

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0941294

גז/מק/18/20 - קיבוץ נצר סרני - שינויים באזור התעשייה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מפורטת

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

אזור התעשייה של קיבוץ נצר סרני מאושר על פי תכניות בתוקף. מטרת התכנית לשדרג בשלבים את אזור התעשייה, לשפר את איכותו ואת ערכיו הסביבתיים והנופיים ולהסדיר בו את התנועה, בכלל זה הסדרה של דרך הכניסה לקיבוץ החוצה את אזור התעשייה. התכנית מציעה שינוי בפריסת ייעודי הקרקע ע"י "הצרחה" בסמכות הוועדה המקומית בין ייעודי קרקע לתעשייה, שטח פרטי פתוח ומגורים, וכן הרחבה של דרך קיימת והארכה של דרך לצורך גישה לקיבוץ, הכול לפי ס' 62א (א) לחוק. התכנית מוסיפה 6% שטחי שירות (במסגרת הקלה) ומגדילה את תכסית הבניה ל-50%. התכנית מתואמת עם תכנית מפורטת כוללת לקיבוץ בסמכות הוועדה המחוזית שבתהליך.



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

גז/מק/18/20 - קיבוץ נצר סרני - שינויים באזור התעשייה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 426-0941294

1.2 שטח התכנית 90.071 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 א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

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	גזר
קואורדינאטה X	183569
קואורדינאטה Y	648067

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה קיבוץ נצר סרני

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: נצר סרני

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

אזור התעשייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4722	לא מוסדר	חלק		3
4723	לא מוסדר	חלק	4	5, 19, 23, 39

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 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
07/03/1989		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/84/ גז ממשיכות לחול.	החלפה	משמ/84/ גז
12/12/1982		2873	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/20/2 ממשיכות לחול.	החלפה	גז/20/2
24/02/2005	1708	5369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/20/2 א ממשיכות לחול.	החלפה	גז/20/2 א
28/05/2008	3270	5813	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מק/20/11 ממשיכות לחול.	החלפה	גז/מק/20/11
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2



**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 קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף קשטן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 10 30/11/2021	ברני גטניו	25/11/2020	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי	13: 59 30/11/2021	אסף קשטן	10/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	14: 59 01/12/2021	אלי אסיף	22/03/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה

**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			קיבוץ נצר סרני	נצר סרני	(1)				gal_kaplan@netzer.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ נצר סרני.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ נצר סרני	נצר סרני	(1)				gal_kaplan@netzer.org.il

(1) כתובת: קיבוץ נצר סרני.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

### 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	אסף קשטן		א.ב. מתכננים	תל אביב-יפו	דרך בגין		03-6233777		Assaf@abt.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	אלי אסיף		א.ח.ר. תכנון	חיפה	לביא	2	077-9215555		eli@matop.co.il



תכנון זמין  
מונה 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**

הסדרה של אזור התעשייה והסדרת התנועה ע"י איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של הייעודים, הרחבת דרך והארכה של דרך לצורך גישה לקיבוץ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי קרקע למגורים, תעשייה, ושטח פרטי פתוח, ושינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים, הכול בהתאם לסעיפים 62א (א) (1), (6) לחוק.
2. שינוי בתכנית המותרת לאזור התעשייה מ-40% ל-50%, בהתאם לסעיף 62א (א) (9) לחוק.
3. קביעת קווי בניין בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.
4. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.
5. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין בהתאם לסעיף 62א (א) (7) לחוק.
6. תוספת שטחי שירות בסך 6% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62א (א) (9) לחוק.
7. הרחבת דרך בתוואי מאושר והארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך ולדרך סמוכה בהתאם לסעיף 62א (א) (2) לחוק.
8. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	301, 300
תעשייה	501, 500
שטח פרטי פתוח	402 - 400
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	500
גבול מתחם	דרך מאושרת	100
גבול מתחם	דרך מוצעת	200
גבול מתחם	תעשייה	501, 500
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	402
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	501
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה 2	מגורים	301
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	401, 400
מבנה להריסה 2	תעשייה	501, 500

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,646	9.60
מגורים	2,163	2.40
שטח פרטי פתוח	9,583	10.64
תעשייה	69,679	77.36
סה"כ	90,071	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,708.65	8.56
דרך מוצעת	4,804	5.33
מגורים	2,163.9	2.40
שטח פרטי פתוח	5,714.87	6.34
תעשייה	69,679.97	77.36
סה"כ	90,071.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים + מחסן, בתי ילדים, פעוטון, גן ילדים, מועדון נוער, בית ספר של קיבוץ, מעבדות, מבני ציבור של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, אספקה-קטנה, מחסן בגדים, מכבסה, חדר קיטור, אזור פרטי פתוח, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן, מגרש טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורגל, אמפיתיאטרון.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. המבנה ימוקם בתחום המותר לבניה.</p> <p>ב. יינתן פתרון חנייה בהתאם לתקן קיים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים יותרו ללא הגבלת מיקום באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. לא יוצאו היתרי בניה למבני מגורים מעבר לקבוע בתמ"א 35 (400 יח"ד).</p> <p>ו. מבנה קיים ייחשב כל מבנה שנבנה ו/או שהוצא לו היתר בנייה לפני יום מתן תוקף לתכנית זו.</p> <p>ז. כל תוספת בנייה בקומת קרקע של מבנה קיים, תהיה לפי הגדרות והוראות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ואולם, מיקום תוספת בניה בקומה עליונה יוכל להיות בקונטור המבנה הקיים.</p> <p>ח. מפלסי הכניסה (מפלס +0.0) של בתים קיימים יהיו בתכנית זו בהתאם למפלסים הקיימים, ואילו, מפלסי הכניסה (מפלס +0.0) של בתים חדשים יהיו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
<b>4.2</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>בתחום מסדרון תשתיות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר בנייה.</li> <li>לא תותר נטיעה של עצים מעמיקי שורש למרחק של 5 מ' מקווי התשתיות.</li> <li>יותר עבודות פיתוח בתנאי שלא יפגעו בתשתיות הקיימות.</li> <li>עבודה בתחום מסדרון התשתיות תתואם עם בעלי התשתיות.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
	מבנים קיימים החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא ייחשבו כסותרים תכנית זו. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקווי בניין חורגים.
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	חורשות, מדשאות, שבילים, דרכים, מתקני מים ותשתית ומגרשי חניה.

<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b> דרכים לפי התשריט.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b> בתחום מסדרון תשתיות : 1. לא תותר בנייה. 2. לא תותר נטיעה של עצים מעמיקי שורש למרחק של 5 מ' מקווי התשתיות. 3. יותרו עבודות פיתוח בתנאי שלא יפגעו בתשתיות הקיימות. 4. עבודה בתחום מסדרון התשתיות תתואם עם בעלי התשתיות.
ב	<b>הפקעות ו/או רישום</b> דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל. דרכים מקומיות בתוך הישוב או בסמוך לו- יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 16 (א) לחוק, או יוחכרו למועצה האזורית ע"י בעלי הקרקע. לעניין סעיף זה- "רשות מקומית"- לרבות קבוץ.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b> דרכים לפי התשריט.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b> בתחום מסדרון תשתיות : 1. לא תותר בנייה. 2. לא תותר נטיעה של עצים מעמיקי שורש למרחק של 5 מ' מקווי התשתיות. 3. יותרו עבודות פיתוח בתנאי שלא יפגעו בתשתיות הקיימות. 4. עבודה בתחום מסדרון התשתיות תתואם עם בעלי התשתיות.
ב	<b>הפקעות ו/או רישום</b> דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל. דרכים מקומיות בתוך הישוב או בסמוך לו- יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 16 (א) לחוק, או יוחכרו למועצה האזורית ע"י בעלי הקרקע. לעניין סעיף זה- "רשות מקומית"- לרבות קבוץ.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי						
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (2)	2	8.5 (4)	35	205 (3)	(2)	(2)	45 (1)	160	301,300	מגורים	מגורים		
(9)	(9)	(9)	(9)	1 (2)	2	15 (8)	50	86 (2)	(2)	(2)	6 (7)	80 (6)	2000	תעשייה	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 30 מ"ר + מוסך לרכב עד 15 מ"ר.
- (2) תותר העברת שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) הערך מתייחס למ"ר. תותר העברת שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח, לא כולל אלמנטי מסתור לקולטי שמש.
- (5) מרחק מינימלי בין מבנים קיימים- 5 מ', בין מבנה חדש לבין מבנה קיים ו/או חדש- 6 מ', או כמסומן בתשריט.
- (6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תותר העברת שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות התוספו במסגרת ההקלה המותרת.
- (8) תותר העברת שטחים ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (9) מגבלת הגובה אינה חלה על מתקנים.
- (9) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להיתר בנייה יהיה התאמה לנספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו או התאמה לתכנית בינוי ופיתוח לתא שטח או מתחם או לחלק מהם, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. תכנית בינוי ופיתוח תקבע מפלס כניסה קובעת (0.00), כניסות ויציאות לכל מבנה, דרכי גישה (לרבות מדרכות), חנייה, תשתיות, גינון, ניקוז, גדרות (אם מוצעות), מיקום פחי אשפה וסידורי מיחזור.
3. מהנדס הוועדה המקומית רשאי לאשר במקרים מיוחדים, לפי שיקול דעתו, סטייה של עד 0.5 מ' בגובה מפלסי הרצפה המסומנים בנספח הבינוי ופיתוח.

**6.2****הפקעות ו/או רישום**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

**6.3**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**6.4****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1987.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה/ חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1987, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלו יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח העתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.5****חניה**

החנייה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בנייה.

**6.6****כתב שיפוי**

היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות פיצויים שיוגשו לה בגין תכנית זו, לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה.

**6.7****הריסות ופינויים**

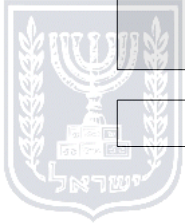
המבנה המסומן בתשריט להריסה, ייהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה למבנה חדש המוקם במקומו.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

20 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10