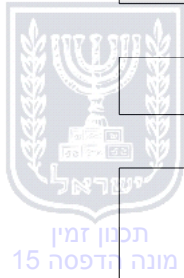


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0581223

עח/מק/55/10 - קיבוץ עין החורש - החלפת שטחי תעשייה וחקלאות



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

רקע:

מגרש התעשייה בעין החורש נרשם עפ"י תכנית מש"מ 11. במקביל קודמה תכנית עח/4/55 שקבלה תוקף אחרי המש"מ ומהווה את המצב הסטטוטורי המאושר, אין התאמה מלאה בין שתי התכניות.

התכנית המוצעת:

- א. משנה גיאומטריה של מגרש לתעשייה תוך החלפה עם שטחים חקלאיים כך ששטחי התעשייה שאינם מנוצלים בפועל יורחקו מאזור מגורים קיים ויאפשרו הסדרת בניה קיימת של המפעל הקיים ושטח לתפעול, כל זאת בהליך איחוד וחלוקה.
- ב. מרחיבה את תוואי דרך מקומית בכניסה למפעל.
- ג. מסדירה קווי בניין לאורך כביש הכניסה לקיבוץ ובסמוך לאזור התפעולי.
- ד. אין שינוי בסה"כ השטחים לתעשייה בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/10/55- קיבוץ עין החורש - החלפת שטחי תעשייה וחקלאות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0581223

שטח התכנית 1.2
68.060 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	194900
קואורדינאטה Y	699500

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה קיבוץ עין החורש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: עין החורש

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה קיבוץ עין החורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7963	מוסדר	חלק		8-9, 62
8287	מוסדר	חלק		9
8421	מוסדר	חלק	7	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 200
27/02/2006	2070	5500	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 201. הוראות תכנית עח/ 201 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 201
17/09/1989	4241	3698	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 55 /4. הוראות תכנית עח/ 55 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 55 /4
18/08/1986		3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 11. הוראות תכנית משמ/ 11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משמ/ 11



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רותי רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רותי רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 500		17/08/2017	ארנון קפלן	17/10/2017	נספח ביוב - תשריט	לא
ביוב	מנחה	1: 1	9	09/05/2018	ארנון קפלן	17/06/2018	נספח ביוב - מלל	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		17/08/2017	ארנון קפלן	17/10/2017	נספח ניקוז - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	5	09/05/2018	ארנון קפלן	17/06/2018	נספח ניקוז - מלל	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/05/2018	גל בר יוסף	09/05/2018	מצב מאושר	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
	אחר			קיבוץ עין החורש	עין החורש	עין החורש		04-6127311	04-6366774	rmeshk@biz.einhahoresh.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין החורש	עין החורש	עין החורש		04-6127311	04-6366774	rmeshk@biz.einhahoresh.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632299	
בעלים				קיבוץ עין החורש	עין החורש	עין החורש		04-6127311	04-6366774	rmeshk@biz.einhahoresh.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)		04-9088700	04-9909990	ruthy@yaad-arc.co.il
אדריכל	אדריכל	גל בר יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (2)		04-9088700	04-9909990	gal@yaad-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	שחם סביון	707	חץ הצפון	טירת כרמל	(3)		04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654		להבות חביבה	להבות חביבה		04-6268000	04-6268001	office@anka-plan.com

(1) כתובת: ד.נ. משגב

המסיידים 1.

(2) כתובת: ד.נ. משגבהמייסדים 1.

(3) כתובת: ת.ד. 2054.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

- 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', בהתאם לסעיף 62 א.א.(1) בחוק התכנון והבניה.
- 2.1.2 הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62 א.א.(2) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.3 שינוי קו בנין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62 א.א.(4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי גיאומטרי למגרש התעשייה - במסגרת איחוד וחלוקה מחדש.
- 2.2.2 הרחבת תוואי דרך מקומית .
- 2.2.3 הסדרת קווי בניין למבנים קיימים לפי מצבם בשטח.
- 2.2.4 שינוי קו בנין קדמי מ 5 מ' ל- 0 מ' למבנה כניסה ומבנה שומר, וקו בנין 0 בתא שטח 1 באזור הגובל בתא שטח 2.
- 2.2.5 שינוי קו בנין קדמי מ 5 מ' ל- 3 מ' בחזית המערבית כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	4
קרקע חקלאית	3
תעשייה	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	תעשייה	2, 1
הנחיות מיוחדות	תעשייה	2, 1

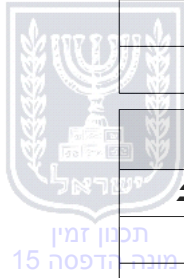
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.11	8,239	קרקע חקלאית
87.89	59,820	תעשייה
100	68,059	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.84	570.29	דרך מוצעת
11.27	7,668.89	קרקע חקלאית
87.89	59,820.34	תעשייה
100	68,059.51	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים בהתאם לשימושים בתכניות מש"מ/11, ע"ח 4/55 וע"ח 200 פרק ח'.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. בהתאם להוראות בתכניות מש"מ/11, ע"ח 4/55 וע"ח 200 פרק ח' ותכנית זו. הוראות תכניות זו גוברות. 2. הנחיות מיוחדות (תא שטח 2) - לא תותר בניה באזור זה, יותר מעבר תשתיות וכלי רכב.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים בהתאם לשימושים בתכניות מש"מ/11, ע"ח 4/55 ועח/200 פרק ד'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה בהתאם לשימושים בתכניות מש"מ/11, ע"ח 4/55 ועח/200 פרק ד'.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים בהתאם לשימושים בתכניות מש"מ/11, ע"ח 4/55 ועח/200 פרק ד'.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בהתאם לשימושים בתכניות מש"מ/11, ע"ח 4/55 ועח/200 פרק ד'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	דרך מוצעת
(2) 5		(2)	(2) 3	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	קרקע חקלאית
(4)		(3)	(4)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות והגבלות בניה על פי התכניות החלות במקום: משמ/11, עח/4/55, עח/200..
- (2) זכויות והגבלות בניה על פי התכניות החלות במקום: משמ/11, עח/4/55, עח/200 פרק ד'..
- (3) זכויות והגבלות בניה על פי התכניות החלות במקום: משמ/11, עח/4/55, עח/200 פרק ח', בתא השטח עם הנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה. יותר מעבר תשתיות וכלי רכב..
- (4) קווי הבנין עפ"י התשריט, כל הבניה הקיימת והמרחקים בין המבנים - יהיו לפי הקיים בשטח ומוסדרים בתכנית זאת. כל בניה חדשה תהיה לפי קווי הבנין כמסומן בתשריט ובהתאם להנחיות התכניות החלות במקום..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה סביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לענין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.1.2 בעת הוצאת היתר בניה יש לקבל היתר מרשות הטבע והגנים לפגיעה בערכי טבע עפ"י חוק גנים לאומיים, שמורת טבע 1998 - התשנ"ח וכן יש לקבל אישור כריתת עצים עפ"י סעיף 89 לחוק התכנון והבניה - חוק העצים.

6.2**ניהול מי נגר**

6.2.1 יישום שיטות להשהיית מי נגר במתחם אשר יקטינו את כמות המים הדרושות ניקוז והוצאה מהשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.2	ניהול מי נגר	
<p>10% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>תבחן הוספת בורות חילחול מניקוז ישיר של מרזבי גגות של המבנים בבניה ופיתוח עתידים.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>שטחים פתוחים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מים וימנע הידוק קרקע כדי להגדיל חדירות הקרקע.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לשטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>תכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים.</p> <p>תעשה הפרדה מלאה בין תכניות הניקוז לתכניות הביוב.</p> <p>6.2.2 בגוש 7963 חלקה 62 קיימת באר לא פעילה המאושרת לסתימה והריסת המבנה ע"י רשות המים מה 6 לספטמבר 2011.</p>		
6.3	הפקעות ו/או רישום	
<p>תכנית לצרכי רישום - תנאי להיתר בניה, אישור תכנית חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומיות לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות, טעויות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.</p>		
6.4	חניה	
<p>תנאי להיתר בניה - מקומות חניה שחישובם ייקבע בהתאם לחוק התכנון והבניה ומתקנות שיהיו בתוקף בעת הוצעת היתר בניה.</p>		
6.5	הנחיות מיוחדות	
<p>שיעבודים ו/או הערות אזהרה.</p> <p>אין בתכנית זו לפגוע בזכויות של צדדים שלישיים במקרקעין, מכח שעיבודים או הערות אזהרה.</p>		
7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	
7.2 מימוש התכנית		

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15