

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0734061

העברת שטח בניה למגרש הקאנטרי

תל-אביב

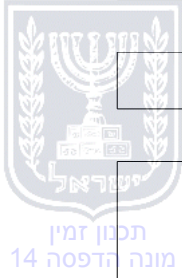
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאפשר העברת שטחי בניה ממגרש לבנייני ציבור למגרש לספורט ונופש (מבנה הקאנטרי העירוני) בשכונת פסגת אונו לשם הרחבת השירותים לספורט ונופש לרווחת תושבי השכונה והעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

העברת שטח בניה למגרש הקאנטרי

508-0734061

מספר התכנית

24.987 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 62א (א), 62א (א) (4), 62א (א) (6)

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	187043
קואורדינאטה Y	663800

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	דרך איתן	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6370	מוסדר	חלק	111-112	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34. ב/4. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 / ב/4
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
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/428 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/428
09/06/2002	2639	5082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/281 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/281
28/10/2019	595	8486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/508-0532051. תכנית תמא/508-0532051 תחולנה לפי תכנית זו.	ללא שינוי	508-0532051
28/10/2019	592	8486	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/508-0659037. תכנית תמא/508-0659037 תחולנה לפי תכנית זו.	ללא שינוי	508-0659037

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
קא/ 412	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קא/ 412. הוראות תכנית קא/ 412 תחולנה על מבני הציבור שבתכנית זו.	6369	2338	30/01/2012
קא/ מק/ 204	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ מק/ 204 ממשיכות לחול.	0		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת מאזן חניה	06: 48 27/03/2019	גור פוכס	27/03/2019	1		רקע	חניה
לא		07: 47 14/05/2019	אבישי גרינטל	14/05/2019		1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 56 05/03/2019	אבישי גרינטל	05/03/2019		1: 500	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבנין בע"מ ויסכא קאנטרי בע"מ	קרית אונו	דרך איתן	1	03-5338410	03-5338437	office@matzlawy.co.il

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 14

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 (1)	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.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	(2)		09-9310021	077-4959820	LLmoded@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת: avishay@grintal.com

(2) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

העברת שטחים עיקריים בהיקף של 1000 מ"ר מחלקה 111 לחלקה 112 בגוש 6370 ושינוי יעודים ממבני ציבור לשטח ספורט ונופש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים, לפי סעיף 62 א (א) 6.

ב. שינוי בקו בנין, לפי סעיף 62 א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	111
ספורט ונופש	112



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	8,500	34.02
ספורט ונופש	16,487	65.98
סה"כ	24,987	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,514.29	34.02
ספורט ונופש	16,514.36	65.98
סה"כ	25,028.65	100



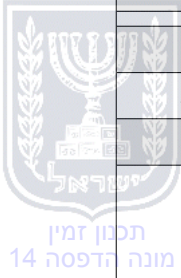
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים לצרכי חינוך, דת, ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. השטח העיקרי הכולל המותר לבניה מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 150%</p> <p>2. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%</p> <p>3. בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 קומות מרתפי חניה. ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר ללא בינוי לצורך החדרת מי נגר עילי. כמוכן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות מרתפי החניה בתכסית עד 80% בהתאם לצרכי הציבור בסביבה ושטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 20% משטח המגרש.</p> <p>4. גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'.</p> <p>5. לא תותר כל בניה ו/או חניה, עלית ו/או תת קרקעית, בתחום קווי הבניין של הדרך האזורית 4622 (רחוב לוי אשכול)</p> <p>6. בהתאם לקא/412 סעיף 2.2.1 ו' יותרו השימושים הנילוים הבאים למשתמשי המבנה : מסעדה וקפיטריה בשטח שלא יעלה כל 40 מ"ר</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לנופש וספורט לרבות ברכות שחיה, אולמות ספורט, מגרשי טניס, חוגים וכיו"ב.</p> <p>2. מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות.</p> <p>3. בתי קפה, מסעדות, חנויות לממכר מזון, לרבות שוק אוכל ומתקנים נלווים.</p> <p>4. אולם כינוסים.</p> <p>5. מגרשים ומתקני חניה לרבות מעברים ציבוריים להולכי רגל, חניה ותשתיות תת-קרקעיות ומתקני תשתית עירוניים.</p> <p>6. שטחי שרות נלווים לשימושים דלעיל.</p> <p>7. גינות מגרשים ומתקנים המשמשים לנופש וספורט</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. שטחי בניה: הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר העברת שטחים בין הקומות לקומה מתחת לקומה הכניסה הקובעת בהתאם למסמך עיצוב אדריכלי נופי.</p> <p>ב. גובה מרבי למבנים 15 מ' מעל הכניסה הקובעת בחזית במגרש.</p> <p>ג. גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות מעל פני הקרקע + 2 קומות תת קרקעיות.</p> <p>ד. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט .</p> <p>ה. חומרי הגמר של הרחבה על גג המבנה ישתלבו עם המבנה הקיים לשיעור רצון מהנדס העיר.</p>



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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3		(2) 20	(1) 10	3	3	5	20	70	20400	0	1700	11750	8500	111	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0		(2) 20	3	(4) 5	2	3	15	50	10460	2000	1200	(3) 5500	16500	112	ספורט ונופש	ספורט ונופש	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לדרך לוי אשכול.
- (2) מגבול הדרך כמסומן בתשריט.
- (3) 500 מ"ר להרחבת בתי עסק שיבנו בסגירה קלה - לא ניתן לנייד לשימושים אחרים..
- (4) לרחוב התפוז ולרחוב דובדבן בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר חתימה על הסכם עם העירייה/החברה הכלכלית לעניין דמי שימוש.
6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	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. 2 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון.
6.3	ניהול מי נגר
	1. בתחום התכנית תובטח לפחות 20% 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 (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). 2.. ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% 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. 3.ב תכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.4	חומרי חפירה ומילוי
	באם נפח חומרי החפירה ומילוי יהיה גדול מ- 50,000 ממ"ק, יוכן כתוספת למסמך עיצוב אדריכלי נופי נספח לטיפול בחומרי החפירה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיד