

18/10/66

2020431

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

תכנית שנוי מחאר אפ/1380/1.
שנוי לתכניות מחאר ממ/830.

י. 3613

מ. 31.7.88

אשוריים:

הועדה מחוזית:

הועדה המקומית:

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

חוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1965	
תע. 101	
תכנית מתאר מס' 1380/א	
בשינוי מס' 1380/א	מס' 2365/א
מחלקת תכנון	מס' 1380/א
ישראל	מחוז

חוק התכנון והבנייה תשנ"ה-1965

מס' 1380/א

א. 1380/א

יובי '87

31.7.88

המחאר

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

תכנית שנוי מתאר אפ/1380/1.

שנוי לתכניות מתאר ממ/830 (מאושרת)

1. מחוז המרכז.
2. נפת פתח תקוה.
3. מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון.
4. מועצה מקומית: ראש העין.
5. גוש: 4247.
- חלק מחלקות 4, 18.
- גוש: 5491.
- חלקות 2, 9, חלק מחלקות 1, 3, 4.
- גוש: 8863.
- חלק מחלקה 5.
- גוש: 8865.
- חלק מחלקה 20.
6. שטח התכנית: כ-463 דונם.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. יוזם התכנית: ו.מ. לתכנון ובניה אפיקי הירקון.
9. מגיש התכנית: משרד הבנוי והשכון.
10. עורך התכנית: י. ברכה - ש. חכים, אדריכלים ומתכנני ערים.
11. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית אפ/1380/1. ("גבעת הסלעים").
12. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה בתשריט.
13. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לקנון ולתשריט כאחד.

14. מטרת התכנית:

- 14.1 קביעת אזורי המגורים השונים.
- 14.2 התווית רשת דרכים כמסומן בתשריט.
- 14.3 קביעת השטחים לבנייני צבור ושטחים צבוריים פתוחים.
- 14.4 קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
- 14.5 איחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות כחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות".

16. יחס לתכנית מתאר אפ/2000

כל הוראות תכנית אפ/2000 בפרקים 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 חלות על תכנית זו.

הוראות תכנית זו באות במקום ההוראות המתאימות בפרק 4 - לוח מגבלות הבניה לאזורים.

17. שמוש בקרקע ובבניינים

לא ינהן היתר לבניה או לשמוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת להלן.

17.1 "אזור מגורים א" - ישמש לבנית בנינים חד משפחתיים, חד או דו-קומתיים (מגרשים 1-183).

17.1.1 בניינים חד משפחתיים

א. גובה הבניינים.

גובה מפלס הכניסה (+0.00) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש.

גובה הבניין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (+0.00) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג.

ב. תורשה הקמת מרתף שגבהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר.

ג. תורשה בנית חדר בתוך חלל הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר בתנאי שגבהו העליון לא יחרוג מהגובה המותר. שטח חלל הגג ושטח המרתף יתווספו לאחוזי הבניה המותרים.

17.2 "אזור מגורים ב" - ישמש לבנית בניני קוטג'ים דו-קומתיים טוריים, בניני דירות דו-קומתיים ובניני דירות מדורגים דו-קומתיים.

17.2.1 גובה הבניינים

א. גובה מפלס הכניסה (+0.00) של בניני הקוטג'ים הטוריים במגרשים 401-416 לא יעלה על 0.60 מ' מגובה

שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש.
(אלא אם צויין אחרת בתשריט). גובה הבנין לא יעלה על
8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 0.00) עד
לנקודה הגבוהה של גג הרעפים המשופע (ראה סעיף
20-1).

ב. גובה בניני הדירות המדורגים במגרשים 301-331 לא
יעלה על 2 קומות בכל חתך אנכי.

17.2.2 חצרות

קירות צדדיים המפרידים בין החצרות הפרטיות (קדמיות ו/או
אחוריות), יבנו בשיפוע ולא יעלו על 1.80 מ' ממפלס
הכניסה ליד הבנין ועל 1.20 מ' ממפלס הכניסה ליד הגדר
החיצונית. תורשה הרמת קירות לחצרות משק בגובה 1.80 מ'
ו/או מקלט בקו בנין קדמי 0 בתנאי שהבניה תהיה אחידה לכל
דירות הבנין.

לא תורשה הקמת סככת חניה בשטח המגרש.

17.3 "אזור מגורים ג" - ישמש לבנית בניינים טוריים תלת קומתיים.

17.3.1 תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע. חלוקת הקרקע
והצמדתה תיעשה בתכנית הבנוי.

17.3.2 מתן אפשרות לבניית יחידות הדיור בבנין בשלבים: שלב א'
75 מ"ר, שלב ב' 90 מ"ר ושלב ג' 110 מ"ר.

17.3.3 הוראות מיוחדות לבנייני מגורים:

תנתן אפשרות להגשת בקשה להיתר בניה לשלב שהוא חלק
מהזכויות המלאות של המגרש ובלבד שיסומנו בו התוספות
העתידיות עד למיצוי מלוא הזכויות.

17.4 אזור מסחרי - ישמש למרכז מסחרי, התכליות המותרות באזור זה
תהיינה כדלקמן:

חנויות מכל הסוגים (בחי קפה, בתי מרקחת, צרכניה,
סופרמרקט, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה, מלאכה זעירה
נקיה (כגון: חייט, סנדלר וכד'), ובלבד שאין בכך
"מטרד".

17.5 שטח ציבורי פתוח - חכניות הבינוי וחכניות הפיתוח של שטחים ירוקים יוגשו לאישור הועדה המחוזית.

ישמש לשטחי גנון, חורשות פארק, אתר עתיקות, שבילים להולכי רגל, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק, תצוגות ככרות, אנדרטאות ומעבר למערכות תשתית.

17.6 שטח לבנין צבורי - ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חנוך, תרבות דת, בריאות או לכל מטרה צבורית אחרת לשמוש הקהילה באישור הועדה המקומית.

17.6.1 מועדי בנית מוסדות הצבור שבתכנית יהיו בהתאם לשלבי בנית יחידות הדיור:

בד בבד עם בניית כ-300 יח"ד תיבנה 2 כיתות גן - ילדים עם השלמת 200 יח"ד נוספות יבנה בית הספר, בית כנסת ו-2 כיתות גן-ילדים נוספות.

17.6.2 להלן יעוד המגרשים הציבוריים:

901 גן ילדים.

902 מקווה.

903 בי"כ.

904 גן ילדים.

905, 906 מגרשים רזרוויים.

907 מעון יום.

908 מרפאה.

909 מגרש רזרווי.

910 בי"כ.

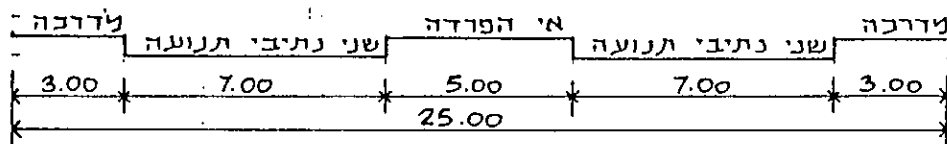
911 בית ספר.

912 גן ילדים.

17.7 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים וחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות נקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל כולל שנאים, ביוב, מים, מתקני אשפה וכד'.
1

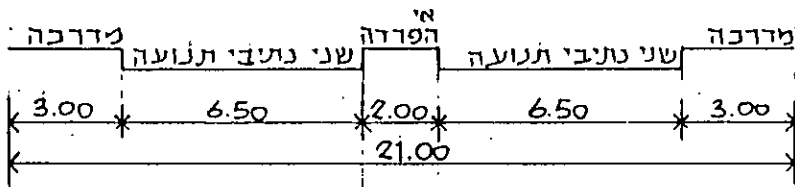
17.7.1 חתכי הרוחב של הדרכים המסומנות בתשריט המצורף הנם מנחים. יתכנו שנויים באשור הועדה המקומית.

דרך מספר 1



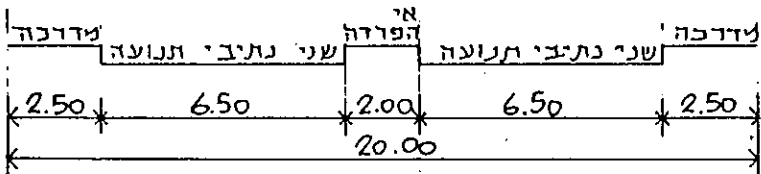
דרך מספר 2

קטע צפוני בין דרך 1 לדרך 3

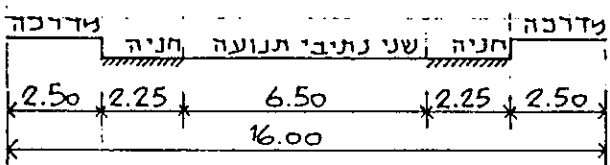


דרך מספר 1 - קטע מערבי

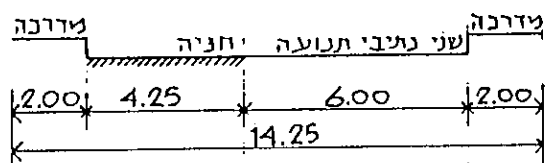
ודרך מס' 2



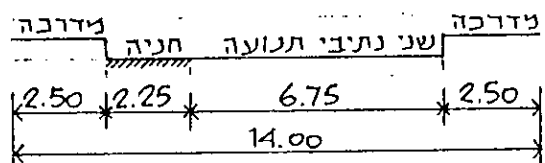
דרך מס' 3



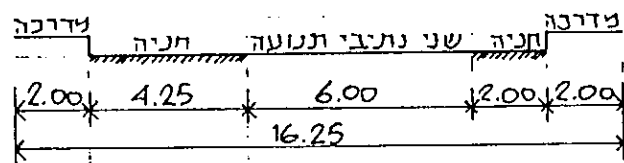
דרך מס' 4



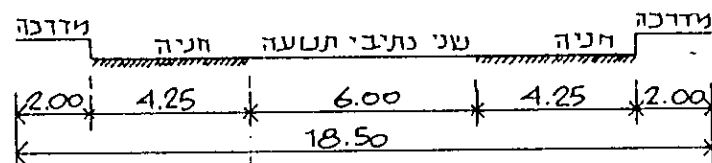
קטע מדרך מס' 5



קטע מדרך מס' 5



קטע מדרך מס' 5 ודרך מס' 6



חניה 17.7.2

מספר מקומות החניה לשימושי הקרקע השונים יקבע עפ"י תקני החניה שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

החניה באזור מגורים א' ו-ג' תסופק בתחום המגרשים. החניה באזור מגורים ב' תסופק בחלקה בתוך המגרשים ובחלקה

ברחבות חניה צבוריות ו/או בתחום הדרכים הגובלות במגרשים. סה"כ מספר מקומות החניה בתוך המגרשים ולאורך הדרכים יהיה בקרוב כמספר יח' הדיור בתכנית מוכפל בשניים.

17.7.3 יותר מיקום תחנה סופית ולובה לאוטובוסים באופן זמני בתחום אחד המגרשים הבאים: 601, 604, 613, 909 בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

18. חלוקה ורישום

- 18.1 חלוקת השטחים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- 18.2 סטיות עד 5% מהשטחים הרשומים בתשריט - לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שתשמר היחסיות; בין האזורים המיועדים להפקעה לבין יתר האזורים.
- 18.3 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

19. טבלאות שימושי קרקע והוראות בניה: נספח א' להלן.

20. עיצוב ארכיטקטוני

- 20.1 צורת הגג: באזור מגורים ג' תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר ובלבד שתישמר הגישה לקולטי השמש ולאנטנת הטלוויזיה. באזורי מגורים א' ובבנייני הקוטג'ים הטוריים במגרשים 401-402 תותר בניית גג רעפים משופע בלבד.
- בבנייני הדירות הדו-קומתיים במגרשים 327-331 ובבניינים המדורגים במגרשים 301-326 מומלץ לבנות גג רעפים אך ניתן לבנות גג שטוח.
- 20.2 דודי שמש: ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 20.3 אנטנת טלוויזיה: לכל בנין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.
- 20.4 מסתורי כביסה: ישולבו בעיצוב הבנין.

- 20.5 גדרות: קירות תומכים ו/או גדרות לאורך הרחוב ו/או לאורך שביל הכניסה למגרש לא יעלו על גובה 1.20 מ' ויבנו מאבן לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 20.6 מתקני עזר: לא תותר הצבת מיכלי נפט נפרדים או מיכלי גז מחוץ לתחומיו של הבנין ו/או גדרות בנויים.
- מתקנים לאיסוף אשפה יבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש.
- 20.7 סככת חניה: במגרשים 1-183 תותר בניית סככת חניה בקו בניה קדמי: 2.0 מ' וצדדי 0.0 מ'.
- מומלץ להצמיד בזוגות את הסככות לכל 2 מגרשים.

21. תכנית הבנוי

- 21.1 הקוים התוחמים את המבנים המסומנים בתשריט מראים את כוונת התכנון בלבד. תותר חריגה מהם ובלבד שלא תהיה חריגה מיתר הוראות התכנית.
- 21.2 היתרי בניה לבנינים יוצאו בהתאם לתכנית בנוי בקנ"מ 1:500 של המבנן הרלוונטי אליו משתייך הבנין שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- תכנית הבנוי תכלול:
- א. תכנית העמדת המבנים וגבהי המבנים.
 - ב. חלוקת המגרש והצמדת חצר לדירות שבקומת הקרקע.
 - ג. פתרון לסילוק אשפה.
 - ד. סדור חניות.
 - ה. חתכים עקרוניים של הבתים.
- 21.3 תכנית הבנוי תלווה בתכנית פיתוח לשטחים הצבוריים ולחצרות הבתים במשולב.

22. מערכות חשתית-

- 22.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 22.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 22.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון גאות של ניקוז המגרש.
- 22.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2.00 מ'.

ברשת מתח גבוה 5.00 מ'.

בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.50 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

רשת החשמל תהיה עילית. החבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

22.5 תקשורת - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור חברת "נזק". הרשת והחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

23. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים ממועד אישורה הסופי, או כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

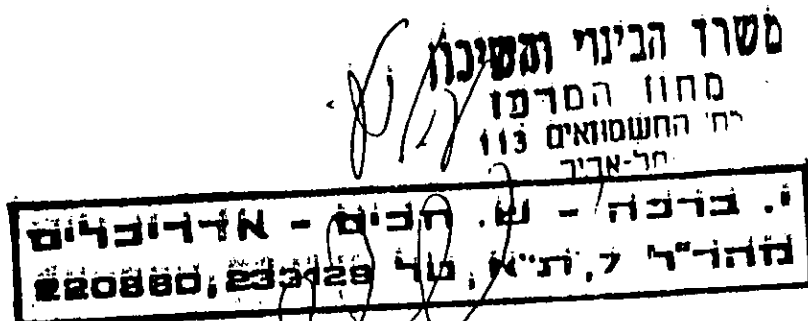
24. חתימות

בעל הקרקע

היוזם

המגיש

המתכנן



נספח א' - טבלת טיפוס קרקע, יחידות בניה

הערות	קו"י בנין ב'א			סה"כ שטח בניה מידוי ליהודי (במיד) או אחוזי בניה כוללים	גובה בנין מידוי	מספר קומות מידוי	סכום המגדש	אחוזי משטח התכנית	שטח בודותים	ליבע וסמון בנשדט	חזון
	קדמי	אחורי	צדדי								
מסד כולל ש אא לעפיה	4	8	5	מ"ר 180	8.0*	2	183 - 1	17.6	81.5	כתום	מגורים
מסד כולל ש אא לעפיה	4	8	5	מ"ר 150	6.2*	2	331 - 301	17.8	82.4	תכלת	מגורים
מסד כולל ש אא לעפיה	4	8	5	מ"ר 150	7.2*	2	416 - 401	7.0	32.2	צהוב	מגורים
מסד כולל ש אא לעפיה	4	8	5	מ"ר 150	9.0*	3	512 - 501	0.5	2.2	אפור	מסחר
מסד כולל ש אא לעפיה	4	8	5	מ"ר 150	9.0*	2	701	5.6	25.8	חום	בנין
מסד כולל ש אא לעפיה	4	8	5	מ"ר 150	9.0*	3	912 - 901	34.2	158.6	ירוק	ליבור
מסד כולל ש אא לעפיה	4	8	5	מ"ר 150	9.0*	3	629 - 601	17.3	80.3	אדום	ליבור
מסד כולל ש אא לעפיה	4	8	5	מ"ר 150	9.0*	3	912 - 901	100.0%	463.0		

1973