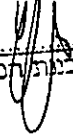


401162

התקבל ביום 21-7-99
מס' תכנית
מס' תיק

נבדק וניתן להכריז / לאשר
החלטה מס' 22.5.99

מכתב/המחוז


תאריך

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/800/24

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
22-08-1999
ותק 7
תיק מס'

שינוי לתכנית נת/ 100 ש ונת/ 100/ש-1 נת 7/400

תיק התכנון והבניה תכ"ה-1086
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
15/10/96
בישיבה מס' 46..... מיום 14/4/98
מהנדס העיר
הועדה

בעל הקרקע - אנקום גרופ בע"מ - נתניה
היוזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה
המגיש - פלזה נתניה בע"מ ע"י אריק סימון
המתכנן - נאמן אדריכלים

הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.5.99. לאשר את התכנית.

17.10.99

א. תקנון

מלון פלזה
תוכנית מפורטת נח/24/800
- דף מס' 1 מתוך 5 -

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת מקומית נח/24/800

שינוי לתכנית המתאר נח/100 ש ולתכנית נח/100 ש-1
ולתכנית נח/7/400

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת נח/24/800 שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת נח/100 ש, נח/100 ש-1 ונח/7/400
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
א. 5 דפי הוראות בכתב - להלן: תקנון.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000, ו-1:250 - להלן: התשריט.
ג. נספח ג' תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 / - להלן: נספח ג' + ד'
ד. נספח ד' תכנית חניה בקנ"מ 1:250 \ בינוי + חניה
ה. נספח ה' טבלת הוראות וזכויות בניה - להלן: נספח ה'.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את נוש: 8270 חלקות: 64
4. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול, בצפון חלקה 65, בדרום חלקה 61/1, במזרח חלקה 73, במערב כביש רח' דוד המלך חלקה 42.
5. שטח התכנית: 1.011 דונם.
6. הינוס: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.
7. בעל הקרקע: אנקום גרופ בע"מ - רח' גד מכנס 2 נתניה 09-8611182.
8. המגיש: פלזה נתניה - רח' גד מכנס 2 נתניה 09-8611182.
9. עורך התכנית: נאמן אדריכלים - רח' פתח תקווה 61 נתניה 09-8823826.
10. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מגרש 64 מאזור מגורים ג' למגורים ומלונות עפ"י נח/100 ש-1 לאזור מלונות, מסחר / מגורים מיוחד.
ב. קביעת זכויות בניה והוראות בנוי לבית המלון / ולמגורים מיוחד, מספר הקומות והעיצוב האדריכלי, והגדלת מספר היחידות מ - 48 יחידות ל - 88 יחידות, והגדלת מספר הדירות מ - 8 דירות ל - 10 דירות.
ג. קביעת שטחי הבניה ושמושי המפלסים השונים.
ד. קביעת קווי בנין.

11. הוראות בניה:

אזור מגורים ומלונות מיוחד - הוראות בניה והוראות מיוחדות:-

א. השטח המסומן בצבע בריק ותחום בקו באדום הוא אזור מגורים ומלונות מיוחד ותחולנה לגביו ההנחיות הבאות.

ב. תכליות מותרות

במרתפים יותר שימוש לחניה לחדרי ביטחון ושיטחי שירות אחרים.

בקומות הראשונות יותרו שימושים של לובי מסחר שירותי מלון וחניה מצומצמת.

בקומות 1-11 מעל קומה הכניסה הכפולה יותרו תכליות של חדרי מלון / ומגורים מיוחד וחדרי ביטחון.

בקומת הגג תותר הקמת מתקנים טכניים וח. ביטחון ומעליהם מיכל מים וחדרי ביטחון.

ג. זכויות בניה

ג1. זכויות בניה מצג קיים מאושר

	שטח עיקרי	שטח שירות
עילי	1646	986.7
תחתית	----	501

ג2. זכויות בניה מצב מוצע

	שטח עיקרי			שטח שירות			שטח המעברים הצבוריים מתוך סה"כ שטחי השירות
	קיים	חדש	סה"כ	קיים	חדש	סה"כ	
עילי	1646	1664.6	3310.6	986.7	2002.1	2988.8	339.5
תחתית	----	----	----	501	677	1178	

ד. גובה הבניה

מס' הקומות הכולל המותר לבניה יהיה: 11 קומות מלון / מגורים מעל קומת מרתף ומעל קומת קרקע בעלות גובה כפול וכן קומה טכנית ומעליה מיכל מים. 1 קומת מרתף.

1 קומת כניסה ויציע גובה לפי ניספח בינוי.

9 קומות טיפוסיות + 2 נסוגות. סה"כ 11 קומות.

1 קומת גג / טכנית בנסיגה ומעליה מיכל מים.

תותר לבניה בגובה מקסימלי של 42.5 מ' מעל קומת הכניסה 26.0 = 0.00.

בסה"כ גובה המבנה 15 קומות מעל פני הקרקע, כולל הקומות הטכניות העליונות ובחשוב קומת הכניסה - כשתי קומות.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

[illegible]

1000

ה. קווי בניה:

בקומות המרתף תותר בניה בנבולות המגרש עד לקו אפס ב- 3 צדדים ובמערב ק.ב. 5 מ'.

| קומת כניסה לובי | קומה טפוסית 1-9 | קומה 10 | קומה 11 | חדר מכוונות |
|-----------------|-----------------|---------|---------|-------------|
| צפון | 3.1 | 3.1 | 3.1 | 5.7 |
| מערב | 5 | 8.5 | 12 | 15.5 |
| דרום | 4 | 4 | 4 | 6 |
| מזרח | 2.7 | 2.7 | 2.7 | 2.7 |

1. תכנית קרקע מקסימלית 900 מ"ר.

הערה: מרתף החורג מקונטור הבניין שמעליו לא יחרוג מעל פני הקרקע.

12. תנועה וחניה:-

א. מספר מקומות החניה יחושב בהתאם לשימושים המבוקשים עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה. על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג -1983 וכן עפ"י תכנית מתאר מקומית נח/87/400 - חניה.

ב. חניה לאוטובוסים, להעלאת והורדת נוסעי בית המלון, תהיה ברח' דוד המלך, באזור הכניסה המיועד למכונית כיבוי אש.

ג. הכניסות והיציאות של כל הרכב יהיו כמצוין בניספח התנועה שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניה כפי שהן מסומנות בתשריט, באישור גורמי התנועה המוסמכים, לא יהיו שינוי לניספח התנועה.

13. הוראות נוספות:

א. תכנית הבינוי:-

תכנית הבינוי היא מנחה בלבד. הבינוי, החתך, החזית והתכניות הטיפוסיות המוצגים בנספח הבינוי מבטאים באופן עקרוני וסכמתי את המבנה ומספר הקומות. שינוי בתכנית הבינוי השומרת על מגמות התכנון, על גובה הבניינים וקווי הבניין לא יחשבו כסטייה והוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשרם בשלב הוצאת היתר הבניה, פרט לכך חלות על הבניה ההנחיות הנאות:-

ב. קווי הבניה בקומות הטיפוסיות וכן הקומה הטכנית וקומת מיכל המים, יהיו על פי המצויין בתשריט ובנספח הבינוי והתקנון.

ניתן יהיה להעביר אחוזי בניה ושימושים מקומה לקומה.

ג. תנאים למתן תעודת נמר:-

ביצוע עבודות התשתית והפיתוח הדרושות בשטח לשם אכלוס באישור מהנדס העיר.

ד. הוראות סביבתיות:-

השימושים המסחריים במבנה כדוגמת פאב מועדון וכיוצא בזה וכן מתקנים טכניים יחוייבו טרם הוצאת היתר בניה באישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה להבטחת מניעת מפגעי רעש ומפגעים סביבתיים אחרים.

מלון פלזה
תוכנית מפורטת נח/800/24
- דף מס' 4 מתוך 5 -

ד. הטל השכחה:-
עפ"י הוראות החוק.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות:-

על תכנית זו 800/24 חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר (הוראות מעבר)
נח/100 נח/100/ש-1 ונח/7/400 לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה
ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה
הוראות תכנית זו עדיפות.

15. בצוע התכנית:-

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

מלון פלזה
תוכנית מפורטת נח/800/24
- דף מס' 5 מתוך 5 -

16. אישורים:-

המניש: פלזה נתניה בע"מ
ע"י אריק מיסון

דיאמיסון
פלזה נתניה נע

אנקוט גרופ לע"מ

היוזם: ועדה המקומית - נתניה

המתכנן: נאמן אדריכלים

נאמן אדריכלים
רח' פתח-תקוה 61
נתניה 42380
טל' 09-8823826

הועדה הסחוזית לתכנון ובניה
סחוז המרכז - רמלה

ניספח ה'. טבלת הוראות וזכויות בניה.
טבלת שטחים - מצב מוצע

| קוי בנין | | | | שטח בניה במיר | | | קומה | שימוש
וגובה ב-ק' | חלקה
מגרש | יעוד
הקרקע | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-------------------------|---|--------------|-----------------------------|-------------|
| | | | | מתחת
לקרקע | מעל הקרקע | | | | | | |
| ק.ב.צ.
מזרח | ק.ב.צ.
דרום | ק.ב.ק.
מערב | ק.ב.ק.
צפון | שטח
שירות | שטח
שירות | מטרות
עקריות | | מיספר
יחידות | שטח | | |
| 0.0 | 0.0 | 5 | 0.0 | 82%
830 | - | - | ק.מרתף | 11
קומות
חדרים
מעל
קומת
קרקע כפולה
מעליהם
קומה
טכנית
+מיכל מים | 64 | מגורים
מיוחד
ומלונאות | |
| 2.7 | 4 | 5 | 3.1 | 34.4%
348 | 27.3%
276.5 | 38.9%
386.1 | קומת
כניסה
(לובי) | | | | 1011
מיר |
| | | | | | | 38.5%
390 | (לובי)
יציע | | | | |
| " | 4 | 5 | 3.1 | | 21.6%
219 | 23.83%
241 | קומה
טיפוסית
1-9 | | | | |
| " | " | 8.5 | " | | 21.6%
219 | 20.3%
206 | קומה
10 | | | | |
| " | " | 12 | " | | 21.6%
219 | 15.82%
160 | קומה
11 | | | | |
| " | 6 | 15.5 | 5.7 | | 20%
202.2 | — | קומת גג
טכנית | | | | |
| | | | | | 10%
101.1 | — | ק.ג.ג
מיכל מים | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | 116.5%
1178 | 295%
2988.8 | 376.6%
3310.6 | סה"כ | | | | |