

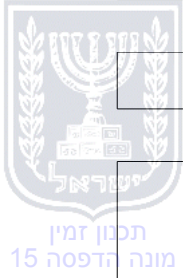
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0735159

שכונת צומת סביון - תאי שטח 91-92

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

מגרשים 91-92 בתכנית צומת סביון מיועדים לשמש כמכללה. התכנית מציעה איחוד שני המגרשים למגרש אחד לטובת שימוש זה. בנוסף, על מנת להתאים את הנחיות הבינוי למכללה, התכנית מציעה שינויים לרבות הגדלת תכנית הבניה, שינוי קו בניין ושינוי מספר הקומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת צומת סביון - תאי שטח 91-92

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

508-0735159

מספר התכנית

13.770 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (1) (4)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג 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 187432

קואורדינאטה Y 660405

### 1.5.2 תיאור מקום

תאי שטח 91-92 בשכונת צומת סביון - 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו			

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		106-107, 112, 122, 124, 126, 137

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
508-0255349	92, 91

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /ב/2. הוראות תכנית תמא/4 /ב/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /ב/2
13/12/2017	2203	7639	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0255349 ממשיכות לחול.	שינוי	508-0255349



## 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
לא		15: 27 06/06/2019	ברני גטניו	06/06/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



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

**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
	פרטי			דורון אריאל (יזום והשקעות) 2017 בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7181927		Carmit@e-m.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דורון אריאל (יזום והשקעות) 2017 בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7181927		Carmit@e-m.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7236074		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		Natalie@mali-s.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

התאמות תכנוניות בתאי שטח 91-92 לטובת שימוש כמכללה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות עיליים לפי סעיף 62א (א) (1) (4) בחוק.

2. שינוי הוראות הבינוי וקביעת תכנית בניה בשטח של 85% משטח המגרש לפי סעיף 62א (א) (5) בחוק.

3. שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.

4. שינוי הוראות הבינוי לחניון וקביעת תכנית החניון ל-85% לפי סעיף 62א (א) (5) בחוק ולפי הגדרות החלחול בתמ"א 4/34/ב.

5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצרכי חניה בהתאם להערה 1 בטבלה 5 בתכנית מס' 508-0255349 שכונת צומת סביון-קרית אונו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

6. שינוי מספר הקומות שמותר להקים בבניין, בכפוף למגבלת הגובה בתמ"א 4/2, לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.

7. איחוד שני המגרשים 91 ו-92 בתכנית המאושרת למגרש אחד לפי סעיף 62א (א) (1) בחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	91



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	13,770.89	100
סה"כ	13,770.89	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	13,770.86	100
סה"כ	13,770.86	100



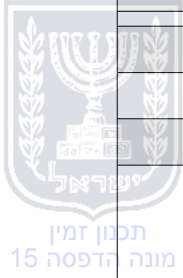
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.</li> <li>2. קו בניין צפוני לכיוון שטח ציבורי פתוח מאושר בתכנית 508-0255349 יהיה 0.</li> <li>3. תכסית בניה מעל הקרקע לא תעלה על 85%.</li> <li>4. כל שאר הוראות הבינוי יהיו על פי תכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.</li> </ol>



## 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	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	85		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	91
5 (4)	0 (3)	3	14 (2)			89208	35073	19792	34343	13754		

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) גובהם המוחלט של הבניינים וחלקיהם לא יעלה על 86.0 + מ', בכפוף למגבלות תמ"א 4 / 2.
- (2) קומת קרקע + 13 קומות, בכפוף למגבלות תמ"א 4 / 2.
- (3) קו בניין צפוני.
- (4) קו בניין דרומי, מזרחי ומערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****ניהול מי נגר**

בהתאם לתמ"א 4/ב/34

א. תכנית חניונים תת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש הכולל כך שיובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים, 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.3****סטיה ניכרת**

ניוד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטיה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

**6.4****הוראות בינוי**

כל שאר הוראות התכנית לרבות תנאים למתן היתר בניה יהיו על פי הוראות תכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.

**6.5****היטל השבחה**

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

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

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.