

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0516526

נת/24/801 מלון לאונרדו פלאזה - כיכר העצמאות



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נתניה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
11/02/2019
להפקיד את התכנית
ל"ה ב"נ 16/06/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת מבנה בית מלון מעל חזית מסחרית, בהתאם לתכנית נת/3/315. תכנית זו מוסיפה זכויות בניה וקומות למבנה המלון. התכנית אינה חלה על החזית המסחרית. זכויות הבניה וההוראות עבור המסחר יהיו עפ"י תכנית מאושרת נת/3/315.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/24/801 מלון לאונרדו פלאזה - כיכר העצמאות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
408-0516526	מספר התכנית	
2.534 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186241
קואורדינאטה Y	692929

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר, כיכר העצמאות.

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	אוישקין	3	
נתניה	אוישקין	1	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8263	מוסדר	חלק	91, 95	

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/1987		3459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ממשיכות לחול.	החלפה	נת/100/ש/1
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ממשיכות לחול.	החלפה	נת/400/7
06/06/1991	2677	3885	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7/90 א ממשיכות לחול.	החלפה	נת/400/7/90/א
15/08/1996	4534	4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7/93 ממשיכות לחול.	החלפה	נת/400/7/93
01/12/1996		4462	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7/96/ב ממשיכות לחול.	החלפה	נת/400/7/96/ב
04/09/1969		1548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/315/3 ממשיכות לחול.	החלפה	נת/315/3



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 בניה מאושרות	08: 18 01/05/2019	דן וינטראוב	01/05/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	08: 24 01/05/2019	דן וינטראוב	01/05/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	08: 41 07/04/2019	דוד בז'רנו	07/04/2019		1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 22 01/05/2019	דן וינטראוב	01/05/2019	1	1: 500	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			ארלט א.ג.ר. בריסאפט וור בע"מ	נתניה	הנוטע	11	09-8616740	09-8614547	acont012@gmail.com
	פרטי			מלונות פתאל בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	133	03-6081888	03-6081877	avial@fattal.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מרכז עזריאלי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארלט א.ג.ר. בריסאפט וור בע"מ	נתניה	הנוטע	11	09-8616740	09-8614547	acont012@gmail.com
פרטי			מלונות פתאל בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	133	03-6081888	03-6081877	avial@fattal.co.il

(1) כתובת : מרכז עזריאלי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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		דן וינטראוב אדריכל ומתכנן ערים	נתניה	הצורן	4	09-8855060	09-8855059	danoots@walla.com
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד מהנדסים ויועצי תנועה בע"מ	מיתר	שדרות הזמיר (1)	8	08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net
	אדריכל	גבי טטרו	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	42	09-8820022	09-8871126	office@gabietro.co.il
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8824674	lazarby@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1706 רעות 71908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 זכויות בניה וקומות למלון קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התכנית אינה חלה על החזית המסחרית .
- ב. תוספת קומות.
- ג. תוספת שטחי בניה למלון.
- ד. הקטנת קווי בניין.
- ה. קביעת הוראות בניה וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	2
חזית מסחרית	תיירות	1
תחום הסביבה החופית	תיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	202	7.97
מסחר ותיירות	2,332	92.03
סה"כ	2,534	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	190.42	7.58
תיירות	2,323.3	92.42
סה"כ	2,513.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	תיירות וחזית מסחרית (תכנית זו אינה חלה על החזית המסחרית, זכויות והוראות הבינוי לחזית המסחרית עפ"י תכניות מאושרת נת/3/315).
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>המלון הוא מלון חדרים עירוני ברמה B .</p> <p>א. המלון יבנה עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי תכנון תיירותיים משרד התיירות.</p> <p>ב. המרחק לחניון הציבורי שנותן מענה בכופר חניה לא יעלה על 300 מ'.</p> <p>ג. תכנית זו אינה חלה על המסחר הקיים במגרש . הוראות וזכויות הבניה למסחר יהיו בהתאם לתכנית שבתוקף.</p> <p>ד. קומת המרתף : מותרים שטחי שרות לבית המלון : מקלט, חדרים טכניים, חניות כמו כן שטח עיקרי לאולם כנסים ושרותים.</p> <p>ה. בריכת השחיה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיועדת לציבור הרחב ותהיה מחוברת לביוב המרכזי. 2. תעמוד בתקנות רישוי עסקים. 3. המים המסופקים לבריכה יהיו ממקור המאושר למי שתיה, למערכת המונעת זרימה חוזרת של המים. 4. הבריכה מחויבת בהיתר בניה ובאישור משרד הבריאות והיח' לאיכות הסביבה בנתניה. 5. הבריכה וסביבתה יעמדו בתקנות הבטיחות עפ"י חוק התכנון והבניה. נגישות : א. עפ"י חוק התכנון והבניה פרקים ה'1, ה'1א סעי' 158 ועל תיקונו. ב. עפ"י חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח-1998 ועל תיקונו. 6. מבנה עזר לבריכה יכלול מלתחות, עזרה ראשונה, מחסן לצידוד, מיכלים כימיקלים לטיפול במי הבריכה, מתקנים לתפעול הבריכה וימצא צמוד אליה, מבודד אקוסטית ובמסגרת קווי הבניין.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך וחניות. באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות חוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	זרכים וחניות
	אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע, המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתית על ותת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חנייה, סככות המתנה לרכב ציבורי, שבילי אפנים ונטיעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
												202		2	דרך מאושרת	דרך מאושרת		
(5)			(4) 0	(3) 4	1	(2) 8	35	(1) 152	10010	830	920	1550	6710	2332	1	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות
									(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	2332	1	חזית מסחרית	מסחר	תיירות

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

הערה ברמת הטבלה:

התכנית אינה חלה על המסחר.

קווי בניין למרתף: קדמי צפוני: 0.0 מ', קדמי מערבי: 4.0 מ', צדדי דרומי 3.5 מ', קדמי מזרחי: 0.0 מ'.

קווי הבניין לבריכת השחיה יהיו בהתאם לתכנית החלה באזור אך לא פחות מ-2.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחי אכסון מלונאיות.

(2) מעל קומת המסחר.

(3) דרומי.

(4) מזרחי.

(5) 5.0 מ' מערבי, 0.0 מ' צפוני, 0.0 מ' מזרחי.

(6) התכנית אינה חלה על המסחר בו זכויות הבניה תהיינה עפ"י תכנית מאושרת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	רישום תלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
6.2	חניה
	א. עפ"י התקן התקף של העירייה עפ"י דין. ב. מספר החניות שבמצאי נמצא בחסר מדרישת התקן ולפיכך יחוייב היזם עם עיריית נתניה בהסדר לקרן חניה . ג. המענה לחניות שבקרן חניה, יתן בחניון ציבורי במרחק שלא יעלה על 300 מ' מבית המלון.
6.3	ניהול מי נגר
	בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ חלוקים וכד'). ניתן יהיה להוותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני חדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, בהיקף הנדרש.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תיאום מול משרד התיירות . ב. תיאום מול משרד הבריאות נתניה. ג. חתימה על הסכם לכופר חניה. ד. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה לא ניתן להעביר בעלות ביחידות בודדות בתחום המלון.
6.5	תשתיות
	אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

נספח זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י נת/3/315 ועפ"י הסבה נת/3/315

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%) ללא מרתף	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	חלקה	יעוד
צדדי דרומי	קדמי וצדדי מזרחי	קדמי צפוני	קדמי מערבי (3)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לקומת הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות (1)	עיקרי ב-מ"ר			
6.0	עפ"י תשריט		5.0	עפ"י נת/3/315 ו- נת/7/400	עפ"י תכנית שתאושר ע"י הוועדה המחוזית	44.4	1,035	עפ"י נת / 315 ו- נת/7/400 (4)	(5)	207 מ"ר	מסחר 35.5% ב-מ"ר 828	2,332	91(ח) 95(ח)	אזור חנויות ובית מלון
מרתפים (2)					320.0	7,462	2,798 מ"ר			מלונאות 200% 4,664 מ"ר (6)				
										==	202	91(ח) 95(ח)	דרך	
						364.4	8,497			3,005	5,492	2,534		סה"כ

הערות:

- (1) עפ"י תכנית הסבה/315/3 - 25% שטחי שרות למסחר ו- 60% שטחי שרות למלונאות.
- (2) קווי הבניין למרתפים יהיו 0.0 צדדי ואחורי, קדמי-לפי הרוזטה.
- (3) מגבול החלקה המקורי
- (4) עפ"י היתר בניה מאושר 405 מ"ר. עפ"י המצב בשטח : 817.11 מ"ר
- (5) עפ"י היתר מאושר 909.06 מ"ר
- (6) עפ"י היתר מאושרים 7838.27 מ"ר . עפ"י המצב בשטח : 7606.59 מ"ר



נספח זכויות והוראות בניה מצב מאושר עפ"י: נת/100/ש/1 ועפ"י הסבה נת/100/ש/1, נת/3/315 ועפ"י הסבה נת/3/315

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל חלקה (מ"ר)	חלקה	יעוד
דרומי צדדי	מזרחי צדדי	קדמי צפוני	קדמי מערבי (3)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לקומת הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת				
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי ב-מ"ר			
0.0	0.0	0.0	5.0	עפ"י נת/3/315 ו- נת/7/400	מעל לקומת הכניסה הקובעת	655	131	מסחר 35.5% 524 מ"ר	1,476	95	אזור חנויות ובית מלון
מרתפים (2)						4,723	עפ"י נת/315 ו- נת/7/400	1,771			
דרומי צדדי 7.4	קדמי מזרחי 5.0	7.5		1	8	2,200.64	507.84 (5)	1,692.8 (4)	1,058	91	מגורים ג'
קווי בניין למרתף: 0.0 מ' צדדי, 5.0 מ' קדמי מזרחי, ו-7.5 קדמי מערבי											
						7,578.64	2,409.84	5,168.8	2,534		סה"כ

הערות:

- (1) עפ"י תכנית הסבה/315-3 - 25% שטחי שרות למסחר ו- 60% שטחי שרות למלונאות. למגורים: עפ"י הסבת נת/100 (30% מהעיקרי+ק.עמודים).
- (2) קווי הבניין למרתפים יהיו 0.0 צדדי ואחורי, קדמי-לפי הרוזטה.
- (3) מגבול החלקה המקורי.
- (4) כולל 2.5% (26.45 מ"ר) לדירות גג או ליציאות לגג מדירות בקומה העליונה.
- (5) עפ"י הסבת תכנית נת/100/ש/1 יותר בנוסף שטח עבור קומת עמודים.

