

3854 400495
16.11.90

מחוז המרכז
משרד המבחן והשיכון
רח' המשטרה 113
תל-אביב

תקציב
אפיקי הירוקה

מפ/201
ממ/830
המרכז
פתח - תקווה
ראש-העין

גוש	חלקה	חזק מחלקה
5498	--	1
5497	26	13, 9, 7, 6, 5, 4, 2, 1
5508	120, 88	121, 117, 101, 87, 86, 85
4270	--	33, 29, 28

318 דונם
1:1250

מינהל מקרקעי ישראל
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
אפיקי הירוקה

משרד הבינוי והשיכון /
מחוז המרכז

27/ 2/ 90

מרחב תכנון מקומי
תכני שינוי מתאר מקומית
שינוי לתכנית מתאר
מחוז
נפה
מקום
גושים וחלקות

שטח התכנית
קנה מידה
בעל הקרקע
הינזם

המתכנן והמגיש
תאריך

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965
זישור תכנית מס. אפ/201
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.11.90 לאשר את התכנית.
סמוכיל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה חש"ב-1965
ועדה
תכנית מפורטת מס' אפ/201
בישולו מס' 51/84 מיס' 30.3.84
חוזקת אפ"ק קפ"כ 10/84
סמ"כ

1. שם התכנית - תכנית שינוי תכנית מתאר מקומית אפ/201 "להלן התכנית".
2. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
3. התשריט - התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.
4. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר מ/830 על תיקוניה.
5. מטרת התכנית:
 - 5.1 שינוי יעוד של הרקע חקלאית ומגורים, דרכים, ספורט, בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח
 - 5.2 יעוד שטחים לדרכים, מגרשי מגורים, מסחר, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חניון ושביליץ להולכי רגל.
 - 5.3 חלוקת קרקעות לאזורי בניה חלוקת מגרשים וקביעת הוראות בניה בכל אחד מהם.
 - 5.4 אחוד וחלוקה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ג' סימן ז'.
6. פרוט מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בציון אלא עם יחייב הכתוב משמעות אחרת.
7. שימוש בקרקע ובבניינים - לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן.

8.1 "אזור מגורים א" - ישמש לבניית בניינים דו משפחתיים. חד או דו- קומתיים (מגרשים 2001-2032).

8.1.1 גובה מפלס הכניסה (+0.00) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה 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.

8.1.2 תורשה הקמת מרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר.

8.2 "אזור מגורים ב" - ישמש לבניית בנייני קוטג'ים חד ודו- קומתיים טוריים, בנייני דירות דו-קומתיים ובנייני דירות מדורגים חד ודו קומתיים. (מגרשים 2061-2063, 2061-2059, 2051, 2109 - 2001, 2098 - 2065, 2197 - 2195)

8.2.1 גובה הבניינים
א. גובה הבניין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (+0.00) עד לנקודה הגבוהה על גג הרעפים המשופע (ראה סעיף 11).

ב. גובה בנייני הדירות המדורגים במגרשים 2061 - 2065 : 2071 - 2072 : 2081 - 2088 : 2107 - 2109 : 2197 - 2195, לא יעלה על קומה אחת בכל חתך אנכי - במקרים מיוחדים בהם תוכח לו. המקומית אי הסתרת הנוף בתכנון המפורט, תותר קומה שנייה.

8.2.2 חצרות
קירות צדדים המפרידים בין החצרות הפרטיות (קידמיות ו/או אחוריות), יבנו בשיפוע ולא יעלו על 1.80 מ' ממפלס הבניה 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 הבניין.
תורשה הקמת סככת חניה בשטח המגרש במתכונת אחידה לפי תכנית עיצוב אדריכלית.

8.3 "אזור מגורים ג" - ישמש לבניית בניינים טוריים תלת קומתיים. (מגרשים 2185-2174, 2171-2151, 2190 - 2189).

המבנים במגרשים 2194-2191 יהיו בני 4 קומות מדורגים

8 יב
אין 313

8.3.1 תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע. ההצמדה תיעשה בתכנית הבינוי.

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

8.3.3 במזרכות הכדולות במגרשים והגובלות בחניה פרטית הנשענת על הדרך תהיה זיקת הנאה לציבור למעבר חופשי לצמיתות.

8.4 "אזור מגורים ג+חזית מסחרית" - ישמש לבנית בנינים טוריים תלת קומתיים מעד קומת המסחר. התכליות המותרות למסחר באזור זה תהיינה: חנויות מכל הסוגים (בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניה, סופרמרקט, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה. מלאכה זעירה נקיה (כגון: חייט סנדלר וכד') ובלבד שאין בכך מטרה.

8.5. הוראות מיוחדות בניני מגורים: תנתן אפשרות להגשת בקשה להיתר בניה בשלב שהוא חלק מהזכויות המלאות של המגרש ובלבד שיסוגנו בו התוספות העתידיות על למיצוי מלוא הזכויות.

8.6 שטח ציבורי פתוח- ישמש לשטחי גינון חדרות ויערות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני משוזה ומעבר למערכות תשתית. מתקני ספורט בהתאם לתכנית מפורטת.

8.7 שטח פרטי פתוח- ישמש לשביל מעבר ירשם במשותף באופן יחסי לכמות יחידות הדיור של המגרשים הגובלים. תרשם זיקת הנאה למעבר חופשי לטובת הציבור. יותר חיבור מבנים בגובה +3.00 מ' מעל מפלס המעבר כמפורט בנספח א' להלן.

8.8 שטח לבנין ציבורי- ישמש להקמת מבני צבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקי.

8.8.1 יעוד המגרשים הציבוריים יהיה כלהלן:

- גני-ילדים - מגרשים-2902, 2905, 2900
- מקוה - מגרש - 2909
- בי"כ - מגרשים-2901, 2906, 2908
- מגרש דזרוויי - מגרש - 2903
- מעון יום - מגרש - 2907
- בית-ספר - מגרש - 2904

שינוי ביעוד זה מהווה שינוי לתכנית.

8.9 שטח לדרכים וחניות- ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי- אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד'.

8.9.1 חניה - תעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

8.9.2 חתכי רוחב של הדרכים- להלן פרוט חתכי הדרכים המוצעים:- (ניתן לשנות חתכים אלה באשור הו. המקומית).

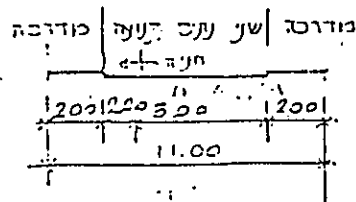
דרך מס' 1

מדרכה	חניה מקצבה	שני נתבי תנועה	חניה מקצבה	מדרכה
3.00	2.25	6.50	2.25	3.00
17.00				

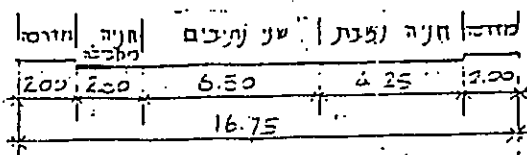
דרך מס' 2

מדרכה	שני נתבי תנועה	אי הפרדה	שני נתבי תנועה	מדרכה
3.00	7.00	5.00	7.00	3.00
25.00				

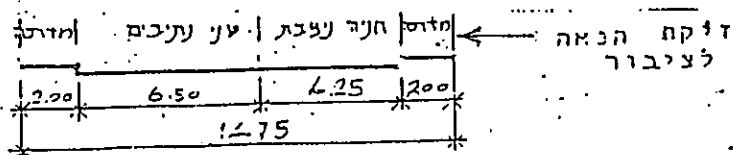
דרך מס' 3, 6, חלקה ג-4, חלקה ז-7, 10, 17.



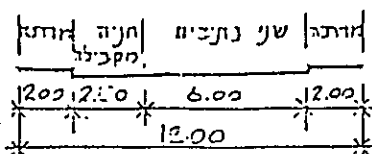
דרך מס' 4



דרך מס' 4 (חלקה) 7,5 (חלקה) 9,11 (חלקה) 15



דרך מס' 14, 16, (חלקה) 9:



11. עיצוב ארכיטקטוני

- 11.1 צורת הגג: באזור מגורים ג' תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר במסגרת האחוזים הכוללים ובלבד שתישמר הגישה לקולטי השמש ולאנטנות הטלויזיה.
 X באזורי מגורים א' ובנייני הקוטג'ים הטוריים במגרשים תותר בניית גג רעפים משופע בלבד.
 בבניינים המדורגים במגרשים 2061-2065: 2071: 2081 - 2088; 2107 - 2109 מומלץ לבנות גג רעפים אך ניתן לבנות גג שטוח.
- 11.2 דודי שמש: ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 11.3 אנטנת טלויזיה: לכל בנין תותר הקמת אנטנה מרכזית.
- 11.4 מסתורי כביסה: ישולבו בעיצוב הבנין.
- 11.5 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.
- 11.6 מתקני עזר: לא תותר הצבת מיכלי נפט נפרדים או גדרות בנויים.
 מתקנים לאיסוף אשפה יבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש.
- 11.7 סככת חניה: במגרשים 2001 - 2032 תותר בניית סככת חניה בליוו בנייה קדמי: 2.0 מ' וצדדי 0.
 מומלץ להצמיד בזוגות את הסככות לכל 2 מגרשים.

12. תכנית הבנוי

- 12.1 הקוים התוחמים את המבנים המסומנים בתשריט מראים את כוונת התכנון בלבד. תותר חריגה מהם ובלבד שתהיה כוללת במסגרת תכנית שינוי לתכנית הבינוי.
- 12.2 היתרי בניה לבניינים יוצאו בהתאם לתכנית בנוי בק"מ 1:500 של המבנן שתאושר ע"י הועדה המקומית בהסכמת הו. המחוזית.

דרך מסי 14 (חלק)

מודד	חניה המכניני	שני נתיבים	חניה המכניני	מדרג
200	200	600	200	200
14.00				

דרך מסי 16 9 (חלק)

מדרג	חניה ניכבת	שני נתיבים	חניה ניכבת	מדרג
200	4.25	650	4.25	200
19.00				

דרך מסי 8, 12, 13

רחוב משולב ברוחב זכות דרך 10 מ' (מינימום) - פרוט החניה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הו. המקומית ומשרד התחבורה.

9. חלוקה ורישום

9.1 חלוקת השטחים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.

9.3 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 125 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

10. טבלאות שימושי קרקע והוראות בניה:נספח א' המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית 17.

תכנית הבינוי תכלול:

- א. תכנית העמדת הכבנים יעודם וגבהם.
- ב. חלוקת המגרש והצמדת חצר לדירות שבקומת הקרקע.
- ג. פתרון לסילוק אשפה.
- ד. סידור חנייות.
- ה. חתכים עקרוניים של השטח והבתים

12.3 תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח לשטחים צבוריים ולחצרות הבתים במשולב.

13. מערכות תשתית

- 13.1 מים - אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 13.2 ביו-ב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביו-ב העירונית. בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביו-ב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 13.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 13.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרמי חברת החשמל. 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, בכו 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'
 - בכו 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 אשור והסכמה מחברת חשמל.

ב. רשת החשמל תהיה עילית החבורים לבתים יהיו נת קרקעיים.

13.5 תהשורת - מערכת התהשורת תבוצע בהתאם לתכניות פיתוח באישור חב' "בזק", הרשת והחייבורים לבתים יהיו נת-הקרקעיים.

14. שלב ביצוע

14.2 - יותר ביצוע שלב א' של התכנית מיד עם אשורה לפי הפרוט:

14.2.1 אזור מגורים א':

מגרשים 2001 - 2032.

14.2.2 אזור מגורים ב'

מגרשים 2051 - 2054 :
2065:2063:2061:2071:2072:2081-2088
2107 - 2109, 2197 - 2195.

14.2.3 אזור מגורים ג'

מגרשים 2166-2171

2187 - 2194

14.2.4 אזור מגורים ג'-חזית מטחרית:

מגרשים 2802 - 2805

14.3 יתרת הבניה מותרת בפנינו מפעלי הגאוסון והמטרדים הקיימים באתר ומסומנים בתשריג לפינוי והריסה.

15. חתימות

בעל הקרקע

משרד הנינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' השמונאים 113
תל-אביב

113
113

היוזם

המגיש

משרד הנינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' השמונאים 113
תל-אביב

113
113

המתכנן