

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0331934

שיפור תכנון - שכונת שאול המלך

מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון
 מקומי אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אשור תכנית מס' 508-0331934
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 החל מיום 17.2.16
 יו"ר הוועדה
 מהנדס הגעזקה

דברי הסבר לתכנית

החלפת שטחים והעברת שטחי בנייה לחניונים תת קרקעיים ממגרש למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שיפור תכנון - שכונת שאול המלך
1.1	מספר התכנית	508-0331934
1.2	שטח התכנית	6.296 דונם
1.3	מהדורות	שלב
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינאטה X 187253

קואורדינאטה Y 662784

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שאול המלך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6491	מוסדר	חלק	86	23-24, 32, 76, 87, 130
6496	מוסדר	חלק		79

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
קא/402	a/201
קא/410	402

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2012	5844	6460	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/402 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/402
05/12/2013	1910	6709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/410 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/410

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מצב מאושר	14/07/2015	יואב דוד השמשוני	14/07/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאות ולוח איזון.	01/03/2016	שאול רוזנברג	31/08/2015	16		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות האיזון והקצאה.	01/03/2016	שאול רוזנברג	31/08/2015	4		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	23/02/2016	יואב דוד השמשוני	11/02/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		קרית אונו	קרית אונו	הנשיא	54	03-5311119	03-5311138	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@maslavi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			קרית אונו	קרית אונו	הנשיא	54	03-5311119	03-5311138	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני		יואב דוד השמשוני	הוד השרון	חנקין		035625623		yoav@ds-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

החלפת והעברת שטחי בנייה לחניונים תת קרקעיים ממגרש למגרש ע"י:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי בסה"כ השטחים ביעודים השונים לצורך החלפה בין שטח במגרש המיועד לשצ"פ ולשטח במגרש המיועד לשפ"פ.
1. שינוי חלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה. העברת 598 מ"ר שטח שירות תת קרקעי מתא שטח 201A (במצב המאושר) לצרכי חניון תת קרקעי בתא שטח 2002.
2. קביעת זיקת הנאה לכל הציבור במפלס הקרקע בשפ"פים 2002 ו 2001.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א (א) (1)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.296	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	271	271
271 יח"ד = 51 יח"ד בבניין 108 (בניין צפוני) + 220 יח"ד במגרש 201 (עפ"י חלופה ב')			

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 בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
מגורים ד'	108
שטח פרטי פתוח	2002, 2001
שטח ציבורי פתוח	1002, 1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2002, 2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	2002, 2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1002, 1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד	1,330	21.13
מגורים ד ומבנים ומוסדות ציבור	4,192	66.58
שטח פרטי פתוח	315	5
שטח ציבורי פתוח	459	7.29
סה"כ	6,296	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,193.32	66.58
מגורים ד'	1,330.15	21.12
שטח פרטי פתוח	315.01	5
שטח ציבורי פתוח	459.48	7.30

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,297.96	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים עפ"י תכנית קא/410
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי עפ"י הוראות תכנית קא/410
ב	זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית מס' 508-0262998
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתיות ומערכות תשתית.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים תיאסר כל בניה למעט בניה הקשורה בפיתוח גנני של השטחים ו/או מתקני משחקים, מתקנים טכניים וחניון תת-קרקעי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תירשם זיקת מעבר לציבור.
ב	הנחיות מיוחדות השפ"פ בתא שטח 2002 יוצמד למגרש המגורים הצמוד לו לצורך רישום בטאבו.
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים בהתאם ליעוד "מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור" המופיע בתכנית קא/402
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניוי עפ"י תכנית קא/402

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	3	346.89	346.89				115.63	2001	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
0	0	0	0	3	598.11	598.11				199.37	2002	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

1. בתאי שטח 2001 ו 2002 לא תתור בניה מעל מפלסי הפיתוח.

2. זכויות הבניה בתא שטח 108 - הינם בהתאם לתכנית מס' 508-0262998

3. זכויות הבניה בתא שטח 201 - הינם בהתאם לתכנית קא/402

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: ועדה מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: קרית אונו 500226204	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: קרית אונו 500226204	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: יואב דוד השמשוני שם ומספר תאגיד: יואב דוד השמשוני	עורך התכנית

מצלאוי
 חתימה לבע"מ

2/3/16
 חתימה:
 א.ס. בניין ע"מ
 אדריכלים ותכנון בע"מ

נספח זכויות מצב מאושר

קווי בנין מתחת למפלס הקרקע				קווי בנין מעל מפלס הקרקע				מספר קומות		מס' יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' שטח ובנין	יעוד
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
דרומי	מזרחי	מערבי	צפוני	דרומי	מזרחי	מערבי	צפוני	מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל לכניסה הקובעת (3)		שטח	עיקרי	שטח	עיקרי (1)			
0				2	3	3	2	3	13	60	-	-	מגורים: 2700	מגורים: 7,370	4,192	א	תלפ"א
								3	13	60			מבנים ומוסדות ציבור: 70	מבנים ומוסדות ציבור: 280			
								3	13	60			מגורים: 2700	מגורים: 7,370			
								3	13	60			מבנים ומוסדות ציבור: 70	מבנים ומוסדות ציבור: 280			
								-	180	13,521	-	מגורים: 8,100	מגורים: 22,110		ב	תלפ"א	
												מבנים ומוסדות ציבור: 210	מבנים ומוסדות ציבור: 840		ג		
0				2	3	3	2	4	16	73	-	-	מגורים: 3,285	מגורים: 8,917	4,192	א	תלפ"ב
								4	16	73			מבנים ומוסדות ציבור: 70	מבנים ומוסדות ציבור: 280			
								4	16	74			מגורים: 3,285	מגורים: 8,917			
								4	16	74			מבנים ומוסדות ציבור: 70	מבנים ומוסדות ציבור: 280			
								-	220	13,521	-	מגורים: 9,870	מגורים: 26,870		ב	תלפ"ב	
												מבנים ומוסדות ציבור: 210	מבנים ומוסדות ציבור: 840		ג		
																סה"כ	

14/07/2015

עמוד 1 מתוך 2

קווי בנין מתחת למפלס הקרקע				קווי בנין מעל מפלס הקרקע				מספר קומות		מס' יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח ובנין	יעוד
דרום	מזרחי	מערבי	צפוני	קדמי	אחורי	צד שמאלי	צד ימיני	מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל לכניסה הקובעת (3)		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0				3	4	3	3	4	13	51	5332	-	2295	(4)5658	1330.15	**202A	מגורים ד
0				אין בניה מעל מפלסי הפיתוח				3	שטח לחניה ניתן במסגרת תא שטח 201				315	*201/a	שפ"פ		

הערות לטבלה.

* עפ"י תכנית קא/402

** עפ"י תכנית 508-0262998

- (1) 70 מ"ר לכל בנין מתוך השטחים העיקריים עבור מועדון דיירים. מתוך השטחים העיקריים מיועדים 12 מ"ר בממוצע עבור גזוזטראות שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.
- (2) תותר תוספת קומות למרתף חניה.
- (3) לא כולל קומת חדרים על הגג ומתקנים.
- (4) חלוקת השטחים לפי תכנית קא/41