

מחלקת ת.ב.ע.

נקלס

מס' תכנית

ונאריך קליטת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

14.2.19

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0586727

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

מרכז

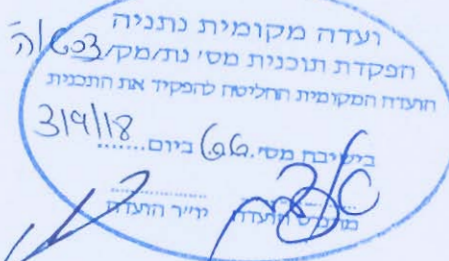
מחוז

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

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר 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



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

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



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

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			דיוינגוף 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			דיוינגוף 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

תכנית מס': 408-0586727 - שם התכנית: נת/מק/603/ה' - מלון לאגון הגדלת זכויות

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.i

(1) כתובת: טייבה 40400 ת.ד 1768



משרד התכנון
מנהל תכנון



משרד התכנון
מנהל תכנון

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.

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 62 א (א) 4 לחוק.
- ג- שינוי מיקום זיקת הנאה ללא שינוי בסך השטחים עפ"י סעיף 62 א (א) 19 לחוק.
- ד- ניווד 1800 מ"ר עיקרי מעל לקרקע לתת הקרקע קיים בהיתר מכח הקלה ע"פ סעיף 62 א (א) 9 לחוק.
- ה - ניווד 920 מ"ר שירות מעל לקרקע לתת הקרקע קיים בהיתר מכח הקלה ע"פ סעיף 62 א (א) 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.

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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,614.62	100
	4,614.62	100
סה"כ		



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מלונאות (אכסון מלונאי)

4.1.1 שימושים

בית מלון + מסחר נלווה

4.1.2 הוראות

א הנחיות מיוחדות

1. השטחים המבוקשים הינם לקומות קרקע, קומה 4 (קומת בריכה ראשית) קומה 16 (קומת טרקלין עסקים) ולקומת מבנה תחתון כמסומן בנספח הבינוי.
2. כל הוראות התכנית נת/מק/603/ה' יחולו על התכנית למעט המפורט בתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

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 18 בתכנית נת/מק/603/ה' תותר תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ככול שיתחייב ע"מ למלא את דרישות תקן החנייה. קיים בהיתר 9920 מ"ר.
- (4) הגדרת תכנית מותרת לבניין עד 50 %.
- (5) מסי חדרים.
- (6) גובה מבנה מעל פני הים ע"פ תב"ע מאושרת..
- (7) 13 קומות + קומות גג טכנית.
- (8) 1 מבנה תחתון + 2 קומות מרתף..
- (9) הערך מתייחס למטר תוספת, הערה: קו הבניין בחזית מערבית לכל האורך מצפון לדרום איננו אחיד, נע בין 3 מ' ל 5 מ' לפי תשריט נת/מק/603/ה'. למעט הבלטת מרפסת קיימת 1.80 מ' כמסומן בנספח הבינוי.

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.

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מנרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	קדמי							צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
																	שטחי בניה
מלונאות ונופש	226	4612	(1) 15000	(2) 9000	---	(3) 6000	30000	---	300	40%	107	(4) 14	5	5	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/מק/603/ג' (קיים בהיתר 9920 מ"ר).
- 4 מעל הקרקע כולל מבנה תחתון: 13 קומות + קומות גג טכני. המבנה התחתון מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 5 קו בנין בחזית מערבית לכל האורך מצפון לדרום איננו אחיד, נע בין 3 עד 5 מטר ע"פ תשריט נת/מק/603/א'.

