

**מופקדת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



**מאושרת**

תכנית מס' 508-0421354

"פסגת אונו" - חלקות 27 ו-31

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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' 508-0421354  
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק  
החל מיום 20/11/16  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_  
מהנדס הועדה \_\_\_\_\_



הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו  
הפקדת תוכנית מס' 508-0421354  
הועדה המקומית החליטה להעביר את  
התכנית גישבה מס' 20/1604 ביום 20.7.16  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

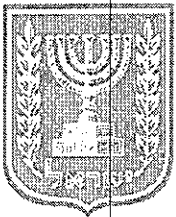
הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו  
תוכנית מס' 508-0421354  
נבדק ע"י 3.2  
אישור מהנדס הועדה \_\_\_\_\_  
תאריך 11.8.16

# מופקדת

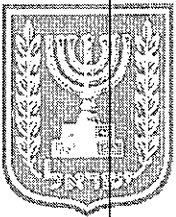
## דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין  
מונה לדפסה 15



תכנון זמין  
מונה לדפסה 15



תכנון זמין  
מונה לדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**מופקדת**

"פסגת אונז" - חלקות 27 ו-31

שם התכנית

1.1 שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

508-0421354

מספר התכנית

16.723 דונם

1.2 שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

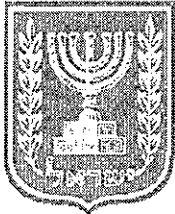
לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

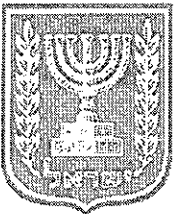
סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

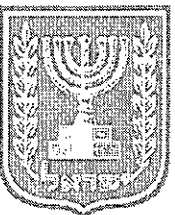
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**מופקדת**

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

187440

קואורדינאטה X

664040

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפון מזרחי של קרית אונו, קרוב לכביש "מכבית"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6370	מוסדר	חלק	27, 31	77-78, 90

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

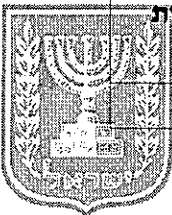
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמ"מ 281	612 - 611, 404, 402

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

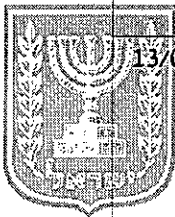
**מופקדת**

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

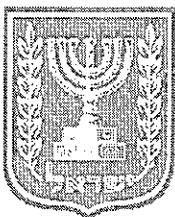
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 281 ממשיכות לחול.	5082	2639	09/06/2002
קא/ מק/ 201	שינוי	תכנית זו מחליפה את תכנית קא/ מק/ 201 שתוקפה פג בהתאם לסעיף 7 שבתכנית.	6047	1403	13/01/2010



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



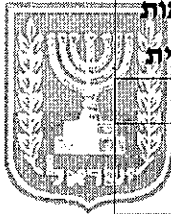
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי גרינטל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	10/08/2016	גיל לזר	10/08/2016		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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



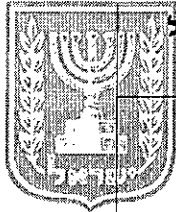
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מופקדת

**מופקדת**

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	
בעלים			שונים	קרית אונו	הדובדבן		03-5311246		

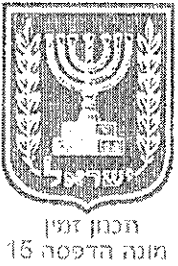
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	גיל לזר	818		תל אביב- יפו	(1)		03-7784001	03-6997502	lazargil@hotmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	מודדים	פתח תקוה	(2)		09-9310021	077-4959820	LLmoded@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 39057 מיקוד 6139001.

(2) כתובת: ת.ד. 9312.

מופקדת





**1.9 הגדרות בתכנית**

**מופקדת**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

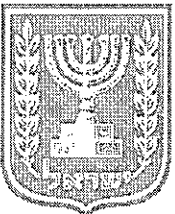
איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בתחום התכנית ללא שינוי בסה"כ השטחים וללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

חלוקת חלקה 31 לשלושה תאי שטח חדשים ללא שינוי שטחה הכולל וללא שינוי סה"כ זכויות הבניה. הקצאת חלקה 27 ותאי השטח החדשים הנובעים מחלקה 31 לבעלים עפ"י טבלת הקצאות ולוח האיזון המוצגים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**מופקדת**

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	16.723
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
פארק מדע / תעשיה עתירת ידע	26,213			26,213	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

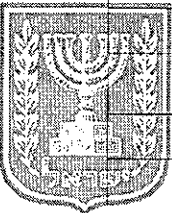
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601
שטח ציבורי פתוח	502, 501
תעשיה עתירת ידע	31A, 31B, 31C, 27

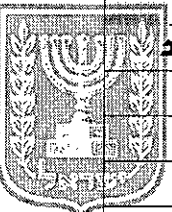


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	502, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה עתירת ידע	31A, 31B, 31C, 27

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,774.38	22.57
שטח ציבורי פתוח	1,305.43	7.81
תעשיה עתירת ידע	11,643.19	69.62
סה"כ	16,723	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,774.38	22.57
שטח ציבורי פתוח	1,305.43	7.81
תעשיה עתירת ידע	11,643.19	69.62
סה"כ	16,723	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	11,650.64

**4. יעודי קרקע ושימושים**

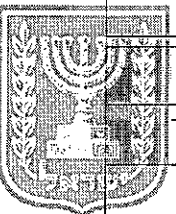
**מופקדת**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

4.1	<b>תעשיה עתירת ידע</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>השטח מיועד לבנייני תעשיה עתירת ידע ומבני עזר הקשורים איתה כגון: מכוני מחקר, מעבדות אולמות הרצאות, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי, שרותי תקשורת, שרותים עסקיים וכיוצא בזה וכן שטחי שירות נלווים.</p> <p>השימושים המותרים יהיו:</p> <p>מעל פני הקרקע: תעשיה עתירת ידע, לתעשיה משולבת, ומבני עזר הקשורים איתה כגון: מכוני מחקר, מכללה טכנולוגית, מעבדות, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי ומשרדים הקשורים עימה, אולמות תצוגה לתוצרת המפעל עד 10% מהשטח העיקרי, מזנונים לצרכי המפעל בלבד בשטח של עד 5% מהשטח העיקרי וכן שטחי שירות נלווים.</p> <p>מתחת לפני הקרקע: אחסנה הקשורה ליחידות שבבניין ומעבדות ומבני עזר הקשורים לתעשיה כל אלו כיחידת רישום אחת עם התעשיה מעליהם ובמרתף העליון בלבד. חניה לכלל המשתמשים בבניין ושרותי בניין משותפים.</p> <p>ניתן להעביר עד 10% משטח עיקרי למרתף עליון תת קרקעי לצורך מעבדות ומבני עזר הקשורים לתעשיה.</p> <p>באזור זה לא יותרו שימושים היוצרים מטרדים סביבתיים ו/או המהווים סיכון לבריאות הציבור ולבטיחותו וזאת בהתאם לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>לא תותר בניית ארובות ודוודים לאספקה עצמית של אנרגיה אלא רק אספקה מרכזית אחידה במגרש 702.</p> <p>כל שימוש בבניין מותנה באישור מוקדם של "אגף שפע" בעירייה וזאת לצורך רישיון עסק.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכסית הבניין לא תעלה לא על 50% משטח המגרש מעל פני הקרקע. תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש בתנאי שיימצא בתחום כל המגרש פתרון לבורות חלחול למי נגר ולהנחת תשתיות ולנטיעות.</p> <p>גובה הבניינים לא יעלה על 6 קומות ו-2 קומות מרתפים מתחת לפני הקרקע. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר במסגרת הבקשה להיתר בניה קומת מרתף שלישית לצורך חניה בלבד.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שימושים לרווחה, נופש, טיול, משחקי ילדים מעבר לכלל הציבור ולתשתיות תת קרקעיות שרותים וכדומה. יותר מעבר כלי רכב לצורך כניסה למגרש על פי תכנית עיצוב אדריכלית.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> -
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>

	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>מופקדת</b>	לדרך ומתקני דרך.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**מופקדת**

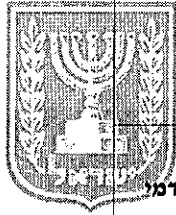
**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	0	0	2	6	(1) 50	3097		772	5149	2138	31A	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע		
5	0	0	5	2	6	(1) 50	2254		562	3748	1556	31B	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע		
5	0	0	5	2	6	(1) 50	3086		770	5131	2131	31C	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע		
5	5	0	5	2	6	(1) 50	7915		1828	12185	5818	27	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע		

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) תכסית למרתף 80%.



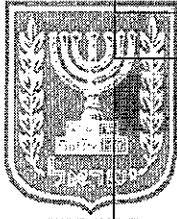
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**מופקדת**

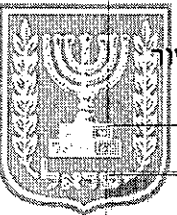
**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 15

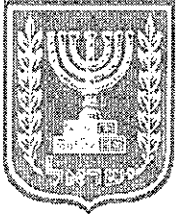
<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>חניונים תת-קרקעיים בהתאם לנספח התנועה של תכנית תמ"מ 281. למגרשים 31A, 31B, 31C חניון משותף.</p>	
<p><b>6.3 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>למגרשים 31A, 31B, 31C תינתן אפשרות להתאחד לחלקה אחת בהסכמת הבעלים.</p>	
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק. הוצאות התכנית יחולו על היוזמים.</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>בהתאם לת.מ.א 34/ב א. בתחום התכנית תובטח 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% 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. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4? תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון. ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, קומות טכניות, מנופים ועגורנים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ותשריט תכנית זו לרבות נספחי הבינוי והחתכים, ואין לחרוג ממנו. ג. תנאי למתן היתר הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

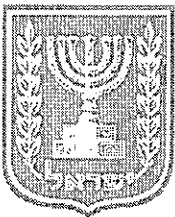
מופקדת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**מופקדת**

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 15	<b>שם:</b> ועדה מקומית	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו 0		רח' יצחק רבין 41, קרית אונו 55510 טל: 03-5311246
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	<b>שם:</b> ועדה מקומית	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו 0		רח' יצחק רבין 41, קרית אונו 55510 טל: 03-5311246
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	<b>שם:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית קרית אונו 0		רח' יצחק רבין 41, קרית אונו 55510 טל: 03-5311246
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	<b>שם:</b> בעלים	<b>סוג:</b> בעלים	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> שונים 0		חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	<b>שם:</b> אבישי גרינטל	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>עורך</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> גרינטל אדריכלים		חתימה:

אדריכל גרינטל אבישי  
 עישוב "אדריכלות" בניו ערים  
 מ.ר. 39684