

4-7237

11.10

מחוז המרכז
מרחב הכנון מקומי אפיקי הירקון
הכניית שינוי מתאר מס' אפ/191
שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב הכנון מקומי אפיקי הירקון

הכניית שינוי מתאר מס' אפ/191

שינוי לתכנית מתאר ממ/830 ואפ/2000

שם התכנית: הכניית שינוי מתאר מס' אפ/191 - שינוי לתכנית מתאר

ממ/830 ואפ/2000.

12

14

מסמך א' - תקנות התכנית.

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

בקנייה 1:1000.

התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנייה 1:1000 מהווה

חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית

ולתשריט גם יחד.

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע
בקנייה 1:1000

123.00 דונם.

הכניית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

ראש העין, בין הרחי יהושע בן נון, צה"ל, אבן עזרא, הרשיט.

גוש 4252, חלק מחלקה 10

גוש 4253, חלקות 29, 95

חלק מחלקות 34, 145

גוש 4259, חלקות 23, 26, 27, 33, 40, 55, 56, 58, 62

חלק מחלקות 45-49, 60

חוק החכנו והכניית תשנ"ח-1968
המועצה המקומית להכנו ולכניית אפיקי הירקון
תכנית נוספת מס' אפ/191
בשינוי מס' אפ/191
מס' אפ/191

שונים.

א. קביעת איזור מגורים א'

שם התכנית:

מסמכי התכנית:

התשריט:

גבולות התכנית:

שטח התכנית:

חלות התכנית:

ה מק ו מ:

גושים וחלקות:

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

היודם ומגיש
התכנית:

בעלי הקרקע:

עורך התכנית:

מטרת התכנית:

- ב. קביעת איזור מגורים א-ו.
- ג. קביעת איזור מגורים.
- ד. קביעת שטח לבניני ציבור.
- ה. קביעת שטח ציבורי פתוח.
- ו. קביעת דרכים וביטול דרכים.
- ז. סימון מבנים להריסה.

13. יחס לתכניות מאושרות

- א. קטע תכנית ממ/830 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.

14. האיזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות בניה:

ה ע ר ו ת	קווי בנין			סהייכ % בניה בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	תכנית קרע ב-%	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית	הסימון בחשויט בצבע כתום	האיזור
	אחור	צד	חזית							
1 יחיד למגרש	6	4	5	50	2	35	500	16	כתום	מגורים א
2 יחיד למגרש מינימלי בקומה א' מקסימום 25%							750	18		
4 יחיד לדונם מרווח אחורי עפ"י תכנית אפ/2000	6 או 10	5	5 או עפ"י התשריט	60	3	30	880	18	כחול עם פסים אופקיים	מגורים א-1
4 יחיד לדונם	6	4	5 או עפ"י התשריט	60	3	30	700	15	כחול עם פסים אנכיים	מגורים א-2
עפ"י תכנית כינוי או תכנית קודמת.					2 או 4	30			חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
עפ"י תכליות האיזור בהתאם לתכנית המתאר באישור הועדה המקומית									ירוק	שטח ציבורי פתוח

1. הועדה המקומית רשאית לדרוש אישור תכנית בינוי כתנאי למתן היתר בניה. הוצאת היתר בניה מותנה במתן זכות מעבר לבנינים שאינם גובלים עם דרך.
2. בקומה שלישית מותרת 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. מרווח אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 דונם. במקרה של חלוקת מגרשים מקוריים למגרשים של כ-1 דונם כל אחד, יהיה המירווח האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.
4. מותר סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר למקום חניה ליחיד, בקו בנין קדמי של 1.5 מ' בקו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
5. מותר מירווח 0 בהסכמת השכן. בבנינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מירווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.
6. הוצאת היתר בניה מותנה באישור מוקדם של תשריט חלוקה, המחלק את החלקה לפי הזכויות המקוריות.
7. קו בנין בכנינים קיימים (בבניה קשה בלבד) - לפי הקיים.
8. הכנינים המיועדים לפינוי ולהריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה.

15. חישוב אחוזי הבניה

- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. באיזור מגורים א', א-1, א-2 אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחגיה, בשטח של 25 מ"ר לכל יחיד.



- ג. עליות לגג - רי סעיף 17 להלן.
- ד. מרתפים - רי סעיף 18 להלן.

16. ההפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה על פי החוק.

17. עליות לגג

באיזורי מגורים רשאית הועדה המקומית להתיר יציאות לגג מחוץ לאחוזי הבניה המותרים בהתאם לתקנות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

עפ"י תקנות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

דרכים

19

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

חניה

20

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

תכנית פיתוח

21

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 חת קרקעיים.

היטל השבחה

22

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

תחנות טרנספורמציה

23

תחנות הטרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

קוי חשמל

24

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

קו חשמל במתח נמוך	מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים - מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
	מתוכנן או מאושר - מציר הקו	6.5 מ'

