

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

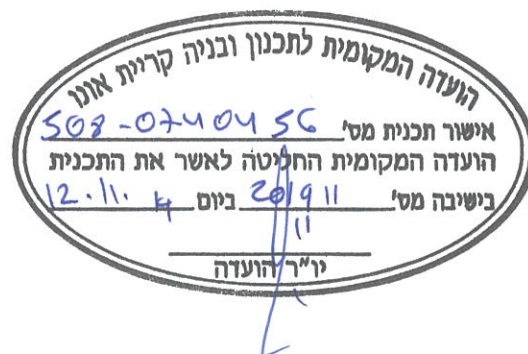
תכנית מס' 508-0740456

מגרש ציבורי משולב במסחר צומת סביון

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

אישורים

הועדה לתכנון ובניה אונו
תוכנית מס': 508-0740456
נבדק ע"י:
אישור מהנדס הועדה:
תאריך: 19.11.19



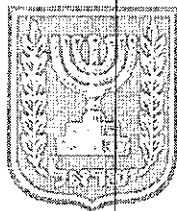
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

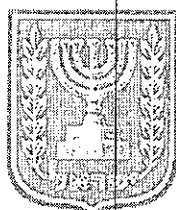
מאשרת

דברי הסבר לתכנית

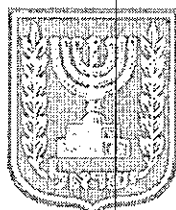
התכנית חלה על מגרש ציבורי בשכונת צומת סביון. התכנית מוסיפה שימושים במגרש למבנים ומוסדות ציבור גם לדיור מוגן, דיור בהישג יד בהתאם לתקנות, מעונות סטודנטים, בתי חולים ומרפאות. כמו כן מציעה התכנית שינוי במס' הקומות.



חכונן זמין
מונה הדפסה 11



חכונן זמין
מונה הדפסה 11



חכונן זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאוסרת

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מגרש ציבורי משולב במסחר צומת סביון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

508-0740456

מספר התכנית

30.275 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) 4, 62 א (א) 1 (6)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

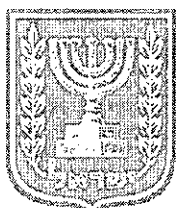
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מאושרת

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינאטה X 187458

קואורדינאטה Y 660660

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6486	מוסדר	חלק		104-105, 109, 133, 135, 137

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישיגים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

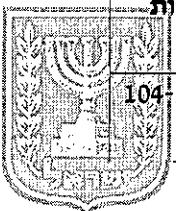
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
508-0255349	43

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

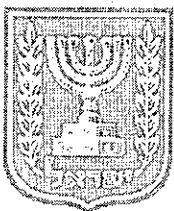
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

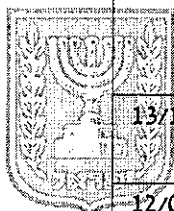


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

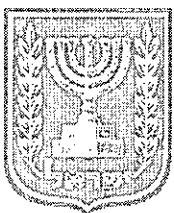
מאשרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
508-0255349	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו.	7639	2203	13/12/2017
508-0438291	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו.	7583	9274	12/09/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

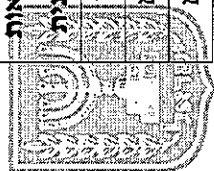


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מאושרת

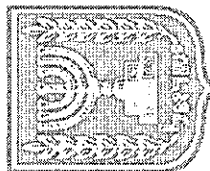
1.7 מסמכי התכנית

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	1:250		26/03/2019	אבישי גרינטל	07:25 26/03/2019		לא



תכנון זמן
מוזב הדפסה 11

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וייקראו 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



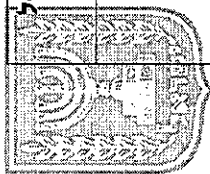
תכנון זמן
מוזב הדפסה 11

מאושרת

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	



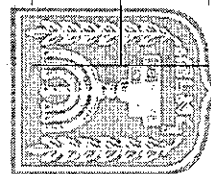
מנהל תכנון
מנהל תכנון 11

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	תיאור	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	



מנהל תכנון
מנהל תכנון 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

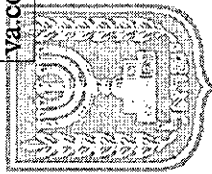
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פיר קניג (1)	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grin tal.com

מאוסרת

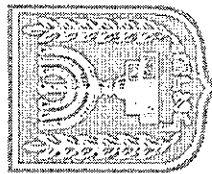
חכנית מס': 508-0740456 - שם החכנית: מארש ציבורי משולב במסחר צומת סביון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	Medva@med varco.il

(1) כתובת: www.grintal.com



הכנת מסמך
מיום תאריך 11



הכנת מסמך
מיום תאריך 11

מאוסרת

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 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.

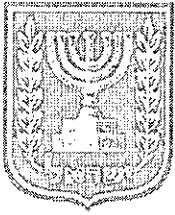
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

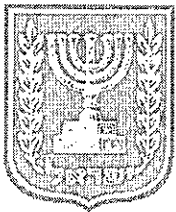
- א. להוסיף שימושים במגרש למבנים ומוסדות ציבור לדיור מוגן, דיור בהישג יד בהתאם לתקנות, מעונות סטודנטים, בתי חולים ומרפאות.
- ב. שינוי מס' הקומות שמותר להקים בבניין בכפוף למגבלות הגובה בתמא/2/4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שימושים במגרש ביעוד ציבורי.
2. קביעת מס' קומות שמותר להקים בבניין בכפוף למגבלות הגובה שתמא/2/4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

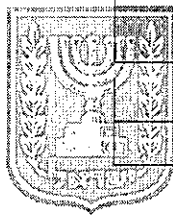


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מאושרת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	43

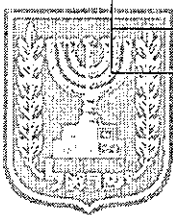
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	30,274.74	100
סה"כ	30,274.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	30,274.74	100
סה"כ	30,274.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

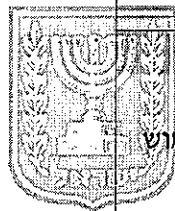


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מאוסרת

4. יעודי קרקע ושימושים

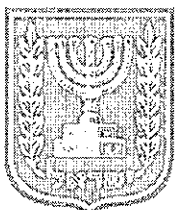
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים שימושי חינוך, קהילה, תרבות, תשתיות, ספורט, דת, מוסדות קהילתיים, דיור מוגן, דיור בהישג יד בהתאם לתקנות, מעונות סטודנטים, משרדי רשויות, בתי חולים, מרפאות והשימוש המשני יהיה למסחר. המסחר יהיה קמעוני לרבות תערוכות ירידים, מסעדות שרותי בידור, משרדים, מרפאות סניפי בנק, שירותי רווחה וחניה.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלית לכל מגרש ממבנה הציבור לאישור הוועדה המקומית. 2. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%. 3. בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר לצורך החדרת מי נגר עילי, כמו כן רשאית הוועדה המקומית הוספת קומות מרתפים. 4. 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. 5. במידה ויבנה במגרש שטח לספורט, מגרש הספורט יחושב כשטח מבונה וימנה במניין השטחים הבנויים לעניין סעיף 1 6. החניות תהיינה בחניון תת קרקעי, יותרו עד 20% מקומות חניה מעל הקרקע. לא תותר הצמדת חניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מועל הקובעות הבניה (מטר)	תכנית (% מוצע שטח)	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	מתחת לבניה הקובעות	מועל הבניה הקובעות עיקרי			
0 (4) 0	3	13 (3)	70	375	113669 (1)	45450	20411	40910	30275	43	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
0 (4) 0	3						2268	4540	30275	43	מסחר	מבנים ומסודות 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גובהם המוחלט של הבניינים בכפוף למגבלות תמ"א 2/4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

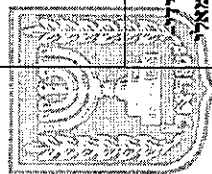
(1) תותר תוספת שטחי שירות עבור מרתפים תת קרקעי.

(2) גובהם המוחלט של הבניינים, בכפוף למגבלות תמ"א 2/4..

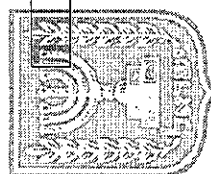
(3) ק.ק. + 12 ק.

(4) קווי בנין במגרש יחיו 5 מ' לדרום ו-0 מ' לכיוון צפון מערב ומזרח..

מאושרת



תכנית מס' 508-0740456
11/1/2019



תכנית מס' 508-0740456
11/1/2019

מאוסרת

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית למגרש.
 - א. מפלסי הפיתוח ובכלל זה מפלסי הכניסה הקובעת בכל מגרש.
 - ב. פריסת קירות, גדרות, חומרי גמר, שבילים, צמחיה ופרטי פיתוח.
 - ג. תכנית בנוי, התכנית תוגש בקניימ 1:500 בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה על רקע מפת מדידה. התוכניות יערכו ע"י מבקש ההיתר.
2. מי נגר: בתחום המגרשים לבינוי תישאר תכנית קרקע פנויה ללא בניה מעל ומתחת לקרקע, בחיקף שלא יפחת מ 20% . חובת ההשהיה לתדירות 1:100 או לפי הנחיית רשות הניקוז.

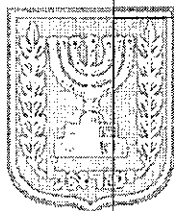
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרות מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.
3. כל בקשה להיתר בניה תכלול במסגרת המסמך עיצוב אדריכלי נופי גם התייחסות לנושא ניקוז על רקע הרחוב והמגרשים הגובלים וגם אמצעים לטיפול ושימור מי נגר בכל תחומי התכנית, ובהתאמה לפתרון ניהול הנגר המאושר.
 4. מגבלות בניה לגובה:
 - א. תנאי להיתר בניה אישור רת"א.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.
 - ג. תנאי לביצוע עבודות מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.
 5. פסולת בניה ועודפי עפר:

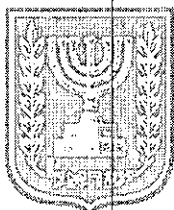
פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת מסודר ומאושר ע"י המשרד להגנה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.

כתנאי למתן היתר יש להציג הערכת מהנדס של כמויות הבניין וחווה התקשרות עם אתר פסולת מסודר התואם את נתוני הצהרת המהנדס לעניין כמויות צפויות של פסולת בניין. יש לפעול בהתאם להנחיות "תכנית האב לפסולת בניין" אשר אושרה ע"י הוועדה המחוזית, או עפ"י הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם.

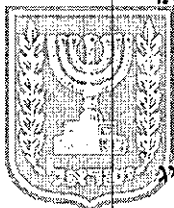
באם נפח חומרי החפירה והמילוי בתכניות המפרטות יהיה גדול מ 100,000 ממ"ק יצורף למסמכי התכנית נספח לטיפול בחומרי חפירה, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה. הנספח יקבע דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי לפסולת הבניין.
 6. חומרים מסוכנים: תנאי להיתר בניה בייעודי קרקע שעומדים תחת הגדרתם כ"רצפטור ציבורי", עפ"י מסמך המדיניות למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה, המעודכן לאותה עת, יהיה עמידה במרחקים שנקבעו, ובמידת הצורך עריכת סקר סיכונים, בהתאם למדיניות והמתודולוגיה של המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

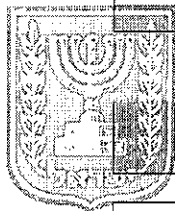
7. ביצוע התכנית

מאושרת

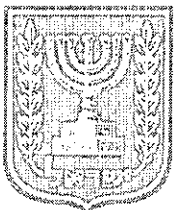
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

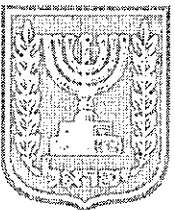
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11