

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 עיריית נתניה

מינהל הנדסה-מחלקת תכנון והשכחה

מס' תכנית 32/760/21

התקבל ביום 2.2.2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת/מק/32/760

שם התכנית: תעשייה - רח' הנגר-כהן

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תעודת מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/32/760</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>ביום 30.1.13</p> <p>מ"מ</p> <p>326/13</p> <p>61414</p>	

דברי הסבר לתוכנית

א. הרקע לתכנון: תחנת המעבר משמשת לאיסוף חומרי בניין, העבודה בשטח יוצרת אבק, כיום התחנה מקורה חלקית ע"י רשת, ולגרימת שקיעת האבק, מבצעים ערפול בהתזת מים. מבקשים לבנות סככה שתקרה את אזור העבודה, ותקטין ככל האפשר מטרד, ע"י מערכת קירוי קשיח, וקונסטרוקציית פלדה, עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה.

ב. הליך התכנון: תכנית זו מבקשת שינוי קווי בניין: קידמי - צפוני - מ- 5 מ' - ל - 0 מ'. צדדי - מערבי - מ- 4 מ' - ל - 0 מ', למבנים הקיימים בקו בניין צפוני ומערבי עפ"י קיים בשטח בהתאם למפת מדידה מתאריך: 3/7/2012.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תעשייה – רח' הנגר - כהן	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/מק/32/760	מספר התוכנית	
4.494 דונם.		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
22.1.2014	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מקומית		
62 א (א) 1.	לפי סעיף בחוק	
62 א (א) 4	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
איחוד בהסכמת כל בעלי הקרקע.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינאטה X	188.475
		קואורדינאטה Y	691.475
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתניה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	השרון נתניה הנגר, הרכב 10, 7,9

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8236			80,81,82,83	119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
(1)	תכנית איחוד חלקות 3/348

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

הסבת תכנית נת/3/348/א'

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/3/348	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/3/348 ממשיכות לחול.	792	21.9.60
נת/3/348א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/3/348א ממשיכות לחול.	2447	22.6.78
נת/7/400 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/7/400 ממשיכות לחול.	2844	26.8.82

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אריה רוזנצווייג	22.1.2014	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אריה רוזנצווייג	22.1.2014	1	-	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	אריה פלנר	22.1.2014	1	-	1:250	מנחה	נספח חניה ותנועה
	ועדה מקומית	אריה רוזנצווייג	22/1/2014	-	-	-	מנחה	טבלת זכויות מצב מאושך

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
	צבי כהן אקולוגיה בע"מ				511256711	ת.ד. 16 מושב חבצלת	09-8900700		09-8663858		8236 80,81,82,83

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	צבי כהן אקולוגיה בע"מ				511256711	ת.ד. 16 מושב חבצלת	09-8900700		09-8663858	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	צבי כהן אקולוגיה בע"מ				511256711	ת.ד. 16 מושב חבצלת	09-8900700		09-8663858	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	רוזנווייג אריה	64519606	34575		514705045	הרצל 47 נתניה	09-8627727	054-4215606	09-833191	ns_arcplus@orang.net.il
מודד	תלאווי זכריא		703		51451333	טייבה במשולש 40400	09-7992561	050-5209165	09-1993611	tillawe@015.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

- א. איחוד חלקות.
ב. הקמת סככה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד חלקות, בהסכמת בעל הקרקע, עפ"י סעיף 62 א (א) 1, לחוק בסמכות ועדה מקומית.
ב. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4. לחוק בסמכות ועדה מקומית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.494 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4908		-	4908	מ"ר	תעשייה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	תעשייה
				119	דרך

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
91	4090	תעשייה		91	4090	תעשייה
9	404	דרך		9	404	דרך
100	4494	סה"כ		100	4494	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד - תעשייה	4.1
שימושים	4.1.1
תעשייה, מלאכה, מחסנים, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה, מוסכים, תחנות דלק וסיכה, מסעדות ומזנונים לשרות העובדים במקום.	א.
הוראות	4.1.2
בהתאם לתכניות התקפות, נת/3/348 א', למעט המפורט בתכנית זו.	א.
קו בניין 0.0 קידמי צפוני תינתן לסככה בלבד, שאר הבניה תבנה בקווי בניין קידמיים עפ"י המותרים בתב"ע תקפה.	ב.
תבנה סככה לקירוי אזור התפעול של תחנת המעבר – קירוי קשיח עם קונסטרוקצית פלדה, בקו בניין 0 קידמי לצפון, וקו בניין 0 צדדי למערב, מבנים קיימים בקו בנין צפוני ומערבי יאושרו ע"פ הקיים בשטח בהתאם למפת מדידה מתאריך 3.7.2012, שאר הבניה תבנה ע"פ קווי הבניין בת.ב.ע התקפה.	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קידמי דרומי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי		קידמי צפוני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת	
	מערבי	מזרחי										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	0 עד 4	4	0 עד 5	על קרקעי	15	-	-	254.35	(1) 10403.2	3532	-	עפ"י הסבת שטחי שרות 1963.2	4908	4090	1	תעשייה		
5	0	0	5	למרתף		1												

הערה:

1. ניתן לבקש הקלה בשטח 6%.
- * למבנים הקיימים בקו בניין צפוני עפ"י קיים בשטח בהתאם למפת מדידה מתאריך: 3/7/2012.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

על תכנית זו יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

6.2 תנאי למתן היתר בניה

- 6.2.1 כפוף להוראות תמ"א מס' 4/16, סעיף 8, לא יוקם אתר פסולת אלא עפ"י תכנית העומדת בהוראות תכנית זו.
- 6.2.2 שימושים מותרים בתחנת מעבר עפ"י תמ"א מס' 4/16, סעיף 14.
- 6.2.3 **תכנית לצרכי רישום**: אישור תלצ"ר בוועדה המקומית.
- 6.2.4 **הריסות**: הריסת המבנים הקיימים תהווה תנאי בהיתר בניה למבנים מכח התכנית.

6.3 תנאי לטופס 4

רישום תלצ"ר בלישכת רשם המקרקעין או תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

6.5 הוצאות

הוצאות מדידה ותכנית לצורכי רישום יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה.

7. ביצוע התוכנית - מיידי**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית - מיידי

8. חתימות

22.1.2014	תאריך:	שם: צבי כהן אקולוגיה בע"מ	מגיש התוכנית
511256711	מספר תאגיד:	חתימה: צבי כהן אקולוגיה בע"מ ח.פ. 511256711	תאגיד/שם רשות מקומית:
514705045	מספר תאגיד:	רוחנצוויג-אדניכלים בע"מ	
22.1.2014	תאריך:	שם: אריה רוזנצוויג	עורך התוכנית
514705045	מספר תאגיד:	חתימה: אריה רוזנצוויג רוחב הרצל 4 נתניה	תאגיד:
22.1.2014	תאריך:	שם: צבי כהן אקולוגיה בע"מ	יזם בפועל
511256711	מספר תאגיד:	חתימה: צבי כהן אקולוגיה בע"מ ח.פ. 511256711	תאגיד:
22.1.2014	תאריך:	שם: צבי כהן אקולוגיה בע"מ	בעל עניין בקרקע
511256711	מספר תאגיד:	חתימה: צבי כהן אקולוגיה בע"מ ח.פ. 511256711	תאגיד:
	תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:
	תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

רוזנצוייג-אדריכלים בע"מ

514705045

רחוב הרצל 47 נתניה

שם התכנית: תעשייה – רח' הנגר - כהן

תוכנית מספר: נת/מק/32/760

חתימה:

תאריך: 22.1.2014

עורך התוכנית: אדר' אריה רוזנצוייג

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
קידמי דרומי	צדדי	קידמי צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי							שרות	עיקרי					
5	4	5	1	4	15	-	-	50%					עפ"י הסבת שטחי שרות 1963.2	4908	4090	1	תעשייה

הערות:

1. ניתן לבקש הקלה בשטח 6%.