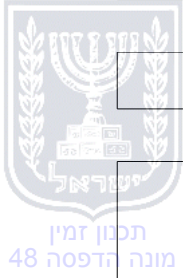


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0279471

נת/מק/700/60 תוספת זכויות בניה ברח' בר גיורא



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

על החלקה ניתן כיום לבנות 15 יח"ד ב- 9 קומות כולל קומת כניסה. התכנית באה להוסיף 9 יח"ד על ידי תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

נת/מק/60/700 תוספת זכויות בניה ברח' בר גיורא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

408-0279471

מספר התכנית

1.021 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1))
 (1) א (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187345
קואורדינאטה Y	691650

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בר גיורא בשכונת רמת אפרים.

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	בר גיורא		

שכונה שכונת רמת אפרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8238	מוסדר	חלק	410	

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 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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/ 400 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית נת/7/400 על תיקוניה, ככל שיש סתירה בין תכנית זו לתכנית נת/7/400 על תיקוניה, האמור בתכנית זו גובר.	2844			26/08/1982
נת/ 700 / 1 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית נת/1/700/ א, ככל שיש סתירה בין תכנית זו לתכנית נת/1/700/ א האמור בתכנית זו גובר.	5409	3123		23/06/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן וינטראוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן וינטראוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	10: 06 30/10/2022	דן וינטראוב	30/10/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	13: 31 29/12/2022	ניר לבנטר	29/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	13: 07 27/06/2022	אריה פלנר	27/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 29 19/12/2022	דן וינטראוב	19/12/2022	1	1: 250	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)		דוד לוזון ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	הס משה	3	09-8339876	09-8871740	meirsasi@zahav.net.il
	פרטי	(1)		מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	נתניה	הס משה	3	09-8339876	09-8871740	meirsasi@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ייפוי כח לעו"ד חיה גוגיג, כתובת: ייפוי כח לעו"ד חיה גוגיג.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דוד לוזון ובניו חברה לבנין והשקעות בע"מ	נתניה	הס משה) (1	3	09-8339876	09-8871740	meirsasi@zahav.net.il
פרטי			מאיר סאסי ייזום והשקעות בע"מ	נתניה	הס משה) (1	3	09-8339876	09-8871740	meirsasi@zahav.net.il

(1) כתובת: ייפוי כח לעו"ד חיה גוגיג.

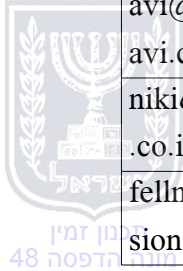
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8844343	ben-avi@ben-avi.co.il
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	ניר לבנטר	79407		נתניה	שד בן אביי	45	09-8828161	09-8336668	niki65@walla.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800		נתניה	רגב אריה (2)	5	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 8816 אזה"ת קרית ספיר נתניה.

(2) כתובת: קומה 3.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

תוספת יח"ד, תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

ב. הגדלת שטחים כוללים עפ"י סעיף 62א(1)(א)(2) לחוק.

ג. הגדלת שטח כולל עפ"י סעיף 62א(16)(א)(1) לחוק.

ד. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עפ"י סעיף 62א(9) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	410	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	410
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	410

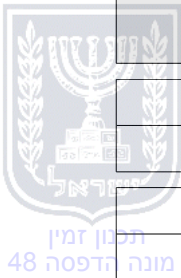
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד א'	1,021	100
סה"כ	1,021	100

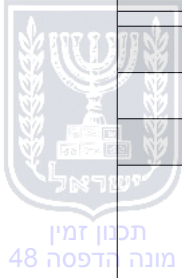
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,022.52	100
סה"כ	1,022.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה וזיקות הנאה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר בניית דירת גן אחת. ב. תמהיל דירות בשטח כולל ממ"ד : 1 דירת גן 120 מ"ר+ 21 יח"ד 117-120 מ"ר כ"א + 2 יח"ד 140 מ"ר כ"א. ג. בקומת הקרקע ייבנו : לובי גבוה (מינ. 3.5 מ'), דירת גן, ח.מדרגות, ח.טכניים ומחסנים. ד. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' למעט קומת הגג בה יותר גובה של עד 4.0 מ'. ה. שטחי החלחול הכוללים גם את זיקת ההנאה בחזית, באבן ריצוף מחלחלת לא יפחתו מ- 15% משטח תא השטח. ו. שטחי הגינון לא יפחתו מ-11%. ז. צמחיה : 1. עדיפות למקם מעל שטחים המיועדים לחלחול טבעי. במידה ומתוכננים מעל קומת מרתף יש להציגם בערוגה מגוננת בעומק של לפחות 50 ס"מ שלא יפחת מ-11% משטח תא שטח במקטע רציף עד כמה שניתן. 2. נטיעת עצים בוגרים אשר יחוברו למערכת השקיה קבועה : יינטעו לפחות מספר עצים המסומנים בתכנית הבינוי. יש להציג בית גידול לכל עץ בגודל של 5x2 מ' בעומק 1.2 מ' לפחות. 3. במידה ומתוכננות חניות עיליות לא מקורות, יינטע עץ על כל 5 חניות עיליות מוצעות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
												שרות					עיקרי
400	(6) 4	(5) 5	(4) 4	(3) 4	1	(2) 9	(1) 35.5	24	432	4380	890	850	2640	1021	410	מגורים	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין למרתף: קדמי: 2.0 מ', צדדיים ואחורי עד 0.0 מ'. תכסית ק' מרתף 85% וזאת ע"מ לשמור 15% חלחול טבעי אפקטיבי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל אנטנות.
- (2) קומת כניסה גבוהה+8 קומות+ קומה טכנית.
- (3) מערבי. קו בנין 4 מ' החל מקומה ראשונה. לקומת הקרקע 4.5 מ'.
- (4) מזרחי.
- (5) תותר הבלטת מסתורי כביסה עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין.
- (6) תותר הבלטת מרפסות עד 2.3 מ' מעבר לקו הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו-גלגלי.</p> <p>ב. סה"כ מספר מקומות חניה סופי ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר עפ"י תמהיל הדירות.</p> <p>ג. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש ייקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.</p> <p>ד. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה חלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה, בתחום המגרש.</p> <p>ה. החניה תהיה תת-קרקעית ועילית.</p> <p>ו. החניון יכלול לפחות 30% מסה"כ החניות עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p>	
	<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>הבניין יהיה עפ"י תקן ישראלי לבניה 5281 על תיקונו, כוכב אחד לפחות בדירוג אנרגטי A או תקן שווה ערך.</p>	
	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (7.1) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית.</p>	
	<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>תוספת יח"ד וקומות מעבר למוצע בתכנית, תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)- התשס"ב 2002.</p>	
	<p>6.5 תשתיות</p> <p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביי"ס וכיו"ב.</p> <p>ג. עלות התאמת התשתיות על חשבון מבקש הבקשה להיתר.</p>	
	<p>6.6 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי לקליטת בקשה להיתר: אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה עפ"י הנחיות שיהיו תקפות בעת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. אישור מח' ניקוז.</p> <p>ג. אישור תאגיד מי נתניה.</p> <p>ד. אישור אגף איכות הסביבה לרבות אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, בניה ירוקה אישור מקדמי, שלב א' ושלב ב', נטיעת עצים, אורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח וכד'.</p> <p>ה. אישור חל"ת להתאמת תשתיות.</p> <p>ו. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל ההכנות הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>ז. בקשה להיתר תכלול סימון של זיקות הנאה.</p>	

6.7	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של למעלה מ-100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש 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 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.</p> <p>בשלב ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>



6.8	זיקת הנאה
	<p>א. בקומת הקרקע תינתן זיקת הנאה לטובת כניסה לחלקה 411, למעבר כלי רכב והולכי רגל, ולתמרון חניות, כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה.</p> <p>ב. בחזית הצפונית של הבניין, תינתן זיקת הנאה ברוחב 2.0 מ' להולכי רגל ואופניים.</p> <p>ג. רישום זיקות הנאה על-ידי המבקש ובאחריותו.</p>

6.9	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>1. ביצוע תשתית של מצע גרוס בחלקה 411 (ברוחב 3.1 מ') להשלמת רוחב של 6.2 מ' למשטח התמרון לחניות בבניין שבתא שטח 410.</p> <p>2. בכל מקום חניה לאופניים יותקן מתקן חניה לאופניים המאפשר את קשירתם ובכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה, או לקיר, המאפשר נעילה של האופנוע.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 10 שנים ממתן תוקף.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/1/700/א

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		סה"כ יח"ד לחלקה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	גוש/ חלקה	יעוד קרקע
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת (כולל ק.קרקע)		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5.0	4.0 (2)	4.0	1	9	15	מרתף בגבולות המגרש פרט למרווח בניה קדמי	עד שטח הדירה צמודת הקרקע שמעל (1)	525 ובקומת קרקע בתכנית הקומה מעליה (3)	1620	1021	8238 / 410	אזור מגורים מיוחד א'
מרתף: בגבולות המגרש פרט למרווח בניה קדמי												



הערות: (1) בתנאי ש- 50% ממקומות החניה יינתנו במרתף.
 (2) מרווח הבניה הצדדי בין 2 בניינים לא יפחת מ- 10 מ'. שני בניינים יוכלו להיבנות בקו בניין 0 ביניהם ע"ג גבול מגרש בתנאי הסכמה הדדית ותכנית מתואמת בבקשה להיתר. בניית בניינים בקיר משותף ו/או בניינים להם חניה משותפת תחייב הגשת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ל-2 בניינים או יותר, ע"י מבקש הבקשה להיתר הראשון במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תחייב את 2 הבניינים לעניין העיצוב הארכיטקטוני, חומרי הגמר, גוונים, פיתוח, גינון ותאורה.
 (3) סה"כ שטח שרות 525 מ"ר+ 238 מ"ר בקומת הקרקע

