

מאושרת

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס' 508-0474809

אזור תעסוקה פסגת אונו

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

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
הוכרזה מס' 508-0474809
גודל ק"מ 5.7
אישור מהנדס היעלה
תאריך 15.3.17

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
אישור תוכנית מס' 508-0474809
הועדה המקומית החליטה לאשר את
התוכנית בשיעור מס' 201702 ביום 12.7
ק"ר הועדה

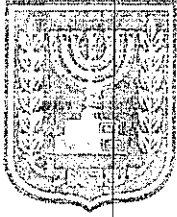


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

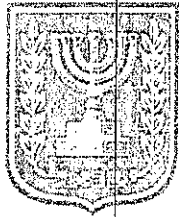
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

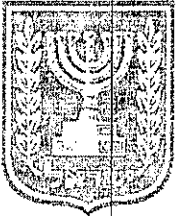
דברי הסבר לתכנית



המכון הלאומי
למחקר ופיתוח



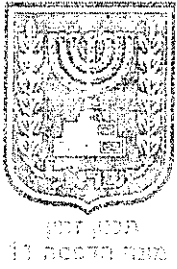
המכון הלאומי
למחקר ופיתוח



המכון הלאומי
למחקר ופיתוח

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



אזור תעסוקה פסגת אונו

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

508-0474809

מספר התכנית

48.937 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

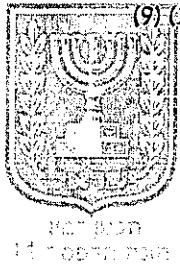
סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) 1 (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

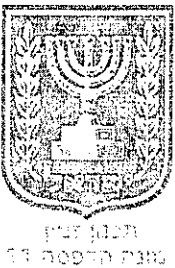
ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

187445 קואורדינאטה X

664035 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק המדע קרית אונו

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

שכונה פסגת אונו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6370	מוסדר	חלק	26-28, 30-32, 85, 87-88	77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

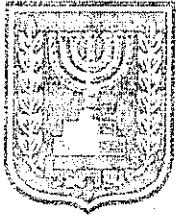
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

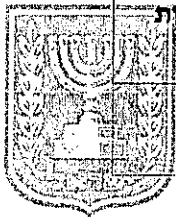
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
281 מ	404, 402
281 מ/מ	406, 405, 403, 401

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון האזור



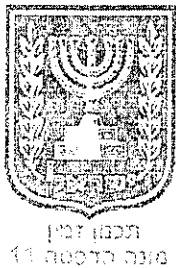
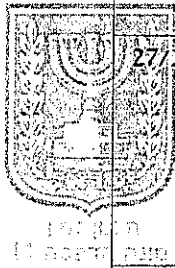
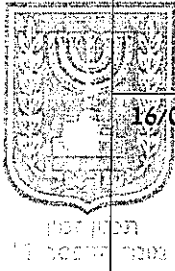
משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון האזור



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון האזור

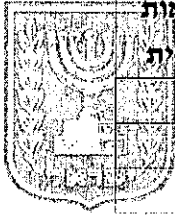
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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
508-0421354	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0421354 ממשיכות לחול.	7387	1044	27/11/2016
קא/ מק/ 201	שינוי	תכנית זו מחליפה את תכנית קא/ מק/ 201 שתוקפה פג בהתאם לסעיף 7 שבתכנית.	6047	1403	13/01/2010



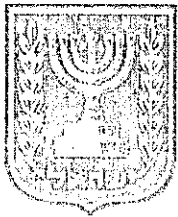
1.7 מסמכי התכנית

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: 500	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/11/2016	אבישי גרינטל	09/11/2016		לא



ת.ד. 11111
מ.ד. 11111

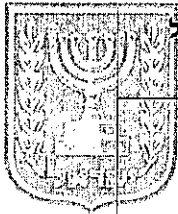
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



ת.ד. 11111
מ.ד. 11111

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

1.8.1 מגיש התכנית



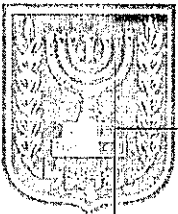
משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ופיקוח

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



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ופיקוח

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		

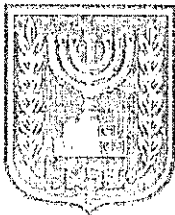
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי גרינטל		גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452		avishay@grin tal.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	מודדים	פתח תקוה	(1)		09-9310021	077-4959820	ELmoded@z ahay.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



משרד החינוך והשכלה
הגבוהה



משרד החינוך והשכלה
הגבוהה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מספר ת.ת. 11

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

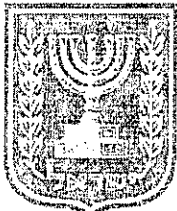
שינוי יעוד הקרקע מתעשייה עתירת ידע לאזור תעסוקה והוספת שימושים למשרדים ושימושים נלווים. קביעת זיקת מעבר להולכי רגל ברוחב של 10 מ' בין חלקות 28 ו-31א', ובין חלקות 26 , ו-27 ושינוי קו בניין בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1



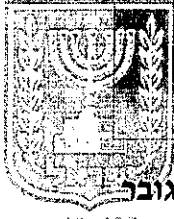
תכנון זמין
מספר ת.ת. 11



תכנון זמין
מספר ת.ת. 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	48.937
------------------	--------



תכנון זמין
מונה תדפיס 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
משרדים	96,757			96,757	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

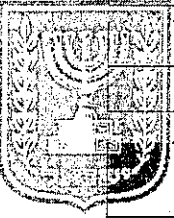
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	88, 87, 85
תעסוקה	31A, 31B, 31C, 32, 30, 28 - 26



תכנון זמין
מונה תדפיס 11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	31A, 28 - 26

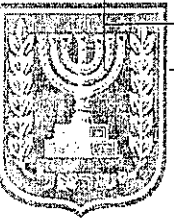
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,512.66	11.27
תעשייה עתירת ידע	43,424.17	88.74
סה"כ	48,936.83	100

מצב מוצע

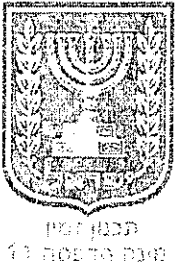
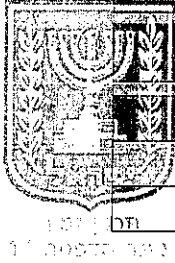
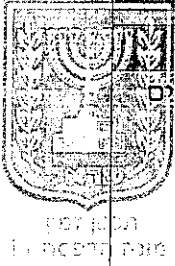
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,512.66	11.26
תעסוקה	43,424.17	88.74
סה"כ	48,936.83	100



תכנון זמין
מונה תדפיס 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע סגול מיועד לתעסוקה ומבני עזר הקשורים איתה כגון : משרדים ושימושים נלווים, מכוני מחקר, מעבדות, אולמות הרצאות, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי, שרותי תקשורת, שרותים עסקיים וכיו"ב וכן שטחי שירות נלווים.</p> <p>השימושים המותרים יהיו :</p> <p>על פני הקרקע : משרדים ושימושים נלווים, תעשייה עתירת ידע, לתעשייה משולבת, ומבני עזר הקשורים איתה כגון : מכוני מחקר, מכללה טכנולוגית, מעבדות, מרפאות, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי ומשרדים הקשורים עמה, אולמות תצוגה. עד 10% מהשטח העיקרי, מזנונים בשטח של עד 5% מהשטח העיקרי וכן שטחי שרות נלווים.</p> <p>מתחת לפני הקרקע:</p> <p>אחסנה הקשורה ליחידות שבבניין ומבני עזר הקשורים לתעסוקה כל אלו כיחידת רישום אחת עם תעסוקה מעליהם ובמרתף עליון בלבד. חניה לכלל המשתמשים בבניין ושרותי בניין משותפים. ניתן להעביר עד 10% משטח עיקרי למרתף עליון תת-קרקעי לצורך מבני עזר הקשורים לתעסוקה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	<p>לדרך ומתקני דרך</p> <p>הוראות</p>



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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
15	5	5	0	2	6			(1) 50	8176		1839	12261	5832	26	תעסוקה	תעסוקה		
5	5	0	5	2	6			(1) 50	7915		1828	12185	5818	27	תעסוקה	תעסוקה		
5	5	0	5	2	6			(1) 50	8176		1839	12261	5825	28	תעסוקה	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6			(1) 50	13795		3196	21304	9841	30	תעסוקה	תעסוקה		
5	5	0	0	2	6			(1) 50	3097		772	5149	2138	31A	תעסוקה	תעסוקה		
5	0	0	5	2	6			(1) 50	2254		562	3748	1556	31B	תעסוקה	תעסוקה		
5	0	0	5	2	6			(1) 50	3086		770	5131	2131	31C	תעסוקה	תעסוקה		
15	5	15	5	2	6			(1) 50	14205		3708	24717	10231	32	תעסוקה	תעסוקה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע: 96756 מ"ר

סה"כ שטח שרות מעל הקרקע 14464 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תכסית למרתף 80%.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
תנאי למתן היתר בניה בחלקות 26 ו-27 יהיה תיאום עם חברת מקורות	
6.2 ניהול מי נגר	6.2
<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>	
6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
<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 ועגורניים 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 עגורניים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
6.4 זיקת הנאה	6.4
תירשם זיקת מעבר להולכי רגל לכלל הציבור בשטח המסומן בתשריט.	
6.5 היטל השבחה	6.5
היטל השבחה יגבה כחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2

מידע