

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0718197

החלפת שטחים ברחוב המרי 1 קרית אונו

תל-אביב

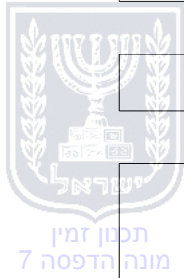
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	508-0718197
-------------	-------------

שטח התכנית	1.176 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

קרית אונו

קואורדינאטה X

185898

קואורדינאטה Y

663556

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה

תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	תנועת המרי	1	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6494	מוסדר	חלק	164	307

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

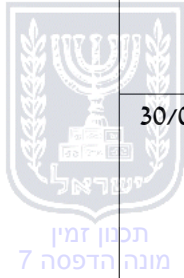
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
קא/ 412	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קא/ 412. הוראות תכנית קא/ 412 תחולנה על תכנית זו.	6369	2338	30/01/2012
תממ/ 200/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 200/ ב. הוראות תכנית תממ/ 200/ ב תחולנה על תכנית זו.	4454	400	05/11/1996
תממ/ 243	החלפה	תכנית זו מחליפה את תממ/ 243 בתחומה.	4293	2657	30/03/1995
תממ/ 341	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 341. הוראות תכנית תממ/ 341 תחולנה על תכנית זו.	5177	2182	05/05/2003
תממ/ 153	החלפה	תכנית זו מחליפה את תממ/ 153 בתחומה.	3093		06/09/1984



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: 500		11/01/2019	אבישי גרינטל	11: 40 11/01/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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		הוועדה המקומית לתכנון ובניה אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311166	03-5311246	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה אונו	קרית אונו	רבין יצחק	41	03-5311166	03-5311246	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	164
מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	164

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,060	90.16
שטח ספורט	115.71	9.84
סה"כ	1,175.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	18.27	1.55
מבנים ומוסדות ציבור	97.44	8.29
מגורים א'	1,060	90.16
סה"כ	1,175.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת בתי מגורים בני קומה אחת או קוטג' בתוספת קומת מרתף וכן הרחבת בתים קיימים ובתנאים הבאים :</p> <p>1. שתי יח"ד צמודות או במרחק מינמלי של 6 מ' ביניהן.</p> <p>2. שטחי בניה מותרים :</p> <p>2א' (1) שטחים עיקריים : לבית קומה אחת 36% , לבית דו-קומתי 24% לכל קומה עם אפשרות להעביר 6% מקומה לקומה ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 48%.</p> <p>2א' (2) עלית גג לבית בן קומה אחת מקס 40 מרתף , ולבית דו קומתי מקס' 30 מ"ר.</p> <p>2ב' שטחי שרות :</p> <p>2ב' (1) מבנה עזר ומרתפים : תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 16 מ"ר לכל יח"ד כחלק מקומת הקרקע ובתחום קווי הבנין או 50 מ"ר מרתף בגבולות הקומה שמעליו. הוועדה מקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה עזר מחוץ למבנה העיקרי הגובל על קו בנין 0 , כאשר המבנה העיקרי קיים והוועדה שוכנעה שאין מקום להצמיד אליו מבנה שירות וזאת במשגרת שטחי השירות שנקבעו ובכפוף להסכמת השכן הגובל.</p> <p>2ב' (2) ממ"ד - ממ"ד בשטח נטו 9 מ"ר בתחום קווי הבנין.</p> <p>2ב' (3) חניה - מותרת חניה לרכב בקומת המרתף או סככה לרכב בחזית המגרש שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד. ניתן להקים את הסככה על קו בנין צידי 0. חניה המהווה חלק מהמבנה גובהה לא יעלה על 2.2 מ' סככת חניה תותר על פי דגמים שתאשר הוועדה המקומית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>בשטח לבנייני ציבור בבעלות העירייה יותר שימושים בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה .</p> <p>הוראה זו תחול לגבי מגרשים בשימוש הרשות המקומית בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטח העיקרי הכולל המותר לבניה מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 150%</p> <p>2. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%</p> <p>3. בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת 3 מרתפי חניה. ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאשר הוספת קומות מרתפי חניה בתכסית כד 80% בהתאם לצרכי הציבור בסביבה ושטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 20% משטח במגרש.</p> <p>4. קווי בניין לכיוון שצ"פ ו שב"צ יהיו 0 . קווי בניין לכיוון דרגים יהיו הל פי הרוזטה. קווי בניין למגרשים פרטיים גובלים יהיו על פי התכנית התקפה.</p> <p>5. גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'.</p>
4.3	דרך מוצעת

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
0	0	0	4 (1)		20		70	80		20	150		101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4.5	4	5	4		9	2		(2)		(2)	(2)		164	מגורים א'	מגורים א'

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) הגובל במגורים א'.

(2) ע"פ תכניות תקפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות לתכניות ארציות

- הגבלות בגין תמ"א/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון :
1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
 2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים , לרבות אנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, קומות טכניות, מנופים ועגורנים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ותשריט תכנית זו לרבות נספחי הבינוי והחתכים , ואין לחרוג ממנו.
 3. תנאי למתן היתר הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 4. תנאי להקמת עגורנים ומנופים וקבלת הנחיות לסימונם הנדרש לבטיחות טיסה, הנו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.2

עתיקות

במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1987". היה והעתיקות שתיתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.3

ניהול מי נגר

- הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי תמ"א 4/ב34 תכנית המתאר הארצית משולבת למשק המים איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום :
1. בתחום תוכנית קא/421 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.
 2. 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.
 3. 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

מידע