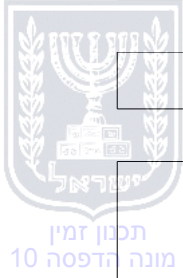


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0866699

עח/מק/81/36, אזו"ת עמק חפר מגרש 50, תוספת שטחי שירות



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

מגיש התכנית הנו חוכר מגרש 50. לפי תכנית עח/81/10 מבוקש להגדיל שטחי שירות ב-11.5% לפי סעיף 62א. (א) (1) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית עח/מק/36/81, אזו"ת עמק חפר מגרש 50, תוספת שטחי שירות

מספר התכנית 409-0866699

שטח התכנית 1.2

6.702 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א 1) (4)

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	190150
	קואורדינאטה Y	701307

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

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
8388	מוסדר	חלק	22	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
50	עח/81/10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/ 200
19/11/2012	991	6499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 10 /81 ממשיכות לחול.	כפיפות	עח/ 10 /81



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי הלוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הלוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		17: 59 19/08/2020	אורי הלוי	19/08/2020	1		רקע	טבלת שטחים
לא		14: 51 15/03/2021	אריה פלנר	21/12/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 59 13/09/2020	אורי הלוי	13/09/2020	1	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אורן חסאן		ע.א חפר נכסים בע"מ	חדרה	המתכת (1)	2			beitgoder@gmail.com
	פרטי	יורם עמרם		ע.א חפר נכסים בע"מ	חדרה	(2)	2	09-8668494		beitgoder@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ח.פ: 515680502.

(2) הערה: ח.פ: 515680502, כתובת: המתכת 2, חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן חסאן		ע.א חפר נכסים בע"מ	חדרה	המתכת	2	050-5900091		beitgoder@gmail.com
פרטי	יורם עמרם		ע.א חפר נכסים בע"מ	חדרה	(1)		09-8668494		beitgoder@gmail.com

(1) כתובת: המתכת 2, חדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		
חוכר		אורן חסאן		ע.א חפר נכסים בע"מ	חדרה	המתכת		050-5900091		beitgoder@gmail.com
אחר	חוכר	יורם עמרם		ע.א חפר נכסים בע"מ	חדרה	(1)		09-8668494		beitgoder@gmail.com



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: המתכת 2, חדרה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב	לוד	היוצרים	3	03-5465557		mail@ah-arch.com
	מודד	מוחמד אבו חבלה	1243	א.ח.מ הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)	2			office@ahm-ang.co.il
	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה	5	050-5202898		fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: צבי הנחל 2.



תכנון זמין
הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת שטחי שירות למגרש 50.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 11.5% שטחי שירות למגרש מס' 50, בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף בחוק 62א. (א 1) (4) ובכך הגדלת שטחי השרות מ-30% המאושרים בתכנית עח/10/81 ל-41.5%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	50
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	תעשייה
תאי שטח כפופים	יעוד
50	תעשייה

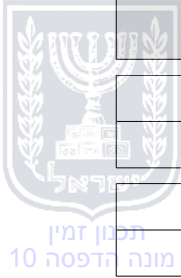
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	6,702	100
סה"כ	6,702	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	6,710.53	100
סה"כ	6,710.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>4.1.1. כל ההוראות עח/10/81 חלות בתכנית לרבות:</p> <p>1. שימושים מותרים לפי תכנית עח/10/81:</p> <p>"כללי: אזור זה כולל מגרשים בגדלים שונים היוצרים רצף באותן יעוד באזור התעשייה הקיים. תכלית ושימושים מותרים באזור:</p> <p>מיועד להקמת מבנים לתעשייה, מלאכה, צרכנות, אחסנה, תעשייה עתירת ידע, מבנים למתן שרותים לחקלאות, מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת האזור למרות האמור לעיל יהא בסמכותה של הועדה המקומית לסרב ליתן היתר לשימושים שעומדים בסתירה לחוק העזר לאיכות הסביבה לעמק חפר</p> <p>תעשיות המשתייכות לאחת מקבוצות הבאות ידרשו בדיקה קפדנית ופרטנית לבחינת השפעתם על איכות הסביבה על כל היבטיה:</p> <p>א. מפעלים כימים והאחסנה הכרוכה בכך, מפעלי מילוי כימיקלים, מפעלי ממיסים (בתי דפוס וכד').</p> <p>ב. מפעלים לציפוי מתכות, מפעלים המכילים קווים לטיפול פני שטח במתכות.</p> <p>ג. מפעלים לעיבוד מזון כגון זיתים וחמוצים.</p> <p>ד. תעשיות דלק ואנרגיה.</p> <p>ה. תעשיות עיבוד עץ."</p> <p>2. "לא יותרו שימושים ותכליות אשר הנם בעלי סיכון לזיהום ו/או מטרד סביבתי כגון:</p> <p>א. תעשיות פטרו-כימיות.</p> <p>ב. מפעלים המשתמשים במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.</p> <p>ג. תעשיית מצברים וסוללות.</p> <p>ד. משחטות ובתי מטבחים.</p> <p>ה. יצור ועיבוד של חומרי הדברה.</p> <p>ו. מפעלים לייצור פתוח של חומרי בניין כגון: בלוקים, מלט, סיד וכיו"ב.</p> <p>ז. מפעלים לייצור ואחסון חומרי נפץ."</p> <p>3. שטחי מגרשים ורוחב חזית מינימאליים, מספר קומות, קווי בנין, ותכנית מרביים יקבעו לפי תכנית עח/10/81 סעיף 13. אחוזי בניה יקבעו לפי טבלה 5 בתכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>2. גינון עפ"י תכנית עח/10/81.</p> <p>3. גדרות ושערים עפ"י תכנית עח/10/81.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>היתרי בניה:</p> <p>1. רמת המבנים הינו ב', לפי הוראות סעיף 14.1.5 בתכנית עח/10/81.</p> <p>2. איכות המבנים: רמת גימור חזיתות מבנים ופיתוח צמוד בהתאם לתכנית עח/10/81.</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	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי	5	5	50	121.5	41.5	80	5000	50	תעשייה
אחורי	5	5							
צידדי- שמאלי	5	5							
צידדי- ימני	5	5							
מעל הכניסה הקובעת	3	18							

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:

על התכנית חלה עח/81/10 לרבות: "טבלה מס' 2" בתכנית עח/81/10, ממשיכות לחול "הערות כלליות לטבלה" מסעיף א' עד סעיף יב', לרבות התייחסות למרתפים, גלריות, תשתיות, גובה וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

הוראות בינוי ופיתוח כתנאי להיתר לפי עח/10/81

6.2 תנועה

חניות ותנועה אזורי פריקה וטעינה על פי תכנית עח/10/81.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 7 שנים





טבלת זכויות בניה

קווי בנין	תכנית מרבית (%) משטח (המגרש)	אחוזי בניה מירבי מעל הקרקע		מס' קומות (גובה מ') מכסימלי	רוחב חזית מינימלי (מ')	האזור וסימונו בתשריט	מס תא שטח
		שירות	עיקרי				
לפי תכנית עח/10/81	50%	30%	80%	3 (מ'18)	25	תעשייה	מגרש 50 מצב קיים
לפי תכנית עח/10/81	50%	41.50%	80%	3 (מ'18)	25	תעשייה	מגרש 50 מצב מוצע

