

4022992

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0144089

עח/מק/10/7 העוגן-אחוד וחלוקת שטחי מגורים ושטח ספורט



מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית עמק חפר  
 אישור תכנית מס' 409-0144089  
 הועדה המקומית תחליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2015008 ביום 7/6/15  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס היעוץ

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 "עמק-חפר"  
 06-08-2015  
 נתקבל



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה את יעודי הקרקע ע"י אחוד וחלוקה (עקב קיום חורשת עצים בשטח המאושר לבניה למגורים כיום וכן עקב קיום בית ילדים סמוך) בין שטח המגורים לשטח הספורט על מנת לאפשר בניה בשטח המגורים המוצע.

בנוסף הקיבוץ מעוניין לפתח שמושי ספורט אתגרי ועממי בתחום החורשה הקיימת (שאינה נתנת לניצול למגורים כאמור) לשמושים כגון, שבילי הליכה מהירה, מתקני משחקי לכושר, קיר טיפוס וכד'. כמו כן התכנית מסדירה את שטח הספורט במקום בו קיימים בפועל מבני מלתחות וכניסה לבריכת השחיה ואת קווי הבנין למבנים אלו. התכנית הינה בסמכות מקומית- אחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) 1,4 לחוק התו"ב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



עח/מק/10/7 העוגן-אחוד וחלוקת שטחי מגורים ושטח ספורט

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

409-0144089

מספר התכנית

26.401 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק



תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר  
 קואורדינאטה X 192857  
 קואורדינאטה Y 696806

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב קיבוץ העוגן. (אזור בריכת השחייה)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערב קיבוץ העוגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8194	מוסדר	חלק		3-5, 13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו משנה את תכניות המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר ממשיכות לחול.	5236	284	12/11/2003
עח/ 7 / א / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 7 / א / 4 ממשיכות לחול.	2757	90	23/10/1981
עח/ מק / 7 / 8	שינוי	תכנית זו משנה את תכניות המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר ממשיכות לחול.	6126	4492	18/08/2010
משמ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה את תכניות המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר ממשיכות לחול.	3402	237	20/11/1986

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			איתי זהבי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	01/07/2015	שבתאי גונן	פקיד היערות	01/07/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		17/12/2014	איתי זהבי	ועדה מקומית	17/12/2014	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון: 1	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
	פרטי			קיבוץ העגן- אגודה שתופית חקלאית	העגן	(1)		04-8982170	04-8982494	uriel.avni@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ העגן 42880.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ העגן- אגודה שתופית חקלאית	העגן	(1)		04-8982170	04-8982494	uriel.avni@gmail.co m

(1) כתובת: קיבוץ העגן 42880.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		04-6508211	04-6508211	
חוכר			קיבוץ העגן- אגודה שתופית חקלאית	העגן	(2)		04-8982170	04-8982494	uriel.avni@gmail.co m

(1) כתובת: מחוז מרכז-דרך מנחם בגין 125, קומות 4-5, L, קריית הממשלה החדשה

ת.ד. 7246

תל-אביב 6107201.

(2) כתובת: קיבוץ העוגן 42880.

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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(2)		055-6654310	09-7496374	gonen.main@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעוואר	883		חיפה	(3)		04-8582116		ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי ת.ד. 12 מיקוד 17910.

(2) כתובת: ת.ד. 926.

(3) כתובת: אל מותנבי 22, 35377.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
ספורט ונופש	במצב קיים יעוד הקרקע "ספורט" (לפי מש"מ 6) ובמצב מוצע הוגדר לפי נוהל מבא"ת "ספורט ונופש". אין בכך שינוי יעוד הקרקע המקורי אלא שינוי בהגדרה בלבד.

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

1. אחוד וחלוקה בין אזור המגורים לאזור הספורט-קבוץ העגן
2. שינוי קווי בנין למבנים קיימים וקביעת קווי בנין לבניה חדשה ולתוספות בניה.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה לצורך הסדרת יעודי הקרקע בהתאם לקיים (חורשת עצים, בית ילדים ומלתחות)-ללא סה"כ שטחים. לפי סעיף 4.62.א(א)1
2. שינוי קווי בנין בשטח ספורט (תא שטח 502) (מלתחות של בריכת השחייה) מ-3 מ' ל-2.4 מ' באופן נקודתי. לפי סעיף 4.62.א(א)4.
3. שינוי קווי בנין באזור המגורים (תא שטח 102) מ-5 ל-1.7 מ' ול-3.5 מ', ומ-3 מ' ל-2 מ'. לפי סעיף 4.62.א(א)4, ולפי מצב קיים.
4. קביעת קווי בנין בתחום התכנית כמסומן בתשריט לפי סעיף 4.62.א(א)4.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

26.401

שטח התכנית בדונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	102,101
ספורט ונופש	502,501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	ספורט ונופש	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	502,501
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	102
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	502,501
להריסה	ספורט ונופש	502
לשימור	מגורים	102
לשימור	ספורט ונופש	502,501
מבנה להריסה	מגורים	102
מבנה להריסה	ספורט ונופש	502,501

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

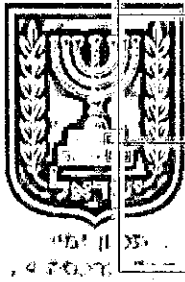
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	13,244.53	50.17
שטח ספורט	13,156.83	49.83
סה"כ	26,401.36	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	13,244.31	50.16
ספורט ונופש	13,157.39	49.84
סה"כ	26,401.7	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפוף לתכניות מאושרות משמ/6 (עח), עח/א7/4, עח/מק/8/7.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי בנין בתא שטח זה יהיו בהתאם לקו אדום מקווקו המסומן בתשריט.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	כפוף להוראות תכניות מאושרות משמ/6 (עח), עח/א7/4, עח/מק/8/7.
<b>4.2</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כפוף לתכנית מאושרת משמ/6 (עח), עח/א7/4, עח/מק/8/7.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי בנין בתא שטח זה יהיו בהתאם לקו אדום מקווקו המסומן בתשריט.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	כפוף לתכנית מאושרת משמ/6 (עח), עח/א7/4, עח/מק/8/7.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	102, 101	מגורים	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	הקובעת	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	502, 501	ספורט ונופש	ספורט ונופש	

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה בכל היעודים יהיו עפ"י זכויות הבניה החלות במקום בהתאם לתכנית המאושרת משמ/6(עח), עח/א/4, עח/מק/8/7. קווי בנין למבנים קיימים יהא לפי מיקומם בשטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

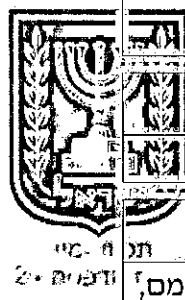
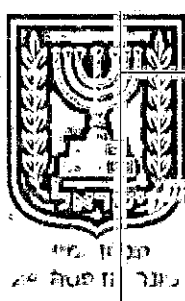
(1) כמסומן בתשריט.

(2) עפ"י זכויות הבניה החלות במקום לפי תכנית מאושרת משמ/6(עח), עח/א/4, עח/מק/8/7..

(3) על פי המסומן בתשריט והוראות סעיף 6.5.

**6. הוראות נוספות .6**

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p>החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / ארן חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ב. תחנות השנאה:                  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.                  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                  ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.                  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>
<p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>א. כמפורט בנספח עצים בוגרים העתקה וכריתה תעשה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם עם פקיד היערות                  ב. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה" יעודי "עצים לכריתה"                  1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.                  2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.                  3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.                  4. בפולגון A חורשת אקליפטוסים יש אפשרות לכריתה של עד 30% מהעצים לצורך פיתוח החורשה למתקני משחק ושביל גישה.                  5. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p>	<p>ישולם לוועדה המקומית בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p><b>6.5 מבנים קיימים</b></p>	<p>מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין והמוסדרים במטרות התכנית ועיקריה, ישארו על מיקומם, למעט המסומן להריסה (ראה סעיף הריסות).</p>
<p><b>6.6 הריסות ופינויים</b></p>	<p>מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום המגרש הרלוונטי ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>



6.7

**ניהול מי נגר**

ניקוז מגרשים חדשים :

מגרשים חדשים יתוכננו כך שישמשו כאוגר קולט למי נגר של חצרות הבתים. תוכנית פיתוח לכל מגרש תוכן במסגרת בקשה להיתר בניה.

בהתאם לכך יתוכננו חצרות הבתים כך שלפחות 15% משטח המגרש יתוכנן כשטח המיועד לקליטה והחדרת מים. החצר תתוכנן כך שיובטח בלט מספיק בין הגינה לבין המשטחים המרוצפים. מי הנגר במגרש, כולל מים ממרזבים וממשטחים מרוצפים יופנו לעבר השטחים המיועדים לקליטתם. בשטח המיועד לקליטת הנגר יתוכנן מוצא לעודפי הנגר לזרום לעבר מערכת הניקוז המקומית.

הנחיות לתכנון ראה ב- "הנחיות לתכנון ניקוז עירוני - פרק א', מזעור כמויות הנגר העירוניות" בהוצאת התחנה לחקר הסחף, 1997.

שטח לניהול נגר :

בתחום התכנית סומנו שטחים לניהול נגר.

שטחים אלה יתוכננו במטרה לקטום את גל הנגר, להשהיית המים ולהחדרה.

השטח יתוכנן כך שגובה מים מרבי בעת אירוע גשם - 25 ס"מ.

לכל שטח ניהול נגר תוכן בשלב התכנון המפורט תוכנית אדריכלית הכוללת שילוב אמצעי השהייה והחדרה. בין היתר ישולבו- תעלת חלחול, בורות חלחול, הפרעות לזרימה.

שטחי שימור וניהול הנגר יהיו שטחים מגוננים בשילוב של דשאים ושיחים.

בתכנון השטח ניתן לנצל עד 15% מכל שטח לשטחים אטומים כגון שבילים ופינות ישיבה.

בשטחי ניהול נגר לא תותר בניית מבני קבע.

ניתן להתאים את גאומטריית השטח לתכנית הבינוי אולם יש לשמור על גודלו.

**7. ביצוע התכנית**

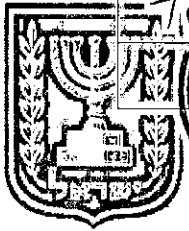
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אשור התכנית

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	קיבוץ העגן-אגודה שתופית חקלאית 51005876	קיבוץ העגן		21.07.2015
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	קיבוץ העגן-אגודה שתופית חקלאית 51005876	קיבוץ העגן		21.07.2015
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 51005678	מנהל מקרקעי ישראל	בבעלות מדינה	21.07.2015
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	קיבוץ העגן-אגודה שתופית חקלאית 51005876	קיבוץ העגן	חוכר	21.07.2015
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	איתי זהבי איתי זהבי אדריכלים בעמ	איתי זהבי	עורך ראשי	21.07.2015



**דוד אמגדי**  
**אדריכל מרחב עסקי מרכז**  
**רשות מקרקעי ישראל**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מיושמת עם רשויות התכנון המוסמכות. זתיבתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין זה משום הסכמה למכשור התכנית עדידי וזוהי אי כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה הישגת וזוהי עמנו היסודית. מנהל מקרקעי ישראל ואין חתימתנו זו באה במקום הטכנות כל בעל זכות השגת התכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועל כל זכות.

היננו יסודי מוסמכים כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכמה בני השטח בכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הפרטית או הציבורית הקיים הסכמה נאמרו ו/או ייתור על זכויות לרכישת נכסל הפרדתו על ידי שרכש מאתנו על זכויות מיוחדות שיש לו, לא על כל זכות אחרת השייכות לנו מכה הסכמה. העוגן יכלו יכלו, שכן חתימתנו זו אינה יכולה להיחשב כחתימתנו, והיא תקפה כ-30 יום מתאריך חתימתה.

רשות מקרקעי ישראל  
 מרחב עסקי מרכז

02-08-2015

