

## הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0979922

נת/מק/800/99/ב - מגדל המלך דוד 1 (קולנוע אסתר) - תוספת זכויות

מרכז

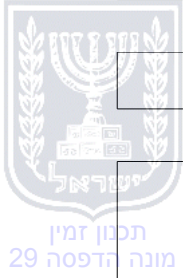
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית

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

תחום התכנית הוא חלקה 56 בגוש 8270 - בפינה הצפון מערבית של כיכר העצמאות בנתניה.  
בתא השטח כיום קיים מבנה קולנוע אסתר וחלה עליו תכנית מאושרת מס' נת/800/99-א, אשר קבעה בו ייעוד קרקע "עירוני מעורב",  
לצורך הקמת מבנה הכולל שימושי מלון עם 150 חדרים, פונקציות ציבוריות, מסחר ודירות למגורים.  
התכנית המוצעת הינה בסמכות מקומית ומטרתה היא תוספת קומות ללא שינוי בגובה המבנה המאושר וכן תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי (225 מ"ר למלון ו-225 מ"ר למגורים), בהתאם להוראות תיקון 101 לחוק, ללא שינוי במס' יחידות הדיור ובמס' חדרי המלון בהתאם לתכנית המאושרת.



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/מק/800/99-ב - מגדל המלך דוד 1 (קולנוע אסתר) -  
תוספת זכויות

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0979922

1.2 שטח התכנית 2.252 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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**

186148

**קואורדינאטה Y**

693094

**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 | דוד המלך | 1        |       |

**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8270     | מוסדר   | חלק           | 56                  |                   |

**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/800/99 א | 1                |

**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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                              | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| נת/ 800 /99 /א    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 800 /99 /א ממשיכות לחול. | 7547               | 7771                    |     | 19/07/2017 |



**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 |          |                   |             | מוטי כסיף  |                   |                       | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | מוטי כסיף  |                   | תשריט מצב מוצע        | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                 | 13/09/2021  | מוטי כסיף  | 16: 35 13/09/2021 | טבלת זכויות מצב מאושר | כן                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 500   | 1                 | 13/09/2021  | מוטי כסיף  | 16: 24 13/09/2021 | תשריט מצב מאושר       | לא                  |
| בינוי               | מנחה  | 1: 500   | 1                 | 13/07/2022  | רני זיס    | 15: 48 18/07/2022 | נספח בינוי מנחה       | 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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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 |    |            | עמרם אברהם<br>יזמות ובניה<br>בע"מ | חדרה | המסגר | 22  | 04-6222444 | 04-6222544 | office@amramltd.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                          | ישוב | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|------|----|------------|-----------------------------------|------|-------|-----|------------|------------|-----------------------|
| פרטי |    |            | עמרם אברהם<br>יזמות ובניה<br>בע"מ | חדרה | המסגר | 22  | 04-6222444 | 04-6222544 | office@amramltd.co.il |

**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                  |
|-------------|-----------|-----------|------------|-----------------------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל      | עורך ראשי | מוטי כסיף | 25967      | איי. די. גי.<br>אדריכלות<br>והנדסה בע"מ | רמת גן | תובל   | 11  | 03-6123040 | 03-6123050 | blk@blk.co.il          |
| אדריכל      | אדריכל    | רני זיס   | 28717      | איי. די. גי.<br>אדריכלות<br>והנדסה בע"מ | רמת גן | ביאליק | 143 | 03-6132291 | 03-6132294 | Ranni@ranni-ziss.co.il |



| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                        | ישוב     | רחוב     | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------|----------|----------|-----|-------------|------------|--------------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | איציק בן אבי  | 618           | מודדי השרון<br>בע"מ                             | נתניה    | עמק חפר  | 69  | 077-6707358 | 09-8611444 | office@ben-<br>avi.co.il |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | ואדים חניצ'וק | 92805         | א.ח. תכנון<br>ויעוץ בהנדסת<br>מים וביוב<br>בע"מ | פתח תקוה | המגשימים | 6   | 03-5706582  | 03-5706589 | vadim@ah-<br>eng.co.il   |



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

הקמת מבנה משולב הכולל שימושי מגורים, מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) תוספת של 450 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 225 מ"ר למלונאות ו- 225 מ"ר למגורים, ללא תוספת יחידות דיור ותוספת חדרי מלון, ע"פ סעיף 62 א (א) 16.
- (ב) תוספת קומות ללא שינויי בגובה המבנה, ע"פ סעיף 62 א (א) 4.
- (ג) שינוי של הוראות בדבר עיצוב או בינוי, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.



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 | סימון בתשריט |
|--------------|---------|--------------|
| עירוני מעורב | 1       | זיקת הנאה    |
| עירוני מעורב | 1       | מבנה להריסה  |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מ"ר   | אחוזים | יעוד         |
|-------|--------|--------------|
| 2,252 | 100    | עירוני מעורב |
| 2,252 | 100    | סה"כ         |

| מ"ר מחושב | אחוזים מחושב | יעוד         |
|-----------|--------------|--------------|
| 2,242.83  | 100          | עירוני מעורב |
| 2,242.83  | 100          | סה"כ         |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | עירוני מעורב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | מגורים, מסחר, מלונאות ושטח לצרכי ציבור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות אלה מחליפות את הוראות סעיפים 4.1.2 ב' - 4.1.2 ו' בתכנית נת/99/800/א:</p> <p>(א) הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום המגרש ייבנה מבנה אחד בן עד 28 קומות, כולל קומת כניסה גבוהה. המבנה יכיל פונקציות למגורים, מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור, כמפורט בנספח הבינוי. בקומת הכניסה הגבוהה ימוקמו לובאי הכניסה לשימושים השונים, שימושים נלווים למלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור.</li> <li>ע"פ המסומן בנספח הבינוי, בחזית הדרומית של המבנה תיבנה ארקדה ומעליה יותרו אלמנטים של הצללה. בחזית המערבית של המבנה יוקמו אלמנטים של הצללה. חזיתות המבנה תהיינה פתוחות לציבור הרחב.</li> <li>יותר עירוב שימושים של המלון, השטח לצרכי ציבור והמגורים באותה קומה, בתנאי שתחול הפרדה מלאה (כניסות ויציאות, מעליות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי אשפה וכיוב') בין השימושים.</li> <li>חזית המבנה הגובלת בקו הבנין הקדמי 0 לכיכר, עד גובה 7 מ', תעוצב כך שתהווה דופן המשתלבת בכיכר העצמאות. חלקה התחתון המסחרי יפתח לכיכר והחלק המלונאי הציבורי הגובל בכיכר יהיה "שקוף" לכיוון הכיכר כך שישתף את ציבור המשתמשים בו עם המתרחש בכיכר. מפלס הכניסה של כל שימוש יותאם למפלס הכיכר.</li> <li>גובה קומות: גובה הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. שינוי גובה קומה במסגרת בקשה להיתר לא יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שהגובה הכולל לא יעלה על הקבוע בטבלה 5..</li> <li>קומת הלובי הגבוהה תכלול קומה חלקית לשימושי השטח הציבורי המבונה, מגורים ומלונאות.</li> </ol> <p>(ב) מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח לובי המגורים בקומת הכניסה לא יעלה על 80 מ"ר וגובהו לא יפחת מ-6 מ'.</li> <li>החל מקומה 6 תותר בניית עד 26 קומות למגורים, ואפשר שיהיו בשילוב עם שימושים של מלון. קומות המגורים יבנו במיגון אקוסטי גבוה (למניעת רעש מהמלון), דוגמת זיגוג כפול בחלונות, טיח אקוסטי, צמחיה, פרגולות וכד'.</li> <li>מעל קומת המגורים/מלון העליונה תיבנה קומה טכנית. קומה זו תגונן ותרוצף ותשמש כחזית חמישית לבנין.</li> <li>תותר בניית מחסנים פרטיים בכל הקומות, במסגרת שטחי השירות המותרים. מחסנים דירתיים בקומות המגורים יתוכננו לכניסה חיצונית, ללא קשר ישיר לדירה.</li> </ol> |

## 4.1

## עירוני מעורב

5. סה"כ יבנו עד 58 יח"ד במסגרת שטחי הבניה למגורים. תמהיל ממוצע יח"ד לא יפחת מ- 114 מ"ר עיקרי.

6. הגישה למבנה תעמוד בכל תקני ההנגשה לנכים למקומות ציבוריים.

ג) מסחר :

1. השטח המסחרי יבנה בקומת הכניסה הגבוהה (ובגלריה שבמסגרתה). המסחר יהיה פתוח לכיוון הכיכר הציבורית מדרום וממערב.

2. המסחר בקומת הקרקע יהיה מחייב.

3. יותר מסחר לחנויות, מסעדות ובתי קפה. לא יותרו תכליות הפוגעות באיכות חיי הדיירים. בתי אוכל יותרו בתנאי הבטחת התנאים הסביבתיים, לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות, הפרדות שומנים וכיוב', באישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.

4. החזית המסחרית תהיה פתוחה לציבור בכיכר, תעוצב תוך השתלבות ארכיטקטונית במבנה המלון ותהווה חלק אינטגרלי מעיצוב המלון בפרט ומעיצוב הבנין בכלל, ותהווה דופן המשתלבת עם הכיכר.

כל חזיתות המבנה תהיינה פתוחות לציבור הרחב.

5. שטחי המסחר יעמדו בכל תקני ההנגשה לנכים למקומות ציבוריים.

6. יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו.

יציאת הארובה : במפלס 2.0 + ממפלס קומת הגג הטכני (גג מגדל המגורים/משרדים).

גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא פחות מ- 0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות.

הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים, לרבות הסעדה, מכבסות וכד'.

יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.

ב

## הוראות בינוי

המשך לסעיף 4.1 :

ד) מלונאות :

1. המלון יהיה מלון רגיל (ללא איכסון מלונאי מיוחד) וייבנה ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי איכסון תיירותיים של משרד התיירות, יתוכנן בתיאום עימו ויכלול עד 150 חדרי מלון.

2. החל מקומה 2 תותר בניית עד 15 קומות של חדרי אירוח ושירותים מלונאיים נלווים, ואפשר שיהיו בשילוב עם שימושי מגורים באותה הקומה.

המלון יכלול : בריכה, חדרי ספא, קפיטריה, חדר כושר, שירותים, מלתחות, חדרי טכניים הקשורים למלון וכד'.

3. החזית החמישית תעוצב בתיאום עם מח' עיצוב עיר בעיריית נתניה.

4. שטחי המלון יעמדו בכל תקני ההנגשה לנכים למקומות ציבוריים.

5. יובטח באמצעות רישום בלשכת רשם המקרקעין כי חדרי המלון לא ישמשו כדירות למגורים ותיאסר מכירה של חדרי בודדים שבתחום המלון.

6. במלון יותקן מונה חשמל גז ומים אחד מרכזי.

7. האכסון המלונאי ינוהל כיחידה אחת ע"י גורם אחד.

8. בעלות אחודה : יחידות המלון יירשמו בבעלות אחודה ולא תותר מכירה של יחידות.

| 4.1 | עירוני מעורב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>(ה) שטח לצרכי ציבור :</p> <p>1. ייבנה שטח לצרכי ציבור לשימושים כגון: חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים, משרדי רשות מקומית וכד'.</p> <p>2. הכניסה לשטחי הציבור תהיה מתחום קומת הכניסה של הבנין.</p> <p>השטח לצרכי ציבור בקומת הקרקע לא יפחת מ- 200 מ"ר.</p> <p>3. שטחי הציבור יעמדו בכל תקני ההנגשה לנכים למקומות ציבוריים.</p> <p>4. יתאפשר שילוט ו/או שחזור מבנה קולנוע אסתר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ג   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>(א) ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי-מזרחי.</p> <p>תותר הבלטה של עד 10% מקו הבנין הצידי הצפוני עבור מלונאות בלבד.</p> <p>לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין הדרומי.</p> <p>(ב) קווי הבנין למרתפים : קווי הבנין עבור כל השימושים יהיו 0.0 לכל הצדדים, בתנאי מתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות, בחזית המזרחית, ומתן שטח חלחול מי נגר עילי שטח עליו לא תותר כל בניה, בחזית המערבית, בכפוף לסעיף 6.8 בהוראות תכנית נת/99/800-א.</p>                                                                                                                                                                                                           |
| ד   | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותרו מרתפים בגבולות המגרש ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות בחזית תא השטח. בחזית המערבית יותר שטח לחלחולמי נגר עילי. בשטח זה לא תותר כל בניה, בכפוף להוראות סעיף 6.8 בהוראות תכנית נת/99/800-א.</p> <p>2. השימושים המותרים במרתפים יהיו : מחסנים פרטיים למסחר, למגורים, מחסני קירור וחדרי שירות, שירותים ומלתחות לעובדי המלון, מחסנים כלליים, חדרי טכניים, חדרי מדרגות, ממ"דים, ממ"מים, ממ"קים, חניות, חדרי טרפו וכד'.</p> <p>במידה וחדר הטרפו לא ייבנה במרתף אזי יבנה בתחום קווי המתאר של המבנה.</p> <p>3. בנוסף יותרו שטחים עיקריים ושטחי שירות לטובת המלון במפלס 1-.</p> <p>4. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין השימושים המיועדים למלון/מסחר/מגורים בקומות המרתף.</p> |
| ה   | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>כל יתר הוראות פרק 4 יהיו בהתאם לסעיפים 4.1.2. ח' - יא' בהוראות תכנית נת/99/800-א.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| יעוד         | שימוש               | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |       |                    |      | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות      |        | קו בנין (מטר)      |            |             |                |
|--------------|---------------------|---------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|------|-----------------------|-------------------|-----------|------------------------------------|-----------------|--------|--------------------|------------|-------------|----------------|
|              |                     |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |       | מתחת לכניסה הקובעת |      |                       |                   |           |                                    | גודל מגרש מוחלט | מפל    | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי נכס מונה |
|              |                     |         |                 | עיקרי             | שרות  | עיקרי              | שרות |                       |                   |           |                                    |                 |        |                    |            |             |                |
| עירוני מעורב | מגורים              | 1       |                 | 6605              | 3580  |                    |      | 10185                 |                   | 58        |                                    |                 |        |                    |            |             |                |
| עירוני מעורב | מסחר                | 1       |                 | 250               | 90    |                    |      | 340                   |                   |           |                                    |                 |        |                    |            |             |                |
| עירוני מעורב | תיירות              | 1       |                 | 7425              | 4000  | 300                |      | 11725                 |                   | 150 (1)   |                                    |                 |        |                    |            |             |                |
| עירוני מעורב | מבנים ומוסדות ציבור | 1       |                 | 550               |       |                    |      | 550                   |                   |           |                                    |                 |        |                    |            |             |                |
| עירוני מעורב | <סך הכל>            | 1       |                 | 2252              | 14830 | 7670               | 300  | 32544                 | 7848              | 80        | 58                                 | 105 (2)         | 28 (3) | 4                  | 0 (4)      | 5 (5)       | (6)            |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

| ייעוד        | שימוש               | תאי שטח | קו בנין<br>(מטר) | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי<br>(מ"ר) |
|--------------|---------------------|---------|------------------|-----------------------------------|
|              |                     |         | קדמי             |                                   |
| עירוני מעורב | מגורים              | 1       |                  | 696                               |
| עירוני מעורב | מסחר                | 1       |                  |                                   |
| עירוני מעורב | תיירות              | 1       |                  | 1200                              |
| עירוני מעורב | מבנים ומוסדות ציבור | 1       |                  |                                   |
| עירוני מעורב | <סך הכל>            | 1       | 5 (7)            | 1896                              |

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

- (א) ניתן יהיה לנייד עד 10% משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.  
(ב) ניתן יהיה לנייד שטחי בניה משימושי המגורים לטובת שימושי המלונאות בשיעור תוספת של עד 50%.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) חדרי מלון.  
(2) כולל מתקנים טכניים.  
(3) קומת לובי גבוהה הכוללת קומת גלריה + 26 קומות מגורים ו/או מלונאות ובנוסף קומה טכנית.  
(4) דרומי.  
(5) צפוני.  
(6) מערבי - ע"פ תשריט.  
(7) מזרחי.

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- (א) הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מח' עיצוב עיר כתנאי לקליטת בקשה.
- (ב) שינויים בנספח הבינוי במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו ולא יהוו שינוי לתכנית.
- (ג) ככל והמבנה המוצע ייסוג מקו בניין, יורחב תחום זיקת הנאה עד לקונטור המבנה במסגרת הבקשה להיתר.

**6.2****חניה**

- (א) תקן החניה יקבע ע"פ תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה. מס' מקומות החניה הסופי יקבע בעת הבקשה להיתר ע"פ השימושים המבוקשים.
- (ב) כל יתר ההוראות בנוגע לחניה יהיו בהתאם לסעיפים 6.1 ג' - ט' בהוראות תכנית נת/99/800.

**6.3****סטיה ניכרת**

- שינוי בגובה היחסי של הבנין (מעבר ל- 105 מ' מעל מפלס הכניסה), ביטול שימושים שנקבעו בטבלת הזכויות, שינוי בקווי הבנין, והפחתת מס' יחידות מלונאיות יחשבו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין דרומי ויותר מ- 10% מעבר לקו בנין צפוני. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין דרומי יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

- (א) תנאי לקליטת הבקשה להיתר יהיה אישור משרד התיירות.
- (ב) תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת תשריט לפי תקנה 27 לרישום זיקת ההנאה והשטחים המבונים הציבוריים (בכפוף להסכם עם העיריה).

**6.5****תנאים למתן היתרי איכלוס**

- (א) מסירת החזקה לשטח לצרכי ציבור לידי העירייה.
- (ב) ביצוע פירים בפועל לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/מסעדות/מכבסה וכיוצ"ב.
- (ג) סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לציבור, הכוללות גישות לשטח הציבורי המבונה בתחום המגרש.
- (ד) רישום שטחי הציבור ע"ש העיריה.
- (ה) מסירת מעטפת מבני הציבור בשלמות וההצמדות ע"פ כתב התחייבות עם העיריה וע"פ היתר הבניה, וזאת לאישור מחלקת הפיקוח ואישור מחלקת מבני ציבור.
- (ו) רישום בעלות אחודה בלשכת רשם המקרקעין עבור השטח המלונאי.

**6.6****זיקת הנאה**

- זיקת הנאה תהיה בחזית המזרחית בחלקה הדרומי, בחזית הדרומית כלפי לכיכר, בחזית המערבית ובחזית הצפונית עד לכניסה לשטח הציבורי המבונה, כמסומן בתשריט.
- בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>6.6 זיקת הנאה</b>    |  |
| ע"י בעל הנכס ובאחריותו. |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>6.7 רישום שטחים ציבוריים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.<br>השטח המבונה הציבורי ירשם ע"ש הרשות כיחידה נפרדת, שאליה יוצמדו החניות ותירשם הערת אזהרה ע"פ סעיף 126 על זכויות העיריה והיעוד הציבורי.<br>עד הסדרת הרישום תירשם הערת אזהרה על זכויות העיריה ביעוד הציבורי בהתאם לסעיפים 126 ו-129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969. |  |

|                                                                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>6.8 הנחיות מיוחדות</b>                                                                                           |  |
| כל יתר הוראות פרק 6 יהיו בהתאם לסעיפים 6.3 - 6.5, סעיפים 6.7 - 6.11 וסעיפים 6.13-6.14 בהוראות תכנית נת/מק/800/99-א. |  |

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

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

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

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|



## תכנית מס' 408-0979922 - מגדל המלך דוד 1 (קולנוע אסתר) - תוספת זכויות

### טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – ע"פ תכנית נת/800/99/א

| יעוד         | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)                   |       |                    |       | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | תכנית | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות                 |                    | קווי בנין (מטר) |            |      |            |
|--------------|------------|-----------------|-----------------------------------|-------|--------------------|-------|-----------------------|-----------|-------|-----------------|----------------------------|--------------------|-----------------|------------|------|------------|
|              |            |                 | מעל לכניסה הקובעת                 |       | מתחת לכניסה הקובעת |       |                       |           |       |                 | מעל קומת הכניסה הקובעת (2) | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי מזרחי      | קדמי דרומי | צדדי | קדמי מערבי |
|              |            |                 | עיקרי                             | שרות  | עיקרי              | שרות  |                       |           |       |                 |                            |                    |                 |            |      |            |
| עירוני מעורב | 1          | 2,252           | 6,380 מגורים + 696 מרפסות מקורות  | 3,580 | ===                | 7,848 | 1,425                 | 58        | 80%   | 105 (2)         | 25 + ק. טכנית (3)          | 4                  | (1)             | 5.0        | 0.0  | 5.0        |
|              |            |                 | 250 למסחר                         | 90    | ===                |       |                       |           |       |                 |                            |                    |                 |            |      |            |
|              |            |                 | 7,200 למלון + 1,200 מרפסות מקורות | 4,000 | 300                |       |                       |           |       |                 |                            |                    |                 |            |      |            |
|              |            |                 | 200 שטח ציבור                     |       | 350 שטח ציבור      |       |                       |           |       |                 |                            |                    |                 |            |      |            |
|              |            |                 | 15,926                            | 7,670 | 650                | 7,848 | 32,094                | 1,425     |       |                 | 25 + ק. טכנית              |                    |                 |            |      |            |
| סה"כ         |            |                 |                                   |       |                    |       |                       |           |       |                 |                            |                    |                 |            |      |            |

#### הערות:

- (1) תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי מזרחי.
- (2) כולל מתקנים טכניים.
- (3) ע"פ המפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות.

עמוד 1 מתוך 1

