

408496

(תקנון נת/600 / א' / 18)

09.02.09

1
משרד הפנים מחוז מרכז
16. 01. 2011
נתקבל תיק מס'

מרחב תכנון מקומי נתניה
תכנית מתאר מקומית נת/600 / א' / 18

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 18/א/ת
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.7.10... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי נתניה תכנית מפורטת נת/600 / א' / 18

שינוי לתכניות מתאר נת/7400, נת/100/ש/1 ונת/600/א' ולתכנית מפורטת נת/539/ב' איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1. **מקום התכנית :** מחוז : המרכז
נפה : השרון
מקום : נתניה
גוש : 8253
חלק מחלקות : 258, 235, 114
חלקות : 264, 246, 245, 107
גוש : 8258
חלקי חלקות : 88, 72, 42, 41, 4
חלקות : 73, 5, [2]
רחובות : ברוך רם, שד' בן אבי, שד' בן גוריון
2. **בעל הקרקע :** שם
מדינת ישראל וקק"ל
ר.ע. מלכה נכסים בע"מ 512460072
א.א. מגדלי השרון (2001) בע"מ 513161745
מ. את מ. כהן חברה לבנין
ועבודות ציבוריות בע"מ 51931
א. תשובה ומ. כהן לבנין
ומלונאות בע"מ 512097494
תשובה אברהם ובניו בע"מ 511348013
תשובה אברהם 43479997
מלכא עופר 62741699
חודדאד אשר 305876831
ישר אברהם 69360972
גוגיג אברהם 51256675
שביט בנימין 236579
יונגסטר חיה רבקה
דוויק פורטונה 000310045
עירית נתניה
3. **היוזם/מגיש :** א. תשובה ומ. כהן לבנין רח' סמילנסקי 2 נתניה טל' 09-8841782
ומלונאות בע"מ פקס' 09-8355488
4. **המתכנן :** אדריכל חיימי שניידר שד' בנימין 60 נתניה טל' 09-8616024
מס. רשיון 28678 פקס' 09-8320936
5. **שטח התכנית :** 18.2 ד'
6. **גבול התכנית :** כמסומן בתכנית בקו כחול

7. **מסמכי התכנית :** א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון).
 ב. תשריט בקנה מידה 1: 500 ו- 1: 5000 (להלן התשריט).
 ג. נספח בינוי עקרוני, מחייב רק לגבי גובה בינוי מכסימלי (להלן נספח מס' 1).
 ד. נספח תנועה מנחה (להלן נספח מס' 2).
 ה. נספח נופי מנחה (להלן נספח מס' 3).
 ה. טבלת איזונים והקצאות מחייב (להלן נספח מס' 4).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. **מטרות התכנית :** א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז'
 לחוק התכנון והבניה -1965 .
 ב. שינוי יעודים קיימים : בתי מלון, בתי מלון ומסחר, מסחרי מיוחד, שצ"פ,
 דרך קיימת.
 ליעודים מוצעים : מגורים מיוחד, בתי מלון, בתי מלון ומסחר, מסחרי מיוחד,
 שצ"פ, דרך קיימת, דרך מוצעת.
 ג. תוספת 104 יח"ד.
 ד. הגדלת שטחי ברוטו מ- 14,697 מ"ר ל- 69,300 מ"ר, מהם 41,250 מ"ר שטחים
 עיקריים.
 ה. הגדלת מספר חדרי המלון מ-300 ח' ל-350 ח'.
 ו. קביעת שטחי המסחר ל-2,470 מ"ר שטחים עיקריים.
 ז. קביעת דרכי הגישה למגרש המיועד ל"מסחרי מיוחד".
 ח. קביעת הוראות ומגבלות בניה, שמושים ותכליות.
 ט. קביעת קווי בנין.
9. **כפיפות לתכנית :** על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400, נת/100/ ש-1,
 נת/600/א' ותכנית מפורטת נת/539/ב'. לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן.
 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות
 הוראות תכנית זו.
10. **פרוט מונחים והגדרות :** בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן
 "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן
 "תקנות". למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעויות הרשומות
 בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. טבלאות הוראות וזכויות בניה :

מצב קיים :

האזור וסימונו בתכנית	גוש	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות מרבי	מס' יח"ד	שטח ברוטו במ"ר*	קווי בניין מינימליים		
							קדמי	צדדי	אחורי
אזור לבתי מלון (צהוב מותחם חום)	8258	72/1 42/1 73	2038	15 ק' טיפוסיות + ק' קרקע + ק' ביניים וגג	—	5379	8.0 מ'	4.0 מ'	4.0 מ'
אזור לבתי מלון ומסחר (צהוב עם פסים אלכסוניים באפור)	8253	235	6990	22 ק'	—	9000	כמסומן בתשריט		
אזור מסחרי מיוחד (סגול מותחם בסגול כהה)	8258	[2]	219	2 ק'	—	318 (106) בקי מרתף, בק"ק ובק"א	5.0 מ'	0.0 מ'	0.0 מ'
שצ"פ (ירוק)	8253	246 245/2 4/1	2408						
דרך קיימת (אוקר)	8258	5/1 88/2 88/1	6545						
	8253	264 107 114/1 258/1							
סה"כ שטחי התכנית			18200						

הערה: שטחי שרות לפי נת/7/400

מצב מוצע :

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)										גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	האזור וסימונו בתכנית									
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	מגורים	עיקרי				מגורים	2000	2	מגורים ד' מגורים מיוחד משולב מסחר (כתום מותחם כתום כהה עם פס סגול בחזיתי)									
										סה"כ	מסחר	מלונאות	מגורים													
על פי המצוין בתשריט			2	16 קומות טפוסיות מעל ק' לובי מפולשת גבוהה + 2 קומות גג מדורגות *	52	15750	4000	2750 מגורים 150 מסחר. סה"כ 2900	8850	350	220	---	8500	2000	2											
																	52	15550	4000	2750 מגורים 80 מסחר. סה"כ 2830	8720	400	400	---	---	8500
1	2	---	670	220	50	400	400	---	---	220	4	מסחרי מיוחד (אפור מותחם סגול)														
4	20 קומות חדרים טיפוסיות מעל 2 קומות שטחי ציבור ומסחר 4 קומות ח' מדורגות	---	48250	20000	3750 מל' 500 מסחר סה"כ 4250	24000	1500	22500	---	---	4379	6	בתי מלון ומסחר (פסי אלכסון) אפור על צהוב)													
לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים שאינם מבנים באישור הועדה המקומית.																										
לא תותר חניה מתחת לשצ"פ הדרומי - מגרש מס' 10.																										
תותר בנית גגונים/פרגולות מעוצבים בצמוד לחזיתות המסחריות של מגרשים 2, 3 ו-4 ובעומק שלא יעלה על 2.5 מ'.																										
</																										

- * - בקומת גג 18 יהיו 2 דירות דו-מפלסיות שהכניסה אליהן רק ממפלס קומה 18.
 ** - קו בנין אפס למסחר במפלס השצ"פ הצמוד.
 *** - קו בנין אפס לגישה מקורה להורדת נוסעים לבית המלון.

12. הוראות מיוחדות: בנספח בינוי מס' 1' מוצג הבינוי באופן עקרוני וסכמטי. יותרו שינויים בהעמדת המבנים ובאופים הארכיטקטוני. לא יותרו כל שינויים בקווי הבנין ובהוראות הבאות:
 1. תמהיל דירות: בכל בנין מגורים עד 52 יח"ד

לאזור מגורים
 מיוחד משולב
 מסחר

מס' חדרים	4	5	דירות גג
שטח עיקרי מיני לדירה (כולל ממ"ד) במ"ר	125	145	170
מספר יח"ד	16	32	4

- זכויות הבניה וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה ונספח הבינוי.
- שטחי המסחר במגרש 2 (מג' המג' הצפוני) ובמגרש 3 (מג' המג' הדרומי) יהיו במפלס המשך למפלס מגרש 1 (מגרש השצ"פ), מתחת למפלס הכניסה של בניני המגורים. גישת הולכי הרגל אל חזית שטחי המסחר תהיה רק מתוך מגרש 1 הגובל איתם.
- הגישה לצורך פריקה וטעינה תהיה מתוך דרך השרות, מגרש מס' 8, העוברת בגבול המשותף של שני מגרשי המגורים, תוך מתן זיקת הנאה הדדית כפי שמתואר בנספחי הבינוי והתנועה.
- גובה הבנינים שבתכנית לא יעלה על המצויין בנספח הבינוי והוא יתואם עם משרד הבטחון.
- גובה פני הקרקע הסופיים לא יחרוג ביותר מאשר מטר אחד מהמצויין בנספח, אלא אם יאשר מהנדס העיר גובה אחר.
- תותר בניית שתי קומות מרתף בקווי בנין אפס. השימושים המותרים במרתפים הם: חנייה, פריקה וטעינה, אחסון, חללים טכניים, ממ"דים ומקלטים.
- תכנית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות, לא תעלה על 30% משטח המגרש.
- השטח הפנוי לגינון בכל מגרש לא יפחת מ- 30% משטח המגרש. במנין השטחים המגוננים יחשבו שטחי הגינון, מדשאות, ככרות מרוצפות בריצוף דקורטיבי, שבילים, בריכות נוי או שחייה, מגרשי משחקים וכיוצ"ב. לא יחשבו שטחי חנייה, מדרכות ו/או איי תנועה במגרשי חניה, דרכי נסיעה וקומת עמודים מפולשת.
- כל החנייה הנדרשת תהיה תת-קרקעית. הגישה אל החניה תהיה מתוך דרך השירות, מגרש מס' 8.
- ח. טרנספורמציה (במידה וידרש) ימוקם בתחום המבנה.
- מערכות למזוג אויר ולחימום יוסתרו.
- לא תותר כניסת רכב משד' בן גוריון.
- ניתן לבנות מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומות המרתף בלבד. שטח מחסן דירתי מינימלי 3 מ"ר.



13. הוראות מיוחדות**לאזור בתי המלון:**

בנספח בינוי מס' 1 מוצג הבינוי באופן עקרוני וסכמטי. יותרו שינויים המבנה ובאופיו הארכיטקטוני. לא יותרו כל שינויים בקווי הבנין ובהוראות הבאות:

1. המלון המוצע יכלול 350 חדרים.
2. זכויות הבניה וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה ונספח הבנוי.
3. שטחי המסחר יותרו רק בשתי הקומות הראשונות.
4. גובה הבנינים שבתכנית לא יעלה על המצויין בנספח הבינוי והוא יתואם עם משרד הבטחון.
5. גובה פני הקרקע הסופיים לא יחרוג ביותר מאשר מטר אחד מהמצויין בנספח.
6. תותר בניית 4 קומות מרתף בקווי בנין אפס. שתיים עבור המלון לשימושים הבאים: חנייה, פריקה וטעינה, אחסון, חללים טכניים, ממ"דים ומקלטים. שתי קומות נוספות נוספות לחניה לציבור הרחב.
7. תכנית הקרקע הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שרות, לא תעלה על 30% משטח המגרש.
8. כל החנייה הנדרשת תהיה תת-קרקעית, כולל פריקה וטעינה.
9. ח. טרנספורמציה (במידה וידרש) ימוקם בתחום המבנה.
10. מערכות למזוג אויר ולחימום יוסתרו.
11. לא תותר כניסת רכב משד' בן גוריון.
12. לא תותר בניית קומות המסחר ללא הקמת בית המלון.
13. המלון יוגדר כבית מלון רגיל והוא יוקם לפי התקנים הפיסיים של משרד התיירות.

14. הוראות מיוחדות:**לאזור מסחרי מיוחד**

בנספח בינוי מס' 1 מוצג הבינוי באופן עקרוני וסכמטי. לא יותרו שינויים בהעמדת המבנה. לא יותרו כל שינויים בקווי הבנין ובהוראות הבאות:

1. שטחי המסחר במגרש יהיו במפלס המשך למגרש 1 (מג' המג' הצפוני) ומגרש 2 (מג' המג' הדרומי) ומתחת למפלס הכניסה של בניני המגורים. גישת הולכי הרגל אליהם תהיה רק מתוך מגרש 1 (מג' השצ"פ) הגובל איתם. תנתן זיקת הנאה לצורך גישה לפריקה וטעינה מתוך דרך השרות - מגרש מס' 8, כפי שמתואר בנספחי הבינוי והתנועה.
2. החניה הנדרשת למגרש זה, לפחות 6 תאי חניה לרכב פרטי, תנתן במגרש 2 (המג' הצפוני) תוך מתן זיקת הנאה ותבוצע על חשבונם של בעלי מגרש 2 ותעבור לבעלות בעלי מגרש 4 ללא תמורה.
3. שטחי הגג של המבנה המסחרי במפלס הכניסה של בניני המגורים ישולבו בחצר מגרש 2 (מג' המג' הצפוני) תוך מתן זיקת הנאה לשימוש מגרש המגורים.
4. המרתף ישמש לחנייה, לאחסון, חללים טכניים, ממדיים ומקלטים.
5. השימושים המסחריים המוצעים יהיו מוטי ים ויותאמו לטיילת הסמוכה ולחוף הים (כגון בתי קפה ומסעדות).

15. חנייה

: החנייה בתכנית זו תהיה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 ותיקונים שיאושרו מעת לעת, ובכל מקרה לא פחות מהמפורט בנספח התחבורה (נספח מס' 2).

16. תשתיות

- : א. אספקות: מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ב. קריאת מים ע"י מונה ממוחשב.
- ג. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתכנית הבנוי והפתוח בתאום ואשורו של מהנדס העיר.
- ד. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.

ה. מכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה 1965, על תיקוניו.

17. **תנאים למתן היתר** :
 1. הגשת תכנית לצורכי רישום לאישור הוועדה המקומית.
 2. היתר לבית המגורים במגרש 2 (מג' המג' הצפוני) יותנה באישור תכנית פיתוח של הכיכר הציבורית על יד שד' בן אבי
 3. היתר למגרש 3 (מג' המג' הדרומי) יותנה בהתחלת בניה המלון במגרש 6 (המגרש המלונאי).
 4. היתר למגרש 6 (המג' המלונאי) יותנה ב התחייבות לבניית שתי קומות חנייה תת-קרקעית אשר תשמש את הציבור הרחב בנוסף לחניה המיועדת ונדרשת לשטחי המלון.
 5. הכנת נספח פיתוח מפורט שיבטיח ניקוז לצידו המזרחי של המצוק לשם מניעת פגיעה בו.
 6. מערכת הניקוז תחוייב בבניה משמרת מים לאישור מנהלת ביוב ותיעול של העיריה.
 7. הכנת נספח ניקוז שיבטיח חלחול מי הנגר לאישור מנהלת ביוב ותיעול של העיריה.
 8. תיאום עם מינהל התעופה האזרחית למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע.
18. **תנאים למתן טופס 4** :
 1. משלוח תכנית לצורכי רישום למודד המחוזי לאישור.
 2. רישום זיקות הנאה בתחום המגרש, בלישכת רישום המקרקעין.
19. **תנאי לקבלת תעודת גמר** :

משלוח תכנית לצורכי רישום מאושרת ע"י המודד המחוזי למשרד רשם המקרקעין.
20. **עודפי עפר** :

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אمدן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.
21. **תנאי לאכלוס** :
 1. אכלוס מגרש 2 (מג' המג' הצפוני) יותנה בסיום הפיתוח של הכיכר הציבורית על יד שד' בן אבי.
 2. אכלוס מגרש 3 (מג' המג' הדרומי) יותנה ב פיתוח מגרש החנייה בשטח מגרש 6 (מג' המלונאי). מגרש 6 ישמש כחניה עילית מגוננת עד לבניית המלון.
22. **רישום שטחים** :
 1. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, למעט דרכים – יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מ.מ.י.
 2. מקרקעין שאינן מקרקעי ישראל ומיועדים לצורכי ציבור ומקרקעי ישראל המיועדים לדרך – יועברו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.
23. **שלביות ביצוע** :

ביצוע השצ"פ במגרש מס' 1, ע"ח בעלי המגרשים 2,3,4 ו-6 וע"פ תכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית היא תנאי להתחלת כל בניה שהיא.
24. **סטייה ניכרת** :
 - א. המרת שטחי מלונאים למגורים ו/או מסחר – תחשב כסטייה ניכרת.
 - ב. היקף המלונאות לא יפחת מהאמור בתכנית, כול שינוי יהווה סטייה ניכרת.
 - ג. כול שינוי במספר יחיד ובמספר הקומות יחשב כסטייה ניכרת.

שינויים בגובה יחייבו אישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
25. **חישוב שטחים** :

חישוב השטחים נעשה ע"י מודד מוסמך בני ליבוביץ', רשיון מס' 450 ביום 15.7.05

26. הוצ' עריכת : הוצאות עריכת התכנית הכוללות שכר תכנון ליועצים, לוח איזון ומדידה יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69, סעיף קטן 12, אלא אם כן שולמו בזמן עריכת התכנית.

27. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.

28. חתימות :

חתימת היוזם

א. תשובה ומ. כהן
לבנין ומלונאות בע"מ

א. תשובה ומ. כהן לבנין
ומלונאות בע"מ

חיימי שניידר - אדריכל
שד במימין 60, נתניה
טל 09-614024

חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל

חתימת הועדה המחוזית