

5050010

12.11.98

מוקדמת מס' 9

תכנית מתאר מס' ת.מ.מ. 156

שינוי לתכנית-מתאר מס' R-6 ו-ת.מ.מ. 2

1. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב  
 נפה: תל-אביב יפו.  
 מקום: כפר אז"ר  
 גוש: 6177 - חלקות בשלמות: 26, 8 עד 34, 38  
 עד 84, 82, 79 עד 99, 170, 171,  
 185, 188, 204, 207, 216, 240,  
 242, 244, 246, 248 עד 260  
 291.

חלק מחלקות: 172, 239, 256.

גוש: 6178 - חלקות בשלמות: 8 עד 16, 35 עד  
 43, 45 עד 49, 51 עד 56, 125  
 עד 146.

**הועדה המקומית**

לתכנון ובניה "אוני" חלק מחלקות: 7, 19, 26, 30.

2. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מס' ת.מ.מ. 156, שינוי לתכנית-מתאר מס' R-6 ות.מ.מ. 2.

3. תחולה: תכנית זו תחול על החלקות הנ"ל.

4. שטח התכנית: 616.4 דונם.

5. הגבולות: הגבולות מסומנים בקו כחול בהשריט המצורף.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה "אוני"**

6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות, תשריט הכולל גם נספח תחבורה ונספח שימושים חורגים. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. בעל-הקרע: מנהל מקרקעי ישראל.

8. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "אונו", ועד כפר אז"ר.

9. המתכנן: ד. שפט, אדריכל.

10. מטרת התכנית: קביעת תכנית למושב כפר אז"ר: מתן אפשרות להקים בית מגורים לבן ממשך, הגדלת זכויות הבניה במגרשים, הסדרת צמתי הכניסה והרחבת הדרכים הפנימיות וקביעת זכויות בניה לשימושים חקלאיים בקרקע חקלאית.

11. הוראות כלליות:

א. התכנית מורכבת מהאזורים הבאים:

1. מגורים.
2. חקלאי.
3. חקלאי למחצה.
4. בנינים ציבוריים.
5. שטח ציבורי פתוח.

זכויות הבניה הן כשטח רצפות כולל של 180 מ"ר ליחידת דיור, ובגובה של עד 2 קומות. זכויות הבניה בטבלה המצורפת.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אונו"

ב. ניקוז, ביוב, תיעול, אספקת מים חשמל

הועדה המקומית רשאית באישור הועדה המקומית, לשמור כל קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי דלוחים מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו בניה, פרט מביצוע קוי ניקוז ותיעול.

ניקוז: ניקוז הקרקע יעשה ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז טבעיות ומלאכותיות לפי דרישות משרד הבריאות.

ביוב: בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

תיעול: הועדה המקומית רשאית לפי הצורך לדרוש מתקנים לטיפול במי-גשמים.

אספקת מים: על ידי שאיבה מכארות מקומיות. יוזם התכנית מתחייב לעשות הנדרש מטעם משרד הבריאות להבטחת איכות המים. כל עבודה לאספקת המים תעשה באישור הועדה המקומית.

אספקת חשמל: אין להקים בנין מתחת לחוטי חשמל, ויש לשמור על מרחקים בין הבנינים וקווי החשמל, לפי התקן של חברת החשמל לישראל בע"מ.

ג. דרכים וחניות

1. מקומות הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. כל בניה אסורה על דרך, פרט לסלילת הדרך, אחזקתה ובניית מתקנים לשרותים ציבוריים.

2. חיבור בין רחוב השומר ודרך שיבא (צומת מסי 3 בנספח התחבורה):

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אונג"

אם וכאשר, תוגש ותאושר תכנית לתוואי עוקף ממזרח לכפר אז"ר וממערב לתל-השומר יסגר החיבור הזה לחלוטין. עד אז ניתן להשאיר את החיבור במתכונת של פניות ימינה בלבד למרות שהשטח מוגדר כשצ"פ.

בשלב ביצוע אי התנועה שברחי הי באייר, הרשות המקומית תתן פתרונות הנדסיים הולמים לניקוז.

3. החניה על פי החלטת הועדה המקומית ולא תפחית מתקן חניה שיהיה בחוקף בעת הוצאת היתר כניה.

4. במסגרת שלבי הביצוע של הרחבת הכבישים יובטחו הסדרי התנועה מתאימים מבלי לפגוע בבנינים הקיימים.

5. בגוש 6177 בחלקות 8 ו-82 (מגרש זמני 79) יעוד חקלאי, עשוי לעבור כביש ברוחב 50 מ'.

#### ד. מבנים נספחים

(1) מבנה עזר באזור מגורים:

מחסן בשטח עד 20 מ"ר ליחידת דיור לצרכי הבית בלבד.

(2) מבנה עזר באזור חקלאי למחצה:

- מחסן לצרכי הבית בגודל של 15 מ"ר ליחידת דיור.
- מחסנים ומבני משק בגודל עד 400 מ"ר סה"כ למגרש.
- חממות שיאושרו לפי מידות על ידי הועדה לשמירת קרקע חקלאית ובאישור הועדה המקומית.

#### ה. קווי בנין

קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט, ובהעדר סימון - כמצויין בטבלת זכויות הבניה.

הועדה המקומית  
להכנת ובניה "אוני"

במידה ויהיה צורך בכנית בתים חדשים יש לעמוד בקווי הבנין.

1. גגות הבנינים

כל הבנינים למעט מבני-עזר, יבנו עם גגות רעפים משופעים.

1. גובה הבנינים

- באיזור חקלאי למחצה ובאיזור מגורים, גובה הבנינים לא יעלה על 7.50 מ' מגובה ציר הכביש לקוטג'י, ו-5.50 מ' לבנין בן קומה אחת.

- גובה מבני העזר בכל האזורים לא יעלה על 4.40 מ' מגובה ציר הכביש.

12. רישום

כל הדרכים והמגרשים הציבוריים יופקעו כחוק על ידי הועדה המקומית.

13. יחס לתכניות קודמות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר R/6 ותממ/2. במקרה של סתירה ביניהן, יכריעו הוראות תכנית 15.

14. זמן ביצוע

עם אישור התכנית.

מנהל תכנון ופיקוח  
מ.ר. 04964  
מחלקת תכנון ופיקוח  
08-1081  
חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה "אונ"י

**טבלת זכויות הבניה**

אזור	כמות המגרשים	מספרי מגרשים וחלקות רשומות	מינימום שטח מגרש בדונמים	מספר בניני מגורים	מספר יחידות מקסימלי	בניני עזר	מספר קומות מקסימלי	אחוזי בניה או שטח בניה כולל ליחידה	קווי בנין במטרים		
									חזית	צדדי	אחורי
חקלאי	5	77+80, (240)				500 מ"ר מבנים הדרושים במישרין לצורכי היצור החקלאי בלבד באסור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית	1		בהשריט	4	7
חקלאי למתנה	76	1+76	3.5-4.0	2	2	400 מ"ר מבנים הדרושים במישרין לצורכי היצור החקלאי בלבד באסור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית	2	180 מ"ר	בהשריט	3 לקומה אחת לשהי 4 קומות	7
מגורים	27	261+272, 274+287, 79	0.7	1	1	20 מ"ר כחסן לצורכי הביה בלבד (כולל בתוך שטח הבנין)	2	180 מ"ר כולל מבנה עזר	בהשריט	3 לקומה אחת לשהי 4 קומות	7
מגרשים לבניה ציבורית	8	81+88				בניה עד שתי קומות בשטח הכולל לא עובר 10% משטח המגרש			בהשריט	4	7
שטח ציבורי פתוח	6	89, 93, 94, 95, (289, 291)				לא הורשה הקמה כל מבנה שהוץ למבנים לצרכי ספורט באסור הועדה המקומית והועדה המחוזית					

**הועדה המקומית לתכנון ובניה "אוני"**

**הועדה המקומית לתכנון ומלח "אוני"**

הערות

1. הקמה בית נוסף במגרש עבור ריח המשיכוף מותנה בכך, שעל המגרש קיימת דק יחי דיוור **אחת**. **החלק** הנשאר לא בחולקת ולא יוצא היהר בניה לפני סילוק כל השימושים ההורגים במידה וקיימים כאלה.
2. כפוף להצעות בניה למגורים במושבים (לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל החדש) ילקוט פרסומים 2616 מיום 30.3.80.

התימת המהכני

**הועדה המקומית לתכנון ובניה "אוני"**  
התימת הועדה המחוזית

התימת בעל הקרקע  
התימת הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונ"ו"  
 תכנית מס' 156 א.א.א.  
 אושרה בישיבה מס' 9501 ביום 27-2-96  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה ליתן אישור  
 מרמז הועדה אישור  
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז תל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ת.א.א. / 156  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 5.2.96 לאשר את התכנית  
25.11.96  
 שמואל לסקו  
 מנהל מנהל התכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

ק"צ. 25.11.98

21