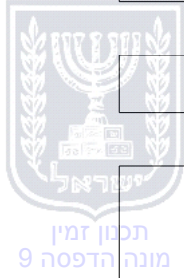


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0438291

מגרש ציבורי משולב במסחר צומת סביון



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית כלול בתכנית מפורטת מאושרת קא/300 א' החלה על מקבץ שטחים למבני ציבור בצפון מזרח מתחם צומת סביון. כמו כן, המגרש כלול גם בתחום תכנית 508-0147652 ? תכנית מפורטת לכלל שטח השיפוט של עיריית קרית אונו בצומת סביון. תכנית 508-0147652 אושרה למתן תוקף בתנאים ע"י הוועדה המחוזית. מאחר ועל המגרש חלה תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתר בניה (קא/300 א') ובכדי שיהיה בידי העירייה אפשרות לממש את הבניה במגרש הציבורי ללא תלות באישור תכנית 508-0147652, הוכנה תכנית זו. תכנית זו תואמת את הוראות וזכויות הבניה בתכנית הכללית 508-0147652.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש ציבורי משולב במסחר צומת סביון

מספר התכנית 508-0438291

1.2 שטח התכנית 30.264 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 62א (א) (1) (11)

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

187500 קואורדינאטה X

606500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש ציבורי צומת סביון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צומת סביון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6486	מוסדר	חלק		103-105, 109-110, 125

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
32	קא/ 300 / 1

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
26/11/2012	1319	6505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 300 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ 300 / 1
30/01/2012	2337	6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 300 / א ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ 300 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי גרינטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי גרינטל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/06/2016	אבישי גרינטל	14/06/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות 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	

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**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		avishay@grin tal.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

עירוב שימושים בשטח לבנייני ציבור ע"י תוספת שימוש למסחר בתא שטח 43 בהיקף של 20% מהשטחים המאושרים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח למסחר במגרש ביעוד ציבורי



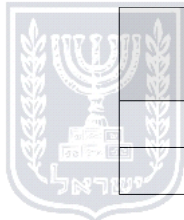
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	30.264
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40,910		-4,540	45,450	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4,540		+4,540		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 בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	43



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	30,264.18	100
סה"כ	30,264.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	30,264.18	100
סה"כ	30,264.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושי חינוך, קהילה, תרבות, תשתיות, ספורט, ומשרדי רשויות והשימוש המשני יהיה למסחר. המסחר יהיה קמעוני לרבות תערוכות יחידים, מסעדות שרותי בידור, משרדים, מרפאות סניפי בנק, שירותי רווחה וחניה וכל שימוש אחר שאינו מהווה מטרד לסביבה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה לשימוש במסחר יהיה אישור פרוגרמה שתציג שלביות הפיתוח של המסחר בכפוף להקמת מבני ציבור באותו שלב. בכל מקרה שטח המסחר לא יעלה על 20% משטח הבניה בכל עת.</p> <p>2. במידה ויבנה מגרש ספורט, מגרש הספורט יחושב כשטח מבונה וימנה במניין השטחים הבנויים לעניין סעיף 1</p> <p>3. החניות תהיינה בחניון תת קרקעי, יותרו עד 20% מקומות חניה מעל הקרקע. לא תותר הצמדת חניות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
צידי- שמאלי (2) 0	צידי- ימני (2) 0	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הקניסה הקובעת (1)	20	70	375	113669	45450		20411	40910	30236	43	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 0	(2) 0	3	(1)							2268	4540	30236	43	מסחר	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) ק.ק+5ק'..

(2) קווי בניין במגרש יהיו 5 מ' לדרום ו-0 מ' לכיוון צפון מערב ומזרח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ניהול מי נגר</p> <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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה לגובה - תמ"א/2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון:</p> <p>א. הגבלות הבניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון: על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית תמ"א/2/4.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי כמצוין בתשריט. הגובה המרבי המותר לבניה בתחומים אלה הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנות ציפורים לתעופה, התכנית ממוקדת באזור סימון ציפורים א' ו- ב' בתשריט.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 מגבלות בניה לגובה</p> <p>הגבלות בניה לגובה משרד הביטחון:</p> <p>א. נדרש סימון המבנים. לצורך קבלת הנחיות סימון יועבר למשרד הביטחון פירוט המבנים בתכנית נידרש סימון המבנים. לצורך קבלת הנחיות סימון יועבר לשרהב"ט לכתובת air21@idf.gov.il פירוט המבנים בתכנית הנמצאים צפונית לקו הנמתח בין הנ"צ הבאים: 187321.382/660791.892, 187165.938/660791.892, 186865.416/660837.018 לטובת בדיקת סימון. שאר התכנית אינה דורשת סימון יום/לילה.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את הדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרה בניה, לרבות מנופים ועגורונים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרהב"ט</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 אקוסטיקה</p> <p>בשלב היתרי בניה יבוצע תכנון של מיגון אקוסטי למבני ציבור הגובלים בכביש: מס 4622. התכנון האקוסטי יתייחס לבחירת סוגי החלונות, הוויטרינות, עובי הזכוכית וארגזי התריסים.</p>	<p>6.4</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9