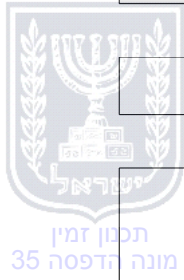


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0557132

נת/מק/801/9/א/1 מגדל סגולה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מאז שנות ה-2000, עם קליטת גל העלייה הגדול והבניה המאסיבית הנמשכת, הופכת נתניה למטרופולין אזורי. המע"ר נדד מזרחה והמע"ר הוותיק הזדקן והתנוון. כדי לחדשו נחוצים מחוללים עירוניים של מגורים, תיירות, תרבות, ופנאי, כמוצע בפרויקט זה.

נתניה זקוקה לאכסנה מלונאית איכותית, החיונית למעמדה כעיר תיירות וכן לאתרי בילוי ועניין שיהוו אתרי משיכה לתיירות ולמגורים איכותיים, כפי שבאה לידי ביטוי גם בתכנית תמ"מ/3/21/8.

נדרש שיפור איכות משמעותי של המרכז הוותיק ומיתוגו כאתר השקעה מועדף בתחום המסחר, התיירות והמגורים, עבור משקיעים ובונים פוטנציאלים בארץ ובח"ל.

תכנית המתאר ההיסטורית של נתניה - נת/100/ש-1 (עדכון-1985) ראתה בחזונה את פיתוח נתניה כעיר התיירות באמצעות:

- פיתוח קו קדמי של מלונאות, הגובל במצוק החופי.

- פיתוח קו שני של מלונאות המשולבת בבתי מגורים, ממזרח לציר התנועה המקביל למצוק. התכנית מציעה:

- חיזוק הרצועה המזרחית לדרך המצוק (רח' דוד המלך - גד מכנס) ע"י הקמת פרויקט המשלב תיירות ומגורים ברחוב דוד המלך.

- הפיכת רחוב דוד המלך מכיכר העצמאות וצפונה לציר תיירות באמצעות מוקדים של תיירות ובילוי.

- יצירת מוקד תיירות- מחולל פעילות פנאי, אתר אכסנה תיירותי נוסף במרכז נתניה באזור כיכר העצמאות והטיילת, ברמה גבוהה ביותר.

- הקמת בנין בעיצוב מיוחד, בעל מעטפת זכוכית ואלומיניום עם הפניה דרום מערבית לכיכר העצמאות וליים הבניין המיוחד יצטרף לפרויקטים החדשים המעצבים מחדש את חזית קו החוף של העיר, לאורך רחוב דוד המלך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/מק/9/801/א/1 מגדל סגולה

שם התכנית ומספר התכנית

408-0557132

מספר התכנית

1.267 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (3) א, 62 א (א) (1) (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186226
קואורדינאטה Y	693105

1.5.2 תיאור מקום

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	דוד המלך	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8270	מוסדר	חלק	64	62-63, 65, 73, 142

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 35



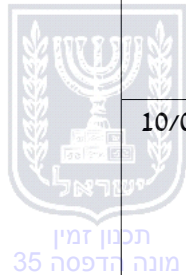
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/2012	1901	6357	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 8/21. הוראות תכנית תממ/3/8/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/8/21
14/12/1999	1744	4832	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/24/800.	החלפה	נת/24/800
14/06/1987		3459	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/100/ש/1.	החלפה	נת/100/ש/1
26/08/1982		2844	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/7/400.	החלפה	נת/7/400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון אהלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון אהלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	13: 14 20/09/2018	דורון אהלי	20/09/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	13: 28 31/07/2018	דורון אהלי	31/07/2018	20		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח אקלימי	12: 13 16/10/2018	רונית טורק	10/10/2018		1: 1	מחייב	בדיקת הצללה
לא	נספח בינוי	16: 02 18/02/2019	דורון אהלי	31/07/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 52 18/02/2019	עאדל בשארה	10/12/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 31 06/12/2018	דורון אהלי	12/03/2018	1	1: 500	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

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			קרן סגולה לפיתוח בע"מ	רעננה	הנופר	4	09-9502007		william26.k sp@gmail.c om

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרן סגולה לפיתוח בע"מ	רעננה	הנופר	4	09-9502007		william26.ksp@gma il.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	דורון אהלי	33038	דורון אהלי - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רעננה	חנקין	40	09-7432947		doron@onaly arc.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	24800	B.T.E תכנון תנועה ותחבורה בע"מ	טירה	(1)		09-7937186	09-7937186	bte_eng@bez eqint.net
יועץ סביבתי	יועץ	רונית טורק		איכות הסביבה ותכנון סביבתי	גבעת עז	(2)				turkronit@g mail.com
מודד מוסמך וקרטוגרף	מודד	בני ליבוביץ	450		נתניה	המעפילים	2	09-8343920		benny450@w alla.co.il

(1) כתובת: טירה ת.ד. 524.

(2) כתובת: הדגן 3, גבעת עדה 37808.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

הקמת בנין המשלב מגורים עם מלון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות בניה למבנה מלון ומגורים ע"י:

- א. תוספת יחידות עפ"י סעיף 62א(א)(8)
- ב. תוספת 40% לשטח ע.ק. הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(1)(3)
- ג. תוספת 20% לשטח ע.ק. הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(1)
- ד. תוספת שטח שרות תת קרקעי הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(1)(8)
- ה. תוספת קומות - עפ"י סעיף 62א(א)(4)
- ו. שינוי קווי בניין - עפ"י סעיף 62א(א)(4)
- ז. שינוי בתכנית קרקע - עפ"י סעיף 62א(א)(9)
- ח. שינוי לבינוי - עפ"י סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3, 2
מגורים ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים ותיירות	1
להריסה	מגורים ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	255.97	20.20
מגורים ותיירות	1,011	79.80
סה"כ	1,266.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	255.97	20.20
מגורים ותיירות	1,011	79.80
סה"כ	1,266.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים ומלון
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>כללי - נספח הבינוי הוא מנחה בכל הנוגע להעמדת הבנין והשימוש בשטחי החוץ הנלווים, פתרון החניה ועיצוב הבנין. גובה הבנין המרבי וקוי הבניה המינימליים מחייבים.</p> <p>1. תכנית זו היא בהתאם להנחיות מרחביות כלל עירוניות שתהיינה תקפות לעת בקשה להיתר למעט הוראות ששוננו בתכנית הזו.</p> <p>המגרש מיועד לבניית בניין משולב של מגורים ומלונאות.</p> <p>2. הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי גמר עמידים, כגון: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית.</p> <p>3. הבניין יעוצב תוך התייחסות למיקומו היחודי סמוך לכיכר העצמאות ולטיילת המצוק החופי עם הפניה דרום מערבית לכיכר ולים.</p> <p>4. שטח לובי הכניסה לא יפחת מ-80 מ"ר.</p> <p>הרכב המבנה:</p> <p>- 3 קומות מרתף</p> <p>- קומת כניסה גבוהה: לובי מגורים, קבל למלון, מסעדת מלון, חדר אוכל, שירותים וכד' בגובה עד 5.5 מ'.</p> <p>- קומת מלון גבוהה לשירותי המלון: משרדי מלון, בית כנסת, חדר כביסה, חדר כושר, חדר אוכל וכד' בגובה עד 4.5 מ'.</p> <p>- 8 קומות חדרי מלון.</p> <p>- 16 קומות מגורים, כולל 4 קומות אחרונות מדורגות.</p> <p>- קומת גג טכני.</p> <p>גובה קומות המלון והמגורים יהיה 3.5 מ' מרצפה לרצפה.</p> <p>5. תמהיל דירות:</p> <p>5 דירות עד 105 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>18 דירות בין 105 ל-130 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>9 דירות מעל 130 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>סוג מלון: מלון מסוג "C" עירוני לפי תקני משרד התיירות.</p> <p>גודל חדרי מלון לא יפחת מ-18 מ"ר.</p> <p>6. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין ע"פ ההנחיות הבאות:</p> <p>- מעבר לקו בנין קדמי למערב (לרחוב דוד המלך): הבלטת מרפסות עד 1.20 מ'</p> <p>- מעבר לקו בנין קדמי לדרום (לסמטת סטודיו): מקומה 3 הבלטת מרפסות עד 2.0 מ'.</p> <p>7. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים ובית המלון, וינתן להם</p>

4.1	מגורים ותיירות
	<p>פתרון עיצובי במסגרת הפתרון האדריכלי של הבניין. לא תותר הצבת מעבי מ"א בחזית הבניין ו/או במרפסות הדיור, אלא במתקנים על גג הבניין ו/או במרפסות השירות, מאחרי מסתור.</p> <p>8. תותר בניית קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים משותפים או פרטיים, מדרגות, ממ"קים, חדרי שנאים, מתקנים טכנים לשרות הבניין וכיו"ב.</p> <p>9. מתקני עזר לשימוש הבנין, ימוקמו בקווי מתאר המבנה ו/או במרתפים. חדרי אצירת אשפה ימוקמו בקומת הקרקע בלבד. תותר בניית חדר אשפה למגורים בקו בנין צידי צפוני אפס.</p> <p>10. תהיה הפרדה בין שירותי המלון לשירותי המגורים לרבות לובי, חניה, אשפה וחדרים טכניים.</p> <p>11. במידה ויידרש חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בלבד.</p> <p>12. לא תותר העברת שטחים ממלונאות למגורים אך ממגורים למלונאות תותר.</p> <p>13. השטח שבין הבנין המוצע לרחוב דוד המלך במערב ולרחוב סטודיו בדרום, כדוגמת המסומן בנספח הבינוי, ירשם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולא תותר בו בניית גדרות או מחסומים.</p> <p>14. במידה ויאותרו חריגות צפויות במשטר הרוחות, יוטמעו המלצות היועץ הסביבתי בתכנון האדריכלי של המבנה (פרגולות, בליטות, כניסה כפולה וכדומה).</p> <p>15. הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה ובהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>16. תותר בנית ביתן אשפה בחלק המזרחי של המבנה לפי המסומן בנספח בינוי.</p> <p>משטחים אופקיים של הבניין שאליהם יציאה ישירה מפנים הבניין ירוצפו ויבנה להם מעקה. משטחים אופקיים אליהם אין נגישות יחופו בחצץ, טוף או חלוקי נחל, מעל שכבות האיטום והבידוד.</p> <p>17. לטובת עירוב שימושים וסילוק מטרדי ריח יידרש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומת הקרקע דרך הבנין כולו. יציאת הארובה: במפלס +2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה. גודל הפיר בהתאם לנדרש אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר. דרישת ביצוע הפיר תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקם במקום מטבח פעיל.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)			4.5 (2)	6 (1)			32	555	5613			1015	4598	1011	1	מגורים	מגורים ותיירות
(3)			4.5 (2)	6 (1)			72	337	3408			1100	2308	1011	1	תיירות	מגורים ותיירות
					3	27 (6)	100 (5)	1192	12054	3033 (4)		2115	6906		1	>סך הכל<	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכוון מזרח.
- יותר קו בנין 0 מ' לביתן אשפה בלבד לפי המסומן בתשריט מצב מוצע ונספח בינוי.
- (2) לכוון צפון.
- (3) לכוון דרום: 2 מ' לקומת כניסה גבוהה וקומת מלון גבוהה, 4 מ' לשאר הקומות. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין.
- לכוון מערב: 4 מ'. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקו בנין..
- (4) קווי בנין עד 0.0 מ' למרתפים בכפוף לסעיף 6.4 ניהול מי נגר.
- (5) מתייחס לגובה מקסימלי במטרים.
- (6) 27 קומות שהם 8 קומות מלון + 16 קומות מגורים + קומת גג טכני, ע"ג קומת כניסה גבוהה וקומת מלון גבוהה.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות על תוכנית זו יחול חוק העתיקות התשלי"ח 1978.
6.2	חניה א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג - 1983 על תיקוניהן. ב. החניה למגורים תופרד באמצעים פיסיים מהחניה למלונאות. ג. חניה תפעולית לרבות חצר פריקה וטעינה תתוכנן בתחום המגרש הפרטי, לא תותר חניה תפעולית במפרץ חניה בחזית רחוב דוד המלך. ד. החניה תהיה תת קרקעית בתחומי המגרש למעט חניה תפעולית. חניה תפעולית במפלס הקרקע תתאפשר בתנאי מיקומה אזור מוצנע ולא בולט לחזית רחוב דוד המלך. ה. מיקום כניסה ויציאה אל ומהחניון מחייב.
6.3	איכות הסביבה פסולת וטיפול בעת הקמה: חדרי האשפה יהיו בגודל ותשתית מתאימים להצבת מתקנים לאצירת אשפה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. החדר יתוכנן באופן שיאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים. פסולת בניין, הריסת ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. יש לבצע גריסה ולהשתמש בתוצרים. עבודות שינוע פסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י קבלנים בעלי רשיון עסק בהתאם לתנאי המשרד להג"ס לביצוע עבודות מסוג זה. חניה וחניונים: יש להקצות מקומות חניה לרכב דו-גלגלי ואופניים עפ"י התקן. יש לוודא כי האוויר היוצא מהחניון התת-קרקעי לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוהה של מזהמי אויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. תותקן ותופעל מערכת איוורור מכאנית הכוללתפתחי כניסה ויציאה של אויר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המובססת על מערכת גלאי CO ותהיה בעלת יכולת החלפת אויר של 8 החלפות אויר בשעה עבור כל מפלס סגור בחניון. מניעת מטרדים בעת הקמה: בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת רעש ואיכות אויר שיפורטו בהיתרי הבניה ויאושרו ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.
6.4	ניהול מי נגר ניהול מי נגר: התכנית חלה באיזור רגישות אי' ע"פ תמ"א 4/ב/34. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% משטח המגרש כשטחים חדירי-מים בהתאם לתכנית הידרולוג המנחה לפתרונות חילחול חליפיים.
6.5	סטיה ניכרת תוספת קומות, המרת שטח ממלונאות למגורים, חריגה מהגובה המרבי של המבנה ושינוי בתקן החניה למגורים, יהוו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (2) 19 בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. בטיחות טיסה: תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <p>א. אישור האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאים למתן היתר:</p> <p>א. לא תינתן בניה למגורים ללא המלון. היתר בניה יוצא למבנה בשלמותו (בית מלון ומגורים).</p> <p>ב. אישור ותאום עם אדריכל ממשרד התיירות להתאמת המלון לתקנים הפיזיים של תכנון מלונות של משרד התיירות. לא תותר מכירת יחידות מלונאות באופן פרטני.</p> <p>ג. הכנת נספח פסולת מפורט הכולל הערכה של כמויות הפסולת עבור עבודות הריסה, בניה ופיתוח מתוכננות וכן ניצול פסולת גרוסה ואישורו ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.</p> <p>ד. יירשם בלשכת המקרקעין: חדרי המלון לא ישמשו כדירות מגורים ותיאסר מכירתם.</p> <p>ה. אישור האגף לאיכות הסביבה לכל נושא בעל היבט סביבתי. תכנית בינוי מקדימה ובנוסף התכנית תציג תכנון פתרון מיטבי בהתייחס למשטר רוחות ולהצללות. סימולציית הרוחות תכלול המלצות תכנוניות במידה ואותרו בעיות צפויות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. הגשת הסכם חתום ע"י חברת אחזקת השטחים המשותפים לרבות מרתפי חניה.</p> <p>ב. לא תינתן תעודת גמר למגורים ללא קבלת תעודת גמר למלון.</p> <p>ג. רישום זיקת הנאה בתחום התכנית כפי שמפורט בסעיף זיקת הנאה.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>השטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה מיועדים למעבר הולכי רגל וכלי רכב כגון רכב חירום, רכב שירות לבית המלון וגם מיועד לעלייה והורדת נוסעי בית המלון.</p> <p>ניתן יהיה לשנות את גבולותיו ומיקומם בהתאם לתכנון מפורט בעת בקשה להיתר.</p> <p>תרשם עליהם זיקת הנאה בלישכת רישום מקרקעין באחריות היזם.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>ככל שתידרש, לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן 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. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הדרכת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות חסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תתוכנן צמחיה קלה ע"ג מצע מנותק לאורך מעבר הולכי רגל לכניסה למלון.</p>	

6.13**פיתוח תשתית**

- א. תינתן זכות מעבר חופשי לתשתיות עירוניות במרתף העליון לפי הצורך ברוחב ובעומק 1.5 מ' במגרש ובתאום עם אגף התשתית של העירייה.
- ב. מערכות התשתית: מים, תקשורת וטל"כ, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בי"ס וכיו"ב.

6.14**הריסות ופינויים**

בקשה להיתר תכלול סימון הריסה כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תעודת גמר	סיום בנית מבנה מגורים ומלון בשלמותו.

7.2 מימוש התכנית

מיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ נת/800/24

קווי בנין (מטרים)					מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
צידי למזרח	צידי לצפון	קדמי לדרום	קדמי למערב		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
0.0	0.0	0.0	5	ק. מרתף	1	11 קומות חדרי מלון/מגורים מעל קומת קרקע כפולה מעליהם קומה טכנית +מיכל מים	42.5	89	9.9 יח"ד/ד	10 יח"ד 88 + חדרי מלון	739.6	7477.4	1178	---	2988.8	3310.6	1011	64	מגורים ומלונאות מיוחד
2.7	3.1	4	5	ק. כניסה															
2.7	3.1	4	5	קומות 1-9															
2.7	3.1	4	8.5	קומה 10															
2.7	3.1	4	12	קומה 11															
2.7	5.7	6	15.5	ק. גג טכנית															

