

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

26-2-17

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0174029

נת/מק/41/552-ב - תוספת יח"ד, מתחם אנדריוס.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מנהל הדפסה 31



תכנון זמין
מנהל הדפסה 31



תכנון זמין
מנהל הדפסה 31



דברי הסבר לתכנית

לצורך מימוש תכנית פינוי בינוי נת/41/552, התכנית מוספה 55 יחידות דיור ללא תוספת שטחים עיקריים. התכנית מוסיפה שטחי שרות וקומות ל-4 מבני מגורים.



הכנס זמין
מונה תדפסה 31



הכנס זמין
מונה תדפסה 31



הכנס זמין
מונה תדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
נת/מק/41/552/ב - תוספת יח"ד, מתחם אנדריוס.

מספר התכנית 408-0174029

1.2 שטח התכנית 12.268 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 8, 62 א (1), 62 א (4), 62 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



תכנית זמין
מועד הדפסה: 31

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 186600

קואורדינאטה Y 693600

1.5.2 תיאור מקום מתחם אנדריוס, צפון נתניה.

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	אנדריוס		

שכונה מתחם אנדריוס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנית זמין
מועד הדפסה: 31

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	חלק		776
8271	מוסדר	חלק	132	130

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/552/41	1 - 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מועד הדפסה: 31

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/ 552 / 41	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 552 / 41 ממשיכות לחול.	6706	1749	28/11/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	השריט מצב מוצע		חיים שניידר		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות	14/10/2015	חיים שניידר	15/04/2015	1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח בינוי	03/12/2015	חיים שניידר	12/02/2015	1	1:500	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח פיתוח	06/12/2015	מיכל טורנר	12/02/2015	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	24/12/2015	דן אמסלם	12/02/2015	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	24/11/2015	חיים שניידר	24/12/2014	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	(1)	1 ג	03-7402526	03-5339170	davidso@af- rica- israel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 715.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	(1)	1 ג	03-7402526	03-5339170	davidso@af- rica- israel.com

(1) כתובת: ת.ד. 715.

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	הצורן	6	09-8603188	09-8608913	
בעלים	צביה גתאיאת		נתניה	אנדריס	(1)	7	09-8824862		
אחר			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	(1)	1 ג	03-7402526	03-5339170	davidso@af- rica- israel.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים ע"י מיופה כח עו"ד יהודה חימי או אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(1) כתובת: ת.ד. 715.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Haimiarc@outlook.com	09-8320936	09-8616024	60	שד בנימין	נתינה		28678	חיים שניידר	עורך ראשי	
	03-6776661	03-6772001	26	הירדן	רמת גן		35664	דן אמסלם	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
	03-5273617	03-5273632	14	דרך בגין	תל אביב-יפו		108428	מיכל טורנר	יועץ נופי	אדריכל נוף
	09-8997264	09-8997260		(1)	כפר נטר		561	אריה פלנר	מודד	

(1) כתובת: ת.ד. 3765.

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 55 יח"ד, תוספת קומות, תוספת שטחי שרות, וקביעת קווי בנין למרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי' יח"ד מ-333 ל-388, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות. עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8 לחוק.
2. תוספת שטחי שרות עיליים. עפ"י סעיף בחוק 62א (א) 1 (4). תוספת שטח 2.380 מ"ר, 4% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי התכנית שבתוקף.
3. תוספת 4-5 קומות לבנין ושינוי גובה הבניין הגבוה ביותר ל-26 קומות. עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק.
4. תוספת קומת מרתף ושטחי שירות תת קרקעיים. עפ"י סעיף 62א (א) 1 8 לחוק.
5. קביעת קווי בנין למרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי. עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

12.268



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	333	+55	388		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	44,500		44,500		

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
מגורים ד'	4A, 5, 3, 2
שטח פרטי פתוח	4B
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	4A, 5, 3, 2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	4A, 5, 3, 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
זיקת הנאה	מגורים ד'	4A, 3
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	4B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	4A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	4B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1
להריסה	מגורים ד'	4A, 5, 3, 2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	7,092	57.80
שטח פרטי פתוח	111	0.91
שטח ציבורי פתוח	5,068	41.30
סה"כ	12,271	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	7,116.14	57.94
שטח פרטי פתוח	110.73	0.90
שטח ציבורי פתוח	5,054.33	41.16
סה"כ	12,281.2	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	558.47
זיקת הנאה למעבר רגלי	110.43
קו בנין	4,009.24



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/ 552 / 41 למעט הוראות ששונות בתכנית זו. תכנית קומת הכניסה לא יפחת מ-40% משטח הקומה שמעליו. תותר קומת ביניים בחלל קומת הכניסה כחלק מקומת הכניסה, שתיועד לשטחי שרות משותפים או פרטים. ניתן לבנות מחסנים דירתיים ו/או משותפים בקומות המרתף, קומת הכניסה וקומת הביניים בלבד. שטחי פנאי לדיירים (כגון: חדר כושר, מועדון, פינת הסבה) בקומת הלובי לא יפחתו מ-100 מ'. תקרת מרתף עליונה תונמך ב-1.0 מ' לשתילת עצים בשצ"פ. תותר בליטת מרפסות עד 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי ואחורי של מגרש 4 הכולל מגרשים 4A + 4B, קו בנין קדמי החל מקומה 9, קו בנין אחורי החל מקומה 8. תותר בליטת מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקו בנין קדמי למגרשים 2, 3, 5 לפי חוק התכנון והבניה. קו בנין קדמי החל מקומה 9. נדרש להשאיר מעבר פנוי ממכשולים (גדרות, מחסומים וכד') של מיני 4.20 מ' לצורך גישה לרחבת כיבוי אש.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/ 552 / 41 למעט הוראות ששונות בתכנית זו. תותר בניית 4 קומות מרתף לשימושים של חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. תירשם זיקת הנאה במרתפים למעבר כלי רכב והולכי רגל. קומת מרתף עליונה צריכה להיות בעלת יכולת נשיאה של 40 טון באזורי רחבות כיבוי אש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מתקני נופש וספורט.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/ 552 / 41 למעט הוראות ששונות בתכנית זו. יותר מ-4 מרתפי חניה מתחת לקרקע עבור המגורים בהמשך וברצף בתכנית של עד 64% מסך השטח הציבורי הפתוח. תקרת מרתף עליונה תונמך ב-1.0 מ' לשתילת עצים בשצ"פ. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב וחניה בתת הקרקע בלבד.

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>5. כתנאי לטופס אכלוס תובטח זכות מעבר ושימוש לדיירי בנייני המגורים (ביעוד מגורים ד') על ידי זיקת הנאה, רישום בית משותף או חכירה על פי כל דין ובמידת הצורך בכפוף לאישור השר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.</p> <p>6. יישמר שביל מעבר בין מגרש 4A למגרש 6 עפ"י נת/41/552 (הכולל את זיקת ההנאה) ברוחב של 6 מ' לפחות.</p>



4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישולב כחלק מהשצ"פ.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/41/552 למעט הוראות ששונו בתכנית זו.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מעל מגרש 4B וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב וחניה מתחת למגרש 4B.</p> <p>3. השפ"פ יתוכנן ויפותח כחלק אינטגרלי של השצ"פ. לא תותר הקמת גדרות או כל מכשול אחר על מנת לשמור על רצף אחיד עם השצ"פ.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מועל הכניסה הקובעות (מטר)		מספר יח"ד		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום		תאי שטח		שימוש		יעוד	
קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מועל הכניסה לכניסה הקובעות		מספר הקובעות	מספר הקובעות	מספר הקובעות	מספר הקובעות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד						
				מספר הקובעות	מספר הקובעות					שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)												
(2)	(2)	(2)	(2)	4	26	95	102	7044	4624	(1) 11490	1761	2	1	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
(2)	(2)	(2)	(2)	4	26	95	102	7220	4764	(1) 11490	1805	3	1	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
(2)	(2)	(2)	(2)	4	23	86.5	90	6546	4340	(1) 10690	1632	4A	1	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
(2)	(2)	(2)	(2)	4	24	89.5	94	7576	4388	(1) 10830	1894	5	1	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
						388	28386	18116	44500					מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
							426							מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
							12156							מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
														מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'						
											</												

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) תווך תוספת מרפסת של 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד..

(2) כמסומן בתשריט וכמפורט בטעיף 4 הוראות בנינו..

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/41/552 למעט הוראות ששונות בתכנית זו.
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/41/552 למעט הוראות ששונות בתכנית זו. 2. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), תשמ"ג-1983 אך לא פחות מספר מקומות חניה הנדרשים בטבלת מאזן חניה שבנספח חניה. 3. כל החניה תהיה תת-קרקעיות. תקן החניה ל-333 יח"ד שבתבע הקיימת 2:1. תקן החניה ל-55 יח"ד נוספות 1:1.3. 4. חניות לאורחים תנתנה ככל שאפשר בתחום המגרשים. 5. תקרת מרתף עליונה תונמך ב-1.0 מ' לשטילת עצים.
6.3	בניה ירוקה
	תכנון המבנים נדרש לאישור על עמידה בתקן ובחוק, הכל על פי הנחיות מהנדס העיר התקפות לאותה עת, לעניין הבניה הירוקה ולעמידה בדרישות האגף לאיכות הסביבה.
6.4	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/41/552 למעט הוראות ששונות בתכנית זו. 2. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 3. 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.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>שמירה על עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 3. בשלב היתר הבניה ניתן לבדוק מחדש מקום עצים לשימור במידה ויש התנגשות עם הבניה המבוקשת.
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.7	רישום שטחים ציבוריים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יירשמו ו/או יופקעו לרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.



6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הריסת מבנים המסומנים להריסה. 2. הסכם חתום עם חב' אחזקה. ההסכם יכלול את אחזקת כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון, מרתפים וכו'. אחזקת כל השטחים תבוצע ע"י חברת אחזקה מרכזית אשר תרכז את ניהולו בצורה מרבית שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה. 3. ביצוע שביל אופניים עפ"י נספח תנועה. 4. ביצוע אבני בלימה בחניות במרתפים עפ"י נספח תנועה. 5. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה האחרון בתחום התכנית רישום תכנית לצרכי רישום בלשכת רשם המקרקעין.

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת תכנית להרחבת צומת הרב קוק/ אנדריוס שתאושר ע"י משרד התחבורה ו/ או רשות מוסמכת. 2. רישום זיקת הנאה במרתפים בלשכת רשם המקרקעין. 3. רישום זיקת הנאה בשצ"פ בלשכת רשם המקרקעין. 4. רישום זיקת הנאה בשפ"פ בלשכת רשם המקרקעין. 5. אישור ניספח ניקוז ע"י אגף מ.ב.ת בעיריית נתניה. 6. אישור מפקיד היערות. 7. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.

6.10	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה עפ"י הנחיות מה"ע. 2. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתרי בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעיריה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. 3. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 4. מכלים ומערכות שאיבה יותקנו בהתאם לתקנות החוק לתכנון והבניה 1965, על תיקונו.

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	כל הוראות התכנית יהיו כמפורט בנת/41/552/ למעט הוראות ששונו בתכנית זו.

6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	גמר ביצוע תכנית	גמר ביצוע משוער של התכנית עד-10 שנים מיום אישור התכנית.

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

	תחילת מימושה של התכנית יחשב עם הגשת בקשה להיתר לבנין הראשון.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אפריקה ישראל מגורים בע"מ 520034760	אחר	חתימה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אפריקה ישראל מגורים בע"מ 520034760	חברה כלכלית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נתניה 500274006	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	צביה גתאיאת שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה: 11/10/17
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אפריקה ישראל מגורים בע"מ 520034760	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים שניידר שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: אייל שניידר - אדריכל שד בימין 60, נתניה טל 014029-018

(נת/41/552)

מתחם אנדריס מצב קיים :

האזור וסימונו בתכנית	גוש	מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' בנינים	מס' קומות	מס' מרבי	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר למגרש		קווי בניין מיינמליים מעל לקרקע	צד צפ' צד דר'	אחורי
									מעל לקר'	3 לקרקע			
מגורים מיוחד (כתום מותחם כתום כהה)	8271	2	1761	1	22 ק' ע"ע	86	86	* 11490	4064	5283	10.0	6.0	2.0
		3	1805	1	21 ק' ע"ע	86	86	* 11490	4064	5415	10.0	7.5	6.0
		4 a	1636.5	1	19 ק' ע"ע	80	80	* 10690	3780	5230	7.5	6.0	5.0
		5	1894	1	20 ק' ע"ע	81	81	* 10830	3828	5682	7.5	6.0	2.0
שצ"פ (ירוק)	8267 8271	1	7096.5	-	-	333	333	44500	15736	21610			
		4b	3707.5 106.5										
שצ"פ (ירוק מותחם ירוק כהה)	8271	(ח) 212 (ח) 196 (ח) 189 (ח) 208	3314										
		(ח) 118 (ח) 775 (ח) 877 (ח) 961											

* תוטר תוספת מרפסת של 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

** הערה: שטחים עבור מרחפי חניה בתחום השצ"פ עפ"י סעיף 14 להוראות תכנית נת/41/552.



תכנית 408-0174029 14/10/2015 15:17:05 נספת זכויות בניה מאושרות טבלת זכויות בניה מאושרות

