

423042

היוועדות ת.ב.ג.

תכנית מס' 408-0152025 - שם התכנית: נת/מק/800/13 א - מגדל גני סולד

נקלט

מס' תכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך קליטה 21.9.2015

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0152025

נת/מק/800/13 א - מגדל גני סולד

מחוז מרכז
14-10-2015
תיק מס' נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

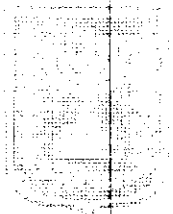
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית נתניה
אישור תוכנית מס' נת/מק/800/13
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 23... בזום 19.8.15
מחנכים הועדה
החלטתה על המתח

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לרכז זכויות בניה למגורים ממגרשים 2 ו-3 בתכנית גני סולד נת/13/800 לכדי מגדל אחד בן 28 קומות מעל ק.ק כפולה אשר יקטין את התכסית המאושרת ויגדיל שטחים פתוחים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נת/מק/800/13 א - מגדל גני סולד

מספר התכנית 408-0152025

1.2 שטח התכנית 4.676 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (1) (א) (2)

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 186390
קואורדינאטה Y 692870

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	דיוגוף	32	

שכונה מרכז העיר נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8264	מוסדר	חלק	6	7-8, 155

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/ 13 /800	5, 3 - 2

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/ 100 / ש / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 100 / ש / 1 ממשיכות לחול.	3459		14/06/1987
נת/ 400 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 על תיקוניה ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 800 / 13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 800 / 13 ממשיכות לחול.	5773	1795	05/02/2008

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קיקה ברא"ז				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			קיקה ברא"ז			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			04/10/2014	קיקה ברא"ז		04/10/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 250		28/04/2015	קיקה ברא"ז		30/04/2015	נספח בינוי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		36	15/10/2014	רונית טורק		17/09/2015		לא
ניקוז	מחייב	1: 250		24/03/2015	רון גלמור		28/04/2015	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		21/01/2015	אדיר אלווס		22/01/2015	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		29/04/2015	אלביר אנדריא		30/04/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/02/2015	קיקה ברא"ז		26/02/2015	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			רפאל אטיאה אחזקות בע"מ	נתניה	סלומון יואל	12	09-8857766	09-8654405	attia.holdin gs@gmail.c om

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	תל חי	8	09-8603131	09-8870084	
פרטי			רפאל אטיאה אחזקות בע"מ	נתניה	סלומון יואל	12	09-8857766	09-8654405	attia.holdings@gmai l.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית נתניה	נתניה	תל חי	8	09-8603131	09-8870084	
בעלים			רפאל אטיאה אחזקות בע"מ	נתניה	סלומון יואל	12	09-8857766	09-8654405	attia.holdings@gmai l.com

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	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikabraz.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלביר אנדריא	108654	אופק הנדסת תנועה	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	albert@ofec-eng.co.il
מהנדס אינסטלציה	יועץ	רון גלמור	124493	ת.מ.א הנדסה וייעוץ בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	054-4777792	03-7522037	office@galmor-tma.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	(1)		09-7493048	09-7493080	y-shilo@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 152.

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, והאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הבינוי המוצע בתכנית גני סולד נת/13/800 תוך תוספת קומות והעברת זכויות בין מגרשים ושימושים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ב. שינוי לבינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ג. ביטול קומות במגרש 2 (עפ"י נת/13/800) מ-6 קומות מעל ק. מסחרית לקומה מסחרית בלבד לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. תוספת קומות במגרש 3 (עפ"י נת/13/800) מ-9 קומות ל-29 קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ה. המרת 268 מ"ר עיקרי ממסחר למגורים במגרש 2 עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ו. המרת 230 מ"ר שירות ממגורים ו/או משרדים למסחר במגרש 2 עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ז. ניוד 2,085 מ"ר עיקרי, 230 מ"ר שירות ו-19 יחידות דיור ממגרש 2 (עפ"י נת/13/800) למגרש 3 (עפ"י נת/13/800) עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ח. המרת 570 מ"ר עיקרי ו-310 מ"ר שטח שירות במגרש 3 מלובי הדיירים למגורים עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ט. הוספת 1,295 מ"ר (8%) לשטח הכולל המותר לבניה במגרש 3, מתוכו 80 מ"ר עיקרי ו-1,215 מ"ר שירות עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.676
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	109		109		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	9,137	+348	9,485		9,405 מ"ר עיקרי למגורים ו-80 מ"ר עיקרי לשטחי פנאי.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	608	-268	340		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
מגורים ד'	3
מגורים מסחר ותעסוקה	2
שטח ציבורי פתוח	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	5
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	723	15.46
מגורים מיוחד	2,185	46.73
מסחר ומשרדי מיוחד	765	16.36
שצ"פ	1,003	21.45
סה"כ	4,676	100

מצב מוצע		
יעד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	722.9	15.46
מגורים ד'	2,181.39	46.65
מגורים מסחר ותעסוקה	765.73	16.38
שטח ציבורי פתוח	1,005.84	21.51
סה"כ	4,675.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. חניה פרטית וציבורית. ג. מתקנים טכניים. ד. שרותי פנאי לרווחת הדיירים כדוגמת חדר כושר, ומועדון דיירים. ה. פיתוח שטח, גינון, פרגולות, שבילים וכד'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. זכויות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 5, טבלת הזכויות. 2. הגישה הראשית לבניין המגורים תהיה מרח' דיזנגוף. חזית רח' דיזנגוף תגונן ותפותח בהתאם. כניסה משנית תהיה מכיוון צפון (השצ"פ) לצורך זיקה בין המבנה לכיכר הפנימית. 3. קומת הקרקע תהיה בגובה 6 מ' ותותר בה בניית קומת גלריה במסגרת השטחים העיקריים לשימוש ורווחת הדיירים. 4. גודל הלובי הראשי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר - שטח שירות. 5. בנוסף ללובי יבנה שטח לפנאי בהיקף שלא יפחת מ-80 מ"ר - שטח עיקרי. 6. תמהיל דירות (שטח עקרי + שירות, כולל ממ"ד): א. 52 יחידות דיור יהיו בשטח מינימלי של 88 מ"ר. ב. 52 יחידות דיור יהיו בשטח מינימלי של 105 מ"ר. ג. 5 דירות יהיו בשטח מינימלי של 130 מ"ר.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך שימוש בחומרי הגמר: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית. 2. כל הצנרת תהיה סמויה. 3. דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכד', ישולבו ויוסתרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין. 4. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים שבשימוש הדיירים וינתן להם פיתרון עיצובי במסגרת הפיתרון האדריכלי של המבנה. 5. בכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית. 6. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית, כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה, חדרי טרנספורמציה וכו', ימוקמו במתאר המבנה, במידה ויהיו על קרקעיים.
ג	הוראות פיתוח לפחות 25% משטח המגרש יהיה מגונן. הגינון יהיה בחלקו מעל למרתף התת-קרקעי.
ד	איכות הסביבה בחזית הדרומית של הבניין לא תותר התקנת מנועי מזגנים או כל מכשיר ו/או מתקן אחר

4.1	מגורים ד'
	הגורמים למטרדי רעש וזיהום אויר. כמו כן לא תותר בה יציאה ממתקני האשפה.
ה	זיקת הנאה על קרקעי (כמסומן בתשריט): 1. השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר יהיה פתוח למעבר הציבור. 2. בשטחי זיקות ההנאה הגובלים עם שטח ציבורי לא תותר הקמת גדרות או כל מכשול אחר. 3. פיתוח השטחים המסומנים בזיקות הנאה ישולב כיחידה תכנונית אחת עם השטחים הציבוריים (ריצוף, תאורה, גינון וכד'). תת קרקעי (כמסומן בנספח התנועה): למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מסחר, מגורים ו/או משרדים, מסעדות, חדרי תצוגה, בנקים, ספא, חדר כושר וכד'. לא יותרו סופרמרקטים.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות תכנית זו ניידה את כל זכויות הבנייה שהוקצו בתכנית נת/ 800 / 13 עבור השימושים מגורים ו/או משרדים (מגורים/משרדים), לתא שטח 3 ועל כן לא נותרו זכויות עבורם.
ב	איכות הסביבה השימושים יהיו באישור האגף לאיכות הסביבה.
ג	הוראות בינוי 1. קומת המסחר תהיה בגובה מירבי של 6 מ'. מעל לגובה זה יבנה גג טכני להסתרת המערכות על הגג בגובה מירבי של 3 מ' נוספים. במסגרת הגג הטכני תותר הקמת פרגולות והצבת שולחנות עבור המסחר בכפוף לשמירה על חזותו של הגג והסתרת המתקנים הטכניים. במידה והגג ישמש לטובת המסחר יפותח הגג כגג ירוק. 2. תותר בניית גלריה במסגרת שטחי הבנייה המותרים.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבניין יבנה ברמת גימור גבוהה תוך מתן חשיבות ל-5 חזיתות ושימוש בחומרי הגמר: אבן טבעית נסורה, בשילוב אלומיניום, פלדה וזכוכית. עיצוב המבנה באישור מהנדס העיר. 2. כל הצגת תהיה סמויה. יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכד', ישולבו ויוסתרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין. יינתן פתרון עיצובי למתקנים טכניים והנדסיים הניצבים על גג המבנה במסגרת הפתרון האדריכלי הכולל של המבנה. 3. חזיתות המסחר הפונות לרחוב ולשצ"פ תהיינה מזוגגות. פתרונות השילוט יינתנו במסגרת המבנה כחלק אינטגרלי ממנו וההשתלבות עם המדרכה תהיה בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באישור מהנדס העיר.

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ה	זיקת הנאה על קרקעי (כמסומן בתשריט): בחזית רח' דינזגוף תישמר ותירשם זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ' כמסומן בתשריט. על קרקעי (כמסומן בנספח הבינוי): בשטחי המדרגות ומעלית הגישה לחניון הציבורי וכן השירותים הציבוריים שישולבו במבנה המסחר תישמר ותירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. תת קרקעי (כמסומן בנספח התנועה): למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים א. נטיעות וגינון. ב. ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה וכו'. ג. מתקני משחקים. ד. פרגולות ומצללות. ה. פיתוח שטח ושבילים. ו. חניה ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.
4.3.2	הוראות הוראות בינוי א 1. השצ"פ ישמש כחלק מהכיכר הפנימית של המתחם. הכיכר תהיה מרוצפת ומגוננת. תותר בה בניית פרגולות ומעברים מקורים להולכי רגל. ישולבו בה פינות צל ומנוחה, בריכות מים לנוי בלבד, ריהוט רחוב ותאורה. הכיכר תהיה גג החניון המתוכנן למתחם. 2. יותרו מרתפי חניה מתחת לשצ"פ עבור המסחר, המגורים וחניה ציבורית. החניות יוחכר לבעלי הזכויות במגרשי המגורים והמסחר ללא תמורה.
ב	הוראות פיתוח בשצ"פ המחבר בין בית הכנסת לרח' דינזגוף ישמר מעבר פנוי ממכשולים ברוחב 4 מ' לכניסת רכב כיבוי.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות			
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי									
10 (7)	29 (4)	0	6.5 (5)	(6)	109	20420	6135	(2) 4800	(1) 9485	2185	3		מגורים ד'
0 (9)	1	0	0	0		3749	2835	574	340	765	2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0		0	0	0		8760	8760			1058	5		שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית זו, ניתן יהיה בעת הוצאת היתר בניה להוסיף שטחים למרפסות מכח התקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח כולל 9405 מ"ר למגורים ו-80 מ"ר לשטחי פנאי.
- (2) שטחי שירות העיליים כוללים 5 מ"ר עבור כל ממ"ד כמותר בתכניות שהופקדו לפי שינוי תקנות חישוב השטחים ביולי 2007.
- (3) גובה הבניין לא יעלה על 130 מ' מעפ"י כולל מתקני עזר טכניים על המבנה.
- (4) קומת קרקע גבוהה + 28 קומות מגורים + גג טכני.
- (5) מעל לגובה של 6 מ' תותר הבלטות מרפסות זיזיות עד 0.65 מ' מעבר לקוי בניין צידי דרומי.
- (6) 10-29 מ' בהתאם למסומן בתשריט.
- (7) תותר בניית פרגולות ומצללות עד לגבול המגרש.
- (8) בהתאם להוראות הבינוי.
- (9) תובטח זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2.5 מ' לאורך חזית רח' דיזנגוף.

6. הוראות נוספות

6.1 מרתפים	6.1
א. יבנו עד 4 קומות מרתף המיועדות לחניה, מערכות טכניות, שטחי שירות ומחסנים. שטח המחסנים לא יעלה על 5 מ"ר ליחיד ו-10% מהשטח המסחרי, לאחר שמולאו תנאי החניה והמתקנים הטכניים הדרושים להפעלת הבניינים. ב. נקודת הבקרה בכניסה לחניה תהיה מרוחקת ככל האפשר מהרחוב, כדי לאפשר המתנה לרבות בדיקות בטחוניות, מבלי לעכב את התנועה ברחוב דיונגוף. ג. תבוצע כניסה משותפת למסחר ולמגורים מרחוב דיונגוף בחלק הדרומי של המתחם. תישמר אפשרות לגישה תת-קרקעי עתידית עבור כלי רכב למגרש 1 (המוגדר בתכנית נת/13/800). תינתן זיקת הנאה הדדית לדיירי ומשתמשי מגרשי התכנית (וכן מגרש 1 מתכנית נת/13/800) וזיקת הנאה לציבור לגישה לחניות הציבוריות. ד. יותר קו בניין אפס עבור המרתף בכל תחום התכנית בכפוף לעמידה בסעיף שימור מי נגר. ה. מאחר ורחבת כיבוי אש מתוכננת על גבי קומת מרתף יש לתכנן מראש משקל נשיאה.	
6.2 חניה	6.2
א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)-תשמ"ג 1983, אך לא פחות מהמופיע והדרוש בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה. ב. לדירות עד 120 מ"ר (כולל ממ"ד) תקן החניה יהיה 1:1 ומעל 120 מ"ר (כולל ממ"ד) התקן יהיה 1:2. ג. כל החניות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות בלבד. ד. מספר מקומות החניה הציבורית לא יפחת מ-100 מקומות חניה. החניות הפרטיות יופרדו מהחניות הציבוריות בהפרדה פיזית. ה. תקן החניה ביעוד מסחר יקבע עפ"י השימוש המבוקש בעת הוצאת היתר בניה. ו. שטחי המרתפים הנדרשים למגרשי המגורים והמסחר לצורך תקן החניה והמצויים השטח השצ"פ יוחכרו ע"י העירייה לבעלי הזכויות ללא תמורה.	
6.3 ניהול מי נגר	6.3
יוותרו 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 מים 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 זיקת הנאה	6.4
א. בשטחים המסומנים בתשריטים ובנספחים כשטחים לזיקות הנאה למעבר רגלי וכלי רכב (מרתפים) תירשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין. ב. השטח המסומן כזיקת הנאה בחלקו המערבי של מגרש המגורים יתוכנן ויבוצע על חשבוננו של היזם באישור אגף גנים ונוף. לאחר קבלת טופס 4 יתוחזקו השטחים ע"י עיריית נתניה. ג. תרשם זיקת הנאה במרתפים למעבר כלי רכב והולכי רגל בין תאי השטח.	
6.5 תחזוקה	6.5
אחזקת השטחים המשותפים הן במגורים והן במסחר, לרבות מרתפי חניה הפרטיים	

תחזוקה והציבוריים, תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית, אשר תרכז את ניהולם ותפעולם השוטף.	6.5
תשתיות א. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום המגרשים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקתם. ב. קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. ג. מערכות התשתית: אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר. ד. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתית והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.	6.6
בניה ירוקה הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתקן ישראלי לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.	6.7
חומרי חפירה ומילוי א. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו. ב. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.	6.8
שמירה על עצים בוגרים 1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות. 2. הוראות באשר לעצים המסומנים לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה, תצורף לבקשה דברי הסבר אודות העצים המיועדים לכריתה בצרף תכנית המפרטת את העצים בערך חליפי שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.	6.9
תנאים למתן היתרי בניה א. אישור תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור מה"ע. תכנית תכלול מיקום ופיתרון לפינוי אשפה, חזיתות הבניין תוך מתן דגש לחזית הפונה לרח' דיזנגוף. פיתוח השטח מקו המבנה ועד למדרכה ברח' דיזנגוף שיהיה בזיקת הנאה למעבר הציבור, גובה גדרות, קומת הקרקע במבנה לרבות מיקום הלובי וחדרים טכניים, ניקוזים (בהתאם לנספח), ריהוט רחוב, מתקני אשפה,	6.10

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תאורה ושילוט. ב. רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין. ג. רישום הערת אזהרה לחניות ציבוריות בלשכת רשם המקרקעין. ד. אישור משרד הבטחון לגובה המבנה. ה. אישור האגף לאיכות הסביבה לעניין השימושים המסחריים. ו. אישור האגף לאיכות הסביבה לעניין בניה ירוקה. ז. תנאים להוצאת היתר בניה לחניון: אישור התכנון המפורט לחניון הציבורי ע"י מהנדס העיר, תכנית עבודות הנגישות, חתומה ע"י מורשה נגישות, כתנאי להיתר בניה ראשון. ח. אישור קק"ל כמפורט בסעיף 6.9.

6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות תעופה אזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף יש לקבל אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לתוספת הגובה המבוקשת.

6.12	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לטופס 4 א. אישור האגף לאיכות הסביבה לעניין השימושים המסחריים. ב. הסכם חתום ע"י חברת אחזקה הן במגורים והן במסחר. ג. רישום החניות הציבוריות בלשכת רשם המקרקעין.

6.13	היטל השבחה
	עפ"י הוראות החוק.

6.14	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת תכנית נת/מק/800/13 הכוללת מדידה ותכנית לצרכי רישום יחולו על היזם, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12.

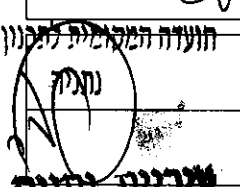
7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	התכנית תמומש תוך 5 שנים מאישורה.
--	----------------------------------

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רפאל אטיאה אחזקות בע"מ 513917534		חתימה: 513917534
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נתניה 500274006	רשות מקומית	חתימה: 
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רפאל אטיאה אחזקות בע"מ 513917534		חתימה: 513917534
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נתניה 500274006	בבעלות רשות מקומית	חתימה: 
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רפאל אטיאה אחזקות בע"מ 513917534	בעלים	חתימה: 513917534
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיקה ברא"ז 512196916	עורך ראשי	חתימה: 

עיתון: 13/800/א - שם התכנית: נת/מק/13/800/א - מגדל גני סולד

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית נת/13/800

קווי בניין במ'	שטח בניה במ"ר			מס' יח"ד	מס' קומות	שימוש	מס' מגרש ושטח במ"ר	יעודי קרקע	
	מפל הקרקע								
	תת"ק	עיקרי	שירות						
ק.ב.א.	ק.ב.צ.	ק.ב.ק.	שירות	עיקרי	שירות	1 ק' מסחר *	משרדים ו/או מגורים ע"ג מסחר	(2) 765	מסחר ומשרדים מיוחד
0	0	על פי סימון בתשריט	2,835	344	608	---	6 ק'		
				460	1,817	19			
5	6.5 לדרום 0 לצפון		6,135	310	570	---	לובי דיירים	(3) 2,184	מגורים מיוחד
				2,500	6,750	90	8 ק'		
---	---		8,760	** 250			כיכר ציבורית על חניון תת"ק	(5) 3,441 ***	שצ"פ

הערות:

* ראה פירוט בסעיף 13 בתקנון – משרדים ו/או מגורים ע"ג מסחר מגרשים (1) ו-(2).

** שטח המיועד להצללה, שערים וכיו"ב.

*** בגבול התכנית המוצעת נכללים רק 1,153 מ"ר מתוך שטח השצ"פ המאושר בתכנית נת/13/800.