

גירסה מס' 5
תאריך 26/12/96

מרחב תכנון מקומי אונו
תוכנית מתאר ומפורטת מס. תממ 181 ב'
שינוי לתוכניות מתאר מס' תממ 181 ותממ 181 א'

1. **שטח התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר ומפורטת מס תממ 181 ב'.
שינוי לתוכניות מתאר מס. תממ 181 ו - 181 א'.
2. **תחולת התוכנית:** תוכנית זו תחול על כל השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית מס' תממ 181.
3. **מסמכי התכנית:** הוראות בלבד (סה"כ 4 עמודים).
4. **המקום מחוז:** תל אביב
נפה: תל אביב - יפו
מקום: קרית אונו
רחובות: שכונת מגדל המים
גושים: 6496
חלקות: 180 - 124
185 - 188
193
5. **יוזם ועורך התוכנית :** הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו".
6. **שטח התוכנית:** 43.753 דונם .
7. **מסרת התוכנית:** עדכון הוראות הבניה באזור מגורים א' בחלקות המפורטות להלן: 125-139, 141-143, 145, 148, 150-153, 155, 158-159, 161, 164-165, 167, 169, 170, 172-176, 178-180, 185-188, 193, וזאת על ידי:
 - א. 1. הגדלת שטחי הבניה העיקריים מ - 100 מ"ר ל - 115 מ"ר לבית בן קומה אחת. ומ - 150 מ"ר ל - 165 מ"ר לבית דו קומתי.
 2. מתן זכות לבנית עליות גג בשטח של 30 מ"ר.
 - ב. קביעת שטחי שירות: הגדלת שטח חניה לרכב ל 30 מ"ר לכל יח"ד, מרתף בשטח של עד 50 מ"ר או מבנה עזר בשטח של עד 12 מ"ר בקומת הקרקע וממ"ד בשטח נטו 5 מ"ר.
 - ג. קביעת הוראות שונות ובין השאר לגבי גובה וגגות רעפים.
8. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה "אונו"

9. הוראות בניה

עדכון הוראות הבניה באזור מגורים א' בחלקות המפורטות להלן: 125-139, 141-143, 145, 148, 150-153, 155, 158-159, 161, 164-165, 167, 169, 170, 172-176, 178-180, 185-188, 193

אזור מגורים א'

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

(1) מספר יחידות דיור למגרש.

על כל מגרש תותרנה הקמת 2 יח"ד בלבד. למעט חלקה 176 אשר עליה תותר הקמת יחידת דיור אחת.

(2) שטחי בנייה מותרים.

(א) שטחים עיקריים.

1. לבית בן קומה אחת 115 מ"ר.
- לבית דו קומתי עד 90 מ"ר לכל קומה. ובלבד שהשטח הכולל לא יעלה על 165 מ"ר
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 12 מ"ר לכל יחידת דיור או מרתף בשטח כולל של עד 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.

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. ניתן להקים את הסככה על קו בנין צדדי 0. סככה לרכב תותר עפ"י דגמים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

3. ממ"ד

תותר הקמת ממ"ד בשטח נטו של 5 מ"ר בתחום קוי 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 בחתר הבניה שלא תהיה סגירה בקירות או גג של המרפסת האמורה.

הועדה המקומית
לתיכנון ולבניה "אונגו"

(4) גג .

- א. הגג יהיה מרעפים. על מרבית שטח הבנין .
- ב. שפוע הגג יהיה בין 40% ל50% 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

קו בנין צדדי 3 מ'
קו בנין אחורי 5 מ'
קו בנין קדמי 5 מ'
לא תנתן כל הקלה בקוי 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'.
- ב. מהנדס הועדה רשאי יהיה לקבוע צורת הגדר וחומרי גמר אחרים. גובה גדר מקסימלי בין המגרשים: 1.80 מ'.

הועדה המקומית
לבינוי "אוגו"

(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 כלליים

א. לא תותר פתיחת חלונות בקיר המשותף.
ב. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקטנת שטח הבנין במידת הצורך, להבטחת קוי בנין.

10. יחס לתוכניות קודמות

תכנית זו כפופה להוראות התכנית תממ 181. במקרה של סתירה בינהן תכרענה הוראות תכנית זו.

11. ביצוע התכנית

עם אישורה.

טבלת זכויות בניה - תממ 181 ב'

הערות	שטחי שרות	קוי בנין			שטחים עיקריים	מס.קומות מקסימלי	מס. יח"ד למגרש	אזור
		צ	א	ק				
אסורה בנית קומת עמודים מפולשת ומרפסת גג	מבנה עזר בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד בקומת הקרקע בתחום קוי הבנין או מרתף בשטח של עד 50 מ"ר	3	5	5	לביית כן קומה אחת: 115 מ"ר לכל יח"ד.	2 + מרתף + עליית גג	2 במבנה אחד דו משפחתי	מגורים א כל החלקות פרט לחלקה 176
	לביית דו קומתי: 90 מ"ר לכל קומה ובלבד שהשטח הכולל לא יעלה על 165 מ"ר							
	עליית גג בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד							
	חניה למכונית בשטח של עד 30 מ"ר ממ"ד 5 מ"ר נטו.							
	כנ"ל	3	5	5	כנ"ל	קומה אחת או קוטג'	1	חלקה 176

12. התאמת התוכנית לתכנון ולבניה - "אונג"

תכנית מס' 2102
אושרה בישיבה מס' 9502 ביום 20/3/95
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה ליתרון
מה יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונג"

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מסג' 2181 / מסג' 2181

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.2.97 לאשר את התכנית.

דוסף ברון
 מ"מ יו"ר הועדה המחוזית
 תל-אביב

3.3.97

41