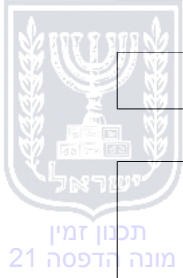


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0714519

עח/מק/81/32 אזו"ת - שינוי קווי בניין ותכסית למגרש תעשייה



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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין ותכנית למגרש תעשייה בפארק תעשייה של עמק חפר, לצורך בניית מבנה סככה והסדרת מצב קיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/32/81 אזו"ת - שינוי קווי בניין ותכנית למגרש תעשייה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 409-0714519

3.473 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (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

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	190247
קואורדינאטה Y	701383

1.5.2 תיאור מקום

כתובת התכנית: גשר העץ 46, אזה"ת עמק חפר ת.ד. 12097.
רק תעשיות עמק חפר, מול הצומת בין הרחובות גשר העץ והבציר, בפינת צפון מערבית של הפארק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: פארק תעשיות עמק חפר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פארק תעשיות עמק חפר			

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	86	

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



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 את תכנית עח/200 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עח/200 ממשיכים לחול. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכניות עח/מק/32/81.	כפיפות	עח/200
14/03/1994	2769	4201	תכנית זו משנה את תכנית עח/7/81 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עח/7/81 ממשיכים לחול. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכניות עח/מק/32/81.	כפיפות	עח/7/81
11/03/1998	2916	4628	תכנית זו משנה את תכנית עח/מק/7/81/א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עח/מק/7/81/א ממשיכים לחול. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכניות עח/מק/32/81.	כפיפות	עח/מק/7/81/א
18/01/2001	1329	4953	תכנית זו משנה את תכנית עח/מק/7/81/ב בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית עח/מק/7/81/ב ממשיכים לחול. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכניות עח/מק/32/81.	כפיפות	עח/מק/7/81/ב

הערה לטבלה:

התכנית כפופה להחלטה מס' כל/7/1999 - תוספת שטחי שרות.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן זיו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן זיו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מצב מאושר	13: 03 17/08/2019	ערן זיו	15/08/2019			רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	09: 57 26/08/2019	ערן זיו	26/08/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וניקוז	14: 33 13/08/2019	אריה פלנר	13/08/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 41 12/08/2019	ערן זיו	01/05/2019		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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			תוסס השקעות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		04-6225591	04-6225579	maoz@cla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' גשר העץ 46.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תוסס השקעות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		04-6225591	04-6225579	maoz@cla.co.il

(1) כתובת: רח' גשר העץ 46.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	שפירא צבי	11	1-800-250-25 0	02-6233453	info@kkl.org.il
חוכר				תוסס השקעות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		04-6225591	04-6225579	maoz@cla.co.il

(1) כתובת: רח' גשר העץ 46.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן זיו		ערן זיו אדריכלים	פתח תקוה	פינסקר	70	03-9733230	03-9733229	eran@ez-arch.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		office@milikgol.co.il
	יועץ	אריה פלנר		הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(1)		09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: כפר נטר 40593 ת.ד. 3765.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין ותכנית למגרש תעשייה בפארק תעשייה של עמק חפר, לצורך בניית מבנה סככה והכשרת מצב קיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - הסדרת קווי בניין לבנייה קיימת לפי המצב הקיים בשטח, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.

2 - הגדלת תכסית מ-40% ל-75% עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.

3 - קביעת קו בניין אחורי 0-5 מטר למבנה סככה פתוחה (ללא קירות), עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

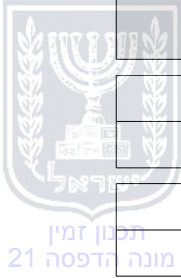
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	101	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

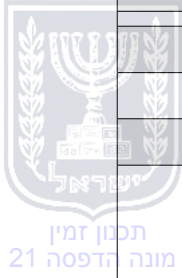
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	3,473	100
סה"כ	3,473	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	3,474.75	100
סה"כ	3,474.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	לפי תוכנית עח 7/81, עח-200.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם לתכנית עח/7/81, עח/200, עח/מק/7/81/א, עח/מק/7/81/ב.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>בהתאם לתכנית עח/7/81, עח/200.</p> <p>שטחי שרות למרתפים יחשבו בהתאם החלטת וועדה מקומית כל/1999/7- החלטת ועדה מקומית מס' 99004 מיום 21.2.99 :</p> <p>- שטחי שרות יהוו 80% משטח המגרש, המורכבים מ-60% מתחת לפני הקרקע ומ-20% מעל לפני הקרקע, ולא יותר מ-10% לקומה.</p> <p>- במידה ולא יבנה מרתף, שטחי השרות יחושבו לפי 20% משטח המגרש ולא יותר מ-10% לקומה.</p> <p>- ניתן לנצל הזכויות גם בקומת גלריה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. יותר קו בניין אחורי 0-5 מטר לסככה פתוחה (ללא קירות) בלבד.</p> <p>3. יותרו קו בניין קדמי וצדדי 0 לטובת חדרי טרנספורמציה וביתני שומר - עח/מק/7/81/א.</p> <p>4. תותר בליטות עבור מסילות המנוף מקווי הבניין עד גבולות המגרש.</p> <p>5. קו בניין אפס למרתפים למטרת חנייה - עח/מק/7/81/ב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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		גודל מגרש מזערי
										עיקרי	שרות				עיקרי	שרות	
5 (8)	5 (7)	7 (6)	4 (6)	1 (5)	3	18 (4)	75	160	60 (2)	3 (3)	20 (2)	80 (1)	1000	101	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר בנוסף שטחים עבור חדרי הטרנספורמציה וביתני השומר.
- ניתן לנצל הזכויות גם בקומת גלריה.
- ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- תותר בניית גלריה בשטח מקסי 5% משטח הקומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר בנוסף שטחים עבור ביתן השומר עד 8 מ"ר וחדר שנאים לפי הנחיות חח"י.
- שטחי שרות יחשבו בהתאם החלטת וועדה מקומית כל/1999/7- החלטת ועדה מקומית מס' 99004 מיום 21.2.99 :
 - שטחי שרות יהוו 80% משטח המגרש, המורכבים מ-60% מתחת לפני הקרקע ומ-20% מעל לפני הרקע, ולא יותר מ-10% לקומה.
 - במידה ולא יבנה מרתף, שטחי השרות יחשבו לפי 20% משטח המגרש ולא יותר מ-10% לקומה
 - ניתן לנצל הזכויות גם בקומת גלריה.
- יותר ניווד שטחים מעל הקרקע אל מתחת הקרקע.
- פרט לארובות, מתקני פליטה, ממגורות ומכילים ומתקנים טכניים.
- גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ', קווי הבניין למרתפים יהיו לפני קווי הבניין למבנה מלבד כניסות ויציאות למרתף.
- קווי בניין צידיים :
 - הסדרת מבנה קל ומסילות מנוף קיימות בהתאם למסומן בתשריט מצב קיים.
 - במקרה של הריסה ובנייה מחדש, ניתן לאשר קווי בניין צידיים 5 מטר מכל צד או 4 מטר מצד אחד ו-7 מטר מהצד השני
 - בכל מקרה של סתירה בין התקנון לבין התשריטים בנושא קווי בניין צידיים, יגבר הכתוב בתקנון
 - הגדרת קו בניין צידי ימני או צידי שמאלי הינה ביחס לעומד בתא השטח ומביט לחזית תא השטח כלפי הרחוב.
 - יותר קו בניין 0-5 לסככה פתוחה (ללא קירות) בלבד.



(8) לפי המסומן בתשריט ובנספח הבנוי. תותר הקמת ביתן שומר וחדר שנאים בקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. מסי מקומות החנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנון מקומות חנייה).
 ב. החנייה לרכב פרטי ורכב תפעולי תהיה בגבולות המגרש.

6.2

ניהול מי נגר

- א. מערכת הניקוז מיועדת לאיסוף מי הגשמים בלבד.
 שטח המגרש צריך להיות מנוקז כך שהנקודה הנמוכה במגרש תהייה ביציאה לדרך הציבורית ומי הנגר יוזרמו לקולטני מערכת הניקוז הציבורי בכביש ולא למגרשים הסמוכים.
 ב. תוכנית הניקוז תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
 ג. כל שטח יחובר עם דרך מהדרכים הציבוריות ועם רשת הניקוז רק לאחר שיותקנו במפעל מתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה המקומית והרשות המוסמכת.
 לפי מתן היתר בנייה יש להבטיח התקנת תעלות ו/או צינורות בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית והרשות המוסמכת, תוך כדי הפרדה בין מערכת ניקוז לבין מערכת השפכים ומניעת זיהום מי תהום עיליים ותחתיים.

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק

6.4

הסדרת שטח/ מקרקעין

- א. קוי בניין למבנים הקיימים יהיו לפי קונטור המבנה הקיים כמפורט במצב מוצע. בניינים קיימים בחריגה מקווי בניין ומהוראות התכניות יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצוין במטרות תכנית זו.
 ב. בנייה חדשה, תוספות ושינויים לבנייה קיימת, יותרו רק בכפוף להוראות תוכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית