# הוראות התכנית

**תכנית מס' 408-0586727**

**נת/מק/603/ה'- מלון לאגון הגדלת זכויות**

| | |
|---|---|
| **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

מלון לאגון מגרש מס' 1 מתכנית נת/603/א. מבוקש תוספת זכויות ע"מ לאפשר מגוון שירותים עבור אוכלוסיית היעד המתאכסנת במלון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | נת/מק/603/ה'- מלון לאגון הגדלת זכויות |
| | מספר התכנית | 408-0586727 |
| 1.2 שטח התכנית | | 4.612 דונם |
| 1.4 סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית |
| | 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 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

## 1.5 מקום התכנית

| | | |
|---|---|---|
| **1.5.1 נתונים כלליים** | **מרחב תכנון מקומי** | נתניה |
| | ***קואורדינאטה X*** | 185487 |
| | ***קואורדינאטה Y*** | 690200 |
| **1.5.2 תיאור מקום** | מצפון רחוב קהילת צפת כביש 10. במערב שד' בן עמי והטיילת. מדרום שצ"פ ובית פלדמן בחלקה 11 גוש 8567 | |

**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 | קהילת צפת | | |

**שכונה** שכונת נוף טיילת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---|---|---|---|
| 8247 | לא מוסדר | חלק | 226 | |

**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**

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

**לא רלוונטי**

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

## 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 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400/ 7 ממשיכות לחול. | 2844 | | 26/08/1982 |
| נת/ 600/ א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 600/ א ממשיכות לחול. | 4255 | 428 | 20/10/1994 |
| נת/ 603 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 603 ממשיכות לחול. | 4450 | 287 | 20/10/1996 |
| נת/ 603/ א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 603/ א ממשיכות לחול. | 5414 | 3348 | 07/07/2005 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

## 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 | | | | רני זיס | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | רני זיס | | תשריט מצב מוצע | לא |
| אדריכלות | מחייב | | | 07/11/2018 | רני זיס | 07/11/2018 | טבלת זכויות והוראות בנייה- מצב מאושר | כן |
| אדריכלות | מחייב | | | 11/11/2018 | רני זיס | 11/11/2018 | נספח בינוי | כן |
| תשריט התכנית | רקע | | 1 | 19/03/2018 | רני זיס | 19/03/2018 | 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**

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | אחר | | | דיזינגוף חברה לסחר 1952 בע"מ | הרצליה | המנופים | 8 | 09-9614444 | 09-9507002 | Racheli@dizengoff-trading.co.il |

## 1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| פרטי | | | דיזינגוף חברה לסחר 1952 בע"מ | הרצליה | המנופים | 8 | 09-9614444 | 09-9507002 | Racheli@dizengoff-trading.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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | עורך ראשי | רני זיס | | רני זיס אדריכלים | רמת גן | ביאליק | 143 | 03-6132291 | | Nitzan@ranniziss.co.il |

תקנון זמין
מונה הדפסה 25

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מהנדס גיאודט ומודד מוסמך | מודד | גבארה תאופיק | 991 | תאגיד- "ת.גב."- הנדסה ומדידות | טייבה | (1) | | 072-2122388 | 09-7995820 | tgb@012.net.il |

(1) כתובת : טייבה 40400 ת.ד 1768.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

## 1.9 הגדרות בתכנית

**לא רלוונטי**

**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.**

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

# 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות ,שינוי קו בניין,שינוי בצורת זיקת הנאה (ללא שינוי בשטח)

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- תוספת 600 מ"ר עיקרי על קרקעי המהווים 2% ע"פ סעיף 62 א (א 1) (3) (א) לחוק.

ב- שינוי קו בניין קדמי למרפסות בחזית צפון מערב כמסומן בנספח הבינוי וע"פ סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ג- שינוי מיקום זיקת הנאה ללא שינוי בסך השטחים עפ"י סעיף 62א(א) (19) לחוק.

ד- ניוד 1800 מ"ר עיקרי מעל לקרקע לתת הקרקע קיים בהיתר מכח הקלה ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

ה - ניוד 920 מ"ר שירות מעל לקרקע לתת הקרקע קיים בהיתר מכח הקלה ע"פ סעיף 62 א (א 1) (3) (א) לחוק.

ו.- שינוי קו בניין קדמי נקודתי בצידו הדרום מערבי של המבנה כמסומן בתשריט. ע"פ סעיף 62 א(א) (4) לחוק .

ז.הגדלת תכסית מותרת מ-40 % ל-50 % ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

# 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

## 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---|---|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 301 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---|---|---|
| זיקת הנאה | מלונאות (אכסון מלונאי) | 301 |

## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---|---|---|
| מלונאות | 4,612 | 100 |
| **סה"כ** | **4,612** | **100** |

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

## מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---|---|---|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 4,614.62 | 100 |
| **סה"כ** | **4,614.62** | **100** |

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

# 4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|---|
| **4.1** | **מלונאות (אכסון מלונאי)** |
| | |
| **4.1.1** | **שימושים** |
| | בית מלון + מסחר נלווה |
| **4.1.2** | **הוראות** |
| א | **הנחיות מיוחדות**<br><br>1. השטחים המבוקשים הינם לקומות קרקע ,קומה 4 (קומת בריכה ראשית ) קומה 16 (קומת טרקלין עסקים) ולקומת מבנה תחתון<br>כמסומן בנספח הבינוי.<br>2. כל הוראות התכנית נת/603 א' יחולו על התכנית למעט המפורט בתכנית זו. |

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

# 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | שימוש | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| מלונאות (אכסון מלונאי) | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4612 | (1) 13800 | (2) 8080 | 1800 | (3) 9920 | (4) 50 | (5) 300 | (6) 107 | (7) 14 | (8) 3 | 5 | (9) 5 | 5 | 5 |

**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) מתוכם 1250 מ"ר עבור מסחר..

(2) מתוכם 300 מ"ר עבור מסחר..

(3) עפ"י סעיף 18ה בתכנית נת/603/א' תותר תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ככול שיתחייב ע"מ למלא את דרישות תקן החנייה. קיים בהיתר 9920 מ"ר.

(4) הגדרת תכסית מותרת לבניין עד 50 %.

(5) מס' חדרים.

(6) גובה מבנה מעל פני הים ע"פ תב"ע מאושרת..

(7) 13 קומות +קומת גג טכנית.

(8) 1 מבנה תחתון+2 קומות מרתף..

(9) הערך מתיחס למטר תוספת, הערה: קו הבניין בחזית מערבית לכל האורך מצפון לדרום איננו אחיד, נע בין 3 מ' ל 5 מ' לפי תשריט נת/603/א. למעט הבלטת מרפסת קיימת 1.80 מ' כמסומן בנספח הבינוי..

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

# 6. הוראות נוספות

## 6.1 הנחיות מיוחדות

הוראות נוספות:

כל הוראות התכנית נת/603 א' יחולו על התכנית למעט המפורט בתכנית זו.

## 6.2 זיקת הנאה

זיקות הנאה-זיקת הנאה מעבר כלי רכב כמסומן בתשריט. התחום המסומן בתשריט ובנספח בנייה כזיקת הנאה להולכי רגל במפלס גן עליון וירשם בלשכת רישום המקרקעין .

## 6.3 תנאים למתן תעודת גמר

רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין

## 6.4 היטל השבחה

היטל השבחה בגין אישור התכנית ייגבה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה ובאישור הועדה המקומית.

# 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנית 408-0586727 07/11/2018 12:06:48 נספח אדריכלות טבלת זכויות והוראות בנייה-מצב מאושר



# 5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכסית (% משטח תא השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | קווי בנין (מטר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | מעל לכניסה הקובעת | קדמי | ציד'- ימני | ציד'- שמאלי | אחורי |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | | | |
| מלונאות ונופש | 226 | 4612 | (1) 15000 | (2) 9000 | --- | (3) 6000 | 30000 | --- | 300 | | 40% | 107 | (4) 14 | 5 | 5 | (5) 3-5 | 5 |

1 מתוכם 1000 מ"ר למסחר.
2 מתוכם 300 מ"ר למסחר.
3 יתרת השטחים נתנו ע"פ סעיף 18 ה. בתכנית נת/603 /ג' (קיים בהיתר 9920 מ"ר).
4 מעל הקרקע כולל מבנה תחתון : 13 קומות +קומת גג טכני. המבנה התחתון מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
5 קו בניין בחזית מערבית לכל האורך מצפון לדרום איננו אחיד, נע בין 3' עד 5' מטר ע"פ תשריט נת/603/א'.

# נת/מק/603/ר

## מתן שאון-הגדלת זכויות

תכנית מפורטת

## נספח ביניים מנחה

| איור מחקר | מסמכי רישוי | אופי תכנית |
|---|---|---|
| ----- | יעדי מפורטת | תכנית שבים מקומי לתיבא ותיק ק |

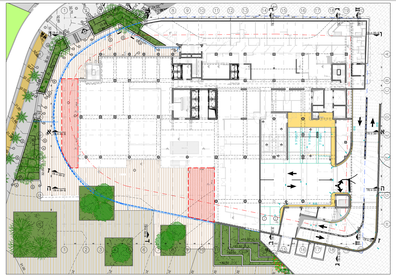
מאזן:
מרבי
מיתחם תכנון מקומי: נתניה
רשות מקומית: נתניה
יישוב: נתניה

שטח התכנית: 4612 מ"ר, 4.612 דונם
קנה מידה: 1:250

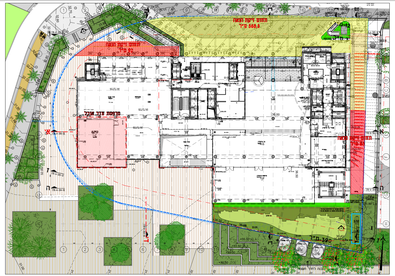
### הגדרת מרכיבי התכנית

| מס' | שם מרכיב | מיקום בתכנית | מרכז מקבע |
|---|---|---|---|
| **1.א.א** | **מיפרט** | **כלל** | |
| | | | |
| מיפרט מדיד | | | |

שרבב: הוראה מתמדת: 3 תאריך: 01.07.2016

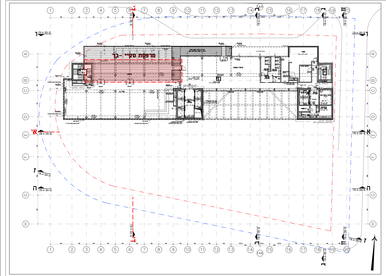


תכנית שטח מבנה תחתון
קנ"מ 1:250




תכנית שטח הרקע

תכנית שטח תל שביט-בינה ראשית
קנ"מ 1:250




תכנית שטח מרכיבי עסמים
קנ"מ 1:250