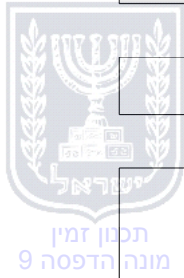


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0637298

אזור תעסוקה פסגת אונו



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

תל-אביב  
קרית אונו  
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

התכנית מוסיפה שימוש מסחרי נלווה לתעסוקה ושטחי שירות חסרים למגרש תעסוקה מאושר ע"פ תכנית 508-0474809



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**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אזור תעסוקה פסגת אונו
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	508-0637298
-------------	-------------

שטח התכנית	5.827 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א 1) (10), 62 א (א 1) (4), 62 א (א 1) (8)

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 187329

קואורדינאטה Y 664002

**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	27	

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**

לא רלוונטי

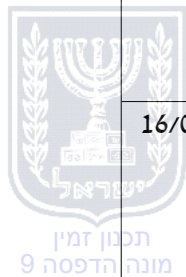
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ב/34. הוראות תכנית תמא/4/ב/34 תחולנה על הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
09/06/2002	2639	5082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/281 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/281
13/01/2010	1403	6047	תכנית זו הוחלפה ע"י תכנית 508-0421354 ותוקפה פג.	החלפה	קא/מק/201
27/11/2016	1044	7387	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0421354 ממשיכות לחול.	שינוי	508-0421354
27/04/2017	5289	7490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0474809 ממשיכות לחול.	שינוי	508-0474809



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



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
עו"ד	פרטי	אמיר פרס			תל אביב- יפו	ויצמן (1)	4	03-6922020		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד אמיר פרס ו/או כל עו"ד אחר ממשרד הרצוג פוקס נאמן, באמצעות יפוי כח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מטלון (תם) 25 בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	48	03-6585533		ran@efrat- invest.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6 ב	03-7325177		office@malis .co.il



## 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

תוספת שימוש למסחר נלווה לתעסוקה ותוספת שטחי שירות חסרים למגרש 27 - אזור תעסוקה פסגת אונו

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי שירות חסרים לפי סעיף 62א (א 1) 4 בחוק.

2. תוספת שימוש למסחר נלווה לתעסוקה, בהיקף של 10% מהשטח הכולל, במגרש המיועד לתעסוקה על פי סעיף 62א (א 1) 10 בחוק.

3. תוספת קומת מרתף תת-קרקעית לחניה ושטחי שירות עבודה לפי סעיף 62א (א 1) 8 בחוק.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	27	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	27

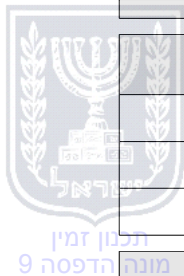
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	5,827	100
סה"כ	5,827	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	5,827.41	100
סה"כ	5,827.41	100





**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע סגול המיועד לתעסוקה ומבני עזר הקשורים איתה, כגון: משרדים ושימושים נלווים, מכוני מחקר, מעבדות, אולמות הרצאות, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי, שירותי תקשורת, שירותים עסקיים, שימושי מסחר כמפורט להלן וכיו"ב וכן שטחי שירות נלווים. השימושים המותרים יהיו:</p> <p>על פני הקרקע: משרדים ושימושים נלווים, תעשייה עתירת ידע, תעשייה משולבת ומבני עזר הקשורים איתה, כגון: מכוני מחקר, מכללה טכנולוגית, מעבדות, מרפאות, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ומשרדים הקשורים עמה. אולמות תצוגה עד 10% משטח עיקרי, מזנונים בשטח של עד 5% משטח עיקרי וכן שטחי שירות נלווים.</p> <p>מסחר נלווה לתעסוקה בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש. שטחי המסחר יותרו רק בקומת הקרקע.</p> <p>מתחת לפני הקרקע: אחסנה הקשורה ליחידות שבבניין ומבני עזר הקשורים לתעסוקה ו/או לשימושים הנלווים, כל אלו כיחידת רישום אחת עם תעסוקה מעליהם ובמרתף עליון בלבד. חניה לכלל המשתמשים בבניין ושירותי בניין משותפים. ניתן להעביר עד 10% משטח עיקרי למרתף עליון תת-קרקעי לצורך מבני עזר הקשורים לתעסוקה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות		עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	0	5	3 (3)	6	27229	13373	0	(1) 2771	11085	5827	תעסוקה	תעסוקה
						3026	1486	0	440	1100	5827	מסחר	תעסוקה

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:

לא תותר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע אל מעל לפני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומות הקרקע תותר תוספת של 5% לתכסית עבור גגוני הצללה. השטחים מתחת לגגונים יהיו שטחי שירות בנוסף לשטחי השירות המותרים, סה"כ תוספת של 291 מ"ר עבור הגגונים. התכנית כוללת הוספת שטחי שירות (מעבר למאושר בתכנית התקפה ודרישת רשות מוסמכת ביחס אליה כגון: שטחי נגישות, מילוט, מקלוט וכ'ו)

(2) בקומות הקרקע תותר תוספת של 5% לתכסית עבור גגוני הצללה.

תכסית קומת המרתף תהיה עד 85% או לפי הוראות סעיף 6.2.

(3) תותר תוספת שטחים וקומות לחניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף ובאישור מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול חברת 'מקורות'.

**6.2 ניהול מי נגר**

בהתאם לתמא ב/34

- א. בתחום התכנית יובטח 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 החדירים 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 שימושים בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מידע.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9