

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0741199

עח/מק/81/34 - אזו"ת עמק חפר מגרש 35, תוספת שטחי שירות



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בבעלות מגיש התכנית מגרש 35 לפי תכנית עח/81/10 מבוקש להגדיל שטחי שירות ב-10% לפי סעיף 62.א. (1.4).
הגדלת השטחים נובעת מהצורך התכנוני לתוספת שטחי גלריות למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/34/81 - אזו"ת עמק חפר מגרש 35, תוספת שטחי שירות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0741199

11.109 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	190237
קואורדינאטה Y	700853

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק תעשיות עמק חפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8388	מוסדר	חלק	28	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/81/10	35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/ 200
19/11/2012	991	6499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 10 /81 ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/ 10 /81



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי הלוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הלוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דף זכויות מצב מאושר	08: 30 19/09/2019	אורי הלוי	18/09/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	18: 07 10/07/2019	אורי הלוי	11/03/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	אורן חסאן		ח.ל חברה לבנין בע"מ	אבן יהודה	(1)	16			hanihasan@ walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ח.ל חברה לבנין בע"מ ח.פ. : 513820423, כתובת: אשל 16, אבן יהודה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן חסאן		ח.ל חברה לבנין בע"מ	אבן יהודה	אשל	16			hanihasan@walla.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
חוכר		אורן חסאן		ח.ל חברה לבנין בע"מ	אבן יהודה	אשל	16			hanihasan@walla.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ח.ל חברה לבנין בע"מ ח.פ. : 513820423

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי הלוי		אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב	קרית תעופה		4	03-5465557		mail@ah- arch.com
	מודד	מוחמד אבו חבלה	1243	א.ח.מ הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	ראש העין	המלאכה	8			office@ahm- ang.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת שטחי שירות למגרש 35 (לפי תכנית עח/10/81) באיזור תעשייה עמק חפר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 10% שטחי שירות למגרש מסי 35, בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף בחוק 62 א. (א.1), מ-30% המאושרים בתכנית עח/10/81 ל-40%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	11,123	100
סה"כ	11,123	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	11,123.51	100
סה"כ	11,123.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>4.1.1. כל ההוראות עח/10/81 חלות בתכנית לרבות:</p> <p>1. שימושים מותרים לפי תכנית עח/10/81:</p> <p>"כללי: אזור זה כולל מגרשים בגדלים שונים היוצרים רצף באותן יעוד באזור התעשייה הקיים. תכלית ושימושים מותרים באזור:</p> <p>מיועד להקמת מבנים לתעשייה, מלאכה, צרכנות, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, מבנים למתן שרותים לחקלאות, מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת האזור למרות האמור לעיל יהא בסמכותה של הועדה המקומית לסרב ליתן היתר לשימושים שעומדים בסתירה לחוק העזר לאיכות הסביבה לעמק חפר</p> <p>תעשיות המשתייכות לאחת מקבוצות הבאות ידרשו בדיקה קפדנית ופרטנית לבחינת השפעתם על איכות הסביבה על כל היבטיה:</p> <p>א. מפעלים כימים והאחסנה הכרוכה בכך, מפעלי מילוי כימיקלים, מפעלי ממיסים (בתי דפוס וכד').</p> <p>ב. מפעלים לציפוי מתכות, מפעלים המכילים קווים לטיפול פני שטח במתכות.</p> <p>ג. מפעלים לעיבוד מזון כגון זיתים וחמוצים.</p> <p>ד. תעשיות דלק ואנרגיה.</p> <p>ה. תעשיות עיבוד עץ."</p> <p>2. "לא יותרו שימושים ותכליות אשר הנם בעלי סיכון לזיהום ו/או מטרד סביבתי כגון:</p> <p>א. תעשיות פטרו-כימיות.</p> <p>ב. מפעלים המשתמשים במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.</p> <p>ג. תעשיית מצברים וסוללות.</p> <p>ד. משחטות ובתי מטבחים.</p> <p>ה. יצור ועיבוד של חומרי הדברה.</p> <p>ו. מפעלים לייצור פתוח של חומרי בניין כגון: בלוקים, מלט, סיד וכיו"ב.</p> <p>ז. מפעלים לייצור ואחסון חומרי נפץ."</p> <p>3. שטחי מגרשים ורוחב חזית מינימאליים, מספר קומות, קווי בנין, ותכנית מרביים יקבעו לפי תכנית עח/10/81 סעיף 13. אחוזי בניה יקבעו לפי טבלה 5 בתכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>2. גינון עפ"י תכנית עח/10/81.</p> <p>3. גדרות ושערים עפ"י תכנית עח/10/81.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>היתרי בניה:</p> <p>1. רמת המבנים הינו ב', לפי הוראות סעיף 14.1.5 בתכנית עח/10/81.</p> <p>2. איכות המבנים: רמת גימור חזיתות מבנים ופיתוח צמוד בהתאם לתכנית עח/10/81.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	18	50	120	40	80	11109	1	תעשייה
5	5	5	5	3								

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:

על התכנית חלה עח/10/81 לרבות:

א. סעיף 13 מתכנית עח/10/81 - "הערות כלליות לטבלה" ממשיכות לחול מסעיף א' עד סעיף יב'.

ב. בנוסף לשטחים המצויינים בטבלת הזכויות רשאית הועדה לאשר בכל קומה גלריה שגובהה עד 4 מ' בשטח של עד 5% משטח הקומה וכן לא יעלה על היקף הגלריות המותרות לפי חוק התכנון והבנייה ותקנותיו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

איכות המבנים : רמת גימור, חזיתות מבנים ופיתוח צמוד בהתאם לתכנים עח/10/81.

6.2 הוראות פיתוח

- א. גינון על פי תכנית עח/10/81.
 ב. גדרות ושערים על פי תכנית עח/10/81.

6.3 תנועה

חניות ותנועה אזורי פריקה וטעינה על פי תכנית עח/10/81.

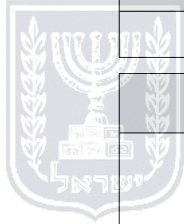
6.4 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



טבלת זכויות בניה

קווי בנין	תכנית מרבית (%) משטח (המגרש)	אחוזי בניה מירבי מעל הקרקע		מס' קומות (גובה מ' מכסימלי	רוחב חזית מינימלי (מ')	האזור וסימונו בתשריט	מס תא שטח
		שירות	עיקרי				
לפי תכנית עח/10/81	50%	30%	80%	3 (18מ')	25	תעשייה	מגרש 35 מצב קיים
לפי תכנית עח/10/81	50%	40%	80%	3 (18מ')	25	תעשייה	מגרש 35 מצב מוצע