

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 "עמק-חפר"  
 22.04.2013  
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' עח/מק/26/81

שם תוכנית: אזה"ת, קיור מדיקל אנד טכניקל סופלאי, הגבהת מבנה

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: עמק-חפר  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף   | הפקדה   |
|--|---|
| <p>ועדה מקומית עמק חפר<br/>                 אישור תכנית מס' 26/81/א/א<br/>                 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית<br/>                 בישיבה מס' 20/3.12 ביום 12.2.13</p> <p><i>[Signatures]</i></p> | <p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר<br/>                 החלטת הועדה המקומית/משנה מיום 4.3.12<br/>                 תאריך 5.12.12<br/>                 מהנדס הועדה <i>[Signature]</i></p> <p>ועדה מקומית עמק חפר<br/>                 הפקדת תכנית מס' 26/81/א/א<br/>                 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית<br/>                 בישיבה מס' 20/3.12 ביום 4.3.12<br/>                 י"ר הועדה <i>[Signature]</i></p> |
|  |   |
|  |   |
|  |   |

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית מפורטת נקודתית, לצורך הגבהה חלקית של מבנה תעשייה באזור התעשייה עמק חפר בגוש 8389 ובחלקה 120. התכנית תאפשר הגבהת מבנה, על מנת להקים בו מערך איחסון אוטומטי.

המבנה המיועד להגבהה קיים בשטח.  
לא תתקיים חריגה מקווי הבניין או מאחוזי הבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

אזה"ת, קיור מדיקל אנד טכניקל סופלאי, הגבהת מבנה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

עח/מק/26/81

מספר התוכנית

10044 מר'

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב **לביעית**

תאריך עדכון המהדורה **06/09/2012**

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א (א) (5), 62 א (א) (9):

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עמק חפר

קואורדינטה X 701150  
קואורדינטה Y 190700

**1.5.2 תיאור מקום** אזור תעשייה עמק-חפר**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** מועצה אזורית עמק-חפר

התייחסות לתחום הרשות  
נפה השרון

עמק-חפר

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
אזור תעשייה בית ראשונים 12

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8389     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 120                 |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש   | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי   |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי  | לא רלוונטי       |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|            |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 19/07/1979 | 2553               | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית עח/200 ממשיכות לחול.   | שינוי   | עח/200             |
| 14/03/1994 | 4201               | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית: עח/7/81; ממשיכות לחול | שינוי   | עח/7/81            |
| 11/03/1998 | 4628               | תכנית זו וכפופה לתכנית: עח/מק/7/81/א; ואינה משנה אותה                               | כפיפות  | עח/מק/7/81/א       |
| 18/01/2001 | 4953               | תכנית זו וכפופה לתכנית: עח/מק/7/81/ב; ואינה משנה אותה                               | כפיפות  | עח/מק/7/81/ב       |
| 05/08/2008 | 5837               | תכנית זו וכפופה לתכנית: עח/מק/16/81; ואינה משנה אותה                                | כפיפות  | עח/מק/16/81        |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר    | עורך המסמך     | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ   | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|----------------|
|              | וועדה מקומית | מיכאל בודובסקי | 06/09/2012        | -             | 14          | -      | מחייב | הוראות התוכנית |
|              | וועדה מקומית | מיכאל בודובסקי | 06/09/2012        | 1             | -           | 1: 250 | מחייב | תשריט התוכנית  |
|              | וועדה מקומית | שניטמן חנן     | 06/09/2012        | 1             | -           | 1: 100 | מחייב | נספח בינוי     |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית         | מס' תאגיד | כתובת                        | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל | גוש / חלקה (י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|-----------------------------------|-----------|------------------------------|------------|--------|------------|-------|----------------|
| -            | -              | -         | -          | קיסר מדיקל אנד טכניקל סופלאי בע"מ | 511311078 | בית ראשונים 12 א.ת. עמק- חפר | 04-6121212 | -      | 04-6227727 | -     | -              |

**1.8.2 יזם בפועל**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית         | מס' תאגיד | כתובת                        | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|-----------------------------------|-----------|------------------------------|------------|--------|------------|-------|
| -            | -              | -         | -          | קיסר מדיקל אנד טכניקל סופלאי בע"מ | 511311078 | בית ראשונים 12 א.ת. עמק- חפר | 04-6121212 | -      | 04-6227727 | -     |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| בעלים   | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית           | מס' תאגיד | כתובת  | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל |
|---------|--------------|----------------|-----------|-----------------------------------|-----------|--|------------|--------|------------|-------|
| • בעלים | -            | ממ"י           | -         | -                                 | -         | דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה החדשה ת.ד. 7246 תל-אביב 67012 | 03-7632222 | -      | 03-7632132 | -     |
| • חוכר  | -            | -              | -         | קיסר מדיקל אנד טכניקל סופלאי בע"מ | 511311078 | בית ראשונים 12 א.ת. עמק- חפר                                 | 04-6121212 | -      | -          | -     |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת             | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל                 |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------------------|------------|-------------|------------|-----------------------|
| • עורך       | אדריכל         | 076880604 | 32342      | -                         | -         | וינגייט 27 חיפה   | 04-8377384 | 052-3829175 | 04-8381755 | office@budowski.co.il |
| • מודד       | מודד           | -         | 661        | -                         | -         | רוטשילד א/27 חדרה | 04-6325454 | -           | 04-6322072 | -                     |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח       | הגדרת מונח |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |
| לא רלוונטי | לא רלוונטי |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגבהת גובה מקסימאלי למבנה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הגבהת חלקית של מבנה קיים בשטח 2660 מר', מגובה 18 מ' לגובה 40 מ'. בהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה, ללא תוספת שטח עיקרי למבנה או חריגה מקווי הבניין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 10.044 |
|-------------------------|--------|

| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
|  | מתארי             | מפורט |                         |           |     |                |
| נתון זה הינו עבור כל שלושת הקומות יחד ובהתאם למפורט בתכנית עח/81/7 | -                 | -     | -                       | 8035      | מ"ר | תעשייה         |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים |   |   |                 | תאי שטח | יעוד   |
|----------------|---|---|-----------------|---------|--------|
| -              | - | - | כנייה נושמת מים | 001     | תעשייה |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |       |        | ← | מצב מאושר |       |        |
|----------|-------|--------|---|-----------|-------|--------|
| אחוזים   | מ"ר   | יעוד   |   | אחוזים    | מ"ר   | יעוד   |
| 100      | 10044 | תעשייה |   | 100       | 10044 | תעשייה |

|                              |
|------------------------------|
| <b>4 יעודי קרקע ושימושים</b> |
|------------------------------|

|   |              |
|---|--------------|
| <b>4.1 שם ייעוד: תעשייה, תא שטח 001</b>   | <b>4.1</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.1.1</b> |
| תעשייה, מלאכה ואחסנה, צרכנות, תעשייה עתירת ידע.   | <b>א.</b>    |
| מבנים למתן שרותים לחקלאות   | <b>ב.</b>    |
| מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת האזור  | <b>ג.</b>    |
| <b>הוראות- בהתאם להוראות התכניות התקפות</b>   | <b>4.1.2</b> |
| כללי בהתאם לתכניות התקפהות- עח/200, על תיקוניה- עח/7/81, עח/מק/7/81/א,<br>עח/מק/7/81/ב, עח/16/81 ותכנית זו. | <b>א.</b>    |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

### מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר)  |             |      | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים   |                    |       |                        | גודל מגרש (מ"ר) מיני | מס' תא שטח | יעוד   |       |
|-------|--|-------------|------|--------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|--|--------------------|-------|------------------------|----------------------|------------|--------|-------|
|       | צידדי- מערבי   | צידדי- מזרח | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |                 |                          |                         |           |                       | סה"כ שטחי בניה   | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל מפלס לכניסה הקובעת |                      |            |        |       |
|       |  |             |      |                    |                   |                 |                          |                         |           |                       |  | שרות               | עיקרי | שרות                   |                      |            |        | עיקרי |
|       | כמפורט בתכנית עח/7/81 לרבות כמפורט בתכניות עח/מק/7/81 א, עח/מק/7/81 ב, ו- עח/16/81 |             |      |                    |                   | 18 מ'           |                          |                         |           |                       | כמפורט בתכנית עח/7/81 לרבות כמפורט בתכניות עח/מק/7/81 א, עח/מק/7/81 ב, ו- עח/16/81 |                    |       |                        | 1000                 | 001        | תעשייה |       |

\* מותר גובה מבנה 40 מ' כמפורט בפרק 2 לתכנית ובנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות****6.1 מפת מדידה**

התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י – מודדי חדרה בע"מ, י. גולדשמיט

**6.2 הסדרת בנייה קיימת**

בניינים הקיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות יסומנו להריסה. בניה חדשה, תוספות ושינויים יותרו רק בכפוף לתכנית זו.

**6.3 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים.  
 בקרבת קווי חשמל עליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו 5.0 מ' (עם שדות עד 300.0 מ') 35.0 מ' מציר הקו.
- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 3.0 מ' מכבלי מתח גבוהה ו- 5.0 מ' מכבלי מתח נמוך.  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6.4 היטלי השבחה**

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית עמק חפר

**6.5 חנייה**

מס' מקומות החנייה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

**6.6 בנייה משמרת מים**

נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרות נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים. מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
 תנאי למתן היתרי בניה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחיה זו.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב   | תאור שלב   | התנייה     |
|------------|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

**7.2 מימוש התוכנית**

מועד משוער לביצוע התכנית - יוני 2013

## 8. חתימות

|                                    |                |                            |                 |
|------------------------------------|----------------|----------------------------|-----------------|
| שם:                                | חתימה:         | 06.09.2012 תאריך:          | מגיש התוכנית    |
| קניון מדיקל אנד טכניקל סופלאי בע"מ |                | מספר תאגיד: 511311078 ח.פ. |                 |
| שם:                                | חתימה:         | 06.09.2012 תאריך:          | עורך התוכנית    |
| בודובסקי מיכאל                     | בודובסקי מיכאל | מספר תאגיד:                |                 |
| שם:                                | חתימה:         | 06.09.2012 תאריך:          | יזם בפועל       |
| קניון מדיקל אנד טכניקל סופלאי בע"מ |                | מספר תאגיד: 511311078 ח.פ. |                 |
| שם:                                | חתימה:         | 06.09.2012 תאריך:          | בעל עניין בקרקע |
| ממ"י                               |                | מספר תאגיד:                |                 |
| שם:                                | חתימה:         | תאריך:                     | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד:                             |                | מספר תאגיד:                |                 |
| שם:                                | חתימה:         | תאריך:                     | בעל עניין בקרקע |
| תאגיד:                             |                | מספר תאגיד:                |                 |