

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

מרכז מחוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/11/2018

להפקיד את התכנית

## הוראות התכנית

04/06/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 418-0633131

חניה פארק אפק רנ/2002/א/1 הגשה חוזרת

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

פארק אפק, הממוקם בצפון מזרח ראש העין, בין דרך מס' 5 מדרום וכפר קסם מצפון, הינו אזור התעשייה המשמעותי של העיר כיום. אזור זה המהווה מוקד תעסוקתי אזורי, סובל מעומס תנועתי ומחסרון בפתרונות חניה. הפתרון לנושא התנועתי מטופל, בין השאר, בתכנית רנ/42/ב שנועדה לספק למתחם חיבור תנועתי נוסף. התכנית המוצעת מטפלת בפתרון לבעיית החניה וצוואר הבקבוק התנועתי הקיים בסמוך לכניסה למתחם. במסגרת התכנון המוצע אותר אזור כלוא בין דרך 5 למתחם בו פני הקרקע מתונים יחסית. אזור זה המוצע ליעוד שצ"פ יאפשר ניתוב של חלק מהתנועה הנכנסת מעורק התנועה הראשי, יספק פתרון חניה למאות כלי רכב ויאפשר יצירת חזית דרומית מגוננת מוסדרת למתחם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

חניה פארק אפק רנ/2002/א/1 הגשה חוזרת

מספר התכנית 418-0633131

1.2 שטח התכנית

14.884 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראש העין
קואורדינאטה X	197000
קואורדינאטה Y	668000

**1.5.2 תיאור מקום**

דרום פארק אפק- ראש העין

**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**

שכונה אזור תעשייה פארק אפק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8738	מוסדר	חלק		2-3
8739	מוסדר	חלק		2
8863	מוסדר	חלק		21, 30, 36
8865	מוסדר	חלק		45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

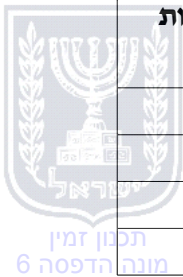
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/11/1991		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10 /ג/1. הוראות תכנית תמא/10 /ג/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10 /ג/1
22/04/1990	2493	3760		החלפה	אפ/2000
04/03/1990	2085	3748		החלפה	אפ/2002 א



## 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				נח גדליה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נח גדליה		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	13	14/04/2018	יסמין מחויל קובטי	08: 35 17/04/2018	חוברת נספח לתשריט הנוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	14/04/2018	יסמין מחויל קובטי	08: 29 17/04/2018	תשריט נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/02/2017	ליאור בר	15: 42 09/04/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	17/04/2018	נח גדליה	09: 02 17/04/2018		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



**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007272	03-9008813	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש העין	ראש העין	שילה	21	03-9007272	03-9008813	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נח גדליה	37485		פתח תקוה	גרין יונה	9	03-9021472	03-9388297	noah- g@zahav.net. il
	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	office@or- eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מחויל קובטי	35760	יסמין מחויל קובטי	נצרת	רח 7103		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul @gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אלכס קונפדרט	855	א.קונפדרט מדידות בע"מ	חולון	(1)		03-5033397	03-6517989	akurvey2@g mail.com

(1) כתובת: רח' ז'אן ז'ורס 4/18.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הוספת מקומות חניה ושיפור החזית הדרומית לאזור התעשייה פארק אפק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע חקלאית לשצ"פ.

הגדרת אזור חניה זמני בשצ"פ.

קביעת הוראות לפיתוח בנוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
שטח ציבורי פתוח	4511, 306, 301, 206, 204 - 202, 32	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	שטח ציבורי פתוח	4511, 306, 301, 206, 204 - 202, 32

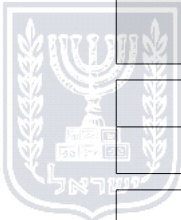
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	12,306	82.68
שצ"פ	2,578	17.32
סה"כ	14,884	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	14,884.4	100
סה"כ	14,884.4	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>גינון נטיעות וריהוט חוץ, חניה, תחנות היסעים ומתקני תשתית הנדסיים.</p> <p>השימוש לחניון יהיה שימוש זמני והוא יתאפשר למשך 7 שנים בלבד. לאחר מועד זה יותרו בשצ"פ השימושים הבאים בלבד:</p> <p>גינון, נטיעות וריהוט חוץ, תחנות היסעים ומתקני תשתית הנדסיים.</p> <p>אישור חח"י לנטיעות ולהיקף מקומות החנייה בסמוך לקווי החשמל.</p> <p>שטח המסדרון ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו, להקמה ותפעול של קווי חשמל ראשיים עיליים, עמודים ותילים וכן לדרכי גישה אליהם, אתרי התארגנות ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קוים במתח אחר או הקמת קווי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>כל שימוש וכל עבודה בתחום רצועת התשתיות מתוקף תמא/10/ג/1 לרבות שימושים שאינם דורשים הוראות או היתרים יתואמו עם בעל התשתית.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חניה</b></p> <p>בתחום גבול רצועת התשתיות יחולו הוראות תמא/10/ג/1 במלואן לרבות מגבלות על בניה ועל שימושים אחרים.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות****סימון בתשריט : חניה**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

**6.2****חניה****סימון בתשריט : חניה**

החניה כולה תהיה עילית מעל הקרקע ובהתאם לנספח תנועה המצורף לתכנית זו.

**6.3****חשמל****סימון בתשריט : חניה**

תנאי להיתר בניה עבור התכליות/שימושים המותרים לפי תכנית זו יהיו בתאום ואישור חברת החשמל.



<b>6.3</b>	<b>חשמל</b> <b>סימון בתשריט : חניה</b>
	לא תותר שהיית קבע , לרבות ביתן שומר , בכל תחום מסדרון התשתיות העילי המאושר מתוקף תמא/10/ג/1.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b> <b>סימון בתשריט : חניה</b>
	תנאי לביצוע עבודות - הכנת תכנית ניקוז מתואמת עם מח' תשתיות בעיריית ראש העין
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b> <b>סימון בתשריט : חניה</b>
	<p>1. 15% לפחות, מתוך שטח המגרש יוותרו חדירים למים, בכדי לאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.</p> <p>2. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים, או מצופים חומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>3. ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירים למים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלת חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

השימוש לחניון יהיה שימוש זמני והוא יתאפשר למשך 7 שנים בלבד. לאחר מועד זה יותרו בשצ"פ השימושים הבאים בלבד :

גינון , נטיעות וריהוט חוץ , תחנות היסעים ומתקני תשתית הנדסיים.

