

מאושרת

תכנית מתאר מס' קא/מק/102

שינוי לתוכניות מתאר מס' תמ"מ/195 ותמ"מ/153
תמ"מ 312 (153ב'), קא/מק/67 ו-קא/מק/122.

תכנית מתאר מפורטת מס' קא/מק/102
שינוי לתכניות מתאר מס' תמ"מ/195 ותמ"מ/153
תממ/341, תמ"מ 312 (153ב'), קא/מק/67 ו-קא/מק/122

פרק א':

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' קא/מק/102.
שינוי לתכניות מתאר מס' תמ"מ/195 ותמ"מ/153
תממ/341, תמ"מ 312 (153ב'), קא/מק/67 ו-קא/מק/122.

2. מסמכי התוכנית

מסמכי התוכנית כוללים את המסמכים הבאים:

- א. תקנון בן 6 עמודים ובו הוראות בכתב להלן "הוראות התוכנית".
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 להלן "התשריט".
- ג. נספח תנועה מנחה.

3. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה והכולל את:-

גוש: 6495
חלקות: 159, 158, 182-184, 216, 217, 223
חלקי חלקות: 256, 260, 266, 282, 285, 286
רחוב מרזוק עזר בין המספרים 1-7, 6-2.

בין הרחובות-
מזרח - רחוב המה"ריץ'
מערב - רחוב רמז
בצפון - מגרש 256 ו-181
בדרום - רחוב לוס אנג'לס

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית 10.342 דונם.

5. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

6. עורכי התוכנית

אדרי' מיכל ברקוביץ'
רח' תרפי"ד 4 רמת-השרון 47250
טל' 03-5402763 פקס: 03-5402712

7. יוזם התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
רח' סוקולוב 13 קריית אונו
טלפון 5311245 – 03

פרק ב' :- מסרת התוכנית

קביעת הוראות לאזור לתכנון מחדש של המתחם שבין הרחובות לוס אנג'לס, המה"ריץ' ורחוב רמז וזאת ע"י :-

- א. הסדרת מערכת הדרכים והצומת על פי המצב הקיים בפועל.
- ב. ביטול השצ"פ והפיכתו לחלק מדרך קיימת.
- ג. הסדרת קוי הבנין במגרשים.
- ד. הסדרת גבולות המגרשים והפקעות לצורך הרחבת דרך.
- ה. הסדרת חניות.
- ו. הגדלת מספר יח"ד במגרש 574 מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד.
- ז. הגדלת מספר יח"ד בחלקה 159 מ-4 ל-6 יח"ד וחזית מסחרית-סה"כ 8 חנויות, בהתאם למצב קיים.
- ח. הנחית לבינוי.
- ט. ביטול מתחם לחלוקה מחדש.
- י. הגדלת שצ"פ על פי הקיים בפועל.
- יא. מתן אפשרות לשימוש חורג בתנאים בחלקה 217.
- יב. חלוקת שטחי הבניה בחלקה 159 בין מסחר למגורים.
- יג. מתן אפשרות לסגירת חורף בחלקה 159.
- יד. תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה.

פרק ג' :- הוראות התוכנית

1. אזור מגורים מיוחד 1

- 1.1 השטח המסומן בתוכנית בצבע כתום תחום בקו כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד 1 ויחולו עליו זכויות והוראות לאזור זה לפי תמ"מ 195 ותכניות מפורטת מס' קא/מק/67, קא/מק/122, תממ/341, תוכנית זאת מבטלת את הבינוי המחייב על פי תמ"מ/195.
- 1.2 תורשה בניית מרתפים לפני תמ"מ 341 וניצול חלל הגג לפי תמ"מ 195.
- 1.3 במגרש מס' 584 יותרו 3 יח"ד לפי תמ"מ 195 ובמגרש 574 יוגדל מספר יח"ד מ-3 ל-4 ללא שינוי בסה"כ השטח המותר .
- 1.4 בחלקה 217 ניתן לאפשר שימוש חורג למכולת כמסומן בתשריט עד למימוש ההסכם עם חברת רמת אילן בענין זה.

2. אזור מגורים ב'

- 2.1 השטח המסומן בתוכנית בצבע תכלת יהיה אזור מגורים ב', ויחולו עליו זכויות בניה והוראות של אזור מגורים ב' לפי תמ"מ/312.
- 2.2 בחלקה 159 יותרו 6 יח"ד ו-8 חנויות בקומת הקרקע, ללא שינוי בסה"כ השטח המותר, תוספת קומה מעבר למותר לפי תמ"מ/312 לא תהווה סטייה ניכרת.
- 2.3 זכויות הבניה בחלקה 159 על פי הטבלה בסעיף 4.

3 זכות מעבר לציבור

- 3.1 השטח המסומן בתוכנית בקווים אלכסוניים ירוקים יהיה שטח עם זכות מעבר לציבור.
 3.2 בתחום שטח זה תתאפשר סגירת חורף לחנויות בחלקה 159 לפי ההנחיות המפורטות בפרק ה'.

4. טבלת השטחים

שטחי המגרשים ומס' יח"ד מצב מוצע

מס' יח"ד	שטח מגרש מוצע בדונם	יעוד	מס' מגרש
4	0.984	מגורים מיוחד 1	574
לפי תמ"מ/195	0.971	מגורים מיוחד 1	575
3	0.493	מגורים מיוחד 1	584
לפי תמ"מ/195	0.960	מגורים מיוחד 1	585
-	0.235	שפ"פ	586
לפי תמ"מ/195	0.662	מגורים מיוחד 1	587
לפי תמ"מ/195	0.835	מגורים מיוחד	589
+6 חזית מסחרית	0.814	מגורים ב'	(159)

טבלת חלוקת שטחי בניה בחלקה 159

מצב מוצע		מצב קיים	
שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי
ממ"ד - לפי הוראות הג"א	295מ"ר - למגורים 220 מ"ר - למסחר 22מ"ר - סגירת חורף	ממ"ד - לפי הוראות הג"א	537 מ"ר = 4x16.5%
מחסנים לפי תמ"מ/312	ניצול חלל הגג במגבלות גובה ושיפוע הקבועים בתמ"מ/312	מחסנים לפי תמ"מ/312	ניצול חלל הגג במגבלות גובה ושיפוע הקבועים בתמ"מ/312
חניה - 15 מ"ר ליח"ד	מרתף - 2x50=100 מ"ר **	חניה - 15 מ"ר ליח"ד	מרתף - 2x50=100 מ"ר **

** ביצוע המרתף בחלקה 159 מותנה בהריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש.

5. קוי הבנין

- 3.1 קווי בנין כמסומן בתשריט.
 3.2 קווי בנין בחלקה 159 לסגירת חורף בלבד 159 :
 3.2.1 לרחוב מרזוק עזר 0-
 3.2.2 לרחוב רמז ורחוב מרזוק עזר - כדוגמת הקיים.

6. תנועה וחניה

הסדרי התנועה וחניות כמפורט בנספח התנועה המנחה.

פרק ד' :- תנאים למתן היתר

1. תנאי למתן היתר בניה – הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש, בחלק היחסי של מבקש ההיתר.
2. תנאי למתן היתר בכל מגרש מותנה באישור תכנית לבינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 למגרש בכללותו, הכוללת העמדת המבנים, מפלסים סופיים, מקומות חניה, זכות מעבר, גדרות, נטיעות, תאורה, ניקוז וכל שידרש על ידי מהנדס הועדה.

פרק ה': הוראות בינוי לסגירה זמנית

1. סגירות חורף יתאפשרו לחלק מהחזית המסחרית בחלקה 159, בחנויות הפונות לרחוב ניתן יהיה לאשר סגירת חלק מהשטח בחזית המבנה המיועד למעבר לציבור, כמסומן בתשריט, בסגירה מחומר קל כדוגמת זכוכית ופרופיל אלומיניום.
2. סגירה זו תהיה אחידה על ידי כל החנויות מפרופיל זהה וחלוקה חזית דומה, בקשה להתר בניה לחנות אחת, תציג את מלוא החזית כולל פתרון לשילוט אחיד לכל החנויות.
3. השטח הסגור יחשב במנין השטחים המותרים לבניה כשטח עיקרי.

פרק ו' : הריסה

1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.
2. המבנים יהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בחלקו היחסי של מבקש ההיתר.
3. המבנים הכלולים בהסכם עם חברת רמת אילן בע"מ יהרסו לאחר השלמת ההסכם עם כל הבעלים או המחזיקים במבנה למתן שכון חלוף או פיצוי כספי מוסכם לכל מחזיק או בעל מבנה ופינוי ע"י המחזיק.
4. חברת רמת אילן בע"מ תסייע לפי הצורך ולפי אפשרות שקום המפונים. פעולת הפינוי תעשה בהדרגה עם התקדמות ביצוע התכנית.
5. הוועדה המקומית תתנה מתן היתרים או ביצוע כל חלק מהתכנית בהריסה מוקדמת של המבנים המיועדים להריסה לפי התשריט, בכפוף לאמור לעיל, ובתנאי שהבניינים המיועדים להריסה יהיו פנויים בשלמותם.
6. במקרה וקיימים מבנים אשר לא סומנו להריסה, אך לא ניתן להוציא להם היתר על פי תוכניות תקפות, יש לסמנם להריסה ולהרוס בפועל כתנאי למתן היתר בניה לבעלי הזכויות בקרקע.

פרק ז' :- רשום שטחים לצרכי ציבור

כל השטחים לצרכי ציבור המיועדים לכבישים, יופקעו כחוק וירשמו על שם עיריית קרית-אונו.

מאוסרת

פרק ח':- יחס לתוכניות תקפות

1. על שטח זו תחול הוראות תוכנית תמ"מ / 195 תמ"מ/מ 153 תמ"מ/מ 312 קא/מק/67, קא/מק/122, תממ/341, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תוכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תוכנית זו.
2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה על פי הוראות תמא/2/4. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור הקוני על פי הוראות תמא/2/4. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות קומות טכניות, מעקות בטיחות, חדרי מעליות, אנטנות מנופים ועגורנים לבניה וכו' הינו על פי תשריט התכנית ואין לחרוג ממנו.

פרק ט':- זמן ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות וחתימות

אדר מיכל ברקוביץ
 מס רישיון 61215
 רח תרפ"ד 4
 אמת-השרון 47250
 מיכל ברקוביץ

חתימת עורכי הבקשה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו		
אישור תכנית מס' 102/מ/07		
חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית		
25.6.07	ביום	2007.07
27.10.07		31/08
יחיד	מהנדס	ממונה מחוז
הועדה	הועדה	תל-אביב

חתימת היוזם והמגיש.

הועדה המקומית אונו

חתימת בעל הקרקע.