

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/01/2021

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

11/10/2021

תכנית מס' 418-0633131

תאריך

חניה פארק אפק רנ/2002/א/1 הגשה חוזרת

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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. היציאה ממתחם החניה תתבצע דרך תא השטח הצמוד, שבבעלות חב' "מגה" וכמוסכם עימה, באמצעות זיקת מעבר ציבורית ותוך שימוש במיסעה הקיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חניה פארק אפק רנ/2002/א/1 הגשה חוזרת

מספר התכנית 418-0633131

1.2 שטח התכנית 16.368 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 לי"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

197000 קואורדינאטה X

668000 קואורדינאטה Y

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 תעשיה פארק אפק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8738	מוסדר	חלק		2-4
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר רוטהברט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר רוטהברט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת נספח לתשריט הנוף	08: 35 17/04/2018	יסמין מחויל קובטי	14/04/2018	13	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נופי	08: 29 17/04/2018	יסמין מחויל קובטי	14/04/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה וחניה	12: 09 14/07/2021	ליאור בר	06/07/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 49 14/07/2021	אמיר רוטהברט	13/07/2021	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
	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	אמיר רוטהברט	105084	אמיר רוטהברט אדריכל	מתן	נורית	18	03-9102208		rothbart@zah av.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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשצ"פ.

ב. הגדרת אזור חניה זמני בשצ"פ.

ג. קביעת הוראות לפיתוח בנוף.

ד. הוספת זיקת הנאה זמנית למעבר הולכי רגל וכלי רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	42
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	203
חניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	42
חניה	שטח ציבורי פתוח	4511 ,306 ,301 ,206 ,204 - 202 ,32

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר ומלאכה	1,484	9.07
קרקע חקלאית	12,306	75.18
שצ"פ	2,578	15.75
סה"כ	16,368	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,484.44	9.07
שטח ציבורי פתוח	14,884.4	90.93
סה"כ	16,368.84	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון נטיעות וריהוט חוץ, חניה, תחנות היסעים ומתקני תשתית הנדסיים.</p> <p>ב. השימוש לחניון יהיה שימוש זמני והוא יתאפשר למשך 7 שנים בלבד. לאחר מועד זה יותרו בשצ"פ השימושים הבאים בלבד:</p> <p>(1) גינון, נטיעות וריהוט חוץ, תחנות היסעים ומתקני תשתית הנדסיים.</p> <p>(2) אישור חח"י לנטיעות ולהיקף מקומות החנייה בסמוך לקווי החשמל.</p> <p>ג. 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>ד. בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קוים במתח אחר או הקמת קווי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>ה. כל שימוש וכל עבודה בתחום רצועת התשתיות מתוקף תמא/10/ג/1 לרבות שימושים שאינם דורשים הוראות או היתרים יתואמו עם בעל התשתית.</p>
4.1.2	<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>
4.2	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	לפי תוכנית אפ/2002/א ליעוד אזור מסחר ומלאכה, תא שטח 531.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות תוכנית אפ/2002/א ליעוד מסחר ומלאכה, תא שטח 531 חלות על יעוד זה.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>2. זיקת הנאה תבוטל עם פקיעת האפשרות לשימוש בחניון.</p> <p>3. זיקת הנאה ניתנת לרישום כחוק.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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, התשלי"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>
<b>6.6</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י כל דין.

**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.