

גירסה מס' 5
תאריך 6.10.96

**מרחב תכנון מקומי אוני
תוכנית מתאר ומפורטת מס. תממ 175 א'
שינוי לתוכנית מתאר מס' תממ 175**

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר ומפורטת מס תממ 175 א' שינוי לתוכנית מתאר מס. תממ 175.
2. **תחולת התוכנית:** תוכנית זו תחול על כל השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית מס' תממ 175.
3. **מסמכי התכנית:** הוראות בלבד (סה"כ 4 עמודים).
4. **המקום** מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב - יפו
מקום: קרית אונו
רחובות: רש"י, יהודה הלוי, ישעיהו, ירמיהו, דבורה
הנביאה, עמוס, הושע, ירושלים, יהואש, חזקיהו,
ההדר, הגפן.
גושים: 6490 חלקות: 335-356
6491 חלקות: 35-44, 49-72, 74, 75, 103-107,
6492 חלקות: 217-224
6496 חלקות: 181-183, 240-245, 247-261, 270,
271, 273-277, 284-300, 303-334,
353-357, 362-365, 233-238.
5. **יוזם ועורך התוכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו".
6. **שטח התוכנית:** 120.395 דונם.
7. **מטרת התוכנית:** עדכון הוראות הבניה באזור מגורים א': כמפורט להלן:
 - א.1. הגדלת שטחי הבניה העיקריים לבתים דו משפחתיים: לבית בן קומה אחת מ 30% ל 36%. לבית דו קומתי מ 42% ל 50%.
 - א.2. מתן זכות לבנית עליית גג בשטח של 30 מ'.
 - ב. קביעת שטחי שרות: מרתף בשטח של 50 מ"ר או 15 מ"ר בקומת הקרקע של הבנין וחניה לרכב בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד.
 - ג. קביעת הוראות בניה ובין השאר לגבי גובה ונגות רעפים.
8. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל

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 יחידות דיור למגרש.
על כל מגרש תותרנה הקמת 2 יח"ד בלבד. לא תותר הקמת יח"ד נוספת וכן לא חלוקת היחידות הקיימות.

(2) שטחי בנייה מותרים.

(א) שטחים עיקריים.

1. לבית בן קומה אחת 36% .
לבית דו קומתי 25% לכל קומה. עם אפשרות להעביר 5% מקומה לקומה ובלבד שאחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 50% .
2. עליית הגג בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד.

(ב) שטחי שרות.

1. מבנה עזר, מרתפים

תותר הקמת מבנה עזר בשטח של עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור או מרתף בשטח כולל של 50 מ"ר בנוסף לאחוזי הבנייה. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הקומה שמעליו. מבנה עזר אפשר שיוקם בקומת הקרקע של הבנין, כחלק משטחי השרות ובלבד שלא יחרוג מקו הבנין. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה עזר בגודל מירבי של 15 מ' על קו הבנין האחורי במקרה שתוגש בקשה להתר הכוללת מבנה עזר בלבד ו/או בקשה לתוספת בניה, אם שוכנעה שיש הצדקה לכך ובלבד שלא תותר הקמתם של מבני עזר נוספים. הקמת מרתף תותר רק במקרה וייהרס הבנין הקיים ותובטח יציבות המבנים הסמוכים לשביעות רצון מהנדס הועדה.

2. חניה

מותרת חניה לרכב בקומת הקרקע או בקומת המרתף, או סככה לרכב בחזית המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד.
חניה המהווה חלק מהמבנה גובהה לא יעלה על 2.20 מ'. ניתן להקים את הסככה על קו בנין צדדי 0.
סככה לרכב תותר רק עפ"י דגמים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

3. ממ"ד

תותר הקמת ממ"ד בשטח נטו של 5 מ"ר בתחום קווי הבנין.

(3) מרפסות

לא תותר בניית מרפסות גג. מותרת הקמת מרפסות לא מקורות במפלס קומה א', אשר לא תחרוגנה מקו קומת הקרקע ובלבד שייקבע תנאי בהתר הבניה 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 - 6.0 מ' 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) קווי בנין

- קו בנין צדדי 3 מ'
קו בנין אחורי 5 מ'
קו בנין קדמי 5 מ'
לא תנתן כל הקלה בקווי הבנין הצדדיים

(8) קומת עמודים

- לא תותר קומת עמודים מפולשת.

פתוח

- (9) הבקשה להיתר 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

- בסמכותה של הועדה המקומית יהיה להוציא היתר לאחר שיתואמו החזיתות של 2 יחידות הדיור באותו המגרש, לשביעות רצון מהנדס הועדה ולאחר שיוצג לוועדה פתרון כולל להרחבת שתי היחידות.

12) הריסת מבנים חורגים

הועדה המקומית תוציא היתרי בניה רק לאחר הבטחת סילוק המבנים החורגים בשטח או הפסקת השימוש החורג במידה ואלה קיימים במגרש כמו כן יותנה מתן היתר בהריסת גדרות החורגים מגבול המגרש והקמתם במקום הנכון.

10. יחס לתוכניות קודמות

תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר תממ 175. במקרה של סתירה בינהן תכרענה הוראות תכנית זו.

11. ביצוע התכנית

עם אישורה.

טבלת זכויות בניה - תממ 175 א'

שטחי שרות הערות	קוי בנין		שטחים עיקריים	מס. קומות מקסימלי	מס. יח"ד למגרש	אזור
	א	ק				
מבנה עזר אחד לכל יחידה בגודל מקסימלי של 15 מ' בתחום קו הבנין או מרתף בשטח של עד 50 מ"ר	5	5	בית בן קומה אחת: 36% לבית דו קומתי: 25% לכל קומה עם אפשרות להעביר 5% מקומה לקומה ובלבד שאחוזי הבניה הכוללים לא יעלה על 50%	2 + מרתף + עליית גג.	2 במבנה אחד - דו משפחתי	מגורים א
חניה למכונית בשטח של עד 30 מ"ר			עליית גג בשטח של עד 30 מ"ר			
ממ"ד 5 מ"ר נטו.						

12. חתימות:

משרד הנגישות לתכנון ולבניה
 תוקף התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 אישור התכנית מס' 135
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.9.96
 ש
 17.10.96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונג"
 תכנית למס' 135
 אושרה בישיבה מס' 2502 ביום 20/3/95
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה
 יושב ראש הועדה

הנהלת-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
זתימה _____