

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/420

שם תוכנית: קרית אונו- גורדון 21 מגרש 305

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי מגרש 305 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מס' תכ/420 תוכנית מפורטת לכח סעיף 100 (ג) לחוק התל מע"מ 9.5.12</p>	
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה חוז תוכנית מס' 420/קא נבדק ע"י 3.7 אישור מהנדס הועדה 7/5/12 תאריך 14.6.12</p> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' קא/420 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7/5/12 לאשר את התכנית גילה אורגון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>מ"ע 2012-א 20.6.12</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הפרוייקט נמצא ברחוב גורדון 21 קרית אונו-מגרש 305.
תכנית זו באה להציע תוספת של זכויות בנייה ל-3 יח"ד (סה"כ 3 יח"ד למגרש) תוך התאמת מספר
היח"ד והזכויות לגודל המגרש ובהתאם למגרשים הסמוכים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

קרית אונו- גורדון 21 מגרש 305

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

קא/420

מספר התוכנית

0.823 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה מאי 2012

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- לא רלבנטי

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X (663 , 725)
 קואורדינטה Y (186 , 375)

1.5.2 תיאור מקום
 התוכנית תחומה מדרום בכביש-רחוב גורדון
 ממזרח – מגרש 304
 ממערב – מגרש 306
 מצפון- שצ"פ 378

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית קריית אונו
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 נפה תל אביב יפו
 יישוב קריית אונו
 שכונה גורדון
 רחוב 21
 מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6495	• מוסדר	• חלק מהגוש	305	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6495	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמ"מ 195	305

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

- לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 195	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית תמ"מ 195 ממשיכות לחול.	3531	1/3/1988
קא/מק/122	כפיפות	תוכנית זו כפופה למפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית קא/מק/122 ממשיכות לחול.	5557	20/7/2006
קא/מק/67	שינוי	תכנית זו משנה להוראות תכנית קא/מק/67	5298	18/5/04
תממ/341	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/341	5177	5/5/03
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	יוני 2011	-	13	--	מסמך מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	יוני 2011	1	-	1:250	מסמך מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	samit@tito.co.il	073-2222227	050-5238929	03-6354401	גורדון 21 קריית אונו			18768	007591167	סמי טיטו	פרטי

1.8.2 יזם כפועל – לא רלוונטי

מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
samit@tito.co.il		גורדון 21 קריית אונו	03-6354401	050-5238929	073-2222227			007591167	סמי טיטו	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
samit@tito.co.il		גורדון 21 קריית אונו	03-6354401	050-5238929	073-2222227		007591167	סמי טיטו	פרטי	בעלים
		גורדון 21 קריית אונו	03-6354401	052-2591211			006909302	עושה טיטו	פרטי	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
shira@tito.co.il		בן גוריון 1 בני ברק	073-2222-222		073-2222-227	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	18768	007591167	טיטו סמי	אדריכל
natanvax@gmail.com		רח' ברודצקי 22 רמת אביב	03-6427755				550		נתן וקס בע"מ	מודד

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
- לא רלבנטי	- לא רלבנטי

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**

שינוי הבינוי הקיים, תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין אחורי ותוספת יח"ד במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת מס' יח"ד המותרות במגרש מיח"ד אחת ל-3 יח"ד.
- ניתן יהיה לבנות על המגרש 557 מ"ר שטח עיקרי בשתי קומות + 30 מ"ר שטח עיקרי לחדרים על הגג/עליית גג לכל יח"ד מעל קומת מרתף אחת.
שטחי שירות נוספים מעל הקרקע: ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד, חנייה לרכב עד 15 מ"ר ליח"ד, מחסן בחצר עד 6 מ"ר ליח"ד.
- שינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-4 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.823
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תב"ע תמ"מ 195		557 מ"ר +90 מ"ר עליית גג/חדרים על הגג	+252	395 מ"ר	מ"ר	מגורים
		3	+2	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
			1	מגורים א'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100%	823	100%	823
100%	823	100%	823

↓

יעוד	יעוד
(תא שטח)	(תא שטח)
מגורים א'	מגורים א'
סה"כ	סה"כ
823	823
823	823

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
	תא שטח מס' 1 צהוב
4.1.1	שימושים
א.	מגורים. שימושים במרתפים ע"פ הוראות תממ/341
4.1.2	הוראות
א.	תותר בנית 2 קומות מעל קומת מרתף + חדר על הגג/עליית גג
ב.	תותר בניית מרתפים על פי תוכנית מס' תמ"מ/341 - תכסית קומת מרתף לכל יח"ד לא תעלה על קונטור הקומה שמעליה או עד 120 מ"ר, הנמוך מבניהם.
ג.	שאר הוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי על פי תוכנית קא/מק/122.
ד.	קו בניין כמסומן בתשריט
ה.	תוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לזונם (נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מגדל מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת								מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטחי בניה			
4	4	4	1	22' + חדר על	40%	3.6	3	123.5%	1016	360	99	557	823	305	מגורים א'
4	4	4	1	22' + חדר על	40%	3.6	3	123.5%	1016	360	99	647	823	305	מגורים א'

* עיקרי בשתי קומות + 30 מ"ר שטח עיקרי לחדרים על הגג/עליות גג לכל יחיד.
 ** ממ"ד 12 מ"ר ליחיד, חנייה לרכב עד 15 מ"ר ליחיד. מחסן בחצר עד 6 מ"ר ליחיד.
 *** שטחי מרתפים כאמור בטבלה היום ע"פ תכנית תממ/341

6. הוראות נוספות

6.1 ניקוז- פיתוח נוף משמר נגר

6.3.1 בשטחים במיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח, או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יפזרו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופזרו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים להחדרת הנגר.

6.3.2 תכנון שטחים פתוחים- יבטיח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

6.3.3 תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2 מגבלות בנייה תמ"א/2/4

הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

6.2.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה (מישור אופקי וקוני). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

6.2.2 הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות חדרי מכוונות, מתקנים טכניים וחדרי מכוונות על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות וכיו"ב, הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.

6.2.3 תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הורות סימון.

6.3 היטל השבחה

6.3.1 היטל השבחה יגבה כחוק

6.4 תנאי למתן היתר בנייה

6.4.1 פתרון ל- 6 מקומות חנייה בתחומי המגרש.

6.4.2 העתקת העץ המסומן בתשריט למיקום אחר במגרש או לשטח ציבורי בתאום עם מח' הגינון של העיריה.

6.4.3 קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא פינוי פסולת בניין ועודפי עפר.

6.4.4 תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 והטמעת תוצאותיה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך: 26/06/2011	חתימה:	שם: סמי טיטו	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 00759116		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 26/06/2011	חתימה:	שם: אדריכל סמי טיטו	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512335522		תאגיד: טיטו נ.ס. אדריכלים בע"מ	
Architecteers Ben Gurion St., 8.5.R. 2 Tower ת.ז. 73-222-2222, Fax: 972-73-222-2221			
תאריך: 26/06/2011	חתימה:	שם: סמי טיטו	יזם בפועל
מספר ת.ז.: 00759116		תאגיד:	
תאריך: 26/06/2011	חתימה:	שם: סמי טיטו	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 00759116		תאגיד:	
תאריך: 26/06/2011	חתימה:	שם: שושנה טיטו	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 006909302		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	