

17.11.92
תכנית מוקדמת מס' 7

5-2558

מרחב תכנון מקומי אונו
תוכנית מתאר מס. תממ 237

1. התוכנית
 תוכנית זאת תקרא תוכנית מתאר מס. תממ 237 שינוי לתוכניות בתחום המועצה המקומית קרית אונו.

2. תחולה
 תוכנית זו תחול על כל התוכניות בתחום המועצה המקומית קרית אונו, אשר כוללות את אזורי המגורים המפורטים בסעיף 5 להלן ובהתאם למסומן בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה ולא תחול על האיזורים המפורטים בסעיפים 6, 7 (ח) קרי איזורי מגורים א', א-1 ואיזורי א' מיוחדים.

3. גושים
 6497 - 6490 בשלמות.

4. הגדרה
 גג - המפלס העליון ביותר של הבנין כולו המשמש תקרה של הדירות שבקומה העליונה. פרט לקומה חלקית שהיא פחות מ-95% מקומה טיפוסית.

5. מטרת התוכנית
 קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, באיזור מגורים, ב', איזור מגורים ג', איזור מגורים ד' ואיזור מגורים מיוחד, בני 2 קומות ומעלה, במטרה לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות וזאת ע"י:
 (1) קביעת תקנות למבנים ולמתקנים המותרים על גג הבנין.
 (2) מתן אפשרות לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר על גגות שטוחים וקביעת התנאים להרחבתם.
 (3) קביעת הוראות בניה בחלל גגות משופעים.

6. הוראות התוכנית
 לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג של בית מגורים זולת המתקנים הבאים:
 6.1 המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבנין המאפשרים גישה לחלקים ברכוש המשותף שעל גג הבנין.

6.2 חדרים למתקנים טכניים של הבנין כגון חדרי מכונות למעליות, חדרי מזוג אויר, מכלי מים, מערכות סולארי וכו'.

משרד הפנים מוזז תל-אביב
 חוק הוועדון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 237

הועדה הנהלתית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.1.93 לאשר את התכנית

שם: **עסקר**
 יו"ר הועדה הנהלתית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מרחב תכנון מקומי אונו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית מס' 237
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק

החל מיום 9/10/92
יו"ר הועדה המקומית

18-5-93

6.3 המבנים המפורטים בסעיף 6.2 יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות הכלליים, למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס הועדה קיימת הצדקה ארכיטקטונית למיקום שונה. ואם לא קיים חדר מדרגות כזה יבנו חדרי יציאה לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות המשותף. מאגרי מים ומתקני תקשורת יכולים להיות ממוקמים על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין - על פי אישור מהנדס הועדה.

גובה המתקנים ההנדסיים לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הגג בבניין. גובה החדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 2.5 מ'.

6.4 השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי היציאה לגג וגגות חדרים נוספים על הגג, כמפורט בסעיף 6.7.

6.5 מערכות סולאריות ודודי שמש.

א. בבנינים חדשים לא יותקנו דודי שמש ב"עמידה" אלא ב"שכיבה" בלבד, או באופן שיהיו מוסתרים מתחת לקולטים.
ב. הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג הקרוב ביותר, אלא אם כן ניתן פתרון ארכיטקטוני אשר יאושר על ידי מהנדס הועדה.

ג. בגוף תשריט הבקשה להיתר יצויין מבט איזומטרי של הגג כולל של מתקנים הסולריים בק.מ. 1:100.

ד. המערכות הסולאריות יכולות להיות מותקנות על גבי גגותיהם של חדרים על הגג ובלבד שיעמדו בדרישות סעיף 6.5.

6.6 מעקה גג - מעקה הגג ייבנה מבניה קשיחה - גובהו לא יפחת מ-1.30 מ' ולא יעלה על 1.80 מ'.

6.7 חדרי יציאה לגג מדירות עליונות

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבנית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה כולל המדרגות הפנימיות בתנאים הבאים:

א. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן צמוד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

ב. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ג. על חדרי יציאה לגג יחולו התנאים המפורטים בסעיף 6.3

ד. גישה למתקנים המשותפים: לא יוצא היתר בניה למבנים ולמתקנים על גג הבניין אלא אם כן תובטח גישה לרכוש המשותף המתקנים ההנדסיים והחדרים המשותפים ע"י רישום זיקת הנאה למעבר לטובת בעלי הזכויות בבית המשותף.

ה. גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. תותר בניית גג משופע עד גובה של 4.0 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-1.2 מ' למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס הועדה קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.

- ו. התנאים המפורטים בסעיף 6.5 ב' ו-6.5 ג', יחולו גם על חדרי יציאה לגג כולל פירוט סידורי תאורה, סוג ריצוף. כל בקשה ליציאה לגג תלווה בתשתית פיתוח הגג כולו על פי תוכנית עיצובית מחייבת.
- ז. בנית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה הדירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה או בתנאי הסכמת כל בעלי הרכוש המשותף.
- ח. הוראות תוכנית זו לא יחולו על בנינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א'1 ואיזור א' מיוחדים.
- ט. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גג של קומה חלקית. - וכן על גג בנין שנבנה או שייבנה על פי ת.ב.ע. הכוללת בינוי מיוחד, למעט תוכניות אשר יעודן הרחבת בתים קיימים והכוללת נספח בינוי ואשר מפורטות להלן:
- | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| תממ 179 | תממ 182 | תממ 183 | תממ 187 | תממ 189 |
| תממ 193 | תממ 205 | תממ 207 | תממ 208 | תממ 211 |
| תממ 212 | תממ 213 | תממ 214 | תממ 216 | תממ 217 |
| תממ 225 | תממ 229 | | | |
- י. למען הסר ספק יצויין כי הוראות תוכנית זו לא יחולו על התוכניות, תממ 209 תממ /במ/172(2), איזור מגורים מיוחד 1 בתחום תממ 195.
- יא. חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה אליה הוא קשור ולא יותר השמוש בו כיחידה נפרדת.
- יב. לא תותר בניה על גג מבנה לגובה העולה על 86 מ' מעל פני הים ללא אישור מינהל התעופה האזרחי.

עליות גג -

6.8 יציאה לחלל גגות משופעים / רעפים

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים משופע תותר יציאה לחלל גג המשופע ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג. - ושפוע הגג לא יפחת מ-40% ולא יעלה 50%.

הפתחים החיצוניים יהיו בגמלוניים או בתוך שיפוע הגג. יציאה לחלל גג הרעפים ושמוש בחלל הגג לעליות גג יותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה, או בתנאי הסכמת כל בעלי הרכוש המשותף.

מתן היתר ליציאה לחלל גג הרעפים והשמוש בה, יותנה במציאת פתרון למתקנים טכניים על הגג במידה וקיימים כאלה לשביעת רצון מהנדס הועדה ובמילוי הוראות סעיף 6.9 להלן.

6.9 דודי שמש ומערכות סולאריות מעל גגות רעפים

הועדה המקומית רשאית ליתן היתר למערכת סולארית וקולטי שמש על גבי גג רעפים ובתנאי שדוד המים יהיה מוסתר בתוך חלל גג הרעפים ובתנאי ששפוע קולטי השמש ישתלב בשיפוע הגג המשופע.

6.10 פ ר ג ו ל ו ת

- הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחדר היציאה לגג ובנוסף אליו או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:
- א. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ או מתכת או דומיהם).
 - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג או למגדל המדרגות.
 - ג. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה 50% משטחה. מחולק שווה בכל השטח המקורה.
 - ד. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
 - ה. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ-1.20 מטר.
7. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות בניית חדרים על הגג על פי תוכנית זאת, בדרישה לשיפוץ המבנה הקיים כולו, או חלקו, וכן כל תנאי אחר שתמצא לנכון להתאמת המבנה הישן לבניה המוצעת.
8. אושרה כהקלה קומה נוספת מעל מספר הקומות המפורט בתוכנית בנין עיר החלה על האיזור, לא תותר הקמת חדרי יציאה על גג הבנין.
9. שטחי החדרים ליציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות בכל תוכנית בנין ערים שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתוכנית זו.
10. שלבי ביצוע - מיידי.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו



סעיף 6 מספר בקשה: 395442 תיק בנין: 666
 מליאה ישיבה מספר: 9503 בתאריך: 25/06/95

הגשה 21/06/95

אזור בניה : קרית אונו
 תוכנית: תממ 66 א'

פרטי המבקש : וועדת בנין ערים אונו
 כתובת הבנין:
 יעוד : שונות

מהות

- הוספת שטחי שרות בתחום תממ 66א' על שינוייה.
 כבתי קומות על עמודים.

פירוט - שטחים

המלצות מהנדס הוועדה

1. אשר שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת ובתחום קוי הבנין.
 מחסנים דירתיים בשטח של 5 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהכניסה
 למחסנים תהיה מפרוזדור פנימי וללא פתחים, כלפי חוץ.
2. מבואות בכניסה לחדרי המדרגות בשטח עד 25 מ"ר לכניסה.
3. מעליות רק במידה ויוצמדו לחדר המדרגות על פי המפרטים
 והתקנים.

מהלך דיון

מהנדס הוועדה מסביר הנושא.

החלטות

1. לאשר שטחי שירות בקומת עמודים מפולשת וקוי הבנין.
 מחסנים דירתיים בשטח של 5 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהכניסה
 למחסנים תהיה מפרוזדור פנימי וללא פתחים כלפי חוץ.
 2. מבואות בכניסה לחדרי המדרגות בשטח עד 25 מ"ר לכניסה.
 3. מעליות רק במידה ויוצמדו לחדר המדרגות על פי המפרטים
 והתקנים.
- זמן מתן ההתר ייבדק שהתוספות לא יפגעו בחזות הבנין.