

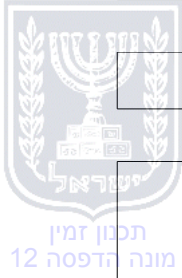
הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0604264

מפעל עדין

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מכשירה מבנה קיים עיי שינוי קוי בנין, והגדלת התכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מפעל עדין
		מספר התכנית	423-0604264
1.2	שטח התכנית		1.688 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5
		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

הוד השרון	מרחב תכנון מקומי
191050	קואורדינאטה X
671125	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	היובלים	הוד השרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	118	חלק	מוסדר	6660

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1002
06/08/1989	3798	3685	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 19 /346 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 19 /346
09/09/1976		2253	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 15 /346 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 15 /346
13/11/1952	235	260	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תגפ/ 346. הוראות תכנית תגפ/ 346 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תגפ/ 346



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף אביאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מאושרות מתכנית הר/19/346	14: 18 04/07/2019	אסף אביאל	04/07/2019	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	10: 11 14/10/2018	אסף אביאל	14/10/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	16: 35 12/01/2018	אסף אביאל	11/01/2018	1	1: 250	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			עדין קואופרטיב לייצור שוקולד ממתקים וופלים בהוד הש	הוד השרון	היובלים	7	09-7402173	09-7402173	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עדין קואופרטיב לייצור שוקולד ממתקים וופלים בהוד הש	הוד השרון	היובלים	7	09-7402173	09-7402173	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.c o.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	497		בני ברק	לח"י	27	03-9417013	03-9417011	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הכשרת מבנה קיים ע"י שינוי קוי בנין והגדלת התכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי קוי בנין קדמיים וצידיים למבנה קיים לפי סעיף 62א (א) ס.ק (4).

(ב) שינוי תכסית מ-40% ל-50% לפי סעיף 62א (א) ס.ק (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	100

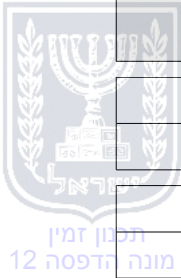
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה קלה	1,688	100
סה"כ	1,688	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,668.1	100
סה"כ	1,668.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים מבני תעשיה ומלאכה.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5)			0	(5)	2	3	12	50	(4) 3039	(3)	(3)	(2) 1013	(1) 2026	1688	100	תעשייה קלה ומלאכה

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

הערה ברמת הטבלה:

כל הזכויות המאושרות תקפות במגרש זה, בנוסף לזכויות מתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 120% משטח המגרש.

(2) תוספת שטחי שירות: יותרו 60% שטחי שרות עיליים, 40% בניה בקומה מתוקף תכנית: 19 / 346 לפי החלטת ועדת משנה 2007018 מיום 11.12.07 + 125 מ"ר ביתן לשומר מתוקף הר/15/346.

(3) שטחי מרתפים: מתכנית הר/1002: יותרו שני מרתפים (או יותר באישור ועדה מקומית), לתכליות הבאות: חניה, חניה תפעולית, מרחב מוגן, מערכות טכניות, מבואות חדרי מדרגות וכן אחסנה ואריזה, לשרות התעשייה שמעל ובלבד ששטחים אלו ירשמו כיחידה אחת עם התעשייה שמעליו.

הוראות נוספות ראה תקנון. 20% משטח המגרש תיוותר כקרקע טבעית פנויה לצורכי ניקוז. 80% תכסית מירבית משטח המגרש לבניית מרתפים.

(4) לא כולל שטחי מרתפים.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי להיתר בנייה יהיה שיפור חזות המבנה והאלמנטים הצמודים לו ע"פ הנחיות אדריכל העיר.
6.3	כתב שיפוי	יזם התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה. המשפיעים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.
6.4	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	הנחיות מיוחדות	הנחיות מרחביות יהיו בהתאם להנחיות הקיימות באתר ההנדסי של העירייה : http://hodhasharon.complot.co.il/Pages/Hanhaiot.aspx

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.