

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

3.06.2012

נתקבל
וניק מס'

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
מס' תכנית 27/760
התקבל ביום 22/7/12

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/27/760

שם תוכנית: שם תוכנית: מפעל גלידות ריאו

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/27/760</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>בישיבה מס' 36, ביום 22/7/12</p> <p>מוזם ש.רועה י"ר ועדה</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה אישור מצב קיים בפועל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מפעל גלילות ריאו	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית </div>
נת/מק/27/760	מספר התוכנית	
4.222 דונם		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.2 שטח התוכנית </div>
• מילוי תנאים להפקדה	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.3 מהדורות </div>
4	מספר מהדורה בשלב	
26/01/11	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.4 סיווג התוכנית </div>
• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62 א(א) סעיף קטן 9,4	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה
- 188.627 קואורדינטה X
691.365 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום נתניה-בין הרחובות הפלדה במזרח, רח' הנגר בצפון, ורח' הרכב בדרום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה
- שכונה רחוב רח' הפלדה מספר בית 26

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8236	מוסדר	• חלק הגוש	90	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/7/400 על תיקוניה	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/7/400, יחולו על תכנית זו.	2844	26/8/1982
נת/3/348	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/3/348, יחולו על תכנית זו.	792	21/9/1960
נת/18/348	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/18/348, יחולו על תכנית זו.	1281	9/6/1966
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	22/6/1978

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דפנה אלרואי	16/06/2011		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	דפנה אלרואי	16/06/2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	דפנה אלרואי	16/06/2011		1		מחייב	נספח א

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלק הנ"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	chaya@rio.co.il	09-8625394		09-8823023	רח' הפלדה 26 נתניה	510476054	"יראו נתניה" ביח"ר לגלידה וממתקים בע"מ		057297442	חיה גולדקלג	

1.8.2 יזם בפועל

גוש / חלק הנ"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	chaya@rio.co.il	09-8625394		09-8823023	רח' הפלדה 26 נתניה	510476054	"יראו נתניה" ביח"ר לגלידה וממתקים בע"מ		057297442	חיה גולדקלג	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

גוש / חלק הנ"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	chaya@rio.co.il		09-8625394	09-8823023	רח' הפלדה 26 נתניה	510476054	"יראו נתניה" ביח"ר לגלידה וממתקים בע"מ				•
											• חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dafnaalroy@gmail.com	0777551477	050-7770474	0777551477	רח' זכרון יעקב 10/16 פי"ת	די.אן. אדריכלות ועיצוב פנים	00112321	034073213		דפנה אלרואי	אדריכלית
yaniv@bylazar.co.il	098624674		09-8828151	רח' תל חי 6 נתניה	לזר ב.י. מדידות	700			לזר ירון	מודד מוסמך וקרטוגרף

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 על ידי שינוי בקוי בניין והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת קווי בנין קדמיים מ-5.0 מ' ל-0.0 מ' וקו בנין צידי מ-4.0 מ' ל-0.0 מ'. עפ"י סעיף 62 א(א) 4.
2. הגדלת תכסית מ-30%/40% ל-80% עפ"י סעיף 62 א(א) 9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 4.222

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5066.4	-	5066.4	מ"ר	תעשייה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאשר 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**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		90	תעשייה

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		תעשייה
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
100%	4222	100%	4222	

↓

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה
4.1.2	הוראות
א.	התכנית באה לאשר מצב קיים בלבד.
ב.	על התכנית יחולו זכויות, כל הוראות התבי"ע נת/348 / 3 א' על תיקוניה, למעט הוראות ששונו בתכנית זו.
ג.	תותר בניה עד גבולות החלקה
ד.	תותר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה ללא הגדלת השטחים המותרים לבניה.
ה.	תכסית קרקע 80%
ו.	בניה חדשה ו/או תוספת לבניה מעבר לקיים עפ"י מפה מצבית מיום 20-05-2009 אשר עודכנה ביום 14-10-10 תהא בתנאי הריסה וחזרה לזכויות בניה וקווי בנין עפ"י נת/348 / 3 א' על תיקוניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח	צמימות (יה"ד לדונם נטו)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדי	צדי	מתחת	מעל						מתחת לכניסה הקובעות	שטחי בניה כ"ס	מתחת לכניסה הקובעות			
-	-	0.0	0.0	0.0	עפ"י תכנית מאושרת	80%	-	-	-	עפ"י תכנית מאושרת וחשבה לשטחי שירות			4222	90	תעשייה

הערה: בנייה חדשה תאו תוספת לבניה מעבר לקיים עפ"י מפה מצבית מיום 20.05.2009 אשר עודכנה ביום 14-10-10 תהא בתנאי הריסה וחזרה לזכויות בניה וקווי בנין עפ"י נת' 3/348 א על תיקוניה.

6. הוראות נוספות

6.1. חניה: על התכנית יחולו תקנות התכנון והבינוי (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

6.2. רישוי עסקים: סוגי עסקים יעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה. לועדה המקומית תהיה הזכות לסרב או להגביל כניסת ספקים או פעילות בתחום התכנית- במידה והם חורגים מן התקנות והנושא לאיכות הסביבה. התכנון ייעשה עפ"י סיווג העסקים בהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968 על תיקוניה.

6.3. בניה משמרת מים: בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק מים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מיסמתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים 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.

6.4. טיפול בחומרי חפירה ומילוי: ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן 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 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.

6.5. פתוח ותשתיות:

1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע
2. 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 וכיו"ד.
3. במידה ובמהלך העבודה תיפגע תשתית תת קרקעית (מים, ביוב, ניקוז) על היזם להתחייב לתיקון הפגיעה בתאום עם מח' מנהלת ביוב ותיעול ותאגיד מי נתניה.
4. התיקון יעשה ע"י היזם וע"י קבלן התחזוקה של מערכת המים, הביוב והניקוז המועסק ע"י עיריית נתניה ותאגיד מי נתניה בלבד.

6.6. הריסה: הריסת קטע קיר כמסומן בתשריט

6.7. תנאי למתן היתר בניה: אישור איכות הסביבה.

6.8. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית - ל.ר.

8. חתימות

תאריך: 16/06/2011	חתימה: <i>ריאן נתניה</i> בית"ר לגלידה וממתקים בע"מ	שם: חיה גולדקלנג	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510476054	תאגיד/שם רשות מקומית: "ריאן נתניה" בית"ר לגלידה וממתקים בע"מ		

תאריך: 16/06/2011	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: דפנה אלרואי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 034073213 ת.ג.	תאגיד: די.אן. אדריכלות ועיצוב פנים		
מ.ר. 00112321			

תאריך: 16/06/2011	חתימה: <i>ריאן נתניה</i> בית"ר לגלידה וממתקים בע"מ	שם: חיה גולדקלנג	יזם בפועל
מספר תאגיד: 510476054	תאגיד: "ריאן נתניה" בית"ר לגלידה וממתקים בע"מ		

תאריך: 16/06/2011	חתימה:	שם: רשות הפיתוח	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 16/06/2011	חתימה: <i>ריאן נתניה</i> בית"ר לגלידה וממתקים בע"מ	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 510476054	תאגיד: החובר "ריאן נתניה" בית"ר לגלידה וממתקים בע"מ		
תאריך: 16/06/2011	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

נספח א. טבלת זכויות והוראות בניה – מפעל גלידות ריאן-מצב מאושר

תוכנית מספר: _____ נת/מק/760/27 שם התוכנית: מפעל גלידות ריאן
 עורך התוכנית: דפנה אלרואי תאריך: 16/06/2011 חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמיגות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי חלקה (מ"ר)	יעד
	ציד-י	ציד-י								מתחת	מעל		
-	-	4	1	15 או 12			40 או 30	120% + שטחי שירות	5066.4 + שטחי שירות	עפ"י נת/967/400/ב	5066.4	4222	תעשייה

* שטחי שירות ניתנים בתהליך הקלה עפ"י הסבת תכנית נת/348/3 א'