

12.7.18

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס' 408-0587717

נת/מק/600/א/18/ב - מתחם קורל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה להסדרת מצב קיים במבנה הצפוני במתחם קורל ע"י תוספת שטח (חלקו הוסף בהיתר עפ"י תקנות ודרישות רשות מוסמכת), שינוי הוראות בינוי וגובה מבנה. היות ומדובר במבנה קיים, לא יהיו עודפי עפר במסגרת מימוש התכנית והתכנית אינה משנה את משטח מי נגר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/600/א/18/ב - מתחם קורל

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

408-0587717

מספר התכנית

1.997 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)
סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (3)

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	185841
קואורדינאטה Y	691771

1.5.2 תיאור מקום

במרכז העיר, ברח' שדר' בן גוריון פינת שדר' איתמר בן אביי

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	שד בן גוריון	48	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8253	מוסדר	חלק	297	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/600/א/18	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 539 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 539 / ב ממשיכות לחול.	3157		07/02/1985
נת/ 600 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600 / א ממשיכות לחול.	4255	428	20/10/1994
נת/ 600 / א / 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600 / א / 18 ממשיכות לחול.	6222	3590	10/04/2011



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	נספח זכויות מצב מאושר	08/05/2018	דן וינטראוב	08/05/2018	1		רקע	זכויות בנייה מאושרות
לא	נספח תנועה	09/05/2018	דן וינטראוב	09/05/2018	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09/05/2018	דן וינטראוב	09/05/2018	250	1:1	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים על התשריטים המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמן
מונה מדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אברהם גוניג			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gug ig-law.co.il
	פרטי	אשר חודדאד			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-3858050	jonatan.h@ gmail.com
	פרטי	אברהם ישר			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	
	פרטי	עפר מלכא			נתניה	(1)	6	09-8611567	03-5346718	ofermalka19 52@gmail.c om
	פרטי	בנימין שבט			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gug ig-law.co.il
	פרטי	אברהם תשובה			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8355488	avtc@bezeq int.net
	פרטי			א. תשובה ומ. כהן לבנין ומלונאות בע"מ	נתניה	(2)	6	09-8611567	09-8355488	avtc@bezeq int.net
	פרטי			א.א. מגדלי השרון(2001)בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	jonatan.h@ gmail.com
	פרטי			ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	03-5346718	ofermalka19 52@gmail.c om
	פרטי			תשובה אברהם ובנין בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gug ig-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ביפוי כח לע"ד חיה גונג.
(2) הערה: ביפוי כח לע"ד חיה גונג רח' אלון צבי 6 תניה טל: 09-8611567, כתובת: אלון צבי 6 תניה.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
office@gugig-law.co.il	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה			אברהם גונג	פרטי
jonatan.h@gmail.co	09-3858050	09-8611567	6	(1)	נתניה			אשר חודדאד	פרטי
	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה			אברהם ישר	פרטי
ofermalka1952@gm	03-5346718	09-8611567	6	(1)	נתניה			עפר מלכא	פרטי
ail.com									
office@gugig-law.co.il	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה			בנימין שביט	פרטי
avtc@bezeqint.net	09-8355488	09-8611567	6	(1)	נתניה			אברהם תשובה	פרטי
avtc@bezeqint.net	09-8355488	09-8611567	6	(2)	נתניה	א. תשובה (מ.בהן לבנין ומלואות בע"מ			פרטי
jonatan.h@gmail.co	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה	א.א. מעדלי השרון(2001)בע"מ			פרטי
ofermalka1952@gm	03-5346718	09-8611567	6	(1)	נתניה	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ			פרטי
ail.com									
office@gugig-law.co.il	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה	תשובה אברהם ובנין בע"מ			פרטי

- (1) כתובת: ביפוי כח לע"ד חיה גונג.
(2) כתובת: אלון צבי 6 תניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	תיאור	סוג
office@gugig-law.co.il	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה			אברהם גוניג		בעלים
jonatan.h@gmail.co.il	09-3858050	09-8611567	6	(1)	נתניה			אשר חודדאד		בעלים
ofermalka1952@gmail.com	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה			אברהם ישר		בעלים
office@gugig-law.co.il	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה			עפר מלכא		בעלים
avtc@bezeqint.net	09-8355488	09-8611567	6	(1)	נתניה			בנימין שביט		בעלים
jonatan.h@gmail.co.il	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה	א.א. מגדלי השרון(2001)בע"מ		אברהם תשובה		בעלים
avtc@bezeqint.net	09-8355488	09-8611567	6	(1)	נתניה	א.תשובה ומ. כהן לבנין ומלונאות בע"מ				בעלים
ofermalka1952@gmail.com	03-5346718	09-8611567	6	(1)	נתניה	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ				בעלים
office@gugig-law.co.il	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה	תשובה אברהם וכנין בע"מ				בעלים

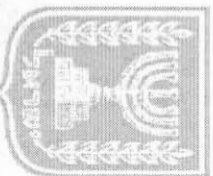
חמרה כללית לבעלי עניין בקרקע: בייפוי כח לע"ד חוזה גוניג, רח"ו אלון צבי 6 נתניה טל. 052-6031548
(1) כתובת: בייפוי כח לע"ד חוזה גוניג.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורך (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
מורדד מוסמך	מורדד	בני לייבוביץ'	450		נתניה	דוד המלך	11	09-8343920	09-8820341	benny450@walla.com

(1) כתיבת: ת.ד. 8816, אורח"ת ק. ספיר נתניה.



תכנית זמין
מונה הדפסה 22



תכנית זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 זכויות בניה, שינוי הוראות בנין, שינוי גובה ללא תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בנין ע"י ביטול נסיגה בקומות עליונות, ביטול דירות דופלקסים והפיכתן לדירות חד קומתיות, ביטול של אחת מהבריכות שחיה בגג ושינוי מיקום בריכת שחיה שנייה עפ"י סעיף 62א(א)(5).
2. תוספת קומות מ- 2 ק' מרתף + 16 ק' טיפוסיות מעל ק'. לובי מפולשת גבוהה + 2 קומות גג מדורגות, (כולל דופלקסים בקומה 18) ל- 2.5 ק' מרתף + 19 ק' מעל ק'. כניסה גבוהה חלקית וקומה מסחרית תחתונה + גג טכני עפ"י סעיף 62א(א)(4).
3. תוספת שטחים על קרקעיים למגורים מ-11,250 מ"ר ל-12,593 מ"ר, המהווים תוספת של 12% עפ"י סעיף 62א(א)(1)(3).
- השטחים מתחלקים באופן הבא :
 - א. 1,233 מ"ר שטח עיקרי למרפסות(מתוכם 624 מ"ר עפ"י התקנות, 12 מ"ר ליח"ד).
 - ב. 110 מ"ר שטחי שרות בקומת כניסה.
 4. תוספת 417 שטחי שרות תת-קרקעיים מ-4,000 מ"ר ל-4,417 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(15).
 5. שינוי גובה בנין מ-65 מ' ל-75 מ' (מעל פני השטח) עפ"י סעיף 62א(א)(4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד	
297		מגורים ד'	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
	מגורים ד'	297	

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,997	מגורים ד' מגורים מיוחד משולב מסחר
100	1,997	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,994.78	מגורים ד'
100	1,994.78	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומסחר	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>א. שינוי לבינוי ע"י תוספת חצי קומת מרתף, ביטול נסיגות חלקיות בקומות 17,18,19 והרחבת הקומות למגורים.</p> <p>ב. השטחים הנוספים העיקריים יהיו בקומות, שטחי השרות חלקם בקומת הכניסה וחלקם תת-קרקעיים.</p> <p>ג. תותר פרגולה במרפסת קומה 19 בשטח של עד 50 מ"ר.</p> <p>ד. חומרי גמר עפ"י היתר הבניה.</p> <p>ה. תמהיל 2 הדירות בקומות העליונות: בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) לא כולל מרפסות מקורות :</p> <p>1 יח"ד בשטח של 346 מ"ר</p> <p>1 יח"ד בשטח של 358 מ"ר</p> <p>ו. בקומת הגג : תותר בניית בריכת שחיה פרטית .</p> <p>ז. מסחר : החזיתות המסחריות יהיו חזיתות שקופות(לא תותרנה חזיתות אטומות).</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

מפרטות- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקונסול (מטר)	צפיפות יחיד לדגם	מספר יחיד	תכנית (% מתח שטח)	אחוז בנייה כללית (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא שטח	שימוש	יעד
	קדמי	צדדי- ימני	מתחת הקונסול	מעל הקונסול						מתחת לכניסה הקונסול	שטח שרות	מעל הכניסה הקונסול	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(8) 1233	(7) 5	(6) 7	(5) 2.5	(4) 19	75	26	52	(3) 30	790	(2) 15777	(1) 4417	2860	8500	1997	1	297	מגורים	ד' מגורים
	(13) 5	(12) 0	(11) 2.5						(10) 25	500	(9)	150	350	1997	1	297	מסחר	מגורים ד' מסחר

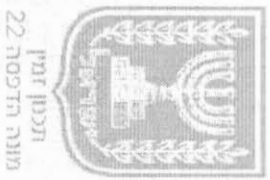
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראת מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי שירות למסחר.
- (2) לא כולל שטח מרפסות(ראו עמודת מרפסות).
- (3) למגורים ולמסחר.
- (4) 19 קו מעל קו. כניסה גבוהה חלקית וקומה מסחרית תחתונה +גג סכני.
- (5) 2.5 קו מתחת לקומת כניסה תחתונה. חניה למגורים ולמסחר.
- (6) דרומי. מרתף: 0.0 מ'.
- (7) מזרחי. מרתף: 0.0 מ' 5.0 מ' מערב/צפוני לשצ"פ. מרתף: 0.0 מ'.
- (8) מתוכנן 624 מ"ר מרפסות עפ"י תקנה.
- (9) במסגרת שטחי השרות תת-קרקעיים של הבניין.
- (10) בתוספת שטח שירות תת-קרקעי.
- (11) חניה למגורים ולמסחר.
- (12) דרומי מערבי וצפוני לשצ"פ. תותר הבטת גגונים עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין-לכיוון חצ"פ.
- (13) מזרחי.



תכנון ומיתון
מנהל תכנון ומיתון

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	
החניה בתכנית תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה)התשמ"ג - 1983 על תיקוניהן, ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח התנועה המאושר בתכנית נת/600/א/18 שבתוקף.	
6.2 בניה ירוקה	
תוספת הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.	
6.3 סטיה ניכרת	
המרת שטחים המיועדים למרפסות -למגורים, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2)19 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) - התשס"ב 2002.	
6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	
אישור תכנית הפיתוח של הכיכר הציבורית על יד שדי בן-אב"י.	
6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס	
סיום הפיתוח של הכיכר הציבורית על יד שדי בן-אב"י.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים עפ"י נת/600/א/18

יעד	חלקה/ גוש	גודל המגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ר	צפיפות (יח"ר/ לדונם נטו)	מספר קומות (ג)		קווי ביון (מטר)						
			שטחי הקונסט		שטחי לניסה		מספר קומות					מספר קומות	קדמי מעבר/ צפוני (2)	קדמי מזרחי	צירי דרומי					
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות														
מגורים/ מגורים מיוחד משלב מסחר	גוש 8258 חלקה 297	2,000	מסחר 350	מסחר 150	מגורים 2,750	4,000	15,750	788	30	52	26	16	2	מגורים 5.0	5.0	7.0				
														מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
מרתף: קדמי וצדדי 0.0 מ'																				

הערות: (1) בקומות ג 18 יח"ר 2 דירות דו-מפלסיות שהכניסה אליהן רק ממפלס קומה 18.
 (2) קו ביון 0.0 למסחר במפלס השני הצמוד. תותר בניית גוונים פרגולות מעוצבים בצמוד לחזית המסחרית עד בעומק שלא יעלה על 2.5 מ' בתחום השני.