

מרחב תכנון מקומי אונו

תוכניות מתאר ומפורטת מס' תמ"מ 200 ב'

שינוי לתוכניות מתאר מס' תמ"מ 200 ותמ"מ 200 א'

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר ומפורטת מס' תמ"מ 200 ב' שינוי לתוכניות מתאר מס' תמ"מ 200. ולתכנית מתאר מס' תמ"מ 200 א'.
2. תחולת התוכנית : תוכנית זו תחול על כל השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית המתאר מס' תמ"מ 200.
3. מסמכי התוכנית : הוראות בלבד (6 עמודים).
4. ה מ ק ו ס : מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
עיריה: קרית אונו
גושים: 6492 - 6495 בחלקם באזור הידוע בשם קרית אונו הותיקה.
5. שטח התכנית: 426.1 דונם.
6. מטרת התוכנית : עדכון הוראות הבניה באזור מגורים א' כמפורט להלן:
 - א. הגדלת שטחי הבניה העיקרים: לבית בן קומה אחת מ-30% ל-36%. לבית דו קומתי מ-42% ל-48%.
 2. הגדרת שטח לבניית עליית גג לבית בן קומה אחת עד 40 מ"ר ולבית דו קומתי עד 30 מ"ר.
 - ב. קביעת שטחי שירות: מרתף בשטח של עד 50 מ"ר או מבנה עזר בשטח של עד 15 מ"ר בקומת הקרקע וחניה בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד ומרחב מוגן בשטח 5 מ"ר נטו.
 - ג. קביעת הוראות בניה ובין השאר לגבי גובה וגגות רעפים.
7. יוזם ועורך התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו".
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

9. הוראות בניה:

אזור מגורים א':

תותר הקמת בתי מגורים בני קומה אחת או קוטג' בתוספת קומת מרתף וכן הרחבת בתים קיימים ובתנאים הבאים:

(1) מספר יח"ד למגרש

- א. 400 מ"ר לפחות - יח"ד אחת.
- ב. 550 מ"ר לפחות - שתי יח"ד צמודות.
- ג. 800 מ"ר לפחות - שתי יח"ד צמודות או במרחק מינימלי של 6 מ' ביניהן.
- ד. 1200 מ"ר לפחות - שלוש יח"ד צמודות או צמודות בחלקן או נפרדות מרחק מינימלי בין הבניינים 6 מ'.

(2) שטחי בניה מותרים

(א) שטחים עקריים:

- 1. לבית בן קומה אחת 36%.
- לבית דו-קומתי 24% לכל קומה עם אפשרות להעביר 6% מקומה לקומה ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 48%.
- 2. עליית גג לבית בן קומה אחת מקס' 40 מ"ר, ולבית דו קומתי מקס' 30 מ"ר.

(ב) שטחי שרות:

- 1. מבנה עזר ומרתפים: תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד כחלק מקומת הקרקע ובתחום קווי הבנין או 50 מ"ר מרתף בגבולות הקומה שמעליו. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה עזר מחוץ למבנה העיקרי הגובל על קו בנין 0, כאשר המבנה העיקרי קיים והוועדה שוכנעה שאין מקום להצמיד אליו מבנה שרות וזאת במסגרת שטחי השירות שנקבעו בסעיף 2.8. ב. לעיל ובכפוף להסכמת השכן הגובל.

2. ממ"ד בשטח נטו 5 מ"ר בתחום קווי הבנין.

3. חניה מותרת חניה לרכב בקומת הקרקע או בקומת המרתף, או סככה לרכב בחזית המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד. ניתן להקים את הסככה על קו בנין צדדי 0. חניה המהווה חלק מהמבנה גובהה לא יעלה על 2.2 מ'. סככת חניה תותר על פי דגמים שתאשר הוועדה המקומית.

(3). מרפסות
לא תותר בניית מרפסת גג.
מותרת הקמת מרפסות לא מקורות במפלס
קומה א', אשר לא תחרוגנה מקו קומת
הקרקע ובלבד שיקבע תנאי בהיתר בניה
שלא תהיה סגירה בקירות או גג של
המרפסת האמורה.

(4). גג
א. הגג יהיה מרעפים. על מרבית שטח
הבנין.
ב. שפוע הגג יהיה בין 40% ל 50% על
פי קביעת הועדה המקומית.
ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע
את צורת גג הרעפים.
ד. גובה בסיס הגג המשופע לא יעלה
על 3.0 מ' ממפלס הכניסה בבית חד
קומתי, ו - 6 מ' מעל מפלס
הכניסה בבית דו קומתי.

(5). עליות גג
תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד
שרום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ'
מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס עלית
הגג.
מותר לנצל את החלל מתחת לגג הרעפים
בכפוף למילוי הוראות
סעיפים 9 (4), 9 (6).

(6). גובה
בבנין בן קומה אחת הגובה לא יעלה
על 6 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד
לקודקוד של גג הרעפים.
בבית דו קומתי הגובה לא יעלה על 9
מ' ממפלס הכניסה, מדוד כנ"ל.
גובה הכניסה לא יעלה על 1.20 מ'
מגובה ציר הכביש, אולם במקרה שבהם
פני הקרקע גבוהים או נמוכים ממפלס
הכביש רשאי מהנדס הועדה לקבוע
הגובה ביחס לפני הקרקע הטבעית.
הגובה מתייחס לבנינים עם גגות
משופעים.

(7). קוי בנין
א. לבית בן קומה אחת:
קו בנין צדדי 3 מ'
קו בנין אחורי 5 מ'
קו בנין קדמי 5 מ'

- ב. לבית דו קומתי:
קו בנין צדדי 4 מ'
קו בנין אחורי 5 מ'
קו בנין קדמי 5 מ'

על אף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית להתיר בניה בקו בנין צדדי קטן מ 4.0 מ' בקומת חקרקה, בבתים אשר נבנו על פי היתר ובתנאי שהחלק החורג אינו מיועד להריסה.

(8). קומת עמודים לא תותר קומת עמודים מפולשת. למעט בשטח המיועד לחניה לרכב כאמור בסעיף 3.ב.9.

(9). פתוח הבקשה לחיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח הכוללת את הגדרות, הכניסות למגרש, ניקוז המגרש, מיקום החנייה ומיקום נקודת האשפה וכדומה.

(10). גדרות א. הגדרות בחזית הרחוב תיבנה מאבן. גובה הגדר הבנויה בחזית לרחוב לא תעלה על 1 מ' מעל המדרכה הגובלת. תותר השלמת הגדר עד גובה 1.80 מ' עם רשת ברזל או לוחות עץ וכו'. מהנדס הועדה רשאי יהיה לקבוע צורת הגדר וחומרי גמר אחרים. ב. גובה גדר מקסימלי בין המגרשים 1.80 מ'.

(11). התאמת חזיתות הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה ליחידת דיור בבית דו משפחתי בתנאי שתובטח התאמה מלאה בחזיתות הבתים לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

(12). תנאים כללים לא תותר פתיחת חלונות בקיר המשותף. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקטנת שטח הבנין במידת הצורך, להבטחת קוי בנין.

10. יחס לתוכנית הראשית : תוכנית זו כפופה להוראות התוכנית הראשית תממ 200 ו - תממ 200 א'. במקרה של סתירה בין התוכניות יכריעו הוראות תוכנית זו.

11. ביצוע התכנית: מיום אישורה.

טבלת זכויות בניה - תמ"מ 200 ב'

הערות	שטחי שרות	קוי בנין			שטחים עקריים	מס' קומות מקסימלי	מס' יח"ד למגרש	אזור
		ק	א	צ				
אסורה קומת מפולשת	מבנה עזר בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד	3	5	5	לבית בן קומה אחת	2 + מרתף + עליית גג	חלקה ששטחה 400 מ"ר לפחות 1 יח"ד	מגורים א'
	בקומת הקרקע בתחום קוי הבנין או מרתף בשטח של עד 50 מ"ר	4	5	5	לבית דו קומתי: לכל קומה עם אפשרות להעביר 6% מקומה		חלקה ששטחה 550 מ"ר לפחות 2 יח"ד צמודות	
	חניה למכונית בשטח של עד 30 מ"ר				רשאית הוועדה המקומית להתיר בניה בקו בניין צדדי קטן מ 4.0 מ' בקומת הקרקע, בבתים אשר נבנו על פי היתר ובתנאי שהחלק החורג אינו מיועד להריסה.		חלקה ששטחה 800 מ"ר לפחות 2 יח"ד צמודות או במרחק מינימלי של 6 מ' ביניהן.	
	ממ"ד 5 מ"ר נטו				על יעלו 48%		חלקה ששטחה 1200 מ"ר לפחות 3 יח"ד צמודות או בחלקן או נפרדות מרחק מינימלי בין הבנינים 6 מ'	

11. חתימות:

משרד הפנים מחוז נתיבי איילון
חוק התכנון והבניה השכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 10.996
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.9.96 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
17.10.96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונר"
תכנית מס' 10.996
אושרה בישיבה מס' 1447 ביום 17.10.96
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
יושב ראש הועדה