

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0464883

אמות דנישרא פארק אפק - ראש העין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
03/06/2019

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"פ 04/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הוועדה המחוזית עפ"י פרוטוקול מס' 2009001 מתאריך 25/1/2009 החליטה לדחות את תכנית רנ/7 א אולם, רשמה בהחלטתה "... הוועדה רואה בחיוב תוספת זכויות בניה באזור התעשייה, אך סבורה כי תוספת זו חייבת להיבדק אל מול התנאים התחבורתיים הקיימים באזור". לפיכך, לאור שינוי התנאים התחבורתיים באזור התעסוקה, פארק אפק- ראש העין, ועם פתיחת המחלף המזרחי עפ"י תב"ע מח/167, המהווה כניסה ויציאה נוספת לאזור התעסוקה ממזרח וביצוע הזרוע המחברת את המחלף עם אזור התעסוקה של פארק אפק עפ"י תב"ע רנ/42/ב'.

מוגשת בזאת תכנית מס' 418-0464883, אמות דנישרא פארק אפק - ראש העין, שעיקרה בקשה לתוספת זכויות בניה כמפורט בסעיפים כדלהלן:

1. תוספת זכויות בניה לתא מס' 1 עפ"י תכנית 418-0464883 והמזוהה כחלקות 20, 21 בגוש 8739 לפי מפת מודד מעודכנת מתאריך 27.02.2019 במקום הרישום, כמגרשים 522-523 בגוש 8863 לפי ת.ב.ע אפ/2002 / א'.
2. התכנית מגדירה תוספת שטחי בניה:
 - א. תוספת זכויות בניה מ-15,255 מ"ר ל-24,153 מ"ר למטרות עיקריות.
 - ב. תוספת זכויות בניה מ-3,813 מ"ר ל-8,212 מ"ר למטרות שירות.
 - ג. הגדלת התכסית הקיימת ל-50% בהתאם למצב הקיים בפועל ומאושר בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אמות דנישרא פארק אפק - ראש העין

418-0464883

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

12.737 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	197212
קואורדינאטה Y	668170

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	עמל	13	

א.ת אפק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8739	מוסדר	חלק	20	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8739	8863

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אפ/ 2002 / א	522 - 546,523
רנ/ מק/ 7	1 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. א. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 א תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
אפ/ 2002 / א	החלפה	תכנית זו ממחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אפ/ 2002 / א ממשיכות לחול.	3748	2085	04/03/1990
רנ/ מק/ 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 7 ממשיכות לחול.	4770		22/06/1999
רנ/ מק/ 133	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רנ/ מק/ 133 ממשיכות לחול.	6030	880	07/12/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד קורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד קורי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 29 14/11/2019	ריקי קיסר	25/12/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא		11: 27 14/11/2019	אהוד קורי	03/03/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 27 14/11/2019	רמי ראובני	15/09/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		15: 06 03/12/2019	ריקי קיסר	03/04/2017	1	1: 500	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

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			אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	פתח תקוה	יגיע כפיים	21 ג	03-9223888	03-9389223	amit@denisra.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	פתח תקוה	יגיע כפיים	21 ג	03-9223888	03-9389223	amit@denisra.co.il

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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	אהוד קורי	16375	אהוד קורי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-5444353	03-5444353	kory_arc@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכננת ערים ואזורים	עורך ראשי	ריקי קיסר	117906		רמת גן	(1)	164			rkeisar@gmail.com
	מודד	משה פוגל	577	מ.פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfogetel.co.il
	יועץ תחבורה	רמי ראובני		רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416	09-7715188	reuvenny@yahoo.co

(1) כתובת: ביאליק 164 רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קביעת הוראות ותנאים לתוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה עבור שטחים עיקריים ושטחי שרות.

2. הגדלת התכסית הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד		תאי שטח
תעשייה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	12,712	תעשייה
100	12,712	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	12,737.77	תעשייה
100	12,737.77	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



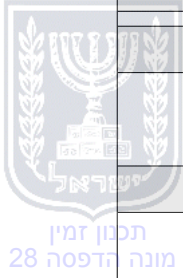
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	שימושי הקרקע המותרים: משרדים, תעשיה עתירת ידע, מסחר, מסעדה ומזנונים לשירות התעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	המסחר יהיה בקומת הקרקע ובמפלס הרחוב בלבד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות						שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי								
											מסחר	תעשייה					
(3) 5	6	0	5	2	6	36	50	21460.65 (2)	8212	6473 (1)	24153	12712	12712	1	1	תעסוקה	תעשייה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה: קומת כניסה, הערה: הזכויות הן בשיעור של עד 20% מזכויות הבנייה הכוללות של המגרש.
- (2) המרתפים יותרו בקווי 0 לכל הכיוונים..
- (3) יותר קו בניין קדמי של 4 מ' במבנה D ממפלס +7.30 ומעלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>תכנית זו אינה גורעת מההגבלות הנובעות מחוק העתיקות תשל"ח 1978.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>2. הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר ותטיל כל תנאי לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>3. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>3.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>3.2 ביוב ושפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית.</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית, בהתאם למפורט בתוספת מס' 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי התעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981.</p> <p>קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או מי התהום.</p> <p>3.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>פסולת רעילה תסולק ע"י בעל המפעל ועל חשבונו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.</p> <p>3.4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.</p> <p>3.5 רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>3.6 איכות האוויר - יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%). תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.</p> <p>יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי יופנו למטרות שונות לניצול מיטבי או יועברו למערכת הניקוז המקומית. יש להמנע מהחדרת מי הנגר למי התהום</p>	<p>6.4</p>

6.5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכניות זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על +60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על +60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי ללמתן היתר בניה יהייה פתיחת הכביש המזרחי המחבר את ראש העין לאזור התעשייה

6.7

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית להחוק.
- היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעלי הזכויות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית

