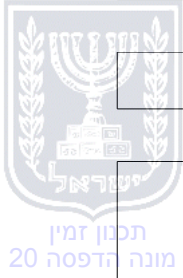


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-1041193

עח/מק/81/38, אזו"ת עמק חפר, סנו או"ח בין יעודי קרקע



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת שני מגרשים לתעשייה ומגרש אחד למסחר ומשרדים ומחלקת מחדש ללא שינוי בשטחי המגרשים בכל ייעוד.

התכנית תאפשר תכנון המשלב מבנים בשני המגרשים החדשים בקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/מק/38/81, אזו"ת עמק חפר, סנו או"ח בין יעודי קרקע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
409-1041193	מספר התכנית	
36.707 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

190200 קואורדינאטה X

700650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשיות עמק חפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשיה עמק חפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8388	מוסדר	חלק	29-30, 41	

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/81/10	29, 27, 18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה מצב קיים למגרשים 29,30,41 עפ"י תכנית עח/10/81.	12: 44 14/03/2022	אורי הלוי	20/02/2022	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 42 20/09/2022	דוד שקד	07/09/2022	15	1: 1	מנחה	בדיקת הצללה
לא	התייחסות למשטר רוחות	11: 47 10/11/2022	אלדד שרוני	22/09/2022	1	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא		18: 29 21/11/2022	ירדן שפירא	07/11/2022	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		14: 11 08/03/2022	אורי הלוי	09/03/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 22 19/09/2022	סרגיי גברילנקו	29/08/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	08: 31 20/09/2022	אלי מסלובסקי	11/07/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		14: 37 18/09/2022	אורי הלוי	10/07/2022	1	1: 1000	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			חברה : סנו - מפעלי ברונוס בע"מ	הוד השרון	החרש	8	09-7473222		amirh@sano.co.il
	פרטי			מ.ש.א נכסים בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)	3	050-5900091		oren.hasan@outlook.com
	פרטי			תילתן נכסים והשקעות בע"מ	רמת גן	תובל	40	03-6136699		yairl@yairlevy.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב השיטה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברה : סנו - מפעלי ברונוס בע"מ	הוד השרון	החרש	8	09-7473222		amirh@sano.co.il
פרטי			מ.ש.א נכסים בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)	3	050-5900091		oren.hasan@outlook.com
פרטי			תילתן נכסים והשקעות בע"מ	רמת גן	תובל	40	03-6136699		yairl@yairlevy.com

(1) כתובת : רחוב השיטה.

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	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב	לוד	היוצרים	3	03-5465557		permit@ah-arch.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד אבו חבלה	1243	א.ח.מ הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		052-5565932		office@ahm-ang.co.il
	יועץ	סרגיי גברילנקו	20942802	ברבי מהנדסים ויועצים	נתניה	הליך	5	09-8340665		g.sergey@bar-rabi.com
אדריכל נוף	יועץ	אלי מסלובסקי	6263157	נופים - תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ	יקנעם (מושבה)	(2)		077-5337908		office@nfm.co.il
יועץ תנועה	יועץ	ירדן שפירא	25737464		רמת ישי	סמ לילך (3)	15	077-2048443		yarden@ys-eng.co.il
	יועץ סביבתי	דוד שקד		שקד קיימות ואקולוגיה	נהריה	לוחמי הגטאות	13	077-3296752		david-s@shaked-s.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854251		esharony@netvision.net.il

(1) כתובת : צבי הנחל 2.

(2) כתובת : ת.ד 97.

(3) כתובת : משלוח דואר : ת.ד 10053 (האקליפטוס 3), רמת ישי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק) ויצירת חזית מסחר ומשרדים נוספת ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק) ויצירת חזית מסחר ומשרדים נוספת ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי וקביעת קווי בנין, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי הוראות בדבר מספר הקומות וגובהם לפי סעיף 62א(א)(4)
4. הגדלת התכסית 60% לתעשייה ו-50% למשרדים ומסחר לפי סעיף 62א(א)(5)
5. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
6. בנייה ברצף ומעבר חופשי בין תאי השטח בתכנית לפי סעיפים 62א(א)(4), (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
מסחר ומשרדים	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
משרדים ומסחר	12,480	34
תעשייה	24,227	66
סה"כ	36,707	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	12,496.03	34
תעשייה	24,261.02	66
סה"כ	36,757.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>כל ההוראות ושימושים מותרים לפי תכנית עח/10/81 חלות בתכנית לרבות:</p> <p>1. "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 כימיים 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>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניין</p> <p>1. תותר בנייה ברצף ומעבר חופשי לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות בין תאי השטח ויעודי הקרקע בתכנית. לרבות בניית מרתף משותף רציף וכניסות/יציאות משותפות לכלי רכב.</p> <p>2. תינתן האפשרות לשימוש משותף בשני תאי השטח 1,2 בחדרים טכניים, אשפה כולל גישה להולכי רגל וכלי רכב ובפונקציות "גרעין" חדרי מדרגות למילוט, ממ"מים.</p> <p>3. המרתפים יעמדו בקו בנין קדמי וצדדי, למעט כניסות ויציאות למגרש ולחניה המרתף יוכל להבנות ברצף בין שני תאי השטח.</p>
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים



מסחר ומשרדים	4.2
<p>כל ההוראות ושימושים מותרים לפי תכנית עח/81/10 חלות בתכנית לרבות:</p> <p>כללי: אזור זה כולל מבנים עם שימושים מעורבים לאורך השדרה הראשית של פארק התעשייה כמסומן בתשריט.</p> <p>א. שטחי מסחר ותצוגה (בשטחים גדולים כגון חנויות מפעל), אירועים ובידור, אולמי ישיבות וכנסים.</p> <p>ב. שירותים לציבור כגון בנקאות, דואר ותקשורת, שירותי אשנב, שירותי ספורט, מועדוני בריאות, שירותי מזון.</p> <p>ג. משרדים ו"תעשיות משרד" כגון חברות תכנה, מחקר ופיתוח, אלקטרוניקה וכו'.</p> <p>ד. משרדי שירות למפעלים שבאזור התעסוקה ושירותים עסקיים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בנייה ברצף ומעבר חופשי לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות בין תאי השטח וייעודי הקרקע בתכנית. לרבות בניית מרתף משותף רציף וכניסות/יציאות משותפות לכלי רכב.</p> <p>2. תינתן האפשרות לשימוש משותף בשני תאי השטח 1,2 בחדרים טכניים, אשפה כולל גישה להולכי רגל וכלי רכב ובפונקציות "גרעין" חדרי מדרגות למילוט, ממ"מים.</p> <p>3. המרתפים יעמדו בקו בנין קדמי וצדדי, למעט כניסות ויציאות למגרש ולחניה המרתף יוכל להבנות ברצף בין שני תאי השטח.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי								שרות
תעשייה	1	24227	80	30	60	27	4	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ומשרדים	2	12480	120	30	50	25	5	(1)	(1)	(1)	(1)	

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

הוראות טבלה 5:

על התכנית חלה עח/10/81 לרבות:

סעיף 13 מתכנית עח/10/81 - "הערות כלליות לטבלה" ממשיכות לחול מסעיף א' עד סעיף יב'. ככל שלא שונו בתכנית זו.

א. במגרשים המיועדים למסחר ומשרדים ניתן יהיה לנצל עד 25% מכלל הזכויות לבניה למטרות מסחר.

ב. בנוסף לשטחי הבניה המותרים תותר הקמת מרתפים למטרת חניה בלבד, ובתנאי שאינם פוגעים בתשתיות הקיימות. הוועדה המקומית רשאית לקבוע קווי בניין מיוחדים בהתחשב בנתוני המגרש

וסביבתו. בסמכות הוועדה המקומית לחייב הקמת מרתפים בקווי בניין בין 2-5 מטר בהתאם לסוג התשתיות הקיימות והנידרשות ולפי שיקול דעת הוועדה. מספר מפלסים במרתף או מספר קומות מקסימאלי לחנייה יקבע בהתאם לדרישות תקני חניה המאושרים מעת לעת בהתאם לשימוש המבוקש. יהי זה מסמכותו של מהנדס רשות לדרוש מספר מקומות חנייה גדול יותר מהתקן במידה והשתכנע

כי יש לכך הצדקה. גובה תקרת המרתף מפני הקרקע לא יעלה על 1 מטר. שטחו של מרתף החניה לא ייכלל בשטחים המותרים לבנייה העיקרית.

ג. בנוסף לשטחים המצויינים בטבלתה רשאית הוועדה לאשר בכל קומה גלריה שגובהה עד 4 מ' בשטח עד 5% משטח הקומה.

ד. תותר בנייה ברצף בין תאי השטח וכן יותר מעבר חופשי לתשתיות, רכב, הולכי רגל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט. הבניה תותר ברצף בין יעודי הקרקע ותאי השטח.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

איכות מבנים:

רמת גימור, חזיתות מבנים ופיתוח צמוד בהתאם לתכנית עח/10/81.

6.2 הוראות פיתוח

- שטחי הגינון יהיו לפחות 15% משטח המגרש הכולל.
- ככל שהמגרשים יבנו יחד השטח המחושב יחושב מהשטח הכולל.
- גדרות ושערים וכו' על פי עח/10/81

6.3 ניהול מי נגר

- ישמרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר השהיה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). במידה ויותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, יותקנו בתחומי המגרש מתקני השהיית מים.
- שטח החלחול יחושב לשני תאי השטח יחדיו.
- תנאי להיתר לצורך בניה בתת הקרקע, ביסוס מבנים, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו-1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- יש לקיים אמצעים לשימור נגר בתחום המגרש על ידי השהיה וחלחול טבעי בלבד.

6.4 תנועה

חנייה ותנועה, איזורי פריקה וטעינה על פי עח/10/81

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

- על פי עח/10/81.
- חלה חובה לבניית לפחות 50% מזכויות הבניה במגרש.
- שמירה על חלחול לפי סעיפים 6.2, 6.3.
- תנאי בהיתר להקמת המבנים מעל קומת המרתף יהיה אישור תצ"ר בועדה המקומית.
- תאום ניקוז מקומי של היתר הבניה על ידי מנהלת אזור התעשיה.

6.6 חלוקה ו/ או רישום

תנאי בהיתר להקמת המבנים מעל קומת המרתף יהיה אישור תצ"ר בועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20