

מאושדה מופקדת

22.4.09 1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

תכנית מוקדמת מס' 21

הוראות התוכנית

תוכנית מפורטת מס' קא/מק/202

שם תוכנית: הסדרת הבניה ברח' הגדוד העיברי 8 קרית אונו.

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: אונו
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו אישור תוכנית מס' קא/מק/202 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 200402 ב-23.09 יו"ר הועדה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו תוכנית מס' קא/מק/202 נבדק ע"י 511 אישור מהנדס הועדה תאריך 9.11.08</p>
--	--

<p>דוד בללס יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו הפקדת תוכנית מס' קא/מק/202 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 200808 ביום 25.8.08 יו"ר הועדה ג' אורלס</p>
---	--

--	--

באוטו

מופקדת

דברי הסבר לתוכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת הבניה ברח' הגדוד העיברי 8 קרית אונו

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

קא/מק/202

מספר התוכנית

600 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

22.10.08 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א. סעיף קטן (2), (4), (5), (6), (8) ו-(9).

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
22/10/2008

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אונו

186430 קואורדינטה X
663720 קואורדינטה Y

מצפון חלקה 331 בגוש 6495, מדרום חלקה 333 בגוש 6495, ממזרח חלקות 21,22 בגוש 6495 וממערב רחוב הגדוד העיברי.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשות מקומית רשות מקומית קרית אונו

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית קרית אונו הגדוד העברי 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6495	• מוסדר	• חלק מהגוש	332	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגושים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.9.97	4568	הוראות התכנית יחולו על תכנית זו.	• כפיפות	תממ/מק/6
18.5.04	5298	הוראות התכנית יחולו על תכנית זו	• כפיפות	תממ/קא/מק/67
20.7.06	5557	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	• שינוי	תממ/קא/מק/122
1.3.88	3531	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	• שינוי	תממ/195
5.5.03	5177	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זאת וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	• שינוי	תממ/341
		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 המירבי המותר לבניה לרבות קומות טכניות, מעקות בטיחות, חדרי מעליות, אנטנות מנופים ועגורנים לבניה וכ"י הינו על פי תשריט תכנית ואין לחרוג ממנו.	• כפיפות	תמא/2/4

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	נחמה ארליך	22.10.08		18	ללא קני"מ	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	נחמה ארליך	22.10.08	1	1	1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מופקדות

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5310235		הרצפלד 14 קרית אונו	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	51575116	פורת שלמה	פורת שלמה	לא רלוונטי

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5310235		הרצפלד 14 קרית אונו		לא רלוונטי	לא רלוונטי	51575116	פורת שלמה	פורת שלמה	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5310235 050-5310235 03-7361777 03-7361777	תנועת המרי 2 קרית אונו תנועת המרי 2 קרית אונו רביץ 4 קרית אונו רביץ 4 קרית אונו		לא רלוונטי	51575116 51656817 058343468 024864688	פורת שלמה פורת חדווה הנדלר ישראל הנדלר צפריה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	בלעים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
snertlich@smile.net.il	03-6359766		03-6350319	רופין 3 ק.אונו		מספר רשיון	001391804	ארליך נחמה	ארדכלית	ארדכלית	עורך ראשי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. תוספת יחידת דיור במגרש – סה"כ 2 יחידות דיור, ללא תוספת שטחים עיקריים.
2. מתן אפשרות לבנית 2 יחיד שלא על פי בינוי קיים, כשתי יחיד צמודות, או אחת מעל השניה, או שילוב של שניהם.
3. שינוי קווי בנין צדדיים מ-4 מ' ל-3.60 מ' כמסומן בתשריט.
4. הרחבת דרך בחזית המערבית ברוחב 1 מ'.
5. מתן אפשרות לניוד שטחים עיקריים בין הקומות כולל קומת התרמף ובין יחידת דיור ליחידת דיור.
6. תוספת שטחי שרות ליחיד הנוספת:
 - א. חניה לרכב עד 15 מ"ר.
 - ב. מחסן בחצר עד 6 מ"ר, עם אפשרות להגדיל את המחסן עד 8 מ"ר ע"ח שטחי השרות המותרים.
 - ג. ממ"ד עפ"י דרישות הג"א.
 - ד. חדר כביסה עד 6 מ"ר כחלק מקומת הקרקע או קומה א'.
 - ה. כניסה ראשית מקורה עד 6 מ"ר.
7. הגבהת גג הרעפים ב-1 מ' ל-10 מ' במקום 9 מ' מפלס הכניסה, כאשר בסיס גג הרעפים יהיה בגובה 7.5 מ' ממפלס הכניסה במקום 6.5 מ'.
8. הנמכת הפיתוח לעומק המרתף עד גבול המגרש תוך כדי חשיפת קומת המרתף ויצירת קומה נוספת בחזית הצפונית.
9. מתן אפשרות לניצול שטח הפרגולות המותר (50 מ"ר) ליחיד במרפסות בקומה א' עד למעקה המרפסת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

כמפורט במטרות התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 0.600 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עוד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	288		ללא שינוי	288 שטח עיקרי	מ"ר	מגורים א'
	2		(+)	1	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	
דרך מוצעת	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4:1	שם ייעוד: מגורים א'
4:1:1	שימושים
א.	מגורים ושימושים נלווים למגורים.
4:1:2	הוראות
4:2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4:2:1	שימושים
א.	דרך

מאגשרת

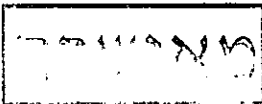
מופקדת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	מבטות (השטח)	מבטות (השטח)	מבטות (השטח)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צויד- שמאלי	צויד- ימני								מתחת לבניסה	מתחת לבניסה			
5	3.6	3.6	4	10 מ' ממפלס הבניסה הקובעת	לא	2	לא	לא	לא	לא	288	579	1	מגורים א
לא	לא	לא	לא	לא רלוונטי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	21	2	דרך

* שטחי השרות לוח"ד כמפורט:
 15 מ"ר חניה
 6 מ"ר מחסן
 6 מ"ר חדר בניסה
 6 מ"ר בניסה ראשית מקורה
 בנוסף ממ"ד על פי דרישות הג"א

** תותר קומת מרתף על פי התנאים הקבועים בתכנית תממ/341: מרתף בשטח עד 120 מ"ר ובתחום קונטור הקומה שמעליו, הקטן מבין השניים.



6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה יגבה בחוק.
6.2	הריסה – תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון הגדר בתחום ההפקעה וכל המבנים מחוץ לקווי בנין להריסה. ביצוע הרחבת הדרך יהיה על חשבון היזם על פי הנחיות מחלקת התשתיות בעיריית קרית אונו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
אין	עם אישור התכנית	

7.2 מימוש התוכנית – עם אישורה



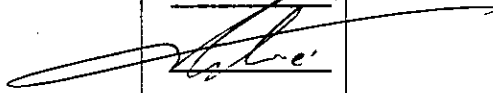

מופקדת

מגיש

תכנית מס' קא/מק/202

מב"ת 2006

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
30/10/08		לא רלוונטי	51575116	שלמה פורת	מגיש התוכנית
30/10/08		לא רלוונטי	51575116	שלמה פורת	יזם בפועל (אם רלבנטי)
30/10/08 תקופת פניה  31.10.08		לא רלוונטי	51575116	שלמה פורת	בעלי עניין בקרקע
			51656817	חדווה פורת	
			058343468	ישראל הנדלר	
			024864688	צפרירה הנדלר	
2.11.08	חמיה אלקין	לא רלוונטי	001391804	ארליך נחמה	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה. תקנה 2 או 3 נתסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
מסמכי התוכנית		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נחמה ארליך (שם), מספר זהות 001391804
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' קא/מק/202 ששמה הסדרת הבניה ברחוב הגדוד העיברי 8 בקרית אונו. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 9287.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נחמה ארליך
חתימת המצהיר

2.11.08
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית