

401928

תכנית מס' נת/א/545/1/4

משרד הפנים
מחוז מרכז
9. 10. 2012

מבא"ת 2006

משרד הפנים התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז מס' ת"פ

- 2. 09. 2012

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' נת/א/545/1/4

שם תוכנית: חיבור זמני של רחוב איינשטיין בנתניה לכביש מספר 2

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה אושר</p> <p>בישיבה מס' B מיום 24.9.12 מנהל המחוז משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 4/3/12</p>	
<p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>29-10-2012 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מתברת את רחי אינשטיין בנתניה עם כביש ארצי מספר 2, וזאת באמצעות שינוי יעוד משבי"צ, שצ"פ, שטח למרכז ספורט ודרך משולבת לדרך חדשה. החיבור בין רחי אינשטיין וכביש 2 הינו לפניות ימינה בלבד. תצורת החיבור המבוקש הינה זמנית בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חיבור זמני של רחוב איינשטיין בנתניה לכביש מספר 2
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	נת/545/א/1/4
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	8.5.12
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתניה
		קואורדינטה X	188,200
		קואורדינטה Y	694,100
1.5.2	תיאור מקום	השטח נמצא בין הקצה המזרחי של רח' אינשטיין בנתניה לבין כביש ארצי מסי 2.	

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

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

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8228	מוסדר	חלק מהגוש	-	122
8229	מוסדר	חלק מהגוש	-	89, 88
8230	מוסדר	חלק מהגוש	-	391, 389, 181, 420, 407
9132	מוסדר	חלק מהגוש	-	41, 5, 4

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 בחלקות – 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
22/3/1996	4393	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/545/א
26/8/1982	2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/400/7
19/09/2002	5114	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/545/א/1
30/3/1999	4741	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	נת/545/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חבי מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	08.04.2010	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חבי מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	08.04.2010	1	-	1:1000 1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	חבי מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ		1		1:5000 1:2500 1:1000	מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	חבי מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ		1		1:125 1250	מנחה	נספח חתך לאורך
	ועדה מחוזית	חבי מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ		1		1:200	מנחה	נספח חתכים לרוחב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המסמכים המציינים יגברו המסמכים המציינים. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המסמכים המציינים יגברו המסמכים המציינים. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין המסמכים המציינים יגברו המסמכים המציינים.

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 מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רח' הצורן 6, נתניה		רשות מקומית הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה			

1.8.2 יזם בפועל - לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' הצורן 6, נתניה	510495 997	חב' מתחמים לתכנון ומיקוח בע"מ	רשות מקומית עיריית נתניה	008006306		
				רח' תל חי 6, נתניה	512063 348	חב' לור ביג מדידות הנדסיות בע"מ	קרן קיימת לישראל	056499239		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ecds@ecds.co.il	03-6776661		03-6772001	רח' הירדן 29, רמת גן, 52333	510495 997	חב' מתחמים לתכנון ומיקוח בע"מ	19327	008006306	מוטי מרזם	מהנדס כנישים ותנועה
lazarby@netvision.net.il	09-8624674		09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה	512063 348	חב' לור ביג מדידות הנדסיות בע"מ	700	056499239	לור ירון	מוזד מוסמר
Artieh-h@ecds.co.il	03-6776661	050-5285155	03-6772001	רח' הירדן 29, רמת גן, 52333	510495 997	חב' מתחמים לתכנון ומיקוח בע"מ	35423	013336078	אריה הוכברג	מהנדס 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**

יצירת חיבור בין רח' אינשטיין וכביש 2 לפניות ימינה בלבד, תצורת החיבור המבוקש הינה זמנית בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד משביצ, שצ"פ, שטח למרכז ספורט ודרך משולבת לדרך חדשה.
2.2.2 קביעת רוחב ותוואי דרך חדשה להמשך רח' אינשטיין וחיבור עם כביש ארצי מסי 2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – לא רלוונטי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	דרך מאושרת
		2,3,4	דרך מוצעת
		5	דרך משולבת
		6,7	שטח ציבורי פתוח
		8,15	מסחך
		9,10,13,14	שטח למרכז ציבורי
		11,12	שטח למרכז ספורט

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה 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		מ"ר	מ"ר
25.15	3738		דרך מאושרת	3738	דרך מאושרת
10.64	1581		שטח למבני ציבור	8190	שטח למבני ציבור
3.49	518		שטח ציבורי פתוח	988	שטח ציבורי פתוח
4.35	647		שטח למרכז ספורט	1675	שטח למרכז ספורט
0.04	6		דרך משולבת	19	דרך משולבת
1.7	253		מסחר	253	מסחר
54.63	8120		דרך מוצעת		
100	14,863		סה"כ	14,863	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות המאושרות על תיקוניהן וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה בייעוד דרך.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח בתחום התכנית לא תותר כל בניה שאינה מתקני דרך.
ב.	קווי בניין בחלקה 113 תוספת למבנה הקיים יהיה על פי קווי הבניין הקדמיים בהיתר הבניה ערב אישור התוכנית. קווי הבניין הקדמיים לבניה חדשה יהיו מזרוע 2 מ' ומזרוע 5 מ'.
ג.	זכויות הבניה בחלקות / מגרשים שבהם נקבעה הפקעה לדרך ישארו ללא שינוי ויהיו בהתאם לתכניות שחלו על החלקות ערב אישורה של תכנית זו. בחלקות / מגרשים בהם נקבעו זכויות הבניה באחוזים יחושבו אחוזי הבניה משטח החלקה / מגרש כפי שהיו ערב אישורה של תכנית זו בטרם נוצעה ההפקעה.
ד.	תצורת חיבור כביש אינשטיין עם כביש מס' 2 תצורת החיבור המבוקש, לצורך ביצוע הסדרי תנועה חלופיים במקום לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
ה.	לא תותר נגישות של כלי רכב מרחוב אינשטיין אל המגרשים שלאורך הרחוב. לאורך רח' אינשטיין תיאסר חניה. תנתן עדיפות ברמזור לתנועה היורדת מדרך מס' 2 לרח' אינשטיין, על מנת למנוע תורים על גתיב ההאטה בכל אחד משלבי הביצוע.
ו.	תחזוקת שטחים עירונית נתניה תיהיה אחראית לאחזקת שטחי הטיפול הנופי והתאורה.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים והוראות
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכניות המאושרות על תיקוניהן וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה בייעוד דרך.

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים והוראות
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך משולבת בתכניות המאושרות על תיקוניהן וע"פ הקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה בייעוד דרך משולבת.

4.4	שטח למרכז ספורט
4.4.1	שימושים והוראות
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת שטח למרכז ספורט בתכניות המאושרות על תיקוניהן. בתחום קווי הבניין מדרך מס' 2 לא תותר כל בנייה וחניה.

4.5	מסחר
4.5.1	שימושים והוראות
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת שטח למסחר בתכניות המאושרות על תיקוניהן.

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים והוראות
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת ש.צ.פ בתכניות המאושרות על תיקונייהן.

4.7	שטח למבני ציבור
4.7.1	שימושים והוראות
	באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת ש.ב.צ בתכניות המאושרות על תיקונייהן. בתחום קווי הבניין מדרג מסי 2 לא תותר כל בנייה וחניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צנדי- שמאלי	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטף)	מספר יחיד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד														
			מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות				עיקרי שרות													
עפ"י תוכנית מאושרת																													
אזורי צנדי- שמאלי			קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטף)	מספר יחיד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד													
				עפ"י	תשריט						בחלקה 113	מעל לכניסה הקובעת	מתחת הקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות									
																					עפ"י	תשריט	בחלקה 113	מעל לכניסה הקובעת	מתחת הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות

10.3.2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 מיגון אקוסטי**

- א. מגיש תוכנית זו יבצע מיגון אקוסטי ומיגון דירתי לקומות העליונות בכל המבנים בקומות שבהן אמורים מפלטי 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 תנאים להיתר בניה

- א. תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרון לניקוז הדרך בתאום עם הניקוז של דרך מס' 2, וכן מתן פתרונות לנושא התאורה והטיפול הנופי, הכל בתאום עם החברה הלאומית לדרכים.
- ב. בהתאם לתיקון 89 לחוק אישור פקיד היערות.

6.3 תשתיות

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

6.4 רישום שטחים ציבוריים

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

6.5 דרכים

6.5.1 תצורת החיבור המבוקש הינה זמנית בלבד.

6.5.2

שלב א – זמני (בהתאם לנספח התנועה):

א. תנאי לפתיחת רח' אינשטיין לתנועה ולחיבור עם כביש מס' 2 יהיה סלילתו על פי נספח התנועה ובכפוף לביצוע הסדרי תנועה לאורכו החל מצומת עמק חפר – סוקולוב – אינשטיין ועד לחיבור עם דרך מס' 2.

שלב ב' – סופי (בהתאם לנספח התנועה):

התחברות לדרך שירות וניתוק החיבור הישיר לדרך מס' 2.

6.5.3 תוכניות הסדרי התנועה לשלב א ולשלב ב יאושרו על ידי משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים (מע"צ) כתנאי להיתר בניה.

6.6 בניה משמרת מים

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

6.7 עודפי עפר

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תיידרש 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.

6.8 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.

6.9 קרינה

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

6.10 הריסה

הגדר המסומנת להריסה ומבנים אחרים במידה וקיימים בתחום הדרך יהרסו כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע :**

שלב א זמני:
התחברות לדרך 2 בימין ימין באופן זמני.

שלב ב סופי:
התחברות לדרך שרות וניתוק התיבור הישיר לדרך מסי 2

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חברת מהנדסים ופקוח בע"מ	מוטי מרום, חברת מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: לא רלוונטי	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית נתניה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		קרן קיימת לישראל	