

מוקדמות 8
7.1.03

מאשרת

לבני אהרן גולן
למשל בלוצה אלחנאי
12.1.03
500498

- ✓ מחוז תל-אביב
- ✓ מרחב תכנון מקומי אונו
- ✓ רמת אפעל
- ✓ תכנית מתאר מס' תמ"מ 314
- ✓ שינוי לתכניות מתאר מס' תממ 98, תממ 119, תממ 147א', תממ 155, תממ 163,
- ✓ תממ 199, תממ 252, תממ 267, תממ 268, תממ/מק/21 (256) תממ/מק/24,
- ✓ תממ/מק/48.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' תממ/314. ✓
 ✓ שינוי לתכניות מתאר מס' תממ 98, תממ 119, תממ 147א',
 ✓ תממ 155, תממ 163, תממ 199, תממ 252, תממ 267,
 ✓ תממ 268, תממ/מק/24, תממ/מק/48, תממ/מק/21 (256).

2. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

3. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית (5 עמודים).
 ב. תשריט בקני"מ 1:5,000.

4. המקום: מחוז: תל אביב ✓

נפה: תל-אביב יפו ✓

מקום: רמת אפעל ✓

גוש: 6176 ✓

- חלקות: 46-65, 67-85, 87-91, 132-134, 136-163, 166-176, 178, ✓
 180-202, 204-215, 217-218, 220, 222-226, 228-234, ✓
 237-243, 245-260, 264-262, 266-273, 275-284, 286-288, ✓
 290-292, 294-303, 305-327, 329-332, 334-350, 353-364, ✓
 366-379, 381-386, 388-395, 397-398, 400-402, 404-407, ✓
 409-411, 413, 414, 416-417, 419, 422, 424, 426, 428, ✓
 430-435, 437-440, 442-449, 452-455, 457-458, 460-463, ✓
 465, 469-477, 479, 481-485, 487-501, 585-588, 590, ✓
 592-597, 599-615, 622, 624-625, 627-629, 631-651, ✓
 667-678, 680-681, 683-686, 691-700, 702-704, 724-727, ✓
 735-737, 739-760.

5. שטח התכנית: כ-210 דונם.

6. עורכי התכנית: שפייזמן שסל אדריכלים.
 רח' יוסף ספיר 5 ר"ג 52622.
 טל: 5340584 פקס: 5353514

7. יוזם ומגיש התכנית: מ.א. אפעל.

8. בעל קרקע: רשות הפיתוח ואחרים.

הועדה המקומית
 לתכנון ובנייה אונו

9. מטרת התכנית: ✓

- ✓ א. שינוי הוראות הבניה באזור מגורים א'.
- ✓ ב. ביטול טיפוסי מבנים השונים הקבועים בתוכניות בינוי מאושרות.
- ✓ ג. קביעת קווי בניין.
- ✓ ד. קביעת הוראות לפרגולות, גגות ומרתפים.
- ✓ ה. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- ✓ ו. קביעת סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות, מעל ומתחת לפני הקרקע.

10. הוראות הבניה - אזור מגורים א': ✓

תותר הקמת בתי מגורים בני שתי קומות בתוספת עליית גג וקומת מרתף בתנאים הבאים:

א. שטחים עיקריים: ✓

- ✓ 1 לבית דו קומתי 25% לכל קומה עם אפשרות להעביר 6% מקומה לקומה ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 50% משטח המגרש.
- ✓ 2 עליית גג עד 30 מ"ר ליח"ד בנוסף לאחוזי הבניה.

ב. תכסית קרקע: ✓

תכסית הקרקע המקסימלית תהיה 31% משטח המגרש + 30 מ"ר חניה + 15 מ"ר חדר משק + 6 מ"ר מחסן + ממ"ד.

11. שטחי שרות: ✓א. מרתפים:

- ✓ תותר הקמת מרתף בשטח ע"פ אחת החלופות הבאות:
- ✓ 1. 50 מ"ר ליח"ד.
- ✓ 2. עד 120 מ"ר ליח"ד בתנאי הריסה של חדר משק וכן של מקלט מחוץ לקוי בניין.
- ✓ בכל מקרה לא יחרוג המרתף מתחום קווי קונטור הקומה שמעליו.
- ✓ הכניסה למרתפים תהיה מתוך פנים הדירה.
- ✓ יותר ח. מדרגות אחד ליח"ד. ח. מדרגות יקשר בין כל קומות המבנה לרבות קומת המרתף.
- ✓ למרות הנאמר לעיל, תותר גם כניסה ישירה למרתף וזאת מחדר המדרגות האמור לעיל.
- ✓ במידה והשטחים העיקריים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא מוצו עפ"י התב"ע המאושרת החלה, ניתן יהיה להמיר את אותם יתרת שטחים לשטחים עיקריים במרתף במקום שטחי השירות, במסגרת היתר הבניה.

ב. חניה:

- ✓ בכל בית יתוכננו שני מקומות חניה בתחום המגרש.
- ✓ הוראה זו תחול רק במקרה של בנית בית מגורים חדש.
- ✓ תותר חניה לרכב בקומת המרתף או סככה לשני כלי רכב בחזית המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד.
- ✓ סככה לשני כלי רכב - ניתן להקים את הסככה על קו בנין צדדי וקדמי 0 מ'.
- ✓ סככות לשני כלי רכב תאושרנה על פי טיפוסים שתאשר הועדה המקומית.
- ✓ לא תותר סגירת חניה ע"י קירות בתוך תחומי המגרש.
- ✓ תותר הקמת שער בחזית החניה עם פתיחה חשמלית או ידנית. פתיחת השער לא תעבור בכל עת את קו המגרש.

ג. ממ"ד: ✓

ממ"ד עפ"י דרישת פיקוד העורף.

מאושרת

ז"ל החלטת

לחברת ובניה יזמי

ד. מבנה עזר (חדרי משק סגורים):
 תותר בניית חדר משק על קו בניין צדדי 0 בגובה פנימי 2.2 מ' על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית ובתנאי ששטח המרתף אינו עולה על 50 מ"ר.

ה. מחסן:
 תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר.

ו. קווי בנין:
 קו בנין קדמי - 5 מ'.
 קו בנין אחורי - 6 מ'.
 קו בנין צדדי - 3 מ' לא תותר הקלה בקו בנין צדדי.
 מחוץ לקווי הבניין יותרו: סככות חניה, מחסן וחדר משק ע"פ סעיף 10.11.
 וכן רמפת ירידה לחניה תת קרקעית.

ז. מרפסות:
 לא תותר בניית מרפסת גג במפלס רצפת עליית הגג.

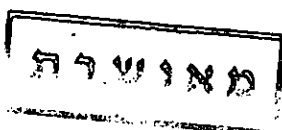
12. טבלת ריכוז שטחי בניה מרביים.

שטחי שירות	שטחים עיקריים	טיפוס בניין
50 מ"ר מרתף. 15 מ"ר חדר משק. 30 מ"ר חניה. 6 מ"ר מחסן. ממ"ד.	50% + 30 מ"ר עליית גג.	בית עם חדר משק
120 מ"ר מרתף. 30 מ"ר חניה. 6 מ"ר מחסן. ממ"ד.		בית ללא חדר משק

13 הנחיות עיצוב אדריכלי:

א. גג
 הגג יהיה מרעפי חרס בגוון טרה קוטה. כיסוי הרעפים יהיה לפחות 80% משטח הגג.
 הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את צורת גג הרעפים.
 גובה בסיס הגג המשופע לא יעלה על 6 מ' ממפלס הכניסה.
 שיפוע הגג יהיה מינימום 35%-50% (בכפוף להנחיות היצרן).
 יותר משטח מוסתר עבור דוד שמש. פתרון להצבת קולטי שמש יינתן במסגרת תכנון גג הרעפים, שהקולטים מונחים על שיפועי הגג. הצבת דוד גלוי על הגג לא תותר.

ב. עליות גג
 תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 6.0 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס עליית הגג.
 מותר לנצל את החלל מתחת לרעפים בכפוף למילוי הוראות סעיפים 10.11.א.2 ו-13.ג.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה יא"מ

ג. גובה ✓

- גובה הבניין לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לקודקוד של גג הרעפים. ✓
 גובה הכניסה לא יעלה על 1 מ' מציר הכביש במרכז המגרש. אולם במקרים שבהם ✓
 פני הקרקע גבוהים או נמוכים ממפלס הכביש רשאי מהנדס הועדה לקבוע הגובה ✓
 ביחס לפני הקרקע הטבעית. הגובה מתייחס לבניינים עם גגות משופעים. ✓

ד. גדרות: ✓

- סוג הגדר: בחזית הבית תבנה גדר קשוחה מאבן או ציפוי אבן תואמת לציפוי ו/או ✓
 לצבע של חזית בית המגורים, כנ"ל גם לצידי הבית. לגבי בתים פינתיים או גב ✓
 הבית לגבי בתים כאשר גב הבית פונה לרחוב. ✓
 האבן תהיה אבן טבעית (פרט לאבן לקט), אבן נסורה, אבן מסותתת, לבני ✓
 סיליקט או כורכרית. ✓
גובה הגדר: גובה הגדר יהיה 1 מ"ר. תותר השלמת הגדר לגובה 1.80 מ' עם פרזול ✓
 או לוחות עץ. ✓
 תותר בניית גדר עד לגובה 1.80 מ' עם פתחים לגדר חיה בשטח מינימלי של 25% ✓
 משטח עליון של החזית של גדר הבית. ✓
 בשד' הארזים, שד' האורנים ושד' הברושים תותר בניית גדר בגובה 1.80 מ' ללא ✓
 פתחים. ✓
 גובה גדר מקסימלית בין מגרשים עד 2.0 מ'.

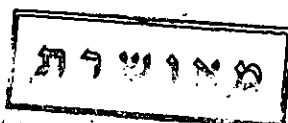
ה. פיתוח ✓

- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח הכוללת את פריסת הגדרות, שערים, ✓
 מיקום הפילרים, הכניסות למגרשים, מיקום החניה, מיקום נקודת האשפה וכו'. ✓
 ניקוז - הניקוז של מרזבים ונגר עילי לא יהיה אל מחוץ לגבולות המגרש. בכל ✓
 מגרש יבנה בור חלחול לקליטת מי הגשמים לפי פרט מאושר ע"י הועדה המקומית ✓
 חל איסור להזרים לבור זה שפכים, דלוחין או כל נוזל אחר שאינו מי גשמים. ✓

13. פרגולות ✓

תותר בניית פרגולות בתנאים הבאים:

- א. שטח הפרגולה - עד 25 מ"ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה לבית, והפנויה מבניה כלשהי. ✓
 הכל לפי הגדול יותר ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר. ✓
 הועדה המקומית רשאית להתיר על פי שיקול דעתה במקום שתמצא לנכון הקמת שתי פרגולות בתנאי ששטחן הכולל לא יעלה על האמור לעיל. ✓
 ב. קווי בנין - (1) ניתן להבליט הפרגולה מעבר לקו בנין קדמי עד 40% ✓
 (2) ניתן להקים פרגולה על קו בנין צדדי ואחורי 0 מ'. ✓
 ג. גובה - הגובה לא יעלה על 2.4 מ'. ✓
 ד. חומרים - יותר שימוש בעץ, מתכת או חומר קל דומה. ✓
 ה. יותרו עמודי בטון וקורות בטון בגובה התקרה בתנאי שהפרגולה כולה תבנה בתחום קו הבניין. ✓
 ו. לא יותר קירווי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. ✓
 המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לא פחות מ- 40% משטחה מחולק שווה בכל השטח מקורה. לא תותר בניית קירות לפרגולה. ✓
 ז. תנאי למתן היתר בנייה לפרגולה יהיה חתימת מהנדס או הנדסאי או היצרן על יציבות הפרגולה וחיבורה למבנה ו/או לקרקע. ✓



ד"ר יערה חביבית
 לתכנון ובניה סימון

מאשרת

14. כללי: ✓

גוויי גמר קירות חוץ המבנה יהיו בגוונים לבנים או בהירים.
יצוינו בחזיתות שבתכנית ההגשה וידרשו אישור מהנדס הועדה.
במקרה של הריסת יחידת דיור אחת בבית דו משפחתי ובנייתה
מחדש יש להבטיח התאמת חזיתות, חומרי גמר והגוונים ליחידה
הגובלת לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
בניית מרתף במבנה קיים תותר רק לאחר הבטחת יציבות המבנה
לשביעות רצון הועדה המקומית.

א. ✓

ב. ✓

ג. ✓

15. תנאי להוצאת היתר בניה:

בקשה להיתר בניה תכלול תרשים מגרש על רקע מפת מודד מעודכנת הכוללת את מפלס רצפת הכניסה של הבניינים המקיפים את מגרש מבקש ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה בחלקות מס' 319-337 בהם יש בתים טוריים יהיה הריסת ופינוי טור הבתים בשלמותו ובניה של כל יחידות הדיור בו זמנית. תותר בניית עליות גג לבתים אלה בכפוף לתכנית ביוני מחייבת לכל ארבעת הבתים הטוריים ובאישור הועדה המקומית.

16. יחס לתוכניות אחרות: ✓

תכנית זו משנה את תוכניות מתאר מס' תממ 98, תממ 119, תממ 147א, תממ 155, תממ 163, תממ 199, תממ 252, תממ 267, תממ 268, תממ/מק/21/ (256) תממ/מק/24, תממ/מק/48. תכנית זו לא תבטל זכויות בניה שניתנו עד לאישור תכנית זו מכח התכנית הראשית לרבות הקלות במגרשים בתחומה.

17. היטל השבחה ייגבה כחוק. ✓

18. בצוע התכנית: עם אישורה. ✓

19. חתימות: ✓

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונו"
תכנית מס' 314
אשרה בישיבה מס' 200102 ביום 2.5.02
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה
ייעב ראש הועדה
מחזיס הועדה

הועדה אזורית
5995
26/12/02

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 314/111
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.12.02 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

שפי זמן שסל
אדרנכלים
רח' יוסף ספיר 5 ר"ג 52622
טל. 5340584, פקס 5353514

12.1.03

מאשרת

