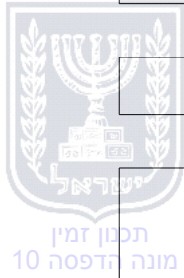


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0358390

תוספת זכויות במגרש למתקנים טכניים ואספקת חשמל



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

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

הרחבת שימושים במגרש המיועד למתקנים טכניים באופן שתתאפשר החלפת התחמ"ש הפתוח הקיים בתחמ"ש מבונה סגור שיתן מענה לאזור תוך שיפור החזות ואיכות הסביבה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות במגרש למתקנים טכניים ואספקת חשמל

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

508-0358390

1.2 שטח התכנית

10.422 דונם

1.3 מהדורות

שלב

הגשה

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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 קרית אונו

קואורדינאטה X 187575

קואורדינאטה Y 664125

1.5.2 תיאור מקום רחוב הלימון צפון קרית אונו כביש 471

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמ"מ 281	702

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מצפה אפק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



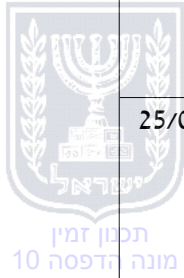
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
מח/ 64	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 64. הוראות תכנית מח/ 64 תחולנה על תכנית זו.	4989	2839	24/05/2001
מתא/ 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מתא/ 16. הוראות תכנית מתא/ 16 תחולנה על תכנית זו.	5042	871	30/12/2001
תממ/ 281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 281 ממשיכות לחול.	5082	2639	09/06/2002



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי גרינטל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אבישי גרינטל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלת שטחים	רקע		1	24/09/2015	אבישי גרינטל		24/09/2015	טבלת שטחים מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/11/2015	אבישי גרינטל		22/11/2015		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 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	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 10

### 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@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	(1)		09-9310021	077-4959820	LLmoded@z ahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 9312.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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. הרחבת שימושים במגרש המיועד למתקנים טכניים באופן שתתאפשר הקמת תחמ"ש במבנה סגור שייתן שרות לסביבה תוך שיפור החזות ואיכות הסביבה ללא שינוי בזכויות הבניה במקום התחמ"ש הפתוח הקיים.
- ב. מתן הוראות בינוי שיבטיחו פתרון הולם מבחינה סביבתית וחזותית.
- ג. חלוקת המגרש לתא שטח מס-29A לשימוש תחמ"ש ולתא שטח מס-29B לשימוש למתקנים טכניים אחרים.
- ד. קביעת זכויות בניה הקיימות לתא שטח מס-29A ותוספת זכויות בניה בתא שטח מס-29B בהיקף של 1,200 מ"ר שטח עיקרי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

10.422

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

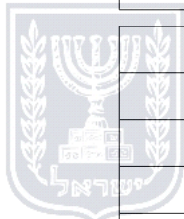
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	3,000	+1,200	4,200		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	29A, 29B
שטח ציבורי פתוח	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	29A
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	29B
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	100
טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	29A, 29B
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	100

**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	7,545.01	72.39
שטח ציבורי פתוח	2,877.18	27.61
סה"כ	10,422.19	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תחמ"ש אזורי, שרותי אספקה ואנרגיה כגון מרכז אנרגיה, טרנספורמטורים, גנרטורים, מפעל לסתירת שפכים וכיוצ"ב וכן בתי מלאכה, מחסנים וכן למתחם משק ולוגיסטיקה עירוני הכולל בתי מלאכה ומחסנים, חניות לרכב וטיפול ברכב, ותחנת מעבר לאיסוף פסולת גושית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה המבנים המרבי 12 מ' מעל פני הקרקע.</li> <li>תכסית מרבית מתא השטח מעל ומתח לפני הקרקע 80%.</li> <li>כל מתקני התחמ"ש יהיו במבנים סגורים.</li> <li>ייתן פתרון נופי הולם למבנים ולמתקנים בשטח התכנית. במסגרת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שתהווה תנאי למתן היתר בניה. בתא שטח מס' 29A לתחמ"ש תינתן העדפה לניוד עד מלא זכויות הבניה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.</li> <li>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.</li> <li>חומרי הגמר של חזיתות המבנה יהיו מחומרים עמידים (אבן, אלומיניום וכו'...).</li> </ol>
ב	<p><b>צמצום מגבלות</b></p> <p>הסרת תנאי למתן היתר בניה לעניין הבטחת הקמת המתקנים ההנדסיים לפארק המדע ו-הקמת חברת ניהול כאמור בסעיף 11.9.4 ס"ק ה' בתכנית תממ/281</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	80			300	3000	3299	29A	מתקנים הנדסיים
20 (2)	5 (1)	0	0	1	3	80				1200	4246	29B	מתקנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכיוון דרום.

(2) לכביש 471.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1 לתחמ"ש יהיה קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית לחוות דעת סביבתית, שתקבע את האמצעים לצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור תכנית לעיצוב ארכיטקטוני הכוללת הסדרי תנועה וחניה. תינתן העדפה לניוד עד מלא זכויות הבניה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע. תכנית העיצוב האדריכלית תראה מיקום המתקנים הזמניים בתקופת הבניה.

### 6.3 סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות

- רצועה למעבר קוי חשמל.
- בשטח המסומן מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים. לא יותר שימוש לעיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. מותר להשתמש לגינון.
- מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל לישראל בע"מ.
- ניתן לאשר שימוש חורג לחממה.
- לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בשטח המעבר אלא לאחר שניתן תחילה אישור בכתב מחברת החשמל.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מידי

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אבישי גרינטל	עורך ראשי	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
	גרינטל אדריכלים		





## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-מדרום	צידי-מצפון	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	5	-	-	20	0	3		50			-	-	300	3000	7552.5	מתקנים טכניים	

