

4001452

מ ח ר ז ה מ ר כ ז

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

למרחב תכנון עמק חפר

17.11.86

תכנית בנין ערים מפורטת מס. ע.ח. 5/81/

"הוד חפר" - איזור תעשייה עמק חפר

שינוי לתכנית מפורטת מס. ע.ח. 3/81/

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז
מרחב תכנון מקומי
תכנית
הועדה המחוזית בשיבתה ת.....
מיום
לתכנית הנזכרת לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית להנגן ובניה עמק חפר
תכנית מפורטת מס.
בשינוי מס. (188) 15
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן גבירול 30 * תל-אביב

11 נוב' 1986

16-11-1986
נתקבל

פרק א' - כללי

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ע.ח. 5/81 של "הוד חפר" - איזור תעשייה עמק חפר - שינוי לתכנית מפורטת ע.ח. 3/81, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. התשריט : התשריט בק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
3. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. גושים וחלקות : גוש : 8389.
מגרשים: 64, 65.
5. המקום : מחוז המרכז, נפה השרון
מרחב ונכנון מקומי עמק חפר
6. שטח התכנית : כ- 39.6 דונם
7. יזום התכנית : מפעלי הוד חפר
8. עורך התכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
9. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
10. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
11. מסמכי התכנית : תשריט בק.מ. 1:2500 (כולל תרשים סביבה 1:5000) תקנון תכניו בינוי + טבלת שטחים המזווגים חלק בלתי נפרד מהתכניו.
12. מטרת התכנית : תוספת שטח לאיזור התעשייה של מפעלי הוד חפר ע"י שינוי יעוד קרקע מציבורי פתוח לתעשייה.
13. כפ"פ ות : תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר ע.ח. 200 על שינוייה ולתכנית מפורטת ע.ח. 3/81.
14. תכנית בינוי : נספח הבינוי יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ויכלול את המבנים הקיימים והמתוכננים, לרבות איזורים, מבנים ומתקנים של שירותים ותשתיות כולל גינון. לא יוצא היתר הבניה אלא לפי תכנית הבינוי ונספחיה. שינויים ותוספות בניה אחרות יתאפשרו ע"י הגשת תכנית בינוי נוספת שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית, ובכפוף לבדיקת היבטים טכניים.

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.

כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.
3. איזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לצייין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
4. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך וכל הכלול במונח הדרך.
5. קו בנין : קו לאורך החזית או בגבול עם איזור אחר אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת.
קו בנין קדמי 5 מ'
6. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, הכוללת העמדת הבנינים ומידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח, התכנית ורוחבם, סימון שטחי החניה, מתקנים הנדסיים וכלללים לפיתוחו הכללי של השטח.
7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. כ ל ל י : בסמכות הועדה להימנע מלהוציא היתר בניה כאשר לדעתה הבנין, ו/או הפעילות למענה מבוקש ההיתר יהיה מטרד לציבור או סיכון לבריאותו, סמכות זו תעמוד לוועדה רק לגבי השטחים הגובלים באיזור מגורים וחברה.

פרק ג' - דרכי סילוק פסולת

במפעל 4 סוגי פסולת:

- א. אשפה
- ב. שאריות חומרי גלם של המפעל
- ג. מי ביוב
- ד. מי תמלחת

דרכי הטיפול בפסולת:

- א. אשפה:
האשפה המקומית מרוקנת אל מכולה הנלקחת אל בור אשפה איזורי מרכזי.
- ב. שאריות חומרי גלם של המפעל:
מפעל הפסדים המקומי מעבד את שאריות הבשר והעצמות לקמח ושמך. הנוצות מעובדות לקמח נוצות, וחלקן נמכר למפעלים אחרים.
- ג. מי ביוב:
נאספים לבור מרכזי להפרדת שומן וחלקים אורגניים אחרים, ולאחר מכן מוזרמים לבריכת שיקוע ואורור ראשוני. משם - לבריכת אורור שניוני. לאחר תקופת שהיה בבריכה מפורזים המים בשטח חולי המיועד לכך, והנמצא מערבית למפעל.
- ד. מי תמלחת:
מי התמלחת עוברים מלכודת להפרדת שומן ומשם מוזרמים לבריכות אידוי.

פרק ד' - רשימת התכליות

איזור תעשיה

- א. איזור המיועד להקמת בנינים, מתקנים, תכליות ופעילויות תעשייתיות ו/או הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית. בנוסף מותר להקים באיזור בניני משרדים, מבני אחסנה ומתקנים הנדסיים, משטחי חניה, דרכים ורחבות.
- ב. כסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האיזור וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה בכל הקומות.
- ג. גובה בניני התעשיה לא יעלה על 18 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים, הכל לפי התקנות בנדון.
- ד. קוי בנין מינימליים יהיו :-
5 מ' מדרך או משטח חניה.

פרק ה' - ש ו ר ת

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין, תכלית ו/או פעילות שאינה כוללת פתרון לבעיות ניקוז, תיעול, ביוב, סילוק אשפה ופסולת, כבאות, גישה נאותה ברגל וברכב וכו', הכל לפי שיקול דעת מהנדס הועדה ובתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.
- ב. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם, על פי הוראות תכנית מתאר ע.ח./200.
- ג. 1. לא יינתן היתר בנייה ולא יותר שימוש למבנה או למתקן בתחום התכנית אלא אם יובטח שפעילותו תעמוד בהוראות איגוד ערים לאיכות הסביבה ו/או בהתאם לחוות דעת סביבתית לפי דרישת הועדה המקומית.
2. הועדה המקומית רשאית לדרוש כל האמצעים התכנוניים ו/או הטכנולוגיים להבטחת הפעילות בהתאם לאמור לעיל.

ח ת י מ ר ת

ה י ר ז ס

חתימת בעל הקרקע

לשכת הטכניק של יבוצי ד"ר המעיד בעיניו
מיב, רח' חנן גבירעל 33 הוד 40011 טלפון 252241

חתימת המתכנן

מבני תשתית מנהלה ושרותים	סכום כניה - תפעולי	סכבות , אחסנה
162.84		
283.72		454.00
		34.00
271.50		
137.70		
35.00		
22.00		
200.00		
	3,323.38	378.00
	573.23	
	2,216.60	1,065.50
		53.82
50.00		
36.80		
23.37		
36.90		
		14.40
		153.00
		32.00
		918
		974
1,097	6,113.21	4,239

סה"כ קומת א' 11,442.21

קומת ב'

377.00		
210.25		
215.00		
135.00		
	100.00	
940.00		
100.00		
100.00		
65.00		
187.00		
280.00		
2,609.25	100.00	

סה"כ קומת ב' 2,709.25

בניה בעתיד

1. 80 ממ"ר קומת ב' פסימים.
2. 60 ממ"ר קומת ב' מעבדה.
3. 80 ממ"ר תוספת מחסן.
4. 140 ממ"ר סככת צל הודים.