

ועדת בנין ערים אונו

תוכנית מתאר מס. חמט 200
שינוי לתוכנית מתאר ומפורטת מס. חמט 153

1. שם התוכנית תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס. חמט 200 שינוי לתוכנית מתאר ומפורטת מס. חמט 153.
2. תחולת התוכנית תוכנית זו תחול על החשירט המצורף לתוכנית מס. חמט 153 איזור מגורים א' הנחשב כחלק בלתי נפרד הימנה.
3. ה מ ס ק ו ס
 מחוז: תל-אביב.
 נפה: תל-אביב - יפו.
 מקום: מועצה מקומית קריית אונו.
 גושים: 6495 - 6492 בחלקם, באיזור הירוע בשם קריית אונו הוסיקה.
4. מטרת התוכנית: קביעת הוראות והנאים שונים לגבי מתן היתר בניה באיזור מגורים א' ובין השאר לגבי:-
 א. אחוזי הבניה ואופן חישוב אחוזי הבניה;
 ב. כניית שרתפים, ועליות גג ומרפסות.
 ג. שטחים ומגרשים מינימאליים לבניה.
5. יזום ועורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו".
6. ביצוע התוכנית: עם אישורה.
7. ה ג ד ר ו ת
 7.1 - מגרש קרקע שנועדה להקמת בנין ואשר גבולותיה נקבעו בתוכנית, בהפחתת הסחם שנועדה לצורכי ציבור.
 7.2 - הועדה הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו.
 7.3 - עליית גג חדר או חלל הנמצא מתחת לגג משופע ובקרתו ותנועת אדם אפשרית על רצפתו.
 7.4 - מרפסת חלק חיצון של בנין אשר:-
 (1) רצפתו קשורה לרצפת פניס הבנין ודלת שעבר ביניהם;
 (2) לא יותר משלושת רבעי הקו רצפתו מוקפים קירות;
 (3) לאורך יתר שוליו אפשר שיהיה ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס של רצפתו.
 7.5 - מרתף חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או לפחות 1.5 מ' ממנו מתחת למפלס פני הקרקע או פני הרחוב המקיפים אותו הנמוך ביניהם, וככל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ-0.70 מ' מהמפלסים של פני הקרקע הסובב אותו או פני הרחוב הגובלים אתו.
 לפי הנמוך מביניהם.
 7.6 - מפלס פני הקרקע או פני הרחוב - מפלס פני הקרקע או הרחוב נמדד במרכז מישור הקיר החיצון של הבנין.
 האמור יחול גם על מגרשים בעלי חזיתות במספר רחובות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אונו

המנהל: אהרן מילר
 תאריך: 20.6.87
 מס' תכ: 200
 מס' חמט: 153

העדה ליתר הנחיות להקצין ולבניה
 ק"מ ומקום: הועדה
 יו"ר: אהרן מילר
 20.6.87

- 7.7 - אחוזי בנייה של קומת: היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הסותר באותה קומה ולרבות קומסות מקורות) לשטח מנרש עליו סוקם הבנין.
- 7.8 - אחוזי בנייה כוללים: היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל (לרבות קומסות מקורות) ובין שטח המנרש עליו סוקם הבנין.
- 7.9 - שטח בנייה סותר: השטח מירבי הסותר לבנייה בקומס או על שטח המנרש בהתאם לחוזאות התוכנית המסדר לפי חוזאות התוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתוך תכנון ואגרות תשל"ל - 1970).
- מונחים שלא הוגדרו לעיל, יחולו עליהם התגדרות בתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתוך תכנון ואגרות) תשל"ל - 1970 לרבות תוספות לתקנות.

חוזאות בנייה

א. איזור סגורים א'

- (1) תותר הקמת בתי סגורים בני קומת אחת או קומס* בתוספת קומת מרתף וכן חרחבת בתיים קיימים ובתנאים הבאים:
- (2) שטח מנרש מינימאלי ומספר יחידות דיוור למנרש כמנרש שטחו אינו קטן מ-400מ"ר תוקם יחידות דיוור אחת בלבד. כמנרש שטחו אינו קטן מ-800מ"ר תותרנה הקמת שתי יחידות דיוור צמודות, בחלוקה אופקית או אנכית. כמנרש שטחו אינו קטן מ-800מ"ר תותר הקמת שתי יחידות דיוור צמודות, או צמודות בחלקן או נפרדות כמרתק מינימאלי של 60' בין הבנינים. על אף האמור לעיל תותר הקמת שתי יחידות כפי שהן קיימות בפועל בתוכנית מאושרת על החלקות הבאות בגוש 8494: 182 - 230, 152 - 217, 247 - 230, 203 - 208, 279, 280, 282. כמנרש שטחו אינו קטן מ-1200מ"ר תותר הקמת שלוש יחידות דיוור צמודות או צמודות בחלקן או נפרדות כאשר מרתק מינימאלי בין בנינים נפרדים יהיה 60'.

(3) (א) שטח בנייה סותר

- לבית בן קומת אחת 30%. ניצול של יותר מ-28% בקומת קרקע שולל את חזכות להקמת קומת נוספת.
לבית רו קומתי 21% לכל קומה. עם אפשרות להעביר 4% מקומת לקומה ובלבד שאחוזי הבניה הכוללים לא יעברו את 42%.
- (ב) לצורך קיבעת שטח הבניה הסותר אין לקחת תכשובן שטחים אלה:
- (1) שטח חזית לרכב עד 20מ"ר הנמצא בקומת הקרקע או במרתף של הבנין;
(2) שטח מרפסת לא מקורה מעל ספלט קומת הקרקע.
(3) מרתף בשטח של 50מ"ר.
(4) עליות נג כמסעדותה בתוכנית זו.

תקנה
10/12/87

מבנה עזר, מרתמים (4)

תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 15מ"ר לכל יחידת דיור או מרתם בשטח כולל של 80מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה. שטח המרתף יכלול שטח מקלט מינימאלי.
גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הקומה שמעליו.
מבנה עזר אפשר שיוקם כחלק מקומת הקרקע של הבנין ובלבד שלא יחרוג מקו הבנין. ולא יחושב כאחוזי בניה.

ס ר פ ס ו ת (5)

לא תותר בניית מרפסות גג.
מותרת הקמת מרפסות לא מקורות במפלס קומה א. ובלבד שייקבע תנאי בהתור הבניה שלא תהיה סבירה בקירות או גג של המרפסת האמורה.

ג ג (6)

הגג יהיה מרעפים על מרבית שטח הבנין. אולם בניסבות מיוחדות למטען שמירת האופי התכנוני של המקום תאפשר הועדה גנות מסוג אחר.

ע ל י ו ת ג ג (7)

תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס עלית הגג.
מותר לבצל את החלל מתחת לגג הרעפים בתנאי ששפוע הגג לא יפחת מ-33% ולא תהיה טיטה ממגבלת הגובה כמפורט בסעיף 818

ג ו ב ה (8)

בבנין בו קומה אחת הגובה לא יעלה על 8.89מ' ממפלס הכניסה, מדור עד לקודקוד של גג הרעפים.
בבית רו קומתי הגובה לא יעלה על 8.0מ' ממפלס הכניסה, מדוד כנ"ל. גובה הכניסה לא יעלה על 2מ' מגובה ציר הכביש, אולם במקרה שבהם לפני הקרקע הגבוהים או גמוכים ממפלס הכביש רשאי מהנדס הועדה לקבוע הגובה ביחס לפני הקרקע הסביעית.
הגובה מתייחס לבנינים עם גגות מישופעים.

ק ו י ב נ ין (9)

בבית בו קומה אחת קדמי 5מ' צדדי 3מ' אחורי 5מ'.
בבית רו קומתי קדמי 5מ' צדדי 4מ' אחורי 5מ'.
על אף האמור לעיל, כבתים אשר נבנו על פי היתור רשאית הועדה להתיר קו בנין קטן מ-4מ' בקומת הקרקע במידה והחלק החורג אינו מיועד להריסה.

ק ו מ ת ע מ ו ד י מ (10)

לא תותר קומת עמודים מפולשת מלבד השטח המיועד לחניית כלי רכב.

(11) הבקשה להיתור בניה תכלול תוכנית פיתוח הכוללת את הגדרות, הכניסות, למגרש, ניקוז המגרש, מקיום החניה ומיקום נקודת האשפה וכדומה.

ג ד ר ו ת (12)

גובה הגדר הבנויה בחזית לרחוב לא תעלה על 1.80מ' מעל המדרכה הגובלת. תותר השלמת הגדר עד גובה 1.80מ' עם נשל ברזל או לוחות עץ וכו'.

מהנדס הועדה רשאי יהיה לקבוע צורת הגדר וחומרי הגמר.

ח נ י ה (13)

תותר הקמת מוסך לחניית רכב בקומת הקרקע או בקומת המרתף בשטח שלא יעלה על 25מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה. גובה החניה המקסימאלית 2.2מ' חניה בקומת הקרקע אפשר תהיה סגורה או פתוחה. חניה בקומת המרתף תותר רק אם תובטח גישה נאותה לשביעות רצון מהנדס הועדה. במידה וחנחיה לא תיבנה כחלק מבנין תותר הקמת סככה פתוחה אחת לכלבד בחזית המגרש לכל יחידת יור. הקמת סככה לרכב תעשה רק על פי דגמים שיאשרו על ידי הועדה.

א. שטח מגרש מינימאלי - מספר יחידות לחלקה

- 400מ"ר לפחות - יחידה דיור אחת.
 660מ"ר לפחות - שתי יחידות דיור צמודות.
 800מ"ר לפחות - שתי יחידות דיור צמודות או במרחק מינימאלי של 6מ' ביניהן
 1200מ"ר - שלוש יחידות דיור צמודות או צמודות בחלקן, או: צמודות
 מרחק מינימאלי בין הבנינים 5מ'.

ב. שטח בניה מותר

- בנין בן קומה אחת - 30% בניה.
 בנין בו שתי קומות - 21% בניה לקומה.

ג. קוד בנין

- בבית בן קומה אחת - קדמי - 5מ'; צדדי - 3מ'; אחורי - 5מ'.
 בבית בן שתי קומות - קדמי - 5מ'; צדדי - 4מ'; אחורי - 5מ'.

ד. גובה בנין מקסימאלי

- בבנין בן קומה אחת - 5:80 ממפלס הכניסה.
 בנין בן שתי קומות - 9מ' ממפלס הכניסה.

מדינת ישראל / משרד המגורים
 חוק התכנון והבניה (תש"ס) 1975
 פקודת התכנון

מרחב תכנון מס' 117
 תוכנית תמ"מ/מס' 117/1
 תאריך התקנת התוכנית: 15.6.87
 מס' התכנון: 117/1
 מרחב תכנון מס' 117
 תוכנית תמ"מ/מס' 117/1
 תאריך התקנת התוכנית: 15.6.87
 מס' התכנון: 117/1
 מרחב תכנון מס' 117
 תוכנית תמ"מ/מס' 117/1
 תאריך התקנת התוכנית: 15.6.87
 מס' התכנון: 117/1