

4019580

Nat-1063

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	עיריית נתניה מינהל הנדסה - מחלקת תכנון מס' תכנית 11/א/20/401/א/11 התקבל ביום 31.10.2012
5.11.2012	הוראות התוכנית
נתקבל	
תוכנית מס' נת/מק/20/401/א/11	

שם תוכנית: איחוד וחלוקה במערב עיר ימים - מלונאות

משרד הפנים מחוז מרכז
18.03.2013
נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: נתניה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/20/401/א/11</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 7111 ביום 23.4.12</p> <p>מהנדס הועדה: <i>[Signature]</i></p> <p>הממונה על המחוז ירדן קוועדה</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מתחם עיר ימים בדרום נתניה, הינו מתחם מלונאי מאושר, בעל פוטנציאל גדול מאוד ברמה הארצית והעירונית. בעורף המתחם שכונת מגורים איכותית של אלפי יחידות דיור המצויה בבנייה ובחזיתו חוף ים מהיפים בארץ. התכנית המאושרת מאפשרת בנייה בסמוך לקו החוף.

המטרות המרכזיות של תכנית זו הינן הרחבת חוף הים והשטחים הציבוריים הפתוחים לאורכו, הרחקת הבינוי המאושר מקו החוף ומתן אפשרות לפיתוח מלונאות איכותית במתחם עיר ימים, תוך חלוקת המתחם למגרשים קטנים יותר למלונאות בגדלים מגוונים. במקום 3 מלונות גדולים במגרשים בגודל זהה (כ- 50 דונם), 6 מגרשים בגדלים שונים, אשר שטחם הכולל קטן משלושת המגרשים המאושרים (כ-106 דונם, לעומת כ-148 דונם). סה"כ 2,200 חדרי מלונאות במצב הקיים והחדש.

התכנית החדשה מציעה הרחקת הבינוי מכ- 70 מ' מקו החוף לכ- 150 מ' לפחות (על פי צורת המדידה המחייבת כיום). הרחקת הבינוי והקטנת מגרשי המלונאות מוסיפה כמות ניכרת של שטח חוף ושטח ציבורי פתוח. רצועת החוף מקשרת בין שמורת נחל פולג מדרום לבין שמורת האירוסים מצפון ובכך יוצרת מערך רציף ואיכותי של שטחים פתוחים אשר הינם חלק מרצף השטחים הפתוחים המתוכננים בדרום נתניה.

לאורך (מתחת) המלונות תפותח חזית מסחרית-תיירותית, אשר במרכזו כיכר תיירותית הפתוחה לים. עם עורף המגורים הגדול והנגישות הטובה למתחם צפויה טיילת זו להיות תרומה אורבנית חשובה לעיר. התכנית מציעה בנוסף שינוי בקוי הבנין, בהוראות הבינוי ושינויים קלים בכבישים ובחניה. זכויות הבניה המאושרות אינן משתנות, אך מחולקות באופן שונה בין מגרשי המלונאות.

תכנית זו משתלבת בתוך תכנית כוללת למתחם עיר ימים, אשר מקודמת במקביל לתכנית זו (בסמכות הועדה המחוזית) ואשר מטרתה להשלים את תכנון המתחם התיירותי והנופי השלם של דרום נתניה. בשל דחיפות הפיתוח של המלונאות בדרום נתניה, במיוחד על רקע השלמת הבנייה של מתחם המגורים הגדול בעורף, הוחלט על פיצול התכניות באופן שתכנית זו, תקודם כתכנית בסמכות הועדה המקומית במהירות רבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
איחוד וחלוקה במערב עיר ימים - מלונאות	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
נת/מק/401/20/א/11	מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2	
277.927 דונם	שלב	מהדורות	1.3	
מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה		
מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	28.2.2013	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	לפי סעיף בחוק		
כן	62 א(א) סעיף קטן (1), (4), (5)	היתרים או הרשאות		
ועדה מקומית	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה		
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5	מקום התוכנית
------------	---------------------

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתניה
- | | |
|--------|--------------|
| 184870 | קואורדינטה X |
| 686936 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום**
תכולת התכנית: חלק משטח עיר ימים - המתחם המלונאי, חלק מרצועת חוף הים. גבולות התכנית בהתאם לקו הכחול המסומן בתשריט.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נתניה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב נתניה
שכונה עיר ימים
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7707	מוסדר	חלק מהגוש		1
9041	מוסדר	חלק מהגוש	11,26,28	24
9044	מוסדר	חלק מהגוש	5,6,7,10,11	12
9045	מוסדר	חלק מהגוש	-	10,25
9046	מוסדר	חלק מהגוש	28	16,22,23,24,25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6** גושים ישנים - ל.ר.
- 1.5.7** מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - ל.ר.
- 1.5.8** מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/400/7
1.12.2006	4462	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/מק/400/7/96/ב
31.7.97	4553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	• שינוי	נת/401/20/א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית נתניה	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ דב קורן אדריכלים בע"מ	28.2.2013		27		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית נתניה	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ דב קורן אדריכלים בע"מ	28.2.2013	1		1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית נתניה	אינג' דן פוכס, דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	28.2.2013	1		1:1,000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מקומית נתניה	הלפרין-פלוס, מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	28.2.2013	-	2 (בסוף חוברת הוראות התכנית)	-	מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
-	-	-	-	הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה		רח' הצורן 6 אזור התעשייה פולג נתניה	09-8603495	-	09-8659192	rachel_b@natanya.muni.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	ח.ל.ת - החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ		רח' הצורן 1 אזור התעשייה פולג נתניה	09-8854777	-	09-8852544	elid@halat.co.il
-	-	-	-	מינהל ההנדסה, עיריית נתניה		רחוב הצורן 6 אזור התעשייה פולג נתניה	09-8603495	-	09-8659192	rachel_b@natanya.muni.il
-	-	-	-	מינהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632222	-	03-7632132	davida@mami.gov.il
-	-	-	-	משרד התיירות		רח' המלך גיורגי ירושלים	02-6664373	-	02-6664479	carmitp@tourism.gov.il
-	-	-	-	חברת אזורים		רח' ארניא 32 תל אביב	03-5632632	-	03-5632665	info@azorim.co.il
-	-	-	-	חברת שיכון עובדים		רח' השלם 3 רמת גן	03-6301111	-	03-6301537	info@shikunbinui.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	-	-	מינהל מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632222	-	03-7632132	davida@mami.gov.il
בעלים	-	-	עיריית נתניה		רחוב הצורן 6 אזור התעשייה פולג נתניה	09-8603495	-	09-8659192	rachel_b@natanya.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Amos-br@inter.net.il	09-7446017	054-4648956	09-7446015	רחוב אשכול 36 הוד השרון 45343	ח.פ. 512741562	עמוס ברנדייס, אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	00084955	022076236	עמוס ברנדייס	אדריכל ומתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי
gk_arch@netvision.net.il	03-6953703	054-6619997	03-6090949	רחוב נחלת יצחק 28 תל אביב	ח.פ. 513318279	דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	054260088	דב קורן	אדריכל	עורך
dan@dgsh.co.il	03-7554433	-	03-7554444	בן גוריון 2 רמת גן, 52573	ח.פ. 512329376	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	6238	001133602	דן פוכס	אינ'י	יועץ תנועה וחנייה
mail@hf-mappung.co.il	03-9626874	052-3961250	03-9627082	רחוב הכשרת היישוב 10 ראשון לציון 75652	ח.פ. 511582447	הלפרין - פלוס מדידות בע"מ	442	42468215	משה פלוס	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
המרחק המדוד בין הרצפה של קומה ועד לרצפת הקומה שמעליה או מתחתיה (דהיינו גובה ברוטו).	"גובה קומה"
שטח המיועד לשהות מתרחצים ונופשים בחוף הים ולמתקנים לפעילויות הנלוות כמפורט בהוראות לייעודי קרקע בסעיף "חוף הים". חוף הים יהיה פתוח לציבור הרחב וניתן יהיה להכריזו כחוף רחצה.	"חוף הים"
מלונות מדרגת תיירות בינונית וגבוהה, בהתאם לתקנים של משרד התיירות, ובהתאם לקבוע בהוראות תכנית זו.	"מלונאות"
מסחר בעל אופי תיירותי, המכוון למכירת מוצרים ושירותים לטובת תיירים ונופשים.	"מסחר תיירותי"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

2.1.1 מטרות התכנון

- א. פיתוח מוקד תיירות, פנאי ונופש חשוב ברמה הארצית, תוך מימוש מלוא הפוטנציאל התיירותי-אורבאני של שטח התכנית, ושימור ערכיו הייחודיים.
- ב. הרחבה סטטוטורית של רצועת חוף הים ביחס לתכנית המאושרת.
- ג. יצירת בינוי המחזק את הקשר בין העיר והים ומעניק לנתניה איכויות מיוחדות.
- ד. פיתוח ברמה סביבתית, חזותית וארכיטקטונית גבוהה.
- ה. יצירת מערכת תנועה ותשתיות יעילה ומודרנית.
- ו. הוספת חניה פתוחה לציבור בתחום מגרשי המלונאות, במקום חניה תת קרקעית בתחום השצ"פ.

2.1.2 מטרות התכנית

- א. קביעת איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ב. קביעת שטחי הבנייה וחדרי מלון.
- ג. קביעת הוראות בינוי, הוראות סביבתיות והוראות נוספות, בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ד. קביעת הוראות של תכנית מפורטת, מגבלות בניה ותנאים להוצאת היתר בנייה.
- ה. קביעת קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ו. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ וחוף הים (טיילת).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הרחבת חוף הים והשטחים הציבוריים הפתוחים לאורכו, תוך הרחבת הבינוי המאושר מכ- 70 מ' לכ- 150 מ' לפחות מקו החוף (על פי צורת המדידה המחייבת כיום).
- ב. הגדלת מאזן השטחים הפתוחים בדרום נתניה וחיזוק הרצף ביניהם בין שמורת נחל פולג לשמורת האירוסים.
- ג. יצירת דופן בינוי מלונאות איכותית לכיוון הים - הרחבת הבניה מהחוף, חלוקת 3 מגרשי המלונאות הזהים ל- 6 מגרשים בגדלים שונים וקביעת הוראות לפיתוחם.
- ד. שטח ציבורי פתוח
- ה. שטח ציבורי פתוח המאפשר פעילות עירונית ותיירותית עם מסחר תיירותי מול הים.
- ה. חוף הים
- ו. רצועת חוף רחבה ואיכותית. רוחב רצועת החוף מעל 100 מ' ובנוסף עוד כ- 50 מ' עד קו הבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 277.927

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט				
	2,200	0	2,200	חדרים	תיירות / מלונאות
	118,700	0	118,700	מ"ר	
	13,300	0	13,300	מסחר	

נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי במקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	152-157	מלונאות - אכסון מלונאי
	210,212	שטח ציבורי פתוח
	147,148,208	דרך ו/או טיפול נופי
	302,406	דרך מאושרת
	249,295,296,297	דרך מוצעת
	158,351,352	חניון
	703,704	חוף ים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
38.05	105.755	מלונאות-אכסון מלונאי	53.08	147.524	מלונאות
19.77	54.934	שטח ציבורי פתוח	19.42	53.965	ציבורי פתוח
1.28	3.555	דרך ו/או טיפול נופי	1.32	3.682	גינון בצד הדרך
2.08	5.769	דרך מאושרת	2.33	6.479	דרך מאושרת
0.61	1.701	דרך מוצעת	-	-	-
3.36	9.328	חניון	3.65	10.135	חניה
34.86	96.885	חוף ים	20.20	56.142	חוף-ים
100	277.927	סה"כ	100	277.927	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות
4.1.1	שימושים
א.	מלונות מדרגת תיירות בינונית וגבוהה. השימוש בכל היחידות מלונאי בלבד. את השטחים העיקריים המיועדים למלונאות לא ניתן יהיה להמיר למגורים. המרה זו תהווה סטייה ניכרת.
ב.	מלונאות רגילה בלבד. כל חריגה מסוג מלון רגיל, תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
ג.	שימושי פנאי, נופש ותיירות נלווים למלונאות- שימושים הנכללים במסגרת השטחים הציבוריים והשירותים של בתי המלון המוגדרים על ידי התקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מלונות של משרד התיירות, כגון מרכזי כנסים, אולמות, אטרקציות תיירותיות ושירותי חוף לקייטנים.
ד.	בקומת הקרקע / הכניסה - בחזית הפונה לטיילת בכיוון הים יותר מסחר תיירותי בלבד. זאת בנוסף למסחר של בתי המלון כמוגדר בתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מלונות של משרד התיירות. הכול בהתאם למוגדר בטבלת זכויות והוראות בניה של תכנית זו. ביתרת שטח הקומה שאיננה פונה ישירות לטיילת יותרו שימושים מלונאיים אחרים, אטרקציות תיירותיות, חניה, שטחי שרות, השימושים האחרים המותרים במגרש.
ה.	בקומות הנוספות שמעל הקרקע - חדרי מלון ושימושים המהווים חלק אינטגרלי מהמלונאות.
ו.	במרתפים - חניה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי הסקה ושטחי שירות, וכן שימושים מלונאיים המוגדרים על ידי התקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מלונאות של משרד התיירות. שטחי הבניה כולם במסגרת שטחי הבניה המותרים במגרש.
ז.	בשטח המגרש - שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, שבילים ומעברים להולכי רגל, מגרשי ומתקני ספורט, בריכות שחיה, וכן מתקנים ושימושים המלונאיים.
4.1.2	הוראות
א.	<u>תכסית</u>
	60% בקומת הקרקע ו-40% ביתר הקומות. בחניון תת-קרקעי 100%.
ב.	<u>ניוד זכויות</u>
	במסגרת תכנית מפורטת, בסמכות ועדה מקומית, יותר ניוד של זכויות בניה וחדרי מלון בין המגרשים המיועדים למלונאות.
ג.	<u>איחוד מגרשים</u>
	יותר איחוד של שני מגרשי מלונאות צמודים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית. סך כל הזכויות במגרשים שיווצרו לאחר האיחוד, יהיה על פי סך הזכויות במגרשים המקוריים בכפוף לתלצ"ר באישור הוועדה המקומית. קו הבניין הצידי לא יקטן מ-10 מטר. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-20 מ'.
ד.	<u>דירוג ומספר קומות</u>
	שמירה על מספר קומות לפי התכנית המאושרת. קומת כניסה ועוד 8 קומות לבתי מלון. מותרת קומת כניסה עם חלוקת משנה וגלריות. הבניינים יהיו מורכבים מגושים נפרדים עיצובית, כאשר בכל נקודה ונקודה הגובה המרבי לא יעלה על 8 קומות מעל קומת הכניסה.
ה.	<u>גובה הקומות</u>
	הגובה נטו (מפני הרצפה ועד לתקרה הקשיתה של אותו חלל): מרתף - עד 2.20 מ'. בשטחי חניה ובחצרות שירות עד 4.50 מ'. קומת הקרקע / קומת

	<p>הכניסה וחללים ציבוריים של המלונות (אולמות וכדומה) - עד 6.5 מטר (תותר חלוקת משנה של קומת הכניסה באמצעות גלריות, חלוקת משנה לקומות וכדומה, הכול במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש). קומות חדרי המלון - עד 3.5 מ'.</p>
<p>גובה 0.00</p>	<p>מפלס 0.00 לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב. מפלס 0.00 שיהיה מעבר לגובה זה יהווה סטייה ניכרת.</p>
<p>כניסות למלונות</p>	<p>לכל מלון תהיה כניסה ראשית עם גישה לרכב. כניסה נוספת תהיה להולכי רגל מכיוון הטיילת וחוף הים. הכניסות והגישות יסומנו בנספח הבינוי והפיתוח.</p>
<p>חזית מסחרית</p>	<p>בקו המסומן בתשריט כחזית מסחרית מחייבת, תיבנה חזית חנויות במפלס השטח הציבורי הפתוח, ואל שטח זה תפנינה החנויות. לא תותר חזית אטומה לכיוון שטח זה. שטחי הבניה של החנויות יחשבו במניין שטחי הבניה. בניית ופיתוח החזית המסחרית הפונה לטיילת (בקומת הקרקע) הינה חובה ותנאי לבניית המלון. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שגיש היזם יהיה עליו לסמן קולונדה בחזית ברוחב ובגובה כפי שייקבעו באישור מהנדס העיר ותוך שמירה על אחידות עם המגרשים הסמוכים.</p>
<p>חזית לרחוב</p>	<p>במגרשים מס. 152, 153, 154, 155, 156, 157 לפחות 50% מאורך החזית הפונה לרחוב תהיה בנויה במרחק של 8 מ' מגבול המגרש, בגובה קומה אחת לפחות (קו בניין מחייב). בין החזיתות הנ"ל לבין גבול המגרש (הרחוב) יבוצע פיתוח נופי ברמה גבוהה.</p>
<p>חניה ומרתפים</p>	<p>היזם יחויב לבצע חנייה בתחום המגרש על פי התקן ובנוסף יהיה עליו לבצע על חשבונו חניון ציבורי נפרד בתחום המגרש שלו (עם כניסה נפרדת) כאשר מספר מקומות החניה בו יהיה 20% מהתקן הנדרש במגרש (דהיינו על היזם לספק 120% מתקן החניה, כאשר 20% יהיו בחניון ציבורי נפרד בתחום המגרש שלו). במידה והוועדה המקומית תחייב את היזם להשלים תוספת חניה מעבר לכך (בהתבסס על סעיף 13 ח' בהוראות נת/401/20/א'), מחוייבת העירייה שהיא, או מי מטעמה, יקחו על עצמם מחויבות זו (בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין). היזם מתחייב לשתף פעולה ולאפשר ביצוע חניה נוספת זו, אם תדרש. לא תותר חניה עילית בלתי מקורה בתחום המגרשים. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה (על פי השימושים שיוגשו), או על פי טבלת מאזן החניה בנספח התנועה (הגבוה מביניהם). תותר חניה בקומת הכניסה (כולל חלוקת משנה של קומה זו ל- 2 קומות חניה) וכן תותר בנייה של עד 2 קומות מרתף. קומות המרתף לא יבלטו מעל לגובה המדרכות או האדמה מסביב לבנינים בכל נקודה ונקודה. בקומת הקרקע או במרתפי החניה ימוקמו גם חצרות השירות לטובת המלונות, המסחר התיירותי וכל השימושים המותרים. שטחי החניה הנדרשים יחושבו</p>

ויתוספו לשטחי השירות כמפורט בטבלת האזורים.		
שטח הבניה העיקרי של כל חנות לא יעלה על 100 מ"ר ושל כל מסעדה לא יעלה על 200 מ"ר, ולא יותר מהמופיע בטבלת זכויות הבניה.	<u>מסחר והסעדה</u>	יא.
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח המלווה במודל תלת - מימדי (בקנ"מ שיקבע ע"י מהנדס העיר) או בהדמיות תלת - מימדיות. התכנית תכלול הוראות בינוי ועיצוב לכל מבני המלונאות במתחם, ותכנית פיתוח נופית לשטחים הציבוריים ממערב למלונאות ועד לקו החוף, כמפורט בסעיף 4.3.2. התכניות יכללו, בין היתר, הוראות בנוגע לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תובטח <u>אחידות תכנונית</u> וחזותית מרבית של כל המבנים ביעוד זה: פרופורציות דומות, עיצוב חזית דומה ומשתלבת, שפה ארכיטקטונית אחידה או דומה, מרכסות בגדלים ובקצב דומה (או מתאים), צבע דומה, חומרי גמר דומים, פרטי גמר, גדרות, מיקום פחי אשפה, מעקות דומים ופרטי העיצוב הנוספים המשפיעים על החזות. העיצוב יאושר על ידי מהנדס העיר מתוך מטרה לקבל תזות אחידה ככל האפשר של המלונות. - תכנית בינוי ופיתוח כוללת המתייחסת לכל המגרשים למלונאות ומציינת בין היתר דרכי גישה, מעברים, כניסות ויציאות למגרשי החניה, חניונים, תאורה, מדרכות, ספסלים, גינות, פרגולות, ופרטים נוספים אשר ידרשו על ידי מהנדס העיר. - תתוכנן גישה נוחה לאנשים עם מוגבלויות פיזיות. - יתוכננו <u>פתרונות להסתרת מערכות</u> מיזוג אויר ופתרונות למערכת קולטי שמש, דוודים ומערכות הנדסיות נוספות. הפתרונות ישתלבו חזותית בתכנון המבנה כחלק אינטגרלי מהתכנון ומהחזות שלו, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא יותרו חדרי אשפה, תשתיות ומטרדים כלשהם בצמוד לחזית הרחוב, או באופן הנצפה ממנה. - <u>חומרי הגמר</u> של הבניינים יהיו חומרים קשיחים, עמידים ורחיצים תוך התייחסות לתנאי מזג האוויר ולקרבה לים. חזיתות המבנים במפלס הקולונדה ובמפלס הקומה / הגלריה שמעליה יצופו באבן כורכר טבעית מנוסרת או באבן כורכר מתועשת כדוגמת "כורכרית". שאר הקומות במלונות ייחופו בחומרים קשיחים ועמידים תוך התייחסות לתנאי הסביבה והקרבה לים. הכול באישור מהנדס העיר. - <u>לא תותר העברת צנרות</u> או כבלים כלשהם גלויים לעין על חזיתות הבניין החיצוניות. - כל <u>הגגות</u> יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים. גגות שיש אליהם גישה ירוצפו. גגות שאין אליהם גישה יכוסו בחצץ צבעוני או שכבת 	<u>הנחיות בינוי ועיצוב</u>	יב.

גמר אחרת באישור מהנדס העיר. תותר בניית בריכות שחיה על הגגות ושימוש בגגות.		
– הקירות בגבולות המגרשים הפונים לרחובות או למעברים ציבוריים יהיו מחופים באבן כורכר טבעית מנוסרת. יותר שימוש באבן כורכר מתועשת כדוגמת "כורכרית". גובה מכסימלי של כל הקירות 1.50 מ'. – מיקום, גודל ואופן הצבת שילוט יקבע במקומות מיוחדים שייעודו לכך במסגרת היתר הבניה תוך הבטחת אחידות בכל הבניינים.		

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	גינות ציבוריות, כיכרות ציבוריות, טיילת, שבילים ומעברים להולכי רגל, מזרקות ובריכות מים לנוי, סככות לצל ופרגולות, ריהוט גן, גינות משחקים, תאורה ושילוט.
ב.	רחבות ושטחים להתכנסות, למופעים ולקיום פעילויות בעלות אופי ציבורי.
ג.	שטחים לקיום ירידים תיירותיים (ללא בניה).
ד.	שטחי ישיבה חיצוניים לבתי קפה ומסעדות.
ה.	תשתיות תת-קרקעיות בלבד.
4.2.2	הוראות
א.	תותר תנועה חופשית של הציבור בכל השטח וקיים איסור על גידור שטחים.
ב.	יותר שימוש בכיכר המרכזית של השצ"פ לאירועים עונתיים, ירידים ופסטיבלים בתנאי שהשימושים הנ"ל יהיו פתוחים לכלל הציבור.
ג.	תותר הצבת שולחנות וכסאות לבתי קפה ומסעדות לטובת החזית המסחרית של המלונאות, בהתאם לנהלים שיקבעו על ידי העיריה ובתנאי שיתאפשר מעבר חופשי של הציבור.
ד.	לא תותר כל בנייה של בנינים בשטח זה.
ה.	לאורך השצ"פ תפותח טיילת.
ו.	לא תותר חניה עילית.
ז.	נגישות לרכב תותר רק לרכב חירום ולרכבי תחזוקה. בסמכות הועדה המקומית לאפשר גם נגישות לרכב אספקה לחנויות שלאורך הטיילת וזאת בתנאי שיוגדרו שעות אספקה מוגדרות בימי חול, בשעות הבוקר המוקדמות ולאחר שהוכח שאין בכך בכדי להוות מטרד לבתי המלון.
ח.	גובה כיכר ציבורית וטיילת יהיו כ- 3-4 מ' מעל פני הים, כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שיש להכין על פי הוראות תכנית זו.

4.3	שם ייעוד: חוף ים
4.3.1	שימושים
א.	בניה בשטחי החוף אסורה למעט כל הדרוש לחוף רחצה מוכרז. תכליות, שימושים וזכויות בנייה על פי נת/מק/401/20/א'.
ב.	פעילויות ספורט ימי וספורט חופים.
ג.	כל תכלית אחרת שאושרה בתכנית מתאר ארצית לחופים תמ"א 13 על תיקוניה.
4.3.2	הוראות
א.	<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום תכנית זו הנו הכנת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים ממערב למלונאות ועד לקו החוף (בקני"מ שיקבע ע"י מהנדס העיר). תכנית זו תיערך בשיתוף אקולוג המתמחה בסביבה החופית ותאושר על ידי הועדה לשמירת הסביבה החופית (הולחו"ף). התכנית תכלול בין היתר, הוראות בנוגע לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קביעת שלביות פיתוח אשר תבטיח את מימוש השטחים הציבוריים במקביל למימוש הבנייה. - הקמת טיילת ופארק אינטנסיבי בצמוד למלונאות. - ממערב למלונאות ולטיילת, יועד שטח אקסטנסיבי. השטח יכלול מרכיבים טבעיים ומערכת שבילים ויאפשר שמירת רצף למטייל ולמערכות הטבעיות בין שמורת פולג לשמורת האירוסים. רצף זה, יאפשר שיקום של הנוף הטבעי של צומח חולות החוף. - יועד שטח לחוף רחצה מוכרז ופעיל.
ב.	לא יותרו מזח צף וממשה לסירות.

4.4	שם ייעוד: דרך קיימת / דרך חדשה
4.4.1	שימושים
א.	שטח מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל, כמוגדר בחוק התכנון והבנייה.
ב.	בתחום הדרך יותרו: מיסעות, מדרכות, חניות, גינון, תאורה, מתקני דרך והנחת קווי תשתית.
4.4.2	הוראות
א.	כל השטחים המסומנים כדרכים יהיו דרך ציבורית ויירשמו על שם עיריית נתניה.
ב.	תוואי הדרך ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. רוחב הדרכים יהיה כמסומן ברוזטות.
ג.	כל הדרכים יתוכננו בהתאם לאמור בנספח התנועה והחנייה הנלווה לתכנית זו.
ד.	הדרכים המסומנות לביטול בתשריט יבוטלו ועל שטחן יחולו ההוראות החלות על ייעודי הקרקע המסומנים בתשריט.

4.5	שם ייעוד: חניון
4.5.1	שימושים
א.	חניה לכלי רכב
ב.	בתחום החניה יותרו: מסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך ותשתיות תת-קרקעיות בלבד.
4.5.2	הוראות
א.	לא תותר כל בנייה בשטח זה.

4.6	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
א.	ריצוף, גינון וצמחיה.
ב.	תשתיות תת-קרקעיות בלבד.
4.6.2	הוראות
א.	לא תותר כל בנייה בשטח זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים

מזרחי	קווי בנין (מטר)			מס' קומות לקומת כניסה	מס' קומות מעל קומת כניסה	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יחידות לדונם (נטו)	מספר יחידות אכסון תיירותי במגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש בתכנית מאושרת (מ"ר)	מס' מגרש לפי נת/410/א	יעוד				
	דרומי	צמוני	מערבי								שטחי כניסה	מתחת לקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה			
0 למסחר	0 למסחר	0 למסחר	0 למסחר	1	8				780			שרות	עיקרי	שרות ¹	עיקרי	42,100 מלונאות	51,564	50	מלונאות	
40 למלונאות	20 למלונאות	10 למלונאות	20 למלונאות												4,700 נוסחר					
0 למסחר	0 למסחר	0 למסחר	0 למסחר	1	8				710						38,300 מלונאות	48,211	51			
40 למלונאות	40 למלונאות	20 למלונאות	10,20 למלונאות												4,300 נוסחר					
0 למסחר	0 למסחר	0 למסחר	0 למסחר	1	8				710						38,300 מלונאות	47,749	52			
10 למלונאות	40 למלונאות	20 למלונאות	10 למלונאות (3 לבגרש 59)												4,300 נוסחר					
בהתאם להוראות תכנית נת/401/א. תותר חניה תת קרקעית.															53,965	89	שטח ציבורי פתוח			
בהתאם להוראות תכנית נת/401/א.															3,682	140	גינון בצידי הדרך			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,479		דרך קיימת / מאושרת			
בהתאם לנספח התנועה של נת/401/א															1,509	80 (חלקי)	חניה ציבורית			
															8,621	81 (חלקי)				
															5	82 (חלקי)				
בהתאם לתכנית נת/401/א.															56,142	94	חוף ים			

הערה: קווי בניין למרתף על-פי נת/מק/400/7/96/ב'.

¹ לא כולל חניה

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יחידות אכסון תיירותי במגרש ⁴	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מבנים בכל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת ³		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות ¹					עיקרי
1. היכן שמסומן בתשריט "חזית מסחרית מחייבת" קו הבנין המחייב בקומת הקרקע הינו "אפסי", ובהתאם לסעיף "חזית מסחרית" בהוראות תכנית זו. 2. לחניונים תת קרקעיים יותר קו בנין אפס בכל צידי המגרש. 3. קווי בנין על פי המסומן בתשריט.	2	8	-	קומת קרקע 60%	-	240	-	20,660	5,880	13,250 מלונאות	9,819	1	152	מלונאות		
	2	8	-	קומות 40% 1-8	-	380	-	31,560	8,995	1,550 מסחר	14,900	1	153			
	2	8	-	חניון תת קרקעי 100%	-	380	-	31,560	8,995	20,375 מלונאות	15,393	1	154			
	2	8	-							9290	20,600	23,969	1		155	
										9285	2,600	23,968	1		156	
	2	8	-							10,375	2285 מסחר	17,706	1		157	
											23,500 מלונאות					
							2,200		184,800	52,800	118,700 מלונאות ו-13,300 למסחר	105,755			סה"כ	
	אסורה כל בנייה מסוג כלשהו למעט תחנות טרנספורמציה תת קרקעיים, סככות צל, פרגולות											54,437			210	שטח ציבורי פתוח
	הוראות הבינוי בהתאם לנספח התנועה והחנייה הנלווה לתכנית זו											497			212	
											4,048		302	דרך קיימת / מאושרת		
											1,721		406			
אסורה כל בנייה מסוג כלשהו											436		249	דרך מוצעת		
											767		295			
											443		296			
											55		297			
אסורה כל בנייה מסוג כלשהו למעט תחנות טרנספורמציה.											1020		147	דרך ואו טיפול נופי		
אסורה כל בנייה מסוג כלשהו.											706		208			
											1829		148			
אסורה כל בנייה מסוג כלשהו											7346		158	חניון		
											981		351			
											1001		352			
על-פי נת/401/א/11											91,618		703	חוף ים		
אסורה כל בנייה											5,267		704			
														277,927	סה"כ שטח התכנית	

(1) לא כולל חנייה.

(2) היכן שמסומן בתשריט "חזית מסחרית מחייבת" קו הבנין המחייב בקומת הקרקע הינו "אפסי", ובהתאם לסעיף "חזית מסחרית" בהוראות תכנית זו.

(3) תותר העברת שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע.

(4) מספר היחידות המצויין בתכנית הינו משוער בלבד וייקבע על פי תקני משרד התיירות שיהיו תקפים לעת הוצאת היתרי הבנייה, ביחס לסוג המלון המוצע. לפיכך, כמות יחידות המלונאות הרשומה בתכנית זו הינה בגדר אומדן בלבד.

28.2.2013

עמוד 19 מתוך 27

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות איכות סביבה, תשתיות ועתיקות**

- א. מערכות - ביוב, אספקת מים, מוני מים ממוחשבים, חשמל, תקשורת, מערכות ניקוז וסילוק אשפה - בהתאם לתכניות אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר.
- ב. תשתית - כל קוי התשתית יהיו תת-קרקעיים.
- ג. מתקני תשתית ימוקמו במגרשים המיועדים למתקני תשתית, או בתוך הבניינים המותרים לבנייה בשימושים השונים. תותר בנייתם אך ורק בתוך בנין או במרתף של בנין.
- ד. תינתן זכות מעבר לקני תשתית בחזית המגרשים ובתחומם בהתאם להוראות אגף התשתיות בעיריית נתניה.
- ה. חשמל - מערכת החשמל במתחם תפותח בהתאם להוראות חברת החשמל. מרחקי הבניינים מקווי החשמל יהיו בהתאם להוראות חברת החשמל:
- לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|--|-------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 3.0 מטר |
| בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מטר |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 20.0 מטר מציר הקו |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 35.0 מטר מציר הקו |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מטר |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.0 מטר |
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3 מטר מכבלי מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.
 - אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 - המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ו. חדרי טרנספורמציה - תותר בניית חדרי טרנספורמציה עיליים או תת קרקעיים בקונטור בנייני המלונאות וחדרי טרנספורמציה תת קרקעיים בלבד בשטחים הציבוריים הפתוחים, הכל בהתאם להנחיות אגף התשתיות בעיריית נתניה. שטחי התחנות יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל. שנאים יהיו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ז. תקשורת - לא תותר הצבת אנטנות סלולריות או מוקדי שידור סלולריים בתחום תכנית זו.
- ח. מיכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - 1965, על תיקוניו.
- ט. איכות אויר בחניונים תת-קרקעיים - תינתן עדיפות לאוורור טבעי. במידה שאוורור טבעי אינו אפשרי יותקן גלאי CO ותותקן מערכת יניקה ואוורור על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה

<p>ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העיריה.</p> <p>י. גז - מיכלי הגז יהיו מרכזיים לבניין או למספר בניינים וימוקמו במקומות מוסתרים המיועדים להם בתכנון הבניינים ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>יא. <u>אשפה</u> - מיכלי ומתקני האשפה יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות הועדה המקומית. תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. במטבחים תותקן מערכת ליניקה וסינון למניעת ריחות.</p> <p>יב. <u>פיתוח, גינון ונוף</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • בתכנון הפיתוח והנוף של המתחם תיכלל מערכת תנועה לרוכבי אופניים ושבילים מוצללים להולכי רגל. • ריהוט גן יהיה מחומרים עמידים וממוחזרים. <p>יג. <u>עבודות עפר וביצוע העבודות בשטח</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות והשהייה של הציוד והעובדים. • יש לנקוט באמצעים כך שלא יעלה אבק בתקופת הבנייה. • אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרויקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם עיריית נתניה באתר שיקבע מראש. • רעש ממכונות באתרי בנייה יותר בין השעות 06:00 ועד 19:00. יש לבצע בדיקה מוקדמת של תקינות הציוד לפני השימוש בו. • ציוד רועש אסור להפעלה בין השעות 14:00 ל-16:00, ובין השעות 19:00 ל-06:00. <p>טו. <u>צמחיה</u> - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים שאינה אלרגית או רעילה. השימוש בדשא יוקטן ככל האפשר וייעשה שימוש בתחליפים חסכוניים. העצים שיינטעו בשטח התכנית יהיו עצים נשירים, נותני צל ובעלי שטח פנים גדול.</p> <p>טז. <u>גגות</u> - כל הגגות השטוחים ירוצפו או יכוסו בחצץ צבעוני, או בשכבת גמר אחרת באישור מהנדס העיר. מתחת לשכבת הריצוף או החצץ יונחו יריעות לבידוד תרמי.</p> <p>יז. <u>מערכות מיזוג</u> - יתוכננו פתרונות להסתרת מערכות מיזוג אוויר ופתרונות למערכת קולטי שמש, דוודים ומערכות הנדסיות נוספות.</p> <p>יח. <u>מניעת מפגעים</u> - בתחום התכנית יתוכננו פתרונות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. יידרשו פתרונות לטיפול במפגעי רעש ממזגנים, בפליטת חום ממזגנים, מטרדי יונים.</p> <p>יט. <u>חסכון באנרגיה</u> - יתוכננו פתרונות לחסכון באנרגיה במתקנים חשמל, תאורה, מיזוג אוויר ובידוד תרמי בחלונות. העמדת המבנים תיעשה כך שיהיה איורור מפולש, ניצול מקסימלי של אנרגיית השמש ושימוש באור טבעי ככל הניתן.</p> <p>כ. <u>אתר עתיקות</u> - ככל שקיימת הכרזה כאתר עתיקות וכל עוד היא קיימת בתחום התכנית יחולו לגביה הוראות החוק ע"י הרשות התשל"ח-1978, לרבות העדכונים שאושרו מזמן לזמן ובהתאם לעדכונים שיהיו בעתיד.</p>
--

6.2 מגבלות צה"ל לגובה מבנים בשטח התכנית

א. ברדיוס של 12 מ' מהמקום בו מסומן בתשריט קו אדום רציף, לא תותר בנייה בגובה העולה על 60 מ' מעל פני היס.

6.3. ניקוז וטיפול במי נגר

התכנית חלה באזור רגישות א' על פי תמ"א/34/ב/4. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. בשטחים חדירי מים יותר גינן או ציפוי בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'. יותר שטח לחדירת מים נמוך מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4. טיפול בחמרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוי עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.

6.5. תנועה וחניה

- א. כל הדרכים המשמשות כדרך יהיו דרך ציבורית ויירשמו על שם עיריית נתניה.
- ב. כל הדרכים יתוכננו בהתאם לעקרונות של נספח התנועה והחנייה המנחה של תכנית זו.
- ג. בכל תחום התכנית תותר הקמת מעברים תת קרקעיים (מנהור) להולכי רגל ורכב, באם יידרש הדבר על ידי וועדות התכנון ועל פי שיקול הוועדה המקומית.
- ד. שינויים לא מהותיים בנושא תחבורה בתקנון, בתשריט ובנספח התנועה והחנייה, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ה. החניה לשימושים המבוקשים בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על תיקוניה ובהתאם להוראות תכנית זו.
- ו. שיעור החניה העילית לא תעלה על 20% משטחי החניה. שאר החניה תהיה תת-קרקעית.

6.6. מתן היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה ראשון למלונאות הינו אישור הוולחוי"ף לתכנית פיתוח לשטחים המצויים ממערב לשטח המיועד למלונאות.
- ב. לגבי חלק מהיעודים יש להכין תחילה תכנית בינוי ופיתוח, כמפורט בהוראות תכנית זו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה פרסום הבינוי המבוקש במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- ד. תנאי להיתר בנייה למבני המלונאות - היתר הבנייה יכלול 50% לפחות מזכויות הבניה במגרש והתחייבות, לשביעות רצון מהנדס העיר, לביצוע הבנייה הנ"ל כמיקשה אחת.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה למבני המלונאות - אישור משרד התיירות להתאמת המלון לתקנים הפיזיים של תכנון מלונות של משרד התיירות.
- ו. הגשת תכניות לצורכי רישום לאישור הועדה המקומית ומשלוח התכנית המאושרת למודד המחוזי לאישור.
- ז. תשלום עלויות התאמת התשתיות על ידי מגיש הבקשה להיתר ובהתאם להוראות מהנדס העיר או

<p>החברה לפיתוח ותיירות של נתניה.</p> <p>ח. הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתרי בנייה בתחום התכנית עד מועד שבו לעירייה יהיו המשאבים והכלים לבצוע עבודות תשתית ופתוח, לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה וכו'.</p> <p>ט. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.</p> <p>י. הסכם פיתוח עם עיריית נתניה או החברה לפיתוח ותיירות של נתניה.</p> <p>יא. אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.</p> <p>יב. בתחום אתר עתיקות מוכרז - אישור רשות העתיקות.</p>
--

6.7. קבלת טופס 4

<p>א. תנאי להיתר אכלוס ראשון למלונות יהיה השלמת פיתוח הטיילת בחזית בתי המלון וחוף הרחצה המוכרז.</p> <p>ב. משלוח תלצ"ר מאושרות על ידי המודד המחוזי, למשרד רשם המקרקעין.</p> <p>ג. הצגת קבלות על פינוי פסולת בניין.</p>

6.8. גמישויות וסטיות ניכרות מתכנית זו

<p>בהוראות תכנית זו מספר הוראות מהותיות, אשר סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית - התשס"ב 2002). בין הוראות אלה - כמות הבניה המותרת במגרש, גובה הבניינים, מפלס 0.00, שמירה על הנוף הפתוח לים, שימוש מלונאי בלבד בכל היחידות במגרשים המיועדים למלונאות, סוג מלונאות רגיל, והוראות נוספות אשר פורטו במפורש בהוראות תכנית זו כהוראה שסטיות מהן תהיה סטייה ניכרת.</p>
--

6.9. תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה - רפרצלציה

<p>החלקות הכלולות בתחום התכנית תאוחדנה ותחולקנה מחדש על פי התשריט. החלוקה החדשה תבוצע בהסכמת בעלים. הקצאת המגרשים בחלוקה החדשה תהיה ע"פ טבלת הקצאות המצורפת לתכנית זו. שטחי המגרשים המוצעים ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות באתר ודבר זה לא יחשב כשינוי תכנית זו מטעמים המותרים על פי דין. שטחי החלקות המקוריות הינם לפי הרשום בספרי המקרקעין.</p>

6.10. חלוקה ורישום

<p>החלוקה הקיימת תבוטל ובמקומה תבוצע כחוק חלוקה חדשה, בהתאם לתשריט התכנית. יש לראות בתשריט התכנית כתכנית מפורטת לצורך כך. סטיות הנובעות מאי דיוקים במדידה או מעצם פעולת הרישום, לא יהוו סתירה או חריגה מתכנית זו.</p>

6.11. הפקעות לצורכי ציבור

<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק היסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.</p>
--

6.12. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע - ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

20 שנה.

8. התימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
יזם בפועל			ח.ל.ת - החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ		
			מינהל ההנדסה עיריית נתניה		
			מינהל מקרקעי ישראל		
			משרד התיירות		
			חברת אזורים שיכון ופיתוח לישראל בע"מ אזורים בניין 1965		10.10.12
			חברת שיכון עובדים טיכונבנין גולד		
בעלי עניין בקרקע			מינהל מקרקעי ישראל		
			עיריית נתניה		
עורך תכנית ראשי	אדרי' עמוס ברנדייס	022076236	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בארצות הברית ח.פ. 512741562	עמוס ברנדייס	29.8.12
עורך התכנית	אדרי' דב קורן	054260088	דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6753701	דב קורן אדריכלים בע"מ	10/9/2012

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו הניה לצרכי התכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לצמצום התכנית על-ידי הוויכוח או כל אדם אחר, אין בה

אדריכל המותאם
דב קורן
אדריכלים בע"מ

אדריכלות ותכנון
עמוס ברנדייס

מינהל מקרקעי ישראל

עיריית נתניה

טבלת הקצאה - מצב קיים

לתוכנית מספר : נת/מק/401/20/א/11

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סדורי	גוש	חלקה / מגרש*	יעוד	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	9041	11	מלונאות	מדינת ישראל	ק.ק.ל		51,564	51,564	בשלמות
2	9044	5	מלונאות	מדינת ישראל	ק.ק.ל		48,211	48,211	בשלמות
3	9044	6	מלונאות	מדינת ישראל	ק.ק.ל		47,749	47,749	בשלמות
4	9046	16	חניה	עיריית נתניה	-		8621	13,036	חלק
5	9045	10	חניה	מדינת ישראל	ק.ק.ל		1509	24,396	חלק
6	9046	22	חניה	עיריית נתניה	-		5	1130	חלק
7	9046	25	גינון	עיריית נתניה	-		1172	2045	חלק
8	9041	24	גינון	מדינת ישראל	ק.ק.ל		1077	3281	חלק
9	9045	25	גינון	עיריית נתניה	-		260	4498	חלק
10	9044	11	גינון	עיריית נתניה	-		1122	1122	בשלמות
11	9046	24	גינון	עיריית נתניה	-		51	1959	חלק
12	9041	28	חוף ים	מדינת ישראל	ק.ק.ל		4535	4535	בשלמות
13	9044	10	חוף ים	מדינת ישראל	ק.ק.ל		50,421	50,421	בשלמות
14	7707	1	חוף ים	מדינת ישראל	ק.ק.ל		1186	465,725	חלק
15	9041	26	שצ"פ	מדינת ישראל	ק.ק.ל		713	713	בשלמות
16	9044	7	שצ"פ	מדינת ישראל	ק.ק.ל		53,252	53,252	בשלמות
סך כולל									

* במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

טבלת הקצאה - מצב מוצע

לתוכנית מספר : נת/מק/401/20/א/11

חתימת בעלים	מס' יח"ד **	יעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה		מס' תא שטח עפ"י התוכנית
								ארעי/סופי *		
		מלונאות	9/100	9,819		ק.ק.ל	מדינת ישראל			152
		מלונאות	14/100	14,900		ק.ק.ל	מדינת ישראל			153
		מלונאות	15/100	15,393		ק.ק.ל	מדינת ישראל			154
		מלונאות	23/100	23,969		ק.ק.ל	מדינת ישראל			155
		מלונאות	23/100	23,968		ק.ק.ל	מדינת ישראל			156
		מלונאות	17/100	17,706		ק.ק.ל	מדינת ישראל			157
		שצ"פ	99/100	54,437		ק.ק.ל	מדינת ישראל			210
		שצ"פ	1/100	497		ק.ק.ל	מדינת ישראל			212
		חוף ים	95/100	91,618		ק.ק.ל	מדינת ישראל			703
		חוף ים	5/100	5,267		ק.ק.ל	מדינת ישראל			704
		חניון	79/100	7346		ק.ק.ל	עיריית נתניה			158
		חניון	10/100	981		ק.ק.ל	עיריית נתניה			351
		חניון	11/100	1001		ק.ק.ל	עיריית נתניה			352

* ימולא ע"י רשם המקרקעין
 ** סה"כ יחידות אכסון מלונאי - 2,200