

4019298

תכנית מס' נת/א/545/3/4

משרד הפנים  
מחוז מרכז

מבא"ת 2006  
9. 10. 2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל משרד הפנים  
תיק מס' מחוז מרכז

2. 09. 2012

הוראות התוכנית

נתקבל

תוכנית מס' נת/א/545/3/4

תיק מס'

שם תוכנית: רחוב איינשטיין, נתניה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה

משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

4/3/12

לאשר את התכנית

אושר

רישבה מס' מיגס

27/10/12

מתן (ס) הנייר

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

101.ה  
יו"ר הוועדה המחוזית

29-10-2012

תאריך

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מרחיבה את רחוב אינשטיין מצידו הצפוני מרוחב של 20 מ' לרוחב של 25 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רחוב אינשטיין, נתניה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
נת/545/א/3/4	מספר התוכנית	
7.169 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
8.5.12	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כך	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה  
 קואורדינטה X 187,950  
 קואורדינטה Y 694,160

1.5.2 תיאור מקום השטח שנמצא לאורך רח' אינשטיין, בנתניה, מצד צפון.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתניה  
 התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות השרון נתניה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אינשטיין -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8228	מוסדר	חלק מהגוש	154, 153	,147,144,112,39,155,152,157-165
8230	מוסדר	חלק מהגוש	182, 183	389,292,181
8231	מוסדר	חלק מהגוש	-	2
8274	מוסדר	חלק מהגוש	509	,505,342,341,34,760

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלוונטי
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/2/1987	3429	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/545
30/3/1999	4741	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/545/ו
28/2/1996	4386	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/545/ג
26/8/1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7
21/11/96	4458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/28/307/ג/3

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	07.04.2010	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	07.04.2010	1	-	1:12500 1:5000 1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	5.10.2010	1		1:5000 1:2500 1:500	מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	5.10.2010	1		1:125 1250	מנחה	נספח חתך לאורך גיליון 1
	ועדה מחוזית	חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	3.7.11	1		1:125 1250	מחייב	נספח חתך לאורך גיליון 2
	ועדה מחוזית	חב' מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	5.10.2010	2		1:200	מנחה	נספחי חתך לרוחב גיליון 1,2

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם האגוד/ שם המוקמות	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
					רח' הצורן 6, נתניה		הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה					

**1.8.2 יזם במועל - לא רלוונטי**

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם האגוד/ שם המוקמות	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
				רח' הצורן 6, נתניה		עיריית נתניה						בעלים
						קרן קיימת לישראל						בעלים
						מדינת ישראל				אחרים		בעלים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם האגוד/ שם המוקמות	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
ecds@ecds.co.il	03-6776661		03-6772001	רח' הירדן 29, רמת גן, 52333	510495 997	חב' מתנדסים ומיכון ותכנון בע"מ	חב' מתנדסים ומיכון ותכנון בע"מ	19327	008006306	מוטי מרום	מהנדס כבישים ותנועה	עורך ראשי
lazarby@netvision.net.il	09-8624674		09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה	512063 348	לור בי. מדידות הנדסיות בע"מ	לור בי. מדידות הנדסיות בע"מ	700	056499239	לור ירון	מורד מוסמך	מורד
Ateb-h@ecds.co.il	03-6776661	050-5285155	03-6772001	רח' הירדן 29, רמת גן, 52333	510495 997	חב' מתנדסים ומיכון ותכנון בע"מ	חב' מתנדסים ומיכון ותכנון בע"מ	35423	013336078	אריה הוכברג	מהנדס תנועה	יועץ תנועה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת רחוב אינשטיין מצידו הצפוני של הרחוב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הרחבת רחוב אינשטיין מצידו הצפוני של הרחוב.
- ב. שינוי ייעוד משצ"פ, מגורים וש.ב.צ לדרך.
- ג. קביעת קווי בניין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית - לא רלוונטי**



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח למגורים		תאי שטח	יעוד
		3	דרך מאושרת
		1,2,4	דרך מוצעת
		12,11	שטח ציבורי פתוח
		6,5	מגורים א
		10	שטח למבני ציבור
		7	מגורים מיוחד
		8	מגורים ב

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר
54.75	3825	3925	דרך מאושרת	3925	דרך מאושרת
7.59	544	580	שטח ציבור פתוח	580	שטח ציבור פתוח
1.69	119	397	שטח למבני ציבור	397	שטח למבני ציבור
5.34	383	1791	מגורים א	1791	מגורים א
1.74	125	406	מגורים מיוחד	406	מגורים מיוחד
1	70	70	מגורים ב	70	מגורים ב
27.94	2.003		דרך מוצעת		
100	7169	7169	סה"כ	100	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות המאושרות על תיקונין ועייפ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה בייעוד דרך.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	בינוי ופיתוח בתחום התכנית לא תותר כל בניה שאינה מתקני דרך.
<b>ב.</b>	הריסה כמסומן בתשריט
<b>ג.</b>	תצורת חיבור כביש אינשטיין עם כביש מסי 2
	שינוי בתצורת החיבור המבוקש, לצורך ביצוע הסדרי תנועה חלופיים במקום לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות המאושרות על תיקונין ועייפ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה בייעוד דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	בינוי ופיתוח בתחום התכנית לא תותר כל בניה שאינה מתקני דרך.

<b>4.3</b>	<b>מגורים א, מגורים ב, מגורים מיוחד</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים: מגורים וחניה</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות:</b>
<b>קווי בניין</b>	קו בניין קדמי למבנה הקיים בחלקות 112, 181, 182, 183 יהיה אפס. תוספת למבנה קיים תהיה גם היא בקו בניין קדמי אפס. קו בניין קדמי לבנייה חדשה יהיה כמסומן בתשריט.
<b>זכויות בניה</b>	זכויות הבניה בחלקות / מגרשים שבהם נקבעה הפקעה לדרך ישארו ללא שינוי ויהיו בהתאם לתכניות שחלו על החלקות ערב אישורה של תכנית זו.
<b>נגישות</b>	בחלקות / מגרשים בהם נקבעו זכויות הבניה באחוזים יחושבו אחוזי הבניה משטח החלקה / מגרש כפי שהיו ערב אישורה של תכנית זו בטרם בוצעה ההפקעה.
	לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מרחוב אינשטיין אל המגרשים שלאורך הרחוב.

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת ש.צ.פ בתכניות המאושרות על תיקונין.
<b>ב.</b>	בחלקות 153 ו- 154 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה 155.

<b>4.5</b>	<b>שטח למבני ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת ש.ב.צ בתכניות המאושרות על תיקונין.



**6. הוראות נוספות****6.1 מיגון אקוסטי**

א. יבוצע קיר אקוסטי ומיגון דירתי לקומות העליונות בכל המבנים בקומות שבהן אמורים מפלסי הרעש לחרוג מהקריטריונים: 64 dB (A) לבתי מגורים ו-59 dB (A) למוסדות ציבור הרגישים לרעש. את המיגון האקוסטי הדירתי יקבלו כל חדרי המגורים והכיתות בחזיתות שבמקביל לכביש ובניצב אליו בהתאם לסעיף מס' 7 של ההחלטה של הוועדה הבינמשרדית לקביעת קריטריונים לרעש מדרכים מ-1999. או לחלופין ניתן יהיה לבנות קיר אקוסטי + מיגון דירתי לקומות העליונות.

ב. הוראות מיגון אקוסטי כמפורט בסעיף א יחולו גם לגבי תוכניות עתידיות והיתרי בניה עתידיים בהם ימצא כי יש חריגה מהקריטריונים.

ג. סלילת הכביש תעשה עם אספלט שקט. ככל שימצאו חריגות רעש לאחר ביצוע האספלט השקט והמיגון הדירתי, ניתן יהיה להקים קיר אקוסטי תוך התחשבות בפיתוח הנופי של הכביש ובחזות הרחוב.

ד. תנאי לחיבור כביש אינשטיין לכביש 2 יהיה השלמת הפתרונות האקוסטיים בתאום עם היחידה הסביבתית של העירייה.

**6.2 תשתיות**

קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת ואחרים יטופלו על פי הנחיות מהנדס העיר.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יוקנו לרשות המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**6.4 דרכים**

תוכניות הסדרי התנועה יאושרו על ידי משרד התחבורה.

**6.5 בניה משמרת מים**

בהתאם לתמא/34/4 בסעיף 23.3.4 בתכנון הדרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.6 עודפי עפר**

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, ככול אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.2007 או מסמך שיחליף אותו.

**6.7 עצים**

בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה במידה ויש צורך להעתיק/לעקור עץ ממקומו יש לקבל את אישור פקיד היערות או מי מטעמו לפעילות המבוקשת.

**6.8 רשות העתיקות**

על התוכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978

**6.9 תנאי להיתר בניה**

א. תנאי להיתר בניה/סלילה לרחוב אינשטיין יהיה ביצוע צומת אינשטיין עמק חפר על פי ה"קו האדום" שבנספח חתך אורך גליון 2.

ב. בתחום התוכנית נמצא רדיוס מגן חיצוני. נספח הביוב יפרט סוג צנרת, אופן ההנחה וכו' לאישור משרד הבריאות.

1ב - תיאום עם תאגיד מים וביוב "מי נתניה"

2ב - תכנית ביוב מפורטת להערכת קו ביוב קיים, תתוכנן בהתאם להנחיות משרדינו משנת 2011.

ג. בהתאם לתיקון 89 לחוק אישור פקיד היערות.

**6.10 קרינה**

כל השינויים לצורכי חשמל הנדרשים מתוקף תכנית זו, מחויבים לעמוד בדרישות המשרד להג"ס בנושא קרינה.

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע – לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה</p>		<p>שם:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>חברת מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ</p>		<p>שם:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>לא רלוונטי</p>		<p>שם:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>קרן קיימת לישראל</p>		<p>שם:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מדינת ישראל</p>		<p>שם:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>אחרים</p>		<p>שם:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>