

מאשרת

מוקדמת מס' 6.....
4.7.02

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי אונו
קרית אונו
תכנית מתאר מס' תמ"מ 269
שינוי לתכנית מתאר מס' תמ"מ 195

1. מקום : מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב -י
מקום : קרית אונו רח' הרצל 71
גוש : 6495
חלקה : 232
חלק חלקות: 273, 280

2. גבולות התכנית: מצפון - חלקות 170, 231
ממזרח ומדרום - רח' הרצל
ממערב - שטח ציבורי פתוח

3. בעל הקרקע: עיריית קרית אונו

4. שטח התכנית: 1,289 מ"ר

5. יוזם ומגיש התכנית: עיריית קרית אונו

6. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו

7. מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית (סה"כ 4 עמודים)
ב. תשריט בקנ"מ 1:250
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:200
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד של שטח לבניני ציבור לאזור מגורים מיוחד 1
ושטח ציבורי פתוח מיוחד.
ב. קביעת הוראות בניה, זכויות בניה, קוי בנין, גובה, באזור
מגורים מיוחד 1.
ג. סה"כ 4 יחידות דיור, סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע 720 מ"ר.
סה"כ שטח שירות מעל הקרקע 210 מ"ר.
סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע 480 מ"ר.
בתנאים המפורטים בהוראות הבניה.
ד. קביעת תכליות ושימושים לשטח ציבורי פתוח מיוחד.
ה. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
ו. קביעת תנאים להריסה ופינוי השטח.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה "אונו"

מאשרת

9. הוראות הבניה:

אזור מגורים מיוחד 1

- א. תותר בניית קוטג'ים בני 2 קומות.
תותר בניית סה"כ 4 יח"ד בשני מבנים, כל מבנה שתי יח"ד צמודות המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.
- ב. **שטח עיקרי:** 1. סה"כ 150 מ"ר ליח"ד בשתי קומות.
2. עליית גג לכל יח"ד עד 30 מ"ר.
- ג. **שטחי שירות:** 1. **מבנה עזר ומרתפים:** תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד כחלק מקומת הקרקע ובתחום קרי הבנין או מרתף בגבולות הקומה שמעליו ועד 120 מ"ר.
2. **ממ"ד:** על פי הוראות הג"א.
3. **חניה:** מותרת חניה לרכב בקומת הקרקע, או בקומת המרתף או סככה לרכב בחזית המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד. החניה תהיה בגבולות המגרש בלבד. ניתן להקים את הסככה על קו בנין צדדי 0.
חניה המהווה חלק מהמבנה גובהה לא יעלה על 2.20 מ'. סככת חניה תותר על פי דגמים שתאשר הועדה המקומית.
- ד. **תכסית:** תכסית הקרקע תהיה בתחום קרי הבנין.
- ה. **מרפסות:** לא תותר בניית מרפסת גג. מותרת הקמת מרפסות לא מקורות במפלס קומה א', אשר לא תחרוגנה מקו קומת הקרקע ובלבד שיקבע תנאי בהיתר בניה שלא תהיה סגירה בקירות או גג של המרפסת האמורה.
 1. הגג יהיה מרעפים על מרבית שטח הבנין.
 2. שפוע הגג יהיה בין 40% ל-50% על פי קביעת הועדה המקומית.
 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את צורת גג הרעפים.
 4. גובה בסיס הגג המשופע לא יעלה על 6 מ' ממפלס הכניסה.
- ו. **עליות 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 סעיפים ב' ו-ו' לעיל.
- ז. **גובה:**

הגובה לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מדוד לקודקוד של גג הרעפים.

גובה הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה ציר הכביש, אולם אם פני הקרקע גבוהים או נמוכים ממפלס הכביש רשאי מהנדס הועדה לקבוע הגובה ביחס לפני הקרקע הסביבית. הגובה מתייחס לבנינים עם גגות משופעים.
- ח. **קרי בנין:** כמפורט בתשריט.
- י. **קומת עמודים:** לא תותר קומת עמודים מפולשת. למעט בשטח המיועד לחניה לרכב כאמור בסעיף 3.9.9 לעיל.
- יא. **פיתוח:**

הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח הכוללת את הגדרות, הכניסות למגרש, ניקוז המגרש, מיקום החניה, ומיקום נקודת האשפה, חיבור למערכת הביוב.

הועדה המקומית
לחכנו ובניה "אזור"

מאשרת

יב. גדרות:

1. 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.
מהנדס הועדה רשאי יהיה לקבוע צורת הגדר וחומרי גמר אחרים.
2. גובה גדר מקסימלי בין המגרשים 1.80 מ'.

יג. **התאמת חזיתות:** הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה ליחיד אחת בתנאי שתובסח התאמה מלאה בחזיתות המבנה לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

יד. **תנאים כלליים:** היתר בניה לכל יחידה בשטח המגרש, מותנה בהצגת פתרון לכל שטח המגרש בנושאי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

טו. תנאי לקבלת היתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי המיבנים המסומנים בתשריט להריסה.

10. שטח ציבורי פתוח מיוחד:

באזור שיעודו שטח ציבורי מיוחד תותר נגישות למגרשים ויתאפשר מעבר אל החניה שבחלקות הסמוכות בלבד.
לא תותר כניסת משאיות ורכב מעל 4.5 טון למעט רכב חירום ותברואה. השטחים הסלולים ישולבו בנטיעות ובגינות.
השטח המיועד לנגישות אשר יסלל יהיה במינימום הנדרש.

11. נספח בינוי:

נספח הבינוי מנחה למעט קוי בנין, גובה הבנינים, והמרווחים בין הבנינים.

12. יחס לתוכניות קודמות:

תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר תמ"מ 195, במקרה של סתירה בינהן תכרענה הוראות תכנית זו.

13. ביצוע התכנית:

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה "אזור"

14. טבלת זכויות הבניה:

מצב מוצע									
גוש	חלקה	מס' קומות		שטח עיקרי	שטח שירות		קו בנין		
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	ק	א	צ
6495	232	2 קומות + עליית גג	קומת מרתף	סה"כ 720 מ"ר	סה"כ 210 מ"ר **	סה"כ 480 מ"ר	4	4	3
						סה"כ 4 יח"ד			

הערות

* אסורה בניית קומה מפולשת.
** מבנה עזר יבנה במידה ולא יבנה מרתף.

15. חתימות:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 269/מא
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
תאריך: 8.7.02

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי
אנו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשר תכנית מס' 269/מא
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום 14.6.02
ג"ר הועדה

הועדה המקומית
לתכנון ובניה "אנו"