

מרחב תכנון מקומי אונז

מרחב תכנון מחוזי תל-אביב
חבנית מתאר מפורמט מס' ת.מ.מ. 254

שינוי לחבנית מתאר מס' ת.מ.מ. במ/1 [222].

חבנית מוקדמת מס' 6
תאריך: 20.12.93

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונז"
254
הועדה המקומית לתכנון ולבניה והחליטה
ביום 20.12.93
לשנות את החלטה
20.12.94

ק/ת
יוזם פרויקטים (1991) בע"מ
חיבת ציון 10 רמת גן
03-783323 5795061/2

החלטת היזם

לשם אישור
עקיבא אריחא 29 תיא 62106
סל 5442115

החלטת המתכנן

ק/ת
יוזם פרויקטים (1991) בע"מ
חיבת ציון 10 רמת גן
03-783323 5795061/2

החלטת בעלי הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונז"
254
חבנית 1000
אישורה בישיבה מס' 43 ביום 19.9.93
הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
יושפדאט הועדה

תאריך: 29/12/93

מרחב תכנון מקומי אזור

תכנית מתאר מפורטת מס' ת.מ.מ. 254

שינוי לתכנית מתאר מס' ת.מ.מ. במ' 1 [222]

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' ת.מ.מ. 254 (להלן "התכנית"), שינוי לתכנית מתאר מס' ת.מ.מ. במ' 1 (222).
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטחי הקרקע המיועדים בקו כחול כהה בנשרית המצורף אליה.
3. מסמכי התכנית: א. תקנון
ב. תשריט
ג. נספח ביטוי
ד. נספח חניה
ה. טבלת הקצאות.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
4. המקום: מחוז תל-אביב
נפה תל-אביב
עירייה קרית-אנו
שטח 6494:
חלקות 115,108,53-47,38-26,22-14.
חלקות זמניות 14,11,10,8,7,4-1.
חלקי חלקות 126,121;120.
חלקי חלקות זמניות 72,71,67,66,59.
יחידות מדרום לדרך בר-אילן וסמוך לרח' א. קציר.
5. יחס התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור, בעלי הקרקע
6. עורך התכנית: לוטן אדריכלים - יוסף ר. סטן.
7. בעל הקרקע: קרית בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור
8. שטח התכנית: 29,800 דונם
9. מטרות התכנית: א. קביעת יעודי קרקע, מגבלות בניה ותנאים למתן היטרי בניה לצורך מימוש זכויות הבניה המוקנות למגרשים שהוקצאו זמנית ע"י הראות תכנית מתאר מס' ת.מ.מ. במ' 1 [222], וזאת ע"י שינוי יעוד המגרשים מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד והקמת 2 בנייני מגורים בני 13 קומות הכוללים 100 יחיד בשטח כולל למטרות עיקריות של 11,000 מ"ר.
ב. הגדרת תחום לתכנון מחלף דרך "מכביית" ע"י מע"צ
ג. איחוד וחלוקה של שטח התכנית בהתבססות הבעלים לפי פרק ג' סימן 4 לחוק.
10. תנאים למתן היטרי בניה באזור מגורים א': בשטח המסומן בתשריט כצבע כחום תוגדר הקמת עד 2 יח' מגורים עפ"י הטבלה במבנים בני קומה אחת או קוטני בתוספת מרתף ועליית גג בתנאים הבאים:
10.1 היטל על הקרקע: עד 35% משטח המגרש ולא כולל חניה מקורה.
10.2 קו בנין קדמי 5.0 מ', צידי 3.0 בין המבנים, 4.0 למבני "קת", אחורי-5.0
10.3 שטחים למטרות עיקריות- עד 150 מ"ר ליחיד בשתי קומות בתוספת עליית גג בהקף הבנין ובשטח של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה כולל מדרגות העלפה לגג.
10.4 שטחים למטרות שירות:
א. מרתף בהקף הבנין ובשטח של עד 35% משטח המגרש
ב. חניה מקורה בשטח של 20 מ"ר ליחידה, (ניתן למקם חניה מרוץ לקו הבנין).
ג. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א (במידה ויבנה מרתף ימוקם בו המרחב המוגן).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אזור"

11. תנאים למתן היתר
בניה באזור
מגורים א/1 :
- על השטח המסומן בתשריט בצבע כחום מקורקו אדום הקמת עד 10 יח' מגורים
למגרש במבנים בני קומה אחת או קוטי בתוספת מרחף ועליות גג בתנאים
הבאים:
- 11.1 היטל על הקרקע: עד 35% משטח המגרש (לא כולל חניה מקורה).
 - 11.2 קווי בנין: קדמי-5.0 מ'; צידי-4.0 מ'; אחורי-4.0 מ' (במגרש מס' 6).
 - 11.3 שטחים למסורות עיקריות: עד 140 מ"ר ליחיד בשתי קומות בתוספת עליות גג בחוף הבנין ובשטח של עד 50% משטח הקומה שממזרחיה כולל מדרגות העליה לגג.
 - 11.4 שטחים למסורות שירות: כמפורט בסעיף 10.
 - 11.5 לכל חלקה יתכן היתר בניה בשלמותו מעבר כל יחידות היתר יחיד.
 - 11.6 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר עפ"י בקשת הבעלים מס יחידות קטן מהמצוין בתכנית מבלי לפגוע בזכויות הבניה של המגרש.

12. תוראות והנחיות
עיצוב לאזור
מגורים א/1-א/2 :
- בקשת היתר הבניה תלווה בתשריט בק.מ. 1:100 של פיתוח החלקה
שיכלול: חמור גמר בהתאמה למסמך האדריכלי, פרטי שבילים,
פרטים גדרות ופירוט המרי הבניה שלחן, קירות מגן וכן סידורים
לייבוש כביסה, אשפה, דודי שמש, מזגני אוויר, ניקוח השטח וכו'...
- א. הגג יהיה מרעפים שרופים או רעפי בטון לחץ על פני מרבית שטח הבנין.
 - ב. מעטפת הבניינים תצופה בחמרי גימור עמידים ורחיצים כדוגמת טיח אקרילי, טיח גרנוליטי, בלוקים הראויים לבניה גלויה או שווי איכות באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. על גגות הרעפים תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שהם יותרו על הגג בצמוד לשיפוע ללא פינומים.
 - ד. על גגות שטוחים לא תותר העמדת מערכת סולרית אלא מאחורי מסתור.
 - ה. חיבורי חשמל, טלפון ותקשורת כבלים לבתים יהיו תת-קרקעיים בלבד.
 - ו. גובה הגדר כחזית הפונה לרחובות מס. 1 ו-3 יהיה עד 1.80 מ' ¹ הגדר תבנה מאבן לקט עפ"י הקיים בשטח ובגובה אחיד לכל קטע.
 - ז. לא תותרנה גדרות כחזית הקדמית בין מבנים בעלי קיר משותף.
 - ח. גובה גדרות צידיות ואחוריות לא יעלה על 1.60 מ' ¹.
 - ט. גובה הכניסה לבנין לא יעלה על 1.20 מ' ¹ מציד הכביש.
 - יא. רום גג הרעפים לא יעלה על 6.00 מ' מעל מפלס הרצפה של הקומה שממזרחיה ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.
 - יב. במגרשים 2,1 יבוצע המיון אקוסטי המפורט בחוות הדעת האקוסטית של חברת מג. יוצעים לאקוסטיקה מיום 5/2/92
- הדיוט: עובי הדיטג לפחות 4 מ"מ. יבוצע שימוש בפרופיל אטימה בחיך החלונות, הזכוכית תונן במסגרתה בצורה גמישה.

13. תנאים למתן היתר
בניה באזור מגורים
מיוחד:
- 13.1 בשטח המסומן בתשריט בצבע כחום עם מסגרת כתומה תותר הקמת 2 בניני מגורים.
 - 13.2 בניני המגורים יהיו בגובה עד 13 קומות מעל קומת עמודים.
 - 13.3 כן יכללו הבנינים מרחבי חניה, חדרי מגורים, מחסנים ושירותים לזיכרי הבנין לדבות משרדי חברת ההיחול והאחזקה.
 - 13.4 מספר יחידות הדיור: עד - 100 יחיד.
 - 13.5 שטחי בניה: 1. למסורות עיקריות: עד 11,000 מ"ר.
2. שטחי שירות: עד 4400 מ"ר ובנוסף 3400 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת בקווי המגרש.
 - 13.6 בכל מקרה לא יעלה שטח הקומה כולל שטחים גלויים על 20% משטח המגרש.

1. מספר היחידות על הקרקע שונה במידה משמעותית ממפלס הכביש או המגרש, ושכן, יהיה ראוי מהנדס הועדה לקבוע את הגובה ברום למספר היחידות המסומנות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "אונג"

- 13.7 קיי בנין במסגרת בתשריט. נספח הביטוי יחייב מבחינת קיי הבנין וגובה המבנים.
- 13.8 לצורך הפחתת הרעש ממחלף הדרכים בצומת בר-אילן ודרך אהרון קציר יבוצע מינון אקוסטי למבנים כמפורט להלן על בסיס חוות הדעת האקוסטיות של חברת מ.ג. יועצים לאקוסטיקה מיום 5/2/92. האמצעים הדרושים בחזיתות שאינן מורחזות.
- 1 החללנות יהיו חלונות כפולים לפניהם ולא יותר שימוש בחלונות הנערים לכיס בקרה.
- 2 החללנות יכלו מרופלי אטימה בכל היקפם.
- 3 יבוצעו בחזית המגורים יחידה דו- שכבתית דוידית שתי שכבות של זכוכית בעבים שונים 4-6 מ"מ המורכבות בעיקר ע"י שכבת מר.ג. כפולה בנפח מ"מ של 0.76 מ"מ.
- 4 הצינור בחזית השירות ובשירותים יורכב כזכוכית יחידה בנפח 6 מ"מ. המונות תורכבה כמסגרותיהן בצורה נגישה ע"י חלשות מרופלי יחיד מניאפין בהיקף הזכוכית.
- 5 בחזית המגורים אין צורך בטיפול מיוחד למעט זינוג בעזרי מניסולי של 4 מ"מ ושימוש במרופלי אטימה בהיקף החללנות והנחת הזכוכית כמסגרת בצורה נגישה כמפורט לעיל.
- 6 המרפסות תהיינה בגלות מעקה אטום ונקי אשר יורכב מקר בנפח או מחומר שקוף כגון זכוכית בטחון בעובי 8 מ"מ לפחות.
- 7 היתר בגילוי חלונות דעת של יועץ אקוסטיקה באשר להתאמת החזית להוראות התכנית.
- 8 תעודת נטר למבנים תלויה בחיידק יועץ אקוסטיקה המעידה על ביצוע הוראות המעון עפ"י האמור בהיתר.
- 9 במסגרת חש.צ.ב יבוצע מינון אקוסטי בהתאם להנחיות המשדר לאיכות הסביבה ואישור.
- 13.9 החניה תהיה עפ"י קביעת הועדה המקומית ובכמות שלא תפחת מ-1.8 מקומות חניה ליחיד.
- 13.10 לפחות 50% ממקומות החניה יהיו מתחת לפני הכניסה הקובעת, תותר בגיב מרתפי חניה בנפולות המעש עפ"י נספח התנועה.
- לא יתן היתר בניה למבנים אלא לאחר קבלת אישור מטרל התעוזה האדריכלית.
14. הוראות והנחיות עיצוב לאיזור סגורים מיוחד:
15. תפקד חניה:
16. שטח ציבורי פתוח:
17. שטח להרחבת דרך סככית:
18. חלוקה חדשה:
19. ביצוע תשתיות:
20. רישום שטחים ציבוריים:
21. יחס התכנית לתכנית הראשית:
22. זמן ביצוע התכנית:

נוסח אדריכלים
עקיבא אריה 25, תל אביב 61154
טל. 8442115

מצב מוצע:		מצב קיים:			
שטח	מגרש ישן	שטח	יעוד	מגרש ישן	שם הבעלים:
במ"ר	מספר	במ"ר		מספר	
304	מגורים א'	596	מגורים א'	1	קירת בעימ
524	" "	616	" "	2	קירת בעימ
		594	מגורים א'	3	קירת בעימ
		1402	" "	4	קירת בעימ
		1402	" "	5	קירת בעימ
2162	מגורים א'	2174	" "	6	קירת בעימ
3184	מגורים מיוחד	2174	" "	7	קירת בעימ
3185	" "	2174	" "	8	קירת בעימ
2158	מגורים א'	2174	" "	10	קירת בעימ
		2174	" "	11	קירת בעימ
2158	מגורים א'	2174	" "	14	קירת בעימ
2050	ש.צ.ג	3970	ש.צ.ג	59 (חלק)	מועצה מקומית
8005	דרכים	8176	דרכים		מועצה מקומית
6070	שטח לרחובות ודך				מועצה מקומית
29800		29800			סה"כ כללי

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "אזורי"

גאדע-ניחול ומידע פארשטעלן וויכטיג בע"מ
אימות אישוד
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זתיבה _____