

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0413443

מעון וי"צו הרוגי מלכות בבל



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קרית אונו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
תכנית מס' 508-0413443
גודל ק"מ
אישור מהנדס העדה
תאריך 15.3.17

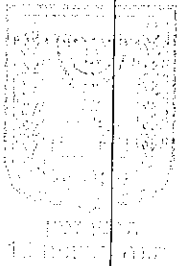
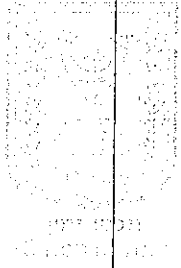
הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
אישור תכנית מס' 508-0413443
הועדה המקומית החליטה לאשר את
התכנית בנייה מ-2017 ביום 1.3.17
ק"מ הועדה



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מעון וייצו הרוגי מלכות בבל

מספר התכנית 508-0413443

1.2 שטח התכנית 2.834 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

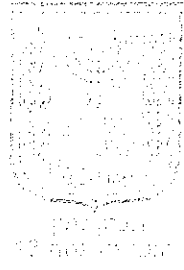
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א 1) (5), א62 (א 1) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
	קואורדינאטה X	187200
	קואורדינאטה Y	552720

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה: תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	הרוגי מלכות בבל	9	
קרית אונו	שאול המלך	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6491	מוסדר	חלק		29, 85, 94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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/ 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
קא/ 412	כפיפות	הוראות תכנית זו יחולו בתכנית זו כל תא שטח 200	6369	2338	30/01/2012
תממ/ 303	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 303 ממשיכות לחול.	4621	2584	24/02/1998
תממ/ 66 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 66 / א ממשיכות לחול.	1714		19/04/1971

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/10/2016	אבישי גרינטל	25/10/2016		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

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		וועדה מקומית לתכנון ובניה אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	

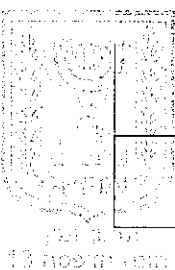


1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	



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@grin tal.com

תכנית מס': 508-0413443 - שם התכנית: מעון וי"צ הרוגי מלכות בבל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי מדידות בע"מ	חמד	(1)		03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com

(1) כתובת: 125 מושב חמד 50295.



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

1. שינוי יעוד של שטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בניה במגרש .
3. קביעת השימושים במגרש .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

כמפורט במטרות התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.834

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עבר	סוג נתון כמותי (מ"ר)
	מפורט	מתארי				
	3,261		+1,180	2,081	מ"ר	מבני ציבור (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
מבנים ומוסדות ציבור	200,100
שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

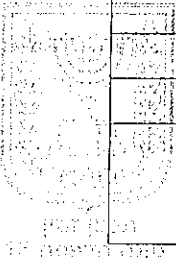
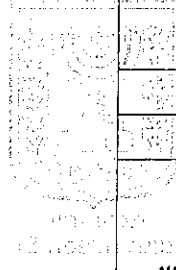
מספר	אחוזים	מ"ר	יעוד
48.96		1,387.54	מבנים ומוסדות ציבור
26.19		742.42	שטח ציבורי פתוח
24.85		704.3	שטח ציבורי פתוח מיוחד
100		2,834.26	סה"כ

מצב מוצע

מספר	אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
95.26		2,699.79	מבנים ומוסדות ציבור
4.74		134.48	שטח ציבורי פתוח
100		2,834.26	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות תרבות חינוך קהילה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%</p> <p>2. בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה. ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר ללא בינוי לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות מרתפי החניה בתכסית עד 80% בהתאם לצרכי הציבור בסביבה.</p> <p>3. קווי בנין יהיו ע"פ התשריט.</p> <p>4. גובה הבניין לא יעלה על 3 קומות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכניות תקפות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ע"פ תכניות תקפות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4 (4)	2	0	0	3 (3)	3	(2)	70	(1)		236	1180	1312	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4 (6)	4	0	3 (3)	3	(5)	70	(1)		278	2081	1387	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) בהתאם למספר קומות המרתף הנדרשים בהיתר עד 80% משטח המגרש לקומה..

(2) גובה המבנה יהיה על פי הגובה המקסי המותר בהתאם לת.מ.א 2/4.

(3) בנוסף רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת קומות מרתף לצרכי חניה ציבורית בתכסית 80% משטח המגרש.

(4) למערב.

(5) גובה המבנה יהיה על פי הגובה המקסי המותר בהתאם לת.מ.א 2/4.

(6) צידי אחורי.

6. הוראות נוספות .6

6.1	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לת.מ.א 34/ב</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 ? תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי עם קבלת תוקף לתכנית זו.