

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 408-1057561**

**נת/מק/70/553 - תוספת זכויות - גולומב 8 , נתניה**

**מרכז**

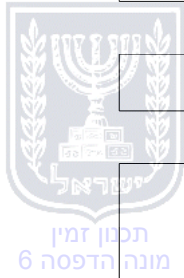
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי נתניה**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאשר מצב קיים לתת חלקה 7 בלבד, באמצעות תוספת שטחי בניה עבור חדר על הגג קיים בהיתר מס' 18205.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

נת/מק/70/553 - תוספת זכויות - גולומב 8, נתניה

מספר התכנית 408-1057561

1.2 שטח התכנית

1.130 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (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**

187552

**קואורדינאטה Y**

693874

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון מזרח מרכז העיר, רחוב גולומב 8.

**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 | גולומב | 8        |       |

**שכונה**

צפון מזרח מרכז העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8231     | מוסדר   | חלק           |                     | 33                |

**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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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/ 100 / ש / 1   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1, ממשיכות לחול.                             | 3459               |                         |     | 14/06/1987 |
| נת/ 400 / 7       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 (תכנית כללית לנתניה) על תיקוניה, ממשיכות לחול. | 2844               |                         |     | 26/08/1982 |
| נת/ 94            | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 94.                                                                              | 825                |                         |     | 21/05/1973 |
| נת/ 263 / 1       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/ 263 / 1.                                                                         | 1090               |                         |     | 14/05/1964 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך           | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                             | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב       |          |                     |             | לריסה גל   |                   |                                         | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | לריסה גל   |                   | תשריט מצב מוצע                          | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע         |          | 1                   | 03/02/2022  | לריסה גל   | 20: 10 27/09/2023 | זכויות בניה מאושרות                     | כן                  |
| בינוי               | מחייב חלקית | 1: 250   |                     | 02/02/2022  | לריסה גל   | 21: 14 05/10/2022 | נספח בינוי - מחייב לעיניין מיקום התוספת | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע         | 1: 250   | 1                   | 02/02/2022  | לריסה גל   | 21: 15 05/10/2022 | תשריט מצב מאושר                         | לא                  |

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 | יוסף ברק |            |          | נתניה | גולומב | 8   | 050-5508909 |     | yossibarak1508@gmail.com |
|             | פרטי | רחל ברק  |            |          | נתניה | גולומב | 8   | 052-3984104 |     | yossibarak1508@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם       | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב   | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                    |
|------|----------|------------|----------|-------|--------|-----|-------------|-----|--------------------------|
| פרטי | יוסף ברק |            |          | נתניה | גולומב | 8   | 050-5508909 |     | yossibarak1508@gmail.com |
| פרטי | רחל ברק  |            |          | נתניה | גולומב | 8   | 052-3984104 |     | yossibarak1508@gmail.com |

**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 | לריסה גל    | 83798      |                                     | רעננה | עטרות | 3   | 09-7462226  |            | larisagal@walla.co.il |
|             | מודד      | וסאם עיראקי | 1193       | עיראקי וסאם מהנדס אזרחי ומודד מוסמך | טירה  | (1)   |     | 050-6308479 | 09-7930853 | vvv015@015.net.il     |

(1) כתובת: טירה משולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

אישור מצב קיים ע"י תוספת שטחי בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת השטח הכולל המותר לבניה במגרש בהתאם לסעיף 62א(א1)(1)(א)(2) לחוק.
2. קביעת קווי בניין לפי קונטור בניין קיים בהיתר בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי לבינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. הגדלת יחיד עפ"י הקיים בהיתר, בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ב'  | 2       |
| דרך מאושרת | 1       |

| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 2              |

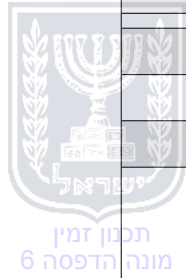
**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר  |       |        |
|------------|-------|--------|
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת | 80    | 7.08   |
| מגורים י   | 1,050 | 92.92  |
| סה"כ       | 1,130 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 82.05     | 7.26         |
| מגורים ב'  | 1,048.37  | 92.74        |
| סה"כ       | 1,130.42  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                               | 4.1   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.1.1 |
| מגורים                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.1.2 |
| אדריכלות                                                                                                                                                                                                                                                | א     |
| 1. על תכנית זו יחולו הוראות נת/ש/100/1, למעט ההוראות אשר שונו בתכנית זו.<br>2. התוספת המוצעת הינה עבור תת-חלקה מס' 7 בלבד, כמסומן בנספח הבינוי.<br>3. חומרי גמר יותאם לחומרי גמר המבנה הקיים.<br>4. ביטול נסיגות באיזורים המבונים בפועל לפי נספח בינוי. |       |
| דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                              | 4.2   |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.2.1 |
| יותרו כל השימושים המותרים בהגדרת דרך לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965                                                                                                                                                                                 |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.2.2 |
| הוראות פיתוח<br>עפ"י הוראות החוק                                                                                                                                                                                                                        | א     |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | שימוש  | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                    |      | מספר יח"ד | מספר קומות           |                          | קו בנין<br>(מטר) |                |       |      |     |     |
|-----------|--------|---------|--------------------|--------------------|------|--------------------|------|-----------|----------------------|--------------------------|------------------|----------------|-------|------|-----|-----|
|           |        |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |           | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני       | צידי-<br>שמאלי | אחורי | קדמי |     |     |
|           |        |         |                    | עיקרי              | שרות | עיקרי              | שרות |           |                      |                          |                  |                |       |      |     |     |
| מגורים ב' | מגורים | 2       | 1050               | 1053               | (1)  | (2)                | (3)  | 10        | (4)                  | 4                        | (5)              | 1              | (6)   | (6)  | (7) | (6) |

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:

אין בתכנית לפגוע בשטחי הבניה שנתנו בהיתר

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח של 1035 מ"ר קיים בהיתרים. 2. תוספת של 18 מ"ר לתת חלקה 7 בלבד.
- (2) 3% משטח המגרש יוקצו למחסנים, בנוסף לשטח לקומה מפולשת וכן יותרו 12 מ"ר לממ"ד בכל יחיד עפ"י התקנות..
- (3) יותר מרתף חניה בקוי בניין קדמיים - עפ"י רוזטה, צדדי ואחורי 0.00 מ'..
- (4) קיימים בהיתר מס' 10679.
- (5) 2 קומות טיפוסיות + קומת קרקע מפולשת + קומת גג חלקית.
- (6) לפי תשריט למבנה קיים בהיתר.
- (7) ל"ר.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק המים, סעי' 7 (1.7) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור חשיבות גבוהה. באזור זה, יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15 % משטח התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/100/ש/1

| יעוד        | מס' חלקה | גודל תא שטח<br>(מ"ר) | שטחי בניה מ"ר        |                          |                      | מספר<br>יח"ד | מספר קומות            |      | קווי בנין (מטרים) |       |
|-------------|----------|----------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|------|-------------------|-------|
|             |          |                      | מעל לכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל לכניסה<br>הקובעת |              | מתחת לכניסה<br>הקובעת | קדמי | צידי              |       |
|             |          |                      |                      |                          |                      |              |                       |      |                   | עיקרי |
| מגורים<br>י | 33       | 1050                 | 656<br>(1)           | 103<br>(2)               | (3)                  | 6<br>(4)     | 2 ע"ע                 | (5)  | (6)               | 3     |

(1) השטח כולל 2.5 % על הגג.

(2) 3% משטח המגרש יוקצו למחסנים, בנוסף לשטח לקומה מפולשת וכן יותרו 12 מ"ר לממ"ד בכל יח"ד עפ"י התקנות.

(3) שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לפני הקרקע

(4) 4 יח"ד צמודות קרקע לדונם, או 6 יח"ד מעל קומת עמודים מפולשת לדונם . קיימות 10 יח"ד בהיתר.

(5) מתחת לכניסה הקובעת – עפ"י נת/96/7/400 ב

(6) 6 מ' לגולומב ו-5 מ' לרח' ההגנה.