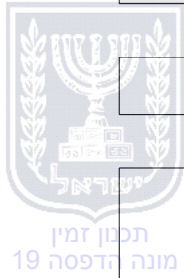


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 408-0368167**

**נת/מק/760/40 - אישור מצב קיים ברח' הרכב 11 ו-17**



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

אישור המצב הקיים ברחוב הרכב מס' 11 ו-17.  
מאחר והתכנית הינה לאישור מצב קיים - אין צורך בסעיף ניהול עודפי עפר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/760/40 - אישור מצב קיים ברח' הרכב 11 ו-17

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

408-0368167

מספר התכנית

2.036 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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	נתניה
קואורדינאטה X	188541
קואורדינאטה Y	691353

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הרכב 11-17 באזור התעשייה קרית אליעזר בנתניה

### 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	הרכב	11	
נתניה	הרכב	17	

שכונה א.ת. קרית אליעזר נתניה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8236	מוסדר	חלק	85, 87	

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



## 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 348 / 3 א ממשיכות לחול.	2447		22/06/1978
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ 348 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 348 / 3 ממשיכות לחול.	792		21/09/1960



**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				אבי עובד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי עובד		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/02/2018	אבי עובד	05/02/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/09/2017	אבי עובד	25/09/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	25/09/2017	אריה פלנר	25/09/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/06/2017	אבי עובד	05/02/2018		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



**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			צבי כהן אקולוגיה בע"מ	חבצלת השרון	דרך הים	2	09-8900700		dafna@zvicohen.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צבי כהן אקולוגיה בע"מ	חבצלת השרון	דרך הים	2	09-8900700		dafna@zvicohen.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אורי בן עזר			חבצלת השרון	דרך הים	2	09-8900700		dafna@zvicohen.co.il
חוכר		יעקב בן עזר			חבצלת השרון	דרך הים	2	09-8900700		dafna@zvicohen.co.il
חוכר		רפאל ברדוגו			חבצלת השרון	דרך הים	2	09-8900700		dafna@zvicohen.co.il
חוכר		אסתר הראלי			חבצלת השרון	דרך הים	2	09-8900700		dafna@zvicohen.co.il
חוכר		גדעון הראלי			חבצלת השרון	דרך הים	2	09-8900700		dafna@zvicohen.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				צבי כהן אקולוגיה בע"מ	חבצלת השרון	דרך הים	2	09-8900700		dafna@zvicohen.co. il

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	אבי עובד			תל אביב- יפו	אבן גבירול	26	03-5522295	03-5522259	aoved@ao- a.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר		פלנר אריה הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	השיטה	28	09-8997260	09-8997264	fellner@netvi sion.net.il
מודד מוסמך	מודד	זכריא תלאווי	703	תלאווי מדידות בע"מ	טייבה	פרדיסיה		09-7992561		zakarya@tilla we.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

התכנית מציעה שינוי בינוי בתחום חלקות 85,87 בגוש 8236 ברח' הרכב בנתניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמפורט בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב חלקה 85:

קו בניין צידי מערבי: מ-4 מ' ל-3.6 מ'

קו בניין צידי מזרחי: מ-4 מ' ל-0 מ'

קו בניין אחורי: מ-4 מ' ל-0 מ'

חלקה 87:

קו בניין צידי מערבי: מ-4 מ' ל-0 מ'

קו בניין צידי מזרחי: מ-4 מ' ל-3.6 מ'

קו בניין אחורי: מ-4 מ' ל-0 מ'

2. הגדלת תכסית מותרת לבניה מ-40% לעד 63.6% לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב:

חלקה 85 - מ-40% ל-63.6%

חלקה 87 - מ-40% ל-62%

3. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	102, 101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	תעשייה	102, 101
זיקת הנאה	תעשייה	102, 101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה	102, 101

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	2,036	100
סה"כ	2,036	100

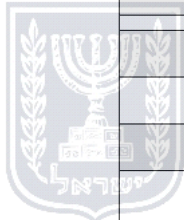
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,032.38	100
סה"כ	2,032.38	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. התכנית מאשרת מצב קיים בלבד כמסומן בנספח הבינוי באות א'. ניתן יהיה לממש את מלוא שטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5 בתנאי חזרה לקווי בניין- קדמי 5 מ', צדדי ואחורי 4 מ'.</p> <p>2. קווי בניין - כמפורט בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. לא יותר שימוש באסבסט או בחומרים מזיקים אחרים.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת מעבר לרכב ולהולכי רגל בין שני המגרשים הינה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. שטח זיקת ההנאה הינו 464.6 מ"ר, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>אצירת פסולת:</p> <p>1. דרכי טיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>2. מתקני אצירת פסולת יוצבו בתחום תאי השטח וכחלק אינטגרלי של המבנה.</p> <p>3. מתקני אצירת פסולת יתנו מענה למדיניות הפרדת פסולת במקור בעיר נתניה.</p> <p>4. חדרי התברואה והמתקנים צריכים לעמוד בת"י 1025.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
(2)	(2) 0	(2)	(2)	1	8	63.6				(1) 1225.2	1021	101	תעשייה
(2)	(2) 0	(2)	(2)	(3) 2	8	62			13	(1) 1218	1015	102	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:

שטחי השירות עפ"י הסבה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבנייה הינם המקסימליים במידה והמבנה יחזור לקווי בניין - קדמי 5 מ', צדדי ואחורי 4 מ' בהתאם להוראות בסעיף 4.1.2 א'.
- (2) לפי תשריט מצב מוצע; עבור המבנה הקיים עפ"י נספח הבינוי מימוש מלוא שטחי הבניה יהיה בתנאי חזרה לקווי בניין - קדמי 5 מ', צדדי ואחורי 4 מ'.
- (3) קרקע וקומת גלריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי לקליטת בקשה להיתר:

1. הגשת חוות דעת סביבתית המפרטת תהליכים מתוכננים במבנה והשלכותיהם הסביבתיות, וכן סקר היסטורי, אשר מסקנותיו ייושמו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאי למתן היתר:

1. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל כמסומן בתשריט בשטח של 464.6 מ"ר. רישום זיקת הנאה באחריות היזם ועל חשבונו.

2. אישור אגף איכות הסביבה.

3. הוראות לטיפול באסבסט:

א. כל פירוק של אסבסט ייעשה ע"י קבלן מורשה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. אישור על פינוי בהתאם להנחיות אלה יהווה תנאי לתחילת העבודות במסגרת בקשה להיתר בניה.

ג. אין לבצע הריסה או כל עבודה אחרת באתר לפני השלמת כל עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

4. הריסת הקיר בתא שטח 102 (במידה והקיר לא נהרס לא תתאפשר גישה לחניות במבנה זה).

6.2

### חניה

על התכניות יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 על תיקוניהן

6.3

### ניהול מי נגר

התאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34, שטח התכנית נמצא 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 בתחום המגרש. שטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

6.4

### תשתיות

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.

ב. 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.

6.5

### גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: להריסה

הריסה עפ"י תשריט

6.6

### היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 408-0368167 שם התוכנית: הרכב 11-17 נתניה

ע"פ תכנית מאושרת נת/348/3 א

יעוד	מס' מגרש/חלקה	אחוזי בניה (%)	מס' קומות	גובה הבנין	סה"כ אחוזי בניה (1)	קווי בנין (מטר)		
						קדמי	צדדי	אחורי
תעשייה	85,87	40%	3	12 מ'	120%	5	4	4
		30%	4	15 מ'	120%	5	4	4

(1) זכויות הבניה בכל חלקה

\* שטחי שירות עפ"י הסבה בהליך של הקלה

