

**מאושרת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-0739003

שכונת צומת סביון - תאי שטח למסחר ותעסוקה

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

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו  
אישור תכנית מס' 508-0739003  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2019/10 ביום 2.6.19  
יו"ר הועדה

הועדה לתכנון ובניה אונו  
תוכנית מס': 508-0739003  
נבדק ע"י: [חתימה]  
אישור מהנדס הועדה: [חתימה]  
תאריך: 13.11.19

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטחי שירות בייעוד מסחר ותעסוקה המאושרים בתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו. בנוסף, התכנית מציעה שינוי הוראות בינוי ותכסית מגרשים שונים הכלולים בתחום התכנית לרבות קביעת קווי בניין ושינוי מספר הקומות.

**מאושרת**

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת צומת סביון - תאי שטח למסחר ותעסוקה

מספר התכנית 508-0739003

1.2 שטח התכנית 169.717 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

**מאושרת**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (1), א62 (א) (4) (9)

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**

**מאושרת**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינאטה X 187542

קואורדינאטה Y 660357

1.5.2 תיאור מקום שכונת 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

שכונה צומת סביון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6485	מוסדר	חלק		132, 134
6486	מוסדר	חלק	115-118, 123, 129	107, 112-113, 119-122, 124, 126-128
6487	מוסדר	חלק	112, 117, 120, 125	105, 109-110, 116, 122-124
6501	מוסדר	חלק		47

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
603, 601, 505, 90 - 81, 79, 77 - 76, 74, 73, 71, 62	508-0255349
651 - 650, 621, 605	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**מאושרת****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 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /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	תחילה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	16:26 28/05/2019	נעמה מליס		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			נעמה מליס	26/05/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

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

**מאושרת**

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

### 1.8.1 מאיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אונו	קרית אונו	רחוב יצחק	41	03-6094166	03-6910685	03-6910685

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אונו	קרית אונו	רחוב יצחק	41	03-6094166	03-6910685	

### 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		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Natalie@mali s.co.il		03-7325177	6	תמוצות ישראל	גבעתיים	נעמה מליס אדריכלות ובנייה ערים		נעמה מליס	עורך ראשי	
medva@med va.co.il		03-6443667	3	הברזל	תל אביב- יפו		368	אריה פינמן	מורד	

מאושרת



**1.9 הגדרות בתכנית**

**מאושרת**

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 שטחי שירות למגרשי מסחר ותעסוקה מאושרים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת שטחי שירות עיליים לפי סעיף 62א (א) 1 (4) בחוק.
2. שינוי הוראות הבינוי לחניון וקביעת תכנית החניון ל-85% לפי סעיף 62א (א) (5) בחוק ולפי הגדרות החלחול בתמ"א 4/ב/34.
3. שינוי הוראות הבינוי וקביעת תכנית בניה מעל הקרקע בשטח של 85% משטח המגרש במגרשים 89, 90 לפי סעיף 62א (א) (5) בחוק.
4. שינוי קווי הבניין במגרשים 89, 90 לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.
5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצרכי חניה בהתאם להערה 1 בטבלה 5 בתכנית מס' 508-0255349 שכונת צומת סביון-קרית אונו.
6. שינוי מספר הקומות שמותר להקים בבניין, בכפוף למגבלת הגובה בתמ"א/א 2/4, לפי סעיף 62א (א) (4) בחוק.
7. הוספת שימוש למלונאות באזור המיועד למסחר ותעסוקה לפי סעיף 62א(א)1(9) בחוק.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

**מאושרת**

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	79, 77, 76, 74, 73, 71, 62
דרך מאושרת	651, 650, 621, 605, 603, 601, 505
מסחר ותעסוקה	90 - 86, 84 - 81
מסחר תעסוקה ותחבורה	85

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.80	1,353.68	דרך מאושרת
15.53	26,348.33	דרך מוצעת
64.89	110,125.84	מסחר ותעסוקה
9.39	15,939.33	מסחר תעסוקה ותחבורה
9.40	15,950.01	שטח ציבורי פתוח
100	169,717.19	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.32	27,702.23	דרך מאושרת
64.89	110,125.7	מסחר ותעסוקה
9.39	15,939.31	מסחר תעסוקה ותחבורה
9.40	15,949.95	שטח ציבורי פתוח
100	169,717.19	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים א. בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו. ב. מלונאות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא יותר ניווד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע. 2. בתאי שטח 89-90 קו בניין צפוני לכיוון שטח ציבורי פתוח מאושר בתכנית 508-0255349 יהיה 0. 3. תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 80%, פרט לתאי שטח 89-90 בהם תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 85%. 4. תכסית הבניה מתחת לקרקע לא תעלה על 85%.
ב	הוראות בינוי 1. השימושים המלונאים יהיו בהתאם לתנאים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות. 2. תתקיים הפרדת שימושים פיזית (כניסות נפרדות וכו') בין השימושים המלונאים לשימושים האחרים באותו המבנה. 3. לחלק המלונאי תהיה בעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה של יחידות מלונאיות בודדות. 4. לא יתאפשר השימוש "אכסון מלונאי מיוחד". 5. לחלק המלונאי יהיה מונה אחד עבור כל שימוש מים, גז, חשמל.
4.4	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.4.1	שימושים בהתאם לתכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא יותר ניווד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע. 2. תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 80%. 3. תכסית הבניה מתחת לקרקע לא תעלה על 85%.

**מאושרת**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	אזורי	קו בנין (מטר)	צידד- צידד- שמואלי	צידד- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (שטח) (%) מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגיש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה סה"כ	שטחי שירות	שטחי עיקרי					
5	5	5	5	5	3	(3) 14	(1) 80	87170	35922	16053	35196	14087	81	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	5	3	(3) 14	(1) 80	79668	32831	14670	32166	12875	82	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	5	3	(3) 14	(1) 80	83253	34308	15331	33614	13454	83	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	5	3	(3) 14	(1) 80	75583	30325	13550	29709	11892	84	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	7	5	5	5	3	(3) 14	(1) 80	107653	44360	19824	43469	17396	86	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	7	5	5	5	3	(3) 14	(1) 80	84626	34874	15583	34169	13676	87	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	7	5	5	5	3	(3) 14	(1) 80	81723	33678	15049	32996	13207	88	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	3	(3) 14	(4) 85	45629	18809	8401	18419	7376	89	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	3	(3) 14	(4) 85	37447	15438	6895	15114	6054	90	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	7	5	5	5	3	(3) 14	(1) 80	(6) 97933	40624	18004	39305	15931	85	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
7							(1) 80	(6) 97933	40624		500	15931	85	מסחר ותעסוקה	תחבורה

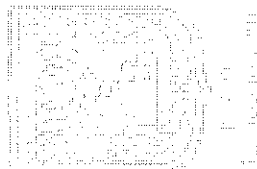
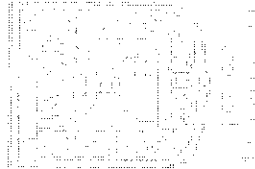
**מאושרת**

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 מכללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערות לטבלת זכויות הוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) תכנית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 80%, תכנית הבניה מתחת לקרקע לא תעלה על 85%.
- (2) גובהם המוחלט של הבניינים ותלפיהם לא יעלה על +86.0 מ', בכפוף למגבלות תמ"א 4/2.
- (3) קומות קרקע + 13 קומות, בכפוף למגבלות תמ"א 4/2.
- (4) תכנית הבניה מעל ומתחת לקרקע לא תעלה על 85%.
- (5) בהתאם לתשריט.
- (6) סה"כ השטח המותר בתא שטח 85 עבור כל השימושים.

מאושרת



<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>מאושרת</b>	
<b>6.1</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בהתאם לתמ"א 4/ב/34 א. תכסית 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.
<b>6.2</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	ניוד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטיה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
<b>6.3</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	כל שאר הוראות התכנית לרבות תנאים למתן היתר בניה יהיו על פי הוראות תכנית מספר 508-0255349 - שכונת צומת סביון-קרית אונו.
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

