

6.11.89

4528

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אפיקי חירקון

תכנית שינוי מתאר מס' אפ/203 שינוי לתכנית מחאר ממ/830 ואפ/2000

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' אפ/203 שינוי לתכנית מחאר ממ/830 ואפ/2000.

2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - חשריט 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.

13.9.89
נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה האזורית/מינה מית
מחנן המוז

5. שטח התכנית: 29 דונם.

6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

7. המקום: ראש העין, בין שד' וולפסון רח' אפק ורח' סת"ת.

8. גושים וחלקות: גוש 4271, חלקות 102 - 108, 177
חלק מחלקות 163, 175, 180

9. היוזם: המועצה המקומית ראש העין והועדה המקומית לתכנון ולבניה "אפיקי חירקון".

10. בעלי הקרקע: מ.מ.י. ואחרים.

11. עורך התכנית: י.פינצלי - ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965	
ועדה	לחכנה ולבניה אפיקי חירקון
תאריך	20.10.89
מס' תכנית	806
מס' חלקה	15.3.88
מחנן	מחנן המוז
יושב ראש	מחנן

12. מטרת התכנית:
- א. קביעת איזור מגורים א-1
 - ב. קביעת דרך וביטול דרך, קביעת דרך משולבת
 - ג. קביעת שטח לחניה
 - ד. קביעת שצ"פ ושביל.

13. יחס לתכניות מאושרות: א. קטע תכנית ממ/830 שבתחום תכנית זו יבוטל והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.

ב. ככל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר של ראש העין אפ/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.

ג. ככל 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 בניה:

הערות	קוי בנין			סה"כ % בניה בכל הקומות	מספר קומות מקסימליות	תכנית קרקע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית							
4 יח"ד לדונם מרווח אחורי עפ"י תכנית אפ/2000	6 או 10	5	5 או עפ"י התשריט	60	3	30	880	18	כחול עם פסים אופקיים	מגורים א-1
עפ"י תכליות האיזור בהתאם לתכנית המתאר באישור הועדה המקומית									ירוק	שטח ציבורי פתוח

הערות:

1. הועדה המקומית רשאית לדרוש אישור תכנית בינוי כתנאי למתן היתר בניה. הוצאת היתר בניה מותנה במתן זכות מעבר לבנינים שאינם גובלים עם דרך.
2. בקומה שלישית מותרת בניה של 15% בלבד בנוסף ל-60% ולא יותר מ-30 מ"ר לדירה קו בנין לחזית, בקומה זו יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.
3. מרווח אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 דונמים. במקרה של חלוקת מגרשים מקוריים למגרשים של כ-1 דונם כל אחד, יהיה המרווח האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.
4. מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חניה ליח"ד, בקו בנין קדמי של 1.5 מ' בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
5. מותר מרווח 0 בהסכמת השכן. בבנינים שנבנו כפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מרווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.
6. הוצאת היתר בניה מותנה באישור מוקדם של תשריט חלוקה, המחלק את החלקה לפי הזכויות המקוריות.
7. קוי בנין בבנינים קיימים (בכניה קשה בלבד) - לפי הקיים.

8. הבנינים המיועדים לפינוי ולהריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.

15. חישוב אחוזי הבניה

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

ב. באיזור מגורים א-1 אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה, בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.

ג. עליות לגג - ראה סעיף 17 להלן.

ד. מרתפים - ראה סעיף 18 להלן.

16. ההפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית וזרשמו על שמה על פי החוק.

17. עליות לגג

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

18. מרתפים באיזורי מגורים

עפ"י תקנות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

19. דרכים

א. רדיוס בין דרכים מקומיות 8 מ'

ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספקת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) 10 מ'

ג. רדיוס בין דרכים מאספות 12 מ'

ד. דרך משולבת תשמש להולכי רגל, מעבר כלי רכב וגיבון ותבוצע עפ"י הנחיות משרד התחבורה.



חניה .20

- א. תקני החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.
- ב. החניה תהיה בתחומי מגרש הבניה.

תכנית פיתוח .21

לא ינתן 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, מחקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

היטל השכחה .22

הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם לחוק.

תחנות טרנספורמציה .23

תחנות הטרנספורמציה תהיינה במכנים בלבד (בניה קשה).

קוי חשמל .24

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

שטח פתוח

שטח בנוי

2.25 מ' מ'

3.00 מ' מ'

6.50 מ' מ'

8.50 מ' מ'

13.50 מ' מ'

20.00 מ' מ'

2.00 מ' מ'

2.25 מ' מ'

5.00 מ' מ'

6.50 מ' מ'

9.50 מ' מ'

14.00 מ' מ'

קו חשמל במתח נמוך

מתייל קיצוני

מציר הקו

קו חשמל במתח גבוה

מתייל קיצוני

מציר הקו

קו חשמל במתח עליון

מתייל קיצוני

מציר הקו

		<u>קו חשמל במתח על</u>
25.00 מ'	20.00 מ'	מתייל קיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

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

חישוב שטחים .25

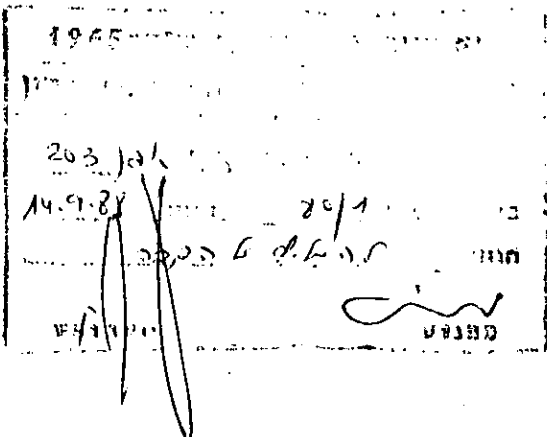
חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. סטיות בתשריטי חלוקה יהיו בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

שלבי ביצוע .26

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

חתימות .27

חתימת המתכנן:



חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

לדיון בוועדה המקומית.	5.8.87	<u>תאריך:</u>	.28
לדיון בוועדה המחוזית	8.11.87		
להפקדה	12.5.88		
להפקדה - עדכון.	9.1.89		