

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0157297

קא/431 - מעונות סטודנטים רחוב שלמה המלך פינת צה"ל

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

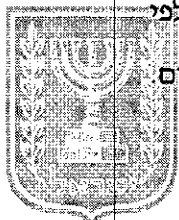
אישורים

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 508-0157297
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.7.15 לאחר את התכנית
1.6.15
גילה ארון
יו"ר הוועדה המחוזית

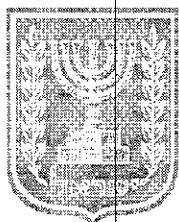
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונו"
תכנית מס' 508-0157297
אושרה בישיבה מס' 20/503 ביום 26.3.15
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

דברי הסבר לתכנית

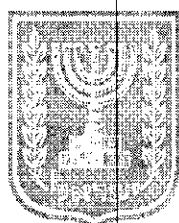
המגרש נשוא תכנית זו הינו מגרש בבעלות העירייה ומיועד למבני ציבור.
בימים אלה ניתן היתר בנייה להקמת מעונות סטודנטים על המגרש בהתאם לתכנית קא/412.
תכנית זו מציעה מתן אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע עד 440 מ"ר כולל 40 מ"ר מסחר, המותרים לפי תכנית קא/412.
התכנית גם מוסיפה שטחים עיקריים שטחי שירות ומאפשרת על ידי כך הוספת 2 קומות של מגורי סטודנטים כיום חלק מהשטחים העיקריים המותרים משמשים כשטחי שירות.
שילוב מסחר ותוספת 2 קומות יתרמו לא רק לפרויקט עצמו אלא לכל הסביבה.



תכנית זמין
מונה הדפסה 18



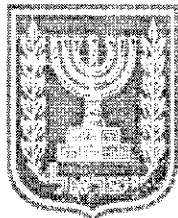
תכנית זמין
מונה הדפסה 18



תכנית זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

קא/431 - מעונות סטודנטים רחוב שלמה המלך פינת
צה"ל

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
508-0157297

שטח התכנית
1.2
1.84 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף
שלב
1.3
מהדורות

תכנית מפורטת
סוג התכנית
1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

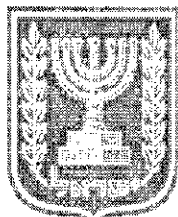
היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינטה X 186750

קואורדינטה Y 662320

1.5.2 תיאור מקום מגרש בפינת הרחובות שלמה המלך (מצפון) ורחוב צה"ל (ממערב)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	שלמה המלך	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6490	מוסדר	חלק	239	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה על פי הוראות בניה תמא/2/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמא/2/4.	4525	3620	25/05/1997
קא/ 412	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית קא/412 כל עוד לא שונו על ידי הוראות תכנית זו.	6369	2338	30/01/2012
תממ/ 66 /א	שינוי	תממ/66 א' על כל תיקוניה. על תכנית זו תחולנה הערות תכנית תממ/66 א' כל עוד לא שונו על ידי הוראות תכנית זו.	1714		19/04/1971



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאלה איתן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			מיכאלה איתן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			14/01/2014	מיכאלה איתן		20/01/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/08/2015	מיכאלה איתן		10/08/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/08/2015	לב ללצויק		10/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/08/2015	מיכאלה איתן		10/08/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



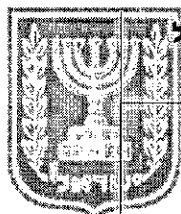
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311101	03-5311246	

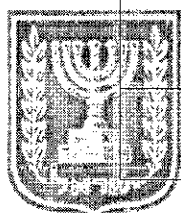
1.8.2 יזם

1.8.2

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311101	03-5311246	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-7320320	03-5731605	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

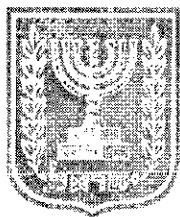
1.8.4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאלה איתן	30016		גבעתיים	שינקין	32	03-7320320	03-5731605	eitanarc@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	לב ללצויק	73562		רמת גן	הרב לנדרס	7	077-5494011		lelthuk@gmail.com
מודד	מודד	עירית פנקס	780		קרית אונו	גולומב	17	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. יותרו שימושים מסחריים נלווים בקומת הקרקע.

ב. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 440 מ"ר מתוך השטחים העיקריים המותרים.

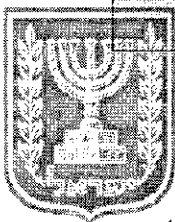
ג. תוספת 2 קומות, שטחים עיקריים ושטחי שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שימושים מסחריים נלווים בקומת הקרקע. סה"כ עד 440 מ"ר מסחר.

ב. תוספת שטחים עיקריים למבנה ציבור, סה"כ תוספת של 152 מ"ר שטח עיקרי

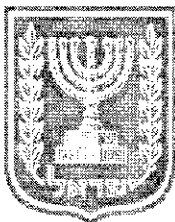
ג. תוספת שטחי שירות. סה"כ תוספת של 1,090 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונח הדפסה 18

א

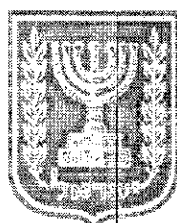
ומתקנים טכניים בלבד.



תכנון זמין
מונח הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.84

שטח התכנית בדונםתכנית זמין
מונה תדפיסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עבור מעונות סטודנטים או לחילופין 64 יחידות לדיוור מוגן.		64	+64		יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
עבור מעונות סטודנטים או לחילופין דיוור מוגן		1,915	+1,915		מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
		957	-1,763	2,720	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		440	+400	40	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכניתתכנית זמין
מונה תדפיסה 18**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1

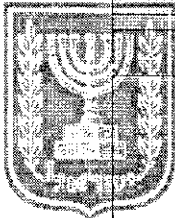
3.2 טבלת שטחיםתכנית זמין
מונה תדפיסה 18

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,840	100
סה"כ	1,840	100

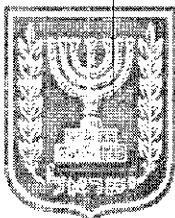
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,845.16	100
סה"כ	1,845.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

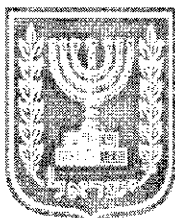
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. השימושים במגרש הציבורי יהיו למעונות הסטודנטים, או לדיוור מוגן, או לשימושי חינוך, תרבות וקהילה עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית. ב. המגורים ישמשו למעונות סטודנטים עבור סטודנטים שרשומים במוסדות להשכלה גבוהה ובתקופת לימודיהם (לרבות לבני הזוג וילדיהם) וככל שייקבע בעתיד שימוש של דיוור מוגן, ייקבעו הוראות שיבטיחו את שטחי הציבור הנדרשים לטובת דיירי המתחם וייקבע כי דיירי המבנה יהיו כהגדרתם בחוק הדיוור המוגן. ג. יותר מסחר בקומת הקרקע מהסוג הנלווה לשימוש העיקרי הקיים באותה עת בבניין, לטובת דיירי הבניין והסביבה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. על הגג יותר חדר יציאה אחד אשר יהווה שטח ציבורי משותף בבניין וישמש את כלל משתמשי המבנה, יציאות חירום ומתקנים טכניים עד לגובה 26.00 מ' מעל הכניסה הקובעת במקום 20.00 מ' לפי תכנית קא/412. 2. תכנית הקרקע לא תעלה על 70%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה תדפיסה 18

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה				
מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	1	1840	2872	1308		1472 (1)	5652 (2)	96 (3)	26	6 (4)	1 (5)	5 (6)	0 (7)	7.2	5
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	1840	440 (8)	150			590								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותרו שטחים וקומות מרתף נוספים מתחת למפלס הכניסה בתכנית של עד 80% משטח המגרש בהתאם לתכנית קא/412 (סעיף 4.2.2 א' ס. 3).
- (2) מעל מפלס הכניסה לבניין, תכסית הקרקע לא תעלה על 70%.
- (3) השימוש דיור מיוחד מתייחס למעונות הסטודנטים. ניתן להמיר שטח עיקרי לשימוש חינוך, תרבות וקהילה או לשימוש דיור מוגן (עד 96 יח"ד).
- (4) 5 קומות מעל קומת מסחר + יציאה לגג וחדרים טכניים.
- (5) תוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- (6) מערב.
- (7) מזרח.
- (8) שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	חומרי גלם - המבנים והגדרות ייבנו או יצופו על פי הנחיות מהנדס העיר.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	הבנייה תהיה על פי הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי ובחתכים הנלווים. מפלס הכניסה אל המבנה יהיה במפלס הרחוב. הבנייה תהיה על פי התקן המקובל לבניה ירוקה, ותכלול בין היתר חניית אופניים בהתאם לתקנות התקפות.
6.3	חניה
	החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
6.4	ניהול מי נגר
	בתחום המגרש יש להבטיח 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל (ע"פי קא/412) במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	בתא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט כ- "עץ להעתקה" ו-"עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ להעתקה או עץ לעקירה יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכניה מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על סמכויותיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. "תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון".
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש בקנה מידה 1:100 על ידי מהנדס/ת העיר. תכנית זו תכלול את פירוט מיקום המתקנים, מפלס הכניסה, פיתוח המדרכות, חתך הבניין, עיצוב הכניסה לחנייה וכיו"ב. 2. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכניות איורור על ידי יועץ מוסמך לחניון תת קרקעי. בתאום מול היחידה לאיכות הסביבה. 3. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת הבניין ממנו תיגזרנה הוראות בהיתר הבניה. 4. תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. 5. יעשה דיגום גזי קרקע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה טרם מתן היתר בנייה. הנחיות לביצוע מיגון, ככל שידרשו, יוטמעו בהיתרי הבניה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
6. המסחר בקומת הקרקע יהיה מסחר נלווה לשימוש העיקרי הקיים באותה עת בבניין וכי הוספת שימושי המסחר מותנת בהקמת המבנה הציבורי כולו.	
7. כל בניה במגרש תהיה כפופה להוראות תכנית זו.	



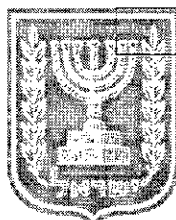
תכנון ומבנה
מונה הדפסה 18

6.8 חומרי חפירה ומילוי	
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת אומדן עודפי חפירה, באם נפח חומרי החפירה יהיה גדול מ- 50,000 ממ"ק יוכן נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

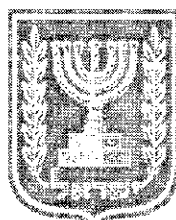
7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--



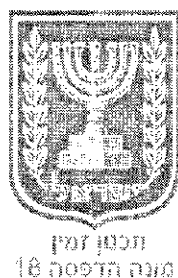
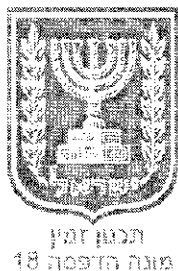
תכנון ומבנה
מונה הדפסה 18

עם אישורה



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 18

8. חתימות			
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אונו			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:



משרד הפנים - מחוז תל-אביב

תכנית מס': 508-0157297 20/01/2014 13:47:16

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

24/03/2014

להפקיד את התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

06/01/2015

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוכנית מספר 508-0157297 שם התוכנית: קא/431 מעונות סטודנטים רחוב שלמה המלך פינת צה"ל

מבאלה איתן

עורך התוכנית: מיכאלה איתן תאריך: 14.01.2014 חתימה: אדריכלית

מס' רשיון 30016

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים מוסדות ציבור	מסחר	1	1840	40													
מבנים מוסדות ציבור		1	1840	2720	368	40											

• יותרו שטחים מתחת למפלס הכניסה בהתאם לתכנית קא/412

