

4010921

8

חוק התכנון והבניה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמת

28-04-1999

תיק מס' _____

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס' 197/א

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראש-העין

תכנית שינוי מתאר מס' רנ/ 197 א'

שינוי לתכנית מתאר מס' אפ/ 2000 ולתכנית מס' אפ/ 197

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין

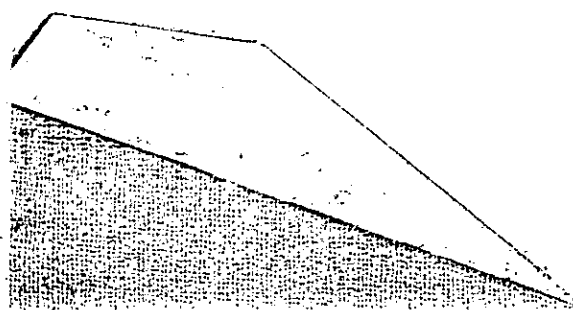
תכנית מתאר מפורטת מס' 197/א

בישיבה מס' 5 - 4 מיום 28.7.99
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית

יועץ ראש _____
מתג'ס _____

יולי 1998

2...



1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מסי רנ/ 197 אי - שינוי לתכנית מתאר מסי אפ/ 2000 ולתכנית מסי אפ/ 197.
2. מסמכי התכנית: מסמך אי - תקנות התכנית.
מסמך בי - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250 (כולל חתכי הרחובות).
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 231.707 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: ראש העין, בין הרחובות יהודה הלוי, הנביאים, וולפסון, שלום שבזי.
8. גושים וחלקות:
גוש: 4270
חלקה: 89
חלק מחלקות: 73, 134

גוש: 4271
חלק מחלקות: 166

גוש 4272
חלקות: 62-76, 87-99, 138-140, 142, 154-157, 179, 183-188, 203, 204, 35 קיימת.
חלק מחלקות: 30, 151, 180, 190, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
9. היחוס ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש-העין.
10. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

11. עורך התכנית: טיבריו ד. אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

12. משרת התכנית:

- א. קביעת אזור מגורים א-1.
- ב. קביעת אזור מגורים א-2.
- ג. קביעת שטח לבניני ציבור.
- ד. קביעת מגרש מסחרי.
- ה. קביעת שבילים.
- ו. קביעת דרכים, ביטול דרכים, קביעת דרך משולבת.
- ז. קביעת שטח לחניה.
- ח. קביעת מבנים להריסה.

13. יחס לתכניות מאושרות:

- א. קטע תכנית ממ/830 שבחחום זו יבוטל והוראות תכנית זו תהיינה הקבועות.
- 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. תכליות ושימושים: 14.1 אזור מגורים א/1 ו-א/2.

עפ"י אפ/2000.

14.2 שטח לבניני ציבור.

- א. מוסדות חינוך.
- ב. מוסדות תרבות.
- ג. מוסדות רווחה.
- ד. מוסדות בריאות.
- ה. בתי כנסת.

14.3 מסחרי.

- א. חנות.
- ב. מסעדה.
- ג. מזנון.

14.4 שטח ציבורי פתוח.

עפ"י אפ/2000.

15. טבלת זכויות בניה:

אזורים	שטח מגרש מינימלי ומסי יחיד	רוחב חזית מינימלי	תכסית	שטח בניה מקסימלי		קו בנין			
				על קרקעי	תת קרקעי	צד	אחורית		
				שטח עיקרי	שטח שירות ועיקרי	חזית	מסי קומות		
מגורים א / 1	(1) יחיד אחת לכל 240 מ"ר	לפי תשריט	(2) 30%	(3) 60%	50 מ"ר לכל יחיד	(3) 2 קומות + חלקית	לפי תשריט 5 או 6 מי	(4) 4	(5) 6
מגורים א / 2	(7) יחיד אחת לכל 240 מ"ר	--	(2) 30%	(3) 60%	50 מ"ר לכל יחיד	(3) 2 קומות חלקית	לפי תשריט 5 או 6 מי	(4) 4	
שטח לבניני ציבור	לפי אפ / 2000								
מסחר	לפי אפ / 2000								

ה ב ה ד ו ת

(1) מסי יחיד מקסימלי - 12 יחיד למגרש של 3 די (חלקת אם). מגרשים אלה יחולקו

ל- 2 חלקים שווים בגודלם וזכויות הבניה לכל אחד משני החצאים האמורים לא יעלה על 6 יחיד למגרש חדש. מותר יהיה לאשר חלוקת משנה של המגרשים הנ"ל באופן שליחידות דיוך קיימות ו/ או מאשרות תהיה הצמדה של לא פחות מ- 240 מ"ר קרקע.

- (2) בשטח של כל יח"ד מותר לבנות סככת חניה בגודל של 15 מ"ר בנוסף לטבלת הזכויות בניה. קווי בנין מינימליים: קדמי - 2 מ' וצדדיים - 0 מ' או לפי אישור מהנדס הועדה.
- (3) בקומה השלישית או במפלס התחתון המנצל את שיפועי הקרקע, מותרת בניה של 30 מ"ר לדירה בנוסף ל- 60% המותרים בלוח. קו הבנין לחזית בקומה זו: נסיגה של 1.5 מקו הבנין שבטבלה.
- (4) מותר מירווח 0 בהסכמת השכן, או/ו בבינים שנבנו בפועל לפי היתרים שהוצאו לפי תכנית קודמת, רשאית הועדה המקומית להתיר מירווח צד שהיה מותר בתכנית הקודמת.
- (5) מרווח אחורי של 10 מ' רק במגרשים של 3 ד'. במקרה של חלוקת מגרשים מקוריים למגרשים של כ- 1 ד' כ"א, יהיה המירווח האחורי במגרשים החדשים לפחות 6 מ'.
- (6) יותר שימוש בבנינים קיימים החורגים מקווי הבנין.
- (7) א. מספר יח"ד מקסימלי: 6 יח"ד למגרש אם של כ- 1.5 דונם. מגרשים אלו 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 חלוקת משנה, במגרשים הנ"ל באופן שליחידות דיור קיימות ו/ או 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' ייצרו מגרש של דונם (לצרכי תכנון בלבד), בו יוקם בנין טורי ע"י חיבור במבנה עזר או קיר משותף - אזי תותר יחידה נוספת לחצי דונם. במידה ואין הסכמה, תשאר בניה של יחידה אחת בלבד.

16. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם המועצה המקומית ראש-העין עפ"י החוק.

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

18. חניה:

מספר מקומות החניה יחושב על-פי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, על-פי השימושים המבוקשים, בתוך גבולות המגרש. עד עדכון התקן הארצי, יעשה החישוב על-פי הצעת משרד התחבורה מ- 1994 .

19. תכנית בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית פיתוח ותכנית בינוי לאותו השטח. תכנית הבינוי תכלול פתרון תניה, פתרון אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הבינוי תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת-קרקעיים.

20. קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>קו חשמל במתח נמוך:</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	תייל קיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	תייל קיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו

עמודי חשמל שימצאו תוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה תוזיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

23. חישוב שטחים:

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.

ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.

24. שלב ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יבוצע תוך שנה.

25. חתימות:

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

עורך התכנית:

אדרי טיבריו ד. מ.א.
21-03-1999
נתקבל

טיבריו ד.

אדריכלים ומתכנני ערים ח"פ