

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0990267

נתניה, מתחם אורדן - איחוד וחלוקה, נת/מק/760/44



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו מוצע לחלק את החלקה, ללא הסכמת הבעלים, לשלושה תאי שטח חדשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ("החוק") לפי חכירה קיימת. החלוקה נועדה לחלק את החלקה לשלוש חלקות רישומיות נפרדות עצמאיות ללא שינוי בהיקפי הזכויות הקיימות ע"פ התוכניות המפורטות המאושרות. התכנית בתחום נת/1000 אשר בהפקדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נתניה, מתחם אורדן - איחוד וחלוקה, נת/מק/44/760

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0990267

1.2 שטח התכנית 71.739 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	188812
קואורדינאטה Y	691594

1.5.2 תיאור מקום

נתניה, אזור תעשייה קרית אליעזר, רח' הפלדה 11, 13, 15, 17

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	הפלדה	15	
נתניה	הפלדה	13	
נתניה	הפלדה	11	
נתניה	הפלדה	17	

שכונה

אזור תעשייה קרית אליעזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8236	מוסדר	חלק	175	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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/ 7 /400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית נת/7/400. הוראות תכנית נת/7/400 על תיקוניה, ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
נת/ 3 /348 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/3/348 א ממשיכות לחול.	2447			22/06/1978
נת/ 25 /348 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/25/348 א ממשיכות לחול.	3181			29/03/1985



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק בן יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק בן יוסף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	11: 49 23/11/2021	יצחק בן יוסף	25/10/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת איזון והקצאה	12: 03 30/11/2021	יצחק בן יוסף	25/10/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך עקרונות שומה	14: 54 10/04/2022	יצחק בן יוסף	10/04/2022	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	18: 18 24/10/2021	גטניו ברני	21/10/2021	1	1: 1250	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			ישראל קנדה ביזנס וילג' בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9710900		noam.g@ca- nada- israel.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				בליס דר בע"מ	נתניה	הפלדה	11	09-8619126	09-8629772	
חוכר				פ. אמיר חברה לנכסים והשקעות בע"מ	נתניה	הפלדה	11	09-8617059	03-5179405	
חוכר				קוטרנס בע"מ	נתניה	הפלדה	13			



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין ומודד מוסמך	עורך ראשי	יצחק בן יוסף	174	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	itzhakb@data- map.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין ומודד מוסמך	שמאי	יצחק בן יוסף	174	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	itzhakb@data map.com
מודד מוסמך	מודד	גטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 ללא הסכמת הבעלים וקביעת זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 1001 ל- 3 תאי שטח באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה לפי סעיף 62א(א)1.
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
3. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1001A, 1001B, 1002, 1003
שטח פרטי פתוח	1001C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעשייה	1002
להריסה	תעשייה	1001B, 1002, 1003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	2,215	3.09
תעשייה	69,524	96.91
סה"כ	71,739	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	2,214.72	3.09
תעשייה	69,520.16	96.91
סה"כ	71,734.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה, מלאכה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	במקרה של הריסת מבנה ו/או תוספת למבנה, קווי הבנייה יהיו: 5 קדמי, 4 צדדי ו- 4 אחורי ע"פ תכנון זמין מונה הדפסה 14
	תכנית נת/3/348.א.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	מעבר לניקוז (ואדי).
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לא תותר בניה חדשה או כיסוי קרקע מעבר למסומן בתשריט בתחום זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5)	(4)	(3) 25816	(2) 64540	(1) 51569	1001A, 1001B	תעשייה
(8) 5	(7)	(7)	(7)	(6)	(6)					2215	1001C	שטח פרטי פתוח
(8) 5	(7)	(7)	(7)	(6)	(6)	(5)	(4)	(3) 6218	(9) 15546	12955	1002	תעשייה
(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	(6)	(5)	(4)	(3) 2400	(9) 6000	5000	1003	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. מרתפים - קו בניין צדדי ואחורי עד אפס ועפ"י תמא/1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תאי שטח 1001A, 1001B מהווים יחדיו מגרש אחד יחד עם שפ"פ 1001C וירשמו כחלקה אחת.
- (2) עפ"י נת/3/348 א שטח בניה עיקרי 120% משטח המגרש הכולל (53,784 מ"ר) המורכב מסכום השטחים של תאי שטח 1001A + 1001B + 1001C.
- (3) שטחי שרות עד 40% משטח הבניה העיקרי לפי הסבת תכנית נת/3/348 א ובתנאי שעד 20% משטח המגרש יוותר לשטח פרטי מגוון עפ"י המלצות מהנדס העיר.
- (4) 40% בבניה של 3 קומות או 30% בבניה של 4 קומות.
- (5) עד 15 מ' למבנה בן 4 קומות ועד 12 מ' למבנה בן 3 קומות.
- (6) 3 או 4 קומות בהתאם לתכסית.
- (7) כמסומן בתשריט ולפי סעיף 4.1.2.
- (8) ולפי סעיף 4.1.2.
- (9) עפ"י נת/3/348 א שטח בניה עיקרי 120% משטח המגרש לתעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

על התכנית יחול תקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א. תאי שטח 1001A, 1001B, 1001C מהווים יחידה רישומית אחת (מגרש 1001 החדש, עפ"י תוכנית זו) וירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחלקה אחת.

ב. תוכן תצ"ר (תכנית לצרכי רישום) מיד עם קבלת תוקף לתכנית.

ג. התצ"ר תרשם כ- "חלוקה חדשה" לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון ללא הסכמת הבעלים.

6.3**זיקת הנאה**

בתא שטח 1002 (להלן החלקה הכפופה) תרשם זיקת הנאה מסוג זכות מעבר להולכי רגל ולרכבים ברוחב 6 מ' ובשטח 713 מ"ר לטובת תא שטח 1003 (להלן החלקה הנהנית).

6.4**הריסות ופינויים**

הריסת מבנים/חלקי מבנים/סככות תהיה בהתאם למסומן בתשריט.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תצ"ר בועדה המקומית.

6.6**תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי למתן תעודת גמר הוא רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוכנית מספר: 408-0990267 שם התוכנית: נתניה, מתחם אורדן – איחוד וחלוקה (נת/מק/760/44)

עורך התוכנית: ברני גטניו תאריך: 27/06/2021

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	4	5	(3)	4 או 3	30% או 40%		(3)	34,434 (2)	86,086 (1)	71,739	1001	תעשייה + שפ"פ

- (1) סה"כ 120% בחלוקה של 40% בקומה * 3 קומות או 30% בקומה * 4 קומות
 (2) שטחי שרות בשיעור של 40% משטח הבניה העיקרי נתנים בהליך הקלה לפי הסבת תכנית נת/3/348 א.
 (3) מרתפים בתחום קווי הבניין.