

משרד הבנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 16-11-1999
 ז ח ק ב ל
 תיק מס' _____

06-09-1999

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת-548/7/ג'

שנוי לתכנית המתאר נת-7/400, לתכנית נת-100/ש-1
 ולתכנית נת-87/7/400 חניה.
 עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי
 בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב-1992

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 26/9/99 מיום 6
 ראש המועצה
 מנהל העיר

אוגוסט 1999
 20 - מהדורה

משרד הבנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 7.9.99
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החלטתה
 ביום 7.9.99 לאשר את התכנית
 בעל הקרקע - מלון "מצפה ים" ואחרים
 היוזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה
 המתכנן - אחלי זיוהן אדריכל ומתכנן עו"ם

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת548/7/ג'

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400, לתכנית נת/100/ש-1
ולתכנית נת/87/7/400 חניה.
עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי
בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב - 1992

אוגוסט 1999
מהדורה - 20

בעל הקרקע - מלון "מצפה ים" ואחרים
היוזם - הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.
המתכנן - אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית נת/7/548/ג'

שינוי לתכנית המתאר נת/7/400 לתכנית נת/100/ש-1
ולתכנית נת/87/7/400 חניה.
עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי
בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ב – 1992

1. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפה: השרון
מקום: מרכז נתניה, בפינה הדרום מזרחית של רח' קרליבך ורח' ז'בוטינסקי.
גוש: 8262 חלקה: 46 בשלמות, 145 (בחלק).
2. בעל הקרקע: מלון "מצפה ים" ואחרים.
3. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה.
4. המגיש: מר עדי קמחי.
5. המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.
6. שטח התכנית: 1.250 דונם.
7. קנה מידה: 1:250, 1:1000.
8. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. מסמכי התכנית:
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון).
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1000, 1:250 (להלן: התשריט).
 - ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:250 (להלן: נספח בינוי).
 - ד. טבלת הוראות בניה (להלן: נספח 2).
 - ה. נספח חניה.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד חלקה 46 מאזור מגורים ג', מגורים ומלונות עפ"י נת/100/ש-1 לאזור מגורים ומלונות מיוחד.
 - ב. קביעת זכויות בניה והוראות בנוי לבית המלון ולמגורים, מספר הקומות והעיצוב האדריכלי שלהם.
 - ג. קביעת שטחי הבניה ושמושי המפלסים השונים.
 - ד. קביעת קו בנין קדמי וצדדי "אפס" למזרח עבור קומת הקרקע של בית המלון.
 - ה. בניה בקו בנין "אפס" בקיר משותף עבור בית המלון ובניין המגורים בהתאם למסומן בתשריט.
 - ו. הפקעה להרחבת הדרך בפינת הרחובות ז'בוטינסקי וקרליבך.

11. כפיפות לתכניות:

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

12. פרוט מונחים והגדרות:-

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה בקשה להיתר תנאים ואגרות, תש"ל - 1970 (להלן "התקנות"). למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלה יהיו המשמעויות הרשומות בצדן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

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

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

א. הוראות לבית המלון:-

1. תותר הקמת מרתף בגבולות המגרש ועד לקו הגבול עם בית המגורים לשימושי שרות:- מקלט, חדרי מכוונות ומערכות ולמטרות עיקריות:- חדרי בריאות וכושר, וכי. גובה המרתף, מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.2 מ' מגובה אמצע שפת המדרכה כדי לאפשר אוורור ותאורה טבעיים. לא תותר פריצת חלונות בקומה זו, בגבול המזרחי של המגרש.

2. בקומת הכניסה תותר בניה בקו "אפס", עד גבול החלקה הצפוני והמזרחי ובניה בקיר משותף עם בית המגורים במערב, לפי המצוין בנספח הבינוי לתכנית. בקומת הכניסה תותר הפעלת מטבח ואולם אוכל וכנסים בקומת הכניסה ימוקם דלפק קבלה ואזור ישיבה, משרד ניהול ומקום חניה מקורה. גובה תוספות הבניה לא יעלה על הגובה קומת הכניסה הקיים ולא תותר בהם פתיחת חלונות בגבול המזרחי של המגרש. השטחים המיועדים לשימושים כגון: מטבח, כביסה ואחסון יהיו מקורים בתקרה אטומה וחזותם תובטח בפתרון אדריכלי טאון. לא תותר יציאה לגג קומת הכניסה, למעט לטיפול בגג ולניקיון. מניעת השימוש תובטח באמצעות פתרון אדריכלי מתאים (כגון: גג רעפים, גג משופע, חיפוי באגרגט וכיו"ב). השימושים בקומת הכניסה לא יהוו מטרד אקוסטי או סביבתי ובמידה ותותקן עבורם מערכת מזוג אויר, היא תעמוד בתקנים האקוסטיים המקובלים לאזור מגורים. יובטח פינוי מי גשם מגג קומת הכניסה לרחוב ולא מזרחה.

3. מעל קומת הכניסה תותר הקמת 6 קומות חדרי מלון בנות 9 חדרי מלון כ"א, קומת גג בת 3 סוויטות מלון וקומה טכנית, בגובה עד 2.5 מ', באופן שהגובה הכולל של בית המלון ישווה אל גובה הבניה למגורים שברחובות ז'בוטינסקי ראש"צ ושיד' חן הסמוכים, דהיינו 8 ק' ע"ע. קומת הגג של הקומה השביעית תוכל לשמש כמרפסת שיוף. תותר בניית מרפסות קונוליות קומה מעל קומה עבור חדרי המלון במסגרת השטח למטרות עיקריות. לא תותר בניית מרפסות בחזית המזרחית הבולטות מקו בנין של 4.2 מ'. קווי הבניה בקומות החדרים יהיו על פי המצוין בנספח הבינוי. המרפסות הדרומיות יהיו ללא קירות צדדיים ותוספת הבניה תהא ללא עמודים בקצה המרוחק מקו הבניין

4. מגדל מדרגות הביטחון יתנשא לגובה 9 קומות, יהיה בעל דופן שקופה כמוצג בנספח הבינוי וישמש כאלמנט עיצובי מודגש של בית המלון "מצפה-ים".

5. תותר בניית 3 דירות מנהלים או כל דירות אחרות בתחום המלון ובלבד שכל החניות עבורן תהיינה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה המוצע של משרד התחבורה מ-1994.

6. למען הסר ספק מובהר כי למעט בקומות בהן צוין במפורש לעיל כי תותר בניה בקו "0", תהיה הבניה בהתאם למגבלות קווי הבניה בנספח הבינוי.

ב. הוראות לבית המגורים:-

1. תותר בניית יח"ד אחת נוספת לקיימות, בקומת הגג.

2. הבניה תבוצע תוך התאמה לקוי המתאר וקווי הבניין כמצוין בנספח הבינוי כדי לאפשר לבית המלון תצפית לים. מגדל המעלית יתוסף לפי המצוין בנספח הבינוי.

3. כל תוספת בניה למגורים תבוצע תוך התאמה ושיפוץ החזיתות הקיימות לבית המלון הצמוד, לאישור מהנדס העיר.

4. החניה למגורים תהיה בתחום המגרש עפ"י נספח החניה.

ג. שטחי הבניה למגורים ולמלונאות:-

שטחי הבניה המותרים למטרות עיקריות ושירות מפורטים בטבלת זכויות בניה/הוראות הבניה - נספח מס' 2.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:-

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

ב. היתר בניה בתחום התכנית יינתן רק לאחר שהוצגה ואושרה ע"י מהנדס העיר תכנית ביוב וניקוז בהתאמה לתכניות התשתית העירונית הקיימת ו/או המתוכננת במתחם התכנון ובסביבתו הקרובה.

ג. ניתן להוציא היתר בניה בנפרד לבית המגורים או לבית המלון עפ"י הזכויות והוראות הבינוי של תכנית זו.

ד. פתרון חזותי נאות למתקן פינוי האשפה.

15. חניה:-

א. החניה לבאי המלון תהיה בחניון ציבורי "גד מכנס" הנמצא במרחק של כ-500 מ' מהמגרש נשוא התכנית וזאת לאחר קבלת אישור על הסדרת התשלום לקרן חניה נתניה.

ב. תנאי למתן היתר בניה - התחלת ביצוע עבודות החניון והאישור לאכלוס יינתן עם הפעלת החניון בפועל.

ג. יתאפשר פתרון חניה זמני אחר, באישור מתכנן המחוז, בתנאי שיהיה במרחק של כ-500 מ'.

ד. מספר מקומות החניה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים.

ה. חניה לאוטובוסים, להעלאת והורדת נוסעי בית המלון, תהייה ברח' ז'בוטינסקי, סמוך ככל האפשר לפינת רח' קרליבך, באישור אגף התשתית בעיריית נתניה.

16. חישוב שטחים:-

התכנית נערכה על רקע מפת מדידה ממוחשבת שנערכה על פי תכנית מדידה של המודד המוסמך והמהנדס גאודט מר בן ציון לזר.

17. חלוקת המגרש ורישום השטחים הציבוריים:-

נתן לחלק את מגרש מס' 2146 למגרש מזרחי ומערבי בקו המגע המפריד עתה בין בית המלון לבית המגורים. השטח המיועד להרחבת הדרך יופקע וירשם ע"ש עיריית נתניה, במידה ולא יוקנה לה בדרך אחרת.

18. הטל השבחה:- עפ"י הוראות החוק.

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

היוזם: הועדה המקומית - נתניה

המגיש: מר עדי קמחי
בשם מלון "מצפה ים"

דורון אחלי
אדריכל ומתכנן ערים
ח.ה. 33038

המתכנן: אדריכל דורון אהלי

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז - רמלה

עידכונים: 9.11.92, 12.8.92, 12.4.92, 30.3.92, 05.8.91, 20.1.92
02.08.96, 23.05.96, 27.03.96, 19.08.94, 08.06.94, 30.01.93, 22.11.92
23.08.99, 17.01.99, 11.01.99, 10.01.99, 1.11.98, 15.04.98, 15.07.97, 24.11.96

בלת זכויות והוראות בניה - נת / 548 / ג' - נספח מס' 2

ק.ב.צ. מרח	ק.ב.צ. דחס	ק.ב.צ. מערכ	ק.ב.צ. צפון	שטח בניה במ"ד				קומה	שימוש וגובה ב-ק' מספר יחידות	חלוקה/ מגרש שטח	גודל מקצוע
				מרתף		מעל הקרקע					
				שטח שירות	מטרות עסריות	שטח שירות	מטרות עסריות				
						16 מ"ד	123 מ"ד	ק. כניסה	בית מגורים ג' 5 קומות 8 יחיד	48/2 1028 מ"ר	מגורים ומלונאות מיוחד
						16 מ"ד	226 מ"ד	ק. טיפוסית 3 X			
						16 מ"ד	137 מ"ד	ק. גג			
						80 מ"ד	838 מ"ד	סה"כ			
				100 מ"ד	60 מ"ד			ק. מרתף	בית מלון 8 קומות 57 חדרים		
						155 מ"ד	201 מ"ד	ק. כניסה			
						85 מ"ד	178 מ"ד	ק. טיפוסית 6 X			
						221 מ"ד		ק. טכנית			
						80 מ"ד	86 מ"ד	ק. גג			
				100 מ"ד	60 מ"ד	848 מ"ד	1354 מ"ד	סה"כ			
										48/1	
										7 מ"ר	דרר
										48 וחלקם	דרר
										217 מ"ר	דרר
										1260 מ"ר	סה"כ

לפי המצויין בתשרים

מעודכן לתאריך : 2008.05.20

[Handwritten Signature]
דודון אחלי
 אחראי ומתכנן ערים
 ת.ד. 33038