

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0779058

עח/מק/81/37 אזו"ת - הרחבת יעוד מבני ציבור



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת שטח מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תוך הקטנת מגרשים סמוכים ביעוד שצ"פ הנמצאים במערב ובמזרח לגבולתיו, לצורך הסדרת מבני ציבור קיימים וקביעת קווי בניין. כמון כן התכנית מסדירה קווי בניין למבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עח/מק/37/81 אזו"ת - הרחבת יעוד מבני ציבור

מספר התכנית 409-0779058

1.2 שטח התכנית 2.380 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (1) (5)

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	190581
קואורדינאטה Y	701062

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בפארק תעשיות עמק חפר, בצומת בין רח' בית הראשונים לרח' צבי נחל, בפנינת דרום מזרחית של הצומת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: פארק תעשיות עמק חפר

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

פארק תעשיות עמק חפר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8389	מוסדר	חלק	181, 188-189	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



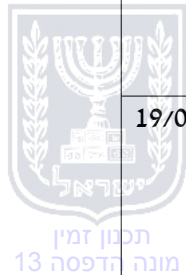
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979		1905	2553	תכנית זו כפופה לתכנית עח/200 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	כפיפות	עח/200
14/03/1994		2769	4201	תכנית זו כפופה לתכנית עח/7/81 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	כפיפות	עח/7/81
11/03/1998		2916	4628	תכנית זו כפופה לתכנית עח/מק/7/81 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	כפיפות	עח/מק/7/81 א
18/01/2001		1329	4953	תכנית זו כפופה לתכנית עח/מק/7/81 למעט מה ששונה בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	כפיפות	עח/מק/7/81 ב

הערה לטבלה:

התכנית כפופה להחלטה מס' כל/1999/7 - תוספת שטחי שרות.
 התכנית כפופה לתכנית מס' 409-0666982 - "עח/מק/1/28/81-אזה"ת עמק חפר, תוספת שמושים והוראות בינוי", שפרסומה להפקדה ברשומות תאריך: 08/12/2020 י.פ.: 9279.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן זיו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן זיו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 40 05/01/2022	ערן זיו	13/12/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		מועצה אזורית עמק חפר - ח.פ. 500241161	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		09-7730238	09-7730238	
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		החברה הכלכלית לפיתוח עמק חפר בע"מ - ח.פ. 511503971	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		09-8981674	09-8947396	sophie@hefer.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית עמק חפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		מועצה אזורית עמק חפר - ח.פ. 500241161	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		09-7730238	09-7730238	

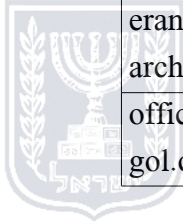
(1) כתובת: מועצה אזורית עמק חפר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	שפירא צבי	11	1-800-250-250	02-6233453	info@kkl.org.il

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	ערן זיו	7745209	ערן זיו	פתח תקוה	פינסקר	70	03-9733230	03-9733229	eran@ez-arch.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		office@milikgol.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

התכנית מציעה הגדלת שטח מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תוך הקטנת מגרשים סמוכים ביעוד שצ"פ הנמצאים במערב ובמזרח לגבולתיו, לצורך הסדרת מבני ציבור קיימים וקביעת קווי בניין. כמון כן התכנית מסדירה קווי בניין למבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - הגדלת שטח מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", תוך הקטנת מגרשים סמוכים ביעוד שצ"פ, עפ"י סעיף 62א(א)1(5).
- 2 - איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבנייה בהסכמת בעלים.
- 3 - קביעת קווי בניין וכן הסדרת קווי בניין למבנים קיימים, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה.
- 4 - הוספת שטחי שרות, מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש עפ"י סעיף 62 א(א)1(4).



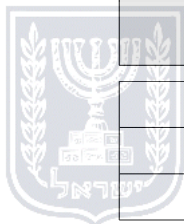
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,947	81.81
שטח ציבורי פתוח	433	18.19
סה"כ	2,380	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,252.35	94.54
שטח ציבורי פתוח	130.14	5.46
סה"כ	2,382.49	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>בהתאם לסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה מיועד האזור להקמת מתקנים ומבנים לשרות הציבור, כגון:</p> <p>כבוי אש, שרותים וטרינריים, תחנת עזרה ראשונה, מעבדות, אגף משק, מוסכים ומחסנים של השרות המקומית, מעונות יום, מבני חינוך והדרכה, פינוי אשפה וכו' ומבני עזר הדרושים להפעלת האזור.</p> <p>תותר בבנייה ב-3 קומות.</p> <p>תותר בניית מרתף שישמש לחנייה ולשרותי התחזוקה, אחזון ומקלטים בקוי בניין 0. שטח המרתף לא יחושב באחזוי הבנייה. גובה תקרת המרתף 1 מ' מפני הקרקע מקסי'. יותקנו סידורים מיוחדים לנכים כנדרש בחוקה התכנון והבנייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר בנייה ב-3 קומות.</p> <p>ב. תותר בניית מרתף שישמש לחניה, שרותי תחזוקה, אחסון, ומקלטים בקווי בניין המותרים במגרש פרט לכניסות ויציאות מהחניה שיותרו בקו בניין 0.</p> <p>ג. שטח המרתף לא יחושב באחזוי הבניה. גובה תקרת המרתף 1 מ' מפני הקרקע.</p> <p>ד. יותקנו סידורים מיוחדים לנכים כנדרש בחוק התכנון והבנייה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>בהתאם לתכניות החלות במקום.</p> <p>השטח פתוח לרשות הציבור ויירשם ע"ש מועצה האיזרית עמק חפר.</p> <p>האזור מיועד לגינון ונטיעות וניתן להקים בו מתקנים הנדסיים ושלטי פרסומת עפ"י חוק השילוט ובאישור הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	70	שרות
(5) 5	(4) 4	(3) 0	1	3	18	70	(1) 15	(2)	(1) 30	80	500	401	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	301	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר בנוסף שטחים עבור חדרי הטרנספורמציה וביתני השומר.
- ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- הערה לקווי בניין: בנייה קיימת תותר על פי מיקומה. כל בנייה חדשה תהיה בקווי הבניין הקבועים בטבלה. ראה סעיף 6.3.
- מימוש השימושים שנוספו עפ"י סעיף 62(א1)(11) לחוק יהיה בסך 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה (עיקרי ושרות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות מעל הקרקע יהיו 30% משטח הכולל המותר לבנייה במגרש, וניתן לנצלם גם בקומת גלריה ו/או לניידים אל מתחת לקרקע. שטחים השרות מתחת לקרקע יהיו 15% לפי החלטת ועדה מקומית כל/1999/7 מס' 990004 מיום 21.2.99.
- (2) יותר ניווד שטחים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- (3) קו בניין לחזית המזרחית של המגרש.
- (4) קו בניין לחזית המערבית של המגרש. תותר בניית מרתף בקווי בניין של המגרש, פרט לכניסות ויציאות מהחנייה שיותרו בקו בניין 0.
- (5) יותרו כניסות ויציאות מהמרתף בקו בניין 0.
- (6) בהתאם לתכניות החלות במקום.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מס' מקומות החנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנון מקומות חנייה).

6.2

ניהול מי נגר

- א. תבטח תכסית פנוייה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ב. מערכת הניקוז מיועדת לאיסוף מי הגשמים בלבד.
- שטח המגרש צריך להיות מנוקז כך שהנקודה הנמוכה במגרש תהייה ביציאה לדרך הציבורית ומי הנגר יוזרמו לקולטני מערכת הניקוז הציבורי בכביש ולא למגרשים הסמוכים.
- ג. תוכנית הניקוז תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.3

מבנים קיימים

- א. קוי בניין למבנים הקיימים, לרבות לפרגולות/סככות, יהיו לפי קונטור המבנה הקיים טרם אישור תכנית זו. בניינים קיימים בחריגה מקווי בניין ומהוראות התכניות התקפות יותר בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין במטרות תכנית זו.
- ב. בנייה חדשה, תוספות ושינויים לבנייה קיימת, יותרו רק בכפוף להוראות תוכנית זו.

6.4

חלוקה ו/ או רישום

- א. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תצ"ר עפ"י תשריט זו ואישורו בועדה המקומית.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד

