

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0346411

נת/800/83/ב/1 מתחם סירונית - רחוב גד מכנס - מגורים ומלונאות.

מרכז

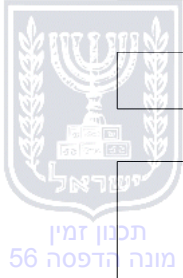
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם זה נמצא בתחום תמ"מ / 3 / 21 / 8 - מגורים ומלונאות. על תא השטח הנ"ל הוגשה ואושרה תכנית בסמכות וועדה מקומית ובה הקמת בית מגורים בן 36 יחיד ב-18 קומות. תכנית חדשה זו מציינת כי ייבנה על תא השטח מבנה נוסף, שישמש למלונאות. סה"כ יהיו 2 מבנים על תא השטח: האחד מגורים - המאושר מתכנית נת/מק/83/800 ג והשני מלונאות - בן 78 יחידות מלונאיות בקומת כניסה גבוהה חלקית הכוללת ק. ביניים+13 קומות+גג טכני הכולל בריכת שחיה ושרותי פנאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

נת/83/800/ב1 מתחם סירונית - רחוב גד מכנס - מגורים ומלונאות.

מספר התכנית 408-0346411

שטח התכנית 2.046 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186054
קואורדינאטה Y	692714

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר נתניה רח' גד מכנס באזור מגורים ומלונאות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	מכנס גד	21	
נתניה	מכנס גד	19	
נתניה	מכנס גד	23	

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8263	מוסדר	חלק	148	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 56תכנון זמין
מונה הדפסה 56תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
14/06/1987		3459	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/100/ש/1	החלפה	נת/100/ש/1
26/08/1982		2844	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית נת/400/7 על תיקוניה	החלפה	נת/400/7
15/08/1996	4534	4436	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית נת/400/93/7	החלפה	נת/400/7/93
01/12/1996		4462	תכנית זו מחליפה את תכנית נת/מק/400/7/96/ב	החלפה	נת/מק/400/7/96/ב
11/03/2015	4049	7003	תכנית זו מחליפה תכנית 408-0150011	החלפה	408-0150011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבי טטרו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבי טטרו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות בניה מאושרות	15: 29 23/11/2015	גבי טטרו	23/11/2015			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	09: 44 15/05/2019	גבי טטרו	15/05/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	12: 55 07/12/2017	עדל בשארה	07/12/2017		1: 200	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 41 15/05/2019	גבי טטרו	15/05/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר פיטוסי		מזל פייב בע"מ	נתניה	ככר העצמאות	10	09-8848787	09-8848785	fitoussimeyer@gmail.com



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר פיטוסי		מזל פייב בע"מ	נתניה	ככר העצמאות	10	09-8848787	09-8848785	fitoussimeyer@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבי טטרו	22254		נתניה	אוסישקין	40	09-8820022	09-8871126	Tet_gt@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	עדל בשארה	106670	bte תכנון תנועה ותחבורה	טירה	(1)		09-7937186	09-7937186	bte_eng@bezeqint.net
	אדריכל	דן וינטראוב	35111		נתניה	הצורן (2)	4	09-8855060	09-8855959	danoots@walla.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151	09-8824674	lazarby@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ר. 1416.

(2) כתובת: ת.ד. 8816 אזה"ת ק. ספיר נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

קביעת זכויות בניה לבית מלון תיירותי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שימוש למלונאות ומסחר תיירותי.

ב. קביעת שני מבנים בתחום המגרש: האחד מיועד למבנה מגורים עפ"י תכנית 408-0150011.

ומבנה שני המיועד למלון שיכיל יחידות אחסון מלונאי ומסחר תיירותי.

ג. מבנה המלון המבוקש:

1. קביעת מספר קומות.

2. קביעת שטחים עיקריים על קרקעי + שטחים עיקריים תת-קרקעיים

+ מרפסות מקורות + שטחים עיקריים למסחר מלונאי על קרקעי וקביעת שטחי שרות.

3. קביעת קווי בניין למבנה המלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ותיירות		148
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	148
מבנה להריסה	מגורים ותיירות	148

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	2,046	100
סה"כ	2,046	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	2,041.2	100
סה"כ	2,041.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים ובית מלון ומסחר מלונאי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי כללית במגרש:</p> <p>א. ייבנו 2 מבנים הקשורים זה לזה במרתפים ובקומת הקרקע. האחד (מאושר) למגורים והשני (מוצע) לבית מלון הכולל חזית מסחרית למסחר תיירותי. לא תותר כל בניה פעילות, אחזקה ותפעול בתחום קו הבנין בשטח הפונה למגרשים שממזרח: מגרשים 113,18 ו-124 אשר ביעוד מגורים.</p> <p>2. א. תותר בניית מסחר מלונאי בקומת הקרקע בקו בניין קדמי מערבי 2.7 מ' במקום המסומן בתשריט ונספח הבינוי. תותר בקומת הקרקע פרגולה המקשרת בין מבנה המלונאות והמגורים בקו בניין מערבי 0.0 מ'. ב. במסחר יותרו השימושים הבאים: בית קפה/קפיטריה, מסעדה, חנות ספרים, גלריות אומנות וכד'. לא יותר הקמת מרכול. מפלס החזית המסחרית יהיה במפלס הרחוב.</p> <p>3. א. המרחק בין מבנה המגורים למבנה המלון לא יפחת מ- 8.0 מ', למעט קומת הקרקע הגבוהה שתחבר ביניהם. ב. תחול הפרדה בשימושים השונים בין המגורים לבית המלון: בכניסות נפרדות, במבואות, בכניסה להולכי רגל, בשטחי אחסון ובפינוי האשפה. ג. יש להותיר 15% משטח התכנית לגינון בלבד. הגינון יהיה על גג המרתפים. עומק מילוי הקרקע מעל המרתף לא יפחת מ- 0.8 מ', אולם במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ- 1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים. ניתן לשתול גם עצים בוגרים במכלים שעומקם לא יקטן מ- 1.5 מ'.</p> <p>ד. התכנון של חזית קומת הקרקע, הפונה לרחוב גד מכנס, תיצור רצף בין הבניינים (המלונאות והמגורים).</p> <p>ה. תכליות במרתפים: חניה, ח' טרפו' מתקנים טכניים וכד', מחסני קירור ומחסנים למלון, מלתחות, שירותים לעובדי המלון. תותר בניית מרתפים בקו בניין קדמי מערבי וצפוני 0.0 בתנאי מתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות, ובלבד שתישמר תכסית לקומת מרתף בשיעור של 85% לפחות. הקשר בין המחסנים ב-2 קומות המרתף יהיה באמצעות מהלך מדרגות ביניהם.</p> <p>ו. לא ניתן יהיה להשתמש במרתף החניה של בית המלון לטובת שימושי המגורים. מבנה המגורים:</p> <p>1. על התכנית יחולו זכויות הוראות התב"ע והוראות תכנית בינוי של תכנית 408-0150011. מבנה המלון:</p> <p>1. המלון יהיה מדרגת מלון סוויטות - רמה c - נופש, יכיל יחידות אכסון מלונאי. 2. גודל יחידות האכסון יהיו בהתאם לפרוגרמה של משרד התיירות. 3. השימושים הנלווים המותרים במבנה המלון כמפורט:</p> <p>א. יותרו שימושי פנאי כגון: סאונה, ג'קוזי, חדר כושר, מלתחות ושירותים, במסגרת השטחים המוצעים.</p> <p>ב. בקומת הקרקע ייבנו לובי כניסה, שטחים ציבוריים ח. אוכל, מטבח, חדרי שירות נלווים, משרדי מלון, ח. אחסנה וח. טכניים. בנוסף, ייבנה מסחר מלונאי/תיירותי,</p>



מגורים ותיירות	4.1
<p>בחזית מסחרית, שיתפזר על פני החזית המערבית של תא השטח ובקו בניין קדמי 2.7 מ' מערבי.</p> <p>ג. בקומת הביניים יותרו משרדי מלון חד' טכניים, מחסנים כלליים, קפיטריה, ח.אוכל, משרדי הנהלה, שירותים ושטחים נלווים לציבור בית המלון.</p> <p>ד.1. תתאפשר הקמת בריכת שחיה עם שירותים נלווים כמו: מלתחות, שרותים, ספא.</p> <p>2. הבריכה מיועדת לציבור הרחב ותהיה מחוברת לביוב המרכזי.</p> <p>3. תעמוד בתקנות רישוי עסקים.</p> <p>4. זרימה חוזרת של המים.</p> <p>5. הבריכה מחויבת בהיתר בניה ובאישור משרד הבריאות והיח' לאיכות הסביבה בנתניה.</p> <p>6. הבריכה וסביבתה יעמדו בתקנות הבטיחות עפ"י חוק התכנון והבניה.</p> <p>7. מבנה עזר לבריכה יכלול מלתחות, עזרה ראשונה, מחסן לציוד, מיכלים כימיקלים לטיפול במי הבריכה, מתקנים לתפעול הבריכה וימצא צמוד אליה, מבודד אקוסטית ובמסגרת ק.הבנין.</p> <p>4. הבלטת מרפסות במבנה המלון:</p> <p>א. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקו המתאר של המבנים לכיוון מערב ודרום. תותר הבלטה לכיוון צפון, בתנאי שמירה על מרחק מינימאלי של 8 מ' בין מבנה המגורים למבנה המלון.</p> <p>ב. לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון מזרח.</p> <p>5. המעליות ייבנו בהתאם לתקנות.</p> <p>6. מבנה המלון יתוכנן בהתאמה לבעלי מוגבלויות עפ"י התקנות.</p> <p>7. נגישות: א. עפ"י חוק התכנון והבניה פרקים ה'1, ה'1א סעי' 158 ועל תיקונו.</p> <p>ב. עפ"י חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח-1998 ועל תיקונו.</p> <p>8. כל מערכת התפעול והאחזקה של המלון כולל פינוי אשפה וכל המתקנים הנדרשים ייבנו בתחום המרתפים ו/או בתחום מבנה המלון.</p> <p>9. תירשם הוראה על השימוש למלונאות ואיסור השימוש למגורים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי הינו מנחה למעט לעניין גובה המבנה, קווי הבניין, מספר הקומות, מיקום כניסות ויציאות, מיקום המבנים והמרחק ביניהם, הפרדה בין השימושים למגורים ולבית המלון. בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח המגרש, שיכלול דרכי גישה, גינות וטיפול נופי לאישור אגף לעיצוב עירוני של עיריית נתניה.</p>	ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(7) 5	(6) 7.4	(5) 6	(4)	2	(3) 18	79	13	36	8727	(2) 3000		1571	(1) 4156	2046	צפוני	148	מגורים ותיירות
(14) 5	(6) 7.4	(13)	(12) 7	2	(11) 14	(10) 57		78	10600	(2) 1700	200	(9) 1100	(8) 7600	2046	דרומי	148	מגורים ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גודל מגרש: תא השטח ושטחו זהים לשני השימושים.

במבנה התיירות תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג הטכנית עם שירותי ספא/ פנאי נלווים.
לא ניתן להשתמש במרתף החניה של בית המלון לטובת שימושי המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3724 מ"ר מגורים+432 מ"ר מרפסות.

(2) לא ניתן להשתמש במרתף החניה של בית המלון למגורים.

(3) מעל ק.כניסה כפולה חלקית הכוללת ק. ביניים + 18 קומות + גג טכני.

(4) 2 מבנים, אחד למגורים ואחד למלונאות. המרחק המינימאלי בין המבנים יהיה : 8.0 מ'. מרתפים: 0.0 מ'.

(5) צפוני. מרתפים: 5.5 מ'.

(6) מזרחי.

(7) מערבי.

מרתפים: מרתפים: 0.0 מ' ו- 4.5 מ' עפ"י המסומן בנספח התנועה.

(8) 5850 מ"ר עיקרי ע.ק. + 1550 מ"ר מרפסות מקורות + 200 מ"ר מסחר מלונאי.

(9) כולל 100 מ"ר פרגולות.

(10) לא כולל אנטנות.



קדמית כחון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

(11) ק.קרקע גבוהה חלקית הכוללת ק. ביניים + 14 קומות.

(12) דרומי. מרתפים - 0.0 מ'.

(13) צפוני. 2 מבנים, אחד למגורים ואחד למלונאות. המרחק המינימאלי בין המבנים יהיה : 8.0 מ'. מרתפים: תפים - 5.5 מ'.

(14) ו- 2.7 מ' למסחר המלונאי-לפי תשריט ובינוי.

מרתפים : 0.0 מ' ו- 4.5 מ' עפ"י המסומן בנספח התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן הארצי התקף. החניה תהיה בתת-הקרקע בלבד.
- ב. תידרש הפרדה בין החניות למלון לבין החניות למגורים.
- ג. לא ניתן להשתמש במרתף החניה של בית המלון לטובת שימושי המגורים.

6.2**בניה ירוקה**

שני המבנים יעמדו בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה .

6.3**ניהול מי נגר**

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 34 / ב / 4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. באזור זה יותרו 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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר 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.

6.4**סטיה ניכרת**

תוספת יח"ד, הקטנת מספר יחידות האכסון המלונאיות, הגדלת מספר קומות המרת שטחים המיועדים למרפסות ולפנאי לטובת המגורים, או המלונאות, הקטנת המרחק בין שני המבנים, המרת יחידות מלונאיות למגורים והצמדת חניות עודפות, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 .

6.5**גובה מבנים ו/או 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.

6.6**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- א. אכלוס מבנה המגורים מותנה באישור תכנית זו וכן קבלת אישור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית כי המרתף חוזק והותאם לבניית מלון.
- ב. הגשת הסכם עם חב' אחזקה .

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. המבנים יעמדו בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.
- ב. קבלת חו"ד ממשרד הבריאות נפת נתניה להקמת בית המלון בכללותו ובריכת השחייה.
- ג. אישור משרד התיירות על התאמת תכנון המלון לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות התקפים בעת הגשת הבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>ד. אישור היחידה הסביבתית כי הובטחו כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות הפרדת שומנים וכיו"ב.</p> <p>ה. הריסת המבנה המסומן להריסה.</p> <p>ו. יינתנו פתרונות אקוסטיים ככל הנדרש למערכות השונות בתאום עם אגף איכות הסביבה נתניה.</p>	

6.8 תשתיות	
<p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע.</p> <p>ב. בריכת שחיה: עמידה בתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון)- התשס"ח 2008 ול-נת/93/7/400 - בריכות שחיה.</p>	

6.9 חומרי חפירה ומילוי	
<p>ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחמרי החפירה, כולל אמדן 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 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.</p>	

6.10 היטל השבחה	
<p>היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאכלוס מבנה המגורים	אישור תכנית זו וכן קבלת אישור, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית כי המרתף חוזק והותאם לבניית המלון.

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - עפ"י נת/מק/83/800/ג

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים %)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
מזרחי	דרומי	קדמי צפוני	קדמי מערבי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל קומות הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי			
7.4	7.4	6.0	5.0 (3)	2	ק. כניסה כפולה חלקית הכוללת ק. ביניים+18 ק'+דירות גג+גג טכני	79	18	36 (3)	203 + שטחי שרות	4,156 + שטחי שרות	עפ"י נת/100/ש1 ועפ"י נת/7/400 על תיקוניה (2)	עפ"י נת/100/ש1 (2)	3,724 + 432 למרפסות מקורות (1)	2,046	148	מגורים ד' (4)
קווי הבנין למרתפים : צדדי דרומי ומזרחי 0.0 קדמי צפוני לשביל 6.0 מ' קדמי מערבי 0.0 מ'																



- הערות :**
- (1) סה"כ 4,156 מ"ר עיקרי .
 - (2) שטחי השרות הם בהתאם להגדרת החוק, שטחי הממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף בעת הוצאת היתרי הבניה.
 - (3) דירת גג בנסיגה מקו הבניין .
 - (4) מגדל המגורים בבניה עפ"י נת/מק/83/800/ג, למבנה המלון עפ"י נת/100/ש1.

