

508-9127

תכנית מס': 508-0253070 - שם התכנית: רחבת הבטחון- רחוב צה"ל קרית אונו

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

31.5.15

הוראות התכנית

מ: 2

תכנית מס' 508-0253070

רחבת הבטחון- רחוב צה"ל קרית אונו

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קרית אונו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

508-0253070
4.5.15
201504

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
תוכנית מס' 508-0253070
נבדק ע"י ג.ר.
אישור מהנדס הועדה
תאריך 19.5.15

מס' 508-0253070

מס' 508-0253070

מאושרת

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר חיזוק בניינים קיימים (104 יחידות דיור) ותוספת בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה, תכנית מספר קא/413 והתכניות החלות בתחום התכנית תממ/66, תממ/66 א, תממ/183.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאוסרת

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|---|--|------------------------|-----|
| רחבת הבטחון- רחוב צה"ל קרית אונו | שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| 508-0253070 | מספר התכנית | | |
| 7.807 דונם | | שטח התכנית | 1.2 |
| מילוי תנאים למתן תוקף | שלב | מהדורות | 1.3 |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
| מקומית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | | |
| 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9 | לפי סעיף בחוק | | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |

מאושרת

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי קרית אונו
 קואורדינאטה X 186990
 קואורדינאטה Y 661832
- 1.5.2 תיאור מקום** רחבת הבטחון 4-14, רחוב צה"ל 90-102

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|--------|----------|-------|
| קרית אונו | הבטחון | | |
| קרית אונו | צה"ל | | |
| שכונה | | | |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6490 | מוסדר | חלק | 250-251 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

מאושרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 4 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |
| קא/ 413 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 413 ממשיכות לחול. | 6369 | 2338 | 30/01/2012 |
| תממ/ 183 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 183 ממשיכות לחול. | 2946 | | 21/07/1983 |
| תממ/ 66 א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 66 א ממשיכות לחול. | 1714 | | 19/04/1971 |

1.7 מסמכי התכנית

מאושרת

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | | אבנר שהין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | | | אבנר שהין | | | 1:250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר גליון: 1 | 31/08/2014 | | אבנר שהין | 30/08/2014 | | 1:250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית 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

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|-----------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| | פרטי | | | קרסו מבנים 38 בע"מ | תל אביב- יפו | ריב"ל | 24 | 03-6381165 | 03-6870878 | nadlan@carasso38.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-----------------------|-----------------|-------|-----|------------|------------|------------------------|
| פרטי | | | קרסו מבנים 38 בע"מ | תל אביב- יפו | ריב"ל | 24 | 03-6381165 | 03-6870878 | nadlan@carasso38.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|--------------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אחר | אדריאנה שכטר | | ברקן | האגס | | 400 | 03-6381165 | 03-6961259 | shechter.law@orange.net.il |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|------------------------------------|-----------------|-------------|------|------------|------------|---------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אבנר שהין | 38503 | א.שהין אדריכלות ותכנון בע"מ. | תל אביב- יפו | נמל תל אביב | 36 א | 03-6013713 | 03-6961259 | avner@shahin-ap.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|---|----------------|---------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מודד מוסמך | מודד | שלסינגר נתן | 1234 | שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ | ראשון לציון | חומה(*) | 12 | 03-9523332 | 03-9522628 | office@dnts. co.il |

מאושרת

מאושרת

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. מתן אפשרות לבניה על פי קא/413 תוך שינוי המרחקים המינימליים מגבול המגרש על פי הבינוי המוצע, לבניית הרחבות ובכלל זה ממדיים.
2. חיזוק הבניינים הקיימים, הרחבת הדירות הקיימות כולל ממ"דים, בניה בקומת עמודים, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית על פי תמ"א/38 ותכנית קא/413 והתוכניות התקפות.
3. קביעת מספר הקומות במגרש: 7 קומות כולל קומת קרקע + קומת גג חלקית.
4. הקמת קומות מרתף משותפות לשתי החלקות. יותר קו בנין תת קרקעי (0) בין החלקות לצורך זה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בהתאם לרשום לעיל בסעיף 2.1

מאוסרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

7.807

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח | יעוד |
|----------------|--------|
| 2,1 | מגורים |
| תאי שטח כפופים | יעוד |
| 2,1 | מגורים |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|--------|-------|----------|
| 100 | 7,807 | מגורים ד |
| 100 | 7,807 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|--------|
| 100 | 7,797.59 | מגורים |
| 100 | 7,797.59 | סה"כ |

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | ע"פ תכנית קא/ 413 |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | קונטור הבניה יהיה כמסומן בתשריט ולא יותרו הקלות מהמרחקים שניתנו בתשריט. חדר הטרפו יהיה תת קרקעי. |
| ב | הנחיות מיוחדות |
| | הוראות תכנית זו מהוות את הליך סעיף יידוע הציבור הנדרש בסעיף 4.1.6 ג. בתכנית קא/413. |

מאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | |
|--------|---------|-----------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|------------|---------------|-------------|
| | | | מעל הכניסה הקובעת עיקרי | מעל הכניסה הקובעת שרות | מתחת לכניסה הקובעת עיקרי | מתחת לכניסה הקובעת שרות | מפלגת הכניסה הקובעת | צידו- ימני | | צידו- שמאלי |
| מגורים | 1 | 3728.5 | (1) | (1) | (1) | (1) | (2) 7 | (3) | אחורי (3) | קדמי (3) |
| מגורים | 2 | 4069.08 | (1) | (1) | (1) | (1) | (4) 7 | (3) | (3) | (3) |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכניות התקפות.
- (2) תותר בנוסף קומת גג חלקית, ובתנאי שהרום העליון של המתקנים על הגג לא יחרגו מגובה של +86מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא/ 4 / 2 ובסעיף 6.2 להלן.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) תותר בנוסף קומת גג חלקית, ובתנאי שהרום העליון של המתקנים על הגג לא יחרגו מגובה של +86מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא/ 4 / 2 ובסעיף 6.2 להלן..

מאשרת

6. הוראות נוספות .6

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כדין.

6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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 -

תוכנית המתאר הארצית לנמל בן גוריון (להלן: התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור האופקי ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.

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 שלתרנים ואנטנות וכיו"ב, הינו +86 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א / 2 / 4 ואין לחרוג ממנו.

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

ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או בקשה להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מאושדת

.8 חתימות

| שם: | סוג: | תאריך: | מגיש התכנית |
|---|-----------|--|-----------------|
| שם ומספר תאגיד: קרסו מבנים 38 בע"מ 513855650 | | קרסו מבנים 38 בע"מ | |
| שם: | סוג: | תאריך: | יזם |
| שם ומספר תאגיד: קרסו מבנים 38 בע"מ 513855650 | | קרסו מבנים 38 בע"מ | |
| שם: | סוג: | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| שם ומספר תאגיד: אדריאנה שכטר | אחר | אדריאנה שכטר תאריך קבלת 400 ברקו 09-9368329 | |
| שם: | סוג: | תאריך: | עורך התכנית |
| שם ומספר תאגיד: א.שהין אדריכלות ותכנון בע"מ. 513008078 | עורך ראשי | א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ חתימת כנר 513008078 | |