

נבדק וניתן לחתימה/לאשר 1674705

20.10.13

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 3.3.13

תאריך: 6/11/13
אדריכל/מנהל/ממונה
מתכנת מחוז מרכז -1-

(תקנון נת/41/552)

1.8.13

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

משרד הפנים
מחוז מרכז
17. 10. 2013
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אנשר
27/10/13
ב"שיבה מס' 9
יו"ר הוועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
3/11/13 (מ/552/41)
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

06.11.2013
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

**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/304/2, 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 : 130, 132, 133 ✓
חלקי חלקות : 189, 196, 198, 199, 208, 212 ✓
גוש : 8267 ✓
חלקות : 776 ✓
חלקי חלקות : 12, 118, 590, 775, 777, 877, 961 ✓
רחובות : אנדריוס, בורוכוב, הרב קוק
2. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל : דרך פי"ת, ת"א 03- 5638111
עיריית נתניה רח' צורן, נתניה 09-8603111
וחוכרים
3. **היוזם/מגיש :** עיריית נתניה רח' צורן, נתניה 09-8603111
4. **המתכנן :** אדריכל חיימי שניידר שד' בנימין 60 נתניה 09- 8616024
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 ושבי"צ – לאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים ד' ו-ז', שצ"פ, שבי"צ ושפ"פ.
ג. קביעת זכויות בניה.
ד. קביעת שלביות ביצוע.

9. **כפיפות לתכנית**
- : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות המתאר נת/400/7, 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 :

קווי בניין מינימליים מעל לקרקע		שטח בניה	מס' יחיד	מס' קומות	שטח חלקה במ"ר	חלקה	גוש	האזור וסימונו בתכנית
אחורי	צד							
7.6	7.4	135%	12 יחיד לדי	8 ע"ע	7444	130 (ח)	8271	אזור מג' ד' (קוים על רקע כתום)
6.0	5.8	130%	12 יחיד לדי	6 ע"ע	4944	130 (ח)		אזור מג' ה' (קוים על רקע ורוד)
6.0	4.0	100%	10 יחיד לדי	4 ע"ע	728	130 (ח)		אזור מג' ז' (קוים על רקע צהוב)
					13116			סה"כ
5	0.0 לצפון 3.0 לדרום	40% בקומה	---	4	806	133	8271	שבי"ע
					170	(ח) 776	8267	חום
					976		סה"כ	מותחם
					545	132	8271	שבי"ע (לרק)
					270	(ח) 776	8267	
					815		סה"כ	
					449	(ח) 776	8267	שביל
						(ח) 212	8271	דרך
						(ח) 196 (ח) 189 (ח)		קיימת (אוקר)
						(ח) 208 (ח) 199 (ח) 118 (ח) 12 (ח) 590 (ח) 775 (ח) 877 (ח) 961 (ח)	8267	
					3461			
					16817			סה"כ

אחורי	קווי בנין מינומליים		שטח שרות במי"ר למגרש		שטח עיקרי במי"ר למגרש	מס' למגרש יחיד	מס' קומות מרבי	מס' בנינים במגרש	שטח מגרש במי"ר	מס' מגרש/ חלקה	גוש	האזור וסימונו בתכנית
	צד דר'	צד צפ'	מקל לקרי לקרקע	מקל לקרי לקרקע								
2.0	2.0	6.0	5283	4064	11490	86	22 קי עייע	1	1761	2	8271	מגורים מיוחד (כתום מותחם כתום כהה)
2.0	6.0	7.5	5415	4064	11490	86	21 קי עייע	1	1805	3		
5.0	6.0	6.0	5230	3780	10690	80	19 קי עייע	1	1636.5	4 a		
2.0	2.0	6.0	5682	3828	10830	81	20 קי עייע	1	1894	5		
			21610	15736	44500	333		-	7096.5	סה"כ		
6.0	6.0	4.0	ש/100 ונת/7	לפי נת/7400 ומי"דים	767	10 יחיד	4 קי עייע	1	728	חלק מ-6	8271	אזור מגורים ז' (קוים על רקע צהוב)
6.0	6.0	4.0	ש/100 ונת/7	לפי נת/7400 ומי"דים	1855	12 יחיד	8 קי עייע	1	1374.5	חלק מ-6	8271	אזור מגורים ד' (קוים על רקע כתום)
5.0	0.0 לצפון 3.0 לדרום	5.0	1890	405	1640		4 קי	1	806	7	8271	שב"צ חום מותחם חום כהה
									5244.5	1	8267	שצ"פ (ירוק)
									106.5	4b	8271	שפ"פ (ירוק מותחם ירוק כהה)
										(ח) 212	8271	דרך קיימת (אוקר)
										(ח) 198		
										(ח) 189		
										(ח) 208		
										(ח) 12	8267	
										(ח) 590		
										(ח) 775		
										(ח) 877		
										(ח) 961		
			+ 23,500 6 מגרש	+ 16141 6 מגרש	48762				18817			סה"כ

- 12. הוראות בניה :** א. זכויות הבניה וקווי הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות וזכויות הבניה ונספח הבנוי.
 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 שבקומות 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 יונמך ב-1.5 מ' מגובה פני הקרקע על מנת לאפשר גינון לשתילת עצים.
 3. תותר בניית 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.

ל"אזור מגורים מיוחד"

- 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 נת/552/41)

15. **הוראות מיוחדות ל"שטח פרטי 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.
3. תרשם זיקת הנאה תת-קרקעית למעבר וחנייה 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 ואשורו 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 תיקונו.
18. **בניה משמרת מים**
- : באזור זה יותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד"ו).
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החזרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קדוחי החזרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
19. **פינוי ערפי עפר**
- א. ככלשתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומר חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר, וקביעת 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 הבינויים המכסימלי כפי שאושר ע"י משרד הבטחון.
- ב. קווי הבנין של המבנים לכיוון צפון יהיו קווי 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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית נתניה

עיריית נתניה

חתימת המתכנן

חיימי שניידר - אדריכל
~~הנימין 60-נתניה 09-6160~~