

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - נוכלקת ת.ב.ע
 מס' תכנית 10.4.2011
 התקבל ביום 26/7/11

הוראות התוכנית

נת/מק/26/760

קונדיטוריה אלי – רחוב דגניה

מחוז: **מרכז**
 מרחב תכנון מקומי: **נתניה**
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה אישור מצב קיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קונדיטוריה אלי – רחוב דגניה
1.1	מספר התוכנית	נת/מק/760/26
1.2	שטח התוכנית	2.046 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> ● מתן תוקף ● שלב
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	30.12.2010
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> ● סוג התוכנית ● האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת ● מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ● תוכנית מפורטת ● ועדה מקומית ● לפי סעיף בחוק ● 62א (א) 4, 9 ● היתרים או הרשאות ● תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ● סוג איחוד וחלוקה ● ללא איחוד וחלוקה. ● האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי ● לא

1.5 מקום התוכנית

	נתניה	מרחב תכנון מקומי	
	189,087	קואורדינטה X	
	691,895	קואורדינטה Y	
רחוב דגניה באזה"ת ק. אליעזר בין הרחובות המסגר ושכטרמן			תיאור מקום
	נתניה	רשות מקומית	
	חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	רשויות מקומיות בתוכנית
	השרון	נפה	
	נתניה	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית
	אזה"ת קריית אליעזר	שכונה	
	דגניה	רחוב	
	12	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8235	● מוסדר	● חלק מהגוש	106	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/20/348	● שינוי	- תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/20/348 יחולו על תכנית זו.	1740	22/7/1971
נת/3/348 א'	● שינוי	- תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/3/348 א' יחולו על תכנית זו.	2447	22/06/1978
נת/7/400 על תיקוניה	● שינוי	- תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/7/400 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	2844	26/8/1982
נת/11/760 א (חניה על דגניה)	● שינוי	- תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/11/760 א יחולו על תכנית זו.	5001	12/7/2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מנואל אפשטיין	30/12/2010		13		● מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	מנואל אפשטיין	30/12/2010	1		1:500	● מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-2731971	09-8628872	רחוב סוקולוב 44 נתניה	תאגיד	רשות מקומית		055902712	055902712	אסתר זרוג	
			052-2731971	09-8628872	רחוב סוקולוב 44 נתניה				069142362	069142362	רחמים זרוג	

זום בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-2731971	09-8628872	רחוב סוקולוב 44 נתניה				055902712	055902712	אסתר זרוג	
		052-2731971	09-8628872	רחוב סוקולוב 44 נתניה				069142362	069142362	רחמים זרוג	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-2731971	09-8628872	רחוב סוקולוב 44 נתניה			055902712	אסתר זרוג	055902712	אסתר זרוג	בעלים
		052-2731971	09-8628872	רחוב סוקולוב 44 נתניה			069142362	רחמים זרוג	069142362	רחמים זרוג	
								אחרים			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mensare@zahav.net.il ben-avi@ben-avi.co.il	09-8324882 09-86114444	052-2435600	09-8324882 09-8622396	רח' ברנר 10 נתניה 42441 רח' עמק חפר 69 נתניה		מודדי השרון בע"מ	13584636 028069087	מנואל אפשטיין יצחק בן-אבי	13584636 028069087	מנואל אפשטיין יצחק בן-אבי	אדריכל מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

אישור מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.
 ב. ניווד זכויות מקומות עליונות לקומת קרקע מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבנייה עפ"י סעיף 62א(א)9.
 ג. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62א(א)9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.046

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2455		-	2455 מ"ר	מ"ר	תעשייה
	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים – לא רלוונטי
תעשייה	106	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	2046	תעשייה		100%	2046	תעשייה
100%	2046	סה"כ		100%	2046	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשייה	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י תוכנית מאושרת	
4.1.2 הוראות	
א. התכנית באה לאשר מצב קיים.	
ב. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלת זכויות מצב מוצע.	
ג. תותר בנייה בקווי בנייה המסומנים בתשריט.	
ד. תותר תכסית קרקע עד 75%.	
ה. כל בניה חדשה ו/או תוספת מעבר למסומן במפה מצבית מתאריך 2.8.2009 יחייב הריסה וחזרה לקווי בנין עפ"י נת/3/348/א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	תעשייה
	קדמי לרח' המסגר	קדמי לרח' דגניה	עפ"י מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה כה"כ	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת				
0.00	5.00	0.00	5.00	5.00	75				120	(1)	(1)	(1)	2046	106			

כל בנייה ואו תוספת נעבר למסומן במפה מעבדת מתאריך 2.8.2009 יחייב הריסה וחזרה לקווי בנין עפ"י נת/מק/26/760.
 (1) – שטחי שירות עפ"י הסכת תכנית נת/מק/26/760 - נספה לפרוטוקול ועדת משנה מס' 5 הניתנים בתהליך הקלה.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה התשמ"ג התקנת מקומות חניה 1983.

6.2 פיתוח ותשתית

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

6.3 תנאי למתן היתר בניה

ביצוע ההריסות בהתאם למסומן בתשריט בטרם הוצאת היתר בניה לכל תת חלקה בנפרד.

6.4 בניה משמר מים

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית 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 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, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 טיפול בחומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/7/07 או מסמך שיחליף אותו.

6.6 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית - לא רלבנטי**7.1 שלבי ביצוע - לא רלבנטי****7.2 מימוש התוכנית - לא רלבנטי**

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אסתר ורחמים זרוג	חתימה: <u>אסתר ורחמים זרוג</u>	תאריך: 9-1-11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	אסתר ורחמים זרוג רח' ברנר 10, נתניה טלפקס: 09-8324882	חתימה: <u>אסתר ורחמים זרוג</u>	תאריך: 09/01/2011
		מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם: אסתר ורחמים זרוג	חתימה: <u>אסתר ורחמים זרוג</u>	תאריך: 9-1-11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: אסתר זרוג	חתימה: <u>אסתר זרוג</u>	תאריך: 9-1-11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: רחמים זרוג	חתימה: <u>רחמים זרוג</u>	תאריך: 9-1-11
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: נת/מק/26/760 שם התוכנית: קונדיטוריה אלי – רח' דגניה
 עורך התוכנית: מנאל אפשטיין תאריך: 30/12/2010 חתימה: _____

צווי	קדמי		קדמי		קדמי		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפימות (יחיד לזכר)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים		גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
	קדמי	לרח' עכסר	קדמי	לרח' עכסר	קדמי	לרח' עכסר							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת			
4.00	5.00	6.00	5.00	5.00	5.00	4	15 א 12	40 א 30	נ	120	120	120	(1)	120	2046	106	תעשייה
						(1)											

(1) – שטחי שירות עמ"י הסבת תכנית נת/348/א - נספח למרזוקול ועדת משנה מס' הניתנים בתהליך הקלה