

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0921114

רחוב אפק 90 חלוקת מגרש וקביעת קווי בניין ראש העין.

מרכז

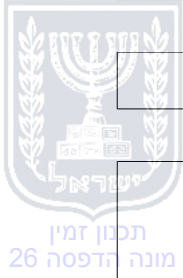
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מבקשת

1. קביעת גודל מגרש בגוש: 4270 חלקה: 51 מגרש 1 : בשטח 1379 מ"ר לשלושה מגרשים .
ע"פי חלוקה קנינית בין הבעלים. (בין רחוב אפק לרחוב האצ"ל) כמסומן בתשריט וכלהלן :

תא שטח 1 - בשטח 513 מ"ר - קיימת יחידת דיור הפונה לרחוב האצ"ל.
תא שטח 2 - בשטח 402 מ"ר - קיימת יחידת דיור באמצע המגרש.
תא שטח 3 - בשטח 464 מ"ר - קיימת יחידת דיור הפונה לרחוב אפק.
ע"פי פסיקת בית משפט.

2. תכנית זו מבקשת קביעת קווי בנין בין המגרשים בחלוקה החדשה.

3. קביעת זיקת הנאה בתא שטח מספר 3 (לכיוון רח' אפק) , עבור תא שטח מספר 2.

4. קיים היתר בניה אחרון מתאריך 18.3.1999 ומספרו 990037 אשר הונפק ליחידה לרחוב אצ"ל ובהיתר קיימת יחידה לרחוב אפק ויחידה במגרש האמצעי ,
בהיתר לא קיימת חלוקה ונוצרה אי התאמת קווי בנין לחלוקה הקניינית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב אפק 90 חלוקת מגרש וקביעת קווי בניין ראש העין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 418-0921114

שטח התכנית 1.2
1.379 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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 כן



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	195238
קואורדינאטה Y	666075

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב אפק 90 לרחוב אצ"ל 89 .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	אפק	90	

שכונה רחוב אפק ראש העין הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4270	מוסדר	חלק		51

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2000 אפ/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2000 ממשיכות לחול.	3760	2493		22/04/1990
2000 רנ/ מק/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 2000 ממשיכות לחול.	5083	2678		11/06/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוני הנדסה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוני הנדסה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 42 11/05/2023	מוחמד בדיר	11/05/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת זכויות מצב קיים -מאושר	13: 05 13/07/2023	רוני הנדסה	13/07/2023			מנחה	טבלת שטחים
לא	תשריט מאושר	13: 00 13/07/2023	רוני הנדסה	13/07/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אבינועם משה (1)			ראש העין	שלמה המלך	2			avinoam@ moshe- law.co.il
	פרטי	חיים שרעבי (2)			ראש העין	אצי"ל	89			avinoam@ moshe- law.co.il
	פרטי	שרה שרעבי (2)			ראש העין	אצי"ל	89			avinoam@ moshe- law.co.il
	פרטי	יחזקאל כהן (3)			ראש העין	אפק	90			avinoam@ moshe- law.co.il
	פרטי	מיכל כהן (3)			ראש העין	אפק	90			avinoam@ moshe- law.co.il
	פרטי	מאיר מדויל (3)			ראש העין	אפק	90			avinoam@ moshe- law.co.il
	פרטי	רות מדויל (3)			ראש העין	אפק	90			avinoam@ moshe- law.co.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: כונס נכסים.
- (2) כתובת: רחוב אצי"ל 89.
- (3) כתובת: רחוב אפק 90.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
avinoam@moshe-law.co.il			2	שלמה המלך	ראש העין			אבינועם משה	פרטי
avinoam@moshe-law.co.il			89	אצי"ל (1)	ראש העין			חיים שרעבי	פרטי
avinoam@moshe-law.co.il			89	אצי"ל (1)	ראש העין			שרה שרעבי	פרטי
avinoam@moshe-law.co.il			90	אפק (2)	ראש העין			יחזקאל כהן	פרטי
avinoam@moshe-law.co.il			90	אפק (2)	ראש העין			מיכל כהן	פרטי
avinoam@moshe-law.co.il			90	אפק (2)	ראש העין			מאיר מדויל	פרטי
avinoam@moshe-law.co.il			90	אפק (2)	ראש העין			רות מדויל	פרטי

(1) כתובת: רחוב אצי"ל 89.

(2) כתובת: רחוב אפק 90.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
elisha@ronih-andasa.com				חזון איש (1)	ראש העין		38233	רוני הנדסה	עורך ראשי	מהנדס
m0507735969@gmail.com				(2)	כפר קאסם		708	מוחמד בדיר	מודד	

(1) כתובת: רוני הנדסה ח.פ. 514693522 ת.ד. 256 ראש העין.

(2) כתובת: כפר קאסם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

חלוקת מגרש לשלושה תאי שטח ע"פי חלוקה קניינית וקביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש ביעוד מגורים א ל- 3 תאי שטח, בשטח הכולל של יעודו, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. קביעת קווי בניין לתאי שטח, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 3 קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לתא שטח 2, דרך תא שטח 3. לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	3, 2
להריסה	מגורים א'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,379	100
סה"כ	1,379	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,380.1	100
סה"כ	1,380.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



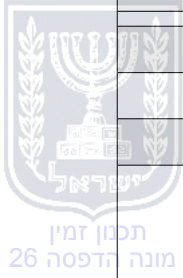
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים לפי התוכניות המאושרות בסעיף 1.6 של תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. ע"פי תב"ע אפ/2000 (תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/2000 ממשיכו לחול)</p> <p>2. הוראות פיתוח על כל 50 מ"ר של תכנית בנויה ינטע עץ בוגר אחד. (מס' 9 ע"פי המוגדר בהנחיות משרד החקלאות)</p> <p>3. עצים מסך העצים המיועדים לנטיעה בשלושת המגרשים ינטעו במירווח חזית לרחוב אפק ורחוב א"צל.</p> <p>4. הוראות פיתוח - הגדר לכיוון החזית תהה גדר בנויה בגובה של עד 1.50 מ' מחופה טיח או אבן. במידה ותבוקש בניית גדר נמוכה מ 1.00 מ', תחוייב שתילת גדר חיה מאחוריה לכל אורכה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	שרות	עיקרי					
(10) 5	(10) 1.7	(9) 3.6	(8) 3.6	(7) 1	3	(6)	(5) 2	(4) 60	(3) 50	(2) 45	(1) 367.8	513	1	מגורים א'
(15) 3	(14) 3	(13) 3.6	(12) 3.6	(7) 1	3	(6)	(5) 1	(4) 60	(3) 50	(2) 45	(11) 271.2	402	2	מגורים א'
(10) 5	(10) 3	(13) 3.6	(17) 0	(7) 1	3	(6)	(5) 1	(4) 60	(3) 50	(2) 45	(16) 308.4	464	3	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/2000 ממשיכות לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בקומה השלישית מותרת בניה של 15% בלבד, ולא יותר מ 30 מ"ר לדירה, בנוסף ל 60% המותרים. סה"כ $367.80 = 30.00 + 30.00 + 30.00 \times 60\% \times 513$ מ"ר.
קו בנין לחזית, בקומה זו, יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע, עפ"י הוראות תכנית אפ/2000..
- ע"פי החלטת מליאת הועדה המקומית 99002.. 30 מ"ר עד 45 מ"ר שטחי שירות לבניה צמודת קרקע לכל יח"ד בנוסף למרתפים..
- קומת מרתף. גובה קומת מרתף יהיה לפחות 2.20 מ' אך לא יותר מ 2.40 מ'..
- 30% לקומת קרקע ו 30% לקומה א.
- מספר יח"ד מקסימלי לדונם 4 יח"ד..
- 3 קומות בהתאם לתכנית אפ/2000.
- קומת מרתף.
- קו בניין מזרחי 3-3.6. ע"פי התשריט..
- קו בניין מערבי ע"פי התשריט.
- ע"פי התשריט..
- בקומה השלישית מותרת בניה של 15% בלבד, ולא יותר מ 30.00 מ"ר לדירה, בנוסף ל 60% המותרים. $271.20 = 30.00 + 30.00 \times 60\% \times 402$ מ"ר. קו בניין לחזית בקומה זו יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבניין בקומת הקרקע ע"פי הוראות תכנית אפ/2000..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

(12) קו בניין מזרחי 0 או 3.60 ע"פי התשריט..

(13) קו בניין מערבי ע"פי התשריט..

(14) קו בניין הפונה לתת חלקה 1 ע"פי התשריט..

(15) קו בנין הפונה למגרש 3 ולשביל הזיקה 0 או 3 ע"פי התשריט..

(16) בקומה השלישית מותרת בניה של 15% בלבד, ולא יותר מ 30 מ"ר לדירה, בנוסף ל 60% המותרים. $464 \times 60\% + 30.00 = 308.40$ מ"ר.

קו בנין לחזית, בקומה זו, יהיה לפחות 6 מ' יותר מקו הבנין בקומת הקרקע, עפ"י הוראות תכנית אפ/2000..

(17) קו בניין מזרחי 0 ע"פי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

על פי המסומן בתשריט.

6.2 זיקת הנאה

תותר זיקת הנאה מרחוב אפק מתא שטח 3 לתא שטח 2, ברוחב 3 מטר, כמוסמן בתשריט.

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. אישור יועץ התנועה של עיריית ראש העין.
2. אישור מחלקת תשתיות של עיריית ראש העין.
3. אישור מחלקת שפע של עיריית ראש העין.

6.5 הפקעות ו/או רישום

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	

7.2 מימוש התכנית

1. קבלת היתר בניה

טבלת הקצאות בהסכמת בעלים
לתכנית מס' : 418-0921114

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני מקרקעין										
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המקוצה	חלקים במגרש באחוזים	שטח המגרש המקוצה (במ"ר)	מס"ח המגרש המקוצה	מס"ח ארעי	מס"ח מגרש התמורה	יעוד החלקה המקוצה	החלקים בבטוחות או בכסופות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס"ח זרות או מס"ח תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הברשום (במ"ר)	חלקה	מס"ח גוש	מס"ח ד
11.05.15	11.05.15	מגורים	100%	513	1	3	1	מגורים	100%		שרעבי חיים ושירה	רשות הפיתוח	513	2958	51	4270	1	
11.05.15	11.05.15	מגורים	100%	402	2	2	2	מגורים	100%		כנה יחזקאל ומיכל	רשות הפיתוח	402	2958	51	4270	2	
11.05.15	11.05.15	מגורים	100%	464	3	3	3	מגורים	100%		מדויל מאיר ורות	רשות הפיתוח	464	2958	51	4270	3	

אבינועם משה, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 44904
רח' שלמה המלך 2 רה"ע



Digitally signed by
Mohammed Badir
ID_058173451
DN: c=IL, title=תעודת
תעודת: c=IL, title=תעודת
מותרת בריר=ס, אישית
o=25-058173451,
serialNumber=01-05
8173451,
givenName=מותרת
בריר=ס,
cn=Mohammed
Badir ID_058173451
Date: 2023.05.11
12:38:55 +03'00'