

47874

עיריית נתניה
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע
מס' תכנית 82/800
התקבל ביום 28.10.09

החלטת הועדה המחוזית/ועדה מיוסדת
מתכנן המרזח
תאריך 3.12.09

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/800/82

איחוד וחלוקה מחדש בחלקות 66 ו-67, בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

שינוי לתכניות המתאר נת/7/400 ונת/100/ש-1, לנת/257
ולנת/7/257 א'

משרד הפנים
מחוז מרכז
23.11.2009
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בשיבת מס' 10 מיום 10.5.06
מתד"ס העיר
יו"ר הוועדה

“מגדל דוד”

בעלי הקרקע: מלון מקסים חוף - נתניה בע"מ (בפירוק מרצון).
נכסי מוריס ושנטל ז'רמן בע"מ (בפירוק מרצון)
היוזם והמגיש: ציון בריגה ובניו חברה לבניה בע"מ.
המתכנן: אהרן דורון אדריכל ומתכנן ערים.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 82/800 (ת) הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19/7/09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה מחוזית

מהדורה - 11
ספטמבר 2009

תכנית מתאר מקומית נת/800/82

איחוד וחלוקה מחדש, בחלקות 66 ו-67, בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

שינוי לתכניות המתאר נת/7/400 ונת/100/ש-1, לנת/257
ולנת/7/257/א'

1. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז
נפה: השרון
מרחב תכנון מקומי: נתניה
מקום: מרכז נתניה, רחוב דוד המלך מס' 8 ו-10.
גוש: 8270, חלקות: 66, 67 וחלקה: 142 (בחלק).
 2. **בעלי הקרקע:** מלון מקסים חוף-נתניה בע"מ ח.פ. 520030719 (בפירוק מרצון).
נכסי מוריס ושנטל ז'רמן בע"מ ח.פ. 510205487 (בפירוק מרצון).
 3. **היוזם והמגיש:** ציון בריגה ובניו חברה לבניה בע"מ. ח.פ. 511694176.
רחוב בר-אילן 41, נתניה, טל': 09-8822431, פקס': 09-8335726.
 4. **המתכנן:** אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים, מ.ר. 33038.
רח' חנקין 40 רעננה, טל': 09-7432947, פקס': 09-7486195 דואל: doron@ohalyarc.co.il
 5. **שטח התכנית:** 2.454 דונם.
 6. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.
 7. **מסמכי התכנית:** א. 5 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן: תקנון);
ב. תשריט בקנ"מ: 1:250, הכולל תרשימי סביבה בקנ"מ 1:2,000 ו- 1:12,500.
(להלן: "התשריט")
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250, 1:500. (להלן: "נספח בינוי-נספח מס' 1")
ד. נספח תנועה עקרוני בקנ"מ 1:250 (להלן: "נספח תנועה-נספח מס' 2")
ה. לוח הקצאה.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. הוראות התכנית והתשריט מחייבים. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית (התקנון) לשאר מסמכיה תגברנה ההוראות.
8. **מטרות התכנית:**
 - א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 - ב. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים ג' ואזור מיוחד מלונות, לאזור מגורים מלונות ומסחר מיוחד א'.
 - ג. תוספת יחידות מ-15 יח"ד + בית מלון, ל-40 חדרי מלון ו-54 דירות מגורים.
 - ד. הגדלת שטחים עיקריים מ-4,328 מ"ר ל-11,162 מ"ר + 2,320 מ"ר למרפסות + הגדלת שטחי שרות.
 - ה. שינוי מספר קומות ממרתף + 7-8 קומות על עמודים ובניה על הגג ל-4 קומות מרתף, קומה כפולה של מבואות ומסחר תחתונה, קומת מבואות עליונה, 4 קומות מלון, קומת ספא כפולה, 12 קומות מגורים רגילות, 7 קומות מגורים מדורגות וקומה טכנית. סה"כ 4 ק. מרתף + 28 קומות + ק.טכנית.
 - ו. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
 - ז. שינוי קווי בניה.
 - ח. קביעת מבנים להריסה.
 - ט. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
 9. **כפיפות לתכניות:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400 לרבות השינויים שיחולו בה מעת לעת והוראות תוכנית נת/100/ש-1 על תיקוניהן וכן נת/257. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
 10. **פרוט מונחים והגדרות:** בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. שטח מגורים, מלונות ומסחר מיוחד א' - הוראות בנינו והוראות מיוחדות:

תכנית הבינוי המוצעת היא מנחה ועקרונית. הפתרון המלא יובא לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר בניה. פרט לכך חלות על המגרש ההנחיות הבאות:

א. המגרש מיועד לבניית בניין משולב של מגורים, מלונאות ומסחר.

ב. תותר בניית 4 קומות מרתף בגבולות המגרש לשימושים הבאים: חניה ציבורית בת 40 מק' חניה לפחות, חניה ייעודית לדיירי הבניין ואורחי המלון, חדרי מכוונות ומערכות, אחסון, מגדלי מדרגות ומעליות, מתקני בטיחות, שטיפת רכב וכיו"ב.

ג. הבניין יעוצב תוך מתן דגש מיוחד למיקומו וייצור דופן מזרחית לכיכר ולגן המשתרעים מערבה מרחוב דוד המלך, עד טיילת המצוק החופי. קומת המגורים תהיה בת 3 יח"ד לקומה. הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי הגמר: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית, או כל חומר אחר, כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. פיתוח השטח בין חזית הבניין והרחוב, כולל המדרכה שבתחום זכות הדרך יהיה כחטיבה תכנונית אחת עם הפתרון האדריכלי של הבניין. בתצר הבניין, מעל לחניה התת"ק תישמר שכבת קרקע בעובי של לפחות 0.7 מ' וזאת להבטחת אפשרות גינון החצר. תיתכן גם נטיעה במיכלים, או באדניות בנויות, בגובה מינימלי של 1.0 מ' מפני הפיתוח באופן שמילוי הקרקע יאפשר נטיעה של עצים. החדרת מי הנגר העילי תעשה על ידי שמירת אזור (עילי ותת קרקעי) לתלחול והחדרת מי נגר בפניה הדרום מזרחית של המגרש ו/או על ידי אמצעים טכנולוגיים והנדסיים תוך שימוש בהשתיית מי הנגר, בתאום עם מהנדס העיר.

ה. תותר בניית מרפסות דיוך פתוחות, זו ע"ג זו, במסגרת שטח עיקרי המיועד לשימוש זה בלבד ולא תותר העברת שטח זה לשימוש אחר. בקומות המלון, קומת הספא, קומות הסוויטות ובמבואה תותרנה מרפסות היקפיות, כני"ל, זו מעל זו, כמוצג בנספח הבינוי. מעבר לכך, תותר הבלטת מרפסות בקו בנין צדדי ובתנאי שההבלטה תהיה כמסומן בנספח הבינוי בלבד ומקו בנין קדמי עד 2.5 מ'.

ו. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים וינתן להם פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבת מעבי מיזוג אוויר בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיוך, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסת השירות, מאחרי מסתור הכביסה.

ז. תמהיל דירות המגורים: ייבנו 36 יח"ד ששטחן הממוצע 127 מ"ר עיקרי כ"א ו-18 יח"ד מדורגות ששטחן הממוצע 150 מ"ר עיקרי כ"א ובסה"כ 54 יח"ד.

ח. המלון יהיה מלון רגיל וההנחיות לתפעולו יקבעו בתאום עם משרד התיירות. בית המלון יבנה על פי התקנים הפיזיים לתכנון מלון עירוני רגיל ברמה A, של משרד התיירות. לא יותר שימוש ביחידות המלון למגורים וכל שינוי בגודל היחידות ובשימוש בהן יהווה סטייה ניכרת.

ט. שטחי המסחר בתכנית, 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע, לא יחושבו במנין השטחים הציבוריים של המלון ולא יבואו על חשבון השטחים למלונאות.

12. טבלאות ייעודי שטחים וזכויות הבניה מצב קיים ומוצע:

12.1. טבלת מצב קיים:-

קווי בניין במ'	שטח בניה		מס' יח' דיוך	מס' קומות	מס' חלקה שטח במ"ר	ייעוד קרקע
	תת"ק	מעל הקרקע				
ק.ב.ב	ק.ב.ב	ק.ב.ב	שירות	שירות	עיקרי	
תת"ק			ונת/7/257 א'	166% (*) (30% בקומה)	15 יח"ד לדונם	מרתף +8 ק' ע.ע. + בניה על הגג (בלבד)
7.5		7.5				
מעל לקרקע		7.5				
7.6 ו-7.4		7.5				
7.0	3.0	7.5	עפ"י נת/7/400 ונת/7/257 א'	2660 (30% בקומה)	יחידות מלון	מרתף +7 ק' ע.ע. + בניה על הגג (בלבד)
כמפורט בתכנית נת/7/257 א'						
---	---	---	---	---	---	---
					142 (בחלק) 444	דרך קיימת
					2,454	סה"כ

הערה (*) - זכויות הבניה: $157.5\% + 6\% + 2.5\% = 166\%$

12.2. טבלת מצב מוצע:-

זכויות הבניה ושימושי הקומות בתחום התכנית יותרו בהתאם למצוין בטבלה להלן, אך יותר ניוד שימושים בין הקומות, על פי התכנית שתובא לאישור מהנדס העיר, במסגרת הבקשה להיתר:

יעוד הקרקע	חלקה/ מגרש שטח במ"ר	הקומות והשימושים המותרים			שטח הבניה במ"ר		תכנית מרבית	קווי בנין במ'		
		הקומות	השימוש העיקרי	גובה מרבי	מטרות עיקריות	שטח שירות		קדמי	צדי	אחורי
		4 קומות מרתף	חניה ציבורית, חניה ייעודית, מחסנים ומערכות הבניין		---	8,000	100%	0.0	0.0	0.0
מגורים מלונות ומסחר מיוחד א' (צהוב מותחם באדום)	1 2,010	קומה כפולה של מבואות ומסחר תחתונה	לובי מגורים ובריכה, לובי בית מלון ומסחר	9 מ'	מגורים: 195 מלון: 100 ומסחר: 200	255	50%	7.5	6.5	7.0
		קומת מבואות עליונה	מחסני דיירים וכושר במגורים וחדרי שירות מלונאים		מגורים: 195 מלון: 300	255				
		4 קומות מלון	40 חדרי מלון וחדרי שירות	12 מ'	יח' מלון: 2,400 מרפסות: 720	1,600				
		קומת ספא כפולה	חדרי עיסוי, כושר, בריכה, מלתחות, מסחר, מספרה, קפיטריה	6 מ'	מרפסות: 500 250	350				
		12 קומות מגורים רגילות	36 יחידות דיור עם מרפסות זו ע"ג זו	36 מ'	יח' דיור: 4,572 מרפסות: 900	2,250				
		7 קומות מגורים מדורגות	18 יחידות דיור, הקדמיות מדורגות.	21 מ'	יח' דיור: 2,700 מרפסות: 450	1,260				
		קומה טכנית	מערכות טכניות של הבניין	7 מ'	---	320				
		סה"כ	4 ק. מרתף + 28 קומות + ק. טכנית.	91 מ'	ייעודי: 11,162 מרפסות: 2,320 (ת"ק) 8,000+	6,790				
דרך	2 444									

13. חניה

- 13.1. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.
- 13.2. בקומת המרתף העליונה ימוקם חניון ציבורי בן 40 מק' חניה לפחות.
- 13.3. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצויינים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה העירוני.
- 13.4. במידה ופתרון החניה ידרוש תוספת קומות מרתף, תינתן האפשרות לעשות זאת, תוך תוספת שטחי שירות בהתאמה, לאישור אגף התשתית בעירייה.
14. **תנאים להוצאת היתר בניה:**
- 14.1. למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. כמו כן יש לתאם עם רשות התעופה האזרחית הקמת עגורנים ומנופים שגובהם 60 מ' מעל פני השטח ומעלה לקבלת הנחיות סימוני אזהרה.
- 14.2. תשלום ו/או מתן ערבות בנקאית להוצאות קידום התלצ"ר עד לרישומו בלשכת רשם המקרקעין.
- 14.3. הריסת המבנים המסומנים להריסה.

- 14.4. הגשת הסכם עם קבלן מורשה לפינוי פסולת לאתר פסולת מוסדר, עפ"י הוראות פינוי פסולת בניין ועודפי עפר של המשרד להגנת הסביבה.
- 14.5. כל השינויים בשטחים הציבוריים, שבשטח התכנית, יחולו על חשבון היזם, בתיאום ואישור אגף התשתית בעיריית נתניה.
- 14.6. ביוב, ניקוז, החדרת מי נגר, פינוי אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו עפ"י דרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 14.7. אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- 14.8. רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
- 14.9. אישור משרד התיירות לנספח הבינוי של יחידות המלון, שהתכנון הפיזי ליחידות אלה נעשה תוך עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
- 14.10. מילוי הוראות סעיף 17.7 בתקנון.
- 14.11. מילוי הוראות סעיף 17.8 בתקנון.
- 14.12. השלמת פיתוח הכיכר המצויה ממערב לרח' דוד המלך והחלפת המדרכות בסביבת הפרויקט בתיאום עם עיריית נתניה.

15. תנאים לקבלת טופס 4:

- 15.1. הגשת הסכם עם חברת אחזקה למלון ולמגורים.
- 15.2. רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.

16. סטיה ניכרת:

- 16.1. כל שינוי בקווי הבניין יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

17. הוראות מיוחדות:

17. גובה המבנה לא יעלה על 120.00 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).
- 17.1. **גישה לנכים** - במידה ויהיה הפרש גובה בין מפלס המדרכה לבין מפלס הכניסה לבניין ו/או בין מפלס לובי הכניסה לבין מפלס הכניסה למעלית, יותקנו בבניין רמפות גישה או מעלונים, לפי חוק בדבר גישה ותנועה לנכים.
- 17.2. **תוספת יחידות דיור** – הגדלת מספר יחידות הדיור, מעבר למותר בתכנית זו, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.
- 17.3. **אספקות** - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. מתקני תשתית, מים, אשפה, גז, חשמל ובזק יקבלו את פתרונם במסגרת התכנון האדריכלי של הבניין ויכללו במסגרת הבקשה להיתר. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתית עירונית במרתף לפי הצורך ובעומק של 1.5 מ', בתאום עם אגף התשתית של העירייה.
- 17.4. **אחזקת שטחים משותפים** - אחזקת השטחים המשותפים לדיירים ולבית המלון, לרבות מרתף החניה, תהיה ע"י חברה מרכזית אשר תרכז את ניהולה.
- 17.5. **זיקת הנאה למעבר הולכי רגל** – השטחים המסומנים בתכנית כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל יירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"י בעל הקרקע ועל חשבון. שטח זיקת הנאה לא יפחת מ-275 מ"ר. ניתן יהיה לשנות את הגיאומטריה של תחום זיקת הנאה, בתנאי שלא יפחת שטח וכל עוד תשמר רוח התכנון כמפורט בסעיף 11ד' וכמופיע בנספח הבינוי.
- 17.6. **שימור מי נגר עילי** - מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרש ע"י שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים.

17.7. הנחיית המשרד להגנת הסביבה:

- א. לאחר ביצוע תכנון מפורט לבניין, יועבר נספח בינוי זהדו"ח האקלימי המעודכן (אביב אנוש מע' תכנון וסביבה, מאי 2007) למהנדס הוועדה המקומית ו/או ליחידה סביבתית נתניה, זאת לצורך בדיקה וביצוע בפועל של המלצות הדו"ח הנ"ל.
- ב. לאחר ביצוע התכנון המפורט לבניין, יוכן נספח פסולת עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לבחינה ובדיקה בפועל של מהנדס הוועדה ו/או היחידה הסביבתית נתניה.

17.8. מניעת מטרדי רוח:

- א. באזור הכניסה ממערב: מיקום הכניסה יתוכנן במעין נישה פנימית בחזית. הקומה שמעליה תהיה בולטת ורחבה יותר לכיוון רח' דוד המלך וגם בחזיתות אחרות כדי לצמצם את השפעת הרוח במפלס הרחוב ומסביב למבנה.
- ב. באזור פינות מגדל המגורים: ינטעו עצים גבוהים או מתרסים למעבר הולכי רגל.
- ג. באזורי המעבר בין מגדל הפרויקט למבנים סמוכים: יבוצעו אמצעי מיגון כגון: צמחיה, עצים, מתרסים ומיסוכים (כגון פרגולה שקופה ומאווררת) אשר יקטינו את עוצמת הרוח.

18. היטל השבחה: עפ"י הוראות החוק.

19. מועד משוער לביצוע התכנית: תוך 5 שנים מאישור התכנית לתוקף.

20. חתימות:

ציון בריגה ובניו
חברה לבנייה ופיתוח בע"מ
ח.פ. 51-1694176

היוזם והמגיש: **ציון בריגה ובניו**
חברה לבנין בע"מ

מלון מקסים
חוף נתניה בע"מ
(במירוץ סרצון)

בעל הזכות בנכס

דודון אהלי
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ה. 33038

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז



דודון אהלי
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ה. 33038

המתכנן: **דודון אהלי**
אדריכל ומתכנן ערים

עדכון:

מהדורה 1: 09.01.06	מהדורה 4: 14.02.07	מהדורה 7: 26.02.08, 10.03.08
מהדורה 2: 14.10.06, 14.06.06	מהדורה 5: 13.05.07	מהדורה 8: 16.03.08
מהדורה 3: 19.11.06	מהדורה 6: 19.06.07	מהדורה 9: 19.08.08
מהדורה 10: 09.09.08	מהדורה 11: 03.09.09	

לוח הקצאות לתב"ע נת/800/82 – "מגדל דוד"

מצב מוצע			מצב קיים			בעלי הקרקע
שטח בד'	ייעוד הקרקע	מגרש	שטח בד'	ייעוד הקרקע	חלקה	
2.010	אזור מגורים מלונות ומסחר מיוחד א'	1	1.005	אזור מגורים ג'	66	מלון מקסים חוף- נתניה בע"מ ח.פ. 520030719
			1.005	אזור מיוחד מלונות בלבד	67	נכסי מוריס ושנטל זורמן בע"מ ח.פ. 510205487
0444	דרך	2	0.444	דרך	142 בחלק	עיריית נתניה

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני, עדי זלינגר, החתום מטה, מספר זהות 00317365,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי (ג/800/89) ששמה 3ed 519 (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים ותאדריכלים שמספרה הוא 9353.

3. אני ערכתי את הנושאים נספח התנועה בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

27/10/09
תאריך