

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושר

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0353680

רחוב הדרור 7,9,11

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי קרית אונו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

זועדה המקומית לתכנון ובניה אונו
זישור תכנית מס' 508-0353680
זועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
זישיבה מס' 201506 ביום 15.7.14
תל-אביב
מנהל
הועדה
יו"ר
מועד

דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להסדיר חיזוק בניינים קיימים וצוספת בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה
תוכנית מספר קא/413 ותוכנית החלות בתחום התוכנית תממ/101, תממ/66/א, תמא/2/4.

ישיר

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאזשרה

רחוב הדרור 7,9,11	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
508-0353680	מספר התכנית		
1.774 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן לרוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

מאושדר

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אונו
 קואורדינאטה X 186962
 קואורדינאטה Y 662785

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7911	הדרור	קרית אונו
			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6491	מוסדר	חלק	123	

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

מאושש

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תמא/34/ב/4. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמא/34/ב/4	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 24. הוראות תכנית תמא/ 24 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
30/01/2012	2338	6369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ 413 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ 413
11/09/1975		2142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 101 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 101
19/04/1971		1714	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 66 / א ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 66 / א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתן ברקמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			איתן ברקמן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		08/09/2015	איתן ברקמן		08/09/2015		לא

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

מאושר

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			יובל בניה ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קויפמן יחזקאל	6	03-5335099	03-5755079	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יובל בניה ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קויפמן יחזקאל	6	03-5335099	03-5755079	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
אחר	אלון אברמוב			רמת גן	תובל		03-6128000	03-6128800	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתן ברקמן	110185		רעננה	התדהר (1)	17	077-3013445		eitanberkman@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5651 הרצליה.

מאגיד

1.9 הגדרות בתכנית

מאושר

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. כיתן אפשרות לבניה על פי קא/413 תוך שינוי קווי בניין מערבי ומזרחי לבניית הרחבות, ממד"ים ומרפסות.
2. חיזוק המבנה הקיים, הרחבת הדירות הקיימות כולל ממ"דים, מרפסות, מעליות, גרם מדרגות, בניה בקומת עמודים ותוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית על פי תמ"א/38 ותכנית קא/413.
3. כביעת מספר הקומות במגרש 7 קומות כולל קומת קרקע + קומת גג חלקית.
4. הקמת קומת מרתף לצורך בניה של חניון תת קרקעי.
5. יידוע הציבור הנדרש בסעיף ג.6.1.4 בתכנית קא/413.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בהתאם לרשום לעיל בסעיף 2.1

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.774

מאושר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט מבנה מוצע
100	מגורים	
תאי שטח כפופים	יעוד	מגורים
100		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,771.91	מגורים
100	1,771.91	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,771.91	מגורים
100	1,771.91	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מאגשר

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

ע"פ תוכנית קא/413

4.1.2 הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

הבינוי המופיע ברקע התשריט הוא עקרוני בלבד.
הבינויי הסופי ייקבע בהיתר הבניה.

ב קווי בנין

קו בנין מערבי 0 מ' לממ"דים.
מרפסות ייבנו בנסיגה של 0.5 מ' לפחות מחזית הממ"דים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	גודל מגרש			
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	(1)	(1)	(1)	1774	100	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכניות התקפות..
- (2) תותר בנוסף קומת גג חלקית ובתנאי שהרום של המתקנים על הגג לא יחרגו מגובה המותר בהוראות תמ"א 2/4 (בסעיף 6.2 להלן)..
- (3) כמסומן בתשריט..

מאן שדר

6. הוראות נוספות

מאושר

6.1 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כדין

6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

הגבלת בניה תמא/2/4 תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

א. על תחום התוכנית חולת הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות ת/מ/א 2/4 תוכנית המתאר הארצית לנמל בן גוריון (להליין התמא) לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור האופקית ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מיתארית או ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א

ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות חדרי מכוונות מתקנים טכנים וחדרי מכוונות על הגג, רום עליון של תרנים וכיו"ב, לא יחרוג מהמותר בהוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג מימנו

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

6.3 ניהול מי נגר

א. בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ומתחת לקרקע.

ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, שהייה וחדירה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מאושר

מאושרת

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p> <p>יובל בניה ונכסים בע"מ ח.פ. 514586650</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יובל בניה ונכסים בע"מ 514586650</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> <p>יובל בניה ונכסים בע"מ ח.פ. 514586650</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: יובל בניה ונכסים בע"מ 514586650</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500010195</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 16.01.16 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: צינור קניין אלון אברמוב, 7-9-11 קניין שם ומספר תאגיד: אחר</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> <p>מ.ר. 110185</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: איתן ברקמן שם ומספר תאגיד: איתן ברקמן אדר יכל מ.ר. 110185</p>	<p>עורך התכנית</p>