

דו"ח 5743
J

מסמך א' - תקנות והתכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון

תכנית מס' אפ/195

תקון לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000

תכנית מס' אפ/195 תקון לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000.

1. שם התכנית:

מסמך א' - תקנות התכנית.

2. מסמכי התכנית:

מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע

בקנה מידה 1:1000.

3. תשריט:

התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:1000 מהווה

חלק בלתי נפרד מן התכנית ככל העניינים הנוגעים לתכנית

ולתשריט גם יחד.

4. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

צילום תוכנית להשקפת הארץ

18.4.90 תחילת תחילת המדידה/מדידת מידות

18.7.90 תחילת תחילת המדידה/מדידת מידות

6.0 דונם.

5. שטח התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול כהה בתשריט.

6. חלוצ התכנית:

ראש העין, רח' גלוסקא פינת רח' הארזי לחיא.

7. המקום:

8. גושים וחלקות:

גוש 4271 חלקות 10, 152.

חלק מחלקות 151, 169.

9. היוזם ומגיש התכנית:

המועצה המקומית, ראש העין

10. בעלי הקרקע:

שונים.

11. עורך התכנית:

י. פינצלי, ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים כע"מ.

12. מטרת התכנית:

א. קביעת איזור מגורים א-2.

ב. קביעת מבנים להריסה.

ג. קביעת שב"צ.

ד. קביעת שביל.

13. יחס לתכניות מאושרות:

א. קטע תכנית ממ/830 שבחוט תכנית זו יבוטל והוראות

תכנית זו תהיינה הקובעות.

ב. בכל מקויה של סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר

של ראש העין אפ/2000 תקבענה הוראות תכנית אפ/2000

קו 14

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"אפיקי-הירקון"
רח' שבזי ראש העין 40800
טל. 9361087

י. פינצלי

משרד המניס מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. א/195

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

7. ככל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית ותחולבה והוראות הבאות ביוחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכנית קרקע א-ב	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רווח חזית מינימלי	הסימון בחשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית לפי תשריט לפחות 5 מ'							
4 יח"ד לדונם	6	4	לפי תשריט לפחות 5 מ'	60	3	30		15	כחול עם פסים אנכיים	נגורים א-2
	היחודי בניה לפי תכנית בינוי או תכנית קודמת				4	30	34		חום מוחות חום כהה	שטח לבנינו ציבור

הערות:

- א. בקומה שלישית או כמפלס החזית המנצל את שיפועי הקרקע מותרת בניה של 15% בלבד, ולא יותר מ- 30 מ"ר לזירה. בנוסף ל- 60% המותרים בלוח. קו בנין לחזית בקומה זו יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו בנין בקומת הקרקע.
- ב. מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למוקד חניה ליח"ד, בקו בנין קדמי של 2 מ' בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
- ג. מותר מירווח 0 בהסכמת השכן, בנינים שנבנו בפועל לפי היחידים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מירווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.
- ד. מספר יח"ד מקסימלי - 6 יח"ד למגרש של כ- 1.5 דונם. מגרשים אלו מותר לחלק ל- 2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבניה בכל אחת משני החלקים האמורים לא יעלו על 3 יח"ד למגרש החדש. מותר יהיה לאשר חלוקת משנה, לצרכי רישום בלבד, במגרשים הנ"ל כאופן שליוודות זיור קיימות ולא. מאושרות והיה הצמדה של לא פחות מ- 240 מ"ר קרקע.
- ה. כמגרשים שגודלם עד 0.5 ד' ; בהסכמת של שני שכנים עם יצירתו קו בנין 0 ביניהם, כך ששני חלקות של 0.5 ד' ייצרו מגרש של דונם (לצרכי תכנון בלבד), בו יוקם בנין טורי ע"י חיבור במבנה עזר או קיר משותף - אזי תותר יחידה נוספת לזוצי דונם. במידה ואין הסכמה, תישאר בניה של יחידה אחת בלבד.
- ו. היחודי בניה לפי תכנית מפורטת מלווה כתכנית בינוי או תכנית קודמת, במגרשים גדולים מ- 8 דונם - בשטח בניני ציבור.

15. חישוב אוזני הבניה

- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאור הפרשות לצרכי ציבור.
- ב. באיזור מגורים אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה, בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.

ג. עליות לגג - ר' סעיף 17 להלן.

ד. מרתפים - ר' סעיף 18 להלן.

16. ההפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה על פי החוק.

17. עליות לגג

באיזורי מגורים רשאית הועדה המקומית להחיר 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. תנאי החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

ב. החניה תהיה בתחום מגרשי 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 טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

קוי חשמל

.22

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

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

חישוב שטחים

.23

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

שלבי ביצוע

.24

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.
ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך שנה.

חתימות

.25

חתימת המתכנן :



יהושע פינצי-שמואל רזה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

תאריך:

.26

11.1.87 לדיון בועדה המקומית

31.1.87 לדיון בועדה המחוזית

12.5.88 לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.

11.12.88 לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3.

5.1.89 לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4.

19.1.89 להפקדה

30.5.89 לדיון בועדה המחוזית - עדכון

11.12.89 להפקדה - עדכון.

20.5.90 - למתן תוקף