

3775

2005089

24.10.90

21.5.90

מחוז המרכז / נפת פתח-תקווה

מרחב תכנון מקומי - אפיקי הירקון

תכנית מפורטת אפ/2003/1 - ראש העין "גבעת טל"

עפ"י שינוי לתכנית מתאר אפ/2003

משרד הפנים  
 ציגהל מחוז 3  
 21-5-1990  
 תיק מס'

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. א/2003/1  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 9.5.90 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

חתימת בעלי המגרש:

חתימת ירום התכנית:

עמותת טל  
 יזום וניהול פרויקט להתיישבות  
 עמותה מס' 1337/1

חתימת מגיש התכנית:

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ה. קהת, י. מנספלד  
 ארכיטקטים  
 רח' קלר 5, חיפה 34482 טל. 04-384683-45

חתימת המתכנן:

13.5.90

תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 ועדה ארצית לתכנון  
 תכנית מפורטת מס' א/2003/1  
 בישיבה מס' 53/24 מיום 13.5.89  
 הוחלט להעלות את תכנית היזום  
 מנספלד

עדכון: 5.6.89  
 9.7.89  
 25.7.89  
 10.5.90

מרחב תכנון מקומי - אפיקי הירקון

1. שם התכנית : תכנית מפורטת אפ/1/2003 ראש העין "גבעת טל".
2. מסמכי התכנית : תכנית כוללת :  
א. "הוראות התכנית".  
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן "התשריט").
- 2.1 נספח לתכנית: - נספח מס' 1.  
גליון 1 של תכנית מדידה בק.מ. 1:1000 עם סימון קוי בנין ומספור החלקות למגורים.
3. גבול התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ-781 דונם.
5. מקום התכנית : ראש העין מזרח, גבעות מס' 4, 5, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. גוש וחלקות :  
גוש 5494 חלקות: 4, 5, 6,  
וחלקים מ-1, 2, 3, 7, 8, 9  
גוש 5495 חלקות: 3, 4, 5, 6,  
וחלקים מ-2, 7, 8.  
גוש 5497 חלק מ-1.
7. היזום : המועצה המקומית ראש העין.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. מגיש התכנית : עמותת "טל" - עמותת גמלאי צה"ל וארגון נכי צה"ל.
10. המתכנן : אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד,  
אדריכלים ומתכנני ערים. רח' קלר 5, חיפה 34483,  
טל' 04-384683/4.
11. מטרת התכנית : א. תכנון והתווית רשת דרכים כמסומן בתשריט.  
ב. קביעת איזורי מגורים - לשכונת מגורים בבניה נמוכה; שטחים ציבוריים ושבילים להולכי רגל, וקביעת הנחיות בניה לאיזוריים ולשטחים הנ"ל.

12. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלדת הוראות תכנית המתאר המקומית - ראש העין אפ/2003 (להלן "תכנית המתאר").

13. הוראות התכנית: א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמאור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב וההן בתשריט (להוציא פרטי כמפת רקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן גולות בקנה אחד, תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

ב. שינויים מינימליים המתחייבים מתכנית ההבינוי לא יהיו שנויים להתכנית זו למעט בענין שנוי יעוד ושינויי איזור. שינוי מאחוזי שטח הבניה המקסימלי בסה"כ ובתכנית המותרים, שינוי מקווי בניה ושינוי מסמספר קומות מקסימלי.

14. באור סימני התשריט

גבול תכנית בנין ערים	-	קו כחול עבה.
איזור מגורים א'	-	בצבע כתום.
איזור מסחרי	-	בצבע אפור מותחם באפור כהה...
שטח לבניני צבור	-	בצבע חום מותחם בחום כהה.
דרך מוצעת	-	בצבע אדום.
שטח צבורי פתוח	-	בצבע ירוק.
שביל משולב	-	שטחים אדומים וירוקים אלכסחוניים.
מספר הדרך	-	בספרה שחורה ברבע העליון שסל העגול.
קו בנין מינימלי	-	בספרות אדומות ברבעים ימני ושמאלי של העגול.
רוחב הדרך	-	מספר שחור ברבע תחתון של הטעגול.
סימון חלקת בניה למגורים	-	100 - 100
סימון חלקת בניה צבורית	-	001 - 100
סימון חלקה של שביל משולב	-	א'

15. תכנית חלוקה לצרכי רישום תוגש בהתאם לחלוקה לחלקות המופיעות בתשריט.

16. תכנית בינוי ותכנית בקשה להיתר

א. לא תנתן תעודת גמר עד לאישור תכנית בינוי לכל קבוצת חלקות המוקפת דרכים ושבילים משולבים. התכנית תהיה בק.מ. 1:250.

- ב. התכנית תכלול:
1. העמדה של המבנים וסימון גבהם.
  2. איתור חצרות משק (התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית).
  3. סימון מפלסי הפיתוח.
  4. סימון הגישות, הכניסות והחניות.
  5. חומרי גלם.
  6. פרטי גגות לחניה פרטית.
  7. הנחיות לגגות רעפים.
  8. מקום פחי אשפה.
  9. סימון איזור תלית כביסה.
  10. קוי בנין.
  11. חלוקה למגרשי בניה.

ג. תכנית בקשה להיתר תכלול את הבית במתכונתו הגדולה.

17. רשימת התכליות

17.1 איזור מגורים א'

א. מספר כולל של יחידות דיור

מספר כולל של יחידות דיור באיזור זה הוא עד 850.

ב. מספר יחידות על מגרש

על כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.

ג. שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי לבית חד-משפחתי לא יפחת מ-400 מ"ר.

ד. שטח בניה לרישוי

במבנה תותר בניה כוללת של 50% משטח המגרש אולם לא יותר מאשר 250 מ"ר כאשר בקומת הקרקע ניתן לבנות עד 35% במבנה בן קומה אחת ו-30% במבנה דו-קומתי.

1. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו יהיה עד 50 מ"ר.

2. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, באם תתוכנן דלת כניסה מהחוץ, יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

3. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מחתוך אותה הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד.
4. חלונות יותרו רק בגובה של עד 650 ס"מ.
5. קוי היקף של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
6. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

#### ה. מרווחי בניה

1. המרווח כלפי דרך לא יפחת מ-5 מ"מ כלפי שביל משולב לא יפחת מ-4 מ' כאשר רוחב השביל עד 8 מ'.
2. קוי בניה צידיים ואחוריים יופיעו בנספח בנוי מצורף. המרחק בין 2 מבנים לא יקטן מ-6 מ'. ניתן להגיש תכנית בנוי לחלקים מהתכנית.
3. מרווח לשביל להולכי רגל יוגדר במרווח צדדי.
4. תותר בליטה של גגות רעפים עד ל-80 ס"מ מעבר לקווי הבניה.

#### ו. גימור חזיתות וגדרות

- 1: 'חומרי הגמר יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ויתוכננו בעיצוב נופי אחיד.
2. יותרו גדרות אטומות בין בנינים עד 2.5 מ'. מעל גובה זה תותר רק גדר שקופה כגון גדר רשת מתכת או עץ.
3. קירות תומכים יהיו כמסומן בתכנית הבינוי.

#### ז. גובה

גובהו של מבנה לא יעלה על 2 קומות. סויה"כ גובה הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 8.5 מ' מפני יקרע סופיים. מרתף אינו נחשב במנין הקומות.

#### ח. מבני עזר בקומת קרקע

מוסך חניה - יותר קירור גגות בלבד בשטח של 15 מ"ר בקו בנין צדדי 0 וקדמי 3.0 מ'. במידה ויבשנה כחלק אינטגרלי מהמבנה, שטח זה לא יחושב באחוזי הבניה. החניה תהיה לפי פרטים שיאושרו בתכנית הבינוי.

ט. מתקנים על הגג

לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבניין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים הדוד יותקן בחלל הגג והקולטים במישור הגג.

י. מתקני עזר

1. גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים.
2. תלית כביסה - תלית כביסה תעשה תוך שמוש במתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י הועדה.
3. אשפה - פחי אשפה יותקנו עפ"י הנחיות מהנדס ויסומנו בתכנית הבינוי.

יא. מקומות חניה בתוך המגרש

כל יחידת דיור תתן חניה לשתי מכוניות בתוך המגרש או במפרץ חניה צבורי סמוך.

יב. פרגולות

תותר הקמת פרגולות לא מקורות עד 15 מ"ר מחוץ סלאחוזי הבניה. שטח הפרגולות מעל 15 מ"ר יכלל באחוזי הבניה.

יג. שלט מאור

בכל יחידת דיור יותקן שלט בחזית הבית המורה; על שם הרחוב ומספר הבית.

יד. גגות

יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים. פרטי הגגות ושיפועים יהיו לפי ההנחיות שיקבעו בתכנית הבינוי.

17.2 מבני ציבור

א. שטח בניה לרישוי

תותר בניה של 100% משטח המגרש.

ב. מרווחי בניה

יהיו 5 מ' לפחות לכל צד.

ג. גובה בנינים

עד 3 קומות.

ד. מתקנים על הגגות

ראה סעיף 17.1 ט'.

ה. חניה

יהיו לפי תקנות חוק התכנון והבניה.

איזור מסחרי

17.3

א. השמוש המותר באיזורים אלו הוא לשטחי מסחר קמעונאים, שרותים אישיים ומלאכה צרכנית בתנאים שלא יהוו מטרד לסביבה ע"י עשן, זיהום, ריח ורעש (ללא יגרום רעש של למעלה מ-70 דציבל מדוד במרחק 3 מ' ממקור הרעש וזה רק בשעות היום).

ב. שטח בניה לרישוי

תותר בניה של 670 מ"ר.

ג. מרווחי בניה

יהיו כדלקמן: מרווח קדמי אפס או יותר, מרווחים צידיים ואחוריים - 5 מ' לפחות.

ד. גובה בנינים

תותר קומה אחת וגלריה בלבד בגובה בנין של 6.5 מ' סה"כ.

ה. מתקנים על הגגות

ראה סעיף 17.1 ט'.

ו. חניה

לפי תקנות חוק התכנון והבניה.

ז. חצרות משק

בקשה להיתר בניה תכלול הצעה לחצרות משק והסתרה של אריזות אחסנה, פתחי גישה וכו' לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תותר בנית קיבוציות על גבול המגרש.

ח. שילוט

בקשה להיתר בניה תכלול הצעה לשילוט אחיד וקבוע לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

17.4 דרכים

תואי דרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

17.5 שבילים משולבים

א. תותר נסיעה של כלי רכב בשביליים אלו במהירות מוגבלת.

ב. בשטחים אלה מותר להקים מקלטיים, מתקני משחקים לגיל ודרך ותחנת טרנספורמציה.

17.6 שטח ציבורי פתוח

א. בשטחים אלו תהיה מותרת ההקמת תחנות טרנספורמציה, מקלטים, מתקנים לקליטת טלויזיה, דרכים, שבילים.

ב. תותר הקמה של מבני שרות לא מסחריים שישמשו לטיפול בשטח כגון: במות, מחסנים, בית חנייה שמירה וכרטיסים, ומתקני ספורט. מבנים אלו יעוצבו באחופין גנני ושטחם לא יעלה על 2% מהשטח. למתקני ספורט ואירועים נחדרש נספח להערכת השפיעות סביבתיות שיצורף לתכנית הבחירה.

17.7 שבילים להולכי רגל

השטח ישמש למעבר להולכי רגל ארוגים בשבילים המוליכים לשילוש יחידות דיור לכל היותר גם למעבר כלי רכב לחניה פרטית.

18. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חתשכ"ה-1965.



19. קולטי שמש ואנטנות

קולטי שמש + דוד המים על הגג יוצבו באופן רבתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה (במסגרת הגובה המקסימלי המאושר). הפתרון הארכיטקטוני טעון אישור הועדה. לא תותר הקמת אנטנה על הגג מאחר וכל האתר יחובר לאנטנה מרכזית משותפת לכל העיר.

20. מים וביוב :

א. מים - אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של מועצת ראש העי. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מח' המים העירוני ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים) יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

ב. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של ראש העי. בכל המבנים יותקנו צנורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב, בהתאם להוראות והתקנים.

21. ח ש מ ל :

הרשת בשכונה תהיה עילית והמעברים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרעיים.

22. קוי תקשורת

קוי התקשורת בשכונה יהיו תת-קרעיים.

23. מיקלוט

עפ"י אישור הג"א יבנה מיקלוט ציבורי לכל המבנן.

24. ניקוז

יותר הונקוז של הנגר העילי בין מגוש למשנהו ולא תותר הקמת קירות אטומים ובין המגרשים באופן שימנעו לזרימה החופשית של הנגר העילי.

25. שלבי ביצוע

התכנית ותבוצע תוך כ-8 שנים מיום אישורה. איכלוס ומותנה בביצוע בניני צבור ומסחר, דרכים ושטח צבורי פתוח.

טבלת האיזורים

קרי בנין	שטח בניה מט' יח' במגרש במ"ר	שטח בניה מט' יח' במגרש במ"ר	שטח בניה מט' יח' במגרש במ"ר	מס' יח' במגרש במ"ר	הסימון שטח בתשריט מגרש מינימלי	איזור
חזית צד אחרון לפי סעיף 17.1 או לפי חכנית בינוי	50	30% או 35%	50	1	400	איזור מגורים כתום א'
5	5	5	1-3	100	400	איזור מבני ציבור חום מוחחם חום כהה
5	5	0	1	8% ולא יותר מ-670 מ"ר גלריה בתוס'	400	איזור מסחרי אפור מוחחם באפור כהה
תותר נסיעה של כלי רכב בשבילים אלו.						שביל משולב להולכי רגל אדום לסרוגין
הכל באישור הועדה המקומית.						שצ"פ ירוק
הכל באישור הועדה המקומית.						שבילים להולכי רגל אדומים