

מחלקת ת.ב.צ. תל אביב	הוראות התכנית
מס' תכנית תאריך קבלה	15.5.19
תכנית מס' 408-0587717	
נת/מק/600/א/18/ב - מתחם קורל	

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/מק/600/א/18/ב - מתחם קורל

מספר התכנית 408-0587717

1.2 שטח התכנית 1.997 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

קואורדינטה X

185841

קואורדינטה 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 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	17:53 08/05/2018	דן וינטראוב	08/05/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תנועה	14:20 20/01/2019	דן וינטראוב	20/01/2019	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08:58 09/05/2018	דן וינטראוב	09/05/2018	250	1:1	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה: 24

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	ofermalka19 52@gmail.c om
	פרטי	עפר מלכא			נתניה	(1)	6	09-8611567	03-5346718	office@gug ig-law.co.il
	פרטי	בנימין שביט			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. מנדלי השרון(2001)בע"מ 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 ובניו בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gug ig-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתיבת: ביפיו כח לעי"ד חיה גוניג.

הערות למגיש התכנית:

(1) הערה: ביפני כח לעי"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.co
פרטי	אברהם ישר			נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	ofermalka1952@gm
פרטי	עפר מלכא			נתניה	(1)	6	09-8611567	03-5346718	ail.com
פרטי	בנימין שבזיט			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. ממדלי השרון(2001)בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	jonatan.h@gmail.co
פרטי			ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	03-5346718	ofermalka1952@gm
פרטי			תשובה אברהם ובנין בע"מ	נתניה	(1)	6	09-8611567	09-8615876	office@gugig-law.co.il

(1) כתובת: ביפני כח לעי"ד חיה גוגיג.

(2) כתובת: אלון צבי 6 נתניה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תואר	סוג
office@gugig-law.co.il	09-8615876	09-8611567	6	(1)	נתניה			אברהם גונג		בעלים
jonatan.h@gmail.com	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.com	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 ובנין בע"מ				בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בייפוי כח ל-עו"ד חיה גונג,ר"ח/ אלון צבי 6 נתניה טל. 052-6031548

(1) כתובת: בייפוי כח לעו"ד חיה גונג.

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@wala.com
מורדד מוסמך	מורדד	בני לייבוביץ'	450		נתניה	דוד המלך	11	09-8343920	09-8820341	benmy450@walla.com

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

תכנית מס' 24
מנהל תדפוס



תכנית מס' 24
מנהל תדפוס

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 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'. כניסה גבוהה הכוללת מסחר + 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 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

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

3.2 טבלת שטחים

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	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	אדריכלות
	<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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

מפרטות- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	/ בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעד	
		קדמי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי סה"כ בניה	שטחי קובעת	שטחי קובעת	שטחי קובעת	גודל מגרש כולל							
(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	
(13) 5	(12) 0	(11) 2.5						(10) 25	500	(9) 150	350	1997	1	297	1	297	מגורים	מגורים



מחלקת תכנון
מנהל תכנון

האזור בטבלה זו גובה, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצע המוצע.
גם בטבלה עצמה גובהה הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המיועדיים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

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



מחלקת תכנון
מנהל תכנון


6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה בתכנית תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה)התשמי"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 19(2) 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 שד' בן-אב"י.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס	סיום הפיתוח של הכיכר הציבורית על יד שד' בן-אב"י.
6.7	ניהול מי נגר	התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א/34/ב/4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חלחול חליפיים.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
	מיידי	

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

קווי בנין (מטר)			מספר קומות (ג)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מערך לכניסה הקובעת	מערך לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)					גודל המגרש (מ"ר)	חלקה/ גוש	יעוד
צירי דרומי	קדמי מזרחי	קדמי מערבי/ צפוני (2)	2	16							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מסחר	מסחר								
	7.0	5.0	2	26	52	30	788	15,750	4,000	-----	מגורים	מגורים	2,000	גוש 8258 חלקה 297	מגורים מגורים מיוחד משולב מסחר			
		מסחר 0.0								מסחר	מסחר							
		מרתף: קדמי וצדדי 0.0 מ'																

הערות: (1) בקומות 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 פרטיות מעוצבים בצמוד לחזית המסחרית עד בעומק שלא יעלה על 2.5 מ' בתחום השצ"פ.