

תקנון - כלל סעיף 10א' ח"ב
12/552 נת"מ

22.07.96

NT552-12.006

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/12/552

שינויי לתכנית המתאר נת/7/400 ולתכנית נת/100/ש-1
שינויי לתכנית מפורטת נת/9/318

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שמחים ואחוזי
בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992

משרד הפנים
רמ"ל
05-3-37
ותקבל

1. מקום התכנית: **מחוז: המרכז**
נפה: השרון
מקום: מרכז נתניה, בפינה הצפון מזרחית של רח' דוד המלך ורח' המעפילים.
גוש: 8270 חלקה: 19 בשלמותה וחלקה 142 (חלק).

2. בעל הקרקע: **מלון "גינות-ים".**

3. היוזם: **הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.**

חוק התכנון והבניה תשל"ה-1965
מס' 12/552 נת"מ
אג"י דורון - גל אניב, אדריכלים ומתכננים
בישיבה מס' 28.10.93
מהנדס העיר
יו"ר הועדה

4. המגיש: **מר אבי שמרנליכס ומר שלמה**

5. המתכנן: **אג"י דורון - גל אניב, אדריכלים ומתכננים.**

6. שטח התכנית: **1.670 דונם.**

7. קנה מידה: **1:250, 1:500.**

8. גבול התכנית: **במסומן בתשרים בקו כחול.**

9. מסמכי התכנית: **א. 3 דפים הוראות בכתב (להלן: תקנון).
ב. תשריט בקנ"מ 1:500, ו- 1:250 (להלן: התשריט).
ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח בינוי).
ד. מבלת הוראות בניה (להלן: נספח 2).
ה. מבלת מאזן חניה.**

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

א. שינויי יעוד מאזור "מגורים ג'", מגורים ומלונות עפ"י נת/100/ש-1 לאזור "מגורים ומלונות מיוחד".
ב. קביעת הוראות בינוי, העמדת בית המלון, מספר הקומות והעיצוב האדריכלי של בית המלון.
ג. קביעת שטחי הבניה למטרות עיקריות ושטחי שרות.
ד. קביעת קוי בנין.

11. כפיפות לתכניות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר (הוראות מנבר) נת/7/400 ונת/100/ש-1 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תיהנה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. פרוט מונחים והגדרות:-

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

2/.....

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 12/552 נת"מ
תכנית מאושרת מס' 10
ממז"ת התכנית
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה

13. שמח מגורים ומלונות מיוחד - הוראות בינוי והוראות מיוחדות:-

א. כוונת התכנית לחדש ולהגדיל את בית המלון הקיים ע"י הוספת חדריים לקומות הקיימות, הוספת קומות חדריים חדשות וקומות גג לדירות מלון (סוויטות). כמו כן יתווספו מערכות נלוות הנדרשות להפעלת בית המלון כמו מעליות ומדרגות חרום.

ב. שמח המלון יגדל ל-2587 מ"ר (280%) למטרות עיקריות ו-1201 מ"ר (130%) לשמחי שרות בקוי הבניה המצויינים בתשריט ובנספח הבינוי, כמפורט בנספח הוראות הבניה - נספח מס' 2.

ג. הבינוי, החתך, החזיתות והתכניות הטיפוסיות המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמתי את המבנה, מספר הקומות והשימוש בשמחי קומת הקרקע. הפתרון האדריכלי אינו סופי עדיין ויאושר על ידי מהנדס העיר בשלב היתר הבניה. פרט לכך חלות על המבנה ההנחיות הבאות:-

1. סה"כ אחוזי הבניה המותרים למטרות עיקריות הוא כ-280% על פי המצוין בתשריט ובנספח הוראות הבניה. תותר הקמת מרפסות חדריים זו ע"ג זו ברווח קומה, לסרוגין במסגרת שמחי השרות. שמחי שרות נוספים יהיו על פי המצוין בתשריט ובנספח הוראות הבניה.

2. מעל קומת הכניסה תותר הקמת 7 קומות חדריים וקומה שכנית המיועדת לאחסון ולצרכים הקונסטרוקטיביים והמכניים המיועדים לשילוב מערכות הבניין המוגדל. שתי הקומות העליונות תיהנה מדורגות ותשמשנה ל-4 דירות מלון (סוויטות). גובה הבניין לא יעלה על 35.0 מ' מפני המדרכה ברח' דוד המלך. תותר בנית מבנה מחסן בהמשך למקלט הקיים ובגובה המקלט הקיים בשמח מרווח הצד עד למרחק של 7.6 מ' מקו רחוב דוד המלך, במסגרת שמחי השירות.

3. קרן הרחובות דוד המלך והמעפילים תקבל הדגשה עיצובית אשר תמצא את ביטויה בבית המלון, כמגדל פינה המוצג בנספח הבינוי או בכל אופן אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.

4. עיצוב בית המלון יקבל ביטוי גם בפיתוח שמח הרחוב שמולו ולצידו:- בריצוף, בחומרי גמר, בפרגולה להולכי רגל ובגינון, לפי דרישת מהנדס העיר.

ד. תשתית:-

1. קוי חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים ומרכזות גז יהיו תת קרקעיים.

2. חיבור למערכות הביוב, המים והניקוז העירוניות וכן סילוק האשפה יהיו עפ"י הוראות מהנדס העיר. קריאת מוני המים תיהיה ממחשבת.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:-

היתר בניה בתחום התכנית ינתן רק לאחר שהוצגה ואושרה ע"י מהנדס העיר תכנית עיצוב ארכיטקטונית בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה.

15. חניה:-

מספר מקומות החניה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים. כתנאי למתן היתר בניה יהיה על מגיש הבקשה להמציא הסכם קניה עבור מקומות חניה הדרושים לפי השימושים המבוקשים ועפ"י התקן, ברדיוס שאינו גדול מ-500 מ'. חניות אלה יבנו במיוחד עבור פרוייקט זה בנוסף למספר החניות הדרושות עבור השימושים המותרים במגרש.

16. חישוב שמחים:-

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה על פי תכנית מדידה של המודד המוסמך מר בני ליבוביץ' מיום 18.03.92.

17. הטל השבחה:- יגבה עפ"י הוראות החוק.

18. בצוע התכנית:- התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

19. חתימות:-

מלון גינות ים בע"מ
דוד המלך 9, נתניה 42264
טל 09-441007
פקס: 09-415722

המגיש: מר שלמה צוקרמן ומר
אבי שמרנליכט "גינות ים"

הירזים: הועדה המקומית - נתניה

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז - רמלה


דורון אחלי
אדריכל ומתכנן ערים
חנקין 40, רעננה 43465
טלפקס: 09-432947, 986195

המתכנן

עיצוב:

11.07.93, 04.04.93, 07.09.93, 20.10.93, 05.11.95, 13.03.96

טבלת מאזן חניה לתכנית-

נת\552\12 - מלון יגינות-ים

מכונאות - דירות מלון סודימות	מכונאות - עד 300 חדר	תנאי החניה
כדירות בשטח מעל 120 מ"ר מקום חניה לכל 3\4 דירה	מקום חניה פרטית לכל 5 חדרים	שימוש הקרקע
	16	מלון עירוני ברמת 3 - 1 כוכבים בו 81 חדרים
4		דירות מנהלים 2 דירות בנות 240 מ"ר כל אחת
4 חניות פרטיות לרכב פרטי	16 חניות לרכב פרטי	סה"כ
<p>מסודם כתאריך : 5.11.95</p>		

נת/552/12

טבלת הוראות בניה - נספח 2

הערות והוראות	קוי בנין במי				שטח בניה במיד אחד הבניה		קומה	יעוד הקרקע	
	ק.ב.כ. מזרח	ק.ב.צ דרום	ק.ב.כ. מערב	ק.ב.כ. צפון	שטחי שירות	מסרות עבריות			
	7.50	0.0	0.0	3.9	465 50%	קומת קרקע	מגורים ג' מגורים ומלונות 924 מ"ר	קיים בפועל	
					359 39%	ק. טיפוסית 3' X			
					103 11%	ק. גג			
					1645 178%	סה"כ קי + קיק			
	7.5	7.4	5.0	5.0	1455 157.5%	קיק + ק8	מגורים ג' מגורים ומלונות	קיים עפ"י נתמסגש-85	
השימוש לרוב, אולם כנסים, משרדי תיירות מסבחים, שרתים ואחסון.	1.0	0.0	0.0	3.0	152 מ"ר 16.4%	440 47.51%	מגורים ומלונות מיזחד קיק + 8 924 מ"ר	מוצע	
					110 מ"ר 12%	350 37.79%			ק. טיפוסית קוסות א. ב
					110 מ"ר 12%	320 34.56%			ק. טיפוסית קומות ג.ד.ה.
					384.3 מ"ר 41.5%	-			ק. סכנית
					55 מ"ר 6%	290 31.31%			ק. גג I
עבר 4 דירות מלון (סוויטות) עד 120 מ"ר כל אחת.					55 מ"ר 6%	197 21.32%			ק. גג II
					1196.3 מ"ר 130%	2587 280.00%			סה"כ
הערות כלליות:--									

5.11.95