

5/2/98
מוקדמת מס' 9

אברהם
לוי

מרחב תכנון מקומי אונו

תוכנית מתאר מפורטת מס' תמ"מ 188
שינוי לתמ"מ 57, תמ"מ 30, ותמ"מ 153
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג'
סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' תמ"מ 188 שינוי לתמ"מ 57, תמ"מ 30, תמ"מ 153.
2. מסמכי התוכנית:
 - א. דפי הוראות (7 עמודים).
 - ב. תשריט בקנה מידה 1:1250.
 - ג. נספח בינוי מנחה לאזור מגורים מיוחד בקנה מידה 1:500.
 - ד. נספח תנועה בקנה מידה 1:500.
 - ה. נספח חניה בקנה מידה 1:250.
3. המקום:

	מחוז: תל-אביב.
	נפה: תל - אביב-יפו.
	עיריה: קרית אונו.
	רחובות: קפלן, מודיעין, טרומפלדור.
	גוש: 6494.
	חלקות: 290, 298, 322, 316-320, 165-171, 175, 176, 209-215.
	חלקי חלקות: 308, 302, 299, 172-174, 204-206, 324.
4. גבולות התוכנית: גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (קק"ל) ועיריית קרית אונו.
6. הנוסח: הועדה המקומית לתכנון ובניה "אונו",
7. מגיש התכנית: רמת אילן בע"מ, דירות עם בע"מ.
8. המתכנן: אבא אלחנני אדריכלים ומתכנני ערים..
9. שטח התכנית: 25.0 דונם.

יד חברה לבנין בע"מ
0 2 - 1998
8 8 8 8 8 8

- 2 -

10. מטרת התוכנית.

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים חצי כפרי ואזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד בו תותר בניית קוטגים טוריים בתוספת מרתף ועליית גג בשטח עיקרי של 33% לכל קומה, בתוספת 30 מ"ר עליית גג לכל יחידת דיור. סה"כ 64 יחיד.
- ב. שינוי יעוד של אזור חצי כפרי לאזור מגורים מיוחד בו תותר בניית בניינים בני 4 קומות טיפוסיות * דירות גג ודירות גן בקומת קרקע סה"כ 40 יחיד. קומת הגג תהיה בנסיגה מקו חיצוני של הבנין. שטחה העיקרי הממוצע של כל דירה 85 מ"ר, שטחה של דירת גג 130 מ"ר, שטחה של דירת גן 120 מ"ר, סה"כ שטחים עיקריים- 3,720 מ"ר. שטחי שירות מעל פני הקרקע עד 1,500 מ"ר, שטחי שירות מתחת לפני הקרקע 3,000 מ"ר.
- ג. אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים של חלקות 209, 320, 322 לשני מגרשים שמספרם 1,320, 1,322. מגרש 1320 יעודו כאמור בסעיף ב' לעיל. מגרש 1322 יעודו כאמור בסעיף א' לעיל.
- ד. שינוי רצועה שיעודה שטח ספורט לאזור מגורים מיוחד א' וצריפה למגרשים הגובלים (חלקות 165-170) ואישור לשימוש חורג לספורט לתקופה של 5 שנים מיום אישור התכנית.
- ה. שינוי יעוד של חלקה 171 מאזור חצי כפרי לשטח ציבורי פתוח.
- ו. הרחבת דרכים קיימות כמסומן בתשריט המצורף:
הרחבת רחוב קפלן מ-8 מ' ל-12 מ'.
הרחבת סימטת מודיעין מ-8 מ' ל-14 מ'.
- ז. גובה אבסולוטי של בנין א - 83.70 מ' מעל פני הים, גובה אבסולוטי של בנין ב' - 85.20 מ' מעל פני הים..

11. הנגזרות מבנה

- א. אזור מגורים א' מיוחד
באזור זה תותר בניית קוטגים טוריים ע"פי ההוראות להלן:
- (1) שטחים עקריים: א) 33% בכל קומה.
ב) עליית גג בשטח 30 מ"ר ליחיד.
- (2) שטח שנבנה: א) מרתפים - בשטח של 50 מ"ר.
הקמת מרתף תותר רק במקרה שתובטח יציבות המבנים הסמוכים לשיעור רצון מהנדס היעודה.
ב) המרחב המוגן יבנה ע"פי הוראות הג"א, בקומות הקרקע עם אפשרות להעבירו לקומות המרתף בקונטור המבנה בלבד.

- 3 -

ג) חניה - מקורה אחת לכל יחיד בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר על פי תוכנית בינוי ועפ"י דגם אחיד שתאשר הועדה המקומית המקומית לאיזור מגורים א' מיוחד. הקמת החניה תותר בקו בנין 0.

3) מס' קומנות: 2 קומות + מרתף + קומת גג.

4) גובה: גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס הכניסה. גובה הכניסה לא יעלה על 1.2 ממפלס ציר הכביש אולם במקרה שבו פני הקרקע גבוהים או נמוכים ממפלס הכביש רשאי מהנדס הועדה לקבוע הגובה ביחס לפני הקרקע הטבעית. הגובה מתייחס לבנינים עם גגות משופעים.

5) מס' יחיד: סה"כ 64 יח"ד כמפורט בטבלה בסעיף 17.

6) קו בנין: כמסומן בתשריט. בתקופת השימוש החורג בשטח הספורט רשאית הועדה המקומית לקבוע קו בנין אחר בהתחשב במצב הקיים ומלבד שלא יפחת מ-5 מ'.

7) גג: א) הגג יהיה מרעפים על מרבית שטח הבנין.
ב) שפוע הגג יהיה בין 40% ל-50% על פי קביעת מהנדס העיר.
ג) מהנדס העיר יהיה רשאי לקבוע את צורת גג הרעפים.
ד) גובה בסיס הגג המשופע לא יעלה על 3.0 מ' ממפלס רצפת החדר שמתחתיו בבית חד קומתי ו-6 מ' מעל מפלס הכניסה בבית דו קומתי.

8) עלנות גג: תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס עליית הגג. מותר לנצל את החלל מתחת לגג הרעפים בכפוף למילוי הוראות 11. א.1, ו-11. א.4.

9) תנאים למתן היתר בניה:

א) תכנית בינוי-הועדה המקומית תאשר תוכנית בינוי לפני הוצאת היתר בניה.
תוכנית הבנוי מתייחס למגרש בניה שלם לפחות.
תכיל הפרוט הנדרש ע"י הועדה, ותחתם ע"י בעל הקרקע (מ.מ.י.). בתכנית יסומנו המבנים המיועדים להריסה לפני מתן היתר. התכנית תכלול סימון החניות והגישות לכל יחידת דיר במגרש.

- 4 -

ב) הריסה- לא יוצא היתר בניה לבנין כל שהוא אלא אם בוצעו בפועל הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בתחום אותה חלקת משנה כמסומן בתכנית הבינוי וכן הריסת המבנים בשטחים הציבוריים הגובלים ע"י בעל ההיתר. בהריסת המבנים המסומנים להריסה יכללו הבנינים שבחזקת מבקש ההיתר , בית המגורים הקיים בחלקה 322 יוכל להמשיך להתקיים כל עוד יחפוץ החוכר.

ב. אזור מגורים מיוחד - (מגרש 1320)

כאזור זה תותר בגינת 2 בנינים בני 6 קומות הכוללים: דירות גן בקומת קרקע, 4 קומות מגורים טיפוסיות, קומת דירות נג- כל זאת מעל קומת מרתף. מס' יחידות דיור סה"כ - 40 דירות. קומת הגג תהיה בנסיגה מקו חיצוני של הבנין.

על פי ההוראות להלן:

1) שטחים עיקריים:

א) שטח הממוצע של דירה - 85 מ"ר.

ב) שטח של דירת גן - 120 מ"ר.

ג) שטח של דירת נג - 130 מ"ר.

סה"כ שטחים עיקריים - 3,720 מ"ר.

ד) תכסית הבניה מעל גבי הקרקע לא תעלה על 35%.

2) שטח שנבנת:

בקומת המרתף תותר חניה ומתקנים טכניים בשטח כולל של 3,000 מ"ר. בקומת הקרקע יותר לבנות מבואה, מחסנים לבעלי הדירות, מרחבים מוגנים לדירות הגן (על פי הוראות הגי"א ושרותים דומים שטחי השירות כמפורט בטבלה. בכל קומה יותר לבנות חדר מדדגות, מעלית, מרחבים מוגנים (על פי הוראות הגי"א) ומרפסות לא מקורות. ניתן יהיה לבנות על הגג מתקני מים, מעלית, חדר מכונות ויציאות לגג. חדר טרנספורמטור, גנרטור, מחסנים, מתקני מים, אשר יוקמו בתוך קונטור הבנין או במרתף. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר לכל דירה. חדר אשפה ימוקם בתאום עם מהנדס העיר.

3) קו בנין:

כמסומן בגיפת הבינוי.

4) נספח בינוי וחניה:

א) נספח הבינוי המצורף לתוכנית מתייחס למגרש 1320, הנספח מחייב מבחינת גובה הבנינים, קוי הבנין ומספר הבנינים. לא ינתנו הקלות בגובה המבנים ובמספר יחידות הדיור על פי תכנית זו.
 ב) גובה אבסולוטי של מבנה אי - 83.70 מימל פני הים, גובה אבסולוטי של מבנה ב' 85.20 מ מעל פני הים.
 ג) החניה במגרש 1320 תהיה תת קרקעית.

ג. שטח ציבורי פתוח:

כאזור זה יותר שימוש לגנים, מגרשי משחקים, מעבד לכלל הציבור, עצים נטיעות, תאורת רחוב, שילוט וכיו"ב.

- 5 -

12. תנאים כלליים למתן היתר בניה בתחום התכנית:

מהנדס העיר רשאי להתנות את היתרי הבניה בהבטחת ביצוע הפקעות המתבקשות מן התכנית באישור תשריט חלוקה לצרכי רישום במגרש. מהנדס העיר לא יתן היתרי בניה לפני ביצוע תשתית הכרחית בקטע התכנוני שלגביו הוגשה בקשה להיתר הכוללת מיס, ביוב, ניקוז, דרכים ותאורה ציבורית וחיבור המגרשים אליהם הרחבת רחוב קפלן וביצוע דרך גישה לאתר מכוון רחוב קציר בגבולות התוכנית. תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות 209 , 320 , 322 יהיה הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לחלקות הנ"ל כולל טבלת הקצאות ולוח איזון.
תנאי למתן היתר בניה בחלקות 170-165 יהיה להתאים את סוללת העפר הגובלת למגרש הספורט לפיתוח הכולל בעתיד.

13. הפקעה לצרכי ציבור:

כל השטחים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית קידית אונו כחוק.

14. שיפוי

מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית במקרה של הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בסכום בלתי מוגבל.

15. הוצאות התכנית:

הוצאות הכנת התכנית לרבות עריכת טבלת איזון והקצאה יחולו על מגישי הבקשות להיתרים.

- 6 -

17. טבלת יחידות דיוור

גודל מקורי של המגרש (במ"ר)	מספר יחידות דיוור			מסי מגרש
	מסי יחידות מותרות	יחידות		
		להריסה/הרוסות	תפוסות	
1,064	4	3	1	165
1,014	4	3	1	166
1,039	4	2	2	167
1,039	4	1	3	168
1,039	4	3	1	169
1,038	4	2	2	170
1,155	4	3	1	175
1,142	4	1	3	176
934	3	1	2	318
1,053	4	3	1	210
931	4	2	2	211
1,087	4	3	1	212
1,004	4	1	3	213
1,056	4	1	3	214
1,042	4	2	2	215
935	3	1	2	316
2,778	40	11	-	1320
489	2	2		1322
	104	47	32	סה"כ יח"ד

טבלת אזורים וזכויות בניה

סה"כ שטח	שטחי בניה מירביים למגרש במי"ר		מספר קומות	מספר יחיד	שטח המגרש במי"ר*	האזור
	שטחי שדות					
	מתחת לקרקע	מעל לקרקע בכל הקומות ועל הגג				
	50 מי"ר ליחיד	25 מי"ר ליחיד	2 + עליות גג ומרתף	2-4 למגרש עפ"י הטבלה שבתשריט	שטח מינמלי 450 מי"ר	מגורים א' מיוחד
8,220	3,000	1,500	3,720 + 30 מי"ר עליות גג	40 דירות גן + 4 ק. טיפוסיות + דירות גג מרתף	2778	מגורים מיוחד

12/98
 משרד חסנים מחוז תל-אביב
 יום התכנון והבניה תשס"ה-1965
אישור תכנית מס. 188/אמא
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15/2/97 לאשר את התכנית.
 יצחק אל סקור
 מנהל הועדה המחוזית

מתכנת:

בעלי הקרקע:

היוזמים:

אבא אלהכני
 אדריכלים ויועצים ערים
 שלמה חמ"ל, רחוב ימית 378-69
 טל. 5238948 פקס. 5239152

המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונ"ו"
 תכנית מס' 168/אמא
 אושרה בישיבה מס' 9304 ביום 16.2.03
 2.12.04 5406
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה ליישם
 מנהל הועדה יושב ראש הועדה

תאריך: