



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 409-1041193 שם התוכנית: עח/מק/38/81, אזו"ת עמק חפר, סנו או"ח וחלוקה בין יעודי קרקע

עורך התוכנית: אדריכל אורי הלוי

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (דונם)	שטחי בניה (%)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	רוחב חזית מינימלית	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מעל מגרש/ מזערי (דונם)	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	קדמי			צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
תעשייה	29	5	80%	30%	(ה)	110%	25	50%	18	3	תשריט לפי	5	5	5	5		
תעשייה	30	5	80%	30%	(ה)	110%	25	50%	18	3	תשריט לפי	5	5	5	5		
מסחר ותעסוקה	41	5	120%	30%	(ה)	150%	30	40%	20	4	תשריט לפי	5	5	5	5		

הערות:



- להלן מפורטת רשימת הסעיפים הקובעים תנאים למתן היתר בנייה בתחום התכנית: 11.4.1, 11.5, 11.6.1, ח', 14.1.4, 14.2.4, 14.3.3, 14.4.2, 14.5.3, 14.6.2, 14.7.4, 14.8.2, 15.8, 16.1, 16.2.6, 16.2.7, 16.2.9, 16.4, 17.2, 18.1, 18.2, 18.4.
- שטח מגרש מינימאלי ורוחב חזית מינימאלית רלבנטיים גם במקרה של חלוקת משנה מעבר למופיע בתשריט.
- במגרשים שרוחבם עד 25 מ' ניתן לאשר קו בניין 4 מ' בצד אחד ו-6 מ' בצד שני.
- במגרשים שרוחבם מעל 25 מ' ניתן לאשר קו בניין 4 מ' בצד אחד ו-7 מ' בצד שני.
- בנוסף לשטחי הבניה המותרים תותר הקמת מרתפים למטרת חניה בלבד, ובתנאי שאינם פוגעים בתשתיות הקיימות. הוועדה המקומית רשאית לקבוע קווי בניין מיוחדים בהתחשב בנתוני המגרש וסביבתו. בסמכות הוועדה המקומית לחייב הקמת מרתפים בקווי בניין בין 5-2 מטר בהתאם לסוג התשתיות הקיימות והנידרשות ולפי שיקול דעת הוועדה. מספר מפלסים במרתף או מספר מקסימאלי לחנייה יקבע בהתאם לדרישות תקני חניה המאושרים מעת לעת בהתאם לשימוש המבוקש. יהי זה מסמכותו של מהנדס רשות לדרוש מספר מקומות חנייה גדול יותר מהתקן במידה והשתכנע כי יש לכך הצדקה. גובה תקרת המרתף מפני הקרקע לא יעלה על 1 מטר. שטחו של מרתף החנייה לא יכלול בשטחים המותרים לבנייה העיקרית.





- ו. במגרשים שקיימת בהם תשתית תת-קרקעית כגון: מערכות מים וביוב, קווי ניקוז (ניקוז עילי וניקוז מי תהום), חשמל, תקשורת וכיו"ב רשאית הוועדה המקומית לקבוע קווי בניה מיוחדים.
- ז. בנוסף לשטחים המצויינים בטבלתה רשאית הוועדה לאשר בכל קומה גלריה שגובהה עד 4 מ' בשטח עד 5% משטח הקומה
- ח. שטחי חברת חשמל- חדרי שנאיים וביתני השומר לא יכללו בשטחי הבניה העיקריים. גודל מרבי לביתן השומר יהיה 8.0 מ"ר. שטח חדר טרנספורמציה יקבע על ידי חברת החשמל. במקרים אלו ניתן יהיה לאשר קווי בנין צד מ-0 עד 1.50 מ' לפי תכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית.
- ט. שטחי חנייה בקומות עמודים מפולשת ובמפלס גג הבניין היו בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- י. גובה המבנים אינו כולל תרנים ומתקנים מיוחדים, שיותרו לאחר בחינת התאמתם לסביבה. טרם מתן היתר רשאית הוועדה לדרוש ממבקש ההיתר נספחי עיצוב ונוף, לרבות מודלים והדמיות.
- יא. שטח המגרשים המצויין בתשריט אינו מחייב אלא עפ"י מדידה לצרכי רישום.
- יב. במגרשים המיועדים למסחר ומשרדים ניתן יהיה לנצל עד 25% מכלל הזכויות לבניה למטרות מסחר.

