

# מאוסרת

6882 שש

מחוז תל אביב  
מרחב תכנון מקומי אונו  
תכנית מפורטת מספר קא/מק/121  
שינוי לתכנית מתאר מספר תממ/א66

## 1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' קא/מק/121, שינוי לתכנית מתאר מספר תממ/א66

## 2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על כל השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

## 3. מסמכי התכנית

א-הוראות סה"כ 5 עמודים  
ב- תשריט בקני"מ 1:500, ונספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250

## 4. המקום

מחוז : תל-אביב  
נפה : תל-אביב –יפו  
עיר : קרית אונו  
רחוב : האיריס 1-15  
גוש : 6490  
חלקות : 189, 194, 272 (חלק).

## 5. שטח התכנית

4.987 דונם

## 6. יוזם ומגיש התכנית

ועד מעליות האיריס 1-15, באמצעות :  
עדי שבתאי : האיריס 7 קרית אונו- טל. 03-5351814  
אביב אטלס : האיריס 1 קרית אונו- טל. 03-6353861  
יגאל רז : האיריס 3 קרית אונו- טל. 03-5351493

## 7. עורך התכנית

ססיליה קידר - אדריכלית ומתכננת ערים, רח' קפלן 25 קרית-אונו. טל/פקס. 03-5349862

## 8. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

## 9. מסרות התכנית

קביעת הוראות בנייה ע"פ בינוי מנחה, להרחבת 2 בניינים ברחוב האיריס :  
האיריס 1-7 (בנין 106) והאיריס 9-15 (בנין 108), שיפור חזיתות הבניינים, לשיפור חזות פני העיר ולרווחת התושבים, כמפורט להלן.  
א. התרת 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, במקום 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהגדרת אזור מגורים ד' – על פי הקיים בפועל, וללא שינוי בשטחים.  
ב. הגדלת שטחי הבנייה העיקריים ב-11% במסגרת השטחים שניתן לאשרם כהקלה על פי הוראות סעיף 62 א (א) (9) לחוק, וסעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002, כמפורט להלן : הגדלת שטחים עיקריים המותרים לבנייה ב-6% בתוספת 5% בגין הקמת מעלית.

א. א. א.

# מאושרת

ג. ניצול השטחים המותרים על פי תמ"א 38, עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור כתמריץ לחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.

ד. שינוי קווי הבניין בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (4) לחוק, וכמפורט להלן,

(1) 3.5 מ' במקום 5.0 מ' לבניית התוספת המזרחית לבניין 108.

(2) 4.0 מ' במקום 5.0 מ' לבניית התוספת הדרומית לבניין 108.

(3) 4.0 מ' במקום 5.0 מ' לבניית התוספת הצפונית לבניין 108.

(4) 3.5 מ' במקום 5.0 מ' לבניית התוספת המזרחית לבניין 106.

ה. קביעת הוראות מחייבות לשיפור מראה הבניינים, ובין השאר לגבי התקנת מזגנים, מסתורי כביסה וסורגים.

## 10. הוראות בנייה

תותר הרחבת הבניינים וביצוע שיפורים בהם בתנאים הבאים:

### א. שטחי הבניה המותרים

שטחי הבניה המותרים יהיו על פי הקבוע בתכנית המתאר תממ/66א' ובתוספת 6% וכן 5% עבור מעליות (סה"כ 11%), והכל כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 14 להלן.

### ב. שטחי השירות

שטחי שרות יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 14 להלן.

### ג. בניית תוספות

(1) תנאי למתן ההיתר יהיה ביצוע התוספות באגפים שלמים.

הביצוע יהיה אחיד בכל הכניסות גם אם כל אגף יבנה בנפרד.

(2) תנאי למתן ההיתר יהיה חיזוק המבנה ע"פ הוראות תמ"א 38.

### ד. בניית גזוזטראות

תותר הוספת גזוזטראות לכל דירה ודירה.

תנאי למתן ההיתר יהיה ביצוע הגזוזטראות באגפים שלמים – חיזוק המבנה ע"פ הוראות תמ"א 38. ביצוע הגזוזטראות יהיה אחיד בכל הכניסות גם אם כל אגף יבנה בנפרד.

### ה. שיפוץ החזיתות

(1) מתן היתר להרחבת הבנין ו/או לביצוע גזוזטראות יותנה בחיזוק המבנה ע"פ הוראות

תמ"א 38, ובשיפוץ חזית הבניין וחיפוייה בחומרים עמידים ואחידים לכל הבניין.

במסגרת הבקשה להיתר יוצג פתרון למסתורים למזגנים אשר ישולבו בתוספת,

יותקנו מסתורי כביסה, וכן יובטחו התקנת סורגים ו/או החלפתם בדגם ובגוון

אחידים לכל הבניין.

(2) מתן היתר לתוספת ו/או מעלית לכניסה בודדת יחייב שיפוץ החזית של אותה כניסה

בלבד, תוך שמירה על העקרונות שנקבעו בתכנית זו.

### ו. כללי

לאחר בניית המעליות, ניתן יהיה לסגור את המעבר המקורה הקיים בקומה החמישית

על פי דגם אחיד. מעבר זה משמש "רחוב כניסה" לדיירי הקוטגים שבקומה, ולאחר

הקמת כל המעליות, המעבר איננו נחוץ עוד וניתן להוסיף את שטחו לדירות שבקומה 5,

כל זאת על חשבון השטחים המותרים.

ז.נספת הבינוי מחייב ביחס לקוי הבניין בלבד.

### ז. תנאי למתן היתר בנייה

תאום שימור אדריכלי על פי הנחיות מהנדס הועדה.

# מאושרת

## 12. הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה על פי הוראות תמא/2/4.
- ב. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי והמישור הקוני על פי הוראות תמא/2/4. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מעקות בטיחות, חדרי מעליות, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

## 13. הוראות בנייה

תוכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מספר תממ/66א'  
במקרה של סתירה בין התוכנית יכריעו הוראות תכנית זו.

## 14. היטל ההשבחה

היטל ההשבחה יגבה כחוק

## 15. שיפוי

מגישי התכנית מתחייבים לשפות את הועדה המקומית למקרה של הגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק בסכום בלתי מוגבל.

# מאושרת

## 16. טבלת זכויות בנייה

מצב מוצע כולל סעיף א10		מצב קיים כולל תמ"א 38		מצב קיים		
ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר	ב- %	במ"ר	
			2100		*2100	שטחי שרות
171	8532	160	**7984	125	6234	שטח עיקרי

\* שטחי שרות קיימים ע"פ החלטות הועדה המקומית לתוספות לשטחי שרות:

1. 7 מ"ר מחסן בקומה המפולשת לדירה, 70 דירות. סה"כ 490 מ"ר.

2. 25 מ"ר למבואות כניסה. 8 מבואות. סה"כ 200 מ"ר.

3. 5 מ"ר למעלית. 8 מעליות. סה"כ 40 מ"ר.

**סה"כ 730 מ"ר**

חדרי מדרגות ודרכי גישה מחדר מדרגות לדירות.

1. 17.5 מ"ר לחדר מדרגות לקומה. 40 חדרי מדרגות. סה"כ 700 מ"ר.

2. גשרים ודרכי גישה לדירות. סה"כ 80 מ"ר.

**סה"כ 780 מ"ר**

קומת עמודים (לאחר הורדת המחסנים, חדרי המבואה, חדרי המדרגות, ומעליות)

1. בניין 106 : 190 מ"ר.

2. בניין 108 : 400 מ"ר

**סה"כ 590 מ"ר**

**סה"כ שטחי שרות: 2100 מ"ר**

\*\* תוספת שטחים עיקריים על פי תמ"א 38.

1. 25 מ"ר שטח עיקרי ל- 70 יחיד. סה"כ 1750 מ"ר.

# מאושרת

חתימות

<p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">ע' אלמלי</p>	<p><b>המגיש:</b></p> <p>ועד מעליות האירים:</p> <p>עדי שבתאי</p> <p>אביב אטלס</p> <p>יגאל רו</p>
<p><b>ססיליה קיזר</b>          אדריכלית ומתכנתת ערים          רשיון מס' 32024          רח' קפלן 25 ק. אונג          08-5349862 טל/פקס 052-640126</p>	<p><b>העורך:</b></p> <p>אדריכלית ומתכנתת ערים</p> <p>ססיליה קיזר</p>
	<p><b>בעל הזכות בקרקע:</b></p> <p>מ.מ.י</p>

<b>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונג</b>		
אישור תכנית מס' <u>קא/2/1211</u>		
הועדה המקומית התליטה לאשר את התכנית		
בישורה מס' <u>200202</u> ביום <u>22.1.07</u>		
ק"ר הועדה	מהנדס הועדה	ממונה מחוז תל אביב

אדריכל עיריית בולגריה  
 מהנדס הועדה מרחב אונג  
 ק"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונג"  
 יגאל רו