

הועדה מקומית לתכנון ולבניה אונו

תוכנית מתאר מס. תממ 250
 שינוי לתוכנית מתאר מס. תממ 66א' ותממ 80
ותרש"צ 3/43/15

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס. תממ 250 שינוי לתוכניות מתאר מס. תממ 66א', תממ 80 ותרש"צ 3/43/15.
2. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול הנחשב כחלק בלתי נפרד הימנה.
3. המקום מחוז: תל אביב
 נפה: תל אביב - יפו
 מקום: מועצה מקומית קרית אונו
 רחוב: החשמל
 גוש: 6492
 חלקות: 275 - 255, 278.
4. יוזם ועורך התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו".
5. שטח התוכנית: 18377 מ"ר.
6. מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה באיזור מגורים א'.
7. ביצוע התוכנית: עם אישורה.
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 בניה מותרים.
 (א) שטחים עיקריים.
 1. לבית בו קומה אחת 36%.
 לבית דו קומתי 24% לכל קומה. עם אפשרות להעביר 4% מקומה לקומה ובלבד שאחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על 48%.
 2. שטח עליית הגג לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.

(ב) שטחי שרות.

1. מבנה עזר, מרתפים

תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 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 מחסן בגודל מירבי של 7.5 מ"ר על קו הבנין האחורי במקרה שתוגש בקשה להתר הכוללת מחסן 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

תותר הקמת סככה פתוחה אחת בלבד בחזית המגרש על קו בנין קדמי לכל יחידת דיור. הקמת סככה לרכב תעשה רק על פי דגמים שיאושרו על ידי הועדה. שטח הסככה לרכב לא יעלה על 15 מ"ר.

(4) 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.

(5) גג

הגג יהיה מרעפים. על מרבית שטח הבנין, אולם בנסיבות מיוחדות למען שמירת האופי התכנוני של המקום תאפשר הועדה גגות מסוג אחר.

(6) 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 בתנאי ששפוע הגג לא יפחת מ 33% ולא תהיה סטייה ממגבלת הגובה כמפורט בסעיף 9 (7).

גובה (7)

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 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.

קוי בנין (8)

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

קומת עמודים (9)

לא תותר קומת עמודים מפולשת.

פיתוח

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

גדרות (11)

1. הגדרות בחזית הרחוב תיבנינה 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 הגמר.
2. גובה גדר מקסימלי בין המגרשים 1.80 מ'.

התאמת חזיתות (12)

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 להותבת שתי היחידות.

10. יחס לתוכניות קודמות
תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר תממ 66' ותמ"מ 80.
במקרה של סתירה בינהן תכרענה הוראות תכנית זו.

11. הפקעות
השטחים המיועדים לדרך יופקעו לפי חוק התכנון והבניה וירשמו
על שם הרשות המקומית.

12. חתימות

המקומית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב
1965 - תשכ"ה
250
1995

משרד הפנים מהווה תל-אביב
1965 - תשכ"ה
250
משרד הפנים
1995

24.9.95