

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0687566

נת/מק/800/64/א - מלון ברח' גד מכנס

מרכז

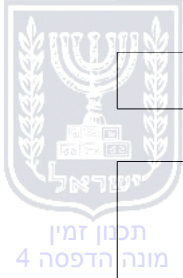
מחוז

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 המציעה מלון בן 23 קומות המחובר בגשר (מרפסת גג, חדר אוכל) למבנה מסחרי בן קומה אחת. השטח תחת הגשר המסומן כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור יהווה המשך פתוח של המדרכה בגד מכנס לטיילת גן המלך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

נת/מק/800/64-א - מלון ברח' גד מכנס

408-0687566

מספר התכנית

3.172 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (8)

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

נתניה	מרחב תכנון מקומי
186034	קואורדינאטה X
692839	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	מכנס גד	12	
נתניה	מכנס גד	10	

שכונה מרכז העיר, נתניה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8263	מוסדר	חלק	138-139	132

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/800/64	1א, 1ב, 1ג

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
14/06/1987		3459	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 100/ ש/ 1. הוראות תכנית נת/ 100/ ש/ 1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	נת/ 100/ ש/ 1
26/08/1982		2844	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400/ 7. הוראות תכנית נת/ 400/ 7 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	שינוי	נת/ 400/ 7
08/07/2010	3816	6105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 800/ 64. הוראות תכנית נת/ 800/ 64 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	נת/ 800/ 64



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 18 02/10/2018	עדן בר	02/10/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 00 03/10/2018	עדנה הוד	03/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	דו"ח אקלים - הצללות ורוחות	15: 04 02/10/2018	יפתח הררי	27/03/2018	20		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר עצים	15: 57 02/10/2018	גיא תמרי	24/06/2018	4		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
כן		15: 06 02/10/2018	עדן בר	16/11/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 12 02/10/2018	עדן בר	02/10/2018	1	1: 250	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה	נתניה	הצורן	9	09-8603131		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603131		

**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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co .il
תנועה	מהנדס	עדנה הוד	35307	עדנה הוד - תנועה יעוץ ותכנון	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@za hav.net.il
אדריכל	יועץ סביבתי	יפתח הררי		יפתח הררי אדריכלים בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-6169988	03-5422858	mail@hia.co. il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין - פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
ד"ר	אגרונום	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	72	03-6958120	03-6958120	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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.

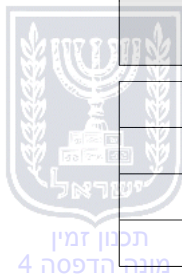
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטחי בניה למלון ושינוי לבינוי על ידי הפרדת המסחר מהמלונאות, תוספת קומות ושינוי מיקום ותצורת השפ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

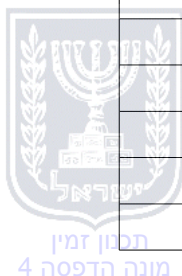
- א. הגדלת מס' חדרי המלון מ-120 ל-170 ע"פי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- ב. תוספת קומות, מ-3 קומות מרתף + מבנה בן 11 קומות ומבנה בן 13 קומות מעל קומת מסחר ל-4 קומות מרתף + מבנה אחד למלון בן 20 קומות מעל קומת כניסה כפולה + גג טכני ומבנה מסחר נפרד בן קומה אחת מעל 4 קומות מרתף ע"פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ג. הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי ע"פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. הגדלת תכסית מ-40% ל-60% ע"פי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
- ה. שינוי בינוי ע"פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ו. תוספת של 3,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים ע"פי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	10
שטח פרטי פתוח	1A
מסחר ותיירות	1B, 1C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	10
גשר/מעבר עילי	שטח פרטי פתוח	1A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	1B, 1C
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1A
חניה	מסחר ותיירות	1B, 1C
חניה	שטח פרטי פתוח	1A
חניה	שטח ציבורי פתוח	10
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותיירות	1B, 1C
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	10
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותיירות	1B, 1C
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	1A
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	1,299	40.95
שטח פרטי פתוח	201	6.34
שטח ציבורי פתוח	1,672	52.71
סה"כ	3,172	100

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	1,294.39	40.92
שטח פרטי פתוח	201.4	6.37
שטח ציבורי פתוח	1,667.21	52.71
סה"כ	3,163.01	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסחר ותיירות</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות. בנוסף לכך מעל המבנה המסחרי - יותר שימוש עבור גן על הגג, לטובת משתמשי המלון.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומות מלון- גובה קומה טיפוסית עד 3.50 ברוטו (מרצפה לרצפה). גובה קומת הכניסה וכן הקומה שמעליה עד 5.0 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).</li> <li>קומת המסחר - גובה קומת המסחר יהיה כגובה קומת הכניסה למלון.</li> <li>באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמך תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.</li> <li>לא תותר הקמת גדרות למעט מעקות המותרים על פי "חוק התכנון והבניה".</li> <li>על התכנית יחולו הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה לאשפה, מיזוג אויר, חימום וכיוצ"ב.</li> <li>גובה מינימלי עבור הגשר מעל השפ"פ, המחבר בין תאי השטח 1B ו-1C יהיה 5 מ' מפני הריצוף.</li> <li>על התכנית יחולו הוראות התכנית התקפה נת/64/800, למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.</li> <li>המרפסות יהיו פתוחות. לא יותרו פרגולות.</li> <li>תינתן זכות מעבר לתשתיות עירוניות בחזית הרחוב ובתחום המגרש עד לעומק של 1.5 מ'.</li> <li>החזית המסחרית בקומת הקרקע הינה מחייבת ותופנה הן לכיוון רח' גד מכנס והן לכיוון השצ"פ.</li> <li>גובה מעקה מרפסת גג קומת המסחר יהיה כמוגדר בחוק.</li> <li>מספר חדרי המלון לא יעלה על 170 חדרים ולא יפחת מ-120 חדרים.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר בניית 4 קומות מרתף לשימושים של חניה, חדרים טכניים, חדר שנאים, מחסנים וכדו'. תוספת הקומה הרביעית מתוקף תכנית זו תהיה בהתאם לקבוע בתמ"א 9/13 לעניין בדיקות גיאוטכניות בסמיכות לגג המצוק.</li> <li>קווי בנין תת קרקעיים - כמפורט בתשריט. תותר בניית מרתפים עד קו 0 מ' ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85% כמפורט בסעיף 6.5.</li> <li>קומת החניון הראשונה - העליונה, תבנה בנסיגה, כך שתהיה כולה תחת תא שטח מס' 1, ולא תכנס לתחום תא שטח מס' 10 בייעוד שצ"פ. נסיגה זו תאפשר המשך קיום העצים הבוגרים בשצ"פ לאורך הטיילת.</li> <li>מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</li> <li>חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד.</li> <li>יתנו פתרונות אדריכליים לפתחי איוורור החניון, כך שישתלבו בפיתוח השצ"פ ולא יגרמו מטרד למשתמשים בו.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>החניות למלון תהינה נפרדות מהחניות למסחר ומהחניות הציבוריות.</li> <li>לא תהיינה חניות עיליות למעט חנית אוטובוס ורכב תפעולי להורדת והעלאת נוסעים בלבד.</li> </ol>
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b>



<p><b>מסחר ותיירות</b></p> <p>4.1</p> <p>יותר סגירות חורף והקמת פרגולות לכיוון הטיילת, עבור שימושי המסחר. לעניין סגירות החורף עבור הצבת שולחנות וכיסאות, יקבע לתקופה שבין הראשון לנובמבר ועד לשלושים לאפריל, הסגירה המותרת תהיה ברוחב של עד 8 מטרים ובאישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>4.2</p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>1. גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות, מתקני ספורט ונופש.                  2. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים.                  3. מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.                  4. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.                  5. חניה תת קרקעית עבור השימושים בתאי שטח 1B ו-1C בהתאם להוראות הבאות:                  א. קומת החניון העליונה, תבנה בנסיגה, כך שלא תהיה תחת שטח השצ"פ. נסיגה זו תאפשר המשך קיום העצים הבוגרים בשצ"פ לאורך הטיילת.                  ב. גג מרתף החניה יהיה נמוך ב-1.5 מ' לפחות ממפלס הקרקע בשצ"פ הגובל בו, ויחופה בקרקע עד לגובה הקרקע בשצ"פ הגובל מצפון ומדרום.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>א</p> <p>יותר שימוש בתת הקרקע בתא שטח 10 כחלק מתכנון החניה התת קרקעית עבור המתחם, בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר בניית 4 קומות מרתף לשימושים של חניה, חדרי טכניים, חדר שנאים, מחסנים וכדו'.                  2. קומת החניון הראשונה - העליונה, תבנה בנסיגה, כך שלא תהיה תחת שטח השצ"פ. נסיגה זו תאפשר המשך קיום העצים הבוגרים בשצ"פ לאורך הטיילת.                  3. קווי בניין עבור קומות חניה תחתונות המרתפים: מזרחי - אפס מ', צפוני ודרומי - עד אפס מ', מערבי - עד 10 מ', ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85% כמפורט בסעיף 6.5.                  4. החניון תחת השצ"פ יחויב בכיסוי קרקע של לא פחות 1.5 מ' אדמה, המפלס העליון של פני הקרקע בשצ"פ לא יעלה על הקיים בטיילת המצוק שבסביבתו.</p>	
<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p> <p>4.3</p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>1. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים.                  2. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.                  3. חניה תת קרקעית עבור השימושים בתאי שטח 1B ו-1C.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.3.2</p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>א</p> <p>1. יותר שימוש בתת הקרקע בתא שטח 1A כחלק מתכנון החניה התת קרקעית עבור המתחם עד קו בניין אפס, בתנאי שיותר שטח חלחול של 15% משטחו הכולל של המתחם. השפ"פ יישמר עם זיקת הנאה לציבור ויהווה המשך פתוח של המדרכה ברח' גד מכנס לטיילת גן המלך ורוחבו לא יפחת מ-9 מ'. תותר הקמת גשר בין שני המבנים.                  2. יינתנו פתרונות אדריכליים לפתחי איורור החניון, כך שישתלבו בפיתוח השצ"פ ולא יגרמו</p>	



<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.3</b>
מטרד למשתמשים בו.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי						שרות
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	88	(2) 170	550	8250		250	2000	6000	(1) 1500	1B, 1C	מסחר ותיירות
		1	(4) 5	43	640			160	480	(1) 1500	1B, 1C	מסחר	מסחר ותיירות
4	23	88	170	(5) 1393	20890	12000	250	2160	6480	(1) 1500	1B, 1C	<סך הכל>	מסחר ותיירות

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:

א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

ב. לא יותר לעשות שימוש בשטחים עבור מלונאות המופיעים בטבלה, לכל שימוש או מטרה אחרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ שטח מגרש 1 הכולל את תאי שטח 1B, 1C ביעוד מסחר ותיירות ושטח השפ"פ בתא שטח מס' 1A.

(2) מספר חדרי המלון לא יעלה על 170 חדרים ולא יפחת מ-120 חדרים.

(3) 20 קומות מלון מעל ק. כניסה כפולה + גג טכני.

(4) קומת המסחר תהיה בגובה של קומת הכניסה למלון.

(5) אחוזי הבניה כוללים חניה בארבע קומות מרתף.

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

	<b>6.1</b>
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>1. אישור תכנית לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין. 2. רישום זיקת הנאה לחניות הציבוריות בקומות התת קרקעיות וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח המדרכה במפלס הקרקע, בהתאם למסומן בתשריט. 3. רישום החניות הציבוריות ע"ש עיריית נתניה או חתימת הסכם.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה תשמ"ג - 1983 על תיקוניהן. 2. 75 מקומות חניה ציבוריות יתוכננו בקומות התת קרקעיות העליונות. 3. חניות לבית המלון יתוכננו בקומה התת קרקעית התחתונה ביותר. 4. החניות למלון תהיינה נפרדות מהחניות למסחר ומהחניות הציבוריות. 5. תרשם זיקת הנאה לציבור לחניה מתחת למגרש המשמש למלונאות עבור 75 מקומות חניה שיהיו פתוחים לציבור במשך כל ימות השנה.</p>	<b>6.2</b>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>אצירת אשפה בתכניות המוגשות להיתר ימוקמו מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור. מיקום מתקני אצירת האשפה והמחזור ייעשה בהתאם להנחיות מחלקת תברואה של עיריית נתניה ובהתאם לאישור אגף איכות הסביבה.</p>	<b>6.3</b>
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם למדיניות מהנדס העיר התקפה לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<b>6.4</b>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנית חלה באזור רגישות א' על פי תמ"א 4/ב/34. באזור זה ניתן להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. שטחים אלו יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).</p>	<b>6.5</b>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2. כל עבודות בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה והתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	<b>6.6</b>
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובה הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על</p>	<b>6.7</b>

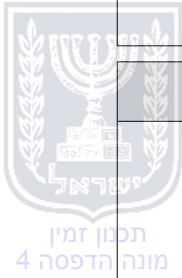


<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול בינוי ופיתוח מפורטים בנת/מק/64/800 פרק ד' סעיפים א' ו-ב' של כל השטח בתחום המתחם המבוקש.</p> <p>2. הגשת תלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>3. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.</p> <p>4. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>5. אישור משרד התיירות לעניין התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>6. אישור משרד הביטחון.</p> <p>7. תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פי דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>8. גובה מבנים ובטיחות טיסה</p> <p>תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה</p> <p>האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>9. שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי בתא שטח מס' 10.</p> <p>10. הגשת תכנית של מפלס הקרקע לאישור ועדת התנועה על מיקום תחנת האוטובוס ברח' גד מכנס במקום חניה ציבורית ברחוב.</p> <p>11. רישום החניות הציבוריות ע"ש עיריית נתניה או חתימת הסכם.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תשתיות</b></p> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 זיקת הנאה</b></p> <p>תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור בתאי שטח 1A, 1B ו 1C כמסומן בתשריט.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש</p>	<p><b>6.11</b></p>





<b>6.11</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.



<b>6.12</b>	<b>תנאי להקמה</b>
	<p>תנאי להתחלת ביצוע עבודות עפר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניית קיר זמני לתקופת הבניה בגבול המערבי, צפוני ודרומי של השצ"פ.</li> <li>2. בעת ביצוע חפירת המרתפים תילקח בחשבון יציבות דפנות החפירה.</li> <li>3. לא תותר עבודת כלים כבדים וחפירה מעבר לתחום התכנית מערבה.</li> <li>4. בעת דיפון החפירה יעשה שימוש במסמרי עפר ו/או עודנים דרוכים לדיפון החפירה הקרובה למצוק לצורך חיזוק שכבות הקרקע ולהקטנת התזוזה הצפויה במצוק.</li> <li>5. בכל שלבי הבניה ולאחר סיומה, בתקופות קצובות, יערך ניטור דופן המצוק לצורך מעקב אחר תזוזות המצוק.</li> <li>6. במידה וניטור דופן המצוק יזהה תזוזות בראש המצוק, יבוצעו במידת הצורך עבודות דיפון בראש המצוק למניעת דרדרת סלעים מראש המצוק לחוף.</li> <li>7. עבודות דיפון בראש המצוק, במידה ויידרשו, יכללו תכנון נופי ויציעו את האמצעים למניעת פגיעה חזותית במצוק.</li> </ol>



<b>6.13</b>	<b>דו"ח סביבה</b>
	<p>על פי בדיקת רוחות צפויות רוחות מסוכנות בצלע הדרומית של המבנה. יש לטפל בפנינת הבניין וליצור "שוברי רוח" על מנת להגן על הולכי הרגל ולהפחית התגברות הרוח, בהתאם למפורט בבדיקה שנערכה. מיתון הרוח יעשה באמצעים אדריכליים (פרגולה, נסיגות במבנה וכדומה).</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי
-------





**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פי תכנית נת/64/800**

קדמי לרח' גד מכנס	אחורי לשצ"פ	צידי בין האגפים	צדדי	מספר קומות		תכסית (משטח תא השטח כולל שצ"פ)	מספר מבנים	מספר חדרים	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש ללא שצ"פ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	0	0	4 מ' (3)	3	מבנה 11 + קומות + מבנה 13 קומות + קומת מסחר (5)	40%	(4)2	120	1,376	17,890 מ"ר	9,000 מ"ר (1)	עד 250 מ"ר	2000 מ"ר + 160 מ"ר	6,000 מ"ר + 480 מ"ר	1,300	א1 ב1	מלון + מסחר
														201	ג1	שצ"פ	
														1,650	2	שצ"פ	
							(4) 2		568	17,890 מ"ר	9,000 מ"ר	250 מ"ר	2,160 מ"ר	6,480 מ"ר	3,151		סה"כ

הערות:

1. לחניית רכב, רמפות, מחסנים, חדר טרנספורמציה.
2. חניון ציבורי יהיה בקומה תת קרקעית עליונה על כל המגרשים הנ"ל.
3. חניה לרכב למגורים תהייה תת קרקעית תחתונה על כל המגרשים הנ"ל.
4. אם המבנה יבנה ע"פי נספח הבינוי המצורף לתכנית, יותר קו בניין צדדי של 1.5 מ' בקומות העליונות, בשיפוע שיחל מקומה 5 ומעלה.
5. 2 מבנים מחוברים בגשר ע"פי ההוראות.
6. בניה בגשר ע"פי פרק א' סעיף 11 ג'.
7. קוי בניין תת קרקעיים למרתפי חניה במגרשים א1-ג1 ו-2 יהיו מערבי 10 מ' ושאר הכיוונים יהיו 0 מ'.

