

תכנית מס' נת / 800 / 99 / א

מבא"ת 2006  
22 - 2009

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
30-04-2017  
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחלקת ת.ב.ע.  
מס' תכנון  
תאריך קבלת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' נת / 800 / 99 / א

שם התכנית : מבנה מלונאות, מגורים, מסחר ושטח לצרכי ציבור  
(קולנוע אסתר)

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/מחוזית לתכנון ולבניה נתניה אשר ביום כ"ב מס' ..... מיום 22/7/2009 מחלקת העיר</p>	
---	--

התניה  
אשר  
אשר  
אשר  
אשר  
אשר

<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 99/800 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - החליטה ביום 22.7.16 לשם אשרור התכנית התכנית לא נקבעה טענה אישור שר התכנית נקבעה טענה אישור שר</p>	
--	--

<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 99/800 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - החליטה ביום 22.7.16 לשם אשרור התכנית התכנית לא נקבעה טענה אישור שר התכנית נקבעה טענה אישור שר</p>	
--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

בתא השטח קיים כיום קולנוע אסתר.  
בשטח זה, הממוקם בפינה הצפון מערבית של ככר העצמאות בנתניה, יוקם פרויקט הכולל:  
מגורים, מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור. התכנית תכלול הקמת מבנה הכולל: שטח למלון עד  
150 חדרים, פונקציות ציבוריות ומסחר ומעליהן דירות מגורים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מבנה מלונאות, מגורים, מסחר ושטח לצרכי ציבור (קולנוע אסתר).

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

נת / 800 / 99 / א

מספר התוכנית

2.619 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

8

מספר מהדורה בשלב

27.07.16

תאריך עדכון המהדורה

מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

לא רלבנטי

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

נתניה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
186/150 693/100	קואורדינטה X קואורדינטה Y	
החלקה מצויה על רחוב דוד המלך ובצמוד לככר העצמאות.		1.5.2 תיאור מקום
נתניה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות נפה	
נתניה	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
מרכז העיר דוד המלך 1	שכונה רחוב מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8270	מוסדר	חלק מהגוש	56	142

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	לא רלבנטי
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלבנטי
----------------------------------	-----------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
נת/315	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 315 יחולו על תכנית זו.	1638	01.01.1948
נת / 400 / 7 על תיקוניה	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 400 / 7 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	2844	26.08.1982
נת/מק/400/7/96/ב	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות התכנית נת / 400 / 97 / ב' יחולו על תכנית זו.	4462	1.12.1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך ערילכות המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"ע	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	גבי טטרן - אדריכלים בע"מ לן וינטראוב אדריכל ובונה ערים עאדל בשארה	27.07.2016	1	22	1: 2500 1: 500	מחייב	הוראות התוכנית
		BTE תכנון תנועה ותחבורה מהנדס עאדל בשארה		1		1: 250	מנוחה בחלקו מחייב לעניין : 200 מ"ר שטח ציבורי בק, קרקע, ארקאות והצללת, חזיתות פתוחות לציבור ומסחר בק. הקרקע	תשריט התוכנית
				1		1: 250	מחייב	נספח זכויות בניה מצב מאושר כחלק מהוראות התכנית
				1			מחייב	לוח הקצאות כחלק ממסמכי התכנית
				1			מנוחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 השתיים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8270	info@t-i.co.il	03-7330633	054-5200963	03-7330634	מוטת גור 7 פתח-תקוה ת.ד. 8208	513890400	ט.מ.ק 4 בע"מ				
56											

**1.8.2 יזם במפעל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
info@t-i.co.il	03-7330633	054-5200963	03-7330634	מוטת גור 7 פתח-תקוה ת.ד. 8208	513890400	ט.מ.ק 4 בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
info@t-i.co.il	03-7330633	054-5200963	03-7330634	מוטת גור 7 פתח-תקוה ת.ד. 8208	513890400	ט.מ.ק 4 בע"מ			
			09-8603188	הצורך 6 נתניה		עיריית נתניה			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכים ראשיים
office@gabitro.co.il	09-8871126	0544-237810	09-882022	אויסקיין 40 נמניה	גבי סטרן אדריכלים בע"מ	22254	1723748	גבי סטרן	אדריכל	• עורכים ראשיים
danoots@walla.com	09-8855059	0505-348891	09-8855060	ת.ד. 8816 ארזה"ת ק. ספרר נמניה		35111	054522909	דן ויינטראוב		
ben-avi@ben-avi.co.il	09-861444	050-3556656	09-8622396	קרן עמק חפר ר"ר, נמניה. 69		618	027069087	יעתק בן-אבי	מורד מיסטר	מורד
BTE_ENG@BEZEQINT.NET	09-7937186	052-3582699	09-7937186	טירה 44915 ת.ד. 1416		106670	029804226	עדאל בשארה	מהנדס תעוקה	BTE תכנון תנועה ותחבורה
turkroni@gmail.com	077-5288085	052-4440650	077-5288085	חידן 3, נבעת עדה 37808			055958680	רונית טורק	ינעת סינמנית	קלימטולוגיה יישומית ואיכות הסביבה
pops@zahav.net.il	02-6232359	052-2600300	02-6232358	שדר יזור 1 ירושלים			59730861	עפר מופס	ינע מלונאי	



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

הקמת מבנה משולב הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור, בן 25 קומות + ק. טכנית בכיכר העצמאות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. שינוי יעוד מדרך ליעוד עירוני מעורב וממסחרי לעירוני מעורב.
- ג. תוספת שטח עיקרי מ- 2,915 מ"ר ל- 16,576 מ"ר באופן הבא: 6,380 מ"ר למגורים + 696 מ"ר למרפסות מקורות, 7,500 מ"ר לחדרי מלון + 1,200 מ"ר למרפסות מקורות, 250 מ"ר למסחר ו-550 מ"ר לשטח לצרכי ציבור.
- ד. קביעת שימושים והוראות בנייה למגורים, מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור.
- ה. קביעת 58 יח"ד.
- ו. קביעת קווי בניין.
- ז. תוספת קומות מ- 4 ע"ע ל- 25 קומות כולל לובי + ק. טכנית.
- ח. תוספת יחידות מלונאיות.
- ט. קביעת מבנה קולנוע אסתר להביסה.
- י. קביעת זיקות הנאה לציבור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		2.619		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
• כולל 696 מ"ר מרפסות מקורות		7,076	4,161+	2,915	עיקרי	עירוני מעורב
		58	28+	30	יח"ד	
• כולל 1,200 מ"ר מרפסות מקורות		8,700	+8,700	=====	עיקרי	תיירות
		עד 150 חד'	תוספת עד 150 חד'	=====	מ.ס. חד'	
		250	+250	=====	עיקרי	מסחר
200 על-קרקעי 350 תת-קרקעי		550	550 +	=====	עיקרי	שטח לצרכי ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות-בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות ייעוץ קרקעי, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תא שטח	יעוד
		עירוני מעורב	1
		דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מועד			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
85.99	2,252	עירוני מעורב	79.49	2,082	מסח' (עפ"י נת"מ/315)
14.01	367	דרך מאושרת	20.51	537	דרך מאושרת
100	2,619	סה"כ	100	2,619	סה"כ

## 4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: עירוני מעורב
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	מגורים, מסחר, מלונאות ושטח לצרכי ציבור.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	זכויות הבנייה וקווי הבניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבניה.
ב.	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות בניה</p> <p>ייבנה מבנה אחד על החלקה בן 25 קומות כולל לובי קומתי + ק. טכנית. המבנה יכיל פונקציות למגורים, מלונאות, מסחר ושטח לצרכי ציבור.</p> <p>בקומת הכניסה הגבוהה יהיו ממוקמים: לובי המלון ופונקציות נלוות לו, מסחר, שטח לצרכי ציבור וכניסה גבוהה למגורים. מעל הכניסה ימוקמו שטחי מלונאות ומגורים.</p> <p>בחזית הדרומית של המבנה תיבנה ארקדה ומעליה יהיו אלמנטים של הצללה. בחזית המערבית של המבנה יוקמו אלמנטים של הצללה. הארקדה ואלמנטי ההצללה המסומנים בנספח הבינוי, בתכנית ובהדמיות יהיו מחייבים.</p> <p>כל חזיתות המבנה תהיינה פתוחות לציבור הרחב.</p> <p>בין המלון, השטח לצרכי הציבור והמגורים תחול הפרדה מוחלטת לרבות כניסות/יציאות, מחסנים, חדרי אשפה, מעליות, חדרי מדרגות וכיוצא באלה.</p> <p>חזית המבנה הגובלת בק.ב. קדמי 0.0 לכיכר, עד גובה 7 מ', תעוצב באופן שתהווה דופן המשתלבת בכיכר העצמאות, חלקה התחתון המסחרי יפתח לכיכר והחלק המלונאי הציבורי – הלובי – הגובל בכיכר יהיה "שקוף" לכיכר וישתף את ציבור המשתמשים בו עם המתרחש בכיכר.</p>
ג.	מגורים
	<p>1. ק. הכניסה לא תפחת מ-80 מ"ר וגובהה לא יפחת מ-6.0 מ'. בקומת הכניסה יותרו: קומת ביניים חלקית וקומת גלריה לשימושים שונים, דוגמת: חד' טכניים מחסנים פרטיים-וציבוריים לדיירים.</p> <p>2. מעל קומות המלון יבנה לובי המגורים הראשי ומעליו 15 קומות מגורים. קומות המגורים ייבנו במיגון אקוסטי גבוה (למניעת רעש מקומת המלון העליונה) דוגמת זיגוג כפול בחלונות, טיח אקוסטי, צמחיה, פרגולות וכד'.</p> <p>3. מעל קומות המגורים תיבנה קומה טכנית, קומה זו תוגן ותרוצף ותשמש כחזית החמישית לבניין.</p> <p>4. מחסנים פרטיים ייבנו בתת-הקרקע, בקרקע ובקומות הביניים/גלריות ובמסגרת שטחי השרות המותרים.</p> <p>5. סה"כ ייבנו 58 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p> <p>גמר חזיתות: חומרים עמידים באיכות גבוהה, כדוגמת: אבן, זכוכית ואלומיניום.</p> <p>6. הגישה למבנה תעמוד בכל תקני ההנגשה לנכים למקומות ציבוריים.</p>
ד.	מסחר
	<p>1. השטח המסחרי ייבנה בקומת הכניסה הגבוהה ( ובקומת הגלריה שבמסגרתה ). המסחר יהיה פתוח לכיוון הכיכר הציבורית. כל חזיתות המבנה תהיינה פתוחות לציבור הרחב.</p> <p>2. המסחר בקומת הקרקע יהיה מחייב.</p> <p>3. יותר מסחר לחנויות, מסעדות ובתי קפה. לא יותרו תכליות הפוגעות באיכות חיי הדיירים. בתי אוכל יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות, הפרדות שומנים וכיו"ב באישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.</p> <p>4. החזית המסחרית (ק.ב. 0.0) תהיה פתוחה לציבור שבכיכר, תעוצב תוך השתלבות ארכיטקטונית במבנה המלון ותהווה חלק אינטגרלי מעיצוב המלון בפרט ומעיצוב הבניין ככלל ותהווה דופן המשתלבת עם הכיכר ובאישור מה"ע.</p> <p>5. גמר חזיתות: חומרים בעלי קיים גבוה, כדוגמת אבן, זכוכית ואלומיניום. שטחי המסחר יעמדו בכל תקני ההנגשה לנכים למקומות ציבוריים.</p>

ה.	מלונאות	<p>1. המלון יהיה מלון רגיל (ללא אכסון מלונאי מיוחד) וייבנה עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות, יתוכנן בתיאום עימו ויכלול עד 150 חדרי מלון.</p> <p>2. לובי המלון ישתרע על פני קומת הקרקע הגבוהה חלקית, הכוללת קומת ביניים/גלריה חלקית. מעל קומת הלובי הגבוהה חלקית, ייבנו עד 8 קומות של חדרי ארוח ושרותים מלונאיים נלווים. תבנה קומה טכנית חלקית שתכלול: ח.טכניים ושרותים מלונאיים נלווים. במלון יהיו: בריכה, חדרי ספא, קפיטריה, חדר כושר, שרותים, מלתחות וחדרים טכניים הקשורים למלון וכד'.</p> <p>3. גמר החזיתות: חומרים בעלי עמידות גבוהה דוגמת: אבן, זכוכית ואלומיניום. החזית החמישית תעוצב בתאום עם מח' עיצוב עיר בעיריית נתניה.</p> <p>4. שטחי המלון יעמדו בכל תקני ההנגשה לנכים למקומות ציבוריים.</p> <p>5. יובטח באמצעות רישום בלשכת רשם המקרקעין כי חדרי המלון לא ישמשו כדירות למגורים ותאסר מכירה של חדרים בודדים שבתחום קומות המלון.</p> <p>6. במלון יותקן מונה חשמל גז ומים אחד מרכזי.</p> <p>7. האכסון המלונאי ינוהל כיחידה אחת על ידי גורם אחד.</p>
ז.	שטח לצרכי ציבור	<p>1. ייבנה שטח לצרכי ציבור, לשימושים כמו חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים, משרדי הרשות המקומית.</p> <p>2. הכניסה לשטחי הציבור תהיה מתחום ק.הכניסה של הבניין, בצמוד ללובי המלון. שטח לצרכי ציבור בקומת הכניסה לא יפחת מ-200 מ"ר, יתר שטחי הציבור יהיו בתת-הקרקע.</p> <p>3. שטחי הציבור יעמדו בכל תקני ההנגשה לנכים למקומות ציבוריים.</p> <p>4. יתאפשר שילוט ואו שחזור מבנה קולנוע אסתר.</p>
ז.	מרתפים	<p>1. יותרו מרתפים בגבולות המגרש ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות ברוחב של 1.5 מ' בחזית תא השטח. בחזית המערבית יותר שטח לחלחול מי נגר עילי (המסומן בבינוי), בשטח זה לא תותר כל בניה, בכפוף לסעיף 6.8 לעיל.</p> <p>2. שימושים מותרים: מחסנים פרטיים למסחר, למגורים, מחסני קרור וחדרי שירות, שרותים ומלתחות לעובדי המלון מחסנים כלליים, ח.טכניים, ח. מדרגות, ממ"דים, ממ"מים, ממ"קים, חניות, ח.טרפזי וכד'. במידה וחדר הטרפז לא ייבנה במרתף אזי ייבנה בתחום קווי המתאר של המבנה. בנוסף ייבנו שטחים עיקריים ושטחי שרות לטובת שטחי ציבור במפלס 1-.</p> <p>3. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין השימושים המיועדים למלון/מסחר/מגורים/שטחי ציבור.</p>
ח.	חומרי גמר	המבנה ייבנה מחמרי גמר עמידים, קשיחים- אבן, זכוכית ואלומיניום או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.
ט.	מתקנים טכניים	כל המתקנים הטכניים לרבות מסתורי כביסה, יוסתרו וישולבו בעיצוב הבניין.
י.	בניה ירוקה	המבנה יעמד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
יא.	זיקות הנאה	בשל קיומם של מסחר ושטחים ציבוריים במבנה, גם בקומת הקרקע, יכללו בתכנית מעברים לציבור תאורה וגינון. יושם דגש על שילוב השטחים הפרטיים והמעברים הציבוריים ונגישות לנכים. בשטחים המיועדים למעבר הציבור, כמסומן בניספח הבינוי, תרשם זיקת הנאה. ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקות הנאה ובלבד שהשטח המיועד לזיקת הנאה לא יקטן.

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.		א.
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
תוואי הדרכים ורוחבם יהא כמסומן בתשריט	הוראות התוכנית	א.

### 5 טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	מרחק	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטח בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' שטח	יעוד		
										שטח בנייה	שטח שירות	שטח עיקרי					
קדמי מוצע	צו"ר אסתי	קדמי דרומי	קדמי מזרחי	מרחק לכניסה הקובעת	מעל קומת הבנייה הקובעת (2)	105 (2)	80%	58	1,425	32,094	7,848	350 שטח ציבור	2,252	1	עירוני מעורב		
5.0 כמסומן בתשריט 2.0 כמסומן בתשריט	5.0	0.0	5.0 (1)	4	25 + ק. טכנית (3)	105 (2)	80%	150 חזירים	1,425	32,094	7,848	300 למילון 1,200 + מרפסות מקורות	2,252	1	עירוני מעורב		
<p>מרתפים :  קווי הבניין עבור כל השימושים יהיו : 0.0 לכל הצדדים בתנאי מתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות, בחזית המזרחית ומתן שטח חלחול מג' עיר- שטח עליו לא תותר כל בנייה, בחזית המערבית בכפוף לסעיף 6.8 לעיל.</p>																	
					25	25			1,425	32,094	7,848	650 שטח ציבור	7,670	15,926	367	2	ד"ר מאושרת
					ק. טכנית +											סל"כ	

27.07.2016

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 15 מתוך 22

- מערות :** (1) תותר הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי מזרחי.  
(2) כולל מתקנים טכניים.  
(3) עפ"י המפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות.

27.07.2016

תכנית הוראות מעודכנת לילול 2009

עמוד 16 מתוך 22



**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

- א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983. מספר מקומות החניה לא יפחת ממספר מקומות החניה המצוינים בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה והחניה.
- ב. תקן החניה למגורים יעמוד על 2 חניות לכל דירה.
- ג. החניה כולה תהיה תת-קרקעית, מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי של הרחובות מסביב בחלק הגבוה ובסמיכות לגבולות התכנית.
- ד. יתוכנן מקום חניה לאוטובוס / חניה תפעולית במפרץ חניה על חלקת הדרך ממזרח.
- ה. תותר גישה בין החניון הפרטי לחניון ציבורי עתידי שיוקם תחת ככר העצמאות.
- ו. נספח החניה והסדרי החניה שבו הינם מנחים בלבד.
- ז. בקשה להיתר תפרט חצר משק שנותנת מענה לכל השימושים המבוקשים, לרבות חניות תפעוליות פריקה וטעינה, הסדרי פינוי אשפה לאישור אגף תשתית ואגף איכות הסביבה.
- ח. חניות ציבוריות יהיו בקומת מרתף מינוס 1 ומינוס 2.
- ט. לפחות 20% מהחניות בתכנית תהיינה ציבוריות. בתחשיב חניות ציבוריות ילקחו בחשבון חניות המיועדות עבור מסחר, שטחי שב"צ והחניות העודפות המוצעות במאזן החניה. החניות הציבוריות תוצמדנה לשטח המבונה הציבורי, למעט החניות המיועדות עבור מסחר אשר תרשמה כ"רכוש משותף" (כהגדרתו בחוק המקרקעין) של הבנין.

**6.2 רישום שטחים על שם הרשות**

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- השטח המבונה הציבורי יירשם ע"ש הרשות כיחידה נפרדת, שאליה יוצמדו החניות ותירשם הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 על זכויות העיריה והיעוד הציבורי.
- עד הסדרת הרישום תירשם הערת אזהרה על זכויות העיריה ביעוד הציבורי בהתאם לסעיפים 126 ו-129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

**6.3 תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- ב. ביצוע הריסה כמסומן בתשריט.
- ג. המבנה יעמוד בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
- ה. התכנית תכלול את כל האלמנטים בתא השטח דוגמת פרגולות ומצללות, יושם דגש על נגישות לנכים.
- התכנית תפרט חמרי גמר של המבנים, חזיתות, הסדרי חניה, שילוט לשטחי הציבור המלונאות והמסחר.
- ו. אישור משרד התיירות על התאמת החלק המלונאי בתכנית לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מלונות של משרד התיירות התקפים בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ז. פתרון נגישות לרכב לפינוי אשפה ואספקה יינתן בתאום ואישור מה"ע.
- ח. רישום הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר זיקות הנאה על ותת-קרקעית להולכי רגל, בלשכת רשם המקרקעין.
- ט. אישור האגף לאיכות הסביבה לשימושים המסחריים המבוקשים.
- י. היתר הבניה יכלול את השטח לצרכי הציבור ותירשם הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק המקרקעין על זכויות העירייה והיעוד הציבורי.
- יא. תכנון חצר משק תת-קרקעית למתן מענה לפריקה וטעינה, פינוי אשפה לצרכי המלון.
- יב. אישור נספח ניקוז ע"י מנהלת מב"ת בעיריית נתניה.
- יג. מתן התחייבות כי עבודות הביסוס לא יפגעו ביציבות המצוק.
- יד. תהיה הפרדה מוחלטת בין הכניסה למגורים ובכניסה לבית המלון.

**6.4 פתוח תשתית**

- א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה וחיבורם לרשת העירונית, לפי הנחיות מה"ע.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים.

**6.5 תנאים לטופס 4 למבנה**

- א. לא יינתן טופס 4 למבנה בבניין שלא יכיל את המלונאות ושטחי הציבור לרבות החניות למלון, לשטח לצרכי הציבור, למסחר ולמגורים, וכמפורט בטבלת הזכויות ובטבלת מאזן החניה שבנספח החניה.
- ב. הסכם חתום עם חברת אחזקה.
- ג. רישום תלצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

**6.6 תנאים לתעודת איכלוס**

מסירת החזקה לשטח לצרכי הציבור לידי העירייה.

**6.7 אחזקת שטחים משותפים**

אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהול הבניין כולו.

**6.8 ניקוז וטיפול במי נגר עילי**

התכנית חלה באזור רגישות אי-עפ"י תמ"א / 34 / ב / 4. באזור זה יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחמר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.9 חומרי חפירה ומילוי**

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדון היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.

**6.10 בטיחות טיסה**

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**6.11 גינון**

עומק מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף לא יפחת מ- 0.5 מ', שיבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים, במידה וינטעו, (יתכן וינטעו במיכלים) – גובה מכסימלי למיכל יהיה 1.2 מ' מפני הפיתוח.

**6.12 סטייה ניכרת**

תוספת מעל 25 קומות וקומה טכנית (עפ"י מדיניות הבניה של העיריה בכיכר העצמאות), שינוי בגובה הבניין (מעל 105 מ' מעל ה-0.0), ביטול שימושים שנקבעו בטבלת הזכויות, שינוי או המרה בתמהיל הזכויות העיקריות בין השימושים השונים, שינוי בקווי הבניין, ביטול השטח לצרכי הציבור, יחשבו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) – התשס"ב 2002.

**6.13 מיקרו אקלים****שדה זרימת הרוח :**

על מנת ליצור אזורים נוחים להולכי רגל ולסביבה יש לתכנן משברי רוח בעיקר בחזיתות המערבית והצפונית כגון: עצים בוגרים, גדר חיה, שיחים, פרגולות "שקופות" ומאווררות אופקיות ואנכיות. מיסך בנוי בעל פתחים כגון: פרגולות אנכיות ואופקיות. בצידו הצפוני של המגדל יש לחזק אלמנטים כגון מסתורי כביסה, יש לשתול עצים בוגרים לאורך חזית זו. על גג קומת הבריכה יתוכננו אמצעים להגנה מפני רוחות. **כניסות :** יש למקם הכניסה הראשית למגדל המגורים מכיוון מזרח ולא בפנינת החזית. הכניסה תהיה בנישה פנימית יותר. למסחר ולמלון ניתן להיכנס גם מכיוון דרום אולם בנישה פנימית מוסתרת יותר. מומלץ לנטוע עצים וצמחיה גבוהה בשטח שלאורך החזית הצפונית המערבית של מבנה הציבור שימשו כמתרסים והגנה מפני הרוח לרחבה הפתוחה.

**6.14 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

הפרויקט ייבנה כמקשה אחת.

**7.2 מימוש התוכנית**

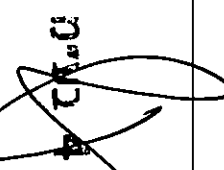
תוך 15 שנים.

**לוח הקצאות**

מצב מוצע						מצב מאושר					
יעוד	חלק בפעילות	פעלים / חוכרים	שטחי בנייה במ"ר מבונוס	שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	פעלים	מספר ארעי	שטח (מ"ר)	מס' חלקה	מס' גוש
עירוני מעורב	ב ש ל מ ות	ט.מ.ק. 4 בע"מ חברת 51-3890400	כמפורט בטבלת חזכויות	2,252	1	אזור מסחרי	ט.מ.ק. 4 בע"מ חברת 51-3890400	[ 1 ]	2,082	56	8270
מבנה עירוני	ב ש ל מ ות	עיריית נתניה	550 + חניית ציבוריות במרתפים -1 -2 -1			דרד	עיריית נתניה (בהערת אזהרה) לפי סעיף 19	[ 2 ]	170		

  
**ישיבת נתניה**  
**ד"ר יחזקאל ראש העיר**

עיריית נתניה

  
**ט.מ.ק. 4 בע"מ**

ט.מ.ק. 4 בע"מ  
 חברת 51-3890400

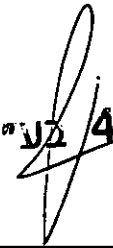
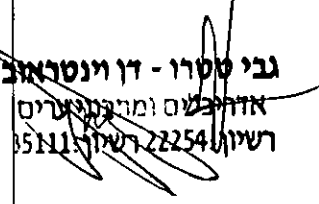
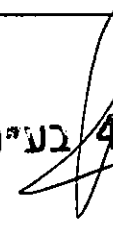

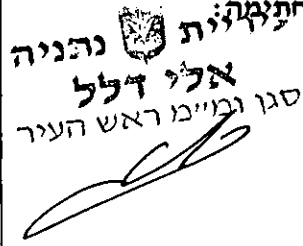
חתימות הפעלים :

27.07.2016

תכנית הודאות מעודדת ליוני 2009

עמוד 20 מתוך 22

**8. חתימות**

תאריך: 27.07.2016 מספר ח.פ.: 513890400	חתימה:  ט.מ.ק. 4 בע"מ	שם: ט.מ.ק 4 בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 27/07/2016	חתימה:  גבי טטרו - דן וינטראוב אדריכלים ומתכננים רשיון 22254 רשיון 1511	שם: גבי טטרו אדריכלים בע"מ דן וינטראוב אדריכל ובונה ערים	עורכי התוכנית
תאריך: מספר ח.פ.: 513890400	חתימה:  ט.מ.ק. 4 בע"מ	שם: ט.מ.ק 4 בע"מ	יזם בפועל
תאריך: מספר ח.פ.: 513890400	חתימה:  ט.מ.ק. 4 בע"מ	שם: ט.מ.ק 4 בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:  חתימת נתניה אלי דלל סגן ומ"מ ראש העיר	שם: עיריית נתניה	בעל עניין בקרקע

**נספח זכויות והוראות בניה – מעב מאושר**

עודי	חלקה	חלקה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה		גודל חלקה (מ"ר)	חלקה (ה)	יעוד
			שטחי בנייה (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)			
מסחר (1)	56(ה)	2,082	2915	2915 (3)	2,915	2,915 + שטחי שרות	140 + שטחי שרות	170	דרד קיימת
דרד קיימת	142(ה)	367						140 + שטחי שרות	דרד קיימת
מרתפים	(2)								
עפ"י נת/ 315	7.5	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	
עפ"י נת / 315	4	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	
עפ"י נת / 315	7.5	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	עפ"י נת / 315 - 7/400	

- (1) יותר תכליות כמפורט ב- נת / 315 .
- (2) קווי הבניין למרתפים יהיו 0.0 עדי ואחורי, קדמי-לפי הרוזטה.
- (3) בתוספת מרפסות מקורות עפ"י החוק.