

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רנ/מק/133

שם תוכנית: תוספת קומה למבנה קיים, פארק אפק-ראש העין

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראש העין

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;">ועדה מקומית</p> <p>אישור תוכנית מס' רנ/מק/133 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיעור מס' 2007004 מס' 1-9384 המטרה על המרחב: קידום התוכנית ראש העין</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת קומה מעל חמש קומות קיימות במבנה BC, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המאושרות במגרש 1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומה למבנה קיים, פארק אפק ראש העין.	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	133/מק/רנ	
1.2	שטח התוכנית	13.201 דונם	
1.3	מהדורות	מתן תוקף	
		02	
		26.10.09	
1.4	סיווג התוכנית	תכנית מתאר מקומית	יפורסם ברשומות
		כן	
		ועדה מקומית	
		62 א(א) סעיף קטן (5), (9)	
		תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		ללא	
		לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X 197.215

קואורדינטה Y 668.170

1.5.2 תיאור מקום

חלקה ארעית מס' 1 בגוש 8863 לפי תבוע
רנ/מק/7, מגרשים 8,9,10 בגוש 8739 בר"ח'
העמל 13 א.ת. פארק אפק ראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראש העין

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראש העין

שכונה

רחוב העמל

מספר בית 13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8739	• מוסדר	חלק מהגוש	8,9,10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	8863

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מתאר אפ/2002/א', רנ/מק/7	522,523,546 ו-חלקות לפי רנ/מק/7 מס' 1,2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04.03.90	3748	תוספת קומות לתכנית איחוד וחלוקה	• שינוי • כפיפות	אפ/2002/א' רנ/מק/7
22.06.99	4770			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אהוד קורי אדרלכלים ומתכנני ערים בע"מ		1		1:500	• מחייב	תשריט
	ועדה מקומית	אהוד קורי אדרלכלים ומתכנני ערים בע"מ		1		1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	אהוד קורי אדרלכלים ומתכנני ערים בע"מ	24/2/09		18		מחייב	תקנון

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

מס' מקצועי / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר זכות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/תלק"ח(י)
אדריכל	אהוד קורר	אהוד קורר	7248263	16375	16375	אהוד קורי אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ	אהוד קורי אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ	511840555	רח' בינאליק 164 רמת גן 52523	03-5444353	054-4303239	03-5444352	koryarc@gmail.com	

1.8.2 יזם במועל

מס' מקצועי / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר זכות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
						דנישרא פארק אפק בע"מ	דנישרא פארק אפק בע"מ	513910224	רח' יגיע כפיים 21 ג' פארק דניב קריית ארית פי"ת	03-9223888		03-7605529	izhar@denisra.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר זכות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
						דנישרא פארק אפק בע"מ רשות מקומית ראש העין	דנישרא פארק אפק בע"מ רשות מקומית ראש העין	513910224	דרך מנחם בגין 126 ת"א ג' רח' יגיע כפיים 21 ג' קריית ארית פי"ת רח' שילה 21 ראש העין	03-9223888		03-9389223	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
koryarc@gmail.com	03-5444352	054-4303239	רח' ביטאליק 164 רמת גן 52523	511840 555	אהוד קורן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	16375	7248263	אהוד קורן	אדריכל	• עורך ראשי
office@mfoegel.co.il	03-5796689	050-5238677	רח' הרב עמליאל 4 בני ברק			577		מושה פוגל	מודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת קומה מעל חמש קומות קיימות במבנה BC, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה המאושרות במגרש 1 (תוספת 2 קומות בגובה 2.4 מ' אושרו בהקלה לצורך חניה).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת קומה במבנה BC במפלס 17.15 + מעל חמש קומות קיימות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.201 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מעל הקרקע	15255		0	15255	מ"ר	תעסוקה
				לא רלוונטי	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	מגרש 1	תעסוקה
	מגרש מס' 2	שפ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעסוקה		4.1
שימושים לפי אפ/2002/א'		4.1.1
		.א.
		.ב.
הוראות		4.1.2
הוראות	הוראות תכנית אפ/2002/א' והוראות תכנית רנ/מק/7 במגרש 1	.א.
	הועדה המקומית תיהיה רשאית לדון בבקשה להיתרי בניה אם לאחר תום תקופת ההפקדה לא יהיו התנגדויות לתכנית.	.ב.

שם ייעוד: ש.צ.פ.		4.2
שימושים		4.2.1
לפי אפ/2002/א' ורנ/מק/7		.א.
הוראות		4.2.2
	תותר זיקת הנאה למעבר אך ורק לרכב חרום תותר זיקת הנאה למעבר אך ורק לרכב חרום ושרות של הרשות המקומית חבי' חשמל לצורך תחזוקת תשתיות ולחוכר ממגרש 1 בלבד	.א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית (%) משטח תא חשטה)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד תעמוקה			
	קווי בנין (מטר)	מספר קומות						שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						
אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	40%	150%	19068	30%	120%	3813	15255	12712	1	תעמוקה
6	0	5	5	2	3									489	2	ש.צ.פ.

24/02/2009

עמוד 11 מתוך 18

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא משטח	אפסות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/סח"ב		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזררי/מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ציד-שמאלי	ציד-ציד-ימני	קדמי	מתחת לנייטה הקובעת						מעל לנייטה הקובעת	מתחת לנייטה הקובעת	עיקרי	עיקרי				שטחי בנייה הקובעת
6	0	5	5	2	6	40%			150%	19068	30%	120%	3813 מ"ר	15255 מ"ר	12712	1	תעסוקה
															489	2	ש.א.פ.

24/02/2009

עמוד 12 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 תנועה והסדרי חניה**

6.1.1 בהתאם לתכנית אפ/2002/א

6.2 מספר קומות מירבי

6.2.1 6 קומות מעל מפלס הקרקע במבנה BC בתכנית הקומה במסגרת זכויות הבניה.

6.3 היטל השבחה

6.3.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק

- היטל השבחה ישולם ע"י יזם התכנית ו/או בעלי הזכויות.

- במקרה בו תתבע הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תחול חובת הפיצוי ו/או השיפוי על יזם התכנית ו/או ע"י בעלי הזכויות.





7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	תחילת בניה	10 שנים

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע מייד עם אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
19/10/09		אמות דנישרא פארק אפק בע"מ 513910224			
14/10/09		אמות דנישרא פארק אפק בע"מ 513910224			יזם בפועל (אם רלבנט)
17/10/09		אמות דנישרא פארק אפק בע"מ			בעלי עניין בקרע
24.9.09		אהוד קורי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 511840555	7248263	אהוד קורי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אהוד קורי (שם), מספר זהות 7248263, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רמ/מק/133 ששמה: תוספת קומה למבנה קיים, פארק אפק העין (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל דע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 16375.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. משה פוגל, מודד מוסמך, מדידה מצבית טופוגרפית

ב. _____

ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אהוד קורי

א ד ל ם
ומתכנני ערים וע"מ

חתימת המצהיר

24.9.09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: רנ/מק/133

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29.4.04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה פוגל - מודד מוסמך
מס' רשיון 577
בני ברק
03-5795806-6199543
פקס: 5796689
חתימה

577משה פוגל

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 01.06.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה פוגל - מודד מוסמך
מס' רשיון 577
בני ברק
03-5795806-6199543
פקס: 5796689
חתימה

577משה פוגל

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימהמספר רשיוןשם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.