

18.11.91
27.10.91

708 7000

מסמך א' - תקנון התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - אפיקי הירקון

תכנית שינוי מתאר מס' אפ/191ב' - שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000
ולתכנית אפ/191

חתימות

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

נבדק וניתן לאשר
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום
18.11.91
מתכנן המחוז תאריך

ת.ק. ההכנון והבניה חשב"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין	
תכנית מתאר מפורטת מס' אפ/191ב'	
בישיבה מס' 111/1	מיום 10.9.90
הוחלט להמליץ בכפוף הועדה המחוזית	
י"שב ראש	מהנדס

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. אפ/191ב'

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך:	9.9.90	- לדיון בועדה המקומית.
	27.9.90	- לדיון בועדה המחוזית.
	16.12.90	- להפקדה.
	23.5.91	- למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' אפ/191 ב' - שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000 ולתכנית אפ/191.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1000.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 61.3 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: ראש העין, בין הרחובות יהושע בן-נון, אבן עזרא וצה"ל. גוש 4252, חלק מחלקה 10.
גושים וחלקות: גוש 4259, חלקות: 23, 24, 45-55. חלק מחלקה: 58.
8. היזום ומגיש התכנית: החברה הכלכלית לראש העין.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית: א. שינוי תוואי דרך.
ב. ביטול דרך וקביעת שביל.
ג. שינוי בגבולות מגרשי מגורים.
ד. המרת שצ"פ למגורים ולשצ"ב.
ה. קביעת מבנים להריסה.

12. יחס לתכניות מאושרות

א. קטע תכנית ממ/830 שבתחום תכנית זו יבוטל והוראות תכנית 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.

13. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה בכל הקומות	מס' קומות מקס'	תכסית קרקע %-	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
1 יח"ד למגרש	6	4	5	50	2	35	500	16	כתום	מגורים א'
2 יח"ד למגרש מינימלי בקומה א' מקסימום 25%							750	18		
4 יח"ד לדונם מרווח אחורי עפ"י תכנית אפ/2000.	6 או 10	5	5 או עפ"י התשריט	60	3	30		18	כתום עם פסים אופקים	מגורים 1-א'

הערות לאזור מגורים א-4

(א) הועדה המקומית רשאית לדרוש אישור תכנית בינוי כתנאי למתן היתר הבניה. הוצאת היתר בניה מותנה במתן זכות מעבר לבנינים שאינם גובלים עם הדרך.

(ב) בקומה שלישית או במפלס תחתון המנצל את שיפועי הקרקע. מותרת בניה של 15% בלבד בנוסף ל-60% ולא יותר מ-60 מ"ר לדירה קו בנין לחזית, בקומה זו, יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.

(ג) מרווח אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 דונם. במקרה של חלוקת מגרשים מקוריים למגרשים של כ-1 ד' כ"א, יהיה המרווח האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.

(ד) מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חנייה - ליח"ד. בקו בנין קדמי של 2 מ', בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.

(ה) מותר מרווח 0 בהסכמת השכן. בבנינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מרווח צד שיהיה מותר בתכנית הקודמת.

(ו) הוצאת היתר בניה מותנה באישור מוקדם של תשריט חלוקה, המחלק את החלקה לפי הזכויות המקוריות.

(ח) מס' יח"ד מקסימלי - 12 יח"ד למגרש של 3 ד'. מגרשים אלה יחולקו ל-2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבניה לכל אחד משני החצאים האמורים לא יעלה על 6 יח"ד למגרש חדש. מותר יהיה לאשר צרכי רישום בלבד, חלוקת משנה של המגרשים הנ"ל באופן שליחידות דיור קיימות ו/או מאושרות תהיה צמדה של לא פחות מ-240 מ"ר קרקע.

(ט) יותר שימש בבנינים קיימים החורגים מקוי הבנין.

(י) יותר שימש של בנינים קיימים העומדים על תוואי דרך מוצעת עד למימוש זכויות הבניה במגרש.

14. חישוב אחוזי הבניה

- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. באזור מגורים א', א/1, אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה, בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.
- ג. עליות לגג - ר' סעיף 17 להלן.
- ד. מרתפים - ר' סעיף 18 להלן.

15. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי התעדה המקומית ויירשמו על שם המועצה המקומית ראש העין עפ"י החוק.

16. עליות לגג

באזורי מגורים רשאית התעדה המקומית להתיר יציאות לגג מחוץ לאחוזי הבניה המותרים בהתאם לתקנות התעדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

17. מתנפים באזורי מגורים

- א. מגורים צמודי קרקע: חד-משפחתי, דו-משפחתי או טורי. המרתף לשימושים האלה: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר.
- ב. המרתף לא יחושב באחוזי הבניה.

18. דרכים

רדיוסים:

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות - 12 מטר.

19. חניה

תנאי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

20. תכנית פיתוח

לא יינתן היתר בניה אלא 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 מגוון.

תכנית הפיתוח תוכנן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת-קרקעיים.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

23. מבנים להריסה

טרם הוצאת היתרי בניה, יש להרוס ולפנות את המבנים המסוימים להריסה.

24. קו חשמל

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

קו חשמל במתח נמוך

מתייל קיצוני	5.00 מ'
מציר הקו	5.25 מ'

קו חשמל במתח גבוה

מתייל קיצוני	5.00 מ'
מתוכנן או מאושר - מציר הקו	6.50 מ'

קו חשמל במתח עליון

קיים - מתייל קיצוני	110-150 ק"ו
מתוכנן או מאושר - מציר הקו	9.50 מ'
	13.00 מ'

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש, וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

25. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.
ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.
סטיות בתשריטי חלוקה יהיו בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה מחוז המרכז.

26. שלבי בצע

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