

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1032929

מתחם שפונדר פדלון המלאכה 26,28-איחוד וחלוקה נת/מק/39/368

מרכז

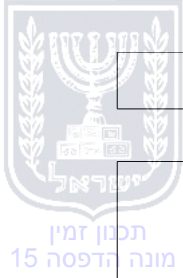
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

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

התכנית ממוקמת באזור התעשייה קריית ספיר בנתניה, על 2 מגרשים צמודים (חלקה 62 וחלק מחלקה 63), הגובלים ברחוב המלאכה ממזרח, וכביש 2, "כביש החוף" ממערב. התכנית המוצעת, מבקשת לבצע איחוד וחלוקה מחדש בהתאם למצב הבעלויות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם שפונדר פדלון המלאכה -26,28 איחוד וחלוקה
נת/מק/39/368

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
408-1032929

שטח התכנית
11.058 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (1), א62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 186944

קואורדינאטה Y 687748

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים מוסדרים, באזור מישורי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	המלאכה	28	
נתניה	המלאכה	26	

שכונה קרית ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7961	מוסדר	חלק	62	63

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/ 368 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות על פי תכנית נת/ 368 / 6 על תיקוניה.	1991			21/02/1974
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית נת/ 400 / 7 .	2844			26/08/1982
נת/ מק/ 400 / 7 / 96 ב	כפיפות	תוכנית זו בכפיפות לתכנית המתאר.	4462			01/12/1996
נת/ 368 / 6 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות על פי תכנית נת/ 368 / 6 ג. הוראות תכנית נת/ 368 / 6 ג תחולנה על תא שטח 201 ו 203.	2322			22/05/1977



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורן ברודנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורן ברודנר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			28/09/2022	יצחק בן אבי	17: 13 13/11/2022	טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הגורמים	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/04/2022	אורן ברודנר	10: 38 12/06/2022	טבלת זכויות מאושרות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/04/2022	אורן ברודנר	15: 51 06/04/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
עורך דין	פרטי	קובי אורן (1)	32646	שופנדר פדלון מיני מקסי בע"מ	נתניה	הגביש	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
עורך דין	פרטי	קובי אורן (2)	32646	פרק מישור בע"מ	נתניה	הגביש	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
עורך דין	פרטי	קובי אורן (3)	32646	פרמייר ק.ג. ניהול והשקעות בע"מ	נתניה	הגביש	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
עורך דין	פרטי	קובי אורן (4)	32646	יונו ק.מ.י. בע"מ	נתניה	הגביש	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
עורך דין	אחר	קובי אורן (5)	32646	איכסוף בע"מ	נתניה	הגביש	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: חלקה 62, וחלק מחלקה 63.
- (2) כתובת: חלקה 62.
- (3) כתובת: חלקה 62 וחלק מחלקה 63.
- (4) כתובת: חלק מחלקה 63.
- (5) כתובת: חלק מחלקה 62.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קובי אורן	32646	שופנדר פדלון מיני מקסי בע"מ	נתניה	הגביש (1)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
פרטי	קובי אורן	32646	פרק מישור בע"מ	נתניה	הגביש (2)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קובי אורן	32646	פרמייר ק.ג. ניהול והשקעות בע"מ	נתניה	הגביש (3)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
פרטי	קובי אורן	32646	יונו ק.מ.י. בע"מ	נתניה	הגביש (4)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
פרטי	קובי אורן	32646	איכסוף בע"מ	נתניה	הגביש (5)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer

(1) כתובת: חלקה 62, וחלק מחלקה 63.

(2) כתובת: חלקה 62.

(3) כתובת: חלקה 62 וחלק מחלקה 63.

(4) כתובת: חלק מחלקה 63.

(5) כתובת: חלק מחלקה 62.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				פרק מישור בע"מ	נתניה	הגביש (1)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
חוכר				פרמייר ק.ג. ניהול והשקעות בע"מ	נתניה	הגביש (2)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
חוכר				שפונדר פדלון מיני מקסי בע"מ	נתניה	הגביש (3)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
חוכר				יונו ק.מ.י. בע"מ	נתניה	הגביש (4)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer
בעלים				איכסוף בע"מ	נתניה	הגביש (5)	4	09-8355702	09-8355703	koby@oren.lawyer

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

(1) כתובת: חלקה 62.

(2) כתובת: חלקה 62 וחלק מחלקה 63.

(3) כתובת: חלקה 62, וחלק מחלקה 63.

(4) כתובת: חלק מחלקה 63.

(5) כתובת: חלק מחלקה 62.

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	אורן ברודנר		א.פריאון א.ברודנר אדריכלים	הרצליה	בן גוריון		09-7792800		Office@prion-arc.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 של חלק חלקה 63 וחלקה 62.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד וחלוקה חלק מחלקה 63 וחלקה 62, על פי סעיף 62א(א)1.

2.2.2 שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
תעשייה		202, 201
סימון בתשריט		יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה		תעשייה
תאי שטח כפופים		202, 201

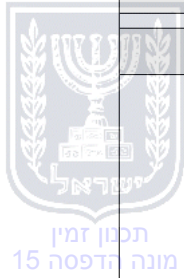
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	11,058	תעשייה
100	11,058	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,058.02	תעשייה
100	11,058.02	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. תעשיה או מלאכה באישור הועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית, שאינה גורמת למטרד תברואתי ומטרדי ריח, רעש ועשן בלתי סבירים וכן הפרעות אקוסטיות הן לאזור המגורים והן לתעשייה שכנה. 2. -מחסנים. 3. -מוסכים ותחנות דלק וסיכה. שטחי מתקני חניה. 4. -שירותים ציבוריים ועירוניים. 5. -בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום. 6. -מסעדות ומזנונים לשרות העובדים במקום. 7. -מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי תוכניות תקפות והיתרים קיימים. בתא השטח 202 יותרו שני מבנים על פי מפת מדידה מתאריך 30.09.2021. ככל וייהרס המבנה הדרומי, קו בניין צדדי דרומי יהיה 4 מ'. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 4 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		גודל מגרש מוחלט						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 15	7328.88	(2)		1691.28 (1)	5637.6	4698	201	תעשייה	תעשייה
5	4	4	4	(2)	4	(3) 15	9921.6	(2)		(1) 2289.6	7632	6360	202	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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניין למרתפים 0 צדדי ואחורי, קדמי עפ"י רוזטה.

ב. אין בתוכנית זו לפגוע בהיתרי בנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במבנה תעשייה שהרכב מגיע לקומות (ברמפות) יהיו שטחי השרות, מעל פני הקרקע, 60% מהשטח העיקרי המבוקש. במבני תעשייה אחרים מהני"ל יהיו שטחי השרות מעל פני הקרקע 30% מהשטח העיקרי המבוקש. שטחים ייקבעו לפי בקשה להיתר / היתר קיים..

(2) מספר קומות ייקבע לפי בקשה להיתר / היתר קיים..

(3) בהתאם לתכנית נת/638 /6.

(4) קו בניין למבנה קיים כמסומן בתשריט. במידה וייהרס המבנה הדרומי, קו בניין יהיה 4 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי לבקשה להיתר אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
ב. תנאי לתעודת גמר רישום תצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.

6.2 חניה

עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי





5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	חלקה/חלקי חלקות	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		רוחב חזית מינימלי		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי		צדדי	אחורי
			עיקרי מ"ר	שרות מ"ר	עיקרי	שרות									
תעשייה	62/2	6048	7257.6	2177.28	-	(ד)	9434.88	15 מ'	4	(ד)	5	4	4	20מ'	
	63 א'	5010	6012	1803.6	-	(ד)	7815.6	15 מ'	4	(ד)	5	4	4	20מ'	

הערות:

- אחוז שטח השרות נקבע ביחס לעיקרי על פי תוכנית הסבה נת/6/368/ג.
- שטחי השרות ביחס למס' הקומות, 40% ב 3 קומות או 30% ב 4 קומות.
- שטחי שרות במרתף במסגרת קווי בניין על פי תוכנית הסבה נת/6/368/ג.
- מספר הקומות יקבע לפי בקשה/היתר קיים.

