

משרד הפנים

מחוז מרכז

19-08-2003

נתקבל

תיק מס':

מחוז המרכז

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 27.7.03

אדר' דורון דרוקמן 31.8.03

מתכנתת המחשבים

תאריך

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת נת/4/554

שינוי לתכנית מתאר נת/7/400, ולתכניות מפורטות נת/554, נת/411, נת/412 א'

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

"אצטדיון כדורגל עירוני - נתניה"

יולי 1997

ספטמבר 1997

ינואר 1998

אפריל 1998

ינואר 2001

פברואר 2001

אפריל 2001

יוני 2001

אוקטובר 2001

נובמבר 2001

מרץ 2002

אפריל 2002

24/4/02

13/6/02

23/6/02

31/7/03

10/8/03

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 4/554/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 27.7.03 לאשר את התכנית

מנכ"ל הועדה המחוזית

מנכ"ל הועדה המחוזית

מנכ"ל הועדה המחוזית

מנכ"ל הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית/חשנה לתכנון ולבניה נתניה

אושר

בשורה מס' 37 מיום 24/4/02

מנכ"ל הועדה המחוזית

מנכ"ל הועדה המחוזית

מנכ"ל הועדה המחוזית

מנכ"ל הועדה המחוזית

מנכ"ל הועדה המחוזית

1. מקום התכנית
מחוז: המרכז
נפה: השרון
מקום: מצפון למכללת אורט להנדסה ע"ש הרמלין. ברכת חנון - דרום נתניה.
גוש: 7933
חלקות בשלמות: 6,14-22,63,74,83,92,94,103
חלקי חלקות: 59,66,75,76,86,89,105,111
גוש: 7940
חלקי חלקה: 22
2. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
3. יוזם התכנית
החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ. רח' פינסקר 18 נתניה טל': 09-8622015
פקס': 09-8333797.
4. מגיש התכנית
החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ. רח' פינסקר 18 נתניה טל': 09-8622015
פקס': 09-8333797.
5. המתכנן
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים רח' נחלת יצחק 28 ת"א טל': 03-6090949
פקס': 03-6953703.
6. שטח התכנית
164.528 דונם, בקירוב.
7. קנה מידה
תשריט בקנ"מ 1:1250, 1:12,500, 1:5000.
8. גבול התכנית
כמסומן בתשריט בקו כחול.

9. מסמכי התכנית

- א. 26 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
- ב. תשריט בקנ"מ 1:12,500, 1:5000 (להלן: התשריט).
- ג. נספח בנוי מנחה בקנ"מ 1:12,500, 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:12,500 (להלן: נספח מס' 2).
- ה. לוחות איזון והקצאה (להלן: נספח מס' 3).
- ו. נספח ניקוז, בקנ"מ 1:2000 (להלן: נספח מס' 4).
- ז. נספח בינוי ופיתוח מחייב למתחם לשימור - מגרש מס' 2002, (להלן נספח מס' 5).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין התשריט תגברנה הוראות התקנון. המסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.

10. מטרות התכנית

- א. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות.
- ג. שינוי יעוד משטח חקלאי לאצטדיון כדורגל, לאזור תעסוקה א', מגורים ב', מתחם לשימור, שצ"פ, ושטח לתכנון בעתיד.
- ד. הגדרת שטחים עיקריים, שטחי שרות וקוי בנין.
- ה. קביעת הוראות בנוי, העמדת בנינים, מספר קומות ועיצוב אדריכלי עקרוני.
- ו. קביעת זיקות הנאה לציבור.
- ז. קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה.
- ח. קביעת הוראות למתחם לשימור.
- ט. שינוי קו בנין למסילת הברזל משני צידי המסילה מ 120 מ' ל 85 מ' כמסומן בתשריט.
- י. קביעת הוראות פיתוח לתכנית.

11. כפיפות לתכניות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר נת/7/400, על תיקוניה לרבות השינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות תכניות נת/554, נת/411, נת/412 א'. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

רשימת התכליות

.12

- א. שטח לאצטדיון כדורגל - מגרש 2001 - סעיף 12 א'.
- ב. שטח לאזור תעסוקה א' - מגרשים 1001-1005 - סעיף 12 ב'.
- ג. אזור מגורים ב' - מגרש 4001 - סעיף 12 ג'.
- ד. מתחם לשימור - מגרש 2002 - ביארת חנוך, סעיף 12 ד'.
- ה. שטח ציבורי פתוח - סעיף 12 ה'.
- ו. דרכים - סעיף 12 ו'.
- ז. שטח לתכנון בעתיד - מגרשים 5001-5004 סעיף 12 ז'.

12.א. שטח לאצטדיון כדורגל - מגרש 2001

- (1) המגרש צבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ואפור לסירוגין.
- (2) מגרש המיועד לבניית אצטדיון כדורגל עירוני בתפוסה של 20,000 מושבים. במגרש תותר הקמת אצטדיון כדורגל, מגרשי אימון, מתקני אימון, חדרים ואולמות למטרות ספורט לסוגיו ומתקנים המשרתים אותם (שרותים, מלתחות, משרדים מחסנים וכו') שימושי ספורט, שרותי עזר לספורט ושימושי תרבות וחברה וכן מזנונים, בתי קפה מסעדות וחנויות המשרתים את האיצטדיון. תותר הקמת חניונים על ותת-קרקעיים.
- (3) מתחת לכניסה הקובעת בכל יציע יותר שימוש לחניה אחסנה, מתקנים טכניים ושטחים תיפעוליים.

12.ב. שטח לאזור תעסוקה א' - מגרשים 1001+1005

- (1) השטח צבוע בתשריט בצבע אפור תחום בסגול.
- (2) השטח מיועד לבניית שטחים מסחריים בקומת קרקע, תותר קומת גלריה. בקומות אלה יותר מסחר לסוגיו, מסעדות, בתי קפה, אולמות קולנוע וכינוס. שאר הקומות מיועדות למשרדים, לתעסוקה ולתעשייה עתירת ידע. יותר שימוש לאולמות שמחה וכינוס.
- (3) תותר בניית מרתפים לחניה ומתקנים טכניים, בגבולות המגרש. פתרון מעבר תשתיות ובכפוף לאמור בס"ק 4 ו-5.

- (4) לפחות 25% משטח המגרשים ללא בינוי וקרוי וללא בניה תת קרקעית (מרתפים) לצורך חלחול.
- (5) במגרשים 1001, 1002 ו-1005 ישמר קו בנין מערבי למרתפים 80 מ' מציר כביש מס' 2. במגרש 1004 קו בנין מזרחי למרתף 5 מ'.
- (6) השטח המסומן במגרשים במשבצות אלכסוניות בצבע שחור מיועד למעבר הציבור ותרשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור.
- (7) **מגרש 1004**
 ניתן יהיה להוציא היתר בנייה למגרש 1004 רק לאחר אישור תכנית לדרך מס' 20 באזור הגובל בתכנית ובכל מקרה רק בשלב ב', כמשמעו בסעיף שלבי ביצוע (28).
 ככל שידרש מיגון אקוסטי למגרש ו/או לבנינים בתחומו אזי בעלי הזכויות בתחום המגרש יבצעו את המיגון האמור על חשבונם.

ג.12. אזור מגורים ב' - מגרש 4001

- (1) המגרש צבוע בתשריט בצבע תכלת מיועד לאזור מגורים ב'.
- (2) במגרש זה יוקמו בתי דירות של 4 קומות מעל קומת עמודים. במגרש יותר לעלות קומה נוספת בנסיגה של 2.0 מ' מכל הצדדים (סה"כ 5 קומות). יתרת הקומה החמישית תשמש כמרפסות לא מקורות, בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- (3) יותר לבנות מרתף חניה בקו בנין 0 (למעט קו בנין קדמי) בתנאי שמפלס תקרתו (שהוא מפלס הכניסה העיקרית לבנין) לא יעלה על 1.2 מ' (לא כולל מעקה) ממפלס המדרכה מול מרכז המגרש.
- (4) מתקני עזר לצרכי הבית בלבד לרבות חדרי אשפה, אספקת גז מרכזית, חניות, חדרי עגלות לילדים ואופניים, מחסנים לדיירים וכו' ניתן למקם בקומת הקרקע ובמרתפים. לא יותרו מחסנים מחוץ לקונטור המבנה/ים.
- (5) לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי קירוי (גג מרתף), חניות ומיסעות לצורך גינון וחלחול.

12.ד. מתחם לשימור-מגרש 2002 - (ראה נספח מס' 5)

- (1) השטח צבוע בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה, הינו מתחם לשימור.
- (2) התכנון מתעד ומציג חשיבות האתר ההסטורי תוך ניצול ושימוש באמת המים, הסביל ובריכת האגירה.
- (3) ניתן לשנות בנוי ופיתוח בתחום האתר בסמכות הועדה המקומית, בתנאי אישור רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים.
- (4) מקרא לתשריט השימור: בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 5) מבנה לשימור: מצב קיים (לפי סימון מספרים בתכניות).

- | | | |
|-----|---------------------------------|---------------|
| א. | המבנה הראשי - מס' 1. | (קיים) |
| ב. | מבנה משק מזרחי - מס' 2. | (קיים) |
| ג. | מבנה משק דרומי - מס' 3. | (קיים) |
| ד. | הסביל - מס' 5. | (קיים) |
| ה. | אמת מים ראשית - מס' 6. | (קיים) |
| ו. | אמות מים נוספות - מס' 7 ו-8. | (קיים) |
| ז. | המבנה הנעלם - מס' 4. | (מבנה אנלוגי) |
| ח. | המבואה המפולשת - מס' 4א. | (מבנה אנלוגי) |
| ט. | שביל היסטורי צפוני - מס' 9. | (קיים) |
| י. | מבנים מס' 10 - תוספת בניה חדשה. | |
| יא. | משטחי ריצוף המסומנים בצבע צהוב. | |
| יב. | עצים מסומנים בירוק. | |
| יג. | בוסתן המסומן כבוסתן. | |

(5) מטרות השימור:

שימור מתחם פרדס ובית אחוזה מהתקופה העותומאנית תוך קביעת זכויות בנייה שימושים והוראות לפעילות בתחומו.

כללי: השטח מיועד לשימור, לרבות המבנים, מכלול אמות המים והצומח הקיימים בו. רוב השטח ישאר פתוח, המבנים הקיימים ישומרו וישופצו לפי מסמכי השימור המצורפים לתכנית תוך התבססות

על תיק התיעוד והכל באישור המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות
בחברה להגנת הטבע ובאישור רשות העתיקות.

השימושים המותרים:

א. השימושים במבנים המוגדרים לשימור יותנו באישור חישוב
סטטי של מהנדס או קונסטרוקטור בעל ידע במבנים עתיקים
מבלי לגרוע מהוראות כל דין.

ב. יותרו השימושים הבאים: מוזיאון, אולמות אירועים, מסעדות,
בתי קפה, גלריות לאמנות, לחינוך בילוי לתיירות וסדנאות.

מבנים לשימור:

(6)

על המבנים המסומנים בתשריט השימור במספרים 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8,
יחולו ההוראות הבאות:

א. כל המבנים הקיימים בתחום האתר, יעברו תהליך שיקום
ושימור על פי תיק התיעוד כפי שבאים לביטוי במסמכי השימור
המצורפים לתכנית (נספח מס' 5) והנחיות המועצה לשימור
מבנים ואתרי התישבות, בחברה להגנת הטבע ורשות העתיקות.
בכל מבנה תחול חובת שיפוץ ואחזקה. מהנדס העיר יהיה רשאי
להורות, על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות
אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול
במעטפת החיצונית של המבנה, בנגרות ובמסגרות, בגגות,
בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכות חשמל
וכבלים חיצוניות וכן בשחזור רכיבים מקוריים במבנה. יותרו
שינויים פנימיים מינימליים במבנה וכמו כן תותר התאמת
המבנה לצרכים בטיחותיים ופונקציונליים מודרניים עפ"י
הוראות למתקני תברואה (הל"ת) מעקות בטיחות ומערכות
וחיזוקים הנדסיים.

ב. מכלול המים ישוקם לרבות הסביל, הבארות ומערכת אמות
המים כאשר חלק אחד לפחות יופעל ויוזרמו מים באמות.
הבריכה תשופץ כך שתוכל לשמש כמאגר מים לפחות ברמה
העיצובית.

ג. יותרו שינויים פנימיים כדי לאפשר המשך תפקודו והצלתו של המבנה לשימור בתנאי ששינויים אלה אינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך במעטפת המבנה ובחללים הפנימיים במצב הקיים.

ד. חיזוק תקרות, קירות ויסודות יצריך תיק חישוב סטטי של מהנדס או קונסטרוקטור בעל ידע במבנים עתיקים ובהתאם לשימושים המבוקשים.

ה. השיקום והשחזור יתבצעו תוך שימוש בחומרים בדומה לחומרי הבניה המקוריים ובטכנולוגיה דומה לטכנולוגית המבנה.

ו. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש שחזור החלקים המקוריים במקרה שהותרה הריסת חלקים של המבנה לשימור כתוצאה מסכנת יציבות המבנה או התפוררות חלקים ממנו.

ז. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים שונים מאלה שנקבעו בתכניות התקפות או בהיתר, בהליך של שימוש חורג ובלבד שהשימושים שיותרו יהלמו את אופי המבנה והסביבה הקרובה ולא יפגעו במטרות השימור.

אשר הועדה המקומית שימוש חורג כאמור, יחשב שימוש זה כחלק מהתמריץ לשימור המבנה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים חורגים רק בהסכמת המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות, בחברה להגנת הטבע ורשות העתיקות ובתנאי שלא יפגעו מטרות השימור ושיובטח שיפוץ ואחזקת המבנה.

תוספות מבנה אנלוגי:

(7)

על המבנים המסומנים לשימור במספרים 4א', 4 יחולו ההוראות הבאות:

א. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה למבנה האנלוגי יהיה השלמת המבנים לשימור ושיקום. מבנים מס' 1,2,3,5,6,7,8

ב. חישוב ובדיקת השטח על ידי רשות העתיקות.

ג. תותר תוספת הבניה (שחזור) בתחום המופיע בתשריט.

ד. תוספת זו תהיה בנויה מחומרי המקום (אבן כורכר), ואופי הבניה יהיה דומה ככל שניתן למכלול הקיים כלומר בניה בגובה קומה אחת בלבד ושמירה על פרופורציות קיימות בפתחים עתידיים (חלונות ודלתות).

ה. הבניה תתאפשר רק לאחר מתן אישור של המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות, בחברה להגנת הטבע ורשות העתיקות.

8) תוספת בניה חדשה

תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש (מס' 10) השלמת ביצוע עבודת שיקום לשחזור במבנים 4, 4א', 8, 6, 5, 4, 3, 2, 1 לשביעות רצונם של המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות, בחברה להגנת הטבע ורשות העתיקות.

א. המבנים החדשים יוגבלו בגובהם עד לגובה 5 מ' ובנוסף 1.1 מ' מעקה תוך שמירה על קווי ראייה וכן שמירה על מרחק (חצר) בין המבנים הקיימים והחדשים. בכל בניה חדשה או חפירת יסודות ידרשו בורות בדיקה בפיקוח רשות העתיקות.

ב. הבניה תהיה בעלת אופי דומה למכלול הקיים ותחופה באבן כורכר טבעית.

ג. תותר הקמת מרתף תחת קונטור המבנה החדש באישור רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים. לא יותר שימוש לחניה במרתף.

9) חנייה:

א. בשטח המסומן בתשריט השימור בחצר שירות תותר חנייה עילית בראש ובראשונה לצורך פריקה וטעינה וככל שתתאפשר לחניה.

ב. פתרון החנייה לשימושים המבוקשים במתחם לשימור ינתן במגרש המיועד לאיצטדיון.

(10) איזור מכלול המים:

במסגרת תכנית הבינוי שתוגש בעת היתר בניה יוגדר שטח בתחום שיקום ושחזור מפעל המים ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור.

(11) פיתוח נוף:

א. סביב המבנים יבנה משטח אבן טבעית ברוחב של 3 מטר לפחות. באיזור הכניסות יבנו שערים בנויים. בחזית הצפונית מזרחית של האתר הגובלת ברחוב מול האינטרדיקציה תבנה גדר מאבן כורכר טבעית, בגובה של 180 ס"מ לפחות ולאורך של שני שליש לפחות מאורך החזית.

ב. כל תחום השטח לשימור יגודר, ע"י מבקש היתר הבניה הראשון, בגדר חיה, למעט המקומות בהם מותרת גדר בנויה.

ג. עצי האקליפטוס הגדלים בחלקו הדרומי והמערבי של האתר ישמרו. כמו כן ישמרו העצים באיזור הבוסתן המזרחי כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח לשימור. עצים חדשים שישתלו יהיו עצי הדר וברוש.

ד. שביל הסטורי מס' 9 ירוצף באבן השונה משאר ריצופי האבן באתר.

ה. תותר הקמת קיר עד לגובה 2.5 מ' או גדר חיה בגבולו הצפוני של המתחם, הגובל במגרש השכן מס' 1001.

(12) תנאים למתן היתר בניה:

א. פרוגרמה לתפעול ותחזוקה למבנים המיועדים לשימור בהתאם לשימושים המבוקשים, אשר תיערך ע"י אדריכל בעל ידע נדרש בתחום השימור ותאושר ע"י מהנדס העיר והמועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות - החברה להגנת הטבע.

ב. רישום זיקות הנאה כנדרש באזור מכלול המים (סעיף 10).

שלביות הביצוע תהיה כמפורט להלן, לא ניתן יהיה לבצע כל שלב שהוא טרם השלמת ביצוע השלב הקודם לו.

1. עבודות ייצוב מבנים כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח לשימור תחת הכותרת פירוט פעולות לביצוע מיד.
2. שיקום ושימור מבנים 8, 7, 6, 5, 3, 2, 1.
3. בניית מבנים אנלוגיים 4, 4א.
4. בניה חדשה 10.

12.ה. שטח ציבורי פתוח

- (1) השטח צבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, הינו שטח ציבורי פתוח.
- (2) השטח המיועד לגינון, פיתוח נופי, העברת תשתיות תת-קרקעיות, והסדרת ניקוי.
- (3) לא תותר כל בניה למעט מתקני גן וריהוט רחוב, ומתקני תשתית תת קרקעיים.
- (4) ברצועת השצ"פ במזרח התכנית (מגרש מספר 2005), תותר הקמת מתקנים למיגון אקוסטי (סוללה, קיר) וכן שימוש לחניה.

12.ו. דרכים

תוואי דרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- (2) השטחים הצבועים בתשריט בקוים אדומים מקבילים באלכסון הם שטחים של דרכים לביטול.
- (3) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות.

(4) התכנון והביצוע של הגשר מעל כביש 20 העתידי ומסילת הברזל יערך בתאום ובאישור של מע"צ ורכבת ישראל.

(5) לא תותר כל גישה למגרשים מדרך השרות.

12. שטח לתכנון בעתיד - מגרשים 5001-5004

(1) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים על רקע לבן. הוא שטח לתכנון בעתיד.

השטח מיועד לתחום דרך מס' 20 ומסילת ברזל, כפי שיקבע בתכנית.

13. מים וביו

א. מים

אספקת מי השתיה מרשת המים המרכזית של עיריית נתניה. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים). יותקנו מוני מים ממוחשבים.

ב. ביו

כל המבנים יחוברו למערכת הראשית של עיריית נתניה. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביו בהתאם להוראות ולתקנים.

14. חשמל ותחנות שנאים

א. רשת החשמל, המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

ב. חדרי שנאים יבנו במבנים. בתוך קווי הבנין ויהיו חלק מעיצוב המבנים.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. מרחקים בין המבנים לרשת החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו בהתאם להנחיות חב' חשמל.

ד. בתחום התכנית לא יותר להקים שנאים על עמודים.

15. תקשורת

א. קוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

ב. תותר הקמת אנטנות ומתקנים הנדסיים לתקשורת בתחום התכנית.

16. ניקוז

פיתרונות הניקוז הינם בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית ובהתאם להנחיות לניקוז (בניה משמרת מים) כפי שאושרו במליאת הועדה המחוזית ביום 26/7/00, ובאישור אגף התשתיות של עיריית נתניה.

17. חניה

א. החניה לשימושים המבוקשים בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על תיקוניו.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מספר מרתפי חניה בהתאם לשיקול דעתה, למעט באזור המיועד לשימור - מתחם לשימור.

ב. שטחי החניה הגדולים של האצטדיון ישמשו גבוי ו"יתמכו" בשימושים המסחריים. מגרשי החניה של אזור המסחר ומשרדים ישמשו גבוי ו"יתמכו" באצטדיון בזמני שיא. לעת מתן היתרי בניה, יקבעו אזורים בהם תתאפשר חניה בחפיפה לטובת המסחר.

ג. במגרש אצטדיון הכדורגל תתאפשר הקמת חניון על קרקעי מקורה (4 קומות) שגגו משמש לחניה, ו/או למגרש אימונים. –

ד. במגרש 4001 (אזור מגורים ב') מקומות החניה יהיו כדלקמן:

(1) לדירות עד 120 מ' - 1 מקום חניה ליח"ד במגרש.

(2) לדירות מעל 120 מ' - 2 מקומות ליח"ד במגרש.

ה. בסמכות הועדה המקומית לקבוע הסדרי חניה לשירות האיציטדיון בשטחים נוספים בתחום התכנית.

18. מסילת הברזל

- א. לפני ביצוע הגשר מעל מסילת הברזל, יש לקבל אישור רכבת ישראל לגבי גבהים ומיקום העמודים.
- ב. רצועת מסילת הברזל כפי שמסומן בתשריט בתחום התבנית הורחבה ל-10 מ' מכל צד של המסילה.

19. קו הדלק וקצ"א

בתחום התכנית עבור קטע מקו דלק וקצ"א העובר ברצועה צמודה למסילת הברזל מצידה המערבי, כמסומן בתשריט. רוחב הרצועה 10 מ'. עבודות ברצועה או בקירבתה טעונים תאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ.

20. דרכי גישה לנכים

תנאי למתן היתרי בניה לאיצטדיון ובאיזור לשימור, הסדרת דרכי גישה מהדרך ומהחניה אל תוך האצטדיון, ודרכי מילוט מהאצטדיון החוצה הסדרת מיגוון מקומות ישיבה וצפיה באצטדיון עבור אנשים עם מוגבלויות וכן הסדרת גישה לשימושים המסחריים והציבוריים בתוך האצטדיון ובאיזור לשימור. הוראה זו באה להוסיף על הוראות כל דין לעניין סידורים לנכים ולא לגרוע מהן. הסדרת הגישה כאמור תכלל בתכנית הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורה.

21. תנאים מקדמיים להוצאת היתרי בניה

1. תכנית בנוי פיתוח ועיצוב

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב לכל תחום התכנית, למעט המתחם לשימור (ראה נספח מס' 5). התכנית תוכן על חשבון יזם התכנית על רקע מפה מצבית טופוגרפית ותכלול הנחיות בנושאים הבאים:

- א. עיצוב אדריכלי אשר ידגיש את ציר הטבעת תוך יצירת קשר עיצובי, ותפקודי ככל האפשר במפלס הרחוב, לפעילויות הציבוריות משני צידיו.
- ב. עיצוב אדריכלי מוקפד בחזיתות הפונות לכביש החוף.
- ג. פיתוח השטחים הפתוחים בין הבנינים תוך יצירת כיכרות ומרחבים מגוונים.

ד. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים, והנסיגות הארכיטקטוניות במבנים לתעסוקה בחזית לכביש מס' 2.

ה. תכנית חניה מפורטת כולל מרתפים.

ו. תכנית שילוט מפורטת ומחייבת לכל המתחם תוך דגש מיוחד ועיצוב השילוט הנצפה מכביש החוף.

2. תנאים נוספים להוצאת היתרי בניה

א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית בטרם יוגש תשריט לצרכי רישום לוועדה המקומית לאישור וכן תרשמנה במשרד המקרקעין הערות אזהרה בגין זיקת הנאה לטובת הציבור.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה והבטחת ביצוע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב הוצאת היתרי בניה עד למועד בו ימצאו המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח הנדרשות לתכנית.

ד. טרם התחלת עבודות עפר כלשהן בדרכים הגובלות במתחם השימור יערכו פעולות ייצוב ושימור המבנים והעצים לשימור.

ה. אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה ע"פ המפורט בסעיף 28 (שלבי ביצוע).

ו. תשלום הוצאות עריכת התכנית כמפורט בסעיף 26.

3. הוראות להוצאת היתר בניה

- א. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות במגרש, פיתוח המדרכה שצפ"ים ושבילים גובלים, פרטי גדרות וקירות תומכים.
- ב. פרוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות, חמרי גימור על פי שיקול דעת מהנדס העיר.
- ג. עיצוב החזית החמישית (גגות) כולל הסתרת מערכות הנדסיות ומתקנים על הגגות (מערכות מיזוג אויר וכו').
- ד. פתרונות אקוסטיים במגרשים לאורך כביש מס' 2 ולדרך מס' 20, ינתנו ויבוצעו על ידי בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם.
- ה. למגרש 2002 מתחם לשימור - ראה סעיף 12 ד'.
- ו. אישור רשות העתיקות בחלקות ומגרשים שיש בהן הכרזה על אתרי עתיקות.
- ז. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- ח. פרטי שילוט ותאורה.
- ט. לעת מתן היתר בניה יקבעו האזורים בהם תתאפשר חניה בחפיפה לטובת המסחר.

22. עתיקות

- בתחום התכנית משתרעים שרידים קדומים המשוייכים לאתר "נקודת טריאנגולציה G-1150 ביארת חנוך", שהינו אתר עתיקות המוכרז כחוק (ההכרזה פורסמה ב"פ 4750 מיום 10/05/99 עמ' 3092).
- א. על עבודה בתחום השטח המוגדר בעתיקות יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978 והיא תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
 - ב. היה ונמצאו ממצאים אשר יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יחרגו מהקבוע בנספח הבינוי כמתחייב, שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או יחידות דור,

בתנאי התאמה למסמך השימור, ובלבד שהשינוי אינו מוגדר כסטייה ניכרת לפי סעיף 151 לחוק ובתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).

23. הוראות איכות הסביבה :

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית, יעמדו בהנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.

א. עבודות עפר

העבודות בהם יופעלו כלים מכניים בכלל, ועבודות העפר בפרט, תבוצענה באישור אגף התשתית של עיריית נתניה ובאמצעות כלים העומדים בדרישות המפורטות במסגרת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט - 1979.

במצבים בהם יחליט גורם מפקח באתר כי עבודות העפר גורמות למטרדי אבק בסביבה, יינקטו אמצעי הרטבה, להפחתת כמויות האבק הנפלטות לסביבה. בגבולות האתר מסביב לשטח הנחפר, יותקנו גדרות אטומים בגובה של 2 מטר לפחות. פסולת בניה ועפר, ישונעו לאתר פסולת גושית מאושר ע"י עיריית נתניה בכפוף לאישור מהנדס העיר.

תכנית הפיתוח תכלול אומדן כמויות לפינוי עבודות עפר ופסולת גושית ע"פ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) תיקון התשנ"ט - 1998, הסכמים לפינוי פסולת בנין לאתר מורשה ומסמכים המעידים על אומדן.

ב. אשפה :

(1) דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם היח' לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.

(2) הפסולת תסולק לאתר מוסדר בהתאם לסוגה, באחריות הרשות המקומית.

(3) המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים עם נגישות לרכב פינוי, לא בשטחים ציבוריים ו/או בתחום זיקות הנאה.

(4) יידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

(5) טיפול, אחסנה ופינוי פסולת "חומרים מסוכנים" יבוצע בהתאם לסעיף 23 ג'.

(6) בתכנית להיתר בניה יפורט המיקום המדויק של כלי האצירה לאשפה לסוגיהם.

(7) מתקנים מקורים ישופעו לנקזים ומשם למערכת הניקוז העירונית, בכל מתקן יהיו אמצעי שטיפה ונקודות חשמל.

ג. חומרים מסוכנים

(1) הטיפול והאחסנה ע"פ הנחיות המשרד לאיכ"ס (חוק חומרים מסוכנים) התשנ"ג - 1993.

(2) יש לפנות פסולת "חומרים מסוכנים" לאתר המיועד לכך.

ד. אנרגיה ואיכות אוויר

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ תנאי משרד הבריאות, בהתאם לחוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961, ועל פי תקנותיו כפי שיתוקנו מעת לעת, ועל פי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968 על כל תקנותיו.

ה. איכות אוויר בחניונים

(1) תותקן מע' אוורור עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה ואישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית נתניה.

(2) יש לעמוד בדרישת 8 החלפות אוויר בשעה. יש לכלול תיעול תחתון ועליון בכל קומות החניון, גם לפיזור פחמונים.

(3) בהיתר יינתנו הנחיות מפורטות לפרטים טכניים על הפעלת מערכת האוורור ע"י היח' לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.

1. רעש

- (1) מפלסי הרעש הנובעים מכל הפעילויות של האצטדיון לא יעלו על מפלסי הרעש המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן - 1990.
- (2) הפעילות באצטדיון תהיה לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.
- (3) כתנאי להוצאת היתר בניה לאיצטדיון, יוכן נספח אקוסטי לבדיקת הרעש הצפוי מהאיצטדיון. הנספח האקוסטי יוגש ויאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בנתניה.
בנספח האקוסטי יפורטו מפלסי הרעש הצפויים מסביב לאיצטדיון בהתחשב בכל סוגי האירועים שייערכו בכל עת באיצטדיון (לרבות מופעים) ובתוכניות המפורטות של מבנה האיצטדיון ובנספח האקוסטי יוצגו האמצעים האקוסטיים שיינקטו בהם כדי לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, במידה ויידרשו אמצעים כאמור, אלו יהוו חלק מהיתר הבנייה.

2. שפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב העירונית, ולמתקן הטיפול האזורי.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. תכניות להיתר בניה יפרטו את המיקום של מתקני הקדם לטיפול בשפכים (אם ידרשו).
- (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז/או מי תהום.

(5) הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכות העירוניות.

(6) אושר נספח ביוב על ידי משרד הבריאות.

ח. מתקנים למניעת מפגעים

בתכניות להיתר בניה יצוינו באופן מפורט המתקנים המיועדים למניעת מפגעים: מערכות האיסוף והפליטה של מזהמי אוויר, מערכות האצירה של הפסולת המוצקה, אמצעי המיגון האקוסטי של המערכות המכניות, ובמידת הצורך מתקני קדם לטיפול בשפכים. בתכנית הבנוי יפורטו בצורה מדויקת הסדרי פריקה וטעינה, על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

ט. רישוי עסקים

(1) אזורי הכנת מזון יקבלו טיפול נאות באמצעות מערכות איזור, נידוף, מניעת ריחות, קדם טיפול בשפכים, מתקני תברואה ואשפה ומערכות נוספות עפ"י הצורך באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית נתניה.

(2) סוגי העסקים יהיו בתאום עם ויעמדו בדרישות היחידה לאיכות הסביבה של העירייה. לוועדה המקומית הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילויות בתחום התכנית, במידה והם חורגים מן התקנות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

(3) התכנון יעשה על פי סיווג העסקים ע"פ הסעיפים המפורטים בחוק רישוי עסקים התשכ"ח - 1968 ותקנותיו כפי שמתוקנות מעת לעת.

24. טבלת זכויות והוראות בניה

א. מצב קיים

האזור	הזכויות	עפ"י תכנית
שב"צ	"בניה לפי אישור הועדה המקומית"	נת/554
שטח חקלאי *	עיבוד חקלאי - "בניה אך ורק לבניינים הנחוצים לשם עיבוד חקלאי" (למעט המבנים המצויינים בהערה)	נת/411 נת/412 אי

* בתחום השטח החקלאי קיים 1,100 מ"ר בנוי ב 5 מבנים (אחד המבנים דו קומתי). המבנים נמצאו ראויים לשימור ונבחנת הגדרתם כעתיקות.

ב. מצב מוצע

האזור	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	היקפי בניה מירביים במגרש ב-6% או במ"ר					תכנית שטח מירבית (מעל הקרקע)	גובה מבנה או מס' קומות מירבי	קו בנין				
			מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ							
			מתחת מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי + שירות							
אצטדיון כדורגל	2001	60.728	---	45% (ב')	בגבולות מגרש	20%	65% (ב)	65%	40 מ' + מרתפים. אנטנות תרנים ועמודי תאורה עד 50 מ'			כמסומן בתשריט		
אזור תעסוקה א'	1001	8.514	---	35% בקומה (א') סה"כ 210%	בגבולות המגרש + (ד) + (ג)	15% בקומה סה"כ 90%	300% + מרתפים	60%	6 קומות + מרתפים			כמסומן בתשריט		
	1002	4.722												
	1003	3.24												
	1003	1.924												
	1004	6.798												
	1005	2.394												
מתחם לשימור	2002	14.339	מבנים לשימור ושיחזור 1100 מ"ר מבנים לשיחזור אנלוגי 600 מ"ר מבנים חדשים 2600 מ"ר (סעיף 12 ד')					20%	4300 מ"ר + מרתפים		5 מ' + מעקה מרתפים (סעיף 12 ד')	5	5	5
מגורים ב' יח"ד 33	4001	3.332	---	110 מ"ר ליח"ד	בגבולות המגרש + (ד) + (ה)	40 מ"ר ליח"ד ובנוסף קומה מפולשת בשטח תכנית הקומה מעליה	150 מ"ר ליח"ד + מרתפים	50%	4 קומות מעל קומת עמודים + מרתפים קומה 5 בנסיגה		5	4	5	

הערות:

- ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה באישור מהנדס העיר.
- יותר קירוי המושבים יציעי הקהל בגגות בשטח של עד 15,000 מ"ר כ 25% משטח המגרש. שטח זה, יתווסף למנין זכויות הבניה במגרש.
- בהתאם לנדרש ובהתאם לסעיף 12 ב' ס"ק 4 ו-5.
- מס' קומות בהתאם לנדרש.
- למעט קו בנין קדמי.
- במגורים - שטח מחסן משותף לא יפחת מ 12 מ"ר ושטח מחסן פרטי עד 6 מ"ר ליח"ד.

25. הפקעות והפרשות

כל שטח התכנית מיועד לאיחוד ולחלוקה מחדש (להלן - "הפקעות והפרשות") ובמסגרתו יוקצו לרשות המקומית - עיריית נתניה - שטחים לצרכי ציבור.

א. החלוקה החדשה תרשם מכוח הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק. הקצאת המגרשים בחלוקה החדשה תהיה עפ"י "טבלת הקצאות והאיוון" הרשומה כנספח 3 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. שטח המגרשים המדויק יקבע עפ"י תשריט חלוקת קרקע, לצרכי רישום, ערוך ע"י מודד מוסמך.

ג. סטייה במידות המגרשים בהתאם לפקודת המודדים לא תחשב כסטייה מהתכנית.

ד. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומת בהתאם לסעיף 26 לחוק וירשמו על שמם.

ה. היה ומסיבה כלשהי לא יוקנו המקרקעין לרשות המקומית אזי הועדה המקומית תהא רשאית להפקיע את מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, ולרשם על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, תותר הפקעה של זכויות השימוש וההחזקה בלבד.

26. הוצאות עריכת תכנית

הוצאות עריכת התכנית לרבות הוצאות עריכתה, רישומה וביצועה יחולו על בעל זכות במקרקעין עפ"י חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית עלויות ישירות לתכנון האצטדיון לא יחולו על בעלי הזכויות, אלו יחולו על יזם התכנית. ההוצאות תחושבנה ע"י הועדה המקומית לפי תעריף משרד הבטחון ותכלולנה הוצאות עריכת מסמכי התכנית, נספחי בינוי ותשריטים לצרכי רישום.

27. חישוב שטחים

התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה מהמודד המוסמך משה פלוס מסי' רשיון 442 מיום 19.4.1998 ועודכנה בתאריך 4.8.2003.

א. בשלב א' תותר - בניית היקף של 50% מזכויות הבניה במגרשים 1003, 1005, 1002, 1001 בניה נדרשת לצורך הקמת אצטדיון כדורגל 12,000 מושבים במגרש 2001, מלוא היקף זכויות הבניה במגרשים 4001 (מגורים) ו- 2002 (מתחם לשימור).

לא יוצא כל היתר בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לדרכים ולצמתים הבאים:

(1) דרך השרות המזרחית לכביש מס' 2 בקטע שבין מחלף פולג לאצטדיון כולל רמזורים.

(2) הרמפות המחברות את דרך מס' 2 עם גשר השלום, מצידה המזרחי של דרך מס' 2 כולל רמזור בצומת דרך 5611 - הרמפה המזרחית.

(3) הרמפות המחברות את דרך מס' 2 עם גשר השלום מצידה המערבי של דרך מס' 2 כולל רמזור בצומת דרך 5611 - הרמפה המערבית.

(4) הרחבת דרך מס' 5611 בקטע שבין מסילת הרכבת לגשר השלום כולל חיבור בפניות ימניות של דרך מס' 5611 עם רח' הצורן ורמזור בצומת דרך 5611 - רחוב הגביש.

(5) טרם בנית היציעים הצפוני והדרומי ניתן יהיה לעשות בשטח שימוש לחניה. החניה תהיה מגוננת עץ אחד בוגר ומצל לכל 4 חניות.

לא ניתן טופס 4 ולא יהיה כל איכלוס של שלב א' אלא לאחר השלמת ביצוע הפרוייקטים התחבורתיים הנ"ל.

ב. בשלב ב' - בניה מעל 50% מזכויות הבניה בפרוייקט (כולל בניה הנדרשת ל- 8000 מושבים נוספים באצטדיון) תותר רק לאחר אישור תכנית להסדרי תנועה. לא יוצא כל היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לדרכים והצמתים הבאים:

(1) הדרך המופיעה בתכנית נת/9/554 (חוצה אורט).

(2) הדרך המחברת את רח' האורזים עם דרך השרות, כולל הגשר מול מסילת הברזל וכביש מס' 20, כולל רמזורים.

(3) ביצוע בניה במגרש 1004.

לא ינתן טופס 4 ולא יותר כל איכלוס בשלב ב' של הפרוייקט, אלא לאחר השלמת ביצוע הפרוייקטים התחבורתיים הנ"ל.

29. היטל השבחה

על התכנית יוטל היטל השבחה כחוק.

30. זמן ביצוע

מועד משוער לביצוע של התכנית בתוך 10 שנים מיום אישורה.