ובניה

1.8.2 יזם במעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה

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	בעלי הזכויות בנכס

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
avishay@grintal.com	09-7725050	0525-717-717	09-8845452	פיר קניג 28 נתניה			39684	אבישי גרויסל	מדריך	
LLmoded@zahav.net.il	077-4959820	0522-959820	09-9310021	ת.ד. 9312 פנת תקוה			832	לפמן לאוניד	מודד מוסמך	

מאגיד

1.9 הגדרות בתוכנית

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 של חלק ממגרש המיועד למועדון ספורט לשטח לבניני ציבור בשכונת פסגת אונו. קביעת השימושים, זכויות הבניה והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 26.803 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	ללא שינוי	0	מ"ר	שטח ציבורי פתוח
		6,000	ללא שינוי	6,000	מ"ר	ספורט ונופש
		12,750	12,750+	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח לפופים		תאי שטח		יעוד
		100	מבנים ומוסדות ציבור	
		101	ספורט ונופש	
		102	שטח ציבורי 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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
31.71	8.500	0	0
61.56	16.500	100	26.803
6.73	1.803	0	0



מאשר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
א.	שימושים לרווחה, נופש, טיול, משחקי ילדים, מעבר לכלל הציבור ולתשתיות תת קרקעיות, שרותים וכד'
4.1.2	הוראות
א.	

4.2	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לנופש וספורט לרבות בריכות שחיה, אולמות ספורט, מגרשי טניס וכיו"ב. מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות. בתי קפה, קיוסקים, מסעדות וחנויות לשרות המשתמשים באתר. אולם כינוסים. מגרשים ומתקני חניה לרבות מעברים ציבוריים להולכי רגל, חניה ותשתיות תת-קרקעיות ומתקני תשתית עירוניים. שטחי שרות נלווים לשימושים דלעיל. גינות מגרשים ומתקנים המשמשים לנופש וספורט.
4.2.2	הוראות
א	שטחי בניה: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחים בין הקומות לקומה מתחת לקומה הכניסה הקובעת בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי נופי.
ב	הוראות נוספות יושם דגש על עיצוב נופי יחודי למועדון הספורט במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי נופי מהיותו מהווה נקודת ציון יחודית בכניסה לקרית אונו.
ג	תכסית הבנין לא תעלה על 30%. תכסית המרתף לא תעלה על 70% משטח המגרש.
ד	גובה מירבי למבנים 15 מ' מעל הכניסה הקובעת בחזית במגרש.
ה	גובה הבמנים לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע + 2 קומות תת קרקעיות.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מבנים לצרכי חינוך, דת, ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים.
4.3.2	הוראות
א	<ol style="list-style-type: none"> השטח העיקרי הכולל המותר לבניה מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 150% תכסית הקרקע לא תעלה על 70% בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה. ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר ללא בניי לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות מרתפי החניה בתכסית עד 80% בהתאם לצרכי הציבור בסביבה ושטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 20% משטח המגרש. גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'. לא תותר כל בניה ו/או חניה, עלית ו/או תת קרקעית, בתחום קווי הבנין של הדרך האזורית 4622 (רחוב לוי אשכול) בהתאם לקא/ 412 סעיף 2.2.1 ו' לעניין שימושים נלווים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ומצב מוצע

אחורי	צווי	קווי בניה (מטר)			מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה (%) כוללים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד
		לדרך לוי	לדרך	רפאל איתן	קדמי						מתחת לבנייה הקובעת	מעל ממלס לבנייה הקובעת		גודל מוצע/ מזערי/ מרבי (מ"ר)		
					לרחוב	דובדבן	לרחוב התמוז					שטח	עיקרי			
*20	3	-	0	5	2	3	15	50%	36.4	10,460	2,000	1,200	4,000	16,500	101	ספורט ונופש
*20	3	10	3	-	3	5	20	70%	150	20,400	0	1,700	12,750	8,500	100	מבנים ומוסדות ציבור

מאשר

* מובול הדרך, כמסומן בתשריט

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

- א. תנאי למתן היתר למבנה ציבורי יהיה הגשת מסמך עיצוב אדריכלי נופי.
 ב. תנאי למתן היתר למבנה ציבורי יהיה מיגון אקוסטי ככל שיידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח לבנייני ציבור יהיה אישור מפה לצרכי רישום.
 ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח לבנייני ציבור יהיה קביעת מספר מקומות החניה הציבורית לפי צרכי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי, ותוספת מקומות חניה לפי הצרכים הציבוריים בסביבת המגרש.
 ה. פתרון החניה לייעוד הספורט ונופש יינתן בתחום המגרש. ניתן יהיה לשלב כחניון משותף עם יעוד לשטח לבנייני ציבור.

6.2. הגבלות בניה לגובה

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

6.3. טיפול בחומרי חפירה ומילוי

באם נפח חומרי החפירה ומילוי יהיה גדול מ- 50,000 ממ"ק, יוכן כתוספת למסמך עיצוב אדריכלי נופי נספח לטיפול בחומרי החפירה.

6.4. הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי תמ"א 4/בי34 – תכנית המתאר הארצית משולבת למשק המים – איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום

- 6.4.1 בתחום תוכנית קא/428 תובטח לפחות 20% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
 6.4.2 ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 6.4.3 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

8. חתימות

<p>תאריך: 3.2.14</p>	<p>חתימה: התעדה המקומית לסכסוך ולבניה קרקע אונו ח'ל שוק רחץ 41, קריית אונו 55510 טל: 03-5311246</p>	<p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה אונו</p>	<p>מגיש התוכנית, היזם בפעל, ובעל העניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך: 30.1.2014</p>	<p>חתימה: אדריכל ג'ורג' אבישי ע"צב "אדריכלות ג'ורג' אבישי" מ.ר. 139684</p>	<p>שם: ג'ורג' אבישי אדריכל</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: שונים</p>	<p>בעלי עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		

הצהרת המודד

מספר התוכנית: קא/428

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 11.03.17 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

לייטמן לאוני
 מודד מוסמך
832
 חתימה

832
 מספר רשיון

שם המודד המוסמך
לאוני לייטמן

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך