

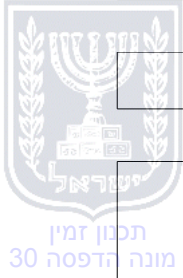
הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0358390

הסדרת הבינוי במגרש למתקנים טכניים ואספקת חשמל - פסגת אונו

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

הסדרת הבינוי במגרש למתקנים טכניים ואספקת חשמל-פסגת אונו במקום קיימת תחנת משנה של חברת החשמל מזה שנים רבות. לאור אכלוסה, של השכונה ועל מנת לעודד קידום פיתוח אזור התעסוקה, תואמה עם חח"י הקמת תחנת משנה חלופית במבנה סגור שתיתן שירות לאזור, תוך שיפור החזות ואיכות הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת הבינוי במגרש למתקנים טכניים ואספקת חשמל -

פסגת אונו

508-0358390

מספר התכנית

10.422 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק (א) 62, (18) (א) 62, (4) (א) 62, (א) 62, (א) 62, (5) (א) 62, (א) 62, (9) (א) 62, (1) (א) 62

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

187575 קואורדינאטה X

664125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הלימוון צפון קרית אונו כביש 471

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

פסגת אונו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6370	מוסדר	חלק	29, 73	81, 86

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

מצפה אפק

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
24/05/2001		2839	4989	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 64. הוראות תכנית מח/ 64 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 64
30/12/2001		871	5042	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתא/ 16. הוראות תכנית מתא/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מתא/ 16
09/06/2002		2639	5082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 281 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 281



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בכפוף להערות לטבלת שטחי הבניה	09: 09 05/03/2018	אבישי גרינטל	04/03/2018		1: 250	מחייב	בינוי
לא		09: 05 28/12/2021	אבישי גרינטל	28/12/2021		1: 1000	רקע	מצב מאושר

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית 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	

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	09-7725050	avishay@grin tal.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	מודדים	פתח תקוה	(1)		09-9310021	077-4959820	LLmoded@zahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

1. תוספת שימוש ובניית תחמ"ש במבנה סגור .
- 2 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למתקן תשתית.
- 3 תוספת שטח עיקרי תת קרקעי בהיקף של 800מ"ר.
4. שינוי בגובה המבנה הנמכת המבנה ל- 13 מ' מעל פני הקרקע מ- 16 מ' במצב הקודם.
5. שינוי קווי בנין תוך הקלה מתמא/3 מ- 80 מ' מציר הכביש ל- 65 מ' מציר הכביש



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

2.2 עיקרי הוראות התכנית

כמפורט בהוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	702
שטח ציבורי פתוח	609

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	702
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	609
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	702
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	609
טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	702
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	609

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים טכניים	7,545	72.40
שטח ציבורי פתוח	2,877	27.61
סה"כ	10,422	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	7,544.91	72.39
שטח ציבורי פתוח	2,877.15	27.61
סה"כ	10,422.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>כל השימושים שנקבעו בתממ/281 ביעוד למתקנים טכניים וכן, מתקן תשתיות מקומי - תחמ"ש, מרכז אנרגיה, טרנספורמטורים, גנרטורים, מפעל לסתירת שפכים וכיוצ"ב, בתי מלאכה, מחסנים, מתחם משק ולוגיסטיקה עירוני הכולל: בתי מלאכה ומחסנים, חניות לרכב וטיפול ברכב, תחנת מעבר לאיסוף פסולת גושית, תחמ"ש, ביתן לשומר, שער כניסה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה מעקה המבנה המרבי בחלק הבניין הפונה לכיוון דרום לא יעלה על 13 מ' מעל פני הקרקע. גובה מעקה המבנה בחלק הבניין הפונה לכיוון צפון לא יעלה על 7.5 מ' מעל פני הקרקע (בכפוף להערות בטבלת השטחים).</p> <p>2. כל מתקני התחמ"ש יהיו במבנים סגורים. בחצר, תותר הצבת סוללות קבלים מודולאריות בארונות סגורים. על גג התחנה תותר התקנת אנטנה לשימוש חח"י בלבד, כמו כן תותר התקנת ציוד מיזוג אוויר ותקשורת של חח"י. אופן הקמת האנטנה והמסתור יהיו על פי עיצוב שאושר ע"י מהנדס הוועדה ובהתאם לדרכים התפעולים של התחמ"ש.</p> <p>3. יינתן פתרון נופי הולם למבנים ולמתקנים בשטח התכנית. במסגרת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שתהווה תנאי למתן היתר בניה. לתחמ"ש תינתן העדפה לניוד עד מלא זכויות הבניה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.</p> <p>4. נפח הבניה במבנה התחמ"ש שמעל מפלס הקרקע יצומצם למינימום ההכרחי המתחייב מבחינת תפקודו. יתרת שטחי התחמ"ש יתוכננו מתחת לפני הקרקע במטרה למזער את מופע המבנה.</p> <p>5. חומרי הגמר של חזיתות המבנה יהיו מחומרים עמידים (אבן, אלומיניום וכו'...).</p> <p>6. תכנון הבניין יעשה תוך הקפדה על חומרים עמידים חזית אסתטית וטיפול בחזית חמישית (גג).</p> <p>7. בתקופת הבניה תותר גישה דרך רצועת השצ"פ הדרומי והמזרחי בתנאים המפורטים בסעיף 4 לעי"ל. לצורך תפעול ותחזוקת התחנה תאפשרו שתי כניסות למגרש התחנה מכיוון המזרחי בהתאם למסומן בנספח הבינוי. הדרך המובילה לשער הצפוני תהיה דרך חירום בלבד. ושער זה ישאר נעול למעט למקרי חירום.</p> <p>8. בעת בנית התחמ"ש הקבועה, תותר הצבת תחמ"ש זמנית. התחמ"ש הזמנית לא תיחשב בשטח התכנית המרבית.</p> <p>9. תותר חלוקת המגרש לחלקות נפרדות בכפוף להגשת תשריט חלוקה ואישורו כדין.</p> <p>10. נספח הבינוי יהיה מחייב למעט בנושא שהסדרי התנועה בתחום המגרש. במידה והעירייה תממש את זכויותיה בחלקו המערבי של המגרש ישונו הסדרי התנועה בתיאום עם חח"י.</p> <p>11. גבול המגרש המיועד לתחמ"ש כמסומן בנספח הבינוי. קווי בנין למבנה התחמ"ש כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קו בנין לכיוון מערב 0.</p> <p>12. לא יותרו חיבורים ישירים לדרך מס' 471.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	על פי תכנית קא/412 - תכנית כלל עירונית לשטחים ציבוריים
4.2.2	הוראות

שטח ציבורי פתוח	4.2
בינוי ו/או פיתוח על פי תכנית קא/412 - תכנית כלל עירונית לשטחים ציבוריים	א



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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5 (4)		(3)	0	0	1	3	(2)	80		800	300	(1) 3000		702	מתקנים הנדסיים	הנדסיים	

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:

תותר העברת שטחים מעל הקרקע למתחת לקרקע ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה וללא צורך לפרסום הקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תינתן העדפה לניוד עד מלא זכויות הבניה מעל הקרקע ל-מתחת לקרקע..
- (2) 13 מ' גובה מעקה מפני הקרקע בחלק הבניין הפונה לכיוון דרום
- (3) 7.5 מ' גובה מעקה מפני הקרקע בחלק הבניין הפונה לכיוון צפון..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) לכביש 471. בתחום קו הבנין מותר להציב עמודי חשמל ופורטלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להיתר בניה אשור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש יהיה העברת חו"ד בדבר עמידה בתקן לנושא הקרינה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריה לחו"ד סביבתית שתיקבע את האמצעים לצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ד. תנאי להיתר בניה, פיתוח ונטיעת עצים בקרבת קו המים (מרחק 8 מ' מכל צד של הקו) יהיה בתאום עם מקורות.

6.2**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- קביעת אמצעים למניעת קרינה :
- א. מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.
- ב. קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי.
- ג. עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממתקני התחמ"ש ומקווי החשמל שיתחברו אליה, לא תעלנה על העצמה המרבית המותרת בהתאם להנחיות ICNURP, ולא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו-2006.
- ד. חברת החשמל תפעל לפי דוח וועדת מומחים לענין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסייה ליישום עקרון הזהירות המונעת וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפעלה).
- ה. חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי ע"י בעל היתר למתן שירות, לאחר הפעלת התחמ"ש. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז תל אביב.

6.3**ניהול מי נגר**

1. ישמרו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי תמ"א 4/ב34 - תכנית המתאר הארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום
2. 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.
3. 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.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- קביעת אמצעים למניעת רעש :
- א. מפלסי הרעש שיייווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990
- ב. חברת החשמל תבצע מדידות רעש לאחר הפעלת התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז תל אביב.
- ג. במידה ומפלסי הרעש שימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש יהיו מעל הערכים המרביים המותרים, תנקוט חברת החשמל באמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש עד לספים המותרים בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.5	הוראות בזמן בניה
	<p>הוראות לעניין שטחי התארגנות בזמן הבניה:</p> <p>א. שטחי ההתארגנות ימוקמו בתחום התכנית.</p> <p>ב. ציוד המכיל שמנים ו/או דלקים ימוקם בתוך מאצרה אטומה.</p> <p>ג. התאורה תכוון כלפי פנים השטח על מנת למנוע הפצת אור מיותר לסביבה.</p> <p>ד. בגמר העבודות יפונה הגישור וכלל הציוד מהשטח, כולל שאריות פסולת מכל סוג, פני השטח ישוקמו ויושבו למצבם המקורי.</p>

6.6	פסולת בניין
	<p>א. פסולת הבניין תעבור תהליך מיון וגריסה לשם שימוש חוזר לעבודות תשתית שונות,</p> <p>ב. פסולת הבניין תועבר לתחנת מעבר חוקית שבה מתקיימות פעולות מיון וגריסה של פסולת זו.</p> <p>ג. תחנות המעבר החוקיות כפי שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1 הוראות תכנית זו לא תחולנה בתחום אשר בו חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 2/4 ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תמ"א 2/4 לסטייה מהקבוע בה.</p> <p>2 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>תנאי לאישור התכנית</td> <td>מתן תוקף לתכנית 508-03647060</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	תנאי לאישור התכנית	מתן תוקף לתכנית 508-03647060
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	תנאי לאישור התכנית	מתן תוקף לתכנית 508-03647060					

7.2	מימוש התכנית
	מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30