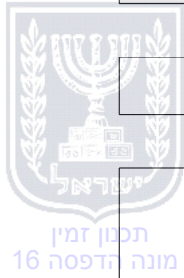


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0646950

נת/מק/760/39/א - אישור מצב קיים ברחוב השיש



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 ע"י שינוי קווי בנין, שינוי גובה מבנה והגדלת תכסית. היות והמבנה קיים, אין צורך בחפירות ופינוי פסולת, כמו כן הניקוז הינו עפ"י הקיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
נת/מק/760/39 א - אישור מצב קיים ברחוב השיש

ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0646950

שטח התכנית 4.476 דונם

1.2

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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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	נתניה
קואורדינאטה X	188189
קואורדינאטה Y	691667

1.5.2 תיאור מקום

אזה"ת הצפוני ק. אליעזר. רח' האורזים פינת רח' השיש.

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	השיש	1	

שכונה

אזה"ת ק. אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8234	מוסדר	חלק	70	82, 90-91

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 16



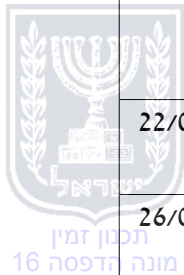
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 3 /348 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/ 3 /348 א.	2447		22/06/1978
נת/ 7 /400	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/7/400 על תיקוניה.	2844		26/08/1982



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				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/10/2018	דן וינטראוב	16: 10 02/01/2019	נספח זכויות מאושרות	כן
חניה	מחייב	1: 250	1	22/03/2019	רמי ראובני	11: 27 22/03/2019	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/01/2019	דן וינטראוב	15: 43 02/01/2019	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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			ש.י.שיש וגרניט ישראל (יוניברסל) 1995)בע"מ	נתניה	השיש	2	072-3216701	09-8606000	avi@israel-marble.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.י.שיש וגרניט ישראל (יוניברסל) 1995)בע"מ	נתניה	השיש	2	072-3216701	09-8606000	avi@israel-marble.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות הפתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין		03-5600213		
חוכר				ש.י.שיש וגרניט ישראל (יוניברסל) 1995)בע"מ	נתניה	השיש	2	072-3216701	09-8606000	avi@israel-marble.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8624674	Yaron@bylazar.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה בע"מ	רעננה	(2)	40	09-7742416		reuvenny@yahoo.com

(1) כתובת: הצורן 4 ת.ד. 881, 6, ק. ספיר נתניה.

(2) כתובת: רח' הטללים 40 רעננה.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 16



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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, שינוי גובה בנין, הגדלת תכסית וניוד שטחים בין הקומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת קווי בניין בהתאם למצב קיים עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- ב. ניוד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק.
- ג. הגדלת תכסית עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק.
- ד. שינוי גובה בנין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	70
דרך מאושרת	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה	70

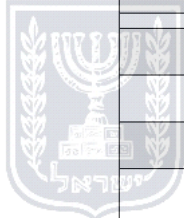
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,322	27.11
תעשייה	3,555	72.89
סה"כ	4,877	100

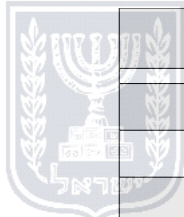
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,326.04	27.19
תעשייה	3,551.74	72.81
סה"כ	4,877.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. כל בניה ו/או תוספת מעבר לקיים בפועל עפ"י מפת מדידה מצבית טופוגרפית ממודד מוסמך בן אבי יצחק מתאריך 06.10.2015 ושעודכנה ביום 10.05.2018, תהא בתנאי חזרה לזכויות ולקווי בניין עפ"י תכנית נת/3/348/א ובתנאי אישור אגף התשתית לרבות מתן מענה לחניות נדרשות .</p> <p>ב. במידה וייהרס המבנה כולו תחזור החלקה לזכויות הבניה עפ"י תכנית מאושרת נת/3/348/א.</p> <p>ג. קווי בנין 0.0 מ' למבנה קיים בלבד וקווי בנין 2.0 מ' לסככות עפ"י נספח בינוי ותנועה.</p> <p>ד. חזיתות המבנה ישופצו עם גמר טיח אקרילי צבעוני.</p> <p>ה. ישמר חלחול טבעי מי נגר עילי בשיעור של 10% משטח החלקה ע"י ריצוף מחלחל והשאר באמצעים טכניים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>באזור זה יותרו תכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					עיקרי
קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש ככלי				
									450	1	דרך מוצעת	דרך מאושרת	
									876	2	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
(4)		(3)	1	4	18	(2)	8447	(1) 2475	(1) 1706	4266	3555	70	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות ניתנים בהליך הקלה לפי הסבת תכנית נת/3/348-א.

(2) 100% לקירווי קל.

(3) מזרחי וצפוני. למבנה הקיים 0.0 מ', לקירווי קל 2.0 מ' עפ"י נספח הבינוי התנועה ותשריט מצב מוצע.

(4) 0 מ' דרומי למבנה קיים. 2.0 מ' לקירווי קל בדרום-במערב-ובצפון עפ"י נספח הבינוי והתנועה ותשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על תיקוניהן.
 ב. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה הדרושים והמופיעים בטבלת מאזן החניה שבנספח החניה עבור הבניה הקיימת.
 ג. הכניסה והיציאה למגרש תותר מרחוב השיש ורחוב האורג בלבד ולא תותר כניסת כלי רכב מרחוב האורזים.
 ד. נספח הבינוי וחניה מחייב בעניין כניסות ויציאות.

6.2

ניהול מי נגר

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א 4/ב/34.
 באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
 ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג כמנחה לפתרונות חלחול חליפיים.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לקליטת בקשה להיתר:
 א. פרוק סככות עד לקו בניין 2.0 מ'יבכל הכיוונים וכפי שמסומן בתשריט מצב מוצע ונספח בינוי וחניה.
 ב. אישור אגף איכות הסביבה.
 ג. יוגש נספח סביבתי המפרט תהליכים מתוכננים/מתקיימים במבנה והשלכותיהם הסביבתיות.
 ד. יוגש סקר היסטורי. מסקנותיו ייושמו בהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה.

6.4

תשתיות

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
 ב. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.
 ג. דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות: ביצוע רמפה לאנשים עם מוגבלות ובשיפוע נוח בהתאם לחוק לגישה ולתנועת נכים בקומת הקרקע.
 ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכו"ב.

6.5

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – עפ"י נת/3/348, נת/3/348 א

יעוד	גוש / חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות	קווי בנין (מטר)											
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה						
			עיקרי	שרות (1)	עיקרי	שרות (2)								קדמי	קדמי מערבי	קדמי צפוני	צידי מזרחי	צידי צפוני	
תעשייה	70/8234	3,555	120% 4,266	1,706	==	2,475	8,447	238	40 (3)	12/15	3/4	1	5	5	5	4	4	4	
													מרתפים: בתחום קווי הבניין						
דרך	(ח) 90/8234 (מ"ר) 608	876																	
																			(ח) 82/8234 (מ"ר) 268
																			(ח) 91/8234

הערות: (1) שטחי השרות ניתנים בהליך הקלה עפ"י הסבת תכנית נת/3/348 א. 40% מהעיקרי.
 (2) שטח מחושב עפ"י קווי בנין.
 (3) לשטח עיקרי בלבד.

