

מופקדת

הוראות התכנית

תכנית מס' 508-0721357

מלצ'ט 18 א' קרית אונו

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה אונ  
תוכנית מס' 508-0721357  
נבדק ע"י  
אישור מהנדס הועדה  
תאריך 11.5.20



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו חלה על הבית הדרומי בחלקה 358 בגוש 6493.  
 מטרת התכנית להסדיר את הבנייה בבית הדרומי לאור החלטת ועדת ערר ובשל הנסיבות המיוחדות של המגרש, עליו חלה תכנית תממ/ 110 משנת 1973, ע"י תוספת זכויות, ועדכון הוראות הבינוי לנושא מרתפים, חצרות אנגליות, וכו'.  
 על-פי היתר הבנייה משנת 1981 קיים בבית מרתף בשטח של כ-50 מ"ר וקומת קרקע בשטח כ-120 מ"ר. שטח המרתף לא נלקח בחישוב אחוזי הבניה.  
 בהתאם לתכניות מאושרות תממ/ 110 ו- קא/ מק/ 67 מותרים 41% בנייה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** מלצ'ט 18 אי' קרית אונו

**מספר התכנית** 508-0721357

**1.2 שטח התכנית** 0.849 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית  
**תכנית מתאר מקומית**

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (1)  
 (1)

**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 186968

קואורדינאטה Y 663178

**1.5.2 תיאור מקום רחוב מלצ'ט 16א. גבולות: מצפון - בית בחלק הצפוני של החלקה שפונה לרחוב**

מלצ'ט, ממזרח - דרך גישה לחלקות (חלקה 308), מדרום - חלקה מבונה (66),

ממזרח - חלקה מבונה (357).

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית אונו - חלק מתחום הרשות: קרית אונו

נפה ת"א - רמת גן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית אונו	מלצ'ט	18א	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6493	מוסדר	חלק	358	

**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/ מק/ 67	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/ מק/ 67 ממשיכות לחול.	5298		18/05/2004
תממ/ מק/ 6	כפיפות	הוראות תכנית תממ/ מק/ 6 תחול על תכנית זו.	4568		16/09/1997
תממ/ 36	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 36 ממשיכות לחול.	0		26/05/1960

**הערה לטבלה:**

תכנית תממ/ 110 חלה במקום, אך לא ניתנת להזנה. תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית תממ/ 110 בתחומה, לגבי הבניין הדרומי בחלקה בלבד. הוראות תכנית תממ/ 110 תחולנה על תכנית זו, למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	מידה קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יריב זוהר לוסטיג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	12: 39 19/12/2019	יריב זוהר לוסטיג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			יריב זוהר לוסטיג	01/12/2019	1	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

## 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	עידן שמואלי				קרית אונו	מלצ'ט	18 א	054-4404964		ido@is-adv.co.il

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עידן שמואלי			קרית אונו	מלצ'ט	18 א	054-4404964		ido@is-adv.co.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עידן שמואלי			קרית אונו	מלצ'ט	18 א	054-4404964		ido@is-adv.co.il
בעלים		ענת שמואלי			קרית אונו	מלצ'ט	18 א	054-4404964		

### 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	יריב זוהר לוטסיג	117014		חיפה	אבן סינא	5	073-7276700	073-7276701	yariv@levy-lustig.co.il
מודד	מודד	מחמוד מצארוח	680		טייבה	(1)		09-7889955	03-5442794	grinfeldmd@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 4004.

**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**

הגדלת זכויות הבניה ביחידת הדיור הדרומית בלבד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. מתן אפשרות להסדרת מרתף קיים ע"י תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק התו"ב.
- ב. תוספת שטח עיקרי של 120 מ"ר לקומה א' לפי סעיף 62 א (א) 1 (א) 1 לחוק התו"ב.
- ג. מתן אפשרות לכניסה חיצונית למרתף דרך חלל מדרגות משותף לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התו"ב.
- ד. מתן אפשרות להעמקת חצרות אנגליות לרצפת המרתף לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק התו"ב.
- ה. קביעת מספר קומות ביחיד הדרומית במגרש ע"פ 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) 4 (א) לחוק התו"ב.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1000

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	849	100
סה"כ	849	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	852.64	100
סה"כ	852.64	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח מספר קומות : יותרו לבנות בית בן קומה אחת או שתי קומות, וכן עליית גג או חדר על הגג ומרתף.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי
(6)	(6)	(6)	1	(5) 2	(4) 10	(3) 2	(2) 50	(1) 240	849	1000	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הערה ברמת הטבלה:

שינוי זכויות הבניה חלים רק על הבית הדרומי בחלקה. הבית הצפוני נותר ללא שינוי.  
שטחי הבניה העיקריים ניתנים לניצול בכל אחת מקומות הבית מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה: קומת כניסה, קומה א', עליית גג/חדר על הגג, מרתף, ובלבד שבסה"כ לא יעברו את השטח המותר.  
על שטח זה, שיוכל לשמש למטרות עיקריות או למטרות שירות, יתווסף שטח של מרחב מוגן דירוגי, בהתאם להוראות החוק ודרישת הרשויות.  
קווי הבניין יהיו כמסומן בתכנית.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף, 150 מ"ר בבית הצפוני בחלקה, ללא שינוי.
- (2) לבית הדרומי בלבד, או קונטור הקומה שמעליו, הקטן מביניהם.
- (3) התאמה למצב הקיים בהיתר.
- (4) בגג שטוח. בגג משופע או קמור - 9 מ'.
- (5) ובנוסף: עליית גג או חדר על הגג.
- (6) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית לא מוגבל בזמן, והיא תוכל להתממש במלואה, או בחלקים.