



**דברי הסבר לתכנית**

א. הרקע לתכנון: התכנית באה לאשר מצב קיים בפועל.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

בלדר – רח' האורג 4	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
נת/מק/760/31	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
1.216 דונם.	שלב	1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף.	מספר מהדורה בשלב	
1	תאריך עדכון	
10.4.2013	סוג התכנית וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית עפ"י סעיף בחוק אופי התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן		
לא		
ועדה מקומית.		
62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		1.5 מקום התכנית
נתניה	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח – y קואורדינטה דרום צפון – x	1.5.1 נתונים כלליים
691.700		
188.250		
רח' האורג 4 - נתניה	רשות מקומית	1.5.2 תאור מקום
נתניה	התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות.	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
נתניה	נפה שכונה	
השרון	רחוב	
אזוה"ת - ק.אליעזר.	מספר בית	
האורג		
4		

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8234	מוסדר		162	90
1.5.6 גושים ישנים – ל"ר				

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות – ל"ה

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ה

## 1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית אושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/3/348	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/3/348 ממשיכות לחול.	792	21.9.60
נת/3/348א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/3/348א ממשיכות לחול.	2447	22.6.78
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול.	2844	26.8.82

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמדים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תכנית	מחייב	ל"ר	11	-	10.4.2013	א. רוזנצויג	ו. מקומית	
תשריט	מחייב	1:250	-	1	10.4.2013	א. רוזנצויג	ו. מקומית	
נספח טבלת מצב מאושר	מנחה	-	1	-	15.7.2012	א. רוזנצויג	ו. מקומית	

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 מטעמו  
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר הישג	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש	א.ז. בלדר 91 בע"מ			511573461	האורג 4 נתניה ת.ד: 13500		052-6102000	09-8624888	Zohar.baldar@gmail.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	א.ז. בלדר 91 בע"מ		511573461	האורג 4 נתניה ת.ד: 13500		052-6102000	09-8624888	Zohar.baldar@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	אריק זוהר ברקוביץ בע"מ		51-271860-2	האורג 4 נתניה ת.ד: 13500		052-6102000	09-8624888	Zohar.baldar@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמואל יועץ תנועה וכד'

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר הישג	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אריה רוזנצויג	6451960 ה.פ. 514705045	34575	רח' הרצל 47 נתניה מיקוד - 42390	09-8627727	054-4215606	09-8331191	Ns_arcplus@orange.net.il
מודד מוסמך	לזר ב.י. מדידות בע"מ		700	רח' תל חי 6 נתניה	09-8828151		09-8624674	lazaby@netvison.net.il

10.4.2013

עמוד 5 מתוך 11

**1.9 הגדרות בתכנית**

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**

אישור מצב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בניין קידמי מ- 5 מ' ל- 3.90 מ' ושינוי קווי בניין צידיים עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. קביעת מבנים להריסה.

**3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית****סה"כ שטח התכנית – 1.216 דונם.**

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1216	-	1216	מ"ר	תעשייה
<p><b>הערה:</b> נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – ("זכויות והוראות בניה – מצב מוצע"), גובר האמור בטבלה 5.</p>						

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			1	תעשייה
			2	דרך (ח)

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
83	1013	תעשייה	83	1013	תעשייה
17	213	דרך (ח)	17	213	דרך (ח)
100	1216	סה"כ	100	1216	סה"כ

#### 4. ייעודי קרקע ושימושים

4:1 שם ייעוד - תעשייה תא שטח מס' 1

שימושים	4.1.1
א. עפ"י נת/3/348 א ונת/7/400.	

הוראות	4.1.2
א. על התכנית יחולו הוראות תב"ע של תכנית נת/3/348 א והסבה לתכנית, למעט הוראות ששנו בתכנית זו.	
ב. תותר בנייה בקו בניין קידמי 3.9 מ'.	
ג. כל בנייה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה מצבית טופוגרפית ממודד מוסמך ירון לזר מתאריך: 10-09-25 תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בנין עפ"י נת/3/348 א כולל הסבה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צדדי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
תעשייה	1	1013	* עפ"י תכנית מאושרת + הסבה לשטחי שרות										4					

הערות:

\* שטחי שרות יינתנו בהליך של הקלה.

כל בנייה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה מצבית טופוגרפית ממודד מוסמך ירון לזר מתאריך: 10-09-25 תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בניין עפ"י נת/3/348 א כולל הסבה.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 פיתוח ותשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

### 6.2 בניה משמרת מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא בשטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת 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'). ניתן יהיה להותיר פחות – 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

### 6.3 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

- א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.
- ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

### 6.4 הריסה

הריסת סככות כפי שמסומן בתשריט.

### 6.5 חניה

על תכנית זו יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

### 6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

## 7. ביצוע תכנית

### 7.2 מימוש התכנית - מיידי

## 8. חתימות

10.4.2013	תאריך:	חתימה: <i>מקדור 91 בע"מ</i>	שם: א.ז. בלדר 91 בע"מ	מגיש התוכנית
511573461	מספר תאגיד:	חתימה: <i>א.ז. בלדר 91 בע"מ</i>	תאגיד/שם רשות מקומית:	
10.4.2013	תאריך:	חתימה: <i>514705045 רחוב הרצל 47 נתניה</i>	שם: אריה רוזנצוויג	עורך התוכנית
64519606	מספר ת.ז.:	חתימה: <i>514705045 רחוב הרצל 47 נתניה</i>	תאגיד: 514705045	
10.4.2013	תאריך:	חתימה: <i>מקדור 91 בע"מ</i>	שם: א.ז. בלדר 91 בע"מ	יזם במועל
511573461	מספר תאגיד:	חתימה: <i>מקדור 91 בע"מ</i>	תאגיד:	
10.4.2013	תאריך:	חתימה: <i>אריק חזר ברקוביץ בע"מ</i>	שם: אריק וזוהר ברקוביץ בע"מ	בעל עניין בקרע
51-271869-2	מספר תאגיד:	חתימה: <i>אריק חזר ברקוביץ בע"מ</i>	תאגיד:	
	תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
	מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
	תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
	מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תכנית מספר: נת/מק/31/760

שם התכנית:

עורך התכנית: אדר' אריה רוזנצווייג

תאריך: 10.4.2013

בלדר: ד"ר אהרן אורג  
 חתימה: 51470445  
 רחוב הירצ'ל 4 יתונה

יעוד	מס' חלקה	גודל חלקה	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	162	1013	1215.6	(1)	(1)	120% + ש.שרות	40 או 30	-	-	12 או 15	3 או 4	1	5	4	4

הערה:

שטחי שרות ניתנים בהליך הקלה עפ"י הסבת תכנית נת/3/348 א.