

1.8.13

**מרחב תכנון מקומי נתניה**  
**תכנית מפורטת נת/552/41**  
**פינוי בינוי מתחם אנדריוס**

<b>משרד הפנים</b> <b>מחוז מרכז</b>  17. 10. 2013  <b>נתקבל</b> <b>תיק מס'</b>
---

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
3/3/13 (מס' 552/41)  
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
06. 11. 2013  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה לתכנון ולבניה נתניה אשר 27/10/13 מיום בישיבה מס' 9 מהנדס העיר
--

**מרחב תכנון מקומי נתניה  
תכנית מפורטת נת/552/41  
פינוי בינוי מתחם אנדריוס**

**שינוי לתכניות מתאר : נת/400/7 ונת/100/ש/1 ולתכניות מפורטות :  
נת/2/304, נת/417.**

**איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון  
והבניה תשכ"ה - 1965.**

1. **מקום התכנית :** מחוז : המרכז  
נפה : השרון  
מרחב תכנון : נתניה  
מקום : נתניה  
גוש : 8271  
חלקות : 133, 132, 130  
חלקי חלקות : 212, 208, 199, 198, 196, 189  
גוש : 8267  
חלקות : 776  
חלקי חלקות : 961, 877, 777, 775, 590, 118, 12  
רחובות : אנדריוס, בורוכוב, הרב קוק
2. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל : דרך פ"ת, ת"א  
עירית נתניה : רח' צורן, נתניה  
וחוכרים
3. **היוזם/מגיש :** עירית נתניה : רח' צורן, נתניה
4. **המתכנן :** אדריכל חיימי שניידר : שד' בנימין 60 נתניה  
מס. רשיון 28678
5. **שטח התכנית :** 18.817 ד'
6. **גבול התכנית :** כמסומן בתכנית בקו כחול
7. **מסמכי התכנית :** א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים טבלת זכויות בניה (להלן : התקנון).  
ב. תשריט בקנה מידה 1: 500 ו- 1: 2500 (להלן התשריט).  
ג. נספח בינוי מנחה (להלן נספח מס' 1).  
ד. נספח תנועה מנחה (להלן נספח מס' 2).  
ה. טבלת איזון והקצאה (להלן נספח מס' 3).  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. **מטרות התכנית :** שיקום מתחם אנדריוס ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש - בעזרת :  
א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
ב. שינוי יעוד מאזורי מגורים ד', ה' ו-ז', שביל, שצ"פ ושב"צ - לאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים ד' ו-ז', שצ"פ, שב"צ ושפ"פ.  
ג. קביעת זכויות בניה.  
ד. קביעת שלביות ביצוע.

9. **כפיפות  
לתכנית**

: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/7/400 , נת/100/ש/1 ונת/417 , לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן.  
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קיימות אחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

10. **פרוט  
מונחים  
והגדרות**

: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "תקנות".  
למונחים שאינם נכללים בהגדרות אלו יהיו המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

11. טבלאות הוראות וזכויות בניה :  
מצב קיים :

האזור וסימונו בתכנית	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	מס' קומות	מס' יחיד למגרש	שטח בניה ב- % למגרש	קווי בניין מיינמליים מעל לקרקע *		האזור וסימונו בתכנית
							צד	קדמי	
ד' אזור מגי (קוים על רקע כתום)	8271	130 (ח)	7444	8 ע"ע	12 יחיד לדי	135%	7.4	בהתאם לתכניות קיימות אך לא פחות מ-10 מ' מציר הדרך	ד' אזור מגי (קוים על רקע כתום)
ה' אזור מגי (קוים על רקע ורוד)		130 (ח)	4944	6 ע"ע	12 יחיד לדי	130%	5.8	בהתאם לתכניות קיימות אך לא פחות מ-10 מ' מציר הדרך	ה' אזור מגי (קוים על רקע ורוד)
ז' אזור מגי (קוים על רקע צהוב)		130 (ח)	728	4 ע"ע	10 יחיד לדי	100%	4.0	בהתאם לתכניות קיימות	ז' אזור מגי (קוים על רקע צהוב)
סה"כ			13116						סה"כ
שבי"ע	8271	133	806	4	---	40% בקומה	5		שבי"ע
חום	8267	776 (ח)	170				0.0 לצפון 3.0 לדרום		חום
מותחם	סה"כ		976						מותחם
חום כזה									חום כזה
שצ"פ (ירוק)	8271	132	545						שצ"פ (ירוק)
	8267	776 (ח)	270						
	סה"כ		815						
שבי"ל	8267	776 (ח)	449						שבי"ל
דרך	8271	212 (ח)							דרך
קיימת (אוקר)		198 (ח) 189 (ח)							קיימת (אוקר)
		199 (ח) 208 (ח)							
	8267	12 (ח) 118 (ח)							
		590 (ח) 775 (ח)							
		777 (ח) 877 (ח)							
		961 (ח)	3461						
סה"כ			18817						סה"כ



12. **הוראות בניה :** א. זכויות הבניה וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה ונספח הבנוי.

**ל"אזור  
מגורים  
מיוחד"**

ב. תותר הקמת מבנה אחד על כל מגרש.

ג. שטח יח"ד לא יפחת מ-95 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

מספר יח"ד הקבוע בתכנית הינו 333. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).

ד. קומות המגורים יהיו מעל לובי. לא פחות מ-80 מ"ר משטח הלובי יהיו בגובה של לא פחות מ-5 מ'. שטח הלובי בכללותו לא יפחת מ-40% משטח הקומה שמעליו. כל שטחי קומת הגלריה שבקומת הכניסה יהיו שטחים משותפים לשרותי פנאי של דיירי הבית. שטח הלובי יחשב כשטח שרות. שטחי הפנאי שבגלריה יחשבו כשטחים עיקריים. ה. הבניה תהיה ברמה גבוהה. חומרי הגמר יהיו קשיחים כדוגמת אבן או שיש או גרניט פורצלן.

ו. חדר טרנספורמציה ימוקם בקונטור המבנה.

ז. מערכות למיזוג אויר וחימום – יוסתרו.

ח. מרתפים :

1. יותרו 2 מרתפי חניה. האחד למגרשים 2 ו-3, השני למגרשים 4A+4B ו-5.

ניתן יהיה לחבר בין המרתפים.

2. מרתפי החניה יהיו מתחת לכל שטח מגרשי המגורים ומתחת לשצ"פ, בהתאם לנספח התנועה והחניה. גג המרתף העליון שמתחת לשצ"פ יונמד ב-1.5 מ' מגובה פני הקרקע על מנת לאפשר גינון לשטילת עצים.

3. תותר בנית 3 קומות מרתף לשימושים של חנייה, מחסנים ומתקנים טכניים.

4. תרשם זיקת הנאה הדדית בכל מרתפי החניה לתנועת כלי הרכב של דיירים מכל 4 מגרשי המגורים.

ט. גינון : השטח הפנוי לגינון לא יפחת מ-30% משטח המגרש, נקי ממעברים, חניה ומשטחי תמרון. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים לפי הנחיות מהנדס העיר.

י. ניתן לבנות מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומות המרתף והכניסה בלבד. שטח מחסן דירתי מינימלי 4 מ"ר.

13. **הוראות**

**לאזור מבני  
הציבור**

א. קיים בית כנסת בגובה של 3 קומות בשטח מבונה של 1225 מ"ר.

ב. במידה ויהרס המבנה יותרו התכליות הבאות : מבנה קהילתי, משולב בית כנסת, מועדון, חברה ורווחה. זכויות הבניה המירביות לא יעלו על המופיע בטבלת הזכויות.

14. **הוראות**

**מיוחדות  
ל"שטח ציבורי  
פתוח"**

1. לא תותר כל בניה מעל לקרקע, למעט מתקני ספורט נופש ומשחקים שאינם מבנים באישור הועדה המקומית.

2. תותר בניה מרתפי חנייה מתחת לקרקע בהמשך וברצף למגרשי המגורים בתכסית של עד 50% מסך השטח הציבורי הפתוח.

מרתפי החניה שניתן להקים בתת-הקרקע בשטח הציבורי הפתוח מיועדים לחניה עבור מגרשי המגורים ב"אזור למגורים מיוחד".

3. תהיה זיקת הנאה למעבר וחניה תת-קרקעית מתחת לשצ"פ לדיירי בניני המגורים שבתחום הת.ב.ע.

4. כתנאי לטופס איכלוס תובטח זכות מעבר ושימוש לדיירי בניני המגורים ב"אזור למגורים מיוחד" ע"י רישום זיקת הנאה, רישום בית משותף או חכירה על פי כל דיו ובמידת הצורך בכפוף לאישור השר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

5. ישמר שביל מעבר (כולל זיקת הנאה) ברוחב 6 מ' לפחות בין מגרש 4A למגרש 6.

(תקנון נ/552/41)

**15. הוראות מיוחדות**

1. לא תותר כל בניה מעל לקרקע, למעט מתקני ספורט נופש ומשחקים שאינם מבנים באישור הועדה המקומית.
2. תותר בניה מרתפי חנייה מתחת לקרקע בהמשך וברצף למגרשי המגורים.
3. תרשם זיקת הנאה תת-קרקעית למעבר וחניה מתחת לשפ"פ לדיירי בניני המגורים שבתחום הת.ב.ע.
4. תרשם זיקת הנאה עילית למעבר הולכי רגל בשטחי השפ"פ.
5. השפ"פ יפותח כחלק אינטגרלי של השצ"פ.

**16. חנייה**

- : החנייה בתכנית זו תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 ותיקונים שיאושרו מעת לעת, ובכל מקרה לא פחות מ- 2 חניות ליח"ד. חניות אורחים תנתנה ככל שאפשר בתחום המגרשים.

**17. תשתיות**

- א. אספקות: מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות מהנדס העיר.  
ב. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתכנית הבנוי והפתוח בתאום ואישורו של מהנדס העיר.  
ג. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' יהיו תת-קרקעיות בתחום התכנית.  
ד. מכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה 1965, על תיקוניו.

**18. בניה משמרת מים**

- : באזור זה יותירו 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 המים אפשר שיהיו מגוונים 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, קדוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**19. פינוי עודפי עפר**

- א. ככלשתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר, וקיבעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.707, או מסמך שיחליף אותו.  
ב. בשלבי ביצוע הקמת הפרויקט ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטת אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערימות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

**20. סטיה מתכנית בינוי**

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו נספח מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית. ניתן יהיה לשנות נספח זה כל עוד ישמרו זכויות הבניה, קווי הבנין וגובה הבנינים המכסימלי כפי שאושר ע"י משרד הבטחון.  
ב. קוי הבנין של המבנים לכיוון צפון יהיו קוי הבנין המכסימליים ומחייבים. כל סטיה מהם תהיה סטיה ניכרת מהתכנית.

**21. תנאים למתן היתר**

- א. הגשת תכנית להרחבת צומת הרב קוק/אנדריוס שתאושר ע"י משרד התחבורה ו/או רשות מוסמכת.  
ב. תנאי למתן היתר לבנין הראשון בתחום התכנית - אשור מב"ת לנספח נקוז למתחם, כולל מתן פתרון לחלחול מי נגר עילי.  
ג. הכנת תכנית פתוח לשצ"פ כחלק מהיתר הבניה.  
ד. רשום זיקות הנאה (ראה סעיף 26) בלשכת רישום המקרקעין.

22. **רישום זיקת:** א. בשטחי הכניסות ומעברים של כלי רכב לחניה תת-קרקעית במגרש 4b, תרשם זיקת הנאה לציבור הנאה תת-קרקעית למעבר של דיירי הבניינים שבתחום התכנית. במגרש 4b, תרשם גם זיקת הנאה עילית להולכי רגל.

23. **בטיחות טיסה:** היתרי בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל לקרקע ינתנו רק לאחר קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

24. **חב' אחזקה:** א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מרתפים וכו' הכלולים ברכוש המשותף, יפותחו על פי תכנית פתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה. ב. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.

25. **תנאים למתן:** א. הסכם חתום עם חב' אחזקה למשך 3 שנים לפחות. טופס 4 ב. הריסת מבנים המסומנים להריסה.

26. **איחוד וחלוקה:** השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

27. **רישום שטחים:** מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה

28. **תוקף התכנית:** א. תוקפה של התכנית יפוג במידה ולא יחל מימושה בתוך 5 שנים וזכויות הבניה שלה ישובו ויהיו בהתאם לתכנית שהייתה בתוקף טרם תחילתה של תכנית זו. ב. תחילת מימושה של התכנית יחשב עם הגשת בקשה להיתר לבנין הראשון.

29. **חישוב שטחים:** חישוב השטחים נעשה ע"י מודד מוסמך אריה פלנר, רשיון מס' 561 ביום 6.5.04

30. **חתימות:**

חתימת היוזם

עיריית נתניה

חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל