

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0331934

שיפור תכנון - שכונת שאול המלך

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון
מקומי אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אשור תכנית מס' 508-0331934
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
17.2.16
החל מיום
יו"ר הוועדה
מהנדס הוועדה

דברי הסבר לתכנית

החלפת שטחים והעברת שטחי בנייה לחניונים תת קרקעיים ממגרש למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית שיפור תכנון - שכונת שאול המלך

מספר התכנית 508-0331934

1.2 שטח התכנית 6.296 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו**

קואורדינאטה X 187253

קואורדינאטה Y 662784

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שאול המלך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6491	מוסדר	חלק	86	23-24, 32, 76, 87, 130
6496	מוסדר	חלק		79

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
קא/ 402	a/201
קא/ 410	402

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
קא/ 402	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/402 ממשיכות לחול.	6460	5844	16/08/2012
קא/ 410	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 410 ממשיכות לחול.	6709	1910	05/12/2013

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב דוד השמשוני			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב דוד השמשוני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/07/2015	יואב דוד השמשוני	14/07/2015	נספח זכויות מצב מאושר	כן
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		16	31/08/2015	שאול רוזנברג	01/03/2016	טבלת הקצאות ולוח איזון.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		4	31/08/2015	שאול רוזנברג	01/03/2016	נספח לטבלאות האיזון והקצאה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/02/2016	יואב דוד השמשוני	23/02/2016	תשריט מצב מאושר	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		קרית אונו	קרית אונו	הנשיא	54	03-5311119	03-5311138	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@maslavi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			קרית אונו	קרית אונו	הנשיא	54	03-5311119	03-5311138	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני		יואב דוד השמשוני	הוד השרון	חנקין		035625623		yoav@ds-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עיריית פנקס	780	א.פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

החלפת והעברת שטחי בנייה לחניונים תת קרקעיים ממגרש למגרש ע"י:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי בסה"כ השטחים ביעודים השונים לצורך החלפה בין שטח במגרש המיועד לשצ"פ ולשטח במגרש המיועד לשפ"פ.
1. שינוי חלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה. העברת 598 מ"ר שטח שירות תת קרקעי מתא שטח 201A (במצב המאושר) לצרכי חניון תת קרקעי בתא שטח 2002.
2. קביעת זיקת הנאה לכל הציבור במפלס הקרקע בשפ"פים 2002 ו 2001.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א (א) (1)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			6.296		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	271		271	271 יח"ד = 51 יח"ד בבניין 108 (בניין צפוני) + 220 יח"ד במגרש 201 (עפ"י חלופה ב')

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
מגורים ד'	108
שטח פרטי פתוח	2001, 2002
שטח ציבורי פתוח	1001, 1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2001, 2002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	2001, 2002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1001, 1002

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,330	21.13
מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור	4,192	66.58
שטח פרטי פתוח	315	5
שטח ציבורי פתוח	459	7.29
סה"כ	6,296	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,193.32	66.58
מגורים ד'	1,330.15	21.12
שטח פרטי פתוח	315.01	5
שטח ציבורי פתוח	459.48	7.30

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	6,297.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית קא/410
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י הוראות תכנית קא/410
ב	זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית מס' 508-0262998
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתיות ומערכות תשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	תיאסר כל בניה למעט בניה הקשורה בפיתוח גנני של השטחים ו/או מתקני משחקים, מתקנים טכניים וחניון תת-קרקעי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תירשם זיקת מעבר לציבור.
ב	הנחיות מיוחדות השפ"פ בתא שטח 2002 יוצמד למגרש המגורים הצמוד לו לצורך רישום בטאבו.
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	בהתאם ליעוד "מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור" המופיע בתכנית קא/402
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י תכנית קא/402

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה						מספר קומות			
			(מ"ר)	(מ"ר)									
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני		ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
עיקרי	שרות	עיקרי		שרות									
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	2001	115.63				346.89	346.89	3	0	0	0	0
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	2002	199.37				598.11	598.11	3	0	0	0	0

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

הערה ברמת הטבלה:

1. בתאי שטח 2001 ו 2002 לא תתור בניה מעל מפלסי הפיתוח.
2. זכויות הבניה בתא שטח 108 - הינם בהתאם לתכנית מס' 508-0262998
3. זכויות הבניה בתא שטח 201 - הינם בהתאם לתכנית קא/402

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרית אונו 500226204	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מצלאוי חברה לבנין בע"מ 512726712	חתימה:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרית אונו 500226204	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יואב דוד השמשוני	עורך ראשי	חתימה:

2/3/16

ד.ס. בנין ערים
אדריכלים ותכנון בע"מ

נספח זכויות מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח ובנין	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יחיד	מספר קומות		קווי בנין מעל מפלס הקרקע				קווי בנין מתחת למפלס הקרקע			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מפלס לכניסה הקובעת (3)	מתחת לכניסה הקובעת (2)	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי
			עיקרי (1)	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור	חלופה א'	4,192	מגורים: 7,370	מגורים: 2700	-	-	60	13	3	2	3	3	2	0			
			מבנים ומוסדות ציבור: 280	מבנים ומוסדות ציבור: 70				13	3								
			מגורים: 7,370	מגורים: 2700				13	3								
			מבנים ומוסדות ציבור: 280	מבנים ומוסדות ציבור: 70				13	3								
			מגורים: 7,370	מגורים: 2700				13	3								
			מבנים ומוסדות ציבור: 280	מבנים ומוסדות ציבור: 70				13	3								
	חלופה ב'	4,192	מגורים: 22,110	מגורים: 8,100	-	13,521	180	-		2	3	3	2	0			
			מבנים ומוסדות ציבור: 840	מבנים ומוסדות ציבור: 210				16	4								
			מגורים: 8,917	מגורים: 3,285				16	4								
			מבנים ומוסדות ציבור: 280	מבנים ומוסדות ציבור: 70				16	4								
			מגורים: 9,036	מגורים: 3,300				16	4								
			מבנים ומוסדות ציבור: 280	מבנים ומוסדות ציבור: 70				16	4								
חלופה ב'	4,192	מגורים: 26,870	מגורים: 9,870	-	13,521	220	-		2	3	3	2	0				
		מבנים ומוסדות ציבור: 840	מבנים ומוסדות ציבור: 210				16	4									
		מגורים: 8,917	מגורים: 3,285				16	4									
		מבנים ומוסדות ציבור: 280	מבנים ומוסדות ציבור: 70				16	4									
		מגורים: 9,036	מגורים: 3,300				16	4									
		מבנים ומוסדות ציבור: 280	מבנים ומוסדות ציבור: 70				16	4									

יעוד	מס' שטח ובנין	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד	מספר קומות		קווי בנין מעל מפלס הקרקע				קווי בנין מתחת למפלס הקרקע			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מפלס לכניסה הקובעת (2)	מפלס לכניסה הקובעת (3)	צד ימני	צד שמאלי	אחורי	קדמי	צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד	**202A	1330.15	(4)5658	2295	-	5332	51	13	4	3	3	4	3	0			
שפ"פ	*201/a	315	שטח לחניה ניתן במסגרת תא שטח 201					3	אין בניה מעל מפלסי הפיתוח				0				

הערות לטבלה.

* עפ"י תכנית קא/402

** עפ"י תכנית 508-0262998

- (1) 70 מ"ר לכל בנין מתוך השטחים העיקריים עבור מועדון דיירים. מתוך השטחים העיקריים מיועדים 12 מ"ר במוצק עבור גזוזטראות שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.
- (2) תותר תוספת קומות למרתף חניה.
- (3) לא כולל קומת חדרים על הגג ומתקנים.
- (4) חלוקת השטחים לפי תכנית קא/41