

4-7102

6-80

2

חכנית שינוי מיתאר אפ/2003

גבעות מזרחי-ראש-העין

שינוי לתכניות מיתאר ממ/830 ו-אפ/2000

מחוז המרכז

נפת פתח-תקוה

מועצה מקומית ראש-העין

חלקי גושים : 5495, 5494

שטח החכנית : ~~1064~~ 743

היוזם : הועדה המקומית : והמועצה המקומית ראש-העין

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

המתכנן : מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים

גבול החכנית : במסובך בתכנים בקו כחול

מטרה החכנית : שינוי ייעוד איזור חקלאי (באדמת מרשים) לאזורי כגורים,

בנייני ביבור ושטח ביבורי פתוח

ומתן הוראות לרבות בענין שימושים מותרים והגבלות בנייה לאזוריים.

מיכאל בונה
אדריכל ערים
רח' בצלאל 15 ה"י 665 64
טל. 249097 - 03

נדרש ויתור להגדרת/למשל

האגף המנהל/המנהל/המנהל

13.4.88

מתכנן המנהל

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	המרכז
מרחב תכנון מקומי	המרכז
חכנית	מס' 2003
הועדה המהווית בנשיבתה ה	המרכז
מיום	13/4/88
לתכנון הנגזרת לעיל	
סגן מנהל כללי לתכנון	

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
משרד הפנים	
חכנית	מס' 2003
מיום	25.4.88
מנהל	מס' 86/א
מנהל	מס' 86/א
מנהל	מס' 86/א

1.6.86
31.3.88
25.4.88

הוחסות והתימות הועדה המקומית והועדה המחוזית

נאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אשרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

1. הסבר :

התכנית מהווה שינוי לתכנית אפ/2000 באיזור הגבעות במזרח-ראש העין. לפי הנהיות לשכת התכנון של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז המרכז לא סונו ייעודי קרקע חלקאית בתכנית אפ/2000 שהופקדה ביוני 1986.

תכנית זו (אפ/2003) באה להשלים את התכנית הנ"ל על פי התכנית שהוכנה בשנים 1979-85 ואושרה על ידי ועדה בין-מסדית שליוותה את הכנתה.

2. הוראות

2.1 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו עדיפה על תכנית מיהאר ממ/830 ותכנית מיהאר אפ/2000. 2.2 השימושים המותרים לאזורים :

כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשימוש כאמור בפרק זה, יקבע שימוש המותר. תכנית מפורטת יכולה לקבוע כי קרקע כלשהיא תיועד לטכוסים אחרים כמפורט להלן ולא יראה בכך שינוי לתכנית זו.

(1) טורים

בתכנית מפורטת מותר לקבוע אזורים אלה : מטורים, שטח לבניני ציבור, מוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מסחר ועסקים, דרכים, שבילים ; מלאכה במבנים נפרדים במרכזים שכונתיים, לפי תכנית מפורטת.

(2) איזור בניני ציבור

א. שימושים מותרים : בניני חינוך, חברה, בריאות, דה, פינהל, גינות, ספורט, מיקלטים וכיו"ב לפי שיקול דעת הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית.

ב. זכות מעבר : בתכנית מפורטת אפשר לקבוע כי יותר מעבר להולכי רגל דרך שטח לבניני ציבור, כפוף להוראות בטיחות ובטחון.

(3) שטח ציבורי פתוח

א. שימושים מותרים : גינות וככרות, מגרשי משחקים, דרכים, מיתקני-ספורט לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי, מקלטים.

ב. בתכנית מפורטת מותר לאתר איזור לבניני ציבור כשטח ציבורי פתוח.

ג. בשלב הגשת התכניות המפורטות יותרו התאמות בגבולות השטח הציבורי הפתוח.

(4) מרכז שירותים (סמל)

שטח מיועד לבניני ציבור, מסחר ומלאכה שכונתיים והכולל, דרכים, שפחים פתוחים לגינות, כיכרות, חניה וכיו"ב. היתרי בנייה ינתנו לפי תכנית מפורטת מלווה בפרוגרמה ובתכנית בינוי.

2.3 לוח הגבלות הבנייה לאזורים

פירווחים מינימליים (מ')	מספר יחיד מס' לדונם נטו	מספר קומות מקסימלי	שטח בנייה מקסימלי		האיזור
			בקומה (%)	סה"כ (%)	
אהורי	זד	חזית	לפי תשרים	לפי תכנית	לפי תכנית מפורטת
		2	(1)	(1)	מגורים א/4
בניני ציבור לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי ופרוגרמה					
שטח ציבורי לפי תכנית בינוי					

(1) צפיפות ממוצעת לכל האיזור: 2 יחיד/ד' נטו - החישוב לאיזורי מגורים נטו בלבד, לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור. יחידות הדיור יבנו בבניה עד 2 קומות.

(2) היתרי בנייה לכגורים לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי ופרוגרמה כפורסת לשטחי ציבור ומסחר.

(3) היתרי בנייה לפכני ציבור באיזור מגורים ינהנו לפי תכנית בינוי רעיונית לאיזור כולו.

2.4 הוראות כוננות.

(1) מרכז שכונתי (ספל) באיזור מגורים ממוקם לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי ופרוגרמה כפורסת לשטחי ציבור ומסחר לפיזור כולו; היתרי בנייה לפי התכנית הכפורסת האמורה.

2.5 מערכות תשתיה הנדסית

דרכים, ניקוז, תיעול, ביוב ואספקת מים, סילוק אשפה, מיהקני חשמל ותקשורת - לפי הוראות תכנית אפ/2000.

2.6 איכות הסביבה - לפי הוראות תכנית אפ/2000.

2.7 מספר בנינים על מגרש - לפי הוראות תכנית אפ/2000.

2.8 חנייה - לפי תקן הנייה בחוק והתקנות שהותקנו על פיו אלא אם יקבע אחרת בתכנית מפורטת.

2.9 הנחיות להכנת תכניות מפורטות, סטיות וחריגים, שתילה לאורך דרכים והפקעות, לפי הוראות תכנית אפ/2000.