

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0953133

נת/מק/600/א/4/5 - תוספת שטחי בניה - מלון רמדה

מרכז

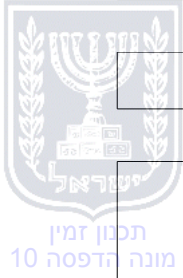
מחוז

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

התכנית באה להוסיף שטחים הנדרשים לתפעול המלון עפ"י מצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/600/א/4/5 - תוספת שטחי בניה - מלון רמדה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

408-0953133

מספר התכנית

5 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א 1) (3) (א), 62 א (א 1) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

185767

קואורדינאטה Y

691111

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	שד עובד בן עמי	41	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8252	מוסדר	חלק	156	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 / 7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 על תיקוניה ממשיכות לחול	2844		26/08/1982
נת/ 600 / א	החלפה	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/600/א ממשיכות לחול	4255	428	20/10/1994
נת/ מק/ 600 / א / 5	החלפה	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/600/א/5 ממשיכות לחול	4839		03/01/2000
נת/ 600 / א / 5 / 2	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/600/א/2/5 ממשיכות לחול	6091	3069	30/05/2010
נת/ מק/ 600 / א / 5 / 3	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/מק/600/א/3/5 ממשיכות לחול	6742	3404	22/01/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן אפשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	11/04/2021	אילן אפשטיין	09: 58 08/08/2021		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/08/2021	אילן אפשטיין	09: 55 26/10/2021	בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/03/2021	אילן אפשטיין	10: 51 15/07/2021	תשריט מצב מאושר	לא

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			כח.ע.א. נכסים בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926	09-8620927	yoram@zenoulaw.co.il
	פרטי			נכסי נירד בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926	09-8620927	yoram@zenoulaw.co.il
	פרטי			ר.ע מלכא נכסים בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926	09-8620927	yoram@zenoulaw.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כח.ע.א. נכסים בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926	09-8620927	yoram@zenoulaw.co.il
פרטי			נכסי נירד בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926	09-8620927	yoram@zenoulaw.co.il
פרטי			ר.ע מלכא נכסים בע"מ	נתניה	תל חי	1	09-8620926	09-8620927	yoram@zenoulaw.co.il

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	אילן אפשטיין	2245469		נתניה	ברנר	10	09-8324882		mepsarc@zahav.net.il
מודד	מודד	ירון לזר	700	לזר- ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספת שטחים הנדרשים לתפעול המלון ללא תוספת גובה ו/או קומות וללא תוספת חדרים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

אישור מצב קיים ע"י:

1. הגדלת השטח לבניה עבור מלונאות לפי סעיף 62א(א1)(3) לחוק.

2. הגדלת השטח העיקרי בתת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א1)(8) ללא שינוי בסה"כ השטח הכולל בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	156

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות ונופש	5,000	100
סה"כ	5,000	100

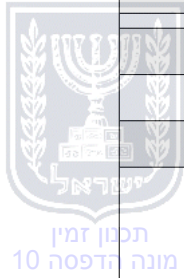
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,999.53	100
סה"כ	4,999.53	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	מלון סוויטות A עירוני הכולל חדרי מלון, ספא, מסחר לצרכי המלון, פונקציות מלונאיות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. אין בתכנית כדי לפגוע בהיתר בנייה קיים. ב. המסחר לרבות פונקציות נוספות הינו לשימוש המלון. ג. תכנית זו באה להוסיף שטחים בקומות קיימות כמסומן בנספח הבינוי. ד. תותר פרגולה מקורה בכניסה למלון עד לקו בניין 0, כמסומן בתשריט, ובגובה שלא יפחת מ-2 קומות (בהתאמה לתקנות חישוב שטחים). ה. תוספת השטחים בתכנית מיועדת לשטחי תפעול המלון בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	156	5000	11357	(1) 7555	413	(1) 4587	23912	(2) 180	72.63	19 (3)	2	5 (4)	4.2 (5)	(6)

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:

- א. קווי הבניין למרתף 0.0 לכל הכיוונים
- ב. תותר הקמת קירוי הכניסה למלון עד לגבול החלקה הקדמי מערבי, אשר ישמש הורדת והעלאת נוסעים ומבקרים במלון, בהתאם למסומן בנספח הבינוי וכמפורט בסעיף 4.1.2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חניה מקורה עפ"י ההיתר..
- (2) סוויטות מלונאיות.
- (3) 18 קומות מעל קומת כניסה.
- (4) מזרחי וצפוני.
- (5) דרומי.
- (6) 5.0 מ' או 0.0 מ' על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

תקן חניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה אך לא פחות מהקיים בהיתר בניה.

6.2**ניהול מי נגר**

התכנית מסדירה מצב קיים בחלקו העילי של המבנה משכך לא חל שינוי בניהול מי הנגר.

6.3**תשתיות**

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון היזם.

6.4**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/מק/600/א/3/5

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				סה"כ שטחי בניה	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מלונאות (אכסון מלונאי)	156	5000	11017	6101	203	589	(5)	72.63	19 (1)	2	5 (2)	4.2 (3)	(4)

הערה ברמת טבלה :

- א. תותר הבלטת גגון ב-0.65 מ' מעבר לקו בניין קדמי שהוא קו הרחוב.
 ב. קווי הבניין למרתף 0.0 לכל הכיוונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה :

- (1) 18 קומות מעל קומת עמודים.
- (2) מזרחי וצפוני.
- (3) דרומי.
- (4) על פי המסומן בתשריט.
- (5) עפ"י נת/600/א/2/5 שטח חניה מקורה בתכנית 5452 מ"ר וסה"כ שטחי הבניה הכוללים 23362 מ"ר.

• עפ"י נת/600/א/2/5 מספר סוויטות המלון הוא 180.

