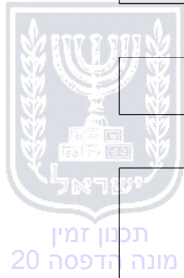


הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0547224

ג'ון קנדי 13 ראש העין



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה בגוש : 4272 חלקה : 203 בכתובת ג'ון קנדי 13 מבקשת :

1. איחוד וחלוקה של המגרש לשני מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א) 1
2. קביעת גודל מגרש מינימלי בשטח של 317 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 7
3. שינוי בקווי בניין ע"פ סעיף 62א(א) 4 הקטנת קווי הבניין הקיימים :
קו צדדי מ- 4 מ' ל- 3 מ'
קו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ'.
4. הגדלת השטח המותר לבניה במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה בנייה רוויה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ע"פ סעיף 16א(א) 2
5. תוספת שימושים למסחר וכן המרת שטח המותר לשימוש מסחר עד 25% מהשטח המותר הכולל בהתאם לסעיף 62א(א) 11
6. הוספת שטח שירות מתחת לקרקע לפי סעיף 62א(א) 15



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג'ון קנדי 13 ראש העין
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	418-0547224
-------------	-------------

שטח התכנית	0.635 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

ראש העין

קואורדינאטה X

195581

קואורדינאטה Y

666627

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	ג'ון קנדי	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4272	מוסדר	חלק		140, 203

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אפ/ 2000. הוראות תכנית אפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	3760	2493	22/04/1990
ממ/ 830	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 830. הוראות תכנית ממ/ 830 תחולנה על תכנית זו.	2521		08/03/1979
רנ/ 197/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/ 197/ א. הוראות תכנית רנ/ 197/ א תחולנה על תכנית זו.	4799	5439	29/08/1999
רנ/ מק/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/ מק/ 2000. הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	5083	2678	11/06/2002
רנ/ מק/ 81	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רנ/ מק/ 81. הוראות תכנית רנ/ מק/ 81 תחולנה על תכנית זו.	5584	146	27/09/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה מרידור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה מרידור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	03/04/2019	משה מרידור	19: 59 03/04/2019		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 100	1	08/04/2018	משה מרידור	20: 52 08/04/2018	טבלת שטחים מצב מאושר -קיים	לא
ניקוז	מנחה	1: 100	1	03/04/2019	משה מרידור	20: 00 03/04/2019		לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	01/01/2018	רון כהן	20: 13 01/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/05/2018	משה מרידור	18: 56 30/05/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יחיאל מליחי			ראש העין	ג'ון קנדי	13			a-m-meridor@013.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל מליחי			ראש העין	ג'ון קנדי				a-m-meridor@013.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זמיר מליחי			ראש העין	ג'ון קנדי	13	050-5581104		a-m-meridor@013.net
בעלים		יחיאל מליחי			ראש העין	ג'ון קנדי	13	050-5581104		a-m-meridor@013.net
בעלים		משה מליחי			ראש העין	מלכי ישראל	19			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה מרידור	28765		תל אביב- יפו	בלקינד	1	03-6046230		a-m- meridor@013 .net
מודד	מודד	ראשד בדיר מוחמד	708		כפר קאסם (1)					
מהנדס	יועץ תחבורה	רון כהן			שערי תקווה (2)		61			

(1) כתובת: כפר קאסם אלמוגיהדין 39, כפר קאסם.

(2) כתובת: שערי תקווה רח ברקת 61.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א-שינוי בקוי בניין לפי סעיף 62א(4)
- ב- איחוד וחלוקת המגרש לשני מגרשים לפי סעיף 62א(1)
- ג-קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(7)
- ד-הוספת שימוש למסחר בחזית המגרש לפי סעיף 62א(11)
- ה. תוספת שטח בניה לפי סעיף 62 א(16) (2)
- ו. תוספת שטח שירות מתחת לקרקע לפי סעיף 62 א(15)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א-שינוי בקוי בניין לפי סעיף 62א(4)
- ב- איחוד וחלוקת המגרש לשני מגרשים לפי סעיף 62א(1)
- ג-קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(7)
- ד-הוספת שימוש למסחר בחזית המגרש לפי סעיף 62א(11)
- ה. תוספת שטח בניה לפי סעיף 62 א(16) (2)
- ו. תוספת שטח שירות מתחת לקרקע לפי סעיף 62 א(15)



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		3, 2
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים א'	3, 2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	3

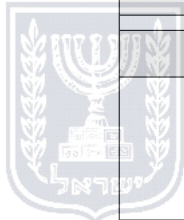
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 1	635.27	100
סה"כ	635.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	635.27	100
סה"כ	635.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים.</p> <p>מסחר בחזית קומת הקרקע</p> <p>לא יותר מסחר העלול להוות מטרד של ריח ורעש</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנית בינוי המצורפת לתכנית זו היא כוללת עיצוב אדריכלי גדרות לפי הקיים במבנה הגובל, חומרי גמר חיפוי מעטפת המבנה באבן טבעית .</p> <p>ב. נטיעות על כל - 50 מ"ר של תכנית בנויה ינטע עץ בוגר אחד (מס' 9 ע"פ המוגדר בהנחיות משרד החקלאות).</p> <p>ג. גדרות הגדר לכיוון החזית תהא גדר בנויה בגובה של עד - 1.5 מ' מחופה טיח או אבן. במידה ותבוקש בניית גדר נמוכה מ- 1 מ', תחויב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	מער											
4	2	12.4	2	60	83.5		90.5	278.69	317.63	2	מגורים א'	מגורים א'
								56.83	317.63	2	מסחר	מגורים א'
4	2	12.4	2	60	80.5		90.5	278.69	317.63	3	מגורים א'	מגורים א'
								56.83	317.63	3	מסחר	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח עיקרי לפי תוכנית אפ/ 2000 (190.58 מ"ר) + תוספת של 50 מ"ר פי סעיף 62א(א)16

בנוסף לכל דירה עליונה יותר חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר ע"פ אפ/ 2000

ב. שטחי שרות לפי סעיף 62א(א)15

תותר תוספת של 45 מ"ר שטח שירות לבניה צמודת קרקע לכל יח"ד (עבור מחסן חניה וממ"ד) לא כולל מרתפים, ע"פ החלטת ועדה 99002

ג. מספר קומות - 2 + לכל דירה עליונה תותרחדר יציאה לגג.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. הגשת תכנית פיתוח, מתואמת עם היועץ הנופי לוועדה, שתכלול את פתרונות החניה, הגידור, הסדרי אחסון ופינוי אשפה, אספקת גז, שבילים, גינון וכד'.
2. תיאום עם מח' התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית.
3. תיאום עם מח' שפ"ע.
4. תיאום עם תאגיד המים והביוב.
5. תיאום עם יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא פתרונות התנועה והחניה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה במתן חוות דעת אקוסטית ודרישותיה יהיו חלק מתנאי היתר הבניה

6.2**חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה .

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

- סה"כ שטח מגרש 1324 מ"ר, הכולל 0.035 מ"ר להפקעה.
- חלוקת המגרש בהסכמת בעלים כדלקמן .
- חלקה 1 - 653 מ"ר על שם משה מליחי - ת"ז 536912
- חלקה 2 - שטח 318 מ"ר על שם זמיר מליחי ת"ז 022209837
- חלקה 3 - שטח 318 מ"ר על שם יחיאל מליחי י ת"ז 058345547
- חלקה 4 - שטח 0.035 מ"ר - הפקעה

6.4**ניהול מי נגר**

בכל מגרש יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית פנויה ומגוננת ובלבד שאין מתחתה מרתף, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע . השטח יהיה חדיר מים מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ , חלוקי נחל וכדומה. התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש יעברו לשצ"פ הסמוך או למערכת המאספת.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית פיתוח, מתואמת עם היועץ הנופי לוועדה, שתכלול את פתרונות החניה, הגידור, הסדרי אחסון ופינוי אשפה, אספקת גז, שבילים, גינון וכד'.
2. תיאום עם מח' התשתיות של עיריית ראש העין, לרבות בנושא מציאת פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר בהתאם לספיקות התכן של מערכת הניקוז העירונית.
3. תיאום עם מח' שפ"ע.
4. תיאום עם תאגיד המים והביוב.
5. תיאום עם יועץ התנועה של עיריית ראש העין לנושא פתרונות התנועה והחניה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה במתן חוות דעת אקוסטית ודרישותיה יהיו חלק מתנאי היתר הבניה מבנה קיים להריסה מסומן בתכנית .

6.6**תשתיות**

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

כל מערכות התשתית : תקשורת ראשית, המים והביוב הראשיים תהיינה תת קרקעיות.

6.7 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

6.8 הריסות ופינויים	
סימון בתשריט : מבנה להריסה 2	
המבנה הקיים יהרס לאחר הוצאת היתר הבניה	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זמן משוער לביצוע 5 שנים מיום אישורה	

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

--	--

