



משרד הפנים
 מינהל תכנון ומרחב - רמלה
 9-5-9
 חת"מ

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירוקון

אפ/198 - שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ו-אפ/2000

משרד הפנים
 רמלה מינהל
 10-03-1991
 ותקבל

הפנים
 23-01-1991
 בל



24. חתומות

[Handwritten signature]

חתומת המתכנן: י. פינצו, ש.רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

חתומת הועדה המחוזית:

חתומת הועדה המקומית:



מסמך א' - תקנות התכנית
 198/א
 19.9.88
 א.א.א
 חתומת הועדה המחוזית

צברא ונימוק לאמסל/האפס
 תוללת תססם הברח/פסאה כיהת
 חתכנן המנהל



25. תאריך:
- 10.05.88 לדיון בוועדה המקומית.
 - 6.12.88 לדיון בוועדה המחוזית.
 - 5.01.89 לדיון בוועדה המחוזית - עדכון.
 - 31.10.89 להפקדה.
 - 12.12.90 למתן תוקף.

מסמך א' - תקנות התכנית
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישורי תכנית מס.א/198
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.7.90 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית





1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' אפ/198 - שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ו-אפ/2000.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית, מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1000.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 66.7 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: ראש העין, בין הרחובות רש"י שילה וסנהדרין.
8. גושים וחלקות: גוש 4272 - 132-135 חלק מ-153, גוש 4274 - חלק מ-199, גוש 5507 - חלקות 15-36, 118, 119, חלק מ-108-110, גוש 5508 - חלקות 5-8, 123 חלק מ-109.
9. היוצם ומגיש התכנית: המועצה המקומית ראש העין.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצ'ו - ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית:
 - א. קביעת איזור מגורים א-2.
 - ב. קביעת שטח לבניני ציבור.
 - ג. קביעת שבילים.
 - ד. קביעת דרכים.
 - ה. קביעת דרך משולבת.
 - ו. קביעת זכות מעבר.





13. יחס לתכניות:

- א. קטע תכנית ממ/830 שבתחום תכנית זו יבוטל והוראות תוכנית זו תהיינה הקובעות.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר של ראש העין אפ/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.



- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

| הערות | קורי בנין | | | סה"כ % בניה בכל הקומות | מספר קומות מקסימלי | תכנית קרקע ב-% | שטח מגרש מינימלי במ"ר | רוחב חזית מינימלי | הסימון בתשריט בצבע | האיזור |
|---|-----------|------|-------|------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| | קדמי | צדדי | אחורי | | | | | | | |
| 4 יח"ד למגרש מקסימום 12 יח"ד למגרש מקורי של 3 ד', ו-6 יח"ד למגרש מקורי של 1.5 דונם. | 6 | 4 | 5 | 60 | 3 | 30 | 700 | עפ"י התשריט | כחול עם קווים אנכיים | מגורים א-2 |
| היתרי בניה לפי תכנית בינוי או תכנית קודמת. | | | | | 4 | 30 | | | חום מותחם חום כהה | שטח לבניני ציבור |

הערות:

- א. באיזור מגורים א-2 מותרת בניה בקומה השלישית של 15% בלבד ולא יותר מ- 30 מ"ר לדירה. קו בנין לחזית, בקומה זו, יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.
- ב. באיזור מגורים א-2 מותר מרווח צדדי 0 בהסכמת השכן. בבנינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת רשאית הועדה המקומית להתיר מרווח צד שהיה מותר בתכנית קודמת.
- ג. תישמר זכות מעבר לבתי הספר מרח' שילה דרך חלקות 5+123.
- ד. יש לחייב התקנת שערים בתוך הגדרות המחלקות את השטחים השונים בתוך השטח לבניני ציבור, כדי לאפשר מעבר מתחום מוסד אחד לשני.
- ה. הבית הקיים בחלקה 27 יתאשר בקו 0.





15. חישוב אחוזי הבניה:

א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו: משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. באיזור מגורים א-2 הבניה כוללת למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה, בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.

16. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:



השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הועדה המקומית על פי החוק.

17. חניה:

א. תנאי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות

חניה) 1983.

ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.

18. תכנית פיתוח:



לא ינתן היתר בניה אל אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

19. קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה מתחת קווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר קווי חשמל.



שטח פתוח:

שטח בנוי:

קו חשמל במתח נמוך

| | | |
|--------------|---------|---------|
| מתויל קיצוני | 2.00 מ' | 2.25 מ' |
| מציר הקו | 2.25 מ' | 3.00 מ' |

קו חשמל במתח גבוה

| | | |
|--------------|---------|---------|
| מתויל קיצוני | 5.00 מ' | 6.50 מ' |
| מציר הקו | 6.50 מ' | 8.50 מ' |

קו חשמל במתח עליון

| | | |
|--------------|----------|----------|
| מתויל קיצוני | 9.50 מ' | 13.50 מ' |
| מציר הקו | 14.00 מ' | 20.00 מ' |

קו חשמל במתח על

| | | |
|--------------|----------|----------|
| מתויל קיצוני | 20.00 מ' | 25.00 מ' |
| מציר הקו | 35.00 מ' | 40.00 מ' |



-5-



עמודי חשמל שיומצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היוזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

20. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

21. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

22. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא יוחשבו לסטייה.

23. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים. ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך שנה.

