

מרחב תכנון מקומי אזור
תכנית מתאר מפורטת מס' ח.מ.מ. 259
שינוי לתכנית מתאר מס' ח.מ.מ. במ/1 [222].

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' ת.מ.מ. 259 [לחלק "התכנית"], שינוי לתכנית מתאר מס' ת.מ.מ. במ/1 [222].
2. גבולות התכנית ותחולתה: תכנית זו תחול על שטחי הקרקע המתחמים בקו כחול כהה מתשריט המצורף אליה.
3. מסמכי התכנית: א. תקנון
ב. תשריט
ג. לוחות איזון
ד. נטפת כינוי
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
4. המקום: תל-אביב : מחוז
תל-אביב : מפה
קרית-אווט : עירייה
6494 : נוש
70-68,65,63-60,58-22 : חלקות
72,67,66 : חלקי החלקות
ממזרח לרח' א. קציר ורח' בן-גוריון. : רחובות
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור.
6. עורך התכנית: לטנן אדריכלים - לטנן ר לטנן.
7. בעל הקרקע: הועדה המקומית לתכנון ובניה אזור ואחרים.
8. שטח התכנית: כ-37,900 דונם.
9. מסדות התכנית: א. הסדרת הגישה מרח' אהרון קציר לשד' בן-גוריון ע"י תכנון מחדש של הנומנט (ביטול חפיפת כבישים) ושינוי מקום החיבור בין רח' בן-גוריון לשכונה החדשה.
ב. איחוד וחלוקה של שטח התכנית בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לזכר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אזור"

<p>בשטח המסומן בתשריט בצבע חום תוגר הקמת 2 יח: מגורים למגרש במבנים בני קומה אחת או קוטני בתוספת מרתף ועליית גג במבנים הבאים: היתל על הקרקע עד 35% משטח המגרש (לא כולל חניה מקורה). קוי בנין: קדמי-5.0 מ', צידי-3.0, אחורי-5.0. שטחים למטרות עיקריות: א. על מגרשים ששטחם עד 570 מ"ר - עד 300 מ"ר. ב. על מגרשים ששטחם מעל 571 מ"ר - עד 360 מ"ר. למרות האמור בסעיף כ' הרי שעל מגרשים 22 ו-23 תותר בניית 337 מ"ר לכל מגרש בהתאם לטבלת האיוון. ד. עליית גג בהקף הבנין ובשטח של עד 50% משטח הקומה שפתחתה. שטחים למטרות שירות: א. מרתף בהקף הבנין ובשטח של עד 35% משטח המגרש. ב. חניה מקורה בשטח של 20 מ"ר ליוחיד, מרחב מוגן עפ"י זדושות הרי"א.</p>	<p>10.1</p> <p>10.2</p> <p>10.3</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה באיוון מגורים א':</p>	<p>10 ✓</p>
--	-------------------------------------	--	-------------

<p>בשטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תותר הקמת בנינים בגובה של עד 4 ק' מעל הקרקע בתנאים הבאים: מס. יחידות הדיוור לא יעלה על 21 יחיד כולל יחידות גן ודירות גג. שטחים למטרות עיקריות: עד 1800 מ"ר. שטחים למטרות שירות: עד 800 מ"ר ובנוסף 1600 מ"ר מיתוח לפני הקרקע למטרות חניה ושירות. תוגר חניה עד גבול המגרש. קוי בנין: קדמי-5.0 מ', צידי-3.5, אחורי-5.0. גובה הבנין: עד 15.00 מ'.</p>	<p>11.1</p> <p>11.2</p> <p>11.3</p> <p>11.4</p> <p>11.5</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה באיוון מגורים ג':</p>	<p>11 ✓</p>
---	---	--	-------------

<p>השטח המסומן בתשריט בצבע חום מותנה בחום ישמש למטרות תכלית המותרות בשטחים המיועדים לבנין ציבורי כגון: גני ילדים, בית-בנסת, מועדון או כל תכלית דומה שתאשר הוועדה המקומית. מס' קומות - 2 מעל קומת מוזף. שטחים למטרות עיקריות: עד 70% משטח המגרש שטחים למטרות שירות: עד 10% משטח המגרש, ובנוסף עד 35% מנתוח לפני הקרקע בהיקף הבנין. קוי בנין: קדמי-5.0 מ', צידי-4.0 או 0.00, אחורי-4.0.</p>	<p>12.1</p> <p>12.2</p> <p>12.3</p> <p>12.4</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח לבניני ציבור:</p>	<p>12 ✓</p>
--	---	---	-------------

13. **שטח ציבורי פתוח:** השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ישמש למטרות גיטן, מגרשי משחקים ומתקני תשתית ציבוריים כלכל.

14. **שטח סרטי פתוח:** השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק במסגרת ירוקה שמש למטרות גיטן וחניה כלכל.

15. **זכות מעבר:** בשטחים המסומנים בקווקו תותר זכות מעבר לרכב חירום ותחזוקה וכן לצורך גישה למגרשים.

16. **היתר בניה:** לכל חלקה ינתן היתר בניה בשלמותו (עבור כל יחידות הדיוור יחד). הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר עפ"י בקשת הבגלים מס. יחידות סטן מהמגוון במסגרת מבלי לפגוע באחוזי הבניה הכוללים של המגרש.

17. **פיתוח השטח:** בקשת היתר הבניה תלווה בתשריט בק.מ. 1:100 של מיתוח החלקה שישלול: חמרי גמר בחתאמה לנספת האדריכלי, פרטי שבילים, מריסת נדירות ופירות חמרי הבניה שלהן, קירות מגן וכן סידורים ליבוש כביסה, אשפת, דודי שמש, מנגני אור, ניקוח השטח וכו'...

חדר המקומית
"בניה אונגו"

הגב יהיה מרעפים שרופים או רעפי בטון לחץ על פני מרבית סמך הבנין.
 מעטפת הכניינים תצופה בחמרי גומה עמידים ורחיבים כדוגמת טיח אקרילי,
 טיח ברטוליטי, בלוקים הראויים לבניה נלויה או שווי איכות באישור מהנדס
 התעודה הנקומות.
 על גגות רעפים תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שהם יונחו על הגב
 בצמוד לשפתם ללא פגמים.
 על גגות שכוחים לא תותר העמדת מערכת סולרית אלא מאחורי מסתור.
 חיבורי השמש, טלפון ותקשורת כבלים לבונים יהיו תת-קרקעיים בלבד.
 גובה הגגד בחזית המינה לרחובות מס. 1 ו-3 יהיה עד 1.80 מ¹¹, הגדר תבנה
 מחמרי בנין יציבים כמפורט בסעיף ב' ובספר אחיד לכל קטע.
 לא תותרנה גדרות בחזית הקדמית בין מבנים בעלי קיר משותף.
 גובה גדרות צידיות ואחוריות לא יעלה על 1.60 מ¹².
 גובה הכניסה לבנין לא יעלה על 1.20 מ¹³ מציר הכביש.
 הדרכים המסומנות במספרים 5, 4 בתישית תתנונה כרוכ משולב
 רום נג הרעפים לא יעלה על 6.00 מ¹⁴ מעל מפלס הרצפה של הקומה שמתחתיו
 ושיפוע הגב לא יפחת מ-33%.

18. **הוראות והתחייט**
 א. **עיצוב:**
 ב.
 ג.
 ד.
 ה.
 ו.
 ז.
 ח.
 ט.
 י.
 יא.

כל השטח לבנין ציבורי, השטחים הציבוריים הפתוחים, השבילים להולכי רגל
 והדרכים יופקעו ללא תמורה וירשמו עיש הרשות המקומית במסגרת
 רישום החלוקה החדשה במשרד רישום המקרקעין.

19. **רישום שטחים :
 ציבוריים**

החלוקה תתבצע על סמך מפות לצרכי רישום.

20. **חלוקה חדשה :**

הועדה הנקומית תהיה רשאית שלא להוציא היתרי בניה לפני הבטחת ביצוע
 התשתיות לשביעות רצונה של המעצרה המקומית.
 במסגרת התכנית תותר הקמת תחנות טלפסורמציה עפיי דרישת חברת
 ההשגל וכן גורבי גז עפיי תכנית שנואשר עיי הועדה המקומית.
 הסדרי התנועה בצומת עם רח' בן- גוריון יקבעו עיי משרד התחבורה.

21. **ביצוע תשתיות:**

22. **הסדרי תנועה:**

הועדה הנקומית תגבה מהבעלים את כל הוצאות הכנת התכניות לרבות
 הוצאות הכסן וביצוען, הוצאות השמאות וקביעת סבלת איזון, הוצאות
 מדידת התכנית, עריכת נסמך הבנין, הוצאות נסחי רישום לצורך ביצוע איחוד
 וחלוקה מאת הבעלים לפני רישום החלוקה בלשכת המקרקעין באופן יחסי,
 וזאת על-פי סעיף (12189) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

23. **הוצאות הכנת
 התכנית:**

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית ת.מ.מ. במ/1 (222), במידה והיה
 נגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית תקבענה הוראות
 תכנית זו.

24. **יחס לתכניות תקפות:**

תוך 10 שנים מיום אישורה.

25. **זמן ביצוע התכנית:**

1. במקום בו נובה מני הקרקע שונה במידה משמעותית ממפלס הכביש או המרשף והסכן, יהיה רשאי מהנדס התעודה לקבוע את הגובה
 ביחס לפני הקרקע הנוכחית.

הועדה המקומית
 לתכנון ולעיצוב "אונגו"

הגדעה-מחול ומיוע מקרקעין זכס"ס בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

ע"ס _____
ז"מ כנה (2)