

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0483529

תוספת יחידת דיור ושינוי הבינוי ברח' ביאליק 4 קרית אונו



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון
מקומי אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אשור תכנית מס' 508-0483529
התכנית מאשרת מכח טעיף 108 (ג) לחוק

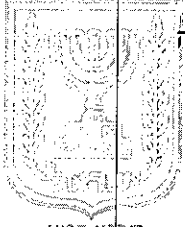
החל מיום 4.7.17

יו"ר הוועדה _____ מהנדס הוועדה _____

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

דברי הסבר לתכנית

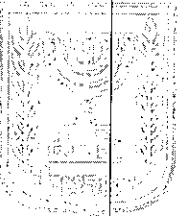
התכנית חלה על מגרש ברח' ביאליק 4 שכונת גבעת ברכה. מבנה מגורים בן 3 קומות מעל הקרקע. ככלל מדיניות הועדה לא לאשר תכניות נקודתיות, יחד עם זאת, תכנית זו נחוצה על מנת לאפשר פינוי של מבנה ותיק ששימש במשך שנים בעבר כבית כנסת וחורג מקו בניין. המבנה הוא בבעלות פרטית במגרש המיועד למגורים, ותוספת יחידת דיור (ללא תוספת זכויות בניה) נחוצה לאפשר את פינוי וניצול הזכויות במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור ושינוי הבינוי ברח' ביאליק 4 קרית
אונו

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

508-0483529 מספר התכנית

0.918 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

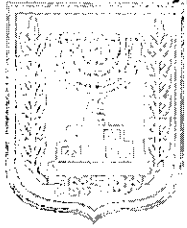
ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)
סעיף קטן 8

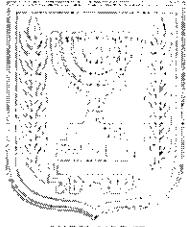
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

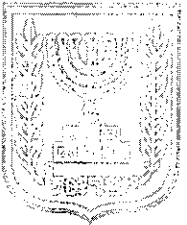
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

קואורדינאטה X 186859

קואורדינאטה Y 663789

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	ביאליק	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6495	מוסדר	חלק	641-642	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

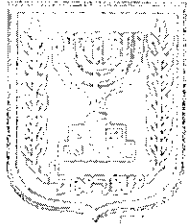
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

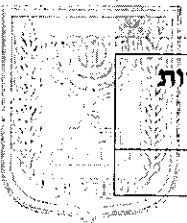
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

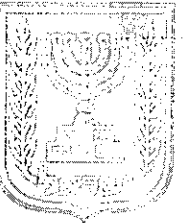
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



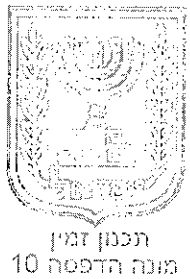
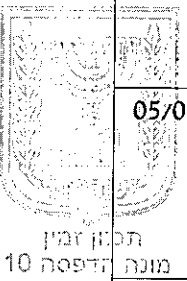
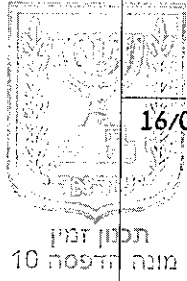
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
18/05/2004		5298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קא/ מק/ 67. הוראות תכנית קא/ מק/ 67 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	קא/ מק/ 67
05/05/2003	2182	5177	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 341. הוראות תכנית תממ/ 341 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 341
20/07/2006	4296	5557	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ מק/ 122 ממשיכות לחול.	שינוי	קא/ מק/ 122
01/03/1988		3531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 195 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 195

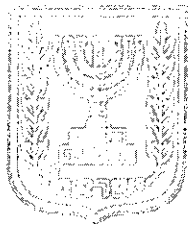


1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי גרינטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		14/06/2017	אבישי גרינטל	14/06/2017		לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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			הבתים המאוחדים תמ"א 38 סעי"מ	קרית אונו	וינגיט	2	03-6420454	03-6420454	izhacd9@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הבתים המאוחדים תמ"א 38 סעי"מ	קרית אונו	וינגיט	2	03-6420454	03-6420454	izhacd9@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			גבעת אונו בע"מ	תל אביב- יפו	דרך יגאל ידן	98	03-0000000	03-0000000	

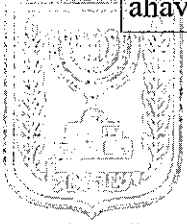
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

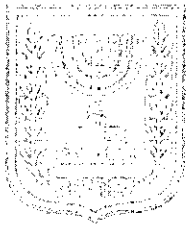
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי גרינטל		גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452		avishay@grintal.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	מודדים	פתח תקוה	(1)		09-9310021	077-4959820	LLmoded@z ahay.net.il

(1) כתובת : ת.ד 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.

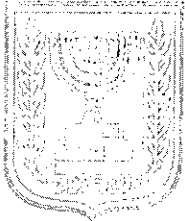
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

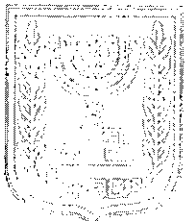
הגדלת מסי יח"ד במגרש מ- 5 יח"ד ל-6 יח"ד ושינוי הגובה המותר, קביעת קוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יח"ד במגרש מ- 5 יח"ד ל-6 יח"ד על מנת לאפשר הריסת המבנה הקיים מחוץ לקו בנין, ללא שינוי בזכויות הבניה.
2. שינוי בגובה המותר מ- 10 מ' ל- 11 מ'.
3. קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.



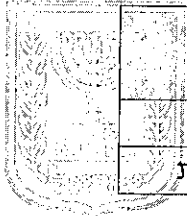
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.918
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+1	6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	768		768		ללא שינוי מתכניות תקפות

תכנון זמין
מזכה הדפסה 10

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

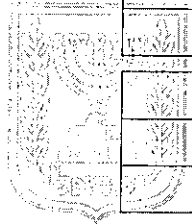
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100



תכנון זמין
מזכה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	60	6.54
מגורים מיוחד-1	858	93.46
סה"כ	918	100

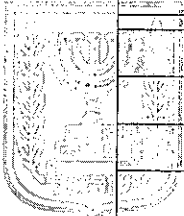
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60	6.54
מגורים א'	858	93.46
סה"כ	918	100



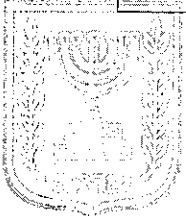
תכנון זמין
מזכה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

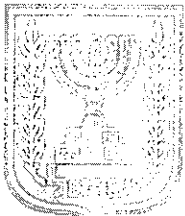
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח גובה המבנה 11 מ' קוי בנין כמסומן בתשריט.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך, חניה, מתקני דרך, גינון וכדומה.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הפיתוח יעשה בהתאם להנחיות העירייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

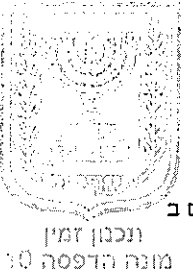
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11	6	(3)	(3)	165 (2)	768 (1)	858	100	מגורים אי'	מגורים אי'
4	3			1	2										

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. מתוך סך השטחים העיקריים, 150 מ"ר מיועדים לחדרים על הגג/עליות גג...
2. שטחי שירות מכל הקרקע (מ"ר):
 - 15X5=75 חניה
 - 6X5=30 מחסן
 - 6X5=30 ח.כביסה
 - 6X5=30 כניסה מקורה
- וממ"ד על פי דרישות הג"א
- שטחים אלו מחושבים לפי 5 יח"ד. לא תותר תוספת שטחים בגין תוספת יח"ד.

(3) תותר הקמת קומת מרתף אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין בתחום קונטור הקומה שמעליו בשטח עיקרי ושרות ובסה"כ 600 מ"ר הקטן מבין השניים לכל יח"ד במגרש. ובכפוף לתנאים ב
 תממ/341.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
- ב. ייקבע תנאי בהיתר כי הריסה ופינוי של המבנה הקיים החורג מהוראות התכנית ומקווי הבניין תעשה מיד עם תחילת ביצוע.
- ג. פיתוח השטח הציבורי המיועד לדרך לאחר ההריסות בתיאום עם מחלקת תשתיות.

6.2 היטל השבחה

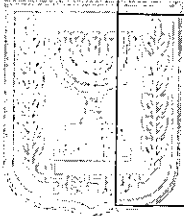
היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

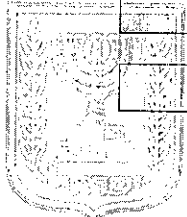
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10