

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0587717

נת/מק/600/א/18/ב - מתחם קורל

מרכז

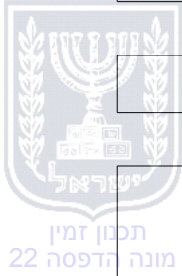
מחוז

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

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

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-0587717

מספר התכנית

1.997 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
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 אב"י

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

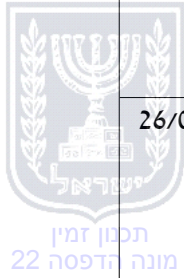
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן וינטראוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן וינטראוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/05/2018	דן וינטראוב	08/05/2018	נספח זכויות מצב מאושר	כן
תנועה	מנחה	1: 250	1	09/05/2018	דן וינטראוב	09/05/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1	250	09/05/2018	דן וינטראוב	09/05/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	אברהם גוגיג			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gugig-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	ofermalka1952@gmail.com
	פרטי	בנימין שביט			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gugig-law.co.il
	פרטי	אברהם תשובה			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8355488	avtc@bezeqint.net
	פרטי			א. תשובה ומ. כהן לבנין ומלונאות בע"מ	נתניה	(2)	6	09-8611567	09-8355488	avtc@bezeqint.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	ofermalka1952@gmail.com
	פרטי			תשובה אברהם ובניו בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gugig-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בייפוי כח לעו"ד חיה גוגיג.

(2) הערה: בייפוי כח לעו"ד חיה גוגיג רח' אלון צבי 6 נתניה טל. 09-8611567, כתובת: אלון צבי 6 נתניה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם גוגיג			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gugig-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	ofermalka1952@gmail.com
פרטי	בנימין שביט			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gugig-law.co.il
פרטי	אברהם תשובה			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8355488	avtc@bezeqint.net
פרטי			א. תשובה ומ. כהן לבנין ומלונאות בע"מ	נתניה	(2)	6	09-8611567	09-8355488	avtc@bezeqint.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	ofermalka1952@gmail.com
פרטי			תשובה אברהם ובניו בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gugig-law.co.il

(1) כתובת: בייפוי כח לעו"ד חיה גוגיג.

(2) כתובת: אלון צבי 6 נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בייפוי כח לעו"ד חיה גוגיג, רח' אלון צבי 6 נתניה טל. 052-6031548

(1) כתובת: בייפוי 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
	עורך ראשי	דן וינטראוב	35111	דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן (1)	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
מודד מוסמך	מודד	בני לייבוביץ'	450		נתניה	דוד המלך	11	09-8343920	09-8820341	benny450@walla.com

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי ע"י ביטול נסיגה בקומות עליונות, ביטול דירות דופלקסים והפיכתן לדירות חד קומתיות, ביטול של אחת מהבריכות שחייה בגג ושינוי מיקום בריכת שחייה 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)(1)(3).
השטחים מתחלקים באופן הבא:
א. 1,233 מ"ר שטח עיקרי למרפסות(מתוכנן 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 בניין מ-65 מ' ל-75 מ' (מעל פני השטח) עפ"י סעיף 62א(א)(4).

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

תאי שטח		יעוד
297		מגורים ד'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

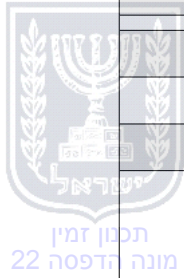
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די'	1,994.78	100
סה"כ	1,994.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <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 בניה - מצב מוצע

מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מחיר ממוצע למ"ר (מ"ר)	שטח בנין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י מני	קדמי						
1997	8500	2860	4417	15777	790	30	52	75	19	2.5	7	5	1233	1	297	מגורים	ד'
1997	350	150	9	500	25					2.5	0	5		1	297	מסחר	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי שרות למסחר.
- (2) לא כולל שטח מרפסות(ראה עמודת מרפסות).
- (3) למגורים ולמסחר..
- (4) 19 ק' מעל ק. כניסה גבוהה חלקית וקומה מסחרית תחתונה +גג טכני.
- (5) 2.5 ק' 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) מתוכם 624 מ"ר מרפסות עפ"י תקנה.
- (9) במסגרת שטחי השרות התת-קרקעיים של הבניין.
- (10) בתוספת שטח שרות תת-קרקעי.
- (11) חניה למגורים ולמסחר.
- (12) דרומי מערבי וצפוני לשצ"פ. תותר הבלטת גגונים עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין-לכיוון השצ"פ.
- (13) מזרחי.

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 סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה 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 שד' בן-אב"י.

6.6**תנאים למתן היתרי איכלוס**

סיום הפיתוח של הכיכר הציבורית על יד שד' בן-אב"י.

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

מיידי



עפ"י נת/600/א/18

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	חלקה/ גוש	גודל המגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות (1)		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי מערבי/ צפוני (2)	קדמי מזרחי	צידי דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד' מגורים מיוחד משולב מסחר	גוש 8258 חלקה 297	2,000	מגורים 8,500	מגורים 2,750	----	4,000	15,750	788	30	52	26	2	מגורים 5.0	5.0	7.0
			מסחר 350	מסחר 150											
מרתף: קדמי וצדדי 0.0 מ'															

הערות: (1) בקומת גג 18 יהיו 2 דירות דו-מפלסיות שהכניסה אליהן רק ממפלס קומה 18.

(2) קו בנין 0.0 למסחר במפלס השצ"פ הצמוד. תותר בניית גגונים פרגולות מעוצבים בצמוד לחזית המסחרית עד בעומק שלא יעלה על 2.5 מ' בתחום השצ"פ.

