

12.4.16

תזמון ביצוע
לפי תוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4000 245563 - 1

AS

הוראות התכנית

1

16-PIG/18

תכנית מס' 409-0153668

עח/1/24/81 אזה"ת בנדא מגנטיק הגדלת שטחי בניה



מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
31-08-2016
נתקבל

ועדה מקומית לתכנון ובניה
נתקבל
11-08-2016

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון (הבניה תשכ"ה - 1965)
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
תכנית מס' 409-0153668, עח/1/24/81
בשיבה מס' 2014008 מיום 2/9/14
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש מהנדס/מוזכר

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 409-0153668
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק
ביום 19.5.16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

Handwritten text in the top right corner, possibly a date or reference number.

Handwritten text enclosed in a rectangular box, possibly a signature or official stamp.

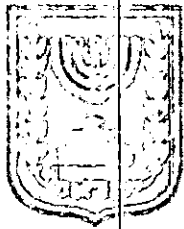
Handwritten text in the bottom right corner, possibly a signature or official stamp.

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בתחום פארק תעשיות עמק חפר. בתחום התכנית נבנה מבנה על פי היתר בניה מס' 20100118 מיום 26/8/13 בו אושרה הקלה לגובה מבנה של 18 מ' ב-2 קומות. התכנית מבקשת להכיל את גובה המבנה המאושר בזכויות החלקה כחוק. כמו כן מבקשת התכנית להגדיל את זכויות הבניה בתוך מעטפת המבנה המאושר ללא שינוי ביתר הוראות התכנית המאושרת, על מנת להתאים את פנים המבנה ככל הנדרש לניהול התפעולי של החברה.



תכנית זמין
מונה תדפיסה 15



תכנית זמין
מונה תדפיסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/1/24/81 אזה"ת בנדא מגנטיק הגדלת שטחי בניה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0153668

1.2 שטח התכנית 8.088 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

קואורדינאטה X 190437

קואורדינאטה Y 700627

1.5.2 תיאור מקום רח' המסיק 13, פארק תעשיות עמק חפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות

נפה

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
8389	מוסדר	חלק		163, 165, 168, 191, 213

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

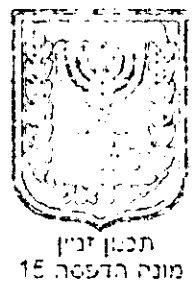
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
עח/מק/81/15	1006

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עח/ 200	כפיפות		2553	1905	19/07/1979
עח/ 7 /81 ^	שינוי		4201	2769	14/03/1994
עח/ מק/ 15 /81	כפיפות		5832	3948	15/07/2008
עח/ מק/ 7 /81 א	כפיפות		4628	2916	11/03/1998
עח/ מק/ 7 /81 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ מק/ 7 /81 ב ממשיכות לחול.	4953	1329	18/01/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	מספר עמודים	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב					יעקב גיל-עד		
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	1		יעקב גיל-עד		תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	רקע		1	1	13/02/2014	יעקב גיל-עד	23/03/2014	
לא	בינוי	רקע	1:500			12/12/2015	יעקב גיל-עד	13/12/2015	
לא	תנועה	מנחה	1:250	1	1	12/12/2015	קראוס אייל	13/12/2015	
לא	מצב מאושר	רקע	1:250	1	1	07/07/2015	יעקב גיל-עד	08/07/2015	

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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Ben_David@benda.co.il	073-2660610	050-6220220	1	המחשב	נתניה	נתניה	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ		מרדכי בן-דוד	פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
Ben_David@benda.co.il	073-2660610	050-6220220	1	המחשב	נתניה	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ		מרדכי בן-דוד	פרטי

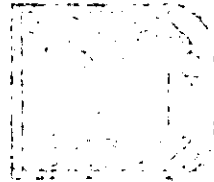
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
Ben_David@benda.co.il	073-2660610	050-6220220	1	המחשב	נתניה	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ		מרדכי בן-דוד	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב גיל-עד	24039		הרצליה	משכית	27	09-9573303	09-9573202	studio@gilad arc.org
יועץ תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	קראוס אייל	88003	משרד אייל קראוס הר חוצבים	ירושלים	(1)	17	02-5328814	02-5400433	Ekroads@ekr oads.co.il
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27	04-6325454		mikigol@za hay.net.il

(1) כתובת: רחוב חרטום 17, ת.ד. 45174.



משרד התכנון
15/07/2016

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
תדפסה 15**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטחי בניה, הוספת קומה והגבהת גובה המבנה בבנדא מגנטיק באזור תעשייה עמק חפר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 - הגדלת שטח הבניה המותר במגרש מ- 50% ל-75%.

2.2.2 - קביעת התפלגות שטחי הבניה כמפורט: עיקרי 65.5%, שרות 9.5%.

2.2.3 - הגדלת שטחי הבניה הקשיחה המשמשת לאחסנה, למשרדים, לחדרי אוכל ושרותים לעובדים מ 10% ל 62%.

2.2.4 - הגדלת השטחים המשמשים למשרדים, חדרי אוכל ושרותים לעובדים מ 10% ל 26.5%.

2.2.5 - הוספת קומה על מס' הקומות המותרות: מ 2 קומות ל 3 קומות.

2.2.6 - הגבהת גובה מבנה מותר: מ 6 מ' ל-18 מ'.

תכנון זמין
מונה תדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.088
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	4,044	+1,253.64	5,297.64		ללא שינוי נפחי

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
שטח פרטי פתוח	1B
תעשייה ואחסנה	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשייה ואחסנה	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ואחסנה עתירת שטח	7,397	91.46
שטח פרטי פתוח	691	8.54
סה"כ	8,088	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	727.2	8.98
תעשייה ואחסנה	7,367.9	91.02
סה"כ	8,095.1	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

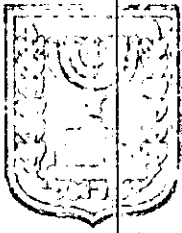
סוג ישות	שטח במ"ר
מגרש המחולק לתאי שטח	8,007.02

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנית זמין
מונה הדפסה 15

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות התקפות עח/7/81, עח/מק/81/15, עח/מק/81/7 א ו-עח/מק/81/7/ב: גינון ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש הצמוד אליו לפי התשריט, ויכלל בחשבון חישוב אחוזי הבניה של אותו המגרש.
4.2	תעשייה ואחסנה
4.2.1	שימושים
	שימושים בהתאם לתכניות מס' עח/81/7, עח/מק/81/15, עח/מק/81/7 א ו-עח/מק/81/7/ב בייעוד תעשייה ואחסנה עתירת שטח.
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	על יעוד זה יחולו כל הוראות וזכויות הבניה בהתאם לתכניות מס' עח/81/7, עח/מק/81/15, עח/מק/81/7 א ו-עח/מק/81/7/ב בייעוד תעשייה ואחסנה עתירת שטח למעט האמור בתכנית זו. היעוד המוצע "תעשייה ואחסנה" אינו מהווה שינוי יעוד, אלא התאמת שם היעוד המאושר "תעשייה ואחסנה עתירת שטח" לשמות הייעודים שנקבעו על פי נוהל מבא"ת..



תכנית זמין
מונה הדפסה 15



תכנית זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		תעריף ואחסנה (1) 8088
							צד ימני	צד שמאלי	
קדמי (6) 10	גודל מגרש כולל	עיקרי	(2) 75	50	(3) 18	3	מפל הבנייה הקובעת	(4) 5	65.5
<p>מספר קומות</p> <p>מפל הבנייה הקובעת</p>									
			(2) 75	50	(3) 18	3	מפל הבנייה הקובעת	(4) 5	65.5

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) כולל השטח הפרטי הפתוח השייך לאותו המגרש כמסומן בתשריט. גודל תא שטח ליעוד תעשייה ואחסנה: 7367.90 מ"ר.

(2) שטחי הבניה גורים מהשטח הכולל את 2 היעודים תעשייה ואחסנה וש"פ.

ניתן יהיה לנצל עד 62% משטח הבניה לבנייה קשה עבור אחסנה, משרדים, חדרי אוכל ושרותים לעובדים. יתר הבניה תהיה קלה. השטחים המשמשים למשרדים, חדרי אוכל ושרותים לעובדים יהיו 26.5% מתשטח המותר לבניה.

(3) בהתאם להקלה שאושרה בהיתר בניה מס' 20100118 מיום 26/8/12.

(4) קדמי מערבי.

(5) צד ימני מזרחי.

(6) קדמי דרומי.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.2

ניקוז

הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מגרשים לבנייה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. 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.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר עפ"י התוכניות החלות במקום ותוכנית זו.

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית לתו"ב עמק חפר.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	מרדכי בן-דוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ	515245116	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ ח.פ. 51-5245116
יזם	שם:	מרדכי בן-דוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ	515245116	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ ח.פ. 51-5245116
בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	500101795	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	מרדכי בן-דוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ	515245116	בנדא לוגיסטיקה (2009) בע"מ ח.פ. 51-5245116
עורך התכנית	שם:	יעקב גיל-עד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	8.8.16	חתימה:

תכנון זמן
מונה הרפסה 15

שם התכנית: עח/1/24/81 אזה"ת בנדא מגניטיק הגדלת שטחי בניה מס' התכנית 409-0153668

נספח - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר 28/05/13

יעד	מס' תכנית מאושרת	גודל מגרש מנימלי	שטחי בניה אחרים				סה"כ שטחי בניה (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	צידד	אחורי
			מעל לבניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי				מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי			
תעריף ואחסנה עתרת שטח	עח/מק/15/81								2	10	5	5	5	
תעריף ואחסנה עתרת שטח	עח/מק/7/81									(2)5	(2)5	5	5	
תעריף ואחסנה עתרת שטח	עח/7/81	1000	(1) 50			50	50	1		(3)5	(3)5	5	5	

- הערות לתכנית:
- השטח מיועד לבניה קלה. ניתן לנצל עד 10% משטח הבניה לבנייה קשה עבור מבנים גלויים כגון: משרדים, חזרי אוכל, שרותים לעובדים.
 - חותר הקמת חדרי טרנספורמציה וביתני שומר בקו בנין-0.
 - 5 מ' או לפי תשריט.



מס' התכנית 409-0153668

28/05/13

שם התכנית: עח/1/24/81 בנדא מגנטיק הגדלת שטחי בניה

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה המבנה (מ'")	מספר יח"ד	תכנית	אזורי בניה מכללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחרים		גודל מגרש מינימלי	יעד
	ציד	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת		
5	5	10	2	6								ע"מ/מק/15/81	העשיה ואחסנה
5	(2)5	(2)5										ע"מ/מק/7/81	ע"מ/מק/7/81
5	5	(3)5	1	6		50	50				1000	ע"מ/מק/7/81	העשיה ואחסנה

הערות לתכנית:

- השטח מיועד לבניה קלה. ניתן לגצל עד 10% משטח הבניה לבניה קשה עבור מבנים גלויים כגון: משרדים, חדרי אוכל, שרותים לעובדים.
- תוחר הקמת חדרי טרנספורמציה וביחני שומר בקו בנין-0.
- 5 מ' או לפי תשריט.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
11-08-2016

חוק התכנון והבניה תשי"ח-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
תכנית מס' 409-0153668-2014-00011-10
בישיבה מס' 2014/08/14
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית
יחשב לאיש

הועדה המחוזית - פרוז מרכז
12.9.16
מאגן קניין

נדקס וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המחוזית תעשה כיום
12.9.16
מחוז מרכז
תאריך אדרי' וניתן להפקיד

1947	1948
1949	1950
1951	1952
1953	1954
1955	1956
1957	1958
1959	1960
1961	1962
1963	1964
1965	1966
1967	1968
1969	1970
1971	1972
1973	1974
1975	1976
1977	1978
1979	1980
1981	1982
1983	1984
1985	1986
1987	1988
1989	1990
1991	1992
1993	1994
1995	1996
1997	1998
1999	2000
2001	2002
2003	2004
2005	2006
2007	2008
2009	2010
2011	2012
2013	2014
2015	2016
2017	2018
2019	2020
2021	2022
2023	2024
2025	2026
2027	2028
2029	2030