

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/388

שם תוכנית: ביטול חנייה פרטית ברכה 2,4

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: "קריית אונו"

סוג תוכנית: תכנית מפורטת מס' קא/388

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|---|
| <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - "אנו" אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>מס' תכנית מס' 388/קא</p> <p>תוכנית מאושרת מכח סעיף 103 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 21.5.13</p> | <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אנו" תכנית מס' קא/388</p> <p>אושרה בישיבה מס' 20113 ביום 22.11.13</p> <p>הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה 370</p> <p>יושב ראש הוועדה</p> |
| <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו</p> <p>תוכנית מס' 388/קא</p> <p>נבדק על ידי 3117</p> <p>אישור מתנדס הועדה</p> <p>תאריך 26.6.13</p> | <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>הפקדת תכנית מס' קא/388</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23.9.12 להפקיד את התכנית</p> <p>גילה אורון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> |
| <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' קא/388</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> | <p>גילה אורון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> |

דברי הסבר לתוכנית

מטרתה העיקרית של התכנית היא הסדרת רצועת קרקע שיועדה בתכנית תממ/195, לשמש לחנייה עבור הבניין ברח' ברנר 1 (מגורים מיוחד 3), ואשר בסופו של דבר לא מומשה לחנייה. בוצע רישום לבניין זה ללא השטח המדובר. התכנית משנה את יעוד השטח לאיזור מגורים א ומאפשרת גישה לחנייה לחלקות 73 ו 74.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|---|---|-----------------------------|-------------------|
| | | | יפורסם ברשומות |
| | שם התוכנית ביטול חנייה פרטית ברכה 2,4 | שם התוכנית ומספר התוכנית | 1.1 |
| | מספר התוכנית: קא/388 | | |
| | 2,203.00 מ"ר | שטח התוכנית | 1.2 |
| | הפקדה | מהדורות | 1.3 |
| | מספר מהדורה בשלב 3 | | |
| | תאריך עדכון המהדורה 17.11.12 | | |
| | סוג התוכנית | סיווג התוכנית | 1.4 |
| • תוכנית מפורטת | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | יפורסם ברשומות |
| • כן | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | |
| • ועדה מחוזית | | | |
| | לפי סעיף בחוק | | |
| • לא רלוונטי | היתרים או הרשאות | | |
| • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | סוג איחוד וחלוקה | | |
| • ללא איחוד וחלוקה. | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |
| • לא | | | |



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X
663800
קואורדינטה Y
186500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית קרית אונו
התייחסות לתחום הרשות נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב קרית אונו

רחוב ברכה
מספר בית 2,4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6495 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 74,73 | |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 195/תממ | 533,513,514 |

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 |
|-----------|--------------------|--|--------------------------------|--------------------|
| 1.3.88 | 3531 | תכנית זו משנה את הוראות תכנית תממ/195 | • שינוי | תממ/195 |
| 5.5.2003 | 5177 | תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/341 | • כפיפות | תממ/341 |
| 20.7.2006 | 5557 | תכנית זו כפופה להוראות תכנית קא/מק/122 | • כפיפות | קא/מק/122 |
| 25.5.1997 | 4525 | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון. | • כפיפות | תמא/2/4 |
| 18.5.2004 | 5298 | תכנית זו משנה את הוראות תכנית קא/מק/67 | • כפיפות | קא/מק/67 |
| | | תכנית זו אושרה להקלה בועדה המחוזית ב- 23.7.12 בהתאם להוראות תמ"א 3 | • אישור על פי תכנית מתאר ארצית | תמ"א 3 |



1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|----------------|
| | | | | | 13 | 1:250 | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | | אדריכלית | 11.5.2011 | 1 | | 1:250 | • מחייב | תשריט התוכנית |
| | | אדריכלית | 11.5.11 | 1 | | 1:250 | • מנחה | נספח בינוי |

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

מאשר
מאשר

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 רלוונטי | |
| | |

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**

הסדרת השימוש ברצועת שטח מצפון לרח' ברנר 1, ברוחב 8 מ', לכניסה לחניית ליח"ד ברח' ברכה 2 ו 4. והסדרת החנייות בחלקות 73 ו 74.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מחנייה באיזור מגורים מיוחד 3 לאיזור מגורים א.
2. קביעת קוי בניין כמסומן בתשריט.
3. קביעת זיקת מעבר לרכב ולהולכי רגל בחלקה 73.
4. קביעת הסדרי חנייה במגרשים
5. ללא שינוי בזכויות הבנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| סה"כ שטח התוכנית – דונם | | 2.203 דונם | | | |
|-------------------------|----------|------------|-------------------------|-------------------|-------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | | | מפורט | מתארי |
| מגורים | מ"ר | 1511 | - | 1511 | |
| | מס' יח"ד | 8 | - | 8 | |

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|---------|------------|
| | | 1 | דרך מאושרת |
| | | 2 | מגורים א |
| | | 3 | 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 |
| 4.67% | 102.9 | 4.67% | 102.9 |
| 49.07% | 1081.1 | 16.60% | 365.6 |
| 46.26% | 1019.0 | 78.73% | 1734.5 |

↓

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|---------------------|-----------|------------------------|
| אחוזים | יעוד | אחוזים | יעוד |
| 4.67% | דרך מאושרת | 4.67% | דרך מאושרת |
| 49.07% | מגורים א (תא שטח 2) | 16.60% | מגורים מיוחד 3 (חנייה) |
| 46.26% | מגורים א (תא שטח 3) | 78.73% | מגורים מיוחד 1 |

מאשרת
מגורים
מגורים

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---------------------------|--------------|
| | 4.1 |
| שם ייעוד: מגורים א | |
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים .א | .א |

**מפקדת
מבוא**

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| מזורחי: 2.50 | מזורחי: 8.00 | קווי בניה (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית משטח (השטח) | צפיפות לזכום (נ"ד) | מספר יחיד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|-----------------|-----------------|----------------------------------|--------------|-------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-----------|-----------------------|----------------------|------------|------------------------------|------------|-------|--|
| | | | מתחת לקובעות | מעל לקובעות | | | | | | שטחי בניה סה"כ | שטחי שירות | | | | |
| מזורחי: 2.50 | מזורחי: 8.00 | צפוני: 3.00 מערבי: 4.00 | 1 | 2 | 10 מ' ממפלס הכניסה | | | 4 | | ** | | 778 | 1081 | (73)2 | |
| מזורחי: 2.50 | מזורחי: 8.00 | צפוני: 3.00 מערבי: 2.50 | 1 | 2 | 10 מ' ממפלס הכניסה | | | 4 | | ** | | 733 | 1019 | (74)3 | |

למילוי טופס 5

שטחי השרות ליחיד ע"פ הקבוע בתכנית קא/מק/67 כמפורט:
 15 מ"ר חנייה
 6 מ"ר מחסן
 6 מ"ר חדר כביסה
 6 מ"ר כניסה ראשית מקורה
 בנוסף ממ"ד על פי דרישות הג"א

**תותר קומת מרתף על פי התנאים הקבועים בתכנית תממ/341.

6. הוראות נוספות

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

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

6.2. ניקוז – פיתוח נוף משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/34 ב"4):

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 החדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים להחדרת הנגר.
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.
3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3. היטל השבחה

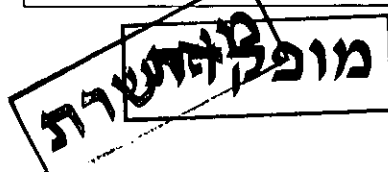
היטל השבחה יגבה כחוק

6.4. בבנייה חדשה

תנאי להיתר בניה חדשה בקווי הבניין עפ"י תכנית זו, יהיה הריסת המבנים הקיימים מחוץ לקווי הבניין, כמסומן בתשריט.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| | | |

7.2. מימוש התוכנית

הצהרת המודד

הערת: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 08.01.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ד"ר יוסף אבוני מספר רשיון: 832
 חתימה: [חתימה] תאריך: 08.01.2013

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____
 חתימה: _____ תאריך: _____

