

.....6.....
מקדמה מס'.....
ט. 02

Maoz-Rat

מחוז תל אביב
מדרחוב תכנון מקומי אוננו
קרית אונו
תכנית מתאר מס' תמ"מ 269
שינוי לתוכנית מתאר מס' תמ"מ 195

1. **מקום:**
מחוז : תל-אביב
נפה : תל-אביב - יפו
מקום : קריית אונו רח' הרצל 71
6495 : גוש
232 : חלקה
273, 280 : חלקן

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

3. **בעל הקרקע:** עיריית קריית אונו

4. **שטח התוכנית:** 1,289 מ"ר

5. **יחס ומגש התוכנית:** עיריית קריית אונו

6. **的缘 הדוח:** הונדה המקומית לתכנון ובניה אונו

7. **משמעות התוכנית:**

- א. הוראות התוכנית (סה"כ 4 נמודדים)
 - ב. תשריט בגן"מ 1:250
 - ג. ספח בינוי מנזווה בגן"מ 1:200
- כל מסמך ממשכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

8. **מטרות התוכנית:**

- א. שינוי יעוד של שטח לבניין ציבורי לאזרור מגורים מיוחד 1
ושטח ציבורי פתוח מיוחד.
- ב. קביעת הוראות בניה, זכויות בניה, גוון בניין, גובה, באזור
מגורים מיוחד 1.
- ג. סה"כ 4 יחידות דירות, סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע 720 מ"ר.
סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע 210 מ"ר.
סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע 480 מ"ר.
בתנאים המפורטים בהוראות הבניה.
- ד. קביעת תכליות ו שימושים לשטח ציבורי פתוח מיוחד.
- ה. קביעת תנאים להוצאה היתר בניה.
- ו. קביעת תנאים להריסה ופינוי השטח.

הועדה המקומית
לתוכנו ובניה "אונו"

מְאוֹשֶׁרֶת

9. הוראות הבניה:

א. אורך מגורים מיחד 1

א. תותר בנית סה"כ 4 י"ח"ד בשני מבנים, כל מבנה שתי י"ח"ד צמודות תותר בנית בין המבנים לא יפחת מ- 6 מ'.

ב. שטח עיקרי: 1. סה"כ 150 מ"ר ליא"ד בשתי קומות.

2. עליית גג לכל י"ח"ד עד 30 מ"ר.

ג. שטחי שירות: 1. מבנה עזר ומרתף: תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 15 מ"ר לכל י"ח"ד כחלק מקומת הקרקע ובתחום קוי הבניין או מרתח גבולות הקומה שמעליו ועד 120 מ"ר.

2. מ"ד: על פי הוראות הג"א.

3. חניון: מותרת חניה לרכב בגובה הקרקע, או בקומה המרתף או סככה לרכב בחזיות המגרש בשטח שלא עלה על

30 מ"ר לכל י"ח"ד. החניה תותר בגבולות המגרש בלבד.

ניתן להקים את הסככה על גו בנין צדיי 0.

חניה המחווה חלק מהמבנה גובהה לא עלה על 2.20 מ'.

סככת חניה תותר על פי דגמים שתאשר הוועדה

הLocale.

ד. תכסית: תכסית הקרקע תהיה בתחום קוי הבניין.

ה. מרפסות: לא תותר בנית מרפסת גג. מותרת הקמת מרפסות לא מוקרות במפלס קומה א', אשר לא תחרוגנה מוקם קומת הקרקע ובלבד שיקבע תנאי.

בהתוור בניה שלא תהיה סגירה בקירות או גג של המרפסת האמורה.

1. גג: הוגג יהיה מרעפים על מרבית שטח הבניין.

2. שפוט הוגג יהיה בין 40% - 50% על פי קביעת הוועדה המקומית.

3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את צורת גג הרעפים.

4. גובה בסיס הוגג המשופע לא עלה על 6 מ' ממפלס הכניסה.

ז. עליות גג: תותר יציאה לחצר נג הרעפים ובלבד שורם נג הרעפים לא עלה

על 6 מ' מוד מריצפת המפלס שמתוחת למפלס עליית הגג.

מותר לנצל את החלל מתחת לגג הרעפים בכפוף למילוי הוראות

סניפים ב'-ו'-ו' לעיל.

ח. גובה: הגובה לא עלה על 9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מודד לקודקוד

של גג הרעפים.

גובה הכניסה לא עלה על 1.20 מ' מגובה ציר הכביש, אולם

אם פני הקרקע גבוהים או נמוכים ממפלס הכביש רשיית מהנדס

הועודה לקבוע הגובה בהתאם לפני הקרקע הטבעית.

הגובה מתייחס לבניינים עם גגות משופעים.

ט. קוי בניין: ממורשת בתשריט.

י. קומות עמודים: לא תותר קומת עמודים מפולשת. למעט בשטח המיועד לחניה

לרכב כאמור בסעיף 9.ג.3 לעיל.

יא. פיתוחה: הבגשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח הכוללת את

הגדירות, הكنيות למגרש, ניקוז המגרש, מיקום החניה,

ומיקום נקודות האשפה, דיבור למערכת הביוב.

הועדה המקומית
לתוכנית ובנייה "אזריך"

מְאוֹשֶׁרֶת

- יב. גדרות:
1. גדרות בחזיות הרוחב תיבננה מבטון. גובה הגדר הבונייה בחזית לרוחב לא מוגדר על 1 מ' מעל המדרוכה הגובלית. תוחור השלמת הגדר עד גובה 1.80 מ' עם רשת ברזל או לוחות עץ.
הנדס הונדה רשאי יהוה לקבוע צורת הגדר וחותמי גמר אחרים.
2. גובה גדר מקסימלי בין המגרשים 1.80 מ'.

יג. התאמת חזיתות: הונדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה ליח"ז אחות בתנאי שתובטח התאמה מלאה בחזיתות המבנה לשביעות רצונה של הונדה המקומית.

יד. **תנאים כללים:** היתר בניה לכל יחידה בשטח המגרש, מותנה בהציג פתרון לכל שטח המגרש בנושא פירוח ועוצוב אדריכלי.

טו. **תנאי לקבלת היתר בניה:**
תנאי למתן היתר בניה יהיה הרישה ופינוי המיבנים המסתומים בתשייף להריסה.

טז. **שטח ציבורי פתוח מיוחד:**
באזר שיענוו שטח ציבורי מיוחד תוחור נגישות למגרשים ויתאפשר מעבר אל החניה שבחולקות הסמוכות בלבד.
לא תוחור כניסה משאיות ורכב מעל 4.5 טון למעט רכב חירות ותברואה.
השטחים השלולים ישולבו בנטיעות ובגינון.
השטח המינען לנגישות אשר יסכל יהיה במינימום הנדרש.

טז. **נספח בניין:**
נספח הבניין מונחה למעט קווי בנין, גובה הבניינים, והמרווחים בין הבניינים.

טז. **יחס לתוכניות קודמות:**
תכנית זו משנה את הוראות תוכנית המתאר תמ"מ 195, במרקחה של סתייה ביןן תכרענה הוראות תוכנית זו.

טז. **ביצוע התכנית:**
 תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

תועדה המקומית
לתוכנו ובניה "איזו"

מאות

- 4 -

14. סבלת זכויות הבניה:

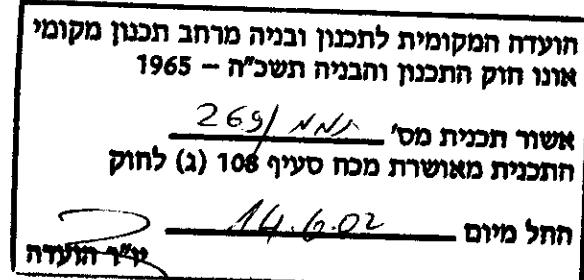
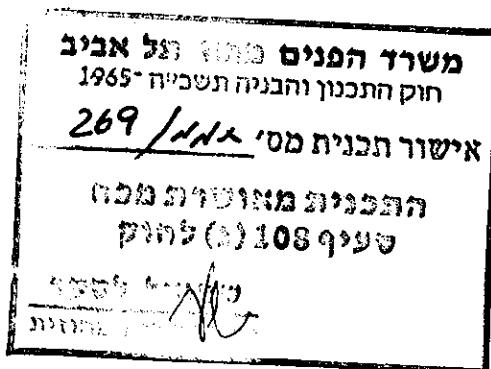
מצב מוץע									
				שטח שירות		קרקע בגין		מס' ייח"ד	
				מעל הקרקע	מתחת הקרקע	קרקע	קרקע	גדר	חלקה
א	ב	ג	ד	א'	ב'	ג'	ה'	גג	ה'
ס"ה"כ 4 ייח"ד	3	4	4	ס"ה"כ 480 **	ס"ה"כ 210 *	ס"ה"כ 720 מ"ר	ס"ה"כ 2 קומת מרתק + עלייה גג	232	6495

הערות:

* אסורה בניית קומה מפושטת.

** מבנה עדין לבנה מידית ולא לבנה מרתק.

15. חתימות:



חוותה המקומית
لتכנון ובניה אונו