

I 400414

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

תכנית מס' אפ/203 א'

תכנית שינוי לתכנית מתאר מס' אפ/2000

משרד הפנים
שנהל מחוז המרכז - רמלה

24-6-1992

נ. א. ק. ל.

חיק מס'

חתימות

חתימת המתכנן: י. פינצי, ש. רזה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

נבדק וניתן להסמך / נאשר
18.5.92
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
18.5.92
מתכנן המחוז
תאריך

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים
תוקן ותמכנן והכנה תשכ"ה-1985
אישור תכנית אפ/203 א'
התוכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (א) לחוק
סגן הוועדה המחוזית

תוקן ותמכנן והכנה תשכ"ה-1985
הועדה המקומית לתכנון ולבניה דא"ר
הכניסה מתאריך 29.3.91
29.3.91
החלטת הוועדה המחוזית
מנהל

14.3.91 - לדיון בוועדה המקומית.
25.3.91 - לדיון בוועדה המחוזית.
14.7.91 - לדיון בוועדה המחוזית - עדכון.
9.6.92 - למתן תוקף.

תאריך:

1. שם התכנית: תכנית מס' אפ/203 א', תכנית שינוי לתכנית מתאר מס' אפ/000
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: 3.002 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: ראש העין, רח' אפק פ, רח' מעודה.
8. גושים וחלקות: גוש 4271 חלקה 102.
9. היווצר ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אפיקי הירקון".
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצ'ו-ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: ביטול שביל.
13. יחס לתכניות מאושרות: א. קטע תכנית מס' אפ/203 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.

התאריך: 11.11.2011

י שנים והמכשירים וההוראות הבאות בייחס לתחלוקה לאי צוויים והוראות בייחוד:

[illegible]

הערת:

1. הועדה המקומית רשאית לדרוש אישור תכנית בינוי כתנאי למחן הייזר בניה.
הוצאת היתר בניה מותנה במתן זכות מעבר לבניינים שאינם גובלים עם דרך.
2. בקומה שלישית או במפלס תחתון המנצל את שפועי הקרקע מותרו 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. מדרג אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 דוכמים, במקרה של חלוקת מגרשים מקוריים למגרשים של כ-1 דוכם כל אחד, יהיה מדרגו האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.
4. מותר טכנה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חנייה ליו"ד. בקו בנין קדמי של 2.0 מ' ובקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
5. מותר מדרג 0 בהסלמת השכן. בבניינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי חלכית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מדרג צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.
6. הוצאת היתר בניה מותנה באישור מוקדם של תשריט חלוקה, במחלק את החלקה לפי הזכויות המקוריות.
7. קרי בנין בבניינים קיימים (בבניה קשה בלבד) - לפי הקיים.
8. מסי יחידות מקסימלי - 12 יח"ד למגרש של 3 דוכם.
מגרשים אלה יחולקו ל-2 חלקים שווים בגדלם 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 שלחלוקה ייזר קיימות ו/או מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ- 240 מ"ר קרקע.

15. תשוב 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 וירשמו על שמה על פי החוק.

17. עליות לגג

באיזור 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. חניה:

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

ב. החניה תהיה בתחומי מגרש הבניה.

20. תכנית פיתוח:

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, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי מלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. תחנות טרנספורמציה:

תחנות הטרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

קרי חשמל:

23.

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

<u>שטח פתוח</u>		<u>שטח בנוי</u>	
<u>קו חשמל במתח נמוך</u>			
מ' 2.25	מ' 2.00	מתויל קיצוני	
מ' 3.00	מ' 2.25	מציר הקו	
<u>קו חשמל במתח גבוה</u>			
מ' 6.50	מ' 5.00	מתויל קיצוני	
מ' 8.50	מ' 6.50	מציר הקו	
<u>קו חשמל במתח עליון</u>			
מ' 13.50	מ' 9.50	מתויל קיצוני	
מ' 20.00	מ' 14.00	מציר הקו	
<u>קו חשמל במתח על</u>			
מ' 25.00	מ' 20.00	מתויל קיצוני	
מ' 40.00	מ' 35.00	מציר הקו	

עמודי החשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש ונא על חשבון היוזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

חישוב שטחים:

24.

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.