

10.12.90
 ז"ר ארלו
 ז"ר ארלו

תכנית בניה למהגרים

מרחב תכנון סקומי אונו

הוכנה ע"י חוק הליכי תכנון ובניה [הוראת השעה] התש"ן 1990.

תכנית מתאר מס. ת.מ.ח/במ/01 [222]

שינוי לתכנית מתאר R-149

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס. ת.מ.ח/במ/01 [222], שינוי לתכנית מתאר R-149.
2. מסמכי התכנית
 א. תקנון
 ב. תשריט
 ג. טבלת הקצאות
 ד. לוח איזון
 כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. תחולת התכנית
 תכנית זו תחול על שטחי הקרקע המתוחמים בקו כחול בתשריט.
4. המקום
 מחוז: תל-אביב
 נפה: תל-אביב
 מועצה מקומית: קרית-אונו
 גוש: 6494
 חלקות: 126-14,8
5. גבולות התכנית
 גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
6. בעל הקרקע
 "קראקא בע"מ" ע"י "עליה" חברה להכשרת הארץ בע"מ ואחרים.
7. יוזם התכנית
 הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו.
8. עורך התכנית
 לוטן אדריכלים-י. לוטן ד. לוטן.
9. שטח הזכנית
 93.342 דונם.
10. מטרת התכנית
 א. איחוד וחלוקה של שטח התכנית בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 ב. קביעת תכנית בינוי לשטח התכנית.
 ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.

31/1/91 3839 א.פ.

החלוקה תבוצע על סמך מפות לצרכי רישום בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בתשריט. שטח החלוקה ניתן לשינויים קלים כתוצאה מהחידודות באתר, ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.

11. חלוקה חדשה

בכל תשלומי האיזון יהיו צמודים למדד יוקר המחיה וישאו ריבית בחוק מיום חתן תוקף לתכנית ועד התשלום בפועל, כאמור בחוק הרשויות המקומיות (ריבית ורכישי הצמדה עב תשנ"ח-1980).

12. תשלומי איזון

תותר הקמת בתי מגורים בני קומה אחת או קוטג' בתוספת קומת מרתף ועלית גג בתנאים הבאים:
13.1 על מגרש בשטח של עד 570 מ"ר יותר לבנות עד 2 יחידות בשטח בניה כולל של 150 מ"ר לכל יח"ד.
13.2 על מגרש בשטח של מעל 571 מ"ר יותר לבנות עד 2 יחידות בשטח בניה כולל של 180 מ"ר לכל יח"ד.
13.3 חיטל על הקרקע: עד 35% (לא כולל חניה מקורה)

13. איזור מגורים א'

תותר הקמת בתי מגורים בני קומה אחת או קוטג' בתוספת קומת מרתף ועלית גג בתנאים הבאים:
14.1 מס. יחידות דיור בחלקה: ע"פ הטבלה המצורפת.
14.2 שטחי בניה כוללים: סח"ב 140 מ"ר א מס. היחידות למגרש [במגרשים 1, 2, 3-2 יח" 150% מ"ד כ"א].
14.3 חיטל על הקרקע: עד 35% (לא כולל חניה מקורה)

14. איזור מגורים א"1

15.1: מס. יחידות דיור בחלקה: 18
15.2 מס. קומות: 3 ע"ג קומת עמודים.
15.3 אחוזי בניה: עד 35% לקומה.
15.4 גובת הבנין מעל ציר הכביש בנקודה הגבוהה של המגרש לא יעלה על 14.00 מ'.
15.5 לא יכללו באחוזי הבניה שטחי ציבור מקורים כגון: חדרי מדרגות, חדרי בניסת, אשפה, כביסת, מחסנים וכו...
15.6 לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ לקוי הבנין.

15. איזור מגורים ב'

16.1: חלקות 56 ו-57 ישמשו למטרת תכליות המותרות בשטחים המיועדים לבנין ציבורי כגון: גני ילדים, בית-בנסת, מועדון או כל תכלית אחרת שתאשר הועדה המקומית.
16.2 מס. הקומות, אחוזי הבניה המותרים וקוי הבנין יקבעו ע"י הועדה המקומית.

16. תנאים החלים על בניני ציבור

17.1: תנאים לסתן חיתר בניה: 17.1: תנאים החלים על כל שטח התכנית.
17.2 קוי בנין: ע"פ הטבלה בתשריט.
17.3 מס. יחידות חירבי מותר: ע"פ הטבלה בתשריט.
17.4 חיתרי בניה למגרשים 2-5 יוצאו לאחר שחועדה המקומית תבטיח ביצוע בפועל של סוללה אקוסטית מגוננת ו/או כל אמצעי מיגון אקוסטי אחר שידרש המיגון יבוצע בש.צ.פ. הגובל בדרך מכבית וחחחלף המתוכנן בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה כפוף לתנאים שבסעיף 30 לתכנית

לא תותר כל בניה מחוץ לקוי בנין פרט לחניה
מקורה שתמוקם בהתאם לתכנית הבינוי(עד 20 מ"ר
ליחידת דיור).

18. בניה מחוץ לקוי בנין

גובה הכניסה לבנין לא יעלה על 1.20 מ' מציר
הכביש, אולם במקרה שהגובה פני הקרקע שונים במידה
משמעותית מחפס הכביש רשאי מהנדס הועדה
לקבוע את גובה הכניסה ביחס לפני הקרקע הטבעית.

19. גובה

בבנין בן קומה אחת לא יעלה דום גג הרעפים על
6.00 מ' מעל מפלס הרצפה של קומת הכניסה.

בבנין דו קומתי לא יעלה גובה דום גג הרעפים
על 9.00 מ' מעל מפלס הרצפה של קומת הכניסה.

- א. חניה מקורה בשטח של עד 20 מ"ר ליה' דיור
- ב. מרתף, בגבולות ההיטל של הבנין על הקרקע,
ובו מקלט עפ"י תקן הג"א.
- ג. מרפסות לא מקורות.
- ד. עלית גג בתנאי שרום גג הרעפים לא יעלה
על 6.00 מ' מעל מפלס הרצפה של הקומה שמתחתיו
ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.
- ה. פרגולות פתוחות.

20. שטחים שאינם כלולים

- א. לכל חלקה ינתן היתר בניה בשלמותו (טבור כל
יחידות הדיור יחד).
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר עפ"י בקשת
הבעלים מס. יחידות קטן מהמצוין בתכנית מבלי
לפגוע באחוזי הבניה הכוללים של המגרש.

21. היתר בניה

בקשת היתר הבניה תלווח בתשריט בק.מ. 1:100
של פיתוח תחלקה שיכלול : חמרי גמר בהתאמה לנספח
האדריכלי, פרטי שבילים, פריסת גדרות ופידוט חמרי
חבניה שלחן, קירות חגן וכן סידורים לייבוש כביסה,
אשפה, דודי שמש, חזגני אויר, ניקוז השטח וכו'

22. פיתוח השטח

ישניו
אחוזי

העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כמפורט
בתכנית הבינוי, ויתכנו בו שינויים קלים לשביעות
 רצונו של מהנדס הועדה, כן יותאמו המבנים לדרישות
 דלהלן:

23. העיצוב האדריכלי
 של המבנים

- א. הגג יהיה תרעפים שקופים או רעפי בטון לחץ על פני מרבית שטח הבניין.
- ב. חמרי הבניין המותרים לשימוש בקירות חוץ יהיו יציבים מסוג לבנים, בלוקים הראויים לבניה גלויה, אבן, טיח גרנוליטי, טיח על בסיס שרפים אקריליים, או חמרי בניה עמידים ורחיצים אחרים [לא יותר שימוש בטיח "שפריץ" על בסיס צחנטי].
- ג. על גגות רעפים תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שחם יונחו על הגג בצמוד לשיפוע ללא פיגומים.
- ד. על גגות שטוחים לא תותר העמדת מערכת סולרית אלא מאחורי מסתור.
- ה. הועדה המקומית רשאית שלא להתיר הקמת אנטנות לקליטת שידורי טלוויזיה או רדיו למעט אנטנה מרכזית אחת לכל שטח התכנית שתוקם בשטח היבזורי, היבזורי האנטנה לבתים יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- ו. היבזורי חשמל, טלפון ותקשורת לבתים יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- ז. גובה הגדר בחזית הפונה לרחובות מס. 2 ו-3 יהיה ע"י החזית בנספח הבינוי, הגדר תבנה מחמרי בנין יציבים מהסוג כמפורט בסעיף 23-ב' ובגמר אחד לכל קטע בחסותן בנספח.
- ח. לא תותרנה גדרות בין המבנים בחזית הקדמית.
- ט. גובה גדרות ציידיות ואחוריות לא יעלה על 1.80 מ' אולם בחקרת שגובה פני הקרקע שונים במידה משמעותית מחפלים הכביש או המגרש השכן, יהיה רשאי מהנדס הועדה לקבוע את גובה הגדרות ביחס לפני הקרקע הגבוהים.
- י. דרכי הגישה למגרשים באיזור א' יהיו רחוב הולנדי ופירוטו יהיה חלק מחיתר הבניה.
- יא. הדרכים המסומנות במספרים 3, 4, 5 בתשריט וכן שביל הולכי רגל 64 יתוכננו ברחוב הולנדי.
- יב. במגרשים שמספרם 2-5 תבנה שורת הבנינים הצפונית עם גחלונים אטומים כלפי כביש "מכנית".

הועדה המקומית תהיה רשאית שלא להוציא היתרי בניה לפני הכנת ביצוע התשתיות לשביעות רצונה של המועצה המקומית.

24. ביצוע תשתיות

הועדה המקומית תגבה מהבעלים את כל הוצאות הכנת התכניות לרבות הוצאות עריכתן וביצוען, הוצאות השמאות וקביעת טבלת איזון, הוצאות מדידת התכנית, הוצאות עריכת נספח הבינוי, הוצאות נסחי רישום לצורך ביצוע איחוד וחלוקה מחדש, הוצאות ארמיניסטרטיביות לצורך ביצוע רישום.

25. הוצאות הכנת התכנית

ההוצאות יגבו מאת הבעלים לפני רישום החלוקה החדשה בלשכת המקרקעין באופן יחסי, וזאת על-פי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

בב השנה לבניני ציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, השבילים להולכי רגל הורדכים יופקעו ללא תמורה ויד שמו ע"ש רשות המקומית במסגרת רישום החלוקה החדשה במשרד רישום המקרקעין.

26. רישום שטחים ציבוריים

חלקות 65,64,62,61,60 תוגד זכות מעבר לרכב חידום ותחוקה וכן לצורך גישה למגרשים.

27. זכות מעבר:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ותחול סתירה בין הוראות התכנית הראשית לתכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

28. תחולת התכנית

ביצוע תשתיות כדלקמן: ביהוב, ניקוז וכו', כנדרש ע"י מהגרים הועדה המקומית, לכל שטח התכנית להוציא השטח המוקפא שישומן בתכנית בקו מקוקו, ותחילת בנייתן של 50 יח"ד - תקן 18 חודש מיום אישור תכנית זו.

29. תחילת ביצוע התכנית

במגרשים מס. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 ו-11 יחולו ההוראות הבאות:

30. הקפאת מגרשים

א. לא ינתנו היתרי בניה כמשך 18 חודש מיום אישור התכנית [להלן "תקופת הקפאה"] ע"מ לאפשר למ.ע.צ לבקש להציע להפקדה תכנית לתמאי דרך 471 ["מכירת"], כולל תכנון הצומת שבתחום המקרקעין דגן וקביעת השטחים החדושים לצורך כך. כ. אם תכנון הכביש והצומת לא יופקד עד תום 18 חודש חנ"ל יהא ניתן לממש את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו ביהם למגרשים המוקפאים חנ"ל החל מאותו מועד. ג. הופקדה התכנית חנ"ל תוך 18 חודש ינתנו זכויות הבניה של המגרשים המוקפאים חנ"ל בשטח שמחוץ לקו הדרך שייקבע בין מ.ע.צ לכין מהכנן המחוז ובתחומם של

המגרשים המוקפאים, כשקן שוות ערך, וזאת בתכנית מפורטת נקודתית שתוגש לבג"ד המגרשים המוקפאים [או חלקם] בלבד.

[Handwritten signature]

חתימת בעל המקרקע:

חתימת היוזם:

בזמן אודיבילי... י. בזמן ד. בזמן

חתימת המחנן

[Handwritten signature]
לשון אדריכלים

מסד השנים טווח הלאה
הק הלי כפון ופס נהוג שנה תשע"ז 1997
הישור הליק פס. 111/101/01 (222)
חודח לניה למגורים (מס. 111)
חחליטח ביום 10.10.90
שחואל קסוד
פנת פנת חחחח
10.10.90