

4004632

12.12.90

תכנית מס' אפ / 197

שינוי לתכנית מתאר מס' מ/830 ואפ/2000



יהושע פינצי, שמואל רוה

חתימת המתכנן:

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

מס' תכנית: 197/אפ
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' אפ/197

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 06.09.80 לאשר את התכנית.

סמנ"ל תכנון: [Signature]
 יו"ר הועדה המחוזית: [Signature]

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה אפיסקי הירקון

תכנית המגורים מס' אפ/197

בישיבה מס' 17/80 מיום 18.6.87

הוחלט: [Signature]
 יושב ראש: [Signature]

		תאריך:
-	לדיון בעדה המקומית	8.4.87
-	לדיון בעדה המחוזית	21.10.87
-	להפקדה	29.2.87
-	לדיון בעדה המקומית - עדכון	2.5.89
-	לדיון בעדה המחוזית - עדכון	2.11.89
-	למתן תוקף	11.11.90

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

תכנית שינוי מתאר מס' אפ/197 - שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס אפ/197 - שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות 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: 74 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: ראש העין, ממערב לרח' הנביאים ומזרזום לשד' וולפסון.
8. גשים וחלקות: גוש 4272, חלקות 23-34.
חלק מחלקה 136, 185-188.
9. היחם ומגיש התכנית: המועצה המקומית ראש העין.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. מחבר התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מסרת התכנית: א. קביעת איזור מגורים א-1.
ב. קביעת שטח לבניני ציבור.
ג. קביעת מגרש מסחרי.
ד. קביעת שבילים.
ה. קביעת דרכים, ביטול דרכים, קביעת דרך משולבת.
ו. קביעת שטח לחניה.
ז. קביעת מבנים להריסה.
13. יחס לתכנית מאושרות: א. קטע תכנית ממ/830 שבתחום 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.

14. הוראות בניה לאזורים:

9	8	7	6	5	4	3	2	1
תזית מינימלית	מירווחים מינימליים (מ')			מס' יח"ד מקסימלי לד' נטו	מספר קומות מקסימלי	שטח בניה מקסימלי		האיזור
	אחורי	צד	חזית			סה"כ %	בקומה %	
18	10 (3)	4 (5)	לפי תשריט ולפחות 5	4	(2) 3	60	30 (4)	מגורים א/1 (7)
	6	4	5		4	90	30	שטח לבניני ציבור (6)
<p>תותר בניית מבנה מסחרי לחנות, מסעדה או מאנון אך לא למטרות בידור. המבנה בגובה קומה 1 ובשטח מקסימלי של 50 מ"ר בתוך הקונטור הקיים. תידרש בניית קיר אטום בגובה 2.2 מ' בגבול בית המגורים השכן.</p>								מסחרי

ה ע ר ו ת:

- 1) אחוזה הבניה יחושבו משטח המגרש נטו, בכל מקרה.
- 2) בקומה השלישית או במפלס תחתון המנצל את שיפועי הקרקע, מותרת בניה של 15% בלבד ולא יותר מ-30 מ"ר לדירה בנוסף ל-60% המותרים בלוח - קו הבנין לחזית, בקומה זו, יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.
- 3) מרווח אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 ד'. במקרה של חלוקת מגרשים מקוריים למגרשים של 1-3 ד' כ"א, יהיה המירווח האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.
- 4) מותר סככה למכונת בשטח של 15 מ"ר למקום חנייה-ליח"ד, בקו בנין קדמי של 2 מ', בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
- 5) מותר מירווח 0 בהסכמת השכן. בבנינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מירווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.

- (6) היתרי בניה לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בניוי או תכנית קודמת, במגרשים גדולים מ-8 דונם.
- (7) 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 לצרכי רישום בלבד, חלוקת משנה של המגרשים הנ"ל באופן שליחידות זיור קיימות ו/או מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ-240 מ"ר קרקע.
- (8) יותר שימוש בבנינים קיימים החורגים מקוי הבנין.
- (9) יותר שימושים של בנינים קיימים העומדים על תוואי דרך מתצעת עד למימוש זכויות הבניה במגרש.

15. מתנפים באזורי מגורים

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

16. חישוב אחוזי הבניה

1. כללי - אחוזי הבניה יחשבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
2. באזור מגורים א/1 הבניה כוללת למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה. בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.

17. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה עפ"י החוק.

18. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 19 מטר רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות - 12 מטר.

19. חנייה

1. תנאי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.
2. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.

20. תכנית הפיתוח

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 תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת-קרקעיים.

21. קווי חשמל

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

שטח פתוח**שטח בנוי****קו חשמל במתח נמוך**

מהתיל הקיצוני	2.00 מ'	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'

קו חשמל במתח גבוה

מתייל קיצוני	5.00 מ'	6.50 מ'
--------------	---------	---------

מציר הקו	6.50 מ'	8.50 מ'
----------	---------	---------

קו חשמל במתח עליון

מתייל קיצוני	9.50 מ'	13.50 מ'
--------------	---------	----------

מציר הקו	14.00 מ'	20.00 מ'
----------	----------	----------

קו חשמל במתח על

מתייל קיצוני	20.00 מ'	25.00 מ'
--------------	----------	----------

מציר קיצוני	35.00 מ'	40.00 מ'
-------------	----------	----------

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

22. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

24. חישוב שטחים

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

25. שלב ביצוע

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