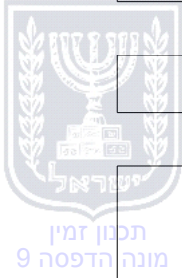


הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0519546

תוספת שטחים עבור השלמת מרפסות רח' האגוז 3-7



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
קרית אונו
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הבניינים ברחוב האגוז קיבלו היתרי בניה בשנים 2002 ו-2007. המרפסות שנבנו בבניינים הן "מרפסות קופצות". מטרת התכנית לאפשר השלמת המרפסות.

לעניין חישוב השטחים :

תוספת שטחים עיקריים עבור הגדלת מרפסות ברחוב האגוז 3,5,7 לפי הפירוט הבא :

1. תוספת שטח עיקרי בסך כולל של 1,183 מ"ר.

2. ניוו 662 מ"ר שטח עיקרי משטח ממ"דים קיימים. הממ"דים נבנו ע"י שטחים עיקריים. לאור שינוי בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב 1992, ובתקנה 197 א' לתקנות התגוננות אזרחית התשי"ן 1990, אשר הגדילו את השטח המותר לבניית ממ"ד ל- 9 מ"ר נטו, הרי שמבוקש לייחס לממ"דים הקיימים את השטח שהתווסף, ולנייד את השטח שהתפנה כפועל יוצא של הדברים לשטח עיקרי לטובת מרפסות. אשר ניתן היה לבקש בהליך של הקלה.

3. בנוסף מוצע תוספת של 420 מ"ר שטח עיקרי להרחבת מרפסות על פי התקנות למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים עבור השלמת מרפסות רח' האגוז 3-7

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
508-0519546

שטח התכנית
9,580 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 9, 62א (א) (1) (1) (ג)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית אונו
קואורדינאטה X	187175
קואורדינאטה Y	663325

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	האגוז	5	
קרית אונו	האגוז	7	
קרית אונו	האגוז	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6496	מוסדר	חלק	416	

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 9



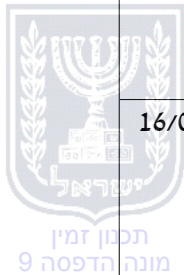
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
27/03/2000	3004	4866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 299 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 299
04/09/2002		5109	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ מק/ 52 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ מק/ 52



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי גרינטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי גרינטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/05/2017	אבישי גרינטל	04/05/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			שונים	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311246	03-5311246	

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**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@grin tal.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@zahav.net.il

(1) כתובת : ת.ד 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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. תוספת 1,183 מ"ר שטחים עיקרים עבור הגדלת מרפסות ברח' האגוז 3,5,7.
2. ניווד 662 מ"ר שטחים עיקרים משטחי ממ"דים שנבנו ע"ח שטחים עיקריים בעקבות שינוי בתקנות לחישוב שטחי הממ"ד שניתן לבקש בהקלה.
3. תוספת 420 מ"ר שטחים עיקרים להרחבת מרפסות על פי התקנות למרפסות.
4. השטחים מיועדים להרחבת מרפסות בלבד ולא ניתן לניידים לשימושים אחרים.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. השלמת המרפסות לא תחרוג מקו הקורה החיצוני של הבניין.
2. ההרחבות יבוצעו בכל בנין בהינף אחד.
3. פרטי הגמר והביצוע יהיו באחריות היזם באופן שהתוספת תראה כחלק מהבניין המקורי



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	9,580
------------------	-------

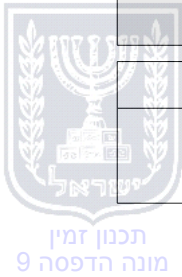


הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי מוצע אינו כולל את השטחים המנויידים מהממ"דים ואינו כולל את השטחים להגדלת מרפסות על פי התקנות למרפסות.	22,783		+1,183	21,600	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	9,580	100
סה"כ	9,580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,580	100
סה"כ	9,580	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ברחוב האגוז 5 והאגוז 7 ניתן לנצל בהיתר 50 מ"ר עיקרי בלתי מנוצלים מתכנית מאושרת לכל בנין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השלמת המרפסות לא תחרוג מקו הקורה החיצוני של הבניין. 2. ההרחבות יבוצעו בכל בנין בהינף אחד. 3. מפרטי הגמר והביצוע יהיו באחריות היזם באופן שהתוספת תראה כחלק מהבניין המקורי</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת										
					68				(1) 7521		3	100	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					68				(2) 7541		5	100	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					68				(3) 7865		7	100	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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) סה"כ שטח להרחבת מרפסות באגוז 3 - 759 מ"ר מתוכם 273 תוספת שטח עיקרי בתכנית זו, 156 מ"ר על פי תקנות למרפסות (12 מ"ר למרפסת) ו- 330 מ"ר מנויידים משטחי ממ"דים קיימים בעקבות שינוי התקנות לחישוב שטחי ממ"ד..

(2) סה"כ שטח להרחבת מרפסות באגוז 5 - 758 מ"ר מתוכם 293 תוספת שטח עיקרי בתכנית זו, 133 מ"ר על פי תקנות למרפסות (12 מ"ר למרפסת) ו- 332 מ"ר מנויידים משטחי ממ"דים קיימים בעקבות שינוי התקנות לחישוב שטחי ממ"ד..

(3) סה"כ שטח להרחבת מרפסות באגוז 7 - 748 מ"ר מתוכם 617 תוספת שטח עיקרי בתכנית זו, 131 מ"ר על פי תקנות למרפסות (12 מ"ר למרפסת)..

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לת.מ.א 34 /ב</p> <p>א. בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4? תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, קומות טכניות, מנופים ועגורנים במהלך הבניה וכו', היינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ותשריט תכנית זו לרבות נספחי הבינוי והחתכים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה היינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.

6.4	הוצאות הכנת תוכנית
	עלויות עריכת התכנית יחולו על מבקשי היתרי הבניה על פי חלקם היחסי בתכנית. כל בניין בנפרד

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי