

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אונר
קרית אונר

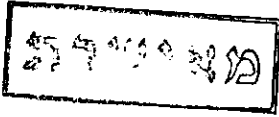
תכנית מתאר מס' תמ"מ 312 (153 ב')
שינוי לתכנית מתאר מס' תממ 153 ותמ"מ/מ/ק/2 (153 א')

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' תמ"מ 312 (153 ב') שינוי לתכנית מתאר מס' תממ 153, ותמ"מ/מ/ק/2 (153 א').
2. מקום: מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
עיר: קרית אונר
גרש: 6494
חלקות: 128-135, 139-151, 422, 424, 270, 435, 436, 419, 420, 265, 266, 172-174, 177-201, 204-206, 314, 216, 264
גרש: 6495
חלקות: 341-346, 424-426, 397-418, 428-434, 307-316, 322-325, 121-122, 135-136, 159
3. שם התכנית: 109 דונם
4. מגיש יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה אונר
5. עורך התכנית: אדריכלית סל אייל רח' אשתורי הפרחי 22 תל אביב מנהל מקרקעי ישראל
6. בעל הקרקע: א. הוראות התכנית (5 עמודים)
7. מסמכי התכנית: ב. תשריט בקנ"מ 1:2000
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק מהתכנית בשלמותה. הגבולות מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
8. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט
9. תחולת התכנית: 1. עדכון הוראות הבניה באזור מגורים ב' כמפורט להלן:
ב. תוספת שטחים נלווים מתחת לפני הקרקע באזור מגורים ב' בתחום התכנית ב- 50 מ"ר לית"ד להקמת מרתף לדירות בקומת הקרקע בלבד.
10. מסרות התכנית: ג. מתן אפשרות לבניית מחסן של עד 6 מ"ר לית"ד בנוסף למרתף.
ד. קביעת הוראות בניה ועיצוב לגבי: גובה, עליות גג, גגות רעפים, מרפסות גג, חניות, מדרגות חיצוניות, גדרות.
ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. הוראות התכנית: 2. שינוי יעוד של חלקה 159 מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית על פי הקיים בפועל.

א. אזור מגורים ב'

השימושים המותרים: מגורים ושטחי שרות נילווים.
השימושים המותרים בחלקה 159 במפלס קומת הקרקע - מסחר.

1. מס' יח"ד: מקסימום 4 יח"ד למגרש.



2. שטח עיקרי:

- א. סה"כ 16.5% משטח המגרש לכל דירה.
1. ניתן לנצל את חלל הגג לעליות גג עבור הדירות העליונות בכפוף להוראות סעיף 5.א. ו- 5.ב. להלן.
- ג. שטחים נלווים למגורים - מרתף:
ניתן לבנות במפלס המרתף בתנאים הבאים:
 1. שטח שלא יעלה על 50 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
 2. לא ייפגעו אפשרויות הבניה של הדירה בקומה א'.
 3. המרתף לא יחרוג מגבולות הקומה שמעליו ולא יחרוג מקווי הבניין.
 4. שטח המגרש המיועד לבניית המרתף פנוי והבניה אינה מסכנת את יציבות המבנה.
 5. לא תותר כניסה חיצונית למרתף - תותר בניית מדרגות לצורך ירידה למרתפים בתנאי שהירידה תהיה דרך חלל חדר המדרגות בתוך הבניין.
 6. גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.0 מ'.
 7. ביצוע מרתף בחלקה 159 מותנה בהריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש.

3. שטחי שירות:

- א. ממ"ד:
 1. ממ"ד יבנה על פי דרישות הג"א.
 2. הממ"ד יבנה כחלק מהדירה או המרתף ובתוך קווי בניין.
 3. שוכנעה הועדה שאין דרך לבנות את הממ"ד על פי הוראה זו, תהיה רשאית להתיר באישור הג"א הקמת מקלט מחוץ לקו הבניין.
 4. במקרה זה רשאית הועדה המקומית למנוע הקמת מבנה שירות - מחסן מחוץ לקו בניין.
 5. במידה והממ"ד יבנה במרתף שטחו יכלל בשטח המרתף סה"כ 50 מ"ר.
- ב. מחסנים:
 1. ניתן יהיה לבנות מחסן בחצר עד 6 מ"ר לכל יח"ד.
 2. תותר הקמת מחסן על קו בניין 0 בהסכמת שכנים גובלים, או אם קיים מבנה דומה על הגבול אצל השכנים. באין הסכמת השכן הגובל יבנה המחסן במרחק 1 מ' מהגבול ולא פחות מ-1 מ' מהבניין הקיים.
 3. לא תותר הקמת מחסן מעבר לקו בניין קדמי.
 4. המחסן ייבנה על פי תכנית אחידה או מחומרי בניה וגמר שיקבעו ע"י הועדה המקומית לכל מגרש.
 5. גובה החלל הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
 6. במקרה שלא נבנה מרתף תותר הקמת מחסנים ליח"ד בקומת הקרקע, בשטח של עד 12 מ"ר לכל דירה מתוכם עד 6 מ"ר מחוץ לקו בניין כאמור בסעיף 3.ב. לעיל והיתרה בתוך קווי הבניין.
 7. תותר הקמת מחסן ליח"ד בקומה א' בשטח של עד 12 מ"ר, מתוכם עד 6 מ' מחוץ לקו בניין והיתרה כחלק מהדירה.
 - 8: ניתן יהיה להשאיר על כנם מחסנים, אשר אושרו כדין וששטחם אינו עולה על 12 מ"ר, במקרה שהבקשה אינה כוללת הקמת מרתף.

ג. חניה:

1. תותר הקמת סככה לרכב בשטח של 15 מ"ר לכל דירה. הסככה תוקם על פי דגמים שתאשר הועדה המקומית וגובהה המירבי לא יעלה על 2.50 מ'.

הועדה המקומית
לתיכנון ובניית "אזור"

4. קווי בניין: קדמי - 5 מ'
צדדי - 4 מ'
אחורי - 6 מ'

5. הוראות עיצוב אדריכלי:

א. במרווח שבין קו הבניין וגבול המגרש הועדה המקומית תהא רשאית להתיר בניה כמפורט להלן: קירות תומכים, פירים, ארובות ותעלות איוורור למרתפים לרבות חצר אנגלי תוכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על הגובה המותר לגדרות ובתנאי שפתח הפליטה לא יפנה לעבר מגרש גובל המיועד לבניה.

מתקני אשפה בניין, מזגנים וחיפוי אקוסטי, ארונות חשמל ותקשורת, מיכל גז ומתקני תשתית שונים ובלבד שאינם עולים על הגובה המותר לגדרות.
שבילים, משטחים מרוצפים להולכי רגל ולתנועת כלי רכב וחנייתם. מערכות תשתית תת קרקעיות כולל מיכלי מים, גז בצובר, דלק ומתקנים עיליים הקשורים בהן, עד לגובה המותר לגדרות.
יסודות מבנה עד למפלס פני הקרקע.

ב. גובה: גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 6 מ' ממפלס רצפת החדר שמתחתיו.

ג. גג: הגג יהיה מרעפים על כל שטח הבניין למעט השטחים המיועדים למרפסת גג.
שיפועי הגג לא יפחתו מ 40%, יש להבטיח התאמת שיפועי הגג לשיפועים הקיימים לשביעות רצון הועדה המקומית.
גובה בסיס גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מעל מפלס רצפת קומה א'.

ד. מרפסת גג: תותר יציאה למרפסת גג בדירות העליונות בתנאי שזו תבנה על גבי התוספת האחורית לדירה.
במקרים בהם התוספת אינה נבנית לאחור תהיה רשאית הועדה לאשר מרפסות על גביה בכפוף לשמירה על עקרונות תכנית זו.

ה. מדרגות חיצוניות: הועדה המקומית רשאית להתיר כניסה לדירות העליונות במדרגות חיצוניות ובתנאים הבאים:
1. הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס.
2. המדרגות יהיו קונזוליות.
3. בניית המדרגות תותר בסטייה של 1.0 מ' מקווי בניין שצוינו בסעיף 4 לעיל ובלבד שלא יהיו מקוררות.

ו. גדרות: הגדר בחזית תהיה מאבן בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס המדרכה, תותר השלמתה עד לגובה 1.60 מ' מחומר קל, ברשת, ברזל, עץ, אלומיניום וכדומה על פי אשור מהנדס הועדה.
הגדר בחזית תהיה אחידה לכל רוחב החלקה.
גדרות על גבול החלקה עם חלקות פרטיות.
גובלות יהיו עד גובה 1.80 מ' בהסכמת השכנים הגובלים.
בניית גדרות בתחומי המגרש תותר מחומרים קלים בלבד ובהסכמת השותפים לנכס בגובה שלא יעלה 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים יותר הסמוכים לגדר.

6. הוראות כלליות ותנאים למתן היתר בניה:

6.א. במקרה של הריסת שתי דירות באותו צד ניתן יהיה לבנות קוטג'ים במקום החלוקה הקיימת, ובלבד שהקוטג'ים ייבנו במסגרת הקיימת של קווי הבנין וללא הפרדה ביניהן.
 במקרה של הקמת קוטג'ים ישאר גובה רצפת הכניסה הקובעת לבנין ללא שינוי ואולם מהנדס הועדה יהיה רשאי לקבוע מפלס שונה בהתחשב בתנאים הטופוגרפיים של החלקה.
 6.ב. בכל תוספת למבנה קיים יש להתאים את החזיתות ושיפועי הגגות לקיים לשביעות רצון מהנדס הועדה.

6.ג. בכל בקשה להיתר לדירות בקומה א' יש להקצות מקום לדודי שמש וקולטיים גם לדירות בקומת הקרקע.
 6.ד. יש להגיש תכנית פיתוח של כל המגרש, יש לסמן בתוכנית הבקשה להיתר בניה בקוים כללים את פתרון ההרחבה בעתיד של הבנין כולו יש לסמן ארונות חבור חשמל ובזק, מתקנים לאצירת אשפה, מדי מים וחיבור לביוב באשור העיריה.
 6.ה. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה בהבטחת הריסתם של כל המבנים במגרש אשר שייכים למבקש ולא נבנו כדין.

12. יחס לתכניות קודמות:
 תכנית זו תכלול את כל הוראות תכנית תממ מק/2 ותבטל את הוראות מק/2 בתחום תכנית זו.

13. ביצוע התכנית: עם אישורה.

14. טבלת זכויות הבניה:

הערות	קווי בנין			שטחי שרות	שטחים עיקריים	מס' קומות מקסימלי	מס יח"ד	יעוד
	ק	א	צ					
	4	6	5	ממ"ד על פי דרישות הג"א	16.5% לדירה	2 קומות + מרתף + עליית גג	מקסימום 4 יח"ד למגרש	אזור מגורים ב'
	בניית מדרגות חיצוניות תותר בסטייה בקווי בנין של 1.0 מ' מקווי בנין.				עליות גג על פי סעיף 2.א.11			
				מחסן בכפוף לסעיף 1.3.	50 מ"ר מרתף ליח"ד לדירות בקומת הקרקע בלבד			
				חניה לרכב 15 מ"ר ליח"ד אלא אם החניה במרתף				

הועדה המקומית לתכנון ובינוי

15. הפקעות: כל השטחים המיועדים להרחבות דרכים יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש עיריית קריית אונו.

16. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
 תוכנית מס' גמא 3/2 (2/57)
 נבדק ע"י למ. ורמון
 אישור מהנדס הועדה
 תאריך 6.11.61

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי
 אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' גמא 3/2 (2/57)
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 חלל מיום 22.6.61
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו

משרד המניס כותז וכל אכזב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' גמא 3/2 (2/57)
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המקומית

2-2