

21.6.06
תכנית מוקדמת מס' 2

מאושרת



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אונו
קרית אונו

תכנית מפורטת מס' קא/מק/122

שינוי לתכניות מתאר מס' תממ/מק/41, תממ 341, תממ/מק/14, תממ 200 ב', תממ 195

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת תכנית מפורטת מס' קא/מק/122 שינוי לתכניות מתאר מס' תממ/מק/41, תממ 341, תממ/מק/14, תממ 200 ב', תממ 195

2. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריטת התכנית תממ/מק/41.

3. מקום התכנית:

מחוז: תל-אביב

נפה: תל-אביב יפו

ישוב: קריית אונו

גושים: 6490-6496, 6891, 7185, 7184 בחלקם

4. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית בלבד (5 עמודים)

5. בעלי הקרקע: שונים.

6. יוזם התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה אונו

7. עורך התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה אונו.

8. מטרת התכנית: שינוי וקביעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי לגבי:

א. גגות.

ב. גובה

ג. מרפסות.

ד. מרתפים.

ה. פטיו

ו. גדרות.

ז. פרגולות.

ח. חניות.

ט. קומת עמודים.

י. חצרות אנגליות.

יא. מחסנים

יב. מרחקים בין בניינים.

יג. בינוי מחייב

יד. תנאים כלליים

ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.

מאושרת

9. הוראות התכנית:

באזור מגורים א', אזור מגורים א' מיוחד ואזור מגורים מיוחד 1 ניתן לבנות בתי מגורים בני קומה אחת או שתי קומות + מרתף + עליית גג או חדר על הגג.
במרווח שבין קו הבנין וגבול המגרש תותר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

א. גגות:

ביטול החובה לבניית גגות רעפים ומתן אפשרות לבניית בית עם גג שטוח, גג רעפים או שילוב של גג רעפים וגג שטוח, וכל גג אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה, וקביעת הוראות חדשות כמפורט:

א.1. בבית עם גג שטוח:

א.1.1. חדר על הגג - חותר הקמת חדר על הגג במרחק מינימלי של 1.5 מ' ממעקה הגג, וללא שינוי בשטח העיקרי המותר לבניית עליית גג.

א.2.1. מרפסת גג - חותר מרפסת גג.

א.3.1. על הבקשה להיתר לכלול פתרון למסתור לדודי שמש, קולטים, מזגנים וכל מתקן טכני אחר לשביעות רצון מהנדס הוועדה ובתנאי שלא יעלה על הגובה המותר.

א.2. בית עם גג רעפים משופע:

א.1.2. יותר גג רעפים ללא הגבלת צבע הרעפים.

א.2.2. שיפוע הגג יהיה על פי חוק התכנון והבניה.

א.3.2. בסיס הגג לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס הכניסה בבית דו קומתי ועל 3.5 מ' ממפלס הכניסה בבית חד קומתי.

א.4.2. מתן אפשרות לבניית מרפסת גג.

א.3. בית עם גג מקומר:

תותר בניית גג מקומר מחומר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה. כפוף לסעיף גבהים א.5.4, סעיף א.6.4.

א.4. גבהים:

א.4.1. בבית חד קומתי עם גג שטוח, ללא חדר על הגג, הגובה המותר לא יעלה על 4 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.

א.4.2. בית דו קומתי עם גג שטוח, ללא חדר על הגג, הגובה המותר לא יעלה על 8 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.

א.4.3. בבית חד קומתי עם גג שטוח, הכולל חדר על הגג, גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.

א.4.4. בבית דו קומתי עם גג שטוח, הכולל חדר על הגג, הגובה לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה מדוד עד לשיא הגג.

א.4.5. בבית חד קומתי, עם גג רעפים משופע, הגובה המותר לא יעלה על 6 מ' מדוד ממפלס הכניסה ועד לשיא הגג.

א.4.6. בבית דו קומתי, עם גג רעפים משופע, הגובה המותר לא יעלה על 9 מ' מדוד ממפלס הכניסה ועד לשיא הגג.

ב. גובה הכניסה הקובעת:

גובה הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מגובה ציר הכביש, אולם במקרים בהם פני הקרקע גבוהים

מאושרת

או נמוכים ממפלס הכביש רשאי מהנדס הוועדה לקבוע הגובה ביחס לפני הקרקע הטבעית.

ג. מרפסות:

תותר הקמת מרפסת גג כמפורט בסעיף א.
תותר הקמת מרפסות לא מקורות במפלס קומה א' על פי חוק התכנון והבניה.

ד. מרתפים:

תותר כניסה היצונית למרתף.
אין הגבלה לגובה קומת המרתף.

ה. פטיו:

יותרו הצרות פנימיות (פטיו) על פי חוק התכנון והבניה.

ו. גדרות:

1. לחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ תותר הקמת גדר בנויה בגובה של עד 1.2 מ' מפני המדרכה, תותר השלמת הגדר בחומר קל עד לגובה כולל של 1.8 מ'.
הגדר לחזית תצופה בטיח כדוגמת הבית או בכל חומר קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.
בחזיתות המגרשים הגובלים בקטעי הרחובות בהם עוברת תחבורה ציבורית ו/או מטרד סביבתי אחר, תותר בניית גדר קשיחה עד לגובה 1.8 מ', הגדר תצופה בטיח כדוגמת הבית או בכל חומר קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.
2. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר גדר בנויה בין מגרשים סמוכים ללא חתימת שכנים גובלים בתנאים הבאים:
 - כל הגדר בתחום חלקת המבקש.
 - גובה מפני הקרקע הנמוכים עד 2 מ'.
 - הגדר תצופה משני צדדיה בטיח או חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.
3. במקרים בהם קיימים הפרשי גובה טופוגרפים בין שני מגרשים גובלים באופן המחייב הקמת קיר תומך תותר השלמת גובה הגדר עד 2 מ' מפני הקרקע הגבוהים ובתנאי משלוח הודעה לשכן גובל.
4. גדרות בין שותפים המיועדים להפרדה בין מגרשים – גובה הגדר עד 2 מ' בהסכמה.

ז. פרגולות:

- תותר בניית פרגולות בחצר הבית בתנאים הבאים:
1. שטח הפרגולה עד 15 מ"ר או עד חמישית משטח החצר הצמודה לדירה, הכל לפי הגדול יותר ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, על פי שיקול דעתה במקום שתמצא לנכון, הקמת מספר פרגולות בתנאי ששטחן הכולל לא יעלה על האמור לעיל.
 2. קוי בנין – ניתן להבליט הפרגולה מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבנין לבין גבול המגרש.
 3. לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לא פחות מ 40% משטחה מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
 4. גובה מקסימלי של הפרגולה לא יעלה על 3 מ' וימדד במפלס העליון.

מאשרת

5. התשריט שיוגש לאישור הועדה יכלול את כל פרטי הפרגולה.

תותר בניית פרגולות במרפסות גג בתנאים הבאים:

1. שטח הפרגולה לא יעלה 10 מ"ר או 1/3 משטח המרפסת לפי הגדול יותר.
2. חומרים יותר שימוש בעץ או מתכת או חומר דומה. לא תותר בניית עמודים וקורות מבטון.
3. לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתוח בין חלקיה האטומים יהיה לא פחות מ 40% משטחה מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
4. בכל מקרה מרחק מהפרגולה למעקה לא יפחת מ- 1.2 מ' נטו.
5. התשריט שיוגש לאישור הועדה יכלול את כל פרטי הפרגולה.

ה. חניות :

תותר הקמת חניה מקורה עד קו מגרש לחזית ולצד. גובה החניה לא יעלה על 3.2 מ'. דגם החניה יאושר ע"י מהנדס הוועדה.

ט. קומת עמודים

תותר קומת עמודים מפולשת.

י. חצרות אנגליות:

על פי חוק התכנון והבניה.

יא. מחסנים

- תותר בניית מחסן בחצר ולא רק במרתף על חשבון שטחי השירות המותרים ובתנאים הבאים:
1. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר.
 2. ניתן לבנות את המחסן מחוץ לקו בנין צדדי ואחורי, אך לא מחוץ לקו בנין קדמי.
 3. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ'.
 4. חומרי הגמר על פי החלטת מהנדס הוועדה ומהנדס העיר, ובכל מקרה לא יותר גג בטון.

יב. מרחקים בין הבניינים:

- במגרשים הכלולים בתחום תממ 200 ב' בלבד מס' יח"ד במגרש:
1. 400 מ"ר לפחות – יחידת דיור אחת.
 2. 550 מ"ר לפחות שתי יח"ד צמודות או צמודות בחלקן.
 3. 800 מ"ר לפחות שתי יח"ד צמודות או צמודות בחלקן או במרחק מינימלי של 5 מ' ביניהן.

יג. בינוי מחייב

באזור מגורים מיוחד 1 במגרשים הכלולים בתחום תממ 195, תותר בניה שלא על פי הבינוי הקיים באישור מהנדס הוועדה ומהנדס העיר, ע"י הגשת תוכנית בינוי אלטרנטיבית.

יד. תנאים כלליים: לא תותר פתיחת חלונות בקיר המשותף.

טו. מס' יח"ד : ללא שינוי במס' יח"ד על פי תוכניות מפורטות תקפות.

10. היטל השבחה : יגבה כחוק.

מאושרת

11. יחס לתוכניות אחרות: תכנית זו משנה את הוראות תוכניות המתאר תממ/מק/41, תממ 341, תממ/מק/14, תממ 200 ב', תממ 195 על שינוייהן במקרה של סתירה ביניהן תכרענה הוראות תכנית זו.
 תוכנית זו אינה מבטלת זכויות בניה על פי תוכניות תקפות לרבות אפשרות למתן הקלות.

12. ביצוע התכנית: עם אישורה.

13. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
 תוכנית מס' 122/ק/17
 נבדק ע"י ל.א. 12/17/3
 אישור מהנדס הועדה
 תאריך 14.6.06

אדריכל עודד גבולי
 מהנדס הועדה
 מרחב אונו

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
122/ק/17 אישור תוכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את
 התכנית בישיבה מס' 200607 ביום 29.5.06
 יו"ר הועדה

דוד בריל
 יו"ר הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה "אונו" 8/6/06