

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז תל - אביב

אשרת

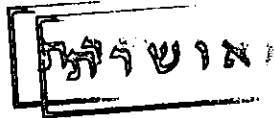
מרחב תכנון מקומי אונן

רמת אפעל

תכנית מתאר מס' קא/337

שינוי לתכנית מס' R-6

ולתכנית תמ"מ / במ / 04 / 215



מחוז תל – אביב  
מרחב תכנון מקומי אונו  
רמת אפעל

1. **שם התכנית**: תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מס' קא/337. שינוי לתכנית מס' R 6, ולתכנית תמ"מ/במ/04/215.
2. **מחוז**: תל – אביב  
**נפה**: תל – אביב יפו.  
**ישוב**: רמת אפעל. מועצה אזורית "אפעל".
3. **תחולת התכנית**  
**גוש**: 6174  
**חלקות**: 143, 139, 137, 89, 40, 39, 30, 28, 7, 3, 147, 141, 135, 38, 37, 145, 149, 152, 154, 156, 158 ח'.  
**גוש**: 6176  
**חלקה**: 772 ח'.  
**גוש**: 6887  
**חלקה**: 124, 141 ח'.  
**גבולות התכנית**: מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.  
**בצפון**: גבול דרומי גוש 6887.  
**במזרח**: גבול מערבי גוש 6232.  
**בדרום**: חלקות 30, 40, 120 בגוש 6174.  
**במערב**: גבול תכנית מחלף מסובים.
4. **בעלי הקרקע**: מדינת ישראל, רשות פיתוח, קק"ל, בחכירת שיכון עובדים ממנהל מקרקעי ישראל ומועצה אזורית אפעל.
5. **יוזם ומגיש התכנית**: שיכון עובדים בע"מ.  
רח' שלם 3, רמת גן.  
טל: 03-6301763 פקס: 03-6301548.
6. **המתכנן**: שפיזמן שסל אדריכלים.  
רח' יוסף ספיר 5 ר"ג 52622.  
טל: 03-5340584 פקס: 03-5353514.
7. **שטח התכנית**: כ- 138.580 דונם.
8. **מטרת התכנית**:
  1. הרחבת רמת אפעל ע"י שינוי יעוד הקרקע בתכנית מתארית משטח חקלאי ל:
    - א. אזור מגורים א1.
    - ב. אזור מגורים מיוחד.
    - ג. שטח לבנייני ציבור.
    - ד. יעוד לדרכים.
    - ה. יעוד שצפ"ים.
    - ו. התוויית שטח מעבר לרצועת דלק.
  2. קביעת זכויות בניה לכל אזור.
  3. קביעת תנאים להכנת תכנית מפורטת ולמתן היתר בניה.
  4. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת לרצועת השצ"פ לאורך כביש 4.

5. סה"כ 366 יח"ד . ( 162 צמודי קרקע , 204 יחי בבניה רוויה).  
מגורים – 54,870 מ"ר שטח עיקרי.  
עליות גג – 9,720 מ"ר.

6. בניני ציבור .  
סה"כ 8,000 מ"ר שטח עיקרי.

#### 9. מסמכי התכנית :

מסמך א' – תקנון התכנית.  
מסמך ב' – תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 - מצב קיים ומוצע.

#### 10. הוראות התכנית :

א. קביעת זכויות ברמה מתארית לאזורי מגורים ושבי"צים. לפני הוצאת היתר בניה יש להכין תכנית מפורטת בכפוף להוראות תכנית זאת.

ב. שטח ציבורי פתוח לאורך כביש 4: בשטחים שייעודם "שטח ציבורי פתוח", לאורך כביש 4, 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 קווי תשתית תת קרקעיים.

כל תכלית אחרת תהווה סטייה נכרת .  
ניתן להוציא היתרים לשטח זה בכפוף לאישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ג. שטח ציבורי פתוח ברוחב 12מ', הנמצא בגבול הצפוני , בין התכנית לשכונה הקיימת, ייועד לנטיעות.

ד. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

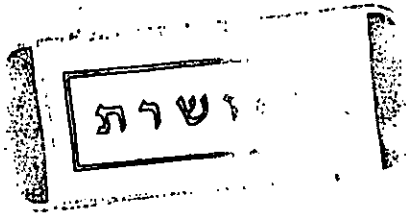
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות תרנים ואנטנות, מעקות בטיחות, חדרי שירות על הגגות, קומות טכניות, מנופים ועגורנים במהלך הבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.

#### 11. חניה :

מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה על פי תקנות להתקנת מקומות חניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה

#### 12. רצועת קווי דלק :

- א. רוחב רצועת קווי הדלק הוא 13 מ'. שטח רצועת קווי הדלק יישאר פנוי מכל מבנה, גדר ומשטחי בניה.  
בתחום הרצועה הנ"ל ניתן יהיה לבצע עבודות גינון או דרך בלבד, ללא נטיעות.
- ב. ביצוע חציית רצועת הקווים, יבוצע בהתאם לנתוני השטח, במסגרת הסכם בין יוזם העבודות וקמ"ד ולאחר שיבוצעו כל ההגנות הנדרשות על קו הדלק שבנידון.

**13. שטחי עתיקות :**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
14. התכנית הינה תכנית מתאר ( למעט לשצ"פ המערבי לאורך כביש 4 שלגביו היא מהווה תכנית מפורטת). לא תותר הוצאת היתרי בניה לפני אישור תכנית מפורטת לכל השטח ותכנית פיתוח גנני לשצ"פ, על רקע מפת מדידה, לאישור המנדס העיר.

**15. תנאים להכנת תכנית מפורטת :**

- א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למגורים יהיה הפקדת תכנית מפורטת לדרך 4612, בה יקבע המיקום המדויק של הכניסה לשכונה מדרך 4612.
- ב. תנאי למתן תוקף לתכנית מפורטת למגורים יהיה מתן תוקף לתכנית מפורטת לדרך 4612.

**16. תנאים למתן היתר בניה לתכנית המפורטת :**

- א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, ע"י הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תוכניות מפורטות של משרד הבריאות לאספקת מים, מערכת ביוב ותיעול.

17. **הנחיות אקוסטיות :** יש להקים מערך של מגוונים אקוסטיים (קירות אקוסטיים וסוללות עפר), בגובה 2.5-3.0 מ' מעל פני הכביש ובאורך כולל של כ- 780 מ', ממזרח לכביש, בהתאם לתרשים מס' 4 בדו"ח האקוסטי.
- ביצוע המגוונים ע"פ סעיף זה, ככל שמדובר במגוונים לאורך דרך 4 המאושרת יהיה באחריות בעלי הקרקע ועל חשבונם.
- תנאי למתן היתר בניה בתחומי תכנית זאת יהיה ביצוע המיגון כאמור בסעיף זה.

**18. היטל השבחה :** היטלי השבחה יגבו כחוק.

19. **הפרשות 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 כנוכר לעיל, יופרשו במסגרת איחוד וחלוקה.

**20. משך ביצוע התכנית :** התכנית תבוצע כ-10 שנים מיום אישורה.

21. חתימות :

יוזם התכנית -

שיכון עובדים בע"מ 21/2/67

בעלי הקרקע -

שיכון עובדים בע"מ

עורך התכנית -

שפיזמן שסל  
אדריכלים  
רח' יוסף ספיר 5 רענ 52622  
טל. 5340584 פקס. 5353514

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מסי 337 / א7  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 5.3.07  
 S. 12.05  
 לאשר את תוכנית.  
 מנהל מינהל התכנון  
 מנהל מינהל התכנון  
 משרד הפנים המחוזית