

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0831008

קריית אונו - צומת סביון מגרש 83



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קריית אונו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
10/01/2022
לאשר את התוכנית
25/01/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/02/2021
להפקיד את התכנית
05/10/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המקורית "שכונת צומת סביון - קריית אונו" שמספרה 508-0255349 קבעה הקמת אזור תעסוקה. במסגרת תכנית זו נקבעו זכויות בניה לשימושי מסחר ותעסוקה במתחם וגובה מקסימלי בהתאם לתמ"מ/2. תכנית זו מציעה תוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע בסך 6,800 מ"ר במגרש 83, וכן תוספת גובה למבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	508-0831008	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	13.458 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	ל"ר	
---------------	-----	--

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	קריית אונו
קואורדינאטה X	187350
קואורדינאטה Y	660300

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - חלקה 30 בגוש 7348
 מדרום - חלקה 24 בגוש 7348,
 ממזרח - חלקות 26, 31 בגוש 7348,
 במערב - חלקה 11 בגוש 7348

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית אונו - חלק מתחום הרשות: קריית אונו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונת צומת סביון - קריית אונו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7348	מוסדר	חלק	14	

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
83	508-0255349

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
13/12/2017	2203	7639		החלפה	508-0255349
18/11/2019	1453	8530		החלפה	508-0739003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל יונגמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	18: 16 01/10/2020	רחל יונגמן	30/09/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 29 18/06/2020	רחל יונגמן	18/06/2020	1	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



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			אקרו שממ 08 שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		michalc@ac rogrp.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אקרו שממ 08 שותפות מוגבלת	הרצליה	המנופים	2	09-9718900		michalc@acrogrp.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m- y-s.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת טהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 שטח עיקרי למגרש 83 ביעוד מסחר ותעסוקה באזור תעסוקה צומת סביון - קרית אונו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה עיקריות לשימושי תעסוקה ומסחר.
2. שינוי מגבלות הגובה ע"פי תמ"א 2/4 והוספת גובה למבנים בכפוף לאישור מר"מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	83

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	13,458	100
סה"כ	13,458	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	13,470.78	100
סה"כ	13,470.78	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעסוקה, מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כגון מרפאות, בילוי, התכנסות, אולמות לתצוגה, למופעים ולאירועים, מתקני הנדסה.</p> <p>2. שטח לצרכי ציבור למטרות תרבות, בריאות, חינוך, רווחה ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. בקומת המרתף העליונה יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע.</p> <p>4. בתת הקרקע יותרו חניות ושטחים נלווים לשימושים העיקריים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בנייה של מספר מבנים בתא שטח.</p> <p>2. בקומת הקרקע ישולבו חזיתות מסחריות.</p> <p>3. בחזיתות המסחריות ישולבו פתרונות השילוט, הצללה וחומרי גמר בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ואישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו מעל קומת הקרקע או בקומת המרתף העליונה, ומיקומם הסופי יקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לא יתווספו מקומות חניה עבור תוספת השטחים מכוח תכנית זו.</p> <p>2. תקן חניה לרכב דו-גלגלי ואופניים בגין תוספת השטח בתכנית זו יהיה בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (3) 80	אחוזי בניה כוללים (%) 669	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) 13458	תאי שטח 83	יעוד מסחר ותעסוקה		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	5	5	5	3	14 (5)	97 (4)	90053	34308	(2)	15331	(1) 40414	13458	83				

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:

- לא יותר ניוד שטחים עיקריים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
- ניתן למקם את שטחי הציבור כאמור בהערת שוליים (1) בקומת המרתף העליונה, על חשבון השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו בתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל תוספת של 6,800 מ"ר מכח תכנית זו. מתוך תוספת זו יוקצו 380 מ"ר לצרכי ציבור כאמור בסעיף 4.1 לעיל..
- (2) יותרו עד 6000 מ"ר עיקריים מתחת לקרקע בקומת המרתף העליונה בלבד. במקרה זה יקווצו שטחים אלה מסך שטחי השירות המפורטים בטבלה באופן שסך השטחים התת קרקעיים לא יעלה על 34,308 מ"ר..
- (3) תכסית הבנייה מעל הקרקע לא תעלה על 80%, תכסית הבנייה מתחת לקרקע לא תעלה על 85%.
- (4) הגובה המירבי מעל פני הים..
- (5) מס' קומות מירבי - קומת קרקע + 13 קומות בכפוף למגבלות תמא/2.4.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת חו"ד אקוסטית לעניין מערכות מכאניות (כגון: מדחסים, מתקני מיזוג אוויר, גנראטור וכד'), אזורי פריקה וטעינה, מערכות כריזה, רעש צפוי מפתחים מתוכננים במבנים, פעילות צפויה וכדומה. ייערך דו"ח אקוסטי שיבחן את כלל מקורות הרעש לכל אורך שעות היממה. הדו"ח יתייחס לקולטים רגישים קיימים ומתוכננים ויכלול המלצות לנקיטת צעדים להפחתת מפלסי הרעש.

6.2**הוראות בינוי**

1. מערכות התשתית כגון: גז, ביוב, מים וחשמל, כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או בגדרות סביב הבניין.
2. קומת מרתף לא תבלוט ממפלס פני הפיתוח המוצע.
3. נטיעות עצים בהתאם למסמך המדיניות המחוזי בנושא נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני.

6.3**בניה ירוקה**

1. בנייה ירוקה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.5**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. על התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.
2. הגבלות בניה לגובה התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי, כמפורט בהוראות פרק ד' ובתשריט 2 של תמ"א 2/4. הגובה המירבי המותר לבניה הינו 97 + מטר מעל פני הים והגובה המירבי למתקני עזר לבניה הינו 120 + מטר מעל פני הים.
3. מגבלות בנייה לגובה:
א. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם עולה על 40 מ' מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א לעמידה במגבלות גובה המבנים, בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.
ב. תנאי לביצוע עבודות מתקני עזר לבנייה לגובה העולה על 30 מ' מעל פני הקרקע הינו תאום עם רת"א לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.

6.6**איכות הסביבה**

1. איכות אוויר:
א. בתחום התכנית לא יותרו עסקים מהם נוצרת פליטות מזהמים, מלבד עסקי מזון.
ב. בחניונים תת-קרקעיים יש לוודא כי יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור החניונים וריכוז CO פליטת אוויר מחניונים תבוצע בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות אנשים.
2. הגבלת מפגעי רעש וקרינה:
א. ינקטו אמצעים למניעת מטרדים ממתקנים ההנדסיים.

6.7**ניהול מי נגר**

ניתן להקים מרתפי חניה במסגרת קווי הבניין בכפוף לעמידה ב-15% תכסית פנויה לחלחול מי נגר.

רישום שטחים ציבוריים

6.8

השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19