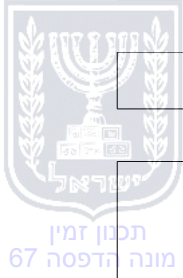


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0119388

עח/5/60, קיבוץ המעפיל-אזור תעשייה ומבני משק



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 המפורטת שבתוקף באזור התעשייה ומבני המשק של קיבוץ המעפיל היא תכ' מפורטת מס' עח/1/60 קיבוץ המעפיל שקיבלה תוקף ב-1981. מאז נערכו לה מספר תיקונים ואולם כעבור למעלה מ-30 שנה, היא אינה תואמת עוד את הצרכים.

מפעל MCP ומבני המשק בקיבוץ המעפיל, משתמשים במבנים מאולתרים, חלקם בייעודי קרקע שאינם מתאימים. הקיבוץ מתקשה לתת מענה לצורכי המפעל וענפי המשק ונתקל בקשיים יומיומיים בבואו לערוך תכנון מפורט ולבקש היתרי בנייה מהוועדה המקומית.

נערכה פרוגרמה בהשתתפות נציגי הקיבוץ והמפעל לצורכי התרחבות אזור התעשייה, ולפיתוח אזור מבני המשק, לרבות כל הנדרש בדרכים, תנועה, חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסיות וכדו', ובהתייחס למצאי הקיים ולשלבי בנייים.

מטרתה של תכנית מפורטת זו היא ליצור רזרבה קרקעית לאזורי התעשייה והמשק, לפיתוח מפעל MCP הקיים ולצורכי מבני המשק לסוגיהם לטווח של כ-25 שנה, ע"י הרחבת אזור התעשייה בין השאר במקום אזור מבני המשק הקיים, הרחבת אזור מבני המשק מזרחה וצמצום אזור זה בחלקו הדרומי, הכל בהתאמה לתממ/21/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית עח/5/60, קיבוץ המעפיל-אזור תעשייה ומבני משק

ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0119388

1.2 שטח התכנית 169 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 תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	198739
קואורדינאטה Y	698137

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ המעפיל, מדרום לכביש הכניסה לקיבוץ מדרך 581. מדרום לאזורי המגורים הקיימים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: המעפיל

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
המעפיל			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8027	מוסדר	חלק	3-4	5, 11
8028	מוסדר	חלק		2

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 67



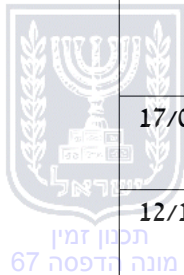
תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	הוראות תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
19/07/1979	1905	2553	שינוי שימושים וזכויות בניה בכל הייעודים.	כפיפות	עח/200
05/02/1981		2690	שינוי יעודי קרקע ממבני משק לתעשייה, ממבני משק לדרך מוצעת, ממבני משק לקרקע חקלאית, מקרקע חקלאית למבני משק, מנהר/נחל/תעלת ניקוז אזורית לדרך מוצעת ומקרקע חקלאית לדרך מוצעת.	החלפה	עח/60/1
20/01/1988		0	תוספת לאזור התעשייה המאושר.	החלפה	עח/60/2
21/07/2016	8844	7306	תוספת לאזור התעשייה המאושר	החלפה	עח/מק/60/4
20/11/1986	237	3402	שינוי ייעודי קרקע מקרקע חקלאית לדרך מוצעת, לנחל/תעלה/מאגר מים, לתעשייה, ולמבני משק.	החלפה	משמ/18



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				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אסף קשטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	14/06/2017	ברני גטניו	13:20 02/07/2018	נספח מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/07/2015	אסף קשטן	13:34 22/07/2015	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1:1250	1	10/02/2014	אסף קשטן	15:29 31/07/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	23/06/2015	אילון פרייברג	13:25 10/07/2018	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה		37	01/09/2016	אריק רוזנפלד	13:54 02/07/2018	נספח נופי-סביבתי	לא
ביוב	מנחה	1:1	9	01/01/2014	יוחי רעי	11:46 13/09/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1:1000	1	15/07/2015	יוחי רעי	13:37 06/12/2018	תכנית כללית למים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1:1	22	01/02/2014	אלעזר במברגר	15:51 21/01/2016	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1:1000	1	01/02/2014	אלעזר במברגר	12:07 02/07/2018	תשריט נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1	14	19/01/2014	יורם וגשל	11:02 11/08/2016	טבלאות סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	19/01/2014	יורם וגשל	12:11 13/09/2018	נספח עצים בוגרים	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, אגודה שיתופית בע"מ קיבוץ המעפיל		קיבוץ המעפיל	המעפיל	(1)		04-6367188	04-6258070	aradsl1968@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, אגודה שיתופית בע"מ קיבוץ המעפיל		קיבוץ המעפיל	המעפיל	(1)		04-6367188	04-6258070	aradsl1968@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע 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	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233755	03-6233700	assaf@abt.co.il
הידרולוג	מהנדס	אלעזר במברגר	ל.ר.	הידרומודול- פולוק שמואל	קרית אונו	(1)		03-6356858	03-5340854	elazar@hydromodul.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטמאפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagshal@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	eylonf@data map.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אריק רוזנפלד		נ.ע. רוזנפלד פרויקטים בע"מ	בארותים	הפלג	239		073-2406916	arik@ecolo- gis.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	יוחי רעי	12550	אחוד מהנדסים	רמת גן	(3)	22	03-6770494		yohi@water- engineers.co.i 1

(1) כתובת: ת.ד. 895 קיראון 55000.

(2) כתובת: מושב חיבת ציון ד.נ. חפר.

(3) כתובת: מוריה 22 רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

הרחבה של אזור התעשייה וצמצום של אזור מבני המשק בקיבוץ המעפיל, עדכון והסדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע מ: קרקע חקלאית, תעשייה, מבני משק, ל: קרקע חקלאית, תעשייה, מבני משק, דרך מוצעת.
2. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה של מגרשים בתשריט חלוקה עתידי הנגזר מתכנית זו.
3. קביעת הוראות לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בניין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה בייעודי הקרקע השונים כמפורט בתכנית.
5. הסדרת מבנים קיימים החורגים מקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	8
מבני משק	7 - 5
קרקע חקלאית	4, 3
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2
הנחיות מיוחדות	מבני משק	7
הנחיות מיוחדות	תעשייה	8
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
מבנה להריסה	מבני משק	7
מבנה להריסה	תעשייה	8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,414	4.39
מבני משק	109,757.17	64.95
קרקע חקלאית	34,112.34	20.19
תעשייה	17,717.47	10.48
סה"כ	169,000.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,393.4	4.37
דרך מוצעת	9,233.66	5.46
מבני משק	92,722.89	54.87
קרקע חקלאית	9,679.98	5.73
תעשייה	49,971.03	29.57
סה"כ	169,000.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני ומפעלי תעשייה ומלאכה, אולמות ייצור, מבנים ומתקנים לשימושים המשרתים אותם, משרדים, מחסנים, מבני ושטחי שירות, סככות לרכב ולציוד.</p> <p>ב. שטחי חוף תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שירות ותפעול, מגרשי חנייה, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים להפקת אנרגיה סולארית וייצור חשמל בשיטות שאינן יוצרות מטרד סביבתי.</p> <p>ד. מבנים, מרחבים מוגנים, מקלטים, גידור ושערים, מבנים ומתקנים לצורכי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ה. מבנים לרווחת העובדים כגון: חדר אוכל, קפטריה, מלתחות ושירותים.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. לפי הוראות סעיף 6.2.</p> <p>ז. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים, חשמל ותקשורת, מתקנים סולאריים, מרכזיות, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן.</p> <p>ח. עבודות הנדרשות לניקוז השטח וטיפול במי נגר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה יוצאו לפי נספח הבינוי או לפי היתר פיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו או לחלקים ממנו (בהתאם לסעיף 6.1 (בינוי ו/או פיתוח) להלן.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה לשימושי התעשייה יהיה הגשת מסמך סביבתי ותיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>מבנים קיימים החורגים מקו הבניין יישארו במקומם. בנייה חדשה או תוספת בנייה יהיו על פי קווי הבניין המוגדרים בתכנית זו בלבד.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא בכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) ובכפוף לאישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>טיפול במטרדים שיתגלו ייעשה ע"י יוזם התכנית בטכנולוגיות שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנים חקלאיים כולל מבנים לבעלי חיים, תעשייה חקלאית ומבני שירות נלווים.</p>

4.2	מבני משק
	<p>ב. נגריה, מסגריה, מוסך, בנייני מלאכה ואחסנה.</p> <p>ג. מקלטים, גידור ושערים, מבנים ומתקנים לצורכי ביטחון ובריאות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה לפי הוראות פרק 6.</p> <p>ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים, חשמל ותקשורת, מתקנים סולאריים, מרכזיות, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן.</p> <p>ו. עבודות הנדרשות לניקוז השטח וטיפול במי נגר.</p> <p>ז. שטחי חוף תפעוליים, רחבות סלולות ומרוצפות, דרכי שירות ותפעול, מגרשי חנייה, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה יוצאו לפי נספח הבינוי או לפי היתר פיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו או לחלקים ממנו (בהתאם לסעיף 6.1 (בינוי/או פיתוח) להלן.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח מס' 6 לא תותר בנייה פרט לשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 ד-ז' בלבד.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. טיפול במטרדים שיתגלו ייעשה ע"י יוזם התכנית בטכנולוגיות שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום 'הנחיות מיוחדות - א': יותרו מבני ומתקני משק חקלאי לבעלי חיים בלבד.</p> <p>בתחום 'הנחיות מיוחדות - ב': אזור שימור מיני צומח נדירים, לא תותר בניה בשטח זה.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבני משק יוקמו על פי הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים ותכליות על פי התוספת הראשונה לחוק.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצים להעלאת והורדת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", מתקני תאורה, פיסול, ספסלים, סככות צל.</p> <p>ב. גידור ושערים, מחסות ומתקנים לצורכי ביטחון ובריאות.</p> <p>ג. קווים ומתקני תשתית הנדסית תת-קרקעיים כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p>

4.4	דרך מאושרת
<p>ד. קווים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: קווי חשמל קיימים בלבד, שנאים, מתקני תאורה, משאבות מים וביוב, מרכזיות חשמל ותקשורת וכיו"ב. מתקנים לאצירת אשפה, פסולת וגזם. ה. עבודות הנדרשות לניקוז השטח וטיפול במי נגר.</p>	
4.4.2	הוראות
<p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. השימושים יוצגו בבקשה להיתר בניה או סלילה.</p>	
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצים להעלאת והורדת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", מתקני תאורה, פיסול, ספסלים, סככות צל.</p> <p>ב. גידור ושערים, מחסות ומתקנים לצורכי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ג. קווים ומתקני תשתית הנדסית תת-קרקעיים כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ד. קווים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מתקני תאורה, משאבות מים וביוב, מרכזיות חשמל ותקשורת וכיו"ב. מתקנים לאצירת אשפה, פסולת וגזם. ה. עבודות הנדרשות לניקוז השטח וטיפול במי נגר.</p>	
4.5.2	הוראות
<p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. השימושים יוצגו בבקשה להיתר בניה או סלילה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
											שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(1) 1	2	12 (2)	85	85	78600 מ"ר	(1)	(1)	4600 מ"ר	74000 מ"ר	500	7,5	מבני משק	
5	0	0	0		1	10	85	85	8230 מ"ר			480 מ"ר	7750 מ"ר	450	3,4	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(4)	(4)	(1) 1	2	30 (2)	70	115	56500 מ"ר	(1)	(1)	2500 מ"ר	54000 מ"ר	1000	8	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

הערה ברמת הטבלה:

- מבנים קיימים שהותרו, החורגים מקווי בניין כפי שמסומנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית, יישארו על מקומם ויחשבו כמותרים בקו בניין מאושר. כל תוספת בנייה למבנים הקיימים, או מבנים חדשים, תהיה בהתאם לקווי הבניין בתכנית זו.
- ב קווי בניין לאחר חלוקת תאי שטח יהיו בהתאם למפורט בס' 6.2 ובהתאם להוראות לכל ייעוד קרקע (פרק 4).
- ג העמדת המבנים והמרחק ביניהם כמסומן בנספח הבינוי.
- ד לא תותר בנייה בתא שטח מס' 6 בייעוד מבני משק, כמפורט בסעיף 4.2.2.
- ה מבנים לבעלי חיים לא יותרו במרחק קטן מ-20 מ' מגבול אזור מגורים כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) גובה מבנה אינו כולל מתקנים ומיכלים לרבות מבנה סילו.
- (3) כמסומן בתשריט. לאחר חלוקת השטח (ראה סעיף 6.2 להלן), יותר קו בניין צדי ו/או אחורי 3 מ' או 0 (אפס) מ' מגבול תא שטח סמוך, קו בניין קדמי 5 מ'..
- (4) כמסומן בתשריט. לאחר חלוקת השטח (ראה סעיף 6.2 להלן), יותר קו בניין צדי 3 מ' או 0 (אפס) מ' מגבול תא שטח סמוך, קו בניין קדמי בהתאם לרוזטה וקו בניין אחורי 3 או 5 מ'..

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

בינוי ופיתוח בייעודי תעשייה ומבני משק יתאמו את הנחיות נספח הבינוי. שינוי הנספח, ככל שיידרש, ייערך בהיתר פיתוח שיוגש לאישור הוועדה המקומית.

א. הנחיות להגשת היתר פיתוח:

1. היתר הפיתוח יהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

2. ההיתר יכול לחול על אזור שלם או על חלק ממנו, כמפורט בפרק 4.

3. ההיתר יקבע ויצג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניינים (+0.00) בהתאמה לגובה הדרכים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).

4. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח הנחיות אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח.

5. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעות של משוכות ושיחים מחוץ לתחומים המיועדים לבנייה במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.

ב. הנחיות להגשת היתר פיתוח:

1. היתר הפיתוח יהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

2. היתר הפיתוח יקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים.

3. ההיתר יכול לחול על אזור שלם או על חלק ממנו, כמפורט בפרק 4.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. בכל האזורים פרט לדרכים וקרקע חקלאית, תנאי להיתר בנייה לבקשה החורגת משמעותית מנספח הבינוי יהיה הגשת היתר 1. פיתוח לאישור הוועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1.

2. למבני משק ותעשייה - תאום עם היחידה הסביבתית עמק חפר.

3. למבני משק חקלאיים - תאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

4. התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י כל דין בפיקוח מהנדס ולפי הנחית הוועדה המקומית.

5. תיאום עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

6. הבטחת מקום למתקני אצירת אשפה וסימונו בהיתר הבנייה בתחום המגרש ובהתאם למערך איסוף שייקבע ע"י הרשות המקומית.

7. לדרכים - אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור.

8. בהיתר הבנייה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות דרכים, קווי ביוב, ניקוז,

חשמל, תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.

9. באזור התעשייה ובאזור מבני משק - צירוף תחשיב בנייה (מסמך עבודה), אשר יציג סך שטח בנייה קיימת, מתוכננת ומבוקשת בכל תחום ייעוד הקרקע, בחלוקה לפי שטח עיקרי, שטחי

שירות, פירוט הקומות, התכנית הקיימת והמבוקשת, ומס' מקומות חנייה קיימים ומתוכננים, הכל בהתייחס לפוטנציאל זכויות הבניה (שטחים עיקריים, שטחי השירות והתכנית).

10. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום הבקשה להיתר בנייה ו/או בסביבתו הקרובה.

11. עמידה בהנחיות סעיף 6.6 - שמירה על עצים בוגרים.

12. תנאי להיתר בניה לשימושי התעשייה בתחום התכנית יהינו הגשת מסמך סביבתי לתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.

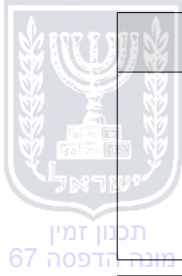
13. תנאי להיתר בניה יהיה הקמת מתקן קדם טיפול בשפכי התעשייה והרפת בהתאם לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>14. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת מקור נוסף לאספקת מי שתייה לקיבוץ (חוץ מצומת מיהול קיים).</p> <p>15. מערכות המים יתוכננו בהתאם לדרישות תקנות הבריאות העם לנושא הגנת מערכת מי שתייה מפני זרימת מים חוזרת.</p> <p>16. תנאי להיתר לתוספת בנייה למבנה קיים יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>
6.3	חלוקה ו/או רישום
	<p>1. ניתן יהיה לחלק את הקרקע הכלולה בתכנית ב"תשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום", באישור הוועדה המקומית על פי תכנית זו.</p> <p>2. החלוקה, לרבות שטח מגרש מזערי, תהיה בהתאם לטבלה 5 - זכויות והוראות בנייה ובהתאם להוראות פרק 4.</p>
6.4	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p> <p>3. יותר שימוש משותף בחניות של אזור מבני המשק ואזור התעשייה ולצורך זה יותר מעבר בין שני האזורים.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכדו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מוז"ח) בראשי מערכות אספקת המים בכל אזור, מתחם, עסק או מבנה בהם קיים פוטנציאל לזיהום של מערכת אספקת מי-שתייה. במידה שתידרשנה הגנות נוספות, הן תבוצענה על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בנייה מקטינת נגר" לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>4. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>5. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוגו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>6. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>7. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>8. תישמר זכות גישה לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.</p> <p>9. פתרון הטיפול בשפכים הוא במתקן טיפול וסילוק קולחים (מט"ש) של המועצה האזורית עמק חפר.</p>
6.6	תשתיות
	<p>1. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות, פרט לקווי חשמל קיימים.</p> <p>2. תותר התקנת ארונות סעף בגומחות בנויות או מוסתרות בצמחייה בגבולות תאי השטח.</p>



6.7	חשמל
	<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל קיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>מרחק מתיל חיצוני (אלא אם צוין אחרת) סוג קו החשמל</p> <p>3.0 מ' רשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>2.0 מ' קו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>5.0 מ' קו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</p> <p>35.0 מ' מציר הקו קו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</p> <p>1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</p> <p>3.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>4. לאורך הדרכים והשבילים ובשאר האזורים בתחום התכנית, תוקם מערכת תאורה.</p>
6.8	תקשורת
	<p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים.</p>
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. טיפול בעצים בוגרים יהיה בהתאם לנספח עצים בוגרים של תכנית זו.</p> <p>2. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב, ככל הניתן, בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו בכפוף להוראות שלהלן.</p> <p>3. סביב עץ שנקבע לשימור יסומן בבקשה להיתר שטח אשר יוגבל בפיתוח ובניה.</p> <p>4. בכל בקשה להיתר בנייה ו/או פיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>5. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>6. במקרה בו קיים חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>7. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, יוגש, טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, עדכון לנספח עצים בוגרים, לאישור הוועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן יהיה להתיר שינוי סיווג ללא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור.</p> <p>8. תנאי להעתקה/כריתה יהיה מימוש הערך החליפי לרבות כל הדרישות הנלוות שידרשו ע"י פקיד היערות.</p> <p>9. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה או היתר סלילה בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:250 ובה יסומן המיקום אליו מוצע להעתיק את העץ, בצירוף דברי הסבר לגבי שיטת ההעתקה והאמצעים שיינקטו על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.</p>

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>מסמכים אלה ייחתמו ע"י אגרונום מומחה. 10. בעל ההיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p>



6.10	פסולת בניין
	<p>1. פסולת בנייה שתיווצר בתחום התכנית תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, על פי פיקוח מהנדס ובהנחיית הוועדה המקומית. 2. לתכנית הבינוי שתוגש לוועדה יש לצרף אומדן על היקפי החפירה או המילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודפים/חוסרים שייגרמו עקב ביצוע התכנית.</p>

6.11	איכות הסביבה
	<p>1. כל ענפי בעלי החיים יהיו מגודרים. 2. מערכת התאורה ההיקפית ('מרכיבי בטחון') תהיה בעלת פיזור מוגבל ('full cut off') וגופי התאורה, ככל שיכוונו אל שטחים פתוחים שמחוץ לגבול התכנית, יוגבלו למרחק קצר ככל הניתן. 3. פירוק ופינוי אסבסט ייעשה בהתאם לקבוע בחוק על ידי קבלן אסבסט מורשה. פירוק ופינוי האסבסט ייעשה רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשס"ע-2011.</p>



6.12	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו - יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל תאי השטח	מיידי



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.



22.7.15

תכנית מס' 409-0119388, עח/5/60, קיבוץ המעפיל-אזור תעשייה ומבני משק

נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (%מתא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	-	-	12 (2)	40	80	80	-	-	-	80	1706	תעשייה (1)
לפי מש"מ/18(עח) - כל פתוח ובנוי יאושרו על סמך תכנית מפורטת אחרת הקובעת הוראות בעניינים אלה, או על סמך תכנית בינוי.											10,977		מבני משק		

(1) לפי תכנית ע.ח/2/60

(2) פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים, הכל לפי התקנות בנדון.

