

מח/מכ

4

15.8.90

290190/ק/5/9/עיר
(כפ.069)

מרחב תכנון מקומי מחוז תל-אביב

תוכנית מתאר (מפורטת) מספר ת.ג.פ. 575/

שנוי מס. 1/84 לתכנית המתאר R-6 תל-השומר ("תוכנית מפורטת") לנ"ל

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מתאר מפורטת ת.ג.פ. 575/ שנוי מס. 1/84 לתכנית מתאר R-6 תל-השומר ותוכנית מפורטת לנ"ל (להלן - "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את תקנות התכנית ואת התשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן - "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מחוזה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
3. גבולות התכנית: חקו כחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: לפי חקו כחול 78.990 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: תל-השומר, גוש: 6236 חלקות: 100, 102 ו-173 בשלמותן, (משולש בין הרובות שד' בן-גוריון - רחוב קציר) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. בעלי הקרקע: פ.ז.ג.ר חברה להשקעות ופיתוח בע"מ.
7. חיוזם: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז תל-אביב.
8. המתכנן: גרשון צפור - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ רחוב שלומציון המלכה 18, תל-אביב.
9. מטרת התכנית: א. שנוי יעודי קרקע חקלאית כדלקמן:-
 - (1) קביעת אזורי מגורים א'.
 - (2) הרחבת דרכים קיימות.
 - (3) קביעת דרכים חדשות.
 - (4) הקצאת שטחים צבוריים פתוחים.
 - (5) הקצאת מגרשים לבנייני צבור.
 ב. איחוד וחלוקה מחדש בחסממת הבעלים.

10. אזור מגורים: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. באזור זה תותר בניה למטרות מגורים בלבד. בכל מגרש ממספר 1 עד 75 ומסומן בתשריט תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד (סח"כ 75 יחידות מגורים).

ב. קוי בנין יהיו כדלקמן:-

(1) לחזית כביש לא פחות מ-5.0 מ' מגבול המגרש.

(2) קו בנין עורפי לא פחות מ-7.0 מ' מגבול המגרש.

(3) קוי בנין צדדיים לא פחות מ-3.0 מ' מגבול המגרש (כולל גבול המגרש עם שטח פרטי פתוח) אולם מבנה תניה יכול להיות בקו בנין צדדי אפס.

(4) לפי בקשת שני בעלי מגרשים סמוכים, מוטמכת הועדה המקומית להתייר בניה בקו בנין צדדי אפס (0.0 מ') אחד בלבד למגרש, בתנאי שקביעה זו תחייב את שני המגרשים לבניה בקו האפס, ובתנאי ושקוי הבנין הצדדיים הנגדים יהיו לא פחות מ-4.5 מ'.

(5) בקירות שיעמדו בקו בנין צדדי אפס לא יורשו כל פתחים.

ג. אחוזי הבניה הכלולים המירביים יהיו כדלקמן:

(1) עד 35% משטח המגרש אם הבניה היא בקומה אחת בלבד.

(2) עד 45% משטח המגרש אם הבניה היא בשתי קומות.

- (3) במקרה של בניה בשתי קומות לא יחרוג סה"כ שטח הבניין בקומת הקרקע מעבר ל-30% משטח המגרש.
 - (4) שטח מזערי למתן חיתר בניה יהיה 84 ממ"ר (לא כולל שטחים שאינם נכללים באחוזי הבניה).
 - (5) באחוזי בניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקוריים לרבות קומת עמודים ומרפסות בקומות עליונות למעט המפורט להלן:-
 - (א) מקלט ששטחו ברוטו לא יעלה על 10.0 ממ"ר בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.
 - (ב) מרתף ששטחו לא יעלה על 50 ממ"ר (כולל מקלט) ובלבד שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו ותקרתו לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר הסמוכה למגרש. המרתף לא יחרוג בשום מקרה מתחום קווי הבניין.
 - (ג) מרפסות גג לא מקורות ובלבד שגובה המעקה שלהן לא יעלה על 1.10 מ'.
 - (ד) סככה (גגון) לחניה של עד 2 מכוניות בשטח שלא יעלה על 30 ממ"ר ובלבד שהזית החניה לא תהיה רחבה מ-3.5 מ'.
- ד. גובה כולל מירבי לבנין יהיה עד 2 קומות. המבנים יהיו בעלי גגות משופעים ושיפוע הגג יתחיל בגובה שלא יעלה על 7 מטר במדידה מאבן השפה במפלס הגבוה ביותר של המדרכה בחזית המגרש עד לתחילת שפוע הגג, והנקודה הגבוהה ביותר של קצה הגג המשופע לא תעלה על 9.0 מטר כנ"ל.

11. שטח לבנין צבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כחח חם שטחים לבניני צבור. בשטחים אלה תותר חקמת מבניים לצרכי צבור כגון: פעוטון, גן ילדים, תחנת טיפת חלב ומקלט ציבורי, או שמוש צבורי דומה או אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.

- א. כשהמבנה ב-2 (שתי) קומות אחוזי בניה מירביים עד 45% משטח המגרש (לא כולל שטח מקלט תקני).
- ב. כשהמבנה בקומה אחת אחוזי הבניה המירביים - 35% משטח המגרש.
- ג. קוי בנין מנימליים - 7.0 מ' לכל צד.
- ד. סח"כ לא יבנו למעלה מ-3 קומות.
- ה. גובה מירבי - 9.0 מ'.
- ו. שטח כסוי הקרקע לא יעלה על 35%.
- ז. הנייה - כנדרש עפ"י תקן התנייה בתקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ובתחום המגרש.

12. שטח צבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח צבורי פתוח לשמושים והתכליות הבאות: שטחי נוי, חורשות וגנים הפתוחים לרשות הצבור. לא תותר חקמת מתקני ספורט פתוחים או סגורים למיניהם, כולל בריכת שחיח. תנטע חורשת עצים ברוחב 15 מ' ע"ת בעלי הקרקע בתוך השטח לאורך גבולו הדרומי הגובל בשורת הבתים הקיימים ברחוב המשוורי. מגרשי משחקים יחיו ניתנים למיקום רק בצפון השטח.

13. שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר ומטביבו מסגרת בירוק כחח הוא שטח פרטי פתוח כחלק מהמגרשים לבניה וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו לגבי שטחים פרטיים פתוחים בתכנית המתאר המחוזית (לא תותר עליו כל בניה וישמש רק לנטיעות ירק ומעבר עפ"י הצורך). בשטח זה ינטעו עצים לפי תנחיות הועדה המקומית על מנת ליצור רצף נופי אחיד ומשתלב. לא תותר תנועת רכב מוטורי מהמגרשים הפרטיים דרך השטח הפרטי הפתוח אל רחובות שדרות בן-גוריון או רחוב קציר.

14. עיצוב ארכיטקטוני: על האזור יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מנבלות חבניה, שמוש בחומרים וצורת חבניה כמפורט להלן:

א. שמוש בחומרים מהייבים יהיה כלהלן:

(1) הגגות יהיו משופעים ומצופים רעפים בלבד (לא יהיה אסבסט או חומר אחר שאינו רעפים).

(2) החומרים המותרים לשמוש, בכל האמור למראה החיצוני של החבניה, יהיו בניה גלויה, בטון, לבנים, בלוקים, טיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון: אבן ועץ.

ב. המנבלות לגבי מתקנים ושרותים יהיו כלהלן:

(1) על גגות הרעפים תותר התקנת קולטי שמש גלויים, בתנאי שהקולטים יונחו על הגג בצמוד ולא על פגומים, ותודד יוסתר בתוך המבנה עצמו.

(2) לא תותר התקנת מצננים ו/או מוגני אויר על הגג או בקירות חבית, אלא אם ישולבו במבנה או יוסתרו, באופן שהפתרון הארכיטקטוני והשמוש בחומרים יהיו בתאם לתנאי העיצוב.

(3) שרותי משק בית, כגון תלית כביסה, יש לבצע במקום מוסדר ובצורה המוסתרת מכוון הרחוב, ללא גג.

(4) פחי אשפה יוסתרו מהרחוב באמצעות קיר מתאים או עמדה בנויה, וימוקמו בצורה שתאפשר שליפה נוחה של הפחים מכוון הרחוב.

(5) אנטנת טלביזיה על חבית תותקן באישור הועדה המקומית.

(6) צנרת השמל וטלפון למגרשים תהיה באספקה ראשית תת קרקעית.

א. גדרות

- (1) הגדר בחזית כלפי הרחוב תהיה מבלוקים או בניה בציפוי טיח לשביעות רצון הועדה המקומית לא תותר בניה גלויח ללא טיח.
- (2) גדר גבול מגרש צדד ואחורי תהיה מסבכות עץ או מתכת. לא תותר גדר תייל דוקרני או גדר מתומרים פלסטיים. יותר שילוב גדר סבכה על גבי גדר בנויח, בתנאי שסה"כ גובה הגדר לא יעלה על מקסימום מותר של 1.5 מ' לכל היותר ממפלס הקרקע במגרש הגבוה.
- (3) בכל מקרה תבוצע הגדר בהתאם לפרט שיוגש עם תשריט הפתוח, ויקבל את אשר הועדה המקומית. למרות האמור לעיל רשאית הועדה שלא לתת אישור כנ"ל אם לפי שיקול דעתה העיצוב הארכיטקטוני של הגדר אינו תואם את רמת העצוב נדרשת לאזור זה.
- (4) במגרשים פינתיים יהיה גובה הגדר מכסימום 50 ס"מ על מנת לאפשר שדה ראיח.

ב. ניקוז

חניקוז מהמגרש יהיה לכוון הרחוב בלבד, או לשטח צבורי שאינו מיועד לבניה, ולא יהיה ניקוז למגרשים גובלים. לחבטת חניקוז כנ"ל יש להראות בתשריט הפיתוח את גבחי הקרקע הסופיים המתוכננים, כולל אדמה גננית.

א.

- מתן חיתר בניה ע"י הועדה המקומית יהיה מותנה בחגשת תשריט בקנ"מ 1:100 של פיתוח השטח לאישור הועדה. תשריט יבטא את הבאות:
- (1) מיקום קירות וגדרות (בציון גבהים ותאור פרטי המבנה שלהם), וכן מיקום

מחסן, חניה, יבוש כביסה, אשפה ומתקני שירות אחרים. (כגון: דוד שמש, מזגן, אנטנה לטלביזיה ופירוט האמצעים לחסרתם או לשילובם במבנה).

(2) סימון נקודת חיבור השמל, מונה מים, תא ביוב וכו', וכן סימון מקום הארקה (על כל משתכן לבצע הארקה יסוד שלא באמצעות רשת המים).

(3) ציון גבחים ועיצוב טופוגרפי של שטח המגרש להבטחת חניקוז (לא יהיה ניקוז ממגרש למגרש).

ב. בתכנית החגשה יצויינו חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

ג. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מנן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון ועל תנאי העיצוב הארכיטקטוני אלו, וזאת אם אין בתכנית הבניה והפתות פתרון לשרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, כולל גבחים והתחברות לרחוב, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים, הן בתוך גבולות המגרש והן מתוצה להם, או שהפתרון אינו תואם דרישות מהנדס הועדה.

17. חניות: א. לכל יחידת דיור במבנה צמוד קרקע ינתנו 2 מקומות חניה במגרש. בכל שני מגרשים סמוכים, למעט המגרשים הפינתיים, תחיינה חכניסות לרכב ממוקמות ליד הגבול המשותף.

ב. חכניסות לרכב תחיינה ממוקמות כמסומן בתשריט.

ג. סככה לחנית רכב תותר בשטח של עד 30 מ"ר ברוטו ותחיה בקו בנין 0 בגבול המגרש בהזית ובקו בנין 0 בגבול המגרש הצדדי וברוחב חזית מקסימלי של 3.5 מטר.

ד. הסככה לחנית רכב לא תותחם ע"י קירות כלל, או תותחם ע"י קירות שגובהם עד 1.5 מ' מעץ או מתכת. גגון לסככה יהיה מרעפים. ביצוע סככה לחניה כנ"ל יהיה בהתאם לתכנון וחומרים שיצויינו בתשריט הפיתוח, ויקבלו אישור הועדה.

ה. לצורך כניסה לחניה תבוצענה הנמכות באבני שפה במדרכות. לא תותר יציאת בטון ליישור אבן שפה רגילה ליצירת כניסה לחניה.

על הבונה להתקין, על גבי קיר הבניה הפונה לרחוב, שלט זיהוי מואר ועליו מספר הרחוב, ובמדה והבית פינתי גם שם הרחוב. על הבונה להתקין ליד הכניסה לתצר תיבת דואר בה יצויין שמו.

18. שלטי זיהוי:

א. אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, רשאית הועדה המקומית לחייב מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים מקובלים, ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.

19. סעיפים לרווחת

מצבור:

ב. העצים הנמצאים משני צידי גבולות התכנית במזרח ובמערב ישמרו במדת האפשר, ובלבד שלא יפריעו להרחבות הכבישים או לצרכים טכניים הנדסיים אחרים.

א. אספקת מים - תהיה רשת אספקת מים המרכזית של הרשות המקומית.

20. שרותים:

ב. ניקוז - מי גשם יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי, או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצנורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

ג. ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של הרשות המקומית.

ד. מתקנים לאיסוף אשפה - בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית.

