

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 508-1007756

אזור תעסוקה פסגת אונו - מגרש 26

מחוז

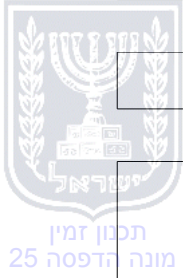
תל-אביב

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

על מנת לקדם פיתוח אזור התעסוקה פסגת אונו כמתחם תעסוקה עירוני פעיל הכולל שימושים מסחריים יחד עם שימושי התעסוקה, התכנית מוסיפה שימוש מסחרי נלווה לתעסוקה ושטחי בניה למגרש תעסוקה מאושר. זאת ללא תוספת קומות וללא שינוי בקווי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אזור תעסוקה פסגת אונו - מגרש 26

ומספר התכנית

מספר התכנית 508-1007756

5.832 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5), 62 א (א) (10), 62 א (א) (3) (א), 62 א (א) (1) (8)

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	187295
קואורדינאטה Y	664061

**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	הדובדבן	3	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6370	מוסדר	חלק	26	

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 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 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
09/06/2002		2639	5082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 281 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 281
27/04/2017		5289	7490	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 508-0474809 ממשיכות לחול.	החלפה	508-0474809



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 36 22/05/2022	שמעון צוק	03/03/2022	14		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי	20: 44 21/05/2022	נעמה מליס	11/05/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 49 25/08/2021	חוסאם מסארוה	23/08/2021	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			דיקלה חברה לנכסים בע"מ	כרמי יוסף	הברוש	32			oshilo@fbcl awyers.com
	פרטי			נוה ציון בע"מ	כרמי יוסף	הברוש	32			oshilo@fbcl awyers.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

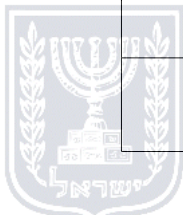
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				דיקלה חברה לנכסים בע"מ	כרמי יוסף	הברוש	32	054-4995566		
בעלים				חב' נוה ציון בע"מ	כרמי יוסף	הברוש	32	054-4995566		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis .co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net
	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il

(1) כתובת : ת.ד 629.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 שימוש למסחר נלווה לתעסוקה, התאמת הנחיות הבינוי ותוספת שטחי בניה במגרש 26 באזור התעסוקה פסגת אונו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א (א) 1 (3) בחוק

2. תוספת שימוש למסחר נלווה לתעסוקה, בהיקף של 10% מהשטח הכולל, במגרש המיועד לתעסוקה לפי סעיף 62א (א) 1 (10) בחוק.

3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות לפי סעיף 62א (א) 1 (8) בחוק.

4. שינוי הוראת בינוי בנוגע לתכסית הבנייה המותרת במגרש לפי סעיף 62א (א) 5 בחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

יעוד		תאי שטח
תעסוקה		26
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	26
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	26
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	26

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	5,841.46	100
סה"כ	5,841.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	5,841.46	100
סה"כ	5,841.46	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תעשייה עתירת ידע, תעשייה משולבת, משרדים ושימושים נלווים, כגון מכוני מחקר, מכללה טכנולוגית, מעבדות, מרפאות, אולמות הרצאה, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי, שרותי תקשורת, שירותים עסקיים, מכוני כושר, סטודיו לפעילויות ספורט וחוגים וכן שטחי שירות נלווים ומבני עזר הקשורים.</p> <p>2. אולמות תצוגה בשטח עד 10% מהשטח העיקרי הכולל המותר לבנייה במגרש, מזנונים בשטח עד 5% מהשטח העיקרי הכולל המותר לבנייה במגרש, וכן שטחי שירות נלווים.</p> <p>3. מסחר נלווה לתעסוקה כגון בתי קפה, מסעדות, מרכולים, חנויות לציוד משרדי ולציוד אישי, חנויות נוחות, חנויות מפעל, חנויות לממכר מזון וכיו"ב בשטח כולל שלא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.</p> <p>4. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותר בנוסף שימוש משני לאחסנה הקשורה ליחידות שבבניין ומבני עזר הקשורים לתעסוקה ו/או לשימושים הנלווים. כמו כן יותרו שימושים עיקריים כמפורט לעיל במפלס 1-.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת הסופי ייקבע בזיקה למפלסי הפיתוח והרחובות הגובלים.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיו עמידים. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח יתואמו מול הרשות ויאושרו על ידה.</p> <p>3. גמל מים יוטמע במקום מוצנע בבניין שאינו פונה לרחובות ראשיים או ברמפת הירידה לחניון ככל שיתאפשר.</p> <p>4. חדרי טרפו ימוקמו בתת הקרקע. פתרון האוורור ישולב במבנה או כחלק מהפיתוח ללא הגבלה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>קו בניין תת קרקעי הוא גבול המגרש, ובלבד שיוותרו שטחי חלחול לפי סעיף 6.1, בכפוף להגדרת התכנית התת קרקעית בטבלה 5.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה במגרש תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. לפחות 20% מכמות חניית האופניים הנדרשת על פי התקן תסופק במפלס הקרקע.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות יישמר מעבר חופשי להולכי רגל ללא גדרות ושערים. לעת הוצאת היתר בנייה ניתן יהיה לדייק מיקום תחום זה בהתאם לתכנון המוצע, ובלבד שיישמר הקישור בין זיקת ההנאה לבין הרחוב הציבורי. ניתן יהיה להתקין באזור זה אזורי הושבה לבתי קפה, מסעדות וכיו"ב כולל סגירות חורף, ובתנאי שרוחב המעבר לא יפחת מ 3 מ'. על הוראה זו תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		עיקרי				
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 60	19828	(1) 3760	11708	5832	26	תעסוקה
5	5	5	5	(4) 4	(3) 6	(2) 60	19828	(1) 3760	1719	5832	26	תעסוקה
5	5	5	5	(4) 4	(3) 6	(2) 60	19828	(1) 3760	13427	5832	26	תעסוקה

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 עיקריים ושטחי שירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.  
לא תותר העברת שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקומות הקרקע תותר תוספת של 10% לתכנית עבור גגוני הצללה. השטחים מתחת לגגונים יהיו שטחי שירות בנוסף לשטחי השירות המותרים.
- (2) תכנית קומת המרתף תהיה עד 85% או לפי הוראות סעיף 6.1.
- (3) תותר קומה טכנית בנוסף למספר הקומות הנתון..
- (4) תותר תוספת שטחים וקומות לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף ובאישור מהנדס העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.1 ניהול מי נגר</b></p> <p>בהתאם לתמ"א 1</p> <p>1. בתחום התכנית יובטח 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 החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. 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 יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש ובלבד שיוצג נספח ניהול מי נגר על פי הנחיות תמ"א 1 ועריית קריית אונו, הכולל אמצעים הנותנים מענה מיטבי לכמויות וספיקות המים שהוגדרו בנספח.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>2. תכנון הכיכר השקועה יתואם ויאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת היתר בנייה.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול הצללות בחזית, פרטי שילוט ותאורה.</p> <p>4. יש להציג מיקום חדרי מיחזור כולל הגישה אליהם.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, קומות טכניות, מנופים ועגורנים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו לרבות נספחי הבינוי והחתכים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 זיקת הנאה</b></p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בשטח המסומן בתשריט.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לאורך הרחובות ובשטח המגרש יינטעו עצים בוגרים גודל 9 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. לבקשה להיתר הבנייה תצורף תכנית פיתוח אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>ממשקים עם השטחים הגובלים, מפלסי הכניסה, מפלסי הפיתוח והיחס ביניהם, אזורים מרוצפים ומגוננים, סימון מיקום נטיעת העצים במגרש ו/או במדרכה, גודל בתי גידול, פתרונות השקייה, ניקוז, פרטי הבנייה וכו"ב. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו. תנאי למתן תעודת גמר לבניין הוא ביצוע הנטיעות לפי הנחיות סעיף זה, לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.</p>	<p><b>6.5</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.5</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>3. במפלס הקרקע הראשי (0.00) ישולבו בתי-גידול מקומיים בגג המרתף, שנפחם (נטו) לא יפחת מסך כולל של 15 מ"ק/ק"ע, ועומקם לא יפחת מ 1.5 מ'. במקרים מיוחדים ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו ניתן יהיה לצמצם העומק האמור, אך לא פחות מ 1.2 מ' נטו. מלוא עומק בית הגידול במפלס הקרקע ישולב בגג המרתף, כך שפני האדמה באדניות יהיו במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. מידותיו, אופן שילובו בגג המרתף ופתרונות הניקוז וההשקיה של בית הגידול יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p>
<b>6.6</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. מיקום פתחי יניקת ופליטת האוויר יתואמו עם מהנדס העיר קריית אונו או מי מטעמו ובהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>א. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ב. נקודת פליטת האוויר ממערכת האיוורור של החניונים תקבע הרחק ככל הניתן מפעילות אדם, כולל מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות ציבורית.</p> <p>2. בבתי אוכל או בשימושים אחרים המחייבים שימוש במנדפים, יותקנו פירי איוורור אשר יתעלו את גזי הפליטה אל גג המבנה.</p> <p>3. ארובת חדר גנרטור תעלה לגג המבנה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית