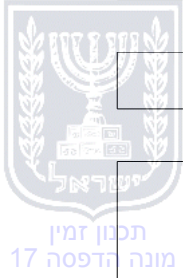


הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1075969

העברת זכויות במגרשים 1,2 ו 6 א.ת. בנימין שד/מק/160/3



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
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

התכנית מאחדת את מגרשים (1)(2) ומניידת מהם 7700 מ"ר כוללים למגרש 6. התכנית משנה הוראות בדבר בינוי במגרשים 1, 2 ו 6, כולל הוראות בדבר גובה בניה ומספר קומות.



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

העברת זכויות במגרשים 1,2 ו 6 א.ת. בנימין שד/מק/160/

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

3

417-1075969

מספר התכנית

16.715 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	דרום השרון
קואורדינאטה X	195362
קואורדינאטה Y	676417

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 1, 2, 6 באזור תעשייה בנימין, צפונה מכביש עוקף נווה ימין ומערבה מכביש מס 6 וכביש מס 444

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: נוה ימין

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8548	מוסדר	חלק		19

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/160	1 - 2, 6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

כפר סבא



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	פרק	תאריך
שד/ 160	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 160 ממשיכות לחול.	4932	323		09/11/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צפריר גנני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צפריר גנני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 43 30/05/2022	צפריר גנני	14/04/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		14: 22 31/05/2022	צפריר גנני	31/05/2022			רקע	טבלאות הקצאה
לא	בינוי מגרש 1	10: 49 31/05/2022	צפריר גנני	02/05/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	בינוי מגרש 6	13: 08 30/05/2022	צפריר גנני	23/05/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 43 30/05/2022	צפריר גנני	01/03/2022		1: 1000	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	(1)		מגה אור החזקות בע"מ	שילת			08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית מגה אור ת.ד. 117 ד.נ. מרכז 3718800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגה אור החזקות בע"מ	שילת		(1)	08-9744880	08-9744898	megaor@megaor.co.il

(1) כתובת: בית מגה אור ת.ד. 117 ד.נ. מרכז 3718800.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צפריר גנני		ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001		zafir@pelleg-arch.com
	מודד	עופר קוקוס	701		עשרת	ריזה	10	08-9427224		office@absol-ute.co.il

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

איחוד מגרשים, העברת זכויות ממגרש למגרש, שינוי קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקת מגרשים (1) ו(2) למגרש אחד לפי סעיף 62א(א)(1)

ב. ניווד שטחים באותו יעוד ממגרשים (1)(2) למגרש (6) מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.

ג. הגדלת תכסית במגרשים (1)(2) ו(6) (כל ענין שניתן לבקשו כהקלה) לפי סעיף 62א(א)(9)

ד. שינוי גובה במגרש (6), לפי סעיף 62א(א)(4)

ה. שינוי קווי בנין במגרש (6) לחניה בקומת מרתף לפי סעיף 62א(א)(4)



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
משרדים	6,1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משרדים	16,715.47	100
סה"כ	16,715.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משרדים	16,715.47	100
סה"כ	16,715.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משרדים
4.1.1	שימושים
	בשטח למבנים למשרדים השימושים המותרים יהיו משרדים למסחר בקומת הקרקע לשימושים כגון: , חנויות, מסעדות, אולמות תצוגה, שרותי מזון, סניפי בנק, חנויות מפעל ומסחר קמעונאי, מרפאות וכו"ב. הכל לפי תכנית מאושרת שד/160
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>א. כל חזיתות המבנים יהיו מחומרי גימור עמידים כדוגמת אריחי קרמיקה, פסיפס קרמי, אבן נסורה או ש"ע.</p> <p>ב. שילוט - עיצוב ומיקום השילוט יהיה בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.</p> <p>ג. מתקנים על הגג - מתקני מיזוג אויר, חדרי מעליות וכו"ב המותקנים על הגגות יוסתרו. תכנית ההסתרה תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה, על בקשה זו לפרט את חומרי הגימור.</p> <p>ד. מתקנים לאיסוף אשפה ואזורי פריקה וטעינה ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים, יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לפינוי פסולת בהתאם להחלטת הועדה המקומית ומחלקת התברואה.</p> <p>ה. במגרש 6, תכנון החזיתות יהיו עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית באמצעות הנחיות פרטניות.</p>



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)	מספר יח"ד	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												
(5) 5	(5) 15	(5) 5	(5) 5	(4) 4	18		(3) 60	(2) 2314	(2) 6941	(1) 10597	1	משרדים
(5) 5	(6)	(5) 5	(5) 5	(4) 7	33		(3) 40	(2) 4331	(2) 12993	(1) 6015	6	משרדים

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:

תותר העברת 10% משטחי הבניה בין המגרשים (1)(2) ו(6) ובלבד שסה"כ השטחים לא ישתנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח רשום.

(2) לאחר העברת 5755 מ"ר עיקרי ו 1925 מ"ר שרות (סה"כ 7700 מ"ר כולל) ממגרשים (1)(2) למגרש (6).

(3) בקומת כניסה קובעת.

(4) לא כולל חדרים ומתקנים טכניים וחדר מדרגות בגג.

(5) בתת הקרקע יותר קו בניה 0 עבור חניות במרתפים. מחסנים וחדרים טכניים יותרו בתחום קווי הבניה המשורטטים.

(6) על פי תשריט, בתת הקרקע יותר קו בניה 0 עבור חניות במרתפים. מחסנים וחדרים טכניים יותרו בתחום קווי הבניה המשורטטים.

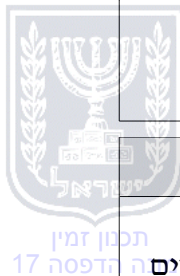


תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח כללית בקני"מ 1:250 לפחות שתכלול, תכנית בינוי, הכוללת את העמדת המבנים, והגישות למגרש. תכנית תשתיות הכוללת פתרון לביוב וניקוז, אספקת מים, סילוק אשפה ואספקת חשמל. תכנית תנועה וחניה, תכנית עיצוב אדריכלי הכוללת פרטים חומרי בנין ופרטי שילוט ותאורה, תכנית נוף הכוללת תכנית פילוס השטח, עבודות עפר, פרטי קירות תומכים וגדרות ותכנית גינון.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנועה/תחבורה</p> <p>לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור תכנית להסדרת צומת הגישה 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה, לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר לשלב זה אלא לאחר ביצוע הצומת עפ"י התכניות הנ"ל.</p> <p>לא יוצאו היתרי בניה מעל 50,000 מ"ר (שטחים עיקריים) אלא לאחר אישור תכנית לרימזור והרחבת צומת 1/5443 (פנימי), ע"י מע"צ ומשרד התחבורה (במידה ויידרש ע"י משרד התחבורה).</p> <p>לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר מעל ל- 50,000 מ"ר אלא לאחר רימזור הצומת בפועל עפ"י התכניות שיאושרו לו (במידה ויידרש על ידי משרד התחבורה).</p> <p>לא יוצאו היתרי בניה מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים) אלא לאחר אישור תכנית ע"י מע"צ ומשרד התחבורה למטלות התחבורה הבאות:</p> <p>א. הרחבת דרך מס 5443 לדו מסלולית דו נתיבית בקטע-דרך מס 444 עד דרך מס' 55.</p> <p>ב. הסדרת צומת הכניסה 4/5443 (פנימי).</p> <p>ג. חיבור כביש פנימי מס 1 לאזור התעשייה כס/50/1 א'.</p> <p>ביצוע המטלות התחבורתיות הנ"ל יהוו תנאי לאיכלוס והוצאת תעודת גמר מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים).</p> <p>2. עד אשר לא ימומשו 70% מהמגרשים בשלב א' לא יתאפשר ביצוע שלב ב'. להלן פרוט המגרשים לשלב ב': 1, 2, 11, 13, 14, 24, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 41.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תנאי למתן טופס 4 ביצוע מקומות חניה בפועל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק מנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי שמשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו {עם שדות עד 300 מ' } 11 מ'.</p>	<p>6.4</p>

חשמל	6.4
<p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו {עם שדות עד 500 מ' } 25 מ'. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-: 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>יש לעמוד ביעד ניהול נגר לפי תמ"א 1. 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך הידרולוגי לניהול נגר להוכחת עמידה ביעד ניהול הנגר בהתאם להנחיות תמ"א 1 (נספח ב 4) לאישור הוועדה המקומית. 2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת נספח נופי להעמדת עצים וצמחיה בשטחים פנויים מבניה והצגת חתך הקרקע לחילחול.</p>	
פיקוד העורף	6.6
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.7
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תשתיות	6.8
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב,באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>א. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.</p>	

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	<p>ב. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>ג. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות המספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנית מס' 417-1075969
טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

מס' יחיד	מנצב יוצא										מנצב נכנס										נתוני המקרקעין					מס' יחיד
	תאריך חתימת הפעלים	חתימת בעלים	יעוד המגרש המקוצב	חלקים במגרש	שטח המגרש המקוצב	מס' המגרש המקוצב		מס' המגרה	יעוד החלקה/מגרה	חלקים בפעילות או בפניות באחוזים	שטחים או זכויות אחרות השייכים על החלקה	מס' זרות או מס' תאגיד	שם הוולטר הישנים	שם המעלים הישנים	שטח החלקה	שטח החלקה	מגיש	חלקה	גוש							
			משרדים	100%	10,597	1	1	משרדים	100%	-	513257873	מגרה אור החזקות בעי"מ	רשות הפיתוח	רשות הפיתוח	5,168	179,582	1	19	8548	1						
					6,015				6						19						8548	2				
					16,612																3					

מנה אור החזקות בע"מ

הערות: שטחי המגורשים הינם בתחום לטבלת שטחים בתחומי ויקטור לויז, מודד מרחב עסקי, רמ"י, השטח בחוזי החכירה שונה.

דאוטר
3 1-05-2022
איתמר רנב