

משרד הפנים מחוז מרכז 15.09.2008 נתקבל תיק מס':	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוראות התכנית
--	---

נבדק וניתן להפקיד /
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיו /
 20.11.08
 תאריך
 8.9.08
 מס' תכנית
 מתכנת המחוז

תכנית מס' נת / 552 / 28 / א'

שדרות ניצה - מלון (גלי זהב) ומגורים - חוף הים

עיריית נתניה
 מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.
 מס' תכנית 552/28
 התקבל ביום 14.9.08

מרכז

מחוז

נתניה

מרחב תכנון מקומי

מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר 27.9.08 בישיבה מס' 30 מתגדם העיר
--

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 552/28 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.9.08 לאשר את התוכנית מאת מאיר הושיע ראש המחוז שם הפנים

דברי הסבר לתכנית

בפרויקט זה המתוכנן ב- שדר' ניצה בנתניה, מול מצוק הים, יתוכנן שילוב תיירותי של מלון
ובית מגורים יוקרתי. המבנה על 28 קומותיו מעל קומת קרקע כפולה יספק נוף לכל אחד ממשתכניו אל
מול המשאב העיקרי של נתניה- הים. הבניין יתוכנן בעיצוב אדריכלי יוצא דופן וישמש אבן שואבת
לתיירות פנים וחוץ.

מחוז מרכז

תכנית מס' נת / 28 / 552 / א'

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	חוף הים - מגורים ובית מלון (גלי זהב)
1.2 שטח התכנית	3,289 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב למתן תוקף
מספר מהדורה	8
תאריך עדכון	15.09.2008
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
לפי סעיף:	לא רלוונטי
אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5 מקום התכנית	שדר' ניצה מרכז/מערב העיר.
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי נתניה
1.5.2 תיאור המקום	קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X הפרויקט על שטח של 3.289 דונם נמצא במרכז/מערב העיר נתניה בשדרות ניצה, מקביל לקו החוף על המצוק מול גן הטיילת של העיר.
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית נתניה
התייחסות לתחום הרשות	בתחום הרשות

נתניה

מערב נתניה-חוף הים
שדרות ניצה
20

1.5.4 כתובות שבהן
חלה התכנית

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8272	מוסדר	חלק מהגוש	108	110

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לא רלוונטי

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת / 100 / ש / 1	כפיפות שינוי	"התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששונה יכמפורט בגוף התקנון."	3459	14.06.1980
נת / 400 / 7	כפיפות שינוי	"התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששונה יכמפורט בגוף התקנון."	2844	26.08.1982
נת/400/ 7 / 96/ב	כפיפות שינוי	"התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששונה יכמפורט בגוף התקנון."	4462	01.12.1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		24		14.09.2008	גבי טטרן-אדריכלים בע"מ	יערה מחווית	
תשריט	מחייב	1:500		1				
נספח בינוי	מנחה פרט לגובה המבנה ואופי הבינוי המדורג שהינו מחייבים	1:250		1				
נספח תנועה ותנויה	מנחה פרט לטבלת מאון החניה והכניסה שהינו מחייבים	1:250		1	14.09.2008	דוד ביורנו-הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ		
נספח ניקוז	מנחה ומחייב בסעיף 6.8 ס"ק ב' בהוראות התכנית	1:250 1:100		1	14.09.2008	ת.מ.א. תכנון ערכות אינסטלציה והנדסה בע"מ		
חווי"ד מקורו אקלימית	נלווה							

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.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיי עי"ד	הרווי בורטון			באודלאיר אינסטלטנט לימיטר חברה מס' 560023061	רחוב דיוניגוף 33 ת.ד. 1587 נתניה 42115 אצל עי"ד הרווי בורטון	09-8625855	054-4232831	09-8618205	burlton@netvision.net.il
	עיי עי"ד	הרווי בורטון			הבנישטין ב.ש. סחר ונדל" בע"מ חברה מס' 513827816	רחוב דיוניגוף 33 ת.ד. 1587 נתניה 42115 אצל עי"ד הרווי בורטון	09-8625855	054-4232831	09-8618205	burlton@netvision.net.il

1.8.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב דיזינגוף 33, ת.ד. 1587	באודלאייר אינטרסמנטס לימיטד חברה מס' 560023061			עייני עיידי הרווי בורטון		
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב דיזינגוף 33, ת.ד. 1587	רובינשטיין ב.ש. סחר ונדלן בע"מ חברה מס' 513827816			עייני עיידי הרווי בורטון		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב דיזינגוף 33, ת.ד. 1587	החלמה ונופש בע"מ חברה 510490717					
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב דיזינגוף 33, ת.ד. 1587	באודלאייר אינטרסמנטס לימיטד חברה מס' 560023061					
burton@netvision.net.il	09-8618205	054-4232831	09-8625855	רחוב דיזינגוף 33, ת.ד. 1587	רובינשטיין ב.ש. סחר ונדלן בע"מ חברה מס' 513827816					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Tet_gt@netvision.net.il	09-8871126	0544-237810	09-8820022	אוסישקין 40 נתניה	גבי טטרן ע"מ ח.פ. 51111055-3	22259	1723748	גבי טטרן		
david_bez@bezeqint.net	08-9750390	0522-641069	08-9701106	ת.ד. 1709 רעות 71908	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	35111	054522909	דוד בזירנו		מהנדס תחבורה
	09-8824674		09-8828151	רח' תל-חי 6 נתניה		618		ירון לזר		מודד
avi@shovall.co.il	04-6420591	-0546 966312	04-6400269	קהילת ציון 1 עפולה	בלו סנד אינטרנשנל אינקורפורייטד			אבי שביקי		יועץ מלונאות
Tma_ltd@netvision.net.il	03-7522037		03-7519037	רח' אהליאב 6 ר"ג 52522	ת.מ.א. תכנון מערכות אינסטלציה הנדסה ויעוץ בע"מ					יועץ ניקוז
eshl@eshl.co.il	02-6427103	0522-603802	02-6427729	ת.ד. 3804 ירושלים	א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ			רון לשם		יועץ איכות הסביבה

- 1.9 הגדרות בתכנית
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

שינוי ייעוד ממגורים ג' לאזור מעורב מגורים ד' ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לייעוד מעורב של מגורים ד' ומלון נופש, עם מסחר תיירותי, עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.
ב. תוספת יחידות דיור למגורים מ- 46 + 2 דירות גג, ל- 70 יח"ד למגורים.
ג. קביעת כ- 60 יחידות אירוח מלונאיות.
ד. הגדלת מספר קומות מ- מרתף + 8 קומות על עמודים + בנייה על הגג, ל- 3 קומות מרתף + קומת קרקע וביניים כפולה חלקית + 28 קומות + קומה טכנית.
ה. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שרות לשימושים השונים.
ו. שינוי תכסית מ- 30% ל- 50% בקומה.
ז. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
ח. שינוי קווי בניין.
ט. קביעת המבנה הקיים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ כמצב המוצע	תוספת למצב המאויש	מצב מאויש	הערות
שטח התכנית – דונם	3,289			
מגורים מספר יח"ד	70	22	48 יח"ד	
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	10,900 1,350+ מ"ר למרפסות מקורות 350+ מ"ר לספא	5,924	4,976 מ"ר	
מלון נופש עם מסחר תיירותי עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.	כ- 60 חדרים	====		
מלונאות עם מסחר תיירותי (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	3,300			
* 157.5% + 6% הקלה הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה מספר 5- זכויות והוראות בניה – מצב מוצע גובר האמור בטבלה מספר 5.				

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	ייעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
		1	ייעוד מעורב מגורים ומלון עם מסחר תיירותי, עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.
		2	דרך קיימת

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מעורב מגורים ומלון נופש (עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות) בתא שטח מס. 1

4.1.1 שימושים

מגורים ומלונאות

הוראות

ב-3 קומות המרתף תותר חניה מתקנים טכניים ומחסנים לשימוש הדיירים, בריכת שחיה, ספא ושרותי פנאי נוספים, בקומת הקרקע 2 אגפי לובי כפול בגובה 2 קומות למלון, כל אחד בנפרד, חדרי מדרגות, מעליות, משרדי הנהלה, שירותים ציבוריים מיוחדים ובריכת שחיה. וב-7 קומות על גבי קומת הכניסה הכפולה החלקית ייבנה מלון ומסחר תיירותי, ובו כ-60 יחידות מלונאיות, כל אלה באגף אחד של המבנה. באגף נוסף ייבנו 2 יחידות לובי כניסה בגובה כפול, שישרתו בצוותא את בית המגורים בן 70 הדירות שבו.

תכנית הבינוי המוצעת היא מנחה ועקרונית. יותרו בה שינויים למעט הגובה המרבי של הבניין מספר הקומות, מספר יחיד למגורים, דרוג בקומות המסומנות בנספח הבינוי וקווי הבינה. הפתרון המלא יובא לאישור מה"ע כחלק מהבקשה להיתר בניה. פרט לכך חלות על המגרש ההנחיות הבאות:

4.1.2

א. המגרש מיועד באופן עקרוני לבניית מבנה משולב של מגורים ומלון נופש עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות, הבנויים מעל 3 מרתפי חניה.

ב. המלון, על 7 קומותיו, בן כ-60 יחידות מלונאות, ייבנה על גבי קומת קרקע כפולה חלקית בה ייבנו 2 לוביים. בקומת הקרקע ייבנו: לובי, קפיטריה שטח מסחרי ותיירותי. בקומות א-ג ייבנו 3 קומות המלון, עם מרפסות מקורות שחלקן המערבי בולט עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי וחדרי שרות בכל קומה. בקומות ד-ז (בחלקן) ייבנו שאר אגפי המלון.

ג. בית המגורים ייבנה במשולב עם בית המלון. לבית המגורים, בקומת הקרקע, תבנה בריכת שחיה, יהיו 2 לוביים בעלי גובה של 2 קומות עם קומת ביניים חלקית, בה יהיו פונקציות לרווחת דיירי הבניין כמו: בית כנסת, או מועדון. בית המגורים ייבנה בצורה של מגדל בן 28 קומות ("זרוע" האנכית) מעל קומת הכניסה הכפולה חלקית ומעליו קומה טכנית. לדירות אילה יהיו מרפסות מקורות קונסוליות בשטח של עד כ-20 מ"ר.

החל מהקומה ה-16 ומטה, תצא "זרוע", המדורגת מטה כלפי מערבה, של דירות שיימשכו עד לקומת הגג של המלון (גג קומה ג'). בכל קומה מהדירות המדורגות תהיה דירת גג אחת. החלל שיווצר בין "זרוע" האנכית של הבניין ל"זרוע" המדורגת מערבה יהיה סגור בקירות מסך החל מקומה ד' ועד לקומה טז'.

החל מקומה ח' ועד לקומה טז' יהיה חלל אטריום המשקיף לצפון ולדרום. גובה הבניין לא יעלה על 105 מ' מעל ה-0.00 או 140 מ' מעל פני הים כולל אנטנות ומתקנים טכניים על הגג.

ה. החל מהקומה הראשונה מעל קומת הכניסה הכפולה החלקית וקומת הביניים ועד לקומה ה-28 ייבנו 70 יחיד עפ"י התמחיל הבא:

- 8 יחיד בנות 4 חד' בשטח עיקרי של כ-109 מ"ר
- 38 יחיד בנות 5 חד' בשטח עיקרי של כ-123 מ"ר
- 8 יחיד בנות 5.5 חד' בשטח עיקרי של כ-140 מ"ר
- 11 יחיד בנות 6 חד' בשטח עיקרי של כ-160 מ"ר
- 1 יחיד בת 6.5 חד' בשטח עיקרי של כ-250 מ"ר
- 3 יחיד בנות 7 חד' ומעלה בשטח עיקרי שינוע בין 480 ל-580 מ"ר
- 1 יחיד דופלקס בת 8 חד' בשטח עיקרי של כ-320 מ"ר

ו. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים וייתן להם פיתרון עיצובי במסגרת הפיתרון האדריכלי של הבניין.

ז. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השרות מאחורי מסתורי הכביסה.

ח. הבניין המסומן בתשריט להריסה, ייהרס כתנאי בהיתר הבנייה.

ט. לא תותר העברת זכויות בניה מלונאיות לטובת המגורים בפרויקט.

- י. תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שרות במלונאות בלבד.
- יא. המלון ייבנה כאגף נפרד לגמרי משטחי המגורים והעומד בפני עצמו, הכולל כניסות נפרדות כולל פיר מעליות נפרד, מערכות מרכזיות (מים, גז, חשמל, מיזוג) נפרדות, שטחי ציבור (כגון לובי, קבלה) נפרדים וכן הפרדת כל פונקציה אחרת שתידרש.
- יב. שטח הפונקציות ציבוריות במגורים (כגון: מרכז הספא, הבריכה), יחושב עפ"י סך כל המשתמשים הצפוי.
- יג. חזית המבנה המערבית: החזית תכלול חזית מסחרית תוך כדי מתן אפשרות לפיתוח מסחרי שישתלב את הטיילת ממערב לכניסת המלון.
- הכניסה למלון תהיה מכיוון מערב ותתחבר במפלס אחד עם הטיילת שממערב לבנין ע"י ככר או רחבה בחזית המבנה כמצוין בנספח הבינוי.
- יד. הנחיות לעניין שיווק ותפעול של המלון יקבעו בתאום עם משרד התיירות.

4.1.3 אדריכלות

- הבניין יעוצב תוך מתן דגש מיוחד למיקומו וייצור דופן מזרחית לטיילת המצוק החופי המשתרעת מערבה לרחוב שדר' ניצה.
- א. הבניין ייבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר בעלי קיים גבוהה: אבן טבעית נסורה או שיש גרניט בשילוב אלומיניום וזכוכית.
- ב. יש לדרג את הבניין בשלושים אחוז מכלל מספר הקומות שלו תוך מתן דירות עם מרפסות גג בשטח של מעל 20 מ"ר ליחיד.
- ג. יתוכנן לובי גבוהה בן-2 קומות בחלקו עם קירות מסך להחדרת אור ונוף.

4.1.4 מרתפים

- א. תותר הקמת עד 3 קומות מרתף.
- ב. קווי הבניין יהיו 0.0 מ' לכל הצדדים בתנאי אפשרות למעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.
- ג. מעל החניה התת-קרקעית תשמר שכבת קרקע בעומקי של לפחות 0.8 מ', להבטחת אפשרות גינון.
- ד. במרתפים יותרו השימושים הבאים: חניה, ח.שנאים, ח. מדרגות, מחסנים משותפים ופרטיים, ח. טכניים, מתקני בטיחות, ספא, בריכת שחיה וכיו"ב.

4.2' דרך קיימת- בתא שטח מס. 2

שימושים	4.2.1
זכויות לדרך בלבד	4.2.2
הוראות	

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	ייעוד
	צדדי	צדדי-צפוני	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מספר הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		
6.0	7.5	7.5	5.0		קרקע כפולה חלקית+ 28 קומות+ קומה טכנית ***	105.0 שהם 140.0 מעל פני הים	23	70	50	999	30,429	350 סכא חבוש	3,600	3,043	ייעוד מעורב של מגורים ד' ומלון עם מסחר תיירות עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסינוג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.
קווי הבניין למרחקים 0.0 מכל הכיוונים *															
6.0	7.5	7.5	5.0	3				** 60			9,129		1,770	3,289	מגורים 3200 מסחר תיירותי 100 ****
														246	דרך קיימת
												350	5,400	15,550	סה"כ

* קווי הבנין 0.0 בתנאי אפשרות למעבר תשתיות עירוניות.

** 60 יחידות מלונאיות.

*** גובה הבנין: קרקע כפולה חלקית+ 28 ק' + ק. טכנית, כאשר 7 ק' חלקיות הם למלונאות.

**** ניתן להעביר שטח עיקרי לשרות במלונאות בלבד ולא להיפך.

טבלת מצב מאושר

עפ"י נת / 100 / ש / 1

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' ..	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				הלקה/ מגרש	יעוד
	אזורי	דרומי	ציד- צפוני	קדמי	מערבי	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק
7.6	7.4	7.4	7.4	10.0	8	27	15	46+2							3,043	מגורים ג'
					ע"ע+ בניה על הגג			גג								
0.0				למרתפים: צדדי ואחורי 0.0	1											
				קדמי לפי הוטה												
															246	קניינות
															3,289	סה"כ

* 157.5% + 6% הקלה

30% בקומה

** עפ"י נת / 100 / ש / 1 מותר מגורים או מלונאות.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה / תנועה**

- א. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה אך לא פחות מהרשום בטבלת החניה כדרישת החניה, הגבוה מביניהם.
- ב. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.
- ג. תתוכנן הפרדה בין מיקום החניות למגורים ולמלון.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. הריסת המבנים המסומנים להריסה.
- ב. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר פסולת מוסדר.
- ג. למבנה שגובהו הכולל 60.0 מ' ומעלה מעל פני השטח יש לדרוש אישור רשות התעופה האזרחית. עגורנים ומנופים שגובהם עולה על 60.0 מ' מעל פני השטח יש לסמן בסימוני יום ולילה לפי תקן ישראלי מספר 5139.
- ד. אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.
- ה. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה תוצג הפרדה בין החניות למלון סוויטות ובין החניות למגורים עפ"י נספח התנועה וחניה של התכנית.
- ו. אישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית לבריכות השחייה ולמלון.

6.3 תנאים לקבלת טופס 4

הגשת הסכם עם חברת אחזקה.

6.4 הוראות שונות

- א. גישה לנכים : יותקן כל הנדרש במבנה ובסביבתו בהתאם לחוק נגישות ותנועה לנכים.
- ב. תינתן זכות מעבר חפשי לתשתיות עירוניות במרתף העליון לפי הצורך ברוחב ובעומק 1.5 מ' ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.
- ג. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז, וסילוק אשפה יהיו עפ"י הנחיות מה"ע.
- מתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק יקבלו את פתרון במסגרת התכנון האדריכלי של הבניין ויכללו במסגרת הבקשה להיתר.

6.5 סטייה ניכרת

תוספת יח"ד, תוספת חדרי מלון, תוספת קומות ותוספת לגובה המבנה ושינוי מהבינוי המדורג מעבר למותר בתכנית זו, יהיו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002. כל תוספת לגובה המבנה תחייב אישור מחדש של משרד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית.

6.6 גינון

- א. שטח הגינון בחלקה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. עומק מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף לא יפחת מ- 0.5 מ', שיבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (יתכן גם במיכלים) – גובה מכסימלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח.

6.7 אחזקת שטחים משותפים

אחזקת השטחים המשותפים לדיירים ולבית המלון, לרבות מרתף החניה, תהיה ע"י חברה מרכזית אשר תרכז את ניהולה.

6.8

הוראות סביבתיות לשיפור אקלים הרוח

על מנת לצמצם את מטרדי הרוח בחזיתות המבנה המתוכנן, מומלץ כי בתכנית הפיתוח, ישולבו מספר אלמנטים למניעת מטרדי רוח.

האמצעים למניעת מטרדי רוח הינם אמצעים מקומיים הנותנים מענה לאזורי מעבר, שהיית אנשים בין הבניינים ולכניסה למבנה. בשלב התכנון המפורט ישולבו אמצעים להפחתת מטרדי הרוח באזורים הנדרשים.

האמצעים למניעת מטרדי רוח המוצעים הנם:

- פרגולות מעל לכניסות, בעיקר אלה בחזית הצפונית והמזרחית, למיתון רוחות יורדות והגנה על הכניסות למבנה. למיתון לחצים על דלתות הכניסה לבניינים, מומלץ לבחון שימוש בדלת מסתובבת או תא איטום דו-דלתי. עומק הפרגולות המגנות יהיה 1/3 מעומק הגג.
- במסגרת תכנית הפתוח למתחם, יתוכננו גדרות למיתון זרימות רוח באזורים בהם מתוכננת שהיית אנשים מחוץ לבניין, כגון בריכת השחייה מדרום לבניין והאזור שסביבה. הגדרות תהיינה מגוננות או מחומר שקוף, פרטי עיצובן ייקבעו בתכנון המפורט.
- את האזורים הפתוחים מסביב לבניין ילווה פיתוח ייעודי הכולל צמחייה עבותה המשולבת בשיחיה ככל האפשר, ריהוט רחוב מוגן רוח, ואמצעים אחרים שיתנו מענה מקומי.
- בכל תכנית פיתוח יש להביא בחשבון את עמידות הנטיעות ברוחות היס החזקות ומליחותן. יש להשתמש בעצים בוגרים ככל האפשר.

יש להתיעץ עם מומחה לפיתוח לנושא זה.

נגר עילי

6.9

- כמות המשקעים ופוטנציאל הנגר: בעוצמות גשם של 20 מ"מ בשעה מסתכמת כמות נגר של 60 מ"ק לשעה, מאחר ואין למעשה שטח פתוח, לא תהיה ספיגה בקרקע.
- ניקוז הנגר: אין להרשות ניקוז הנגר לכיוון המצוק. תכנון הניקוז האזורי ראוי שייעשה לכיוון מזרח וישתלב במערכת הניקוז האזורית. יש לדאוג לסילוק כמות המים הנ"ל למערכת האזורית.
- החדרת הנגר לתת-הקרקע- בניה משמרת: החדרת הנגר לתת-הקרקע אינה מומלצת מאחר והיא יכולה לגרום לזרימת מים אופקית לכיוון המצוק. כמו כן מיקום המגרש עשוי להיות בצד המלוח של "הפן הביני" ואז אין תועלת בספיגת מים לעומק.
- יש להבטיח כי הנגר שיופנה מערבה ייקלט ויתועל למערכת הניקוז העירונית כך שלא תיווצר זרימה של נגר מעבר לשדרות ניצה על גבי המצוק כל זה כתנאי לאישור מה"ע על נספח הניקוז.

6.10 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	הריסת המבנה הקיים	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה
מגיש התכנית		באודלאיר אינבסטמנטס לימיטד BAUDELAIRE INVESTMENTS LIMITED מס' חברה: 560023061	
		רובינשטיין ב.ש. סחר ונדלן בע"מ ח.פ. 513827816	
יזם בפועל (אם רלבנטי)		באודלאיר אינבסטמנטס לימיטד BAUDELAIRE INVESTMENTS LIMITED מס' חברה: 560023061	
		רובינשטיין ב.ש. סחר ונדלן בע"מ ח.פ. 513827816	
בעלי עניין בקרקע		החלמה ונופש בע"מ HARVEY BUILDING, Adv. 510490717 חברה 8537 מ.ר.	
		באודלאיר אינבסטמנטס לימיטד BAUDELAIRE INVESTMENTS LIMITED מס' חברה: 560023061	
		רובינשטיין ב.ש. סחר ונדלן בע"מ ח.פ. 513827816	
		עיריית נתניה	
עורכי התכנית	גבי טטרו	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	גבי טטרו אדריכלים בע"מ ח.פ. 512410021
	דן וינטראוב		

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימו בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה.	ולחוף"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר		אישור התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: ולח"ף, צה"ל, רשות התעופה האזרחית	✓	
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	√	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אנו החתומים מטה: גבי טטרו, דן וינטראוב, מס' תעודות זהות 054522909, 1723748 מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנו ערכנו את תוכנית מס' נת / 552 / 28 / א (להלן – "התוכנית").
 2. אנו בעלי ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלי הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספרי רשיון 22259, 35111.
 3. אנו ערכנו את התוכנית בעצמנו ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע**

יועץ

א. בז'רנו דוד	הנדסת תנועה	נספח תנועה
ב. שוויקי אבי	יועץ מלונאי	פרוגרמה לתכנון
ג. ת.מ.א.	יועץ ניקוז	נספח ניקוז
תכנון מערכות אינסטלציה הנדסה וייעוץ בע"מ		
ד. א.ש.ל.	איכות סביבה ואקוסטיקה	חו"ד אקלימית

4. הננו אחראים להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הננו מאשרים כי לפי מיטב ידיעתנו המקצועית, נתוני התוכנית שהגשנו, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הננו מאשרים כי המסקנות וההמלצות שהגשנו, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתנו ושיפוטנו.
6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה דלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

גבי טטרו-דן וינטראוב
אדריכלים בע"מ
512418831 ח.מ.

גבי טטרו
אדריכלים בע"מ
512418831 ח.מ.

חתימת המצהירים

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אנו החתומים מטה גבי טטרו-דן וינטראוב-אדריכלים ובוני ערים.
מס' תעודת זהות 1723748, 054522909.
מצהירים בזאת בכתב כדלקמן:
1. אנו השתתפנו בעריכתה של תוכנית מס' נת / 552 / 28 / א ששמה: שדרות ניצה-מלון (גלי זהב) ומגורים – חוף הים.
(להלן – ה"תוכנית").
 2. אנו מומחים לתחום אדריכלות ובינוי ערים ויש בידינו תעודה מטעם א.א.י (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 22259,35111.
 3. אנו השתתפנו בעריכת הנושאים תשריט, תקנון, נספח בינוי, בתוכנית.
 4. אנו בעלי המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתנו המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתנו המקצועית.
 5. הננו אחראים לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתנו ושהשתתפנו בעריכתם.
 6. אנו מצהירים כי השם דלעיל הוא שמנו, החתימה שלמטה היא חתימתנו, וכי תוכן תצהירנו זה אמת.

גבי טטרו-דן וינטראוב
אדריכלים ובוני ערים

גבי טטרו
אדריכלים ובוני ערים
ח.פ. 512418831

חתימת המצהירים

14/09/2008

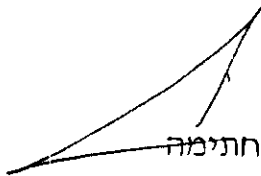
עמוד 23 מתוך 24

הצהרת המודד

מספר התוכנית: נת / 552 / א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 13.08.2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

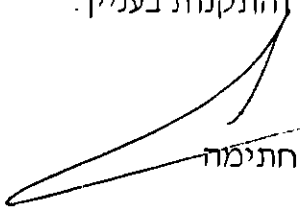


700
מספר רשיון

ירון לזר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 6/2/2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



700
מספר רשיון

ירון לזר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.