

4-13389

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מס נת 19/343 ד'
שינוי לתכנית מתאר נת/7/400 ונת/100 שינוי, על שינוייהם
שינוי לתכנית מפורטת מסי 19/343 ונת 19/343 א ו - ב על שינוייהם

"שער הים"

התכנית נערכה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

1. מקום התכנית:

מחוז: המרכז
נפה: השרון
מקום: נתניה
גוש: 8262

חלקות: 145 (חלק), 150 ו - 151

2. היזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

3. בעל הקרקע:

שמואל סגל, עיריית נתניה ומינהל מקרקעי ישראל

4. עורך התכנית:

לדרמן צל ציון אדריכלים בע"מ
רח' באר יעקב 18 נוה צדק, תל - אביב 65158
טל: 5163494-03

5. שטח התכנית: 6,800 מ"ר

6. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריטת המפרט (חלק), 150 ו - 151. גוש 8262 חלקות

7. מסמכי התכנית:

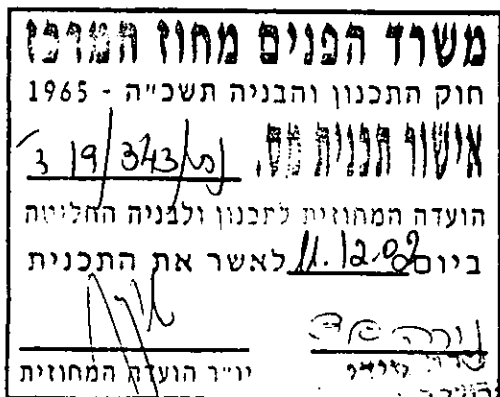
התכנית כוללת:

(1) התכנית ערוכה ב 11 דפי תקנון כולל טבלאות (להלן: "התקנון")

(2) גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט")

(3) שלושה גיליונות של תכנית בינוי מנחה עקרונית וסכמתית בקני"מ 1:200 (להלן: "נספח א")

(4) נספח תחבורה (להלן: "נספח ב")



(5) חוות דעת מיקרו - אקלים, אנוש מערכות סביבתיות אוקטובר 1999 (להלן: "נספח ג")

(6) מפה מצבית טופוגרפית.

מטרות התכנית:

8.

בניית המצוק שנסחף לצורך יצירת מוקד אורבני והמשכיות לטיילת ע"י:

- (1) שינוי יעוד משטח למבנה ציבור ומסחר לשטח למגורים, מלונאות ומסחר.
- (2) קביעת השימושים המותרים: במפלס הקרקע - מסחר וטיילת עליונה, מעל מפלס הקרקע - בנין מגורים בן 23 קומות לא יותר מ- 210 יח"ד, מתחת למפלס הקרקע - מלון הכולל לא יותר מ- 70 יחידות ובמפלס החוף - מסחר טיילת תחתונה.
- (3) קביעת זכויות והוראות בניה.
- (4) קביעת שטח לזיקת הנאה לציבור.
- (5) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- (6) קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

יחס לתכניות אחרות:

9.

- (1) תכנית זו מבטלת את הוראות תכניות נת/ 19/343, נת/ 19/343 א, נת/ 19/343 ב ובתחום תחולתה.
 - (2) על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר נת 7/400 ונת 100 / ש 1.
- אם תתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לתכניות האמורות, עדיפות הוראות תכנית זו.

הוראות בניה:

10.

מגרש מיוחד:

השטח הצבוע בסגול וקווים אפורים באלכסון הוא מגרש מיוחד ויחולו לגביו ההוראות הנ"ל:

א. תכליות מותרות:

- (1) מעל מפלס הקרקע - מגורים במבנה כמסומן בנספח בינוי, מסחר בקומת קרקע של המבנה ולאורך הטיילות, ציר הולכי רגל והטיילת העליונה לפי תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- (2) מתחת למפלס הקרקע - מלונאות לאורך החזית המערבית של התכנית, 3 - 5 קומות מעל קומת מסחר לאורך החוף במפלס (+ 6.45 אבסולוטי, מגובה פני הים) שימושי המסחר וסוגיו יותאמו וישרתו את הפעילות במקום: טיילת, חוף, נופש, ספורט ובתנאי של עמידה בתקן לחניה תפעולית.
- (3) מרתפים לחניה, מחסנים וחדרי מכוונות ושרות לא יותר מ - 9 קומות ממפלס 0.00 אבסולוטי (מגובה פני הים) ועד מפלס תקרה (22.90/19.50 אבסולוטי, מגובה פני הים) כמסומן עקרונית בנספח הבינוי המנחה.

ב. גובה הבנין ומספר קומות:

(1) סה"כ קומות על קרקעי: יהיה 20 + קומת גג למגורים. קומת ספא וקומת לובי (סה"כ 23 קומות) גובה רצפה תקרה אחרונה 84 מ' (מעל 0.00) בתוספת מעקה ומתקנים על הגג באישור מהנדס העיר.

(2) מספר קומות תת קרקעי: סה"כ לא יותר מ 9 קומות.

א. בצד המערבי של הפרוייקט 5 - 4 קומות מלון, 1 קומת מסחר במפלס 6.45 + אבסולוטי (מגובה פני הים) ו - 1 קומת חניה מתחת לקומת המסחר.

ב. ביתר המגרש עד 9 קומות לחניה ושטחי שרות.

ג. מסחר בקפל הקרקע שבין הכיכר במפלס 19.5 + ועד 22.9 +.

(3) המצוינים בתקנון סמוני המפלסים ובתשריט הם מנחים בלבד. (תותר סטייה של עד 10%).

ג. קווי בנין:

כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי המנחה.

קו בנין על קרקעי עליון, המסומן בתשריט בקו נקודה קו על רקע ורוד עם פסים אפורים, יהיה 7 מ' מהטיילת.

ד. גודל יח"ד:

גודל יח"ד ממוצעת - 100 מ"ר שטח עיקרי, גודל מינימלי לא פחות מ 75 מ"ר שטח עיקרי.

ה. תכסית:

תכסית הבינוי הכוללת שטחים עקריים ושטחי שירות במפלס שמעל 0.00 לא תעלה על 15%.

ו. נספח בינוי:

נספח הבינוי הוא מנחה בלבד למעט ענין זיקת הנאה לציבור, גובה המבנה וקווי הבנין שיהיו מחייבים. היתר בניה ינתן על פי תכנית העיצוב האדריכלי.

ז. הטיילת:

(1) השטח המסומן בתשריט ונספח הבינוי כתחום זיקת הנאה לציבור, יתוכנן כשטח פתוח וישמש לכיכר וטיילת, ממפגש הרחובות דנקנר וגד מכנס לטיילת.

הטיילת העליונה שרוחבה לא יקטן מ 20 מ' מקצה גג המלון (היינו זיז 3 מ' מערבה), קושרת טיילת עירונית המגיעה מצפון ומדרום לפרוייקט. שטחי הטיילת העליונה יסומנו, ויפותחו על חשבון היזם עפ"י תכנית פתוח ועצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 12. כל השטחים הנזכרים לעיל יקראו להלן: "טיילת עליונה".

- (2) תרשם ע"י היזם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור אשר תבטיח מעבר חופשי לשימוש הציבור בכיכר ובטיילות המוצעות במפלסים (22.00/19.50/6.45) גובה אבסולוטי (מגובה פני הים), וכן במעליות בתחום הטיילת ובמעלית המשא כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- (3) לאורך הטיילות יבנו שטחים מסחריים כחלק מזכויות המסחר כמפורט בטבלת הזכויות ובהתאם לתכנית פתוח ועיצוב אדריכלי.
- (4) גובה מפלס הטיילת העליונה לא יעלה על מפלס גד מכנס כך שישמר המבט והקשר הפתוח בין הרחוב לים וישמר רצף המפלסים של הטיילת.
- (5) לא תותר הקמת גדר למעט מעקה בטיחות כפי שמחייב התקן.
- (6) לא תותר חניה עלילית למעט רכב חירום והצלה וחניה תפעולית עפ"י נספח התנועה.
- (7) יובטח נתיב פריקה וטעינה במפלס הרחוב בתחום המגרש
- (8) מפלס רצפה/תקרה בגובה 6.45 + אבסולוטי (מגובה פני הים) שבצד המערבי של הפרוייקט ובתחום הארקדה כמצוין בנספח הבינוי יקרא להלן: "טיילת תחתונה".
- (9) תרשם ע"י היזם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור בשטח הטיילת התחתונה כמצוין בנספח הבינוי והתשריט.
- (10) תותר העמדת כסאות ושולחנות לשירות המסחר בכיכר ובטיילות העליונה והתחתונה באזורים שיוגדרו בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, באופן שיבטיח מעבר חפשי לציבור.
- (11) תותקן מעלית משא (עם זיקת הנאה לציבור כמפורט) לצורך שרות המסחר בטיילת התחתונה ממפלס הטיילת העליונה ועד למפלס 6.45 + אבסולוטי (מגובה פני הים).
- (12) יוקמו מעליות ציבורית שקופות הקושרות בין הטיילת העליונה והטיילת התחתונה כמסומן בנספח הבינוי וכמפורט בסעיף 12(3) להלן.

ח. זיקת הנאה לציבור בתחום 100 מ':

השטח המסומן בתשריט בצלבים על רקע ורוד עם פסים אפורים, ישמש למעבר הולכי רגל בקשר רציף לטיילת התחתונה ויתרו השימושים הבאים: גינון, מתקני הצללה, נוי וריהוט רחוב.

ט. מרתפים וחניה:

- (1) בכל שטח התכנית, למעט תחום 100 מ', תותר הקמת מרתפים לחניה וכל הדרוש לתפקוד והפעלת חניון בקומות שמתחת למפלס 22.50 + אבסולוטי (מגובה פני הים) ובתנאי של הבטחת מעבר תשתית צבורית ככל שידרש.

- (2) בנוסף לחניות עפ"י תקן החניה המפורט בנספח תנועה וחניה, יוקצו לטובת הציבור סה"כ 200 מקומות חניה כחניון ציבורי, שינוהל ע"י העירייה. 200 החניות הנ"ל יוקצו לעירייה ללא תמורה, וירשמו על שמה.
- (3) בנוסף לחניון תותר בשטח המגרש המיוחד בקומות אלה בנייתם של מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, מחסנים עבור השימושים המותרים בבניין, שרותי אחזקה ובקרה לבנין ולחניון.
- (4) כמות המרתפים ואופי הבניה יקבעו בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
- (5) שטחי השרות למסחר, מגורים ולמלונאות בקומות המרתף יותרו בתנאי שיוצמדו חלקם ליחידות המגורים במבנה המגורים העליון וחלקם למלונאות ומסחר.
- (6) יתאפשר גנון ונטיעת עצים מעל מרתפי החניה בהתאם לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי לטיילת העליונה.
- (7) תהיה הפרדת שימושים בין התכליות השונות כך שיקבעו כניסות נפרדות, חניה נפרדת, מעלית נפרדת, חדרי אשפה נפרדים וכ"ל למגורים, למסחר ולמלונאות.
- (8) מפלס חניה 1.00 - יהיה בגובה מינימלי של 2.4 ותתאפשר בו פריקה וטעינה.

י. שטח לחניון תת קרקעי מתחת לזכות דרך:

שטח הצבוע חום בהיר ורשת של פסים שחורים הוא שטח לדרך קיימת שמותר להקים מתחתה חניון תת קרקעי אשר יחול עליו הוראות סעיף 10.ז.1 (1) ובתנאי של הבטחת מעבר תשתית ציבורית ככל שידרש ובכפוף להסכם עם העירייה.

יא. הוראות איכות הסביבה:

תסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן ע"י אנוש מערכות סביבתיות הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

יב. תחום 100 מ':

לא תותר כל בניה בתחום 100 מ' מ- 0.00 טופוגרפי כמסומן בתשריט.

11. תנועה וחניה:

- נספח התנועה והחניה הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- החניה תהיה תת קרקעית בתחומי המגרש, עפ"י התקן התקף בעת הוצאת התרי בניה ובהתאם לשימושים, בכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח החניה המצורף לתכנית.
- יובטח נתיב חניה תפעולית לפריקה וטעינה במפלס רחוב גד מכנס בתחום המגרש ובתנאי שלא על חשבון נתיב נסיעה.

12. תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי:

לפני הוצאת היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, תובא לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לפרוייקט כולו ותכנית פיתוח לטיילת העליונה והתחתונה אשר יוכנו על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ישמרו על עקרונות של נגישות חופשית, השתלבות בערכי נוף וטבע קיימים: חוף ים, מצוק, ניקוז ומבטים פתוחים וכן תכלול:

- (1) תכנית פיתוח לטיילת העליונה והתחתונה בקנה מידה של 1:200 לפחות על רקע מפה מצבית כולל פרוט זיקות הנאה ואזורי המעבר לציבור.
- (2) תכנית הפיתוח לטיילת העליונה תבטיח אפשרות לגינון והעמדת עצים. לצורך כך יובטח עומק קרקע מתאים מעל למרתפי החניה בהתאם לתכנית הפיתוח.
- (3) תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנית ניקוז, המבטיחה הפניית נגר עילי באופן מוסדר מזרחה, לאישור מהנדס המים/ ניקוז של העיר. לא יתאפשר חלחול או זרימה חופשית של נגר מערבה ואו למגרשים הגובלים.
- (4) תכנית עיצוב אדריכלית הכוללת התייחסות לפרטי בנין, המעליות השקופות ולתכנון הארכיטקטוני הייחודי שלהן, תוך הבטחת כניסה ישירה מהטיילת העליונה למעלית היורדת ישירות אל החוף ובגודל שיבטיח שרות נאות לציבור ובכפוף להוראות סעיף 14(3) להלן.
- (5) חתכים המראים את פרופיל המבנה לכל כיוונו.
- (6) קשר מעבר להולכי רגל מן העיר לטיילת ולחוף הים.
- (7) התאמת חזית המבנים והשתלבותם בצוקים.
- (8) כניסות ויציאות אל ומהחניון התת קרקעי.
- (9) גדרות - מיקום וחומרים.
- (10) חומרי הגמר יהיו קשיחים ברמת עמידות גבוהה באישור מהנדס העיר.
- (11) פתרונות ארכיטקטוניים למסתורי כביסה, שלוב מתקני מיזוג אויר ומתקני אנרגיה סולרית, מיקום אנטנות ומתקנים שונים. פתרונות לקירות תומכים, משטחים משופעים, גדרות, פתרונות לאיוורור למרתפי החניה פתרונות לאגירה וסילוק אשפה לשימושים השונים.
- (12) כל חיבורי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.
- (13) הגשת מודל בקנה מידה של 1:200 לאישור הועדה המקומית.
- (14) חדרי מדרגות, מעליות ושטחי חניה למגורים בנפרד ממסחר ומלונאות.
- (15) אמצעים למניעת מטרדי רוח בחזיתות הפונות לצפון מערב, מערב ודרום מערב בתאום עם היחידה הסביבתית של עיריית נתניה.

13. שלביות ביצוע:

- א. שלב ביצוע ראשון יהיה בניית המלון + הטיילת התחתונה והעליונה והחניון, יתר השלבים עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.
- ב. משך ביצוע כל שלב לא יעלה על 3 שנים.

14. תנאים להיתר בניה:

- (1) אישור תכניות בינוי, פיתוח ועצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
- (2) תנאי לתחילת כל עבודה במגרש, יהיה ביצוע ביסוס וייצוב המצוק ובכללם דיפונים ועיגונים בגבולות המגרש, למעט צד מערב.
- (3) תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו אישור תכנית עיצוב ארכיטקטונית ע"י הועדה המקומית. (כמפורט בסעיף 12(3) אחזקת המעליות תהיה על חשבון בעלי המלון ובאחריותם לאחר הסדרת אופן אחזקת המעליות המסומנות בנספח הבינוי בין בעל המלון לעיריית נתניה.
- (4) תנאי למתן היתר בנייה הינו הקצאת מסי מקומות החניה הנדרש בהתאם לשימושים המבוקשים בהיתר ולתקן החניה הקבוע בתכנית בתוספת 200 מקומות חניה לשימוש הציבור.
- (5) תנאי למתן היתר בנייה למסחר בטיילת התחתונה הינו אישור מהנדס העיר לפתרונות פריקה וטעינה. התקנת מעלית משא יעודית (עם זיקת הנאה לציבור כמפורט בסעיף ז'2) למסחר הנדון מקומה 1- או מקומת קרקע.
- (5) התחייבות להסדרת צמתים ורמזורים ככל שיידרש.
- (6) אישור נספח ניקוז המבטיח בן היתר שלא תתקבל זרימה חופשית של נגר כלפי מערב.
- (7) התחייבות פיתוח הטיילת
- (8) התחייבות לועדה המקומית לייצוב המצוק בגבולות התכנית.
- (9) אישור רשות התמרור המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה, המבוססת על נספח התחבורה המצורף לתכנית, ככל שיידרש.
- (10) אישור נספח תנועה וחניה מפורט ע"י מהנדס העיר.
- (11) חתימת הסכם פיתוח עם העירייה.
- (12) תנאי להיתר בניה למפלסים שמהטיילת העליונה ומעלה תהיה השלמת ייצוב המצוק ופיתוח הטיילת בגבולות התכנית.
- (13) רישום זיקות הנאה כמוגדר בתכנית.
- (14) אישור מינהל התעופה האזרחית.
- (15) אישור משרד התיירות.
- (16) תנאי להיתר בניה אישור התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות 1999.
- (17) המלון ינוהל כמקשה אחת על כל תפקודיו ויחידותיו.
- (18) לא תותר מכירה של יחידה/ות מהמלון.
- (19) למלון על כל יחידותיו יהא מדי מים ומונה חשמל אחד.

15. אולם ארועים:

תנאי למתן היתר בנייה ו/ או שימוש לאולם ארועים בתחום התכנית יהיה עריכת חוות דעת אקוסטית וקבלת אישור מהיחידה הסביבתית של המשרד לאיכות הסביבה לתנאים האקוסטיים הדרושים כתנאי לבנייה ו/ או הפעלת אולם אירועים.

16. הוראות שונות:

אספקות - אספקת מים, חשמל כולל מתח אזורי, מערכת ביוב הכוללת: ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. הביוב יחובר למערכת העירונית דרך תחנת השאיבה הקיימת בסמוך. שימוש במלונאות למטרות מגורים יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

17. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק

18. משך ביצוע:

15 שנה - בהתאם לנספח שלבים כאמור בסעיף 13.

מצב קיים:

| שירות | עיקרי | | קווי הבנין | שטח בניה מקסימלי | | שימוש כמצוין בתכנית הבינוי | אזור |
|--|---|--|------------------|---|---|-------------------------------------|-------|
| | | | כמצוין בתקנון | 674 מקומות חניה | 5 קומות תת קרקעיות | חניון ציבורי | מיוחד |
| 29,740 מ"ר שטחי שרות למצב קיים מבוססים על מדידה גרפית של נספח בינוי | 2,000 1,500 4,000 600 <u>900</u> 9,000 2,500 2,000 <u>500</u> | מסחר : כולבו סופרמרקט חנויות קולנוע אולם חתונות | כמצוין בתקנון | סה"כ 14,000 מ"ר מהם בקומות על קרקעיות בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת. הפרוגרמה של חלוקת המסחר תהיה בהתאם לטבלת חלוקת שטחים וחניה | 2 קומות על קרקעיות (מעל 27.00 +) יתר הקומות מתחת למפלס 27.00 + בהתאם לתוכנית הבינוי המצורפת | מרכז למבני ציבור ומסחר | מיוחד |

מצב מוצע:

| הערות | שטח שדות | שטח עיקרי | מס' קומות | תכנית | יחידות | שימושים | מפלס הקרקע | שטח המגרש | יעוד |
|--|----------|-----------|-----------------------------------|-------|---------------|----------------------------|---|-----------|------|
| | 543 | 1,810 | 1 | | | מסחרי | מפלס תחתון עד 22.90 מ' אבסולוטי (מגובה פני הים) | 6,800 מ"ר | |
| מחסנים מצורפים לדירות במבנה המגורים | 1,700 | - | לא יותר מ 9 קומות | | | מגורים | | | |
| | 2,214 | 3,690 | 5-4 בהתאם לנספח בינוי | | עד 70 | מלונאות | | | |
| | 29,543 | | לא יותר מ 9 קומות | | | תניה למסחר מגורים ומלונאות | | | |
| | 34,000 | 5,500 | | | | סה"כ | | | |
| בקומת הכניסה של מבנה המגורים ובקפל הקרקע שבין + 19.50 לבין + 22.90 תותר הקמת אולם ארועים כחלק מהזכויות הקיימות | 350 | 850 | בקפל קרקע שבין + 19.5 לבין + 22.5 | 15% | | מסחר | מפלס עליון מ 22.50 מ' אבסולוטי (מגובה פני הים) | 6,800 מ"ר | |
| | 320 | 700 | 1 | 15% | | ספא | | | |
| גודל יחיד ממוצעת 100 מ"ר עקרי, גודל יחיד מינימלית 75 מ"ר עיקרי | 1,440 | 21,000 | + 20 קומת גג עייג קומת כניסה | 15% | לא יותר מ 210 | מגורים במבנה | | | |
| | 2,110 | 22,550 | 23 קומות על קרקעי | 15% | | סה"כ | | | |
| | 36,110 | 28,050 | | | | סה"כ הפרויקט | | | |

19. חתימות:

ל.ס.ל

בעל הקרקע

ל.ס.ל

חתימת היזם:



העודה המקומת לתכנון ולבניה

כתבניה

חתימת עורך התכנית:

ל.ס.ל

