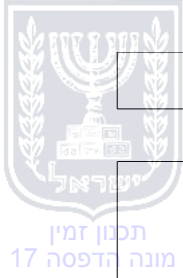


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0448555

נת/מק/760/34 א - אישור מצב קיים - זייפר בע"מ



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאשר מצב קיים בפועל ע"י שינוי קווי בנין, הגדלת תכסית קרקע וניוד זכויות בין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/760/34 א - אישור מצב קיים - זייפר בע"מ

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 408-0448555

1.2 שטח התכנית
5.830 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 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	נתניה
קואורדינאטה X	188415
קואורדינאטה Y	691570

1.5.2 תיאור מקום

רח' השיש, רח' אורט, אזור התעשייה קרית אליעזר, נתניה

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	אורט	11	
נתניה	השיש	18	
נתניה	השיש	16	
נתניה	השיש	14	

שכונה

אזור התעשייה קרית אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8236	מוסדר	חלק	52-53, 127-128	

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 17



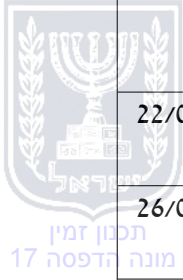
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/348/3 א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את התוכנית נת/345/3/א'	2447		22/06/1978
נת/400/7	החלפה	תוכנית זו מחליפה את התוכנית נת/400/7	2844		26/08/1982
נת/348/28	החלפה	תוכנית זו מחליפה את התכנית נת/348/28	2400		29/12/1977
נת/348/3	החלפה	תוכנית זו מחליפה את התוכנית נת/345/3/א'	792		21/09/1960



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב מאושר.	03: 05 28/02/2017	לריסה גל	15/08/2016			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ותנועה	03: 18 28/02/2017	לריסה גל	05/10/2016		1: 250	מחייב	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	20: 56 27/02/2017	לריסה גל	15/08/2016		1: 250	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			זייפר בע"מ	נתניה	פנקס דוד	29	09-8823313		barak@seifer.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			זייפר בע"מ	נתניה	פנקס דוד	29	09-8823313		barak@seifer.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות הפיתוח

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	לריסה גל	83798		רעננה	(1)	25	09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן-אבי	618		נתניה	עמק חפר	29	09-8622396		ben-avi@ben-avi.co.il

(1) כתובת: התעשייה 25, רעננה..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ע"י שינוי קווי בנין, ניווד שטחים והגדלת תכסית על הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק.

2. ניווד זכויות בין הקומות עפ"י סעיף 62 א(א) (9) לחוק.

3. הגדלת תכסית :

בתא שטח 127 מ-30%/40% ל-76%,

בתא שטח 128 מ-30%/40% ל-100%,

בתאי שטח 52 ו-53 מ-30%/40% ל-44%

עפ"י סעיף 62 א(א) (9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



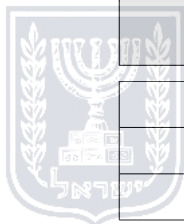
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	128, 127, 53, 52
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	תעשייה	127, 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14	0.24
תעשייה	5,816	99.76
סה"כ	5,830	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14.37	0.25
תעשייה	5,815.85	99.75
סה"כ	5,830.22	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הגדלת תכסית בחלקה 127 ל- 76%, בחלקה 128 ל- 100%, בחלקה 53 ל- 44% בחלקה 52 ל- 44%.</p> <p>2. יותר ניוד שטחים מקומה לקומה.</p> <p>3. אישור מצב קיים לכל חלקה בנפרד. תוספת בניה תהא בתנאי הריסה וחזרה לזכויות הבניה וקווי הבנין עפ"י תכנית מאושרת לכל חלקה בנפרד ובתנאי אישור אגף תשתית לרבות מתן מענה לחניות נדרשות בכל תחום התכנית וכל זאת כל עוד נמצא המפעל עומד על 4 החלקות.</p> <p>4. במידה ויהרס המבנה כולו, תחזור כל חלקה לזכויות הבניה עפ"י תכנית מאושרת קודמת לרבות מתן מענה לחניה בתחום אותה חלקה.</p> <p>5. תותר תוספת מרחבים מוגנים עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>6. נספח הבינוי בתכנית זו מחייב. כל תוספת בניה מעבר לנספח הבינוי תחוייב בהריסת המבנה בתחום החלקה וחזרה להוראות, קווי בנין וזכויות של תכנית מאושרת עפ"י תכנית נת/3/348/א על תיקוניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים ושימושים נלווים .
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3)	(2)	44	3292.8			(1) 940.8	2352	1960	52	תעשייה
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3)	(2)	44	3356.24			(1) 994.64	2361.6	1968	53	תעשייה
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3)	(2)	76	1397.76			(1) 399.36	998.4	832	127	תעשייה
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3)	(2)	100	1797.6			(1) 513.6	1284	1070	128	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

הערה ברמת הטבלה:

2. אישור מצב קיים לכל חלקה בנפרד. תוספת בניה תהא בתנאי הריסה וחזרה לזכויות הבניה וקווי הבנין עפ"י תכנית מאושרת לכל חלקה בנפרד ובתנאי אישור אגף התשתית לרבות מענה לחניות נדרשות בכל תחום התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. שטחי שרות ניתנים בהליך הקלה לפי הסבת תכנית נת/348/א.

2. תותר תוספת מרחבים מוגנים עפ"י דרישת הג"א..

(2) 13 מ' - 15 מ'.

(3) 3-4 קומות.

(4) מרתפים בתחום קווי הבנין..

(5) קוי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. על התוכנית, יחולו תקנות התכנון והבנייה תשמ"ג (1983), אך לא פחות ממס' מקומות חניה הנדרשים בטבלת מאזן חניה שבנספח תנועה ובינוי וכמפורט בסעיף 4.
2. בחלקות 52 ו-53 תרשם זיקת הנאה לעניין מעבר כלי רכב בין החלקות ובחלקות 53 ו-128 תרשם זיקת הנאה לעניין הסדר מקומות חניה כמפורט בנספח בינוי ותנועה.

6.2

איכות הסביבה

יש לתכנן פיתוח באופן בו לפחות 15% משטח המגרש יאפשר חילחול מי-נגר עילי, בהתאם לתמ"א 34-ב-4. במידה ונמצא קושי ליישם במסגרת התנאים הקיימים, יש להציג חוות דעת של הידרולוג המציעה פתרון חלופי.

6.3

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 שטח התכנית נמצא באזור תעשייה שהפעילות בו מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום. באזור זה הפניית הנגר תיחייב למערכת הניקוז העירוני.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים לקליטת בקשה להיתר:
1. ביצוע הריסות כמסומן בתשריט ובנספח בינוי ותנועה.
 2. אישור אגף איכות הסביבה.
 3. אישור תכנית בינוי.

6.5

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית נת/3/348 א

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4	4	4	5	1	3-4	13-15		30-40%	168%	1397.76			399.36	998.4 (1)	832	127	תעשייה
4	4	4	5	1	3-4	13-15		30-40%	168%	1797.6			513.60	1284	1070	128	תעשייה
4	4	4	5	1	3-4	13-15		30-40%	168%	3292.8			940.80	2352	1960	52	תעשייה
4	4	4	5	1	3-4	13-15		30-40%	168%	3306.24			944.64	2361.6	1968	53	תעשייה

1. לפי שטח ברוטו.
2. שטחי שירות ניתנים בהליך הקלה לפי הסבת תכנית נת/3/348 א.
3. מרתפים בתחום קווי בנין.
4. חלקות 28 ו-127 היו אחת לפני הפיצול, חלקה 264 על כן יש להם היתרים משותפים ות.ב. אחד.