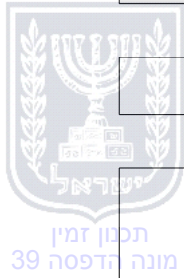


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0129916

עח/81/27 שינויים והגדלת זכויות בנייה, רח' בית הראשונים 4, אזוה"ת ע.חפר



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

הרקע לתכנון: התכנית נועדה לאפשר שימוש בחלק ממרתף קיים שהשימוש שמותר בו לחניה, לצורך שימוש לאחסנה+תוספת שטח עיקרי+שינוי גובה המבנה ע"מ לאפשר אחסנה גבוהה בקומה א', הסדרת קווי בניין למבנה קיים, ולבנייה בקומה א' שתיבנה מעל הבניין הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**  
 עח/27/81 שינויים והגדלת זכויות בנייה, רח' בית הראשונים 4, אזוה"ת ע.חפר

**מספר התכנית** 409-0129916

**1.2 שטח התכנית** 2,222.650 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**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	190846
קואורדינאטה Y	701158

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: פארק תעשיות עמק חפר

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4		פארק תעשיות עמק חפר

שכונה עמק חפר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8389	מוסדר	חלק	123	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/81/7	227

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 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 על תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	עח/200
14/03/1994	2769	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/7/81 ממשיכות לחול.	שינוי	עח/7/81
18/01/2001	1329	4953	עח/מק/7/81/ב'	שינוי	עח/מק/7/81/ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה רוזנצוויג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה רוזנצוויג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		04/11/2014	אריה רוזנצוויג	04/11/2014	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		17/07/2016	אריה רוזנצוויג	07/10/2014	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	המסמך מחייב לעניין הסדרת פתרונות החניה התפעולית בתחום המגרש	21/07/2016	אריה פלנר	07/03/2015	1	1: 100	מחייב חלקית	תנועה
לא		07/10/2014	אריה רוזנצוויג	07/10/2014	1	1: 250	מנחה	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
	אחר			מ.נ. מערכות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)	4	04-6220111	04-6220808	micky@mn sys.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בית הראשונים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.נ. מערכות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)	4	04-6220111	04-6220808	micky@mnsys.co.il

(1) כתובת: רחוב בית הראשונים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	--		מ.נ. מערכות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)	4	04-6220111	04-6220808	micky@mnsys.co.il

(1) כתובת: רחוב בית הראשונים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל בונה ערים	עורך ראשי	אריה רוזנצוייג	34575		נתניה	הרצל	47	09-8627727	09-8331191	ns_arcplus@orange.net.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה פלנר	561		כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

- א. שינוי בשימוש בחלק מהמרתף מחניה לאחסנה(ברחוב בית הראשונים 4 - אזור התעשייה עמק חפר).
- ב. הגדלת שטח עיקרי.
- ג. הגדלת שטח שרות.
- ד. הגבהת גובה מבנה.
- ה. הגדלת תכסית.
- ו. הקטנת קו בניין צדדי למבנה קיים, ולקומה א' שתבנה מעל לבניין הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי השימוש בחלק משטח המרתף המותר לחניה בלבד, בשטח של 200 מ"ר לשטח המשמש לאחסנה, סה"כ כ-200 מ"ר שטח למטרת חניה יקטן מ- 1333 מ"ר ל- 1133 מ"ר.
- ב. הגדלת השטח העיקרי ב- 423 מ"ר באופן כזה ששטח העיקרי יגדל מ- 1777 מ"ר ל- 2200 מ"ר, (200 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לבניין, ו- 2000 מ"ר מעל לכניסה הקובעת לבניין).
- ג. הגדלת שטח שירות מעל הכניסה הקובעת לבניין ב- 100 מ"ר מ- 444 מ"ר ל- 544 מ"ר.
- ד. הגבהת גובה המבנה מ- 18 מ' ל- 20.5 מ'.
- ה. הגדלת תכסית הבינוי מ- 40% ל- 50% עפ"י קיים.
- ו. הקטנת קו בניין צד מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' למבנה הקיים ולקומה א' שתבנה מעל לבניין הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2,222.65
------------------	----------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ייעוד הקרקע - תעשייה	2,200		+423	1,777	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,222.65	100
סה"כ	2,222.65	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנה תעשייה, מלאכה, צרכנות, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, מבנים למתן שרותים לחקלאות, מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת האזור.</p> <p>תעשייה עפ"י תכניות קודמות: עח/81/7, עח/מק/81/7, א', עח/מק/81/7, ב' ועח/200 על תיקוניה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>גובה המבנה 20.5 מ', קווי בניין עפ"י טבלת זכויות הבניה, סעיף 5, מרתפים במסגרת גבולות המגרש,</p> <p>ביתני שומר וחדרי טרנספורמציה בקו בניין קידמי וצדדי 0 מ'.</p> <p>כמפורט בתכניות עח/200 על תיקוניה, עח/81/7, עח/מק/81/7, א', ועח/מק/81/7, ב' ותכנית זו.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	5 (2)	5 (1)	1	3	20.5	50	3877	1133	200	544	2000	2222.65	1	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הקטנת קו בניין צד מ - 5 מ' ל - 4.5 מ' למבנה הקיים ולקומה א' מעל לבניין הקיים..
- (2) הקטנת קו בניין צד מ - 5 מ' ל - 4.5 מ' למבנה הקיים ולקומה א' שתבנה מעל לבניין הקיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

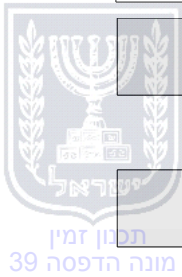
## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תכנית הבינוי עקרונית בלבד.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: 3- מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ביוב</b></p> <p>ביוב ומים: פתרון הביוב והמים - יהיה חיבור למערכת ביוב מרכזית מחוברת למתקן טיפול וסילוק קולחין מאושר, עפ"י החוק לתכנון ובניה ותקנותיו.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>כפיפות לבניה משמרת מים:</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיף 26.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מפת מדידה: התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך - ירחמיאל גולדשמיט</p>

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	מודדי חדרה מתאריך: 11.4.11
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	הגשת תכנית פיתוח והסדרי תנועה עפ"י הוראות נספח התנועה, הסדרי התנועה בהתאם לנספח התנועה יבוצע ע"י היזם
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	עפ"י תמ"א 4/ב/34 - סעיפים: 28 ו - 30
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תיאום עם חברת מקורות לעניין קו המים החוצה
<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מספר: עח/27/81 שם התכנית: אזה"ת – מ.ג. מערכות – שינויים בשימוש במרתף והגדלת היקפי הבניה.

עורך התכנית: אדר' אריה רוזנצוויג תאריך: 5.9.2012 חתימה: \_\_\_\_\_

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / מזערי / (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה	123	2221	80%	20	0	60	160%	ל.ר.	ל.ר.	18	3 קומות	1	5	5	5	

**הערות:** עפ"י התוכניות החלות במקום: עח/7/81, עח/מק/7/81 א', עח/מק/7/81 ב', ועח/200 על תיקוניה, לרבות לפי החלטת ועדה מקומית על תוספת שטחי שירות מיום – 21.2.1999.

1. ביתן שומר שטחו עד מקס' 8 מ"ר.
2. חדר שנאים, שטחו ייקבע לפי דרישות חברת חשמל.
3. תוכנית עח/מק/7/81 א' – מפרטת קו בניין קדמי וצידי אפס לחדרי טרנספורמציה וביתן שומר, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י עח/מק/7/81 א'. למפעלים בעלי נפח מוצרים גדול, יותר כיסוי קרקע עד 50%.

