

4006224
אירוע האן

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי אפיקי הירקון
תכנית שינוי מתאר מס' אפ/209
שינוי לתכנית מתאר אפ/2000

חתימת:

W

חתימת המתכנן: יהושע פינצ'י, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 17.11.91
מתכנן המחוז
תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין	
תכנית מתאר מפורטת מס' אפ/209	
בשיבה מס' 1/98	מיום 15.5.89
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית	
יושב ראש	מנהל

- תאריך: 27.12.88 - לדיון בועדה המקומית.
- 7.12.89 - לדיון בועדה המחוזית.
- 16.01.91 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
- 7.11.91 - למתן תוקף.

משרד הפנים מחוז מרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' אפ/209	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 17.11.91 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל תכנון	יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין	
ניתן מתאר מפורטת מס' אפ/209	
שיבה מס' 1/98	מיום 15.5.89
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית	
יושב ראש	מנהל

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' אפ/209.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תכנית יעודי סרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.
3. תשריף: התשריף המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:500 מהורה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריף גם יחד.
4. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריף.
5. שטח התכנית: 11.500 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריף.
7. המקום: ראש העין, רח' מלכו ישראל פינת רח' ג'ון קנדי.
8. גושים וחלקות: גוש 4272, חלק מחלקות 14-17, 143, 149, 150.
9. היוזם ומגיש התכנית: המועצה המקומית ראש העין והועדה המקומית לתכנון ולבניה אפיק הירקון.
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצי - ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. קביעת איזור מגורים ב'. קביעת איזור מגורים א/3. ג. קביעת מבנים להדיסה. ד. קביעת שטח ציבורי פתוח.
13. יחס לתכנית מאושרות: א. קטעי תכניות ממ/830 וממ/31/448 א' שבתחום תכנית זו יבוטלו והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.
ב. ראש העין אפ/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.
ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות תקבענה הוראות תכנית זו.

14. האגודות

והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות בתום התלושה לאגודות
והוראות בניה:

הערות כלליות	קו בנין			מרפסות במ"ר או %	חוספת בניה בעמיד במ"ר או %	מקסימום שטח בניה במ"ר או %	מס' יחיד	מס' קומות	רוחב חזיה מינימלי	מינימום שטח מגרשים	מספרי חלקות	צבע האזור	האזור
מיקום התוספות (במידה ומסומן) לפי החריט.	0	0	5	95		495	6	2	עפ"י החריט	905		כחול	מגורים ב'
" - "	3	0	5	90		495	6	2	עפ"י החריט	860			
ר' הערות להלן.			5 או עפ"י החריט				4 לדונם נסו	3	15 מ' או עפ"י החריט	עפ"י החריט	143/4 143/5	כחול עם פסים אלכסוניים מצולבים בכחול	מגורים א/3
עפ"י חכנית המתאר פ אפ / 2000												ירוק	שטח ציבורי מתחם

הערות לאזור מגורים א/3.

1. אחוזי 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 בנין לחזית, בקומה זו, יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע.
3. מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חנייה ליח"ד, בקו בנין קדמי של 2 מ', בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
4. מותר מירווח 0 בהסכמת השכן, בבנינים שנבנו בפועל לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מירווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.

5. א) מספר יח"ד מקסימלי - 6 יח"ד למגרש של כ- 1.5 דונם, מגרשים עלו מותר לחלק ל-2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבניה בכל אחד משני החלקים האמורים לא יעלו על 3 יח"ד למגרש החדש. מותר יהיה לאשר חלוקה משנה לצרכי רישום בלבד, במגרשים הנ"ל באופן שליחידות דיור קלמנץ 1/אן מאושרות תהיה הצמדה של לא פחות מ-240 מ"ר קרקע.

ב) במגרשים שגודלם עד 0.5 ד' בהסכמה של שני שכנים עם יצירת קו בעין 0 ביניהם, כך ששתי חלקות של 0.5 ד' יוצרו מגרש של דונם (לצרכי תכנון בלבד). בו יוקם בנין טורי ע"י חיבור במבנה עזר או קיר משותף - אנו תותר יחידה נוספת לחצי דונם. במידה ואין הסכמה, תשאר בניה של יחידה אחת בלבד.

15. הפקעות ורישום השטחים השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי השטחים הציבוריים: הועדה המקומית ויירשמו על שם המועצה המקומית לאש העין על פי החוק.

16. דרכים:
- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטרים.
 - ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רחב) - 10 מטרים.
 - ג. רדיוס בין דרכים מאספות - 12 מטרים.

17. חניה:

- א. תנאי החניה יהיו ע"פי תקנות התכנון והבניה (התל"מ מקומות חניה) 1983.
- ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.

18. תכנית פיתוח: לא יונתן בניה אל 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 טיפוגרפיה, חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

20. תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

21. קווי חשמל: לא יונתן היתר בניה לקווי חשמל עיליים קיימים, מאשרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשורר על הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין (החלק הבולט וצו הקרוב ביותר לבנין). פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

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

עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב וזאת על חשבוו היוזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

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

23. שלבי הביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים.