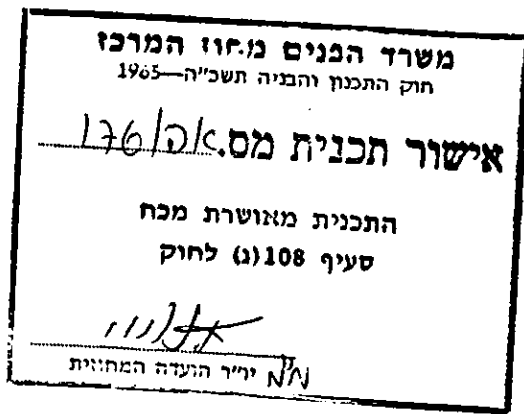


dead 642 ✓
I 100 100

תכנית מס' אפ/ 176

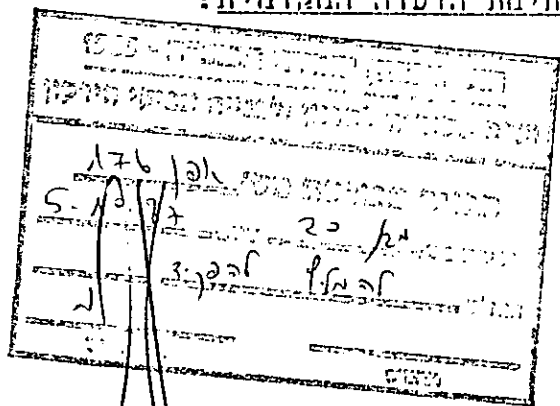
שינוי לתכנית מתאר מס' מ/230 ואפ/2000



חתומת המתכנן: **יהושע פינצי-שמואל רזה**
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתומת הוועדה המחוזית:

חתומת הוועדה המקומית:



- תאריך: 11.88 דדיון בוועדה המקומית.
22.5.89 דדיון בוועדה המחוזית.
30/10/89 דדיון בוועדה המחוזית - עדכון.
27.8.90 למתן תוקף

נבדק וניתן להעביר לאישור
חולעת האגודה המחוזית/משנה מינהל
מ.ח.ז. המרכז

מחבר המתח

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

תכנית שינוי מתאר מס' אפ/176 - שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' אפ/176 - 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. 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.
5. שטח התכנית: 12.3 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: ראש העין, בין הרח' שלום שבזי ודוד עדני ומדרום לשד' וולפסון.
8. גושים וחלקות: גוש 4272, חלקות 141, 189.
חלקי חלקות: 166, 186, 190.
9. היזום ומגיש התכנית: המועצה המקומית ראש העין.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוח - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. מטרת התכנית: א. קביעת איזור מגורים א-2.

ב. קביעת שטח לבניני ציבור - לשימור מורשת יהדות תימן.

ג. קביעת חזית מסחרית.

ד. קביעת מבנים להריסה.

13. 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.

14. הוראות בניה לאזורים:

| מידות מגרש | מידווחים מינימליים (מ') | | | מס' יח"ד | מספר קומות מקסימלי | שטח בניה מקסימלי | | הסימון בתשריט בצבע | האיזור |
|--|-------------------------|----|----------------------|--------------|---|------------------|-------|----------------------|---------------------|
| | אחורי | צד | חזית | | | בקומה % | ס"ה % | | |
| שטח (מ"ר) | | | | | | | | | |
| עפ"י התשריט | 6 | 4 | 5 | 4 יח"ד לדונם | 3 | 60 | (30) | כחול עם קווים אנכיים | מגורים א/2 (1) (14) |
| הבניה עפ"י תוכנית בינוי לכל השטח באישור הוועדה המקומית גובה מקסימלי 3 קומות, אחוזי בניה מקסימליים 90%, חובת הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. | | | | | | | | חום מותחם חום כהה | שטח לבניני ציבור |
| | 5 | 4 | 5 לחנויות 2 לקולונדה | | עומק חנות עד 10 מ' בחזית קולונדה בעומק 3 מ' | | | פס סגור | חזית מסחרית |

הערות:

1. בקומה שלישית מותרת בנייה 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.

2. מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חנייה-ליח"ד, בקו בנין קדמי של 1.5 מ' בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי

15. מרחפים באזורי מגורים

(1) מגורים צמודי קרקע: חד-משפחתי, דו-משפחתי או טורי.

המרתף לשימושים האלה: מקלט, חדרי מכוניות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינת הובי למשפחה ובכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר.

(2) מגורים בבתי קומות.

המרתף לשימושים האלה: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד.

המרתף יירשם ע"י כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו, או לשנות את יעודו. שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליחידת דיור (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה) ולא יחרוג מגבולות קומת הקרקע. במגרשים צרים, אין לפסול חניה תת-קרקעית בקו בנין 0, בהסכמת השכן. בבתי מגורים רבי קומות, תתאפשר קומת מרתף נוספת.

(3) שטח המרתף מותר נוסף לאחוזי הבניה.

16. עליות על הגג באזורי מגורים א/2

באזורי מגורים רשאית הועדה המקומית להתיר יציאות לגג מחוץ לאחוזי הבניה המותרים, כפוף לתנאים האלה:

א. בניה קשה בלבד.

ב. גובה נטו 2.20 מ'.

ג. השטח למדרגות, משטח היציאות וחדר אחסון לא יעלה על 15 מ"ר, לכל דירה שבקומה העליונה.

ד. השארת השטח לכלל הדיירים בבית משותף, בשיעור 20% משטח הגג.

ה. מבני היציאות לגג לא יצמדו לדופן הקדמי של הבנין - קו בנין קדמי: 6 מ' יותר מקומה רגילה.

ו. מעקה בגובה 1.3 מ' מסביב לגג.

ז. עיצוב ארכיטקטוני אחיד במקרה של מספר יציאות נפרדות.

17. חישוב אחוזי הבניה:

1. כדלי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

2. באיזור מגורים א/2 הבניה כוללת למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה. בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.

18. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

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

19. דרכים

1. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

2. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 19 מטר רוחב) - 10 מטר.

3. רדיוס בין דרכים מאספות - 12 מטר.

20. חניה

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

2. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.

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

22. קווי חשמל

לא יינתן 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:

| | | |
|---------|---------|--------------|
| מ' 2.25 | מ' 2.00 | מתייל קיצוני |
| מ' 3.00 | מ' 2.25 | מציר הקו |

קו חשמל במתח גבוה:

| | | |
|---------|---------|--------------|
| מ' 6.50 | מ' 5.00 | מתייל קיצוני |
| מ' 8.50 | מ' 6.50 | מציר הקו |

קו חשמל במתח עליון:

| | | |
|----------|----------|--------------|
| מ' 13.50 | מ' 9.50 | מתייל קיצוני |
| מ' 20.00 | מ' 14.00 | מציר הקו |

קו חשמל במתח על:

| | | |
|----------|----------|--------------|
| מ' 25.00 | מ' 20.00 | מתייל קיצוני |
| מ' 40.00 | מ' 35.00 | מציר הקו |

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

23. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

25. השטחים השטחיים:

~~תכנון השטחים השטחיים במסגרת תוכנית המבנים תהיה לפי תוכנית המבנים.~~

~~השטחים השטחיים יישטחו על ידי המערכת המקומית לפי תוכנית המבנים.~~

~~יש להשתמש בשטחים.~~

26. שלבי הביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך שנה.