

מוקצאת מס' 5
10-8 1.3.06

מאשרת
2.1.06 10-8

5006581

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז תל - אביב

מרחב תכנון מקומי אונו

רמת אפעל

תכנית מתאר מפורטת מס' קא/373/מח

שינוי לתכנית מס' R-6

ותמ"מ / 119

תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

7.5.04
8.6.04
31.10.04
17.4.05
10.5.05
24.5.05
5.7.05
26.7.05
22.1.06
12.2.06

מחוז תל - אביב
מרחב תכנון מקומי אונו
רמת אפעל
תכנית מתאר מפורטת מס' קא/373/מח
שינוי לתכנית מס' R 6 ותמ"מ 119
תכנית אחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

1. מחוז : תל - אביב
נפה : תל - אביב יפו.
ישוב : רמת אפעל. מועצה אזורית "אפעל".
גוש : 6176 חלקי חלקות : 770,768,513.
גבולות התכנית : מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
בצפון : בית אבות אפעל.
במזרח : קוטג'ים מערביים מרח' אוכמניות.
במערב : מחלף מסובים (מתוכנן).
בדרום : מועדון ספורט אפעל.
2. בעלי הקרקע : שיכון עובדים בחכירה מממ"י ומועצה אזורית אפעל.
3. יוזם התכנית : שיכון עובדים בע"מ.
רח' שלם 3 רמת גן
טל : 03-6301763 פקס : 03-630154
4. מגיש התכנית : שיכון עובדים בע"מ.
רח' שלם 3 רמת גן
טל : 03-6301763 פקס : 03-6301548
5. המתכנן : שפיזמן שסל אדריכלים.
רח' יוסף ספיר 5 ר"ג 52622.
טל : 03-5340584 פקס : 03-5353514.
6. שטח התכנית : כ- 17.5 דונם.
7. מטרת התכנית :

1. הרחבת רמת אפעל ע"י שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי ל :
 - א. אזור מגורים א1 - מסומן בתשריט בצבע כתום ובפסים מצבע כתום כהה באלכסון.
 - ב. התווית דרכים ושבילים - מסומן בתשריט בצבע אדום.
 - ג. שטחים ציבוריים פתוחים - מסומן בתשריט בצבע ירוק.
 - ד. מעברים להולכי רגל - מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם אדום.
2. קביעת זכויות ושטחי בניה.
3. קביעת תכליות ושימושים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

מאשרת

5. קביעת הסדרי תנועה וחניה.

6. קביעת הוראות ביחס לאיחוד וחלוקה ולרישום מגרשים.

7. סה"כ 30 יח"ד לתכנית.

סה"כ 4,800 מ"ר שטח עיקרי למגורים בתכנית + 1200 מ"ר עליות גג.

סה"כ 4,320 מ"ר שטחי שרות למגורים, 1320 מ"ר על קרקעי

ו - 3,000 מ"ר תת קרקעי.

8. שם התכנית: תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מפורטת מס קא/373/מח שינוי לתכנית R 6 ולתמ"מ / 119.

9. מסמכי התכנית:

מסמך א' - תקנון התכנית.

מסמך ב' - תשריט ערוך בק.מ. 1:500 - מצב קיים.

תשריט ערוך בק.מ. 1:500 - מצב מוצע.

מסמך ג' - תשריט ערוך בק.מ. 1:500 - נספח בינוי מנחה. (שימור והעתקת עצים).

מסמך ד' - תשריט ערוך בק.מ. 1:500 - נספח תחבורה מנחה.

10. הוראות התכנית:

א. אזור מגורים א1: תותר הקמת בתי מגורים, דו משפחתיים, בני שתי קומות בתוספת עליית גג וקומת מרתף בתנאים הבאים:

1. שטח מגרש מינימלי: 470 מ"ר.

2. שטח עיקרי: עד 160 מ"ר ליחידת דיור.

(80 מ"ר לקומה, עם אפשרות העברת עד 20 מ"ר מקומה לקומה

בתוך קווי בנין).

עליית גג בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד, בהתאמה להנחיות עיצוב

אדריכלי.

סה"כ שטח עיקרי מרבי מעל הקרקע - 4,800 מ"ר + 1200 מ"ר עליות גג.

3. שטחי שירות:

א. מרתפים: עד 100 מ"ר ליח"ד. בכל מקרה לא יחרוג המרתף מתחום קווי קונטור הקומה שמעליו. הכניסה למרתפים תהיה מתוך פנים הדירה.

ב. חניה: בכל בית יתוכננו שני מקומות חניה בתחום המגרש. תותר חניה לרכב בקומת המרתף או סככה לשני כלי הרכב בחזית המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד (במסגרת שטחי שרות).

יש להקים את הסככה על קו בניין צדדי וקדמי 0 מ'. הסככות יבנו ויקורו מחומרים קלים בלבד. לא תותר בניית עמודים וקורות מבטון.

לא תותר סגירת חניה ע"י קירות בתוך תחומי המגרש. תותר הקמת שער בחזית החניה עם פתיחה חשמלית או ידנית. פתיחת השער לא תעבור בכל עת את קו המגרש.

ג. ממ"ד : ממ"ד בשטח של עד 8 מ"ר עפ"י דרישות פיקוד העורף.

ד. מחסנים : תותר בניית מחסן בפינות המגרש על קו בניין אחורי וצדדי 0 מ' ובתנאים הבאים :

1. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר.
2. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
3. המחסנים יבנו מחומרים קלים בלבד.

ה. סה"כ שטח שירות מרבי מעל הקרקע – 1320 מ"ר.
סה"כ שטח שירות מרבי מתחת לקרקע 3000 מ"ר.

4. קווי בניין :

קדמי 5 מ'.

אחורי 5 מ'.

צדדי 3 מ'.

במגרשים 6,7,8 קווי בנין כמסומן בתשריט.

5. מרפסות : לא תותר בניית מרפסת גג במפלס רצפת עליית הגג.

6. הנחיות עיצוב אדריכלי :

א. גג

הגג יהיה מרעפי חרס בגוון טרה קוטה. כיסוי הרעפים יהיה לפחות 80% משטח הגג.

הנעדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את צורת גג הרעפים.

גובה בסיס הגג המשופע לא יעלה על 6 מ' ממפלס הכניסה.

שיפוע הגג יהיה מינימום 35%-50% (בכפוף להנחיות היצרן).

יותר משטח מוסתר עבור דוד שמש. פתרון להצבת קולטי שמש יינתן

במסגרת תכנון גג הרעפים, כשהקולטים מונחים על שיפועי הגג.

לא תותר הצבת דוד גלוי על הגג.

ב. גובה

גובה הבניין לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס כניסה קובעת, מדוד עד לקודקוד של גג הרעפים.

גובה כניסה קובעת ייקבע בתוכנית הפיתוח לכל השכונה.

ג. גדרות

גדרות לחזית הרחוב: בחזית הבניין לרחוב תבנה גדר קשוחה מאבן או ציפוי אבן, כנ"ל בחזית הגדר הפונה לשצ"פ, שבילים ושב"ץ. האבן תהיה אבן טבעית (פרט לאבן לקט), אבן נסורה, אבן מסותתת, לבני סיליקט או כוכרית. גובה הגדר יהיה 1.5 מ' מהמדרכה.

גדרות בין מגרשים: גובה גדר מקסימלית בין מגרשים עד 2.2 מ', מפני הקרקע במגרש הנמוך. לא תידרש הסכמת השכן הגובל בתנאים הבאים:

1. גובה הגדר לא יעלה על 2.2 מ' מפני הקרקע במגרש הנמוך.
2. הגדר תיבנה בתחום מגרש המבקש בלבד.

ד. פיתוח המגרש

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח הכוללת את פריסת הגדרות, שערים, מיקום הפילרים, הכניסות למגרש, מיקום החניה, מיקום נקודת האשפה וכו'. ניקוז – הניקוז של מרזבים ונגר עילי לא יהיה אל מחוץ לגבולות המגרש. בכל מגרש יבנה בור חלחול לקליטת מי הגשמים לפי פרט מאושר ע"י הועדה המקומית. חל איסור להזרים לבור זה שפכים, דלוחין או כל נוזל אחר שאינו מי גשמים.

ה. מצללות

תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 סעיף 4.4(י). ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2). התשס"ב – 2003, חלק ד' – בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב. סעיף 4.09. (12).

ו. כללי

גווני גמר קירות חוץ המבנה יהיו בגווניים לבנים או בהירים.

ב. שטח ציבורי פתוח – בשטחים שייעודם "ציבורי-פתוח" או מעברים להולכי רגל, אסורה כל בניה למעט הדרוש לפיתוח התכליות המותרות להלן:

1. גנים ציבוריים (פארקים).
2. מגרשי משחקים לילדים ונוער על מתקניהם.
3. מגרשי ומתקני ספורט.
4. מעברים להולכי רגל.
5. העברת תשתיות תת קרקעיות.
6. פילרים.

11. טבלת יעוד וזכויות בניה -

קווי בניין	שטחים מרביים מותרים לבניה (מ"ר)									סה"כ יח' ליעוד	מס' יח' למגרש	קומות	מס' מבנים למגרש	מגרשים	יעוד
	סה"כ שטחים לבנייה	שטחי שירות (שטח ליח"ד)					שימושים עיקריים (על קרקע) (שטח ליח"ד)								
		סה"כ	חניה	מחסנים	מרחב מוגן	מרתף	סה"כ	עליית גג	מגורים						
קדמי- 5 מ' אחורי- 5 מ' צדדי- 3 מ' או כמסומן	10,320 (344)	4,320 (144)	900 (30)	180 (6)	240 (8)	3,000 (100)	6,000 (200)	1,200 (40)	4,800 (160)	30	2	מרתף + 2 ק' עליית גג	1	1-15	מגורים 1א
	400	100					300					מרתף + 2 ק'	1	16	בנייני ציבור

12. **חניה** - מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה על פי תקנות להתקנת מקומות חניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה ולא פחות מ- 2 מקומות חניה ליח"ד.

12.1 **נספח בינוי וסימון עצים**: נספח הבינוי מנחה, למעט קווי בניין, גובה הבניינים, מפלסי כניסה קובעת, גובה קיר אקוסטי וקיר תומך מפריד בין הבנייה הקיימת ברחוב האוכמנית והבניה המוצעת בתכנית, שלגביהם הנספח מחייב.

12.2 **נספח תנועה**: נספח התנועה מנחה, למעט מיקום כניסות לחניות, כניסות ויציאות לשכונה, שלגביהם הנספח מחייב. מיקום חניות ברחוב יקבע לפי סעיף 13 א.

13. **תנאים למתן היתר בניה**:

- א. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל אזור המגורים, ע"י הועדה המקומית ואישור תכנית פיתוח השצ"פ.
- ב. מסמכי תכנית הבינוי יכללו תכנית כללית בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה טופוגרפית הכוללת חלוקה למגרשים וערוכה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את העמדת הבניינים, ציון מס' קומות, מס' יח"ד, שבילי כניסה, מפלסי הכניסות הקובעות, סימון מקומות חניה וכניסה לחניונים, סימון שטחי גינון, גדרות, עיצוב קורות ומעקות לכל חניונים הגובלים בקיר המגרשים בחזיתות המבנים, מתקני אשפה, פתחי אוורור למרתפים, חומרי בניה וגמר, פתרונות להסתרת כביסה, מזגנים, מערכות סולריות וכל מידע אחר שיתבקש ע"י הועדה המקומית.
- פרטי פיתוח: תשתית תת-קרקעית, פתרונות ניקוז, ביוב, מים ותיעול, אספקת גז, תקשורת, חשמל, קירות תומכים, ריהוט רחוב ותאורה.
- התשתיות עבור חבי חשמל, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיות.
- תכנית הפיתוח תכלול את הפארק הממוקם ממערב לאזור המגורים.
- מתן טופס 4 יותנה בהשלמת ביצוע פיתוח השצ"פ בתחום התכנית.

ג. עקירה והעתקת עצים בתחום התכנית, לפי פקודת האילנות 1936 ובכפוף לנספח ג' - נספח בינוי מנחה (שימור והעתקת עצים), ע"ח יזמי התכנית. יש לקבל אישור קק"ל להעתקת עצים מוגנים.

ד. ביצוע הפתרון האקוסטי בהתאם להסכם בין יזמי התכנית ומע"צ ולמסמך האקוסטי של חברת א.ש.ל. מדצמבר 2004, ורישום הערת הזהרה בהתאם. הגשת חו"ד אקוסטית ע"י אקוסטאי לועדה המקומית לנושא מפלסי הרעש וקביעת הצורך במיגון אקוסטי דירתי והטמעת מסקנותיה בהיתר הבניה. ביצוע המיגונים האקוסטיים יהיה באחריות יזמי התוכנית ועל חשבונם, אלא אם יוחלט אחרת בהסכם בין היזמים ומע"צ.

ה. הגשת חו"ד אקוסטית ע"י יועץ אקוסטיקה, לועדה במקומית בנושא מפלסי הרעש וקביעת הצורך במיגון אקוסטי דירתי והטמעת מסקנותיה בהיתר הבניה.

ו. אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

ז. תותר הוצאת היתר בניה ליחידת דיור אחת בתנאי התאמת חזיתות באישור מהנדס הועדה, כולל פרטי גג לרבות השיפועים, חומרי גימור וגווניהם וגדרות אחידות לחזית.

14. דרך מס' 4: שדרוג דרך מס' 4 המתוכנן בות"ל מוצג על רקע התכנית מחוץ לקו הכחול, לידיעה בלבד, של בעלי הזכויות העתידיים.

15. היטל השבחה: היטלי השבחה יגבו כחוק.

16. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין, שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכח לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה. האיחוד והחלוקה יהיו על פי מפה לצרכי רישום ולפי פרק ג', סימן ז', סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

17. משך ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.

18. חתימות:

יוזם התכנית: שכונת עובדים בע"מ

בעלי הקרקע: שכונת עובדים בע"מ

עורך התכנית: שכונת עובדים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אנו"
תכנית מס' 343/17
אשרה בשיטת מס' 20515 ביום 14.11.05
תועברה לועדת המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה ליתר דיוק
לשם אישור התכנית המקומית
מחלקת התכנון

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 343/17
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.1.06 לאשר את התכנית.
גילה מורן
יו"ר הועדה המחוזית

שפיוזמן שסל
אדריכלים
רח' יונת סגור 11
1151310 תל אביב