

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0176057

נת/1000 - אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית כוללת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/02/2023

לאשר את התוכנית

05/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000288353/310>

## דברי הסבר לתכנית

1. דברי הסבר עקרונית התכנית:

התכנית לאזור התעסוקה של נתניה הוכנה בהתאם להוראות תמ"מ 3/21. אזור זה מהווה אחד משישה אזורים תעסוקה מטרופוליניים משניים המסומנים בה. לכל אזור כזה נקבע כי תוכן תכנית מתאר מקומית. בפועל האזור בנתניה מהווה מרכז תעסוקה למרחב הכפרי והעירוני סביב העיר נתניה המשרת את האזור גם מעבר לתחומי המחוז, בואכה חיפה. נכון יהיה לראות בעיר נתניה ובאזור התעסוקה שלה כמטרופולין משני המשרת את המרחב סביבה. חזון הפיתוח העתידי מחייב תכנון ארוך טווח הצופה את פני העתיד, ומכוון להבטיח את פיתוח התשתיות החיוניות לבינוי ופיתוח בצפיפות גבוהה, ניצול מיטבי של הקרקע ושימור הערכים הסביבתיים הקיימים באזור.

מיקום אזור התעסוקה נמצא מזרחה לדרך 2 ומערבה משכונות המגורים החדשות כך שהוא מוקף משני עבריו במגורים. נתון זה מבטיח איזון איכותי בין מקומות התעסוקה ובין שכונות המגורים, שיפור הנגישות והקטנה ככל הניתן של היוממות הארוכה. התכנית מציעה לחזק את צירי הקשר לרכב ולהולכי רגל בין מערב למזרח.

התכנית שמה דגש על נושאים עיקריים אלה:

1. פיתוח מואץ של אזור התעסוקה המטרופוליני.
2. דגש על גישה תכנונית מקיימת, סביבה עירונית אינטנסיבית עם שימושי קרקע מעורבים.
3. פיתוח וטיפול המרחב הציבורי לרבות ככרות עירוניים ושטחים ציבוריים פתוחים.
4. הגדרה עיצובית של חלל הרחוב הראשי ואופן פיתוחו ובעיקר תוך תשומת לב לרווחת המועסק הולך הרגל בסביבת מקום התעסוקה שלו.
5. דגש על קביעת תשתיות תחבורה בהיקף ובאינטגרציה עם שימושי הקרקע.
6. דגש על מרכיבי פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.
7. פיתוח מערך שבילי אופניים.
8. שמירה וחיזוק של מאפיינים ושימושי תעסוקה רב גוניים באזור.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

2.1 תכנית זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62(א) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק. התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט מצב מוצע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמכי רקע.

2.2 ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

2.3 הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק לשבעה מתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. מתחמי התכנון מחולקים בחלוקת משנה לאזורי תכנון.

ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות ו/או מסמכי מדיניות, המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק, מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרות ומאפייני הייחודיים: תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הקצאות לצרכי ציבור, וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני, תחבורה, סביבה, תשתיות ועוד, הרלוונטיים למתחם.

2.4 הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות נוף וכדומה (פרק 5).

פרק זה מכיל הוראות כלליות הרלוונטיות לכל תחום התכנית בנושאי תשתיות, סביבה תחבורה ועוד.

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 4).

4. ההוראות הספציפיות למתחמים גוברים על ההוראות הכלליות ועל ההוראות לייעודי הקרקע. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד, המתחם והוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר

2.5 הוראות להיצוע התכנית (פרק 6)

פרק זה מכיל הנחיות לענין שלביות הביצוע לרבות מעקב, בקרה ומימוש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/1000 - אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה
מספר התכנית	מספר התכנית	408-0176057
שטח התכנית	שטח התכנית	5,202.514 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

נתניה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
187570	קואורדינאטה X	
689735	קואורדינאטה Y	

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ק. אליעזר, ברכת חנוך, ק. ספיר, ק. יהלום, שד' לנטוס, רצועת האמצע, פארק המדע

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

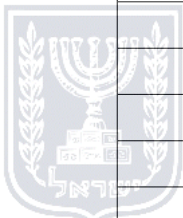
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7684	מוסדר	חלק	8-9, 26, 28-29	24
7933	מוסדר	חלק	52, 55, 73, 80-82, 84, 112, 347, 349-351, 357, 360-361, 367-368, 371, 373-387, 389-392	46, 50, 78-79, 85, 110, 113, 115, 184, 358, 372, 388
7934	מוסדר	חלק	15-16, 19-20, 22, 25, 80-82, 88, 90	47-49, 65, 74-75, 78, 92, 95
7940	מוסדר	חלק	22, 115, 122	21, 116-121, 123, 149, 172-173, 256-258
7945	מוסדר	חלק	15	9, 12, 14, 19, 21
7946	מוסדר	חלק	9, 11-14, 18	4, 16
7947	מוסדר	חלק	8-9, 15	
7948	מוסדר	חלק		42
7951	מוסדר	חלק		9, 16
7961	מוסדר	חלק	5, 7, 10, 12-21, 23-30, 32-35, 37-49, 51-57, 59-77, 79-82, 84-88	9
7962	מוסדר	חלק	7-20, 24-35, 38-41, 47-48, 50-54, 56-65, 67-68, 73-74	37
7994	מוסדר	חלק		132



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8233	מוסדר	חלק	55, 197, 200-201	56-57, 61, 191-192, 194, 196, 203, 205, 389
8234	מוסדר	חלק	3, 18-22, 24, 32-58, 60-62, 64-66, 68-100, 106-109, 111-112, 161-162	7, 101-105, 110
8235	מוסדר	חלק	18-28, 31, 34-41, 44-50, 52-58, 60-65, 67-68, 74-84, 88-91, 94, 97-98, 100, 104-109, 111-112, 133, 139-142, 144-145	3, 93, 138
8236	מוסדר	חלק	7, 18-22, 24-49, 51-61, 65-93, 95-98, 100, 102-103, 107, 114-140, 142-144, 160-161, 172, 174-175, 178, 180, 182, 188-190, 192-193, 198-199, 201	200
8237	מוסדר	חלק	5-7, 46, 48, 55, 58-59, 62-63, 67, 69-72, 77, 85, 91-92, 95, 103-107, 109, 111-112	17, 24, 26, 29-30, 35-36, 39-40, 52, 60
8239	מוסדר	חלק	5-8, 16, 58-65, 71, 73-75, 85, 99, 101, 103, 105-106, 108-110, 113, 116, 119, 122, 125-127, 140, 149	21, 54-57, 84, 88-89, 94-95
8242	מוסדר	חלק		198, 201, 203, 207
8243	מוסדר	חלק	17, 22, 27-28, 72-73, 104-105, 107, 111-123	15, 18, 21, 67-68, 71, 75, 79-80, 87-88, 96, 99-100, 102, 106, 108-110
8284	מוסדר	חלק		6, 49, 56
8965	מוסדר	חלק	71-72, 81, 83-84	41-42, 60, 75
8966	מוסדר	חלק		101
8967	מוסדר	חלק		3
9086	מוסדר	חלק	2, 4-32, 34, 37	33, 36, 38

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
36-37	2-22, 24-30, 32-35	חלק	מוסדר	9087
59, 68		חלק	מוסדר	9145
96, 99		חלק	מוסדר	9148
8	2-7	חלק	מוסדר	9901
7, 15	4-6	חלק	מוסדר	9902
7	4-6	חלק	מוסדר	9903
8	5-7	חלק	מוסדר	9904



**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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

חוף השרון



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1. הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/18/4/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תמא/23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23. הוראות תכנית תמא/23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848		31/07/1986
<u>תמא/3</u>	כפיפות		2247	2362		26/08/1976
<u>תמא/34/ב/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926		18/12/2006
<u>תמא/34/ב/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/38/3/א</u>	כפיפות		7400	1488		13/12/2016
<u>תתל/18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 18. הוראות תכנית תת"ל 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811		15/12/2014
<u>תתל/43</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 43. הוראות תכנית תת"ל 43 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תממ/3/21</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21.	5236	284		12/11/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.				
<u>401-0547752</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -401-0547752. הוראות תכנית 401-0547752 תחולנה על תכנית זו.	8963	7016		06/07/2020

**הערה לטבלה:**

- 1.6.1 תכנית זו איננה משנה תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן "תכניות תקפות") ואינה מגבילה את מימושו.
- 1.6.2 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה בשטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו, בטלה.
- 1.6.3 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ניתן לקבוע מועד למימושה, שלאחריו יהיה המצב התכנוני בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- 1.6.4 במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות התכניות המפורטות התקפות.





## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יוסי פרחי			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 29 22/01/2024	משה פלוס	31/07/2023	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
כן	הוראות נת 1000 בפורמט כוללנית	09: 50 31/12/2023	יוסי פרחי	31/12/2023	60		מחייב	אדריכלות
לא	נספח תבניות בניה	15: 17 21/11/2023	יוסי פרחי	13/06/2023		1: 5000	מחייב	בינוי
לא	נספח עצימות בניה	17: 35 26/12/2023	יוסי פרחי	13/06/2023	1	1: 5000	מחייב	בינוי
לא	נספח מתחמים ואזורי תכנון	15: 18 21/11/2023	יוסי פרחי	13/06/2023	1	1: 5000	רקע	מתחמי תכנון
לא	קומפילציה תכניות בתהליך	17: 34 26/12/2023	יוסי פרחי	01/09/2023	1	1: 5000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח חתכי רחובות	17: 36 26/12/2023	יוסי פרחי	26/03/2023	28	1: 200	רקע	חתכים
לא	נספח מגבלות בניה	15: 23 21/11/2023	יוסי פרחי	31/07/2023	1	1: 5000	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח נופי סביבתי	13: 47 24/07/2023	גיל הרגיל	19/07/2023	1	1: 5000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - מדרג דרכים	17: 33 26/12/2023	גור פוכס	24/12/2023	1	1: 5000	רקע	תנועה
לא	תחבורה ציבורית ושביילי אופניים	17: 33 26/12/2023	גור פוכס	24/12/2023	1	1: 5000	רקע	תנועה
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	12: 53 06/07/2023	תמר דרייפוס	15/12/2021	39		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך נופי סביבתי	16: 09 27/05/2019	רון לשם	03/09/2018	105		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח הגנה על מי תהום	15: 44 05/07/2023	רון לשם	16/01/2022	39		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ביוב מלל	19: 09 04/12/2023	אירנה זברובסקי	04/12/2023	7		רקע	ביוב
לא	נספח ביוב תשריט	19: 10 04/12/2023	אירנה זברובסקי	04/12/2023	1	1: 5000	רקע	ביוב
לא	נספח הספקת מים מלל	13: 10 26/07/2023	צביקה רון	25/07/2023	6		רקע	מים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים תשריט	15: 52 05/12/2023	צביקה רוון	05/12/2023	1	1: 5000	רקע	מים
לא	נספח ניקוז מי נגר עילי מלל	14: 06 26/07/2023	אירנה זברובסקי	20/07/2023	12		רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז תשריט	21: 13 27/11/2023	אירנה זברובסקי	27/11/2023	1	1: 5000	רקע	ניקוז
לא	פרוגרמה למוסדות ציבור למגורים	10: 14 08/08/2019	אהוד פסטרנק	08/08/2019	3		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית נתניה	נתניה	הצורן	8	09-8603495	09-8603127	sara_g@netanya.muni.i
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו			03-9533333		telavivmerk az@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 125 קרית הממשלה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603495	09-8603127	sara_g@netanya.mu ni.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי פרחי	00009840	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa- za.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תואר שני תכנון ומדיניות איכו"ס	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמי מתום מהנדסים ויועצים. המח' לתכנון וחקר תחבורה	תל אביב- יפו	יצחק שדה ) (1	34	03-7197900		tamar- d@amymeto m-ta.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הרגיל	35779	גרינשטיין הר- גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@lands cape.org.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה זברובסקי	54331	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	irena-z@bj- is.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גור פוכס	0103059	ד.ג.ש הנדסה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	gur@dgsh.co. il
	מודד	משה פלוס	442	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	ברודצקי	26	03-6425056	03-6425049	e- pstrnk@inter net-zahav.net
מהנדס	יועץ תשתיות	צביקה רון	33591	אחוד מהנדסים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	office@water - engineers.co.i l



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
אזורי תכנון	מייצגים חלוקת משנה של מתחמי התכנון עפ"י מאפיינים אורבניים דומים. לאזורים אלה ייקבעו הנחיות בהוראות תכנית זו ונספחיה. ראה נספח מתחמים ואזורי תכנון.
אתר / מתחם לשימור	מתחם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית, נופית, אדריכלית ו/או ארכיאולוגית כמסומן בתשריט.
מכלול / אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית.
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע ונסיון מוכחים בתחום השימור.
מסמך מדיניות	מסמך שאושר ע"י הועדה המקומית, המתייחס למתחם ו/או אזור תכנון במלואו, וקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו.
מתח"ם	מרכז תחבורה משולב. בכל מקום בו מופיע סימבול מבא"ת המציין מסוף מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).
מתחמי תכנון	מייצגים את החלוקה הראשית של התכנית, בהתאמה למתחמי התכנון העירוניים. לכל מתחם מוגדרים ייעודי קרקע, שימושים היקפי בניה מותרים והוראות - מכוללניות ועד לתכניות מפורטות ומסמכי מדיניות. ראה נספח מתחמים ואזורי תכנון.
סל זכויות	שטחי בניה עיליים כוללים אשר נקבעו למתחם, על מנת לאפשר הכנת תכניות מפורטות, בסמכות ועדה מקומית.
עצימות בניה	מכפיל שטח בניה עילי כולל, ביחס לגודל המגרש, במדרג הנקבע עפ"י קרבה למתע"ן בין היתר.
רחובות מרכזיים/פעילים	רחובות המזוהים כצירי פעילות מרכזיים בכל מתחם, כפי שבא לידי ביטוי בפיתוח חזית המסחרית לאורכם ובעצימות הבניה.
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה או האגף לאיכה"ס בעיריית נתניה, או כל גוף שהוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה לבחינה ואישור בתחום הסביבתי הרלוונטי.
שימוש עיקרי/משני	כלל השימושים המותרים ביעוד הקרקע. התמהיל ביניהם יוגדר במסגרת מסמך מדיניות למתחם או לחילופין בתכנית מפורטת למתחם.

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.**

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים.
- שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה.
- חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח.

4. העצמת זכויות הבניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית באזורים בנויים.
5. קביעת מתחמים ויחידות תכנון בהתאם להוראות סעיף 7.4.2 בתמ"מ/21/3.
6. עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי העיקרי.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודים מאושרים: קרקע חקלאית, תעשייה ועוד ליעודים הבאים:  
תעסוקה, תעשייה ומשרדים, עירוני מעורב, מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, דרכים ומתקנים הנדסיים.  
כמפורט בפרקים 3 ו 4 להוראות תכנית.
2. חלוקת תחום התכנית לשבעה מתחמי תכנון וחלוקת משנה של המתחמים לאזורי תכנון - תוך קביעת עצימות, שטחי בניה ועקרונות תכנון עבורם.
3. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות, ומסמכי מדיניות.
4. קביעת מערך דרכים רחובות לרבות צירי העדפה לתח"צ ושבילי אופניים.
5. קביעת שלביות ביצוע.
6. מתן הנחיות סביבתיות למתחמי התכנון.
7. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי ושטחי רווחה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101 - 319,144,141
מתקנים הנדסיים	202,201
עירוני מעורב	318 - 301
מבנים ומוסדות ציבור	412 - 405,402,401
שטח ציבורי פתוח	519 - 513,511 - 506,50517 - 50515,505 - 501
נחל/תעלת נחל	642,641
דרך מאושרת	640 - 601
דרך מוצעת	726,723 - 721,715 - 712,710,707 - 703,701
דרך ו/או טיפול נופי	801
מסילה מאושרת	1106 - 1101
מסילה מוצעת	4225,4224,4222 - 4217,4215 - 4206,4204,4203
מפגש דרך-מסילה	1804 - 1801
שטח לתכנון בעתיד	1701
מגבלות בניה ופיתוח	902,901
מגורים ומשרדים	1210 - 1207,1202,1201
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1402,1401
מסחר ספורט ונופש	1301
תעשייה ומשרדים	1505 - 1501
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1603 - 1601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח ציבורי פתוח	514
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	613,611
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402,401
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	134,117,114
בלוק אתר קידוח	תעסוקה	104
בלוק מסוף מתעי"נ	דרך מוצעת	706
בלוק מסוף מתעי"נ	מסילה מאושרת	1101
בלוק מסוף מתעי"נ	מסילה מוצעת	4220
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	50515
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה	127,113,112
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעשייה ומשרדים	1502
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	514
בלוק תחנת השנאה	תעסוקה	131
בלוק תחנת השנאה	תעשייה ומשרדים	1505
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	1701
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	801



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	603 - 620, 623, 624, 626, 628 - 640, 631 - 634, 638
גבול מתחם	דרך מוצעת	701, 703 - 710, 712, 715, 721 - 723, 726
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402, 405 - 412
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	901, 902
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	1201, 1202, 1207 - 1210
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1401, 1402
גבול מתחם	מסחר ספורט ונופש	1301
גבול מתחם	מסילה מאושרת	1101 - 1104
גבול מתחם	מסילה מוצעת	4203, 4204, 4206 - 4212, 4215, 4219 - 4224, 4221
גבול מתחם	מפגש דרך-מסילה	1801 - 1804
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	201, 202
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	641, 642
גבול מתחם	עירוני מעורב	301 - 318
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	502 - 505, 50515 - 50517, 506 - 511, 513 - 519
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1601 - 1603
גבול מתחם	תעסוקה	101 - 104, 141, 144, 319
גבול מתחם	תעשייה ומשרדים	1501 - 1505
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	636 - 638
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	721, 722
גבול שטח שיפוט	מסילה מאושרת	1105
גבול שטח שיפוט	מסילה מוצעת	4221, 4222
גבול שטח שיפוט	עירוני מעורב	311
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	5017, 508, 509, 515, 516, 518
גבול שטח שיפוט	תעסוקה	125, 130
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	601 - 604, 620 - 623, 625 - 628, 632 - 635, 636, 638, 639
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	704, 706, 722, 723, 726
גשר/מעבר עילי	מגבלות בניה ופיתוח	901
גשר/מעבר עילי	מגורים ומשרדים	1207
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	1101, 1103 - 1106
גשר/מעבר עילי	מסילה מוצעת	4203, 4211 - 4217, 4215, 4222 - 4224, 4225
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	1801 - 1804
גשר/מעבר עילי	עירוני מעורב	301
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	501, 5015 - 50517, 506, 508, 518, 519
גשר/מעבר עילי	תעסוקה	122, 138, 319
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	637

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	722
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	509, 508
הנחיות מיוחדות ב	שטח לתכנון בעתיד	1701
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	601, 604, 605, 615, 618, 620, 623, 626, 629, 633, 635 - 638
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	701, 703, 706, 707, 710, 712 - 715, 721 - 723, 726
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	406 - 408
הנחיות מיוחדות ב	מגבלות בניה ופיתוח	901
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ומשרדים	1207, 1209
הנחיות מיוחדות ב	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1401
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ספורט ונופש	1301
הנחיות מיוחדות ב	מסילה מאושרת	1101 - 1106
הנחיות מיוחדות ב	מסילה מוצעת	4203, 4204, 4206 - 4215, 4217 - 4222, 4224, 4225
הנחיות מיוחדות ב	מפגש דרך-מסילה	1801 - 1804
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	201
הנחיות מיוחדות ב	עירוני מעורב	302, 303, 310 - 315, 317
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	501 - 504, 50515 - 50517, 507, 508, 511, 513, 515, 518, 519
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	101, 110, 112, 113, 118, 119, 122 - 127, 130, 132, 133, 135 - 141, 144, 319
הנחיות מיוחדות ג	דרך מאושרת	604, 607
הנחיות מיוחדות ג	שטח ציבורי פתוח	503
חזית מסחרית	שטח לתכנון בעתיד	1701
חזית מסחרית	דרך מאושרת	605 - 607, 612, 616, 617, 619, 620, 626, 629, 631 - 634
חזית מסחרית	דרך מוצעת	704, 705, 707, 713 - 715, 721, 722
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	407, 409, 411, 412
חזית מסחרית	מגבלות בניה ופיתוח	902
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1201, 1202, 1207, 1209
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1401
חזית מסחרית	מסחר ספורט ונופש	1301
חזית מסחרית	עירוני מעורב	302 - 303, 310 - 313, 318
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	503 - 505, 50516, 508, 510, 513, 516, 517
חזית מסחרית	תעסוקה	101 - 104, 107 - 110, 112, 113, 115 - 119, 121 - 123, 126 - 129, 131 - 133, 141 - 144, 319
חזית מסחרית	תעשייה ומשרדים	1501
ציר	דרך מאושרת	621, 622, 625, 627, 628, 632, 639

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר	מסילה מאושרת	1106 - 1103, 1101
ציר	מפגש דרך-מסילה	1804 - 1801
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	632 - 629, 627, 624 - 622
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	726, 723, 722, 707, 706, 704, 701
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	408, 407
ציר הולכי רגל	מגורים ומשרדים	1207
ציר הולכי רגל	מסחר ספורט ונופש	1301
ציר הולכי רגל	מסילה מאושרת	1105 - 1103, 1101
ציר הולכי רגל	מסילה מוצעת	4225, 4220, 4219, 4215, 4203
ציר הולכי רגל	מפגש דרך-מסילה	1803
ציר הולכי רגל	עירוני מעורב	313, 301
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	518, 508, 50517, 504
ציר הולכי רגל	תעסוקה	144
ציר נחל	דרך מוצעת	723
ציר נחל	מסילה מוצעת	4225
קו גז	דרך מאושרת	- 618, 615, 614, 612, 610, 606, 605
קו גז	דרך מוצעת	636, 632 - 629, 626, 620
קו גז	דרך מוצעת	726, 723, 722, 706
קו גז	מבנים ומוסדות ציבור	407
קו גז	מסילה מאושרת	1105, 1101
קו גז	מסילה מוצעת	4220, 4219, 4212, 4203
קו גז	מפגש דרך-מסילה	1804 - 1801
קו גז	שטח ציבורי פתוח	518, 501
קו גז	תעסוקה	319, 127
קו גז	תעשייה ומשרדים	1501
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	623
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	726, 706, 703
קו דלק/נפט	מסילה מאושרת	1104, 1103, 1101
קו דלק/נפט	מסילה מוצעת	,4215, 4214, 4210 - 4208, 4206
קו דלק/נפט	מסילה מוצעת	4224, 4222, 4220, 4217
קו דלק/נפט	מפגש דרך-מסילה	1804 - 1801
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	50517 - 50515, 501
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	636, 626, 609, 607
קו חשמל מתח עליון	מפגש דרך-מסילה	1804
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	511, 508
קו חשמל מתח עליון	תעסוקה	131, 115
קו חשמל מתח עליון	תעשייה ומשרדים	1505
קו ניקוז	דרך מאושרת	,619, 617, 612, 610, 609, 607, 605
קו ניקוז	דרך מוצעת	636
קו ניקוז	דרך מוצעת	723
קו ניקוז	מסילה מאושרת	1105
קו ניקוז	מסילה מוצעת	4225, 4221, 4219, 4218
קו ניקוז	נחל/תעלת נחל	642, 641
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	519, 502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ניקוז	תעסוקה	107
קו ניקוז	תעשייה ומשרדים	1503, 1502
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	514

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.51	26,285.38	שטח לתכנון בעתיד
0.01	535.76	דרך ואו טיפול נופי
11.82	609,986.1	דרך מאושרת
5.93	306,003.58	דרך מוצעת
3.71	191,576.1	מבנים ומוסדות ציבור
0.05	2,489.27	מגבלות בניה ופיתוח
2.49	128,472.09	מגורים ומשרדים
1.25	64,694.43	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1.70	87,647.65	מסחר ספורט ונופש
7.26	374,632.46	מסילה מאושרת
2.61	134,757.7	מסילה מוצעת
0.33	17,083.56	מפגש דרך-מסילה
0.08	4,131.32	מתקנים הנדסיים
0.29	14,968.25	נחל/תעלת נחל
15.68	809,516.7	עירוני מעורב
7.87	406,294.65	שטח ציבורי פתוח
0.74	38,139.49	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
29.21	1,507,790.24	תעסוקה
8.47	437,461	תעשייה ומשרדים
<b>100</b>	<b>5,162,465.72</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.1 בהוראות לתכנית כוללנית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.2 בהוראות לתכנית כוללנית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>תעשייה ומשרדים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.3 בהוראות לתכנית כוללנית
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מגורים ומשרדים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.4 בהוראות לתכנית כוללנית
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.5 בהוראות לתכנית כוללנית
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.6 בהוראות לתכנית כוללנית
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>מסחר ספורט ונופש</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.7 בהוראות לתכנית כוללנית
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.8 בהוראות לתכנית הכוללנית
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה סעיף 3.9 בהוראות לתכנית כוללנית

<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.9.2	הוראות
<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.10.1	שימושים
	ראה סעיף 3.10 בהוראות לתכנית כוללנית
4.10.2	הוראות
<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.11.1	שימושים
	ראה סעיף 3.10 בהוראות לתכנית כוללנית
4.11.2	הוראות
<b>4.12</b>	<b>מפגש דרך-מסילה</b>
4.12.1	שימושים
	ראה סעיף 3.11 בהוראות לתכנית כוללנית
4.12.2	הוראות
<b>4.13</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.13.1	שימושים
	ראה סעיף 3.12 בהוראות לתכנית כוללנית
4.13.2	הוראות
<b>4.14</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
<b>4.15</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
<b>4.16</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
<b>4.17</b>	<b>מסילה מוצעת</b>
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
<b>4.18</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
4.18.1	שימושים



<b>שטח לתכנון בעתיד</b>	<b>4.18</b>
הוראות	4.18.2
<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>	<b>4.19</b>
שימושים	4.19.1
הוראות	4.19.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

הוראות נוספות בפרקים 4 ו 5 בהוראות לתכנית כוללת  
ראו נספח בסוף הוראות התכנית

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע של התכנית ראו סעיף 6.1 בהוראות התכנית הכוללת	
2	מעקב בקרה ודיווח תקופתי ראו סעיף 6.2 להוראות התכנית הכוללת	

### 7.2 מימוש התכנית

שנת היעד של התכנית 2045



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61



תכנון זמין  
מונה הדפסה 61








### 3. ייעודי קרקע ושימושים

	<b>3.1 תעסוקה</b>
	<b>3.1.1 שימושים</b>
<p>תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה העירוני, לרבות: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה, חדרי כושר.</p>	<b>שימושים עיקריים</b>
<p>א. שטחי ציבור, כמפורט בסעיף 3.6 ושטחים ציבוריים פתוחים, כמפורט בסעיף 3.5. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים.</p> <p>ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברחובות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7. במקומות בהם לא מופיע סימבול חזית מסחרית - בהיקף של עד 5%.</p> <p>ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות.</p> <p>ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.</p>	<b>שימושים משניים</b>
	<b>3.1.2 הוראות</b>
<p>א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת, ושימושים האסורים בייעוד תעשייה ומשרדים.</p> <p>ב. השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ותותר גלריה.</p> <p>ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף שטחי בניה שלא יפחת מ- 70% משטחי הבניה במגרש ובלבד שהמבנה יאפשר מימוש יתרת הזכויות בעתיד.</p>	<b>כללי</b>
	<b>3.2 עירוני מעורב</b>
	<b>3.2.1 שימושים</b>
<p>שימושים מעורבים כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תעסוקה: כאמור בסעיף 3.1 לעיל.</li> <li>- מסחר: מסחר לסוגיו.</li> <li>- מבנים ומוסדות ציבור: כאמור בסעיף 3.6 להלן.</li> </ul>	<b>שימושים עיקריים</b>
<p>א. כאמור בסעיפים 3.1 ו 3.6.</p> <p>ב. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.</p> <p>ג. המסחר בקומת הקרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.</p>	<b>שימושים משניים</b>
	<b>3.2.2 הוראות</b>
<p>א. למעט שימושים המטילים מגבלות סביבתיות כגון חומרים מסוכנים וחומרי הדברה.</p> <p>ב. לא יותר שימוש למגורים.</p>	



	<b>תעשייה ומשרדים</b>	<b>3.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>3.3.1</b>
	<p>שימושים מעורבים, כמפורט להלן:</p> <p>- <b>תעשייה</b>: תעשייה ומשרדים לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, מעבדות, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת. וכן כל השימושים המפורטים בייעוד תעסוקה (סעיף 3.1 לעיל).</p> <p>- <b>משרדים</b>: בנייני משרדים.</p>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>
	<p>א. שטחי ציבור, כמפורט בסעיף 3.6, ושטחים ציבוריים פתוחים, כמפורט בסעיף 3.5.</p> <p>ב. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים, תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים.</p> <p>ג. מסחר נלווה לתעשייה ומשרדים בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברחובות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7. במקומות בהם לא מופיע סימבול חזית מסחרית - בהיקף של עד 5%.</p> <p>ד. שימושי בילוי ופנאי, אולמות שמחות.</p> <p>ה. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
	<b>הוראות</b>	<b>3.3.2</b>
	<p>א. ייאסרו שימושים דוגמת פרמצבטיקה, הדברה, תשלובות כימיות, ייצור ואכסון נפיצים, ייצור ואכסון חומרי הדברה ודשנים נוזליים, משחטות, בתי יציקה, ציפוי מתכות, תעשייה כבדה, בתי קירור גדולים, צביעה ואשפרה של טקסטיל, מפעלים העושים שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, מפעלים העושים שימוש בממסים אורגנים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת.</p> <p>תותר הקמת מבנים חדשים לשימושים המפורטים בסעיף (א') ובלבד שלא יטילו מגבלות (בשל מרחקי ההפקדה הנדרשים עפ"י המשרד להגנ"ס) מחוץ לתחום המגרש השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ותותר גלריה.</p> <p>ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף שטחי בניה שלא יפחת מ- 70% משטחי הבניה במגרש ובלבד שהמבנה יאפשר מימוש יתרת הזכויות בעתיד.</p>	
	<b>מגורים ומשרדים</b>	<b>3.4</b>
	<b>שימושים</b>	<b>3.4.1</b>
	<p>שימושים מעורבים כמפורט להלן:</p> <p>- <b>מגורים</b>: מגורים לסוגיהם, לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות, מעונות סטודטים, דיור מיוחד ודיור מוגן.</p> <p>- תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה העירוני, לרבות:</p> <p>תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות,</p>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>

	מכוני העתקה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה.	
	<p>א. שטחי ציבור, כמפורט בסעיף 3.6 ושטחים ציבוריים פתוחים, כמפורט בסעיף 3.5. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים.</p> <p>ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברחובות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7. במקומות בהם לא מופיע סימבול חזית מסחרית - בהיקף של עד 5%.</p> <p>ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות.</p> <p>ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.</p> <p>ה. שימושים ציבוריים כלל עירוניים לרבות מוסד חינוך להשכלה גבוהה, מוסדות תרבות בילוי ופנאי, מרכזי ספורט, מרכזי בריאות ומוסדות רווחה.</p> <p>ו. שימושי תיירות.</p> <p>ז. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל לסיכון.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
	<b>הוראות</b>	<b>3.4.2</b>
	<p>א. תכנית מפורטת הכוללת מגורים או דיור מוגן תבחן את ההיבטים הסביבתיים והשפעת מסילות הרכבת על ייעודים אלו. ככל שלא ימצא פתרון סביבתי ראוי, לא יתאפשר השימוש למגורים.</p> <p>ב. זכויות הבניה עבור מגורים יחושבו לפי: שטח כולל של 110 מ"ר לדירה. יח"ד קטנות לפי 80 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ג. בתכניות המפורטות יקבע תמהיל יחידות דיור, אך לא פחות מ- 20% יח"ד קטנות אשר ישמשו גם לדיור מיוחד לסוגיו.</p> <p>ד. בדיור מוגן מספר יח"ד מינימאלי – 250 יח"ד.</p> <p>ה. תכנית מפורטת תקבע כי הבעלות בשימוש למעונות סטודנטים תהיה אחודה. היקף הזכויות למעונות יקבע מתוך סל זכויות המותר ליעוד מגורים ומשרדים במתחם.</p> <p>ו. תכנית מפורטת תקבע כי הבעלות בשימוש דיור מוגן תהיה אחודה.</p>	
	<p>א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת, ושימושים האסורים בייעוד תעשייה ומשרדים.</p> <p>ב. השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ותותר גלריה.</p> <p>ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף שטחי בניה שלא יפחת מ- 70% משטחי הבניה במגרש ובלבד שהמבנה יאפשר מימוש יתרת הזכויות בעתיד.</p>	<p><b>כללי</b></p>
	<b>שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)</b>	<b>3.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>3.5.1</b>
	שטחים פתוחים- בין אם טבעיים ובין אם מגוננים ונטועים - לרווחת הציבור. מפארקים עירוניים ועד גינות שכונתיות, לרבות כפרות ורחבות עירוניות.	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>

	<p>- מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מסחר, פיתוח גנני, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, שטחי חנייה למשתמשים בשצ"פ בלבד. ניתן יהיה לאפשר שימוש נוסף בתת הקרקע בשצ"פ עד 30% משטח השצ"פ ובתנאי שלא ייפגע נושא הניקוז המתחמי.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>3.5.2</b></p>
	<p>א. על יעוד שצ"פ יחולו הוראות תכנית מס' 408-0162438, נת/400/7/2013 – שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	<p><b>כללי</b></p>
	<p>ב. השטחים הציבוריים הפתוחים הממוקמים על צירי הרוחב הירוקים (כמתואר בנספח הנופי הסביבתי) יתוכננו תוך יצירת רצף הרמוני (לא קטוע) עם השטחים הפתוחים הסמוכים לאורך הציר. במתחמי התכנון: 2- ברכת חנון, 3-א.ת. קרית ספיר ו 6ב – רצועת האמצע דרום. ג. ינתן דגש על תכנון המעודד חזית עירונית פעילה לאורך הציר ושדרוג המרחב הציבורי לרבות בתי קפה, הסעדה מסחר מבני ציבור וכל פעילות לרווחת הציבור. ד. שבילי אופניים ישולבו בתחום הצירים ויסומנו כנתיבים נפרדים. ה. על התוואי המסומן בתכנית זו יחול סעיף הגמישות כמור בסעיף 4.1.1 להוראות תכנית זו. ו. הועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות לכל אחד מצירי הרוחב האמורים לעיל, בשלמותו. ז. מסמך המדיניות יכלול נספח פיתוח המשקף את האמור סעיף ב' לעיל.</p>	<p><b>שמירה על רצף עירוני ירוק</b></p>
	<p>א. בתא שטח 508-509 מתחם 7 שטח ציבורי פתוח יבוצע לפי הוראות כמפורטים בסעיף 4.3.8.3 ב. היקף החניה בשצ"פ יהיה בהתאם לתכנית השצ"פים העירונית. ג. לא תתאפשר חניה בתאי שטח לאורך דרך 5611 תא שטח 508 וממזרח למסילת הרכבת בין כפר נטר ומסילת הרכבת ובתחום תת"ל 43 וקווי הבנין של דרכים ארציות. לא ניתן יהיה להוציא היתרים מכוחה של תכנית זו</p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>
	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>3.6</b></p>
	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוס, שווקים, תחנת מיחזור עירונית, תשתיות ומתקנים הנדסיים בריאות, תרבות, רווחה, משרדי עיריה וממשלה. השימוש הספציפי בכל מגרש יקבע בתכנית המפורטת על פי החלטת מוסד תכנון.</p>	<p><b>3.6.1</b></p> <p><b>שימושים עיקריים</b></p>
	<p>א. שימושים שאינם לצרכי ציבור, לרבות מסחר בתי קפה מסעדות וכד' ואשר בנייתם נועדה לשרת את הבאים למבני הציבור, וכן שימושים שמטרתם לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש – כל זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>3.6.2</b></p>

	<p>א. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המבטיחות הקמתם כך שלא יפגע ו/או ימנע מימוש הבניה לצרכי ציבור.</p>	<p><b>מימוש השימושים הנלווים</b></p>
<b>מסחר, ספורט ונופש</b>		<b>3.7</b>
<b>שימושים</b>		<b>3.7.1</b>
	<p>שימושים מעורבים למסחר ספורט ונופש, כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>מסחר</b>: מסחר לסוגיו לרבות מסעדות, בתי קפה, אולמות קולנוע וכינוס.</li> <li>- <b>ספורט</b>: 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.</li> <li>- <b>נופש</b>: מתקני נופש לסוגיהם.</li> </ul>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- דרכים וחניונים, מתקני הנדסה ותשתית תת קרקעיים, ככל שידרשו לתפעול מיטבי של השימושים העיקריים.</li> </ul>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
<b>הוראות</b>		<b>3.7.2</b>
	<p>א. תכנית לאזור ספורט ונופש תערך בהתאם להנחיית מוסד התכנון לעניין השלכות סביבתיות, לרבות רעש ותחבורה.</p>	<p><b>כללי</b></p>
<b>מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>		<b>3.8</b>
<b>שימושים</b>		<b>3.8.1</b>
	<p>שימושים מעורבים לתעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ומגורים, כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>תעסוקה</b>: כאמור בסעיף 3.1 לעיל, ללא לוגיסטיקה ואחסנה / שימוש בחומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל לסיכון.</li> <li>- <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>: כאמור בסעיף 3.6 לעיל.</li> <li>- <b>מגורים</b>: כאמור בסעיף 3.4 לעיל.</li> <li>- <b>איכסון מלונאי במתחם ב' בלבד</b>.</li> </ul>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- כאמור בסעיפים 3.1 ו 3.6 לעיל</li> <li>- שימושים ציבוריים <b>כלל עירוניים</b> לרבות מוסד חינוך להשכלה גבוהה, מוסדות תרבות בילוי ופנאי, מרכזי ספורט, מרכזי בריאות ומוסדות רווחה.</li> </ul>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
<b>הוראות</b>		<b>3.8.2</b>
	<p>א. על יעוד זה יחולו הוראות סעיפים 3.1.2 ו 3.6.2 לעיל.</p> <p>ב. במתחם ב' יקבעו עד 200 חדרים לטובת מלונאות מסך הזכויות למתחם.</p> <p>ג. בדיוור מוגן מספר יח"ד מינימאלי – 250 יח"ד.</p>	<p><b>כללי</b></p>
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>		<b>3.9</b>





<b>שימושים</b>	<b>3.9.1</b>
שימושים מעורבים לשטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, כמפורט להלן: - <b>מבנים ומוסדות ציבור</b> : כאמור בסעיף 3.6 לעיל. - <b>שטחים ציבוריים פתוחים</b> : כאמור בסעיף 3.5 לעיל.	<b>שימושים עיקריים</b>
- כאמור בסעיפים 3.5, 3.6 לעיל.	<b>שימושים משניים</b>
<b>הוראות</b>	<b>3.10.2</b>
א. כאמור בסעיפים 3.5, 3.6 לעיל. ב. זמינות השטח לשימוש הציבור: בעת תכנון התכנית המפורטת תישמר זמינות מקסימלית של השטחים הפתוחים ביעוד זה לשימוש הציבור בכל שעות היום.	<b>כללי</b>
ג. בעת הכנת התכנית המפורטת ישמר יחס של 50% מהשטח לשצ"פ.	<b>יחס שצ"פ שב"צ</b>

<b>שימושים</b>	<b>3.10</b>
<b>דרך מאושרת / מוצעת</b>	
<b>שימושים</b>	<b>3.10.1</b>
מערך הדרכים והרחובות בתחום התכנית – מאושרים ומוצעים - מצירים ארציים ומטרופוליניים ועד רחובות עירוניים ושבילים. על פי השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות שינויים שיחולו בו מעת לעת.	<b>שימושים עיקריים</b>
בתחום הדרך ישולבו גשרים/ מעברים עיליים לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה. מתח"מים, כאמור בסעיף 4.2.5 והגדרות התכנית. מתקנים הנדסיים ותשתיות. מעבר עבור תשתיות לרבות גז טבעי.	<b>שימושים משניים</b>
<b>הוראות</b>	<b>3.10.2</b>
א. עיצוב מרחב הדרך והרחוב, על כל מרכיביהם, יעשה עפ"י סדרת חוברות הנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד התחבורה, העדכני ביותר שיהיה לעת אישור תכניות מפורטות. ב. חתכי הרחובות הראשיים יתוכננו תוך מתן דגש על פיתוח חזית עירונית רציפה ומגוונת. ככל שיתאפשר, התכנון יצמצם רוחב מיסעות ומפרדות לטובת מדרכות רחבות ושבילי אופניים. ג. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע, אלא אם ינחה מה"ע אחרת. ד. ציר תחבורה משולב, כפי שמופיע בנספח התנועה יתוכן עפ"י האמור בסעיף 4.2.2.	<b>כלליות</b>
ה. בכל המדרכות ישולבו עצים בוגרים רבים, ליצירת צל. ו. בנתיבי החניה ישולבו עצי צל, ב"אוזני" גינות. ז. הריצוף יהיה המשכי והרמוני, לפי הנחיות הרשות המקומית.	<b>מדרכות</b>



	ח. אופי חומרי הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני.	ציירי אופניים
	ט. תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות שיאושרו מכח תכנית זו יציגו שמירה על הרצף למערך הולכי הרגל ושבילי האופניים.	שמירת רצף הליכה/רכיבה
<b>מפגש דרך/מסילה</b>		<b>3.11</b>
<b>שימושים</b>		<b>3.11.1</b>
	א. יותרו שימושים המותרים עפ"י תמ"א 23 ותכניות תקפות לרצועת המסילה, ליעוד מסילת ברזל מאושרת.	שימושים עיקריים
<b>הוראות</b>		<b>3.11.2</b>
	א. חציית מסילת הרכבת בכיוון מזרח-מערב תתאפשר בכל תחום התכנית, בתאום עם רכבת ישראל. ב. לתכנית מפורטת של הפרדות מפלסיות יצורף נספח תנועה הכולל בחינה גאומטרית ותנועתית והערכה של השפעות ההפרדה המפלסית על מפלס הרחוב, הולכי הרגל, שבילי האופניים ושימושי הקרקע הגובלים.	כללי
<b>מתקנים הנדסיים</b>		<b>3.12</b>
<b>שימושים</b>		<b>3.13.1</b>
	מתקני שאיבה, חדרי טרפו, קווים ומתקני תשתיות וכד' כמפורט בחוק. בתא שטח 201 – ברצועת לנטוס (מתחם 5) ובתא שטח 202 – בא.ת. ספיר (מתחם 3)	שימושים עיקריים
	דרכי גישה לתחזוקת המתקנים, פיתוח שטח	שימושים משניים
<b>הוראות</b>		<b>3.12.2</b>
	א. תכנית למתקן הנדסי בעל פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה נדרשת להגשת חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית העירונית או נציג השר להגנת הסביבה במוסד התכנון לו הוגשה התכנית. אם לדעת מוסד התכנון יש בביצוע התכנית השפעה ניכרת על הסביבה, יוגש תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנת התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג – 2003. ב. מוסד התכנון ידון בחוות הדעת הסביבתית כחלק מהדיון בתכנית. החליט מוסד תכנון להפקיד את התכנית או להפקידה בתנאים, יחליט גם אילו הוראות למניעת השפעות שליליות על הסביבה יכללו בהוראות התכנית, ככל שימצא צורך בכך.	סביבה
	ג. פיתוח השטח בסביבת מתקני הנדסה ותשתית יעשה באופן שיצמצמם את ניראות המתקן והפגיעה בנוף ככל שניתן. ד. הוספת מתקנים חדשים תועדף בתת הקרקע.	נוף








## 4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1 הוראות כלליות	4.1
4.1.1 הוראות תכנית האתמ"מ	4.1.1
<p>א. בתכניות מפורטות יקבעו גבולותיהם המדויקים של היעודים והשימושים.</p> <p>ב. סטיות בגבולות ייעודי השטחים והגבולות בין המתחמים הנובעים מקנה מידה של התכנית, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהינה מותרות ולא יהוו שינוי לתכנית זו - הכל בתנאי שאין בהם משום שינוי מהותי ממטרות התכנית.</p> <p>ג. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לשקול ולאשר גמישות באיתור ומיקום הגבולות המדויקים של אזורי התכנון, על בסיס שיקולים תכנוניים שיפורטו בהחלטתה.</p> <p>ד. רשאי מוסד תכנון לאחד מספר אזורי תכנון לשם תכנון מפורט לצורך עריכת תכניות מפורטות, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.</p> <p>ה. סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית ייקבע בתכנון המפורט.</p> <p>ו. בהינתן מענה מאושר להעברת סימבול של מתקן הנדסי אל מחוץ לקו הכחול של התכנית, ניתן יהיה לבטלו.</p> <p>ז. תוואי הדרכים החדשות והעתידיות הינו עקרוני בלבד. התוואי המדויק של הדרכים החדשות יקבע בתכנון המפורט.</p> <p>ח. תכנית מפורטת או מסמך מדיניות יקבע זכויות דרך או זיקות הנאה למעבר באופן בא :</p> <p>1. בצפון האתמ"מ יש לשמור על הגריד הקיים</p> <p>2. בדרום האתמ"מ צפיפות הצמתים לאורך רחובות קיימים והמוצעים תהייה בינונית ותייצר גריד עירוני.</p> <p>ט. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע מנגנון של פקיעה המותנה במימוש היתרים או מנגנון פקיעה אחר בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון המוסמך. המנגנון יקבע כי עם פקיעת התכנית יחזרו זכויות הבניה לסל הזכויות של התכנית הכוללנית.</p>	גמישות התכנית



<p>י. אין בכוחה של התכנית לבטל שימושים ומבנים הקיימים ופועלים כדין.</p> <p>יא. ככל שלא ישתנה מרחב התכנון, לעת הכנת תכניות מפורטות, לא תהווה תכנית זו בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית נתניה בתחום החורג ממרחב התכנון שלה.</p>	
<p>א. שטחים שימצאו מתאימים להכלל בתכנית לאיחוד וחלוקה על פי דין יכללו בתכנית שכזו על פי יעודם ערב אישורה של תכנית זו. למען הסר ספק הוראות אלה לא חלות על יעודי קרקע בתחום תת"ל 65/א', או על יעודי ציבוריים אחרים מכוחן של תכניות מאושרות ערב אישורה של תכנית האתמ"מ.</p>	<p><b>שימור זכויות</b></p>
<p>ב. הגמישות בעצימות תיהיה כמפורט להלן:</p> <p>1. באזור עצימות 1 ניתן יהיה לעלות לעצימות 3 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>2. באזור עצימות 2-3 ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>3. באזור עצימות 5 ניתן יהיה לעלות לעצימות 6.5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>4. באזור עצימות 6.5 ניתן יהיה לעלות לעצימות 7.5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>5. באזור עצימות 7.5 ניתן יהיה לעלות לעצימות 9.5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>מימוש גמישות בעצימות מותנה בהכנת מסמך מדיניות או הכנת תכנית מפורטת מתחמית לפי העניין בהתאם לאמור בסעיף בהוראות התכנית 4.1.2.</p>	<p><b>גמישות לעצימות גבוהה יותר</b></p>
<p>ג. הגמישות לגובה הבינוי תהיה כמפורט להלן, סעיף זה לא יחול על על מתחמים 5 (רצועת לנטוס) ומתחם 7 (פארק פרס למדע):</p>	<p><b>גמישות לגובה הבינוי</b></p>

    	<p>1. באזור בו גובה הבינוי יהיה עד 4 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה של 8 ק ב%20 משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>2. באזור בו גובה הבינוי יהיה עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה של 15 ק ב%20 משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>3. באזור בו גובה הבינוי יהיה עד 15 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה של 20 ק ב%20 משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>4. בו גובה הבינוי יהיה עד 20 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה של 25 ק ב%20 משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p> <p>5. באזור בו גובה הבינוי יהיה עד 25 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה של 40 ק ב%20 משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.</p>	
	<p>ד. לאורך הרחובות הראשיים התכניות המפורטות יכללו דופן רציפה לאורך הרחוב הכוללת חזית פעילה, תכסית קומות המסד לא תפחת מ- 65%. הוועדה המקומית, כחלק ממסמך מדיניות, תקבע את המרחק המינימאלי הנדרש בין המבנים הגבוהים.</p> <p>ה. בתכניות למתחם או במסמך מדיניות באזורים הנמצאים בסמיכות לתחנות הרכבת תוצג רשת רחובות ומעברים היוצרים רשת צפופה עם העדפה להולכי רגל.</p> <p>ו. מרחק מציר דרך מס' 2 - קו בנין יהיה עפ"י תכנית מפורטת מאושרת</p>	<p><b>עקרונות תכנון עירוניים</b></p>
	<p><b>הוראות להכנת תכניות מפורטות מכח תכנית זו</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
	<p>א. מוסד התכנון יאשר תכנית מפורטת למתחם כולו, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. פירוט המתחמים, ואזורי התכנון עליהם חלה הוראה זו, כאמור בפרק ההוראות למתחמים - סעיף 4.3</p> <p>ג. תכנית מפורטת תכלול נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות בניה משמרת התקפות תוך מתן העדפה לפתרונות שימור כלל הנגר הנצבר בתחום התכנית.</p>	<p><b>תכנית מפורטת למתחם כולו</b></p>
	<p>במתחמים 1, 3, 5 ניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות למגרש עוד טרם אישור מסמך מדיניות ובלבד שזכויות הבניה האופן מצטבר בתכניות אלה, לא יעלה על 20% מסה"כ זכויות בניה המוקצות למתחם. גודל מגרש</p>	<p><b>תכנית מפורטת למגרש בודד</b></p>



<p>מינימלי בתכנית מפורטת, כאמור בסעיף ג' לעיל, יעמוד על 3.5 דונם.</p>	
<p>ד. בכל מתחם תכנון המקדם עבור צרכי ציבור יהיה עד 25% עבור הרחבת דרכים, תשתיות ושטחי ציבור. היקף השטחים הנדרש בכל מתחם יבחן במסגרת תכנית מפורטת או מתחמית, כפי שנקבע בהוראות התכנית לכל מתחם.</p> <p>ה. היקף השטחים הנדרשים בכל מתחם להקצאות עבור הרחבת דרכים, תשתיות ושטחים למבני הציבור יפורט בכל תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות שיאושרו מכח תכנית זו.</p> <p>ו. היקף השטחים הנדרשים בכל מתחם להקצאת השטחים הפתוחים יפורט בתכנית מפורטת למתחם או לחילופין במסמך מדיניות למתחם שיאושרו מכח תכנית זו.</p> <p>ז. תכניות מפורטות למגרשים ששטחם 3.5 דונם ומעלה, יהיו חייבות בהקצאת 10% מהשטח לגינון או רחבה ציבורית שיעוצבו כחלק מהמגרש ויהיו מתוך ה- 25% של כלל ההקצאות למתחם כמפורט בסעיף 4.1.2 ד'</p> <p>ח. תכניות מפורטות למגרשים ששטחם 20 דונם ומעלה, יהיו חייבות בהקצאת שצ"פ בגודל של לא פחות משני דונם. ההקצאות אלה יהיו מתוך ה-25% של כלל ההקצאות למתחם כמפורט בסעיף 4.1.2 ד'.</p> <p>ט. זכויות בניה לשטחי ציבור יכולים להיות במגרש ביעוד ציבורי או כחלק מעירוב שימושים במבנה תעסוקה או מסחר.</p> <p>י. צרכי ציבור יבחנו לעת התכנון המפורט בהתאם לבחינה פרוגרמטית של הרשות המקומית בתכנית מפורטת למתחם בשלמותו או במסמך המדיניות.</p> <p>יא. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש שטחי הציבור לבין מימוש יתר השימושים המבוקשים, ככל שנדרש.</p> <p>יב. לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח ו/או שטח למבנים ומוסדות ציבור ו/או שילוב ביניהם, אלא אם התכנית מקצה שטח חלופי לצרכי ציבור באותו מתחם או במתחם סמוך, שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על השטח שיייעודו שונה.</p> <p>יג. לא תופקד תכנית הממירה זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש, אלא אם התכנית מקצה בתחומה זכויות בניה</p>	<p><b>הקצאות לצרכי ציבור</b></p>



<p>מעל הכניסה הקובעת החלופיות לשימושים אלו ברמה דומה או גבוהה מהקיים.</p> <p>פרוגרמה באזורי התכנון הכוללים מגורים (, 1.ב6).</p>	
<p>יד. יבוצע תיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה הבניה.</p>	<p><b>מגבלות גובה בניה</b></p>
<p>טו. יוכן נספח פיתוח נופי בו יוטמעו הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצרכי ציבור, בהתאם לאמור וככל שרלוונטי ביחס לנספח הנופי של תכנית זו.</p> <p>טז. נספח נופי בתכנית הכוללת ציר רוחב ירוק, כמוגדר בסעיף 3.5.2 ב' לעיל, יתייחס להמשכיות צירי הרוחב הירוקים, המופיעים בנספח הנופי סביבתי ולאופי הבינוי לאורכם.</p> <p>יז. תכנית מפורטת לשימושי תעשייה ומתקנים הנדסיים, תלווה בנספח סביבתי לאישור הגורם המוסמך.</p> <p>יח. תכנית מפורטת הכוללת מוקד סיכון חומ"ס, תקבע כי טווח הסיכון לא יחרוג מגבול המגרש בו קיים המוקד.</p>	<p><b>נוף וסביבה</b></p>
<p>יט. בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות מחייבות לבניה ירוקה, בהתאם להנחיות העיריה ומדיניות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p>
<p>כ. תכניות מפורטות ו/או מסמכי מדיניות למתחם שלם, מכח תכנית זו, יידרשו לתאום על כל גופי התשתית והתחבורה. כל גורם שנדרש תיאום עימו יעביר את התייחסותו בתוך 30 ימים.</p> <p>כא. תכנית המוסיפה 250 יח"ד ומעלה או 50,000 מ"ר ומעלה לתעסוקה או שילוב שלהם, תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב הקיימת לקלוט את כמות השפכים החזויה והתאמת מתן התירי הבניה לשלבי הביצוע הנ"ל.</p> <p>כב. מוסד התכנון יחליט על הפקדת תכנית רק לאחר שיוצגו בפניו שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין התירי הבניה לפיתוח התשתיות, תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים ודומיהם, בכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>כג. חיבורים לדרך מס' 2 ייעשו בתיאום מול משרד התחבורה</p>	<p><b>תיאומים</b></p>



	מסמכי תכניות מפורטות
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית מפורטת תכלול:</li> <li>2. נספח בינוי מפורט, נספח תנועה וחניה.</li> <li>3. התכנית תכלול הנחיות בנושא תמהיל הדירות, הקיים והנדרש, במטרה ליצור היצע לאוכלוסיה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות היצע לדוור מיוחד ודוור בהישג יד.</li> <li>4. לתכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של לפחות 50 יח"ד או 5,000 מ"ר, יצורף נספח תנועה ותחבורה, שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, גישה למגרשים, נפחי תנועה צפויים ופתרונות חניה.</li> <li>5. לתכנית הכוללת תוספת פחותה מהאמור בסעיף 4, יוגש נספח תנועה מצומצם בו יוצגו פתרונות החניה המתוכננים בתחום התכנית.</li> <li>6. מוסד התכנון רשאי לדרוש בחינת השפעות סביבתיות כמפורט בסעיף 5.3 להלן.</li> <li>7. בתכנית הכוללת מגדלים מעל 15 קומות יוגשו נספחי סביבה ובחינה אקלימית ככל שידרשו ע"י מוסד התכנון.</li> <li>8. תכנית הכוללת עירוב שימושים תכיל הוראות בדבר מניעת מטרדים של שימושי המסחר והתעסוקה לדירות המגורים הסמוכות, ככל שישנן.</li> <li>9. תכנית מפורטת תכלול נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות בניה משמרת התקפות תוך מתן העדפה לפתרונות שימור כלל הנגר הנצבר בתחום התכנית.</li> <li>10. תכניות מפורטות יהיו כפופות לתמ"א 1 לעניין הניקוז ותקבע בהן השלבויות הנדרשת בהתאם לנספח הניקוז שיוכן לכל תכנית. נספח הניקוז יבחן, בין היתר, את היכולת של אגן הניקוז שלו לקלוט את תוספת הנגר. הפיתוח יותנה בהסדרת פתרון הניקוז.</li> <li>11. קביעת יעד תכנוני לטיפול בנגר עבור כל תת אגן וכל תכנית על מנת לעמוד ביעדי הספיקה היוצאת שיוגדרו ובכללן סט כלים ופתרונות לניהול הנגר. באזורי פשט הצפה אשר התכנית משנה לאזור מבונה יש להטמיע אמצעים הנותנים את המענה המלא לכמות הנגר שנוהלה בפשט ההצפה המקורי.</li> </ol>	
<p>כד. ניתן להוסיף שטחי בניה תת קרקעים ובלבד ששטחים אלו משרתים שטח עקרי. לא יתאפשר ניווד השטחים</p>	שטחי שרות בתת הקרקע



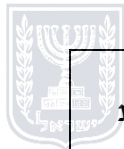
<p>האלו מעל לפני הקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.</p>	
<p>כה. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע מנגנון של פקיעה המותנה במימוש היתרים או מנגנון פקיעה אחר בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון המוסמך. המנגנון יקבע כי עם פקיעת התכנית יחזרו זכויות הבניה לסל הזכויות של התכנית הכוללנית.</p>	<p><b>מנגנון פקיעה</b></p>
<p>כו. כל תכנית מפורטת הכוללת שימושים עם פוטנציאל זיהום בהתאם לסעיף 7.2.8 בתמ"א 1 תלווה במסמך הגנה על מי תהום. המסמך יועבר לקבלת חו"ד המשדר להגנת הסביבה ורשות המים.</p>	<p><b>שימושים עם פוטנציאל זיהום</b></p>
<p>כז. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת מעל 3 מיליון מ"ר שטח עקרי – הכנת בדיקה תחבורתית בתאום עם משרד התחבורה והטמעת המסקנות במסמכי התכניות המפורטות.</p> <p>כח. הבה"ת של כל תכנית מפורטת ברצועת דרום תבחן את רמת השירות בקטע דרך 5611 בקטע שבין רחוב הארי טרמון בנתניה לבין רחוב הדרום בכפר נטר ובצמתים שלאורכו בהסתמך על נתונים המעודכנים לאותה העת. ככל שיתברר בבדיקה שרמת השירות נמוכה מ-E, יותנו היתרי הבניה בתכנית המפורטת בביצוע שיפורים בקטע הדרך הנ"ל ובצמתים ולאורכו, כך שרמת השירות לאחר מימוש התכנית המפורטת לא תיהיה נמוכה מ-E</p>	<p><b>בה"ת</b></p>
<p>כט. בתכנית מפורטת שתוכן מכוח של תכנית זו, ניתן יהיה לקבוע שלביות ביצוע נוספת על זו שנקבעה בתכנית כוללנית, וזאת בהתאם לממצאי הבדיקות התחבורתיות שיהיו במסגרת התכניות המפורטות. יודגש שבמסגרת בדיקת שלביות ביצוע יהיה ניתן להוסיף התניות מעבר לאלו הקבועות בתכנית שבנדון, גריעת התניות תהווה שינוי לכוללנית.</p>	<p><b>שלביות</b></p>
<p>ל. תכנית מפורטת אשר תכלול אכסון מלונאי, תיהיה כפופה להוראות תמ"א 12 על תיקוניה כולל קביע הנחיות לרישום הערת אזהרה.</p>	<p><b>איכסון מלונאי</b></p>
<p>לא. בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית זו יותרו שטחים למרפסות בהיקף שלא יעלה על 5% משטחי הבניה העל קרקעיים, לא יותר ניוודים לשימוש אחר. השטחים האלה הינם אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.</p>	<p><b>זכויות למרפסות</b></p>

<p>לב. בתכנית מפורטת בסמיכות למסילת הרכבת יידרש דו"ח סביבתי אשר יבחן את נושא הקרינה, רעש, רעידות ועוד ביחס לקרבה למסילה בתאום עם היחידה הסביבתית.</p>	<p><b>הכנת תכניות בסמוך לרצועת הרכבת</b></p>
<p><b>הוראות כלליות להכנת מסמכי מדיניות:</b></p>	<p><b>4.1.3</b></p>
<p>א. מוסד התכנון רשאי להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון ו/או אזור תכנון, ככל שאושר <b>מסמך מדיניות למתחם כולו</b>, בהתאם להוראות תכנית זו. ב. מסמך מדיניות כאמור יאושר ע"י הועדה המקומית ויהווה הנחיה מנהלתית לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. פירוט המתחמים, ואזורי התכנון עליהם חלה הוראה זו, כאמור בפרק ההוראות למתחמים - סעיף 4.3</p>	<p><b>הכנת ואישור מסמך מדיניות</b></p>
<p>מסמך המדיניות יכיל הנחיות/בדיקות בנושאים אלה:</p>	<p><b>תכולה</b></p>
<p>1. דרכים, מסילות, ברמה מטרופולינית ומעלה 2. תשתיות רטובות 3. חשמל ותקשורת לרבות אמצעי בקרה ושליטה (עיר חכמה) 4. דלק וגז תשתיות כלל מתחמיות נוספות ככל שידרשו</p>	<p><b>מערך תשתיות קיימות ונדרשות</b></p>
<p>5. רחובות, ככרות ורחבות ציבוריות, שצ"פים. 6. תחבורה ציבורית, רכב דו-גלגלי ממונע/לא ממונע, מדרכות ושבילי הליכה להולכי רגל. 7. הנחיות בינוי והנחיות לתכנון דופן מלווה רחוב. לאורך הרחובות הראשיים התכניות המפורטות יכללו דופן רציפה לאורך הרחוב הכוללת חזית פעילה, תכסית קומות המסד לא תפחת מ-65%. הוועדה המקומית, כחלק ממסמך המדיניות, תיקבע את המרחק המינימלי הנדרש בין המבנים הגבוהים.</p>	<p><b>איכות המרחב הציבורי</b></p>
<p>8. הקצאת שטח לצרכי ציבור, קיים ומוצע, פרוגרמה באזורי התכנון הכוללים מגורים (4.3). 9. הקצאת קרקע לשטחים פתוחים, קיים ומוצע. 10. התייחסות המתחם לרמה הכלל עירונית.</p>	<p><b>הנחיות להקצאות לצרכי ציבור</b></p>
<p>11. הנחיות למניעת מטרדים לשימושים מעורבים. 12. הנחיות נוספות ככל שיקבע ע"י אגף איכות הסביבה העירוני.</p>	<p><b>הנחיות סביבתיות</b></p>



<p>13. תכניות מפורטות ו/או מסמכי מדיניות למתחם שלם, מכח תכנית זו, יידרשו לתאום על כל גופי התשתית והתחבורה. כל גורם שנדרש תיאום עימו יעביר את התייחסותו בתוך 30 ימים.</p>	<p><b>תיאומים</b></p>
<p>14. ניתן להוסיף שטחי בניה תת קרקעים ובלבד ששטחים אלו משרתים שטח עקרי. לא יתאפשר ניווד השטחים האלו מעל לפני הקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.</p>	<p><b>זכויות בניה לתת הקרקע</b></p>

<p><b>הוראות נוספות לפי סימבולים:</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>א. את הסימונים, הגבולות והסימבולים שבתשריט ובנספחים יש לראות כמגמה כללית לאיתורם הרצוי. מיקומו, גודלו וגבולותיו המדויקים של הסימבול, ייקבעו בתכניות שיוכנו מכוחה של תכנית זו תוך שאיפה לקבוע מיקום שיאפשר את יישומו המיטבי של ייעוד הקרקע, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ההוראות המופיעות בחלק זה יחייבו גם תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו.</p> <p>ג. תכנית שבתחומה או בסמוך לה מצוי סימבול, תופקד רק לאחר שבבדיקה התכנונית המוקדמת ניתנה התייחסות בדבר הצורך והאפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימבול.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות ב' - רצועה בתכנון ע"פ תת"ל 65 א'</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>סימון בתשריט הנחיות מיוחדות ב' – תחום תת"ל 65 א', לרבות מגבלות בניה</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות ג'</b></p>	
<p><b>סימון בתשריט:</b> הנחיות מיוחדות ג' בתא שטח 503 מגבלות בניה, יעודי קרקע ושימושים לפי תת"ל 43.</p>	
<p><b>ציר תחבורה משולב</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p>ככל ובתכנון מפורט יימצא ציר חלופי הנותן את אותו המענה לא ייחשב שינוי בתוואי הדרך לשינוי תכנית זו ובלבד שפתיחתו תהווה תנאי למימוש זכויות כפי שנקבע לגבי התוואי המקורי בתכנית</p>	<p><b>הוראות לתכנית מפורטת</b></p>
<p><b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p>	<p><b>4.2.3</b></p>









<p>א. תכנית מפורטת אשר בתחומה שטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב תכלול הוראות המתייחסות לזיקת ההנאה.</p> <p>ב. מהתחום המסומן כזיקת ההנאה ממערב למתחם 5, בתאי שטח 1010-1011, תותר גישה עורפית למגרשים לאורך רח' לנטוס.</p>	
<b>ציר מתע"ן</b>	<b>4.2.4</b>
<p>א. מתע"ן- מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים דוגמת רכבת כבדה, רכבת קלה או תאו"מ (תעבורת אוטובוסים מהירה). המערכת מיועדת לספק קיבולת נסיעה גבוהה במהירות משופרת, ונוסעת לאורך תוואי עם תשתית העדפה לתחבורה ציבורית</p>	<b>כללי</b>
<p>ב. תכנית מפורטת אשר בתחומה ציר המסומן כציר מתע"ן, כמסומן בנספח התחבורה הציבורית, תכלול הוראות המתייחסות לציר המתע"ן.</p>	<b>תכנית מפורטת</b>
<p>ב. מוסד תכנון יאשר תכנית הגובלת ו/או כוללת תוואי קו המתע"ן רק לאחר שבחן את התייחסות התכנית לקרבה לקו המתע"ן לרבות בעניינים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים בקרבת תוואי קו המתע"ן.</li> <li>2. עיצוב קומת הקרקע.</li> <li>3. נגישות לתחנות.</li> <li>4. פתרונות חניה בסמוך לתחנות.</li> </ol>	<b>קווי מתע"ן</b>
<b>מתח"ם</b>	<b>4.2.5</b>
<p>א. מתח"ם – מרכז תחבורה משולב, כהגדרתו בסעיף 1.9 - מופיע בתשריט ובנספחים בסימבול מבא"ת של "מסוף מתע"ן".</p> <p>ב. בתכנית זו כלולים שלושה מתח"מים: ק. אליעזר, המכללות, ספיר. כמסומן בתשריט ובנספחי התנועה והתחבורה ראו הוראות ייחודיות נוספות במסגרת מתחמי התכנון.</p> <p>ג. תכנית מפורטת, אשר בתחומה שטח המסומן כמתח"ם תכלול הוראות המתייחסות למתח"ם, התואמות להוראות תכנית זו ונספחיה.</p>	<b>כללי</b>
<p>ד. במתח"ם ייקבעו השימושים הבאים: שימושי דרכים וחניה ושטחים לצורך תפעול ותחזוקה של המתע"ן ולטובת המשתמשים במתע"ן. בכלל זה משרדי המתע"ן, מסופי תחב"צ, בתי שימוש, חדרי מנוחה, קופות,</p>	<b>שימושים</b>





<p>מודיעין, חדר לשומר, שמירת חפצים, חניה, השכרה ואחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי אחר. כמו כן מלוא השימושים האחרים המותרים במתחם התכנון בו מצוי המתח"ם.</p>	
<p>ה. במתח"ם וסביבתו תובטח נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים ורכב דו גלגלי אחר, וזמני מעבר מינימליים בין אמצעי הנסיעה ותקבענה הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה. ככל הניתן, יש להבטיח חניה ציבורית במתע"ן שבאזור התעסוקה המערבי, על פי תקן החניה הארצי.</p>	
<p><b>גשר/מעבר עילי</b></p>	<p><b>4.2.6</b></p>
<p>א. התכנון האדריכלי של הגשרים ייעשה ע"י אדריכל נוף, או אדריכל.</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p>ב. אזור המבואה לגשר (האזור ממנו מתחילים לעלות, או מסיימים לרדת) יתוכנן ע"י אדריכל נוף, כחלק מתכנון הגשר.</p> <p>ג. לכל אורך הגשרים המתוכננים, יתוכנן נתיב הליכה מוצל (עם אלמנט הצללה קשיח).</p> <p>ד. בכל הגשרים המתוכננים ישולבו שבילי אופניים.</p> <p>ה. כחלק מתכנון הגשרים תתוכנן גם עלייה מונגשת לרוכבי אופניים ולמוגבלי תנועה.</p> <p>ו. מכח תכנית זו לא יתאפשר חיבור לדרך מס' 2. בחינת חיבור לדרך מס' 2 או מעבר עילי/ תת קרקעי ייבחן בתיאום מול משרד התחבורה ועל פי תכנית מפורטת.</p> <p>ז. רוחב מינימאלי נטו לגשרים לרוחבי אופניים והולכי רגל – 8 מ'.</p>	
<p>ח. לתכנית מפורטת של הפרדות מפלסיות יצורף נספח תנועה הכולל בחינה גאומטרית ותנועתית והערכה של השפעות ההפרדה המפלסית על מפלס הרחוב, הולכי הרגל, שבילי האופניים ושימושי הקרקע הגובלים.</p>	<p><b>הפרדות מפלסיות</b></p>
<p><b>חזית מסחרית</b></p>	<p><b>4.2.7</b></p>
<p>א. חזית מסחרית תתאפשר לאורך צירי מתע"ן, ובכל גבול תא שטח המופיע סימון חזית מסחרית.</p> <p>ב. שטחי המסחר ברחובות אלו יותרו בתחום כל קומת קרקע במסגרת סל הזכויות הכולל והמגבלות המפורטות בסעיף 3.3.1 ג' וללא תוספת זכויות בניה וכחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.</p>	<p><b>כללי</b></p>

	<p>ג. החזיתות המסחריות יתוכננו במטרה להבטיח דופן רחוב פעילה המגדירה את המרחב הציבורי באופן ברור. ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p>	
	<p>ד. השטח הלא בנוי במגרש, שבחזית לכיוון הרחוב ישולב תכנונית כמקשה אחת עם הרחוב. שטח זה יהיה, במפלס המדרכה הציבורית, יעוצב באופי (בהיבט התכנוני, בהיבט העיצובי ובהיבט של חומרי הגמר) המשכי לעיצוב הרחוב, ויהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה.</p>	<p><b>מפגש בין חזית מסחרית לרחוב</b></p>
	<p>ה. תחום קו הבניין הקדמי בכל מגרש יתוכנן ברצף עם המגרשים הגובלים וכחלל אחד ללא גדר עם המדרכה הגובלת מצד אחד ועם החזית המסחרית מהצד השני.</p> <p>ו. בשטח זה (במרווח) תיקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור, והוא ישמש להליכה, מנוחה, ישיבה, הוצאת שולחנות בתי קפה וכדומה. בתחום זה (במרווח) תתאפשר התקנת קרוי להצללה לטובת הולכי רגל כגון גגון / קולונדה או חזית מסחרית בנסיגה.</p> <p>ז. גובה ופרטי הקרוי יהיו אחידים בכל מבנן, כפי שיפורט בתכנית המפורטת.</p>	<p><b>המרווח הקדמי</b></p>
	<p>ח. בתכנית מפורטת, הכוללת חזית מסחרית יקבעו תנאים למתן היתר בניה אשר יתייחסו, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>1. מיקום תנועה וחניה באופן שיצמצם את הפגיעה ברצף החזית המסחרית ויתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל לאורכה.</p> <p>2. עיצוב החזית, לרבות אמצעי הצללה, חלונות ראווה והשילוט.</p> <p>3. נטיעות עצים בוגרים לאורכה.</p>	
	<p>ט. יקבעו על פי האמור בתכניות התקפות או לפי תכניות המפורטות שיאושרו מכח תכנית זו.</p>	<p><b>קווי בנין</b></p>
	<p><b>קו גז</b></p>	<p><b>4.2.8</b></p>
	<p>א. תכנית מפורטת אשר בתחומה מסומן קו גז, תכלול הוראות המתייחסות לקווי הגז התואמות להוראות תכנית זו ונספחיה.</p> <p>ב. <b>קו אספקת גז טבעי</b>: יש לשמור על מרחק בטיחות של 10 מ' מבינוי ומשהיית אדם בתחום קו גז טבעי מתוכנן, הכל לפי הנחיות של רשות הגז הטבעי.</p> <p>ג. פיתוח בתחום קו הגז יבוצע בתיאום עם רשות הגז הטבעי והגופים האמונים עליו.</p>	<p><b>כללי</b></p>

<p>ד. ביחידות תכנון בהן עוברת רשת חלוקת הגז הטבעית תכניות שיוגשו לאחר הקמתה ימזערו את מגבלות הבנייה שהוטלו מכוח תכנית העבודה עברה.</p>	<p><b>סביבה</b></p>
<p><b>תחנת השנאה</b></p>	<p><b>4.2.9</b></p>
<p>א. בכל תכנית מפורטת אשר בתחומה סומנה תחנת השנאה, יוקצה שטח לצורך תחנת השנאה. ב. תכנית מפורטת לתחנת השנאה תלווה בנספח סביבתי לאישור הגורם המוסמך.</p>	<p><b>כללי</b></p>
<p><b>מתקן הנדסי</b></p>	<p><b>4.2.10</b></p>
<p>בכל תכנית מפורטת אשר בתחומה מסומן מתקן הנדסי, יוקצה שטח ליעוד מתקנים הנדסיים כאמור בסעיף 3.12 על הוראותיו.</p>	<p><b>כללי</b></p>





### 4.3 הוראות למתחמים

מתחם 1 – א.ת. קריית אליעזר	4.3.1
תיאור המתחם	4.3.1.1

	<p><b>גבולות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מכביש 57 בצפון עד מתחם קריית יהלום בדרום</li> <li>- מדרך דגניה במזרח עד רח' האורזים במערב.</li> </ul> <p><b>מאפיינים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אזור התעשייה הצפוני של העיר, בנוי ברובו בתעשייה מלאכה ומסחר זעירים.</li> <li>- מאופיין בנגישות גבוהה תחבורה ציבורית ולתחנת רכבת נתניה</li> <li>- שטחו כ 906 ד'</li> <li>- נכלל במתחם ג'-2 בתכנית המתאר נת/2035</li> </ul>
--	---

<b>עקרונות התכנון המוצע:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- מתחם קריית אליעזר יתוכן כאזור משולב של תעשייה ותעסוקה, עצימות בניה תלוית קרבה למתח"ם קריית אליעזר ולצירי הפעילות המרכזיים.</li> <li>- רחובות הפלדה, דגניה, שכטרמן, פנקס והאורזים, יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.</li> </ul>	<p>כולל את אזורי התכנון הבאים:</p>

אזור תכנון	יעודים ועקרונות	תאי שטח
1.1	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1	108-109, 103
1.2	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1	134, 116-117, 114, 104-107
1.3	תעשייה ומשרדים – כאמור בפרק 3.3	1505 – 1501



		תוך שמירה על מרקם של בניה נמוכה המאפשרת המשך קיומה של תעשייה ומלאכה זעירה.	
1 א	מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.6	401-402	
1 ב	יעוד שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.9	1601	
	שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.9	1602	
<b>4.3.1.2 נתונים כמותיים למתחם</b>			
<b>אזור תכנון</b>	<b>יעוד</b>	<b>שטחי בניה כוללים (מ"ר)</b>	<b>הוראות</b>
1.1	תעסוקה	598,300	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה.
1.2	תעסוקה	374,610	
1.3	תעשייה ומשרדים	871,250	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה.
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה / תעשייה ומשרדים	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
<b>סה"כ למתחם</b>		<b>1,847,160*</b>	שהם 274,160 מ"ר תוספת ל 1,573,000 מ"ר מאושרים.
1א 1ב 1ג	מבנים ומוסדות ציבור	141,540	גובה בניה עד 8 קומות
	שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	43,290	גובה בניה עד 8 קומות הערה: ביעוד מעורב עם שצ"פ – נלקח בחשבון 50% מתא השטח. 50% מהשטח ישמר לשצ"פ.
<b>סה"כ למתחם</b>		<b>184,830</b>	ביעודים ציבוריים







	2,031,990	סה"כ למתחם
<p>* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:                  א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.                  ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתוספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר נידום אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללת</p>		
<b>הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם</b>	<b>4.3.1. 3</b>	
<p>א. טרם אישור תכניות מפורטות באזורי תכנון 1.1 ו- 1.2 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.                  ב. על שאר אזורי התכנון במתחם זה, לא חלה הדרישה בסעיף א'.                  ג. באזור תכנון 1.3 ניתן לקדם תכנון מפורט ללא התניות וניתן להכין תכנית מפורטת בסמכות מוסד התכנון בהתאם לסעיף 4.1.2 ג'</p>	<b>מסמך מדיניות</b>	
<p>ד. באזור תכנון 1.3 בתא שטח מס' 1502 - כחלק מההוראות של התכנית המפורטת, יש להנחות על ביצוע סקר אקולוגי בשטח חורשת האקליפטוסים</p>	<b>שמירת טבע וגנים</b>	
<p>ה. במתחם בית ספר אורט, לא ידון מוסד תכנון בבקשה להיתר למבנים שגילם למעלה מ 50 שנים, ללא דיון בועדת השימור על בסיס חוות דעת ואישור ממונה השימור. ממונ השימור רשאי לדרוש הכנת תיעוד עבור מבנים/אתרים בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי.                  ככל שזוהו במסגרת התיעוד ובהתאם לחוות דעת ממונה השימור, ערכים הראויים לשימור, יפרט היתר הבניה את עבודות השימור והוראות העיצוב ככל שידרשו.                  ו. תכנית מפורטת שתוכן עבור אזור תכנון 1א (תאי שטח 401,402) תחוייב בהתייעצות עם ועדת השימור, אשר יהיו מוסמכים לדרוש כצעד מקדים הכנת תיק תיעוד חלקי או מלא (עפ"י הנחיות מינהל התכנון) הכנת סקר מתחמי, שילוב יועץ שימור בצוות התכנון או כל סקר רלוונטי אחר.                  ז. כל תכנית שתוכן בתחום המתחם של בית ספר אורט תיערך עפ"י הנחיות ממונה השימור. התכנית תכלול הוראות בדבר בניה/פיתוח שעניינן שמירה על אופי הרקמה הבנויה ועל האתרים לשימור בהתאם למסקנות התיעוד, לרבות זכויות בניה ומימושן, הגדרת שימושים מתאימים וכל נושא אחר שידרוש מוסד התכנון. כל אלה יוכנו ע"י יועץ שימור שישולב בצוות התכנון.</p>	<b>שימור</b>	
<p>ח. תכנית מפורטת ו/או נספח מדיניות תתיחס לנחל אביחיל, והטיית נחל נורדיה אל נחל אביחיל, כולל אישור רשות הניקוז.</p>	<b>ניקוז</b>	
<p>ט. תינתן גמישות לעניין עצימות/ גובה כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק יב', יג' בהתאמה</p>	<b>גמישות</b>	







	4.3.2	<b>מתחם 2 – ברכת חנון</b>
	4.3.2.1	<b>תיאור המתחם</b>
	<p><b>גבולות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מגשר השלום בצפון עד כביש 5611 בדרום</li> <li>- ממסילת הרכבת במזרח עד דרך ארצית מס' 2 במערב</li> </ul> <p><b>מאפיינים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתחם תעסוקה, בילוי ומסחר הכולל גורמי משיכה ברמה המטרופולינית כמו מכללת אורט הרמלין, סינמה-סיטי,</li> <li>- חורשת ברכת חנון מהווה שטח ירוק משמעותי במרכזו</li> <li>- כביש 5611 מהווה דרך גישה חשובה מ/אל היישובים ממזרח לעיר</li> <li>- שטחו כ 432 דונם</li> <li>- נכלל במתחם ח'1-1/נת/2035.</li> </ul>	
	<b>עקרונות התכנון המוצע:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- המתחם מתוכנן להמשך העצמה כאזור תעסוקה בילוי ומסחר</li> <li>- רחובות הגביש והמחקר, יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.</li> <li>- כולל את אזורי התכנון הבאים:</li> </ul>
	<b>אזור תכנון</b>	<b>יעודים ועקרונות</b>
122	2.1	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1 תכנית מפורטת באזור תכנון 2.1 תקצה בתחומה שטח למתקן הנדסי
510	שצ"פ – כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	



131,120-121	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1 תחנת השנאה כאמור בסעיפים 4.2.9 ופרק 5	2.2
406,405	מבנים ומוסדות ציבור	א2



נתונים כמותיים למתחם		4.3.2.
		2
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	אזור תכנון
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה.	192,880	2.1 תעסוקה
שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם	218,980	2.2 תעסוקה
3,000	3,000	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה
שהם 44,360 מ"ר תוספת ל 370,500 מ"ר מאושרים במתחם.	<b>*414,860</b>	<b>סה"כ למתחם</b>
גובה בניה עד 8 קומות.	173,430	א2 מבנים ומוסדות ציבור
	173,430	סה"כ ליעודים ציבוריים
	588,290	סה"כ למתחם
<p>* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:                      א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.                      ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתוספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר נידום אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית</p>		



הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם	4.3.2.
	3



<p>א. טרם אישור תכניות מפורטות באזורי תכנון 2.1, 2.2 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.                  ב. על שאר אזורי התכנון במתחם זה, לא חלה הדרישה בסעיף א'.</p>	<p><b>מסמך מדיניות</b></p>
<p>א. תכניות מפורטות בתאי השטח 405 (מבנים ומוסדות ציבור) ו 510 (שצ"פ) יכללו כתנאי להיתר בניה:                  - ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לאיסוף גיאופיזיים.                  - איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.                  - ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים)                  - הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי הדומה לצמחים המקומיים.                  תאום התכנית עם אקולוג.</p>	<p><b>נוף וסביבה</b></p>
<p>ב. תינתן גמישות לעניין עצימות/ גובה כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק יב', יג' בהתאמה</p>	<p><b>גמישות</b></p>



<p><b>מתחם 3 – קריית ספיר</b></p>	<p><b>4.3.3</b></p>
-----------------------------------	---------------------



**4.3.3.1 תיאור המתחם**



**גבולות:**

- מכביש 5611 בצפון עד כביש 553 בדרום
- ממסילת הרכבת במזרח עד דרך ארצית מס' 2 במערב

**מאפיינים:**

- אזור תעסוקה ותעשייה פעיל, הבנוי ברובו.
- ממוקמים בו מפעלים ומוקדי מסחר בעלי כח משיכה ברמה ארצית (איקרה, טמפו, טבע)
- תחנת רכבת ספיר מאפשרת נגישות גבוהה והגדלת עצימויות הבניה
- ניכר מחסור בשטחים פתוחים במתחם
- שטחו כ 1164 ד'.
- נכלל במתחם ח' 1 בנת/2035

**עקרונות התכנון המוצע:**

- מתחם ספיר יתוכנן כולו כאזור ביעוד עירוני מעורב, כאמור בפרק 3 סעיף 3.2
- רחובות שד' גיבורי ישראל, התרופה, הבונים, האומנות ויד חרוצים (בין התרופה לאומנות) יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.
- במתחם זה נכלל צידו המערבי של מתחם ספיר. כולל את אזורי התכנון הבאים:

אזור תכנון	יעודים ועקרונות	תאי שטח
3.1	עירוני מעורב - כאמור בפרק 3 סעיף 3.2	301, 305, 316
	שצ"פ - כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	505
3.2	עירוני מעורב - כאמור בפרק 3 סעיף 3.2	302-304, 306-308, 313, 314, 317,
	שצ"פ - כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	506
3.3	עירוני מעורב - כאמור בפרק 3 סעיף 3.2	309-312, 315, 318, ,
	דרך - כאמור בפרק 3 סעיף 3.10	603
	מתקנים הנדסיים - כאמור בפרק 3 סעיף 3.12	202
	שצ"פ - כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	515-517

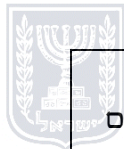


407	מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.6	א3
,408	מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.6	ב3
507	שצ"פ – כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	
1603	שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.9	ג3
412,409	מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.6	ד3





4.3.3.2		נתונים כמותיים למתחם	
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
3.1	עירוני מעורב	290,420	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית.
3.2	עירוני מעורב	1,822,940	גובה בניה לפי נספח תבניות בניה
3.3	עירוני מעורב	596,990	
	שטחים ציבוריים משולבים ביעוד עירוני מעורב	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם ביעוד עירוני מעורב		2,713,350*	שהם 1,543,350 מ"ר תוספת ל 1,170,000 מ"ר מאושרים
א3	מבנים ומוסדות ציבור	205,960	גובה בניה עד 8 קומות.
ב3			הערה: ביעוד מעורב עם שצ"פ – נלקח
ד3			
ג3	שצ"פ/שבצ	11,440	בחשבון 50% מתא השטח. 50% מהשטח ישמר לשצ"פ.
---	מתקן הנדסי	1,000	
סה"כ למתחם ביעודים ציבוריים		218,400	
סה"כ למתחם		2,931,750	
* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית: א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית. ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר ניודם אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית			
4.3.3.3		הוראות נוספות	
מסמך מדיניות		א. טרם אישור תכניות מפורטות נקודתיות באזורי התכנון 3.1, 3.2, 3.3 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם, כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.	
		ב. על שאר אזורי התכנון במתחם זה, לא חלה הדרישה בסעיף א'. ניתן להכין תכניות מפורטות לפי סעיף 4.1.2 ב'	
מסוף תחבורה		ג. תכנית מפורטת למסוף תחבורה תתואם עם משרד התחבורה.	




<p>ד. התכנית המפורטת ליעוד זה תכלול רצועה פתוחה (לא מבונה) ורציפה (ללא חציית כבישים ותשתיות אחרות) ברוחב של 50 מ' לפחות, שתחבר בין הגשר מפארק המוסדות במערב אל השצ"פ המתוכנן צפונית מזרחית למתחם זה (בתחום התכנית). הרצועה תהיה ביעוד שצ"פ, השימושים ברצועה זו יהיו לפי פירוט השימושים של "שטח ציבורי פתוח", סעיף 3.5.</p>	<p><b>ציר רוחב עירוני</b></p>
<p>ה. בעת הכנת תכנית מפורטת לשימושים רגישים כוללת מגורים ומבני ציבור בקרבת המסילה יידרש דו"ח סביבתי לפי סעיף 4.1.2 (לה')</p>	
<p>ו. תינתן גמישות לעניין עצימות/ גובה כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק יב', יג' בהתאמה</p>	<p><b>גמישות</b></p>







<b>מתחם 4 – א.ת. קריית יהלום</b>		<b>4.3.4</b>
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.3.4.1</b>
		<p><b>גבולות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מא.ת. קריית אליעזר בצפון עד רח' הא"רי וקריית השרון בדרום</li> <li>- מדרך דגניה במזרח עד מסילת הרכבת במערב</li> </ul> <p><b>מאפיינים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אזור תעשייה תעסוקה ומסחר מכח תכנית נת/559, ברובו טרם מומש.</li> <li>- מתחם זה נחצה ע"י גשר האר"י</li> <li>- שטחו כ 250 ד'</li> </ul>
<p><b>עקרונות התכנון המוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתחם זה יתוכנן ברובו, כאזור תעסוקה בעצימות בניה נמוכה.</li> <li>- בחלקו הדרומי יוגדר אזור בעירוב שימושים למגורים ומשרדים, כרצף לקריית השרון.</li> <li>- רחובות האורזים וטום לנטוס יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית ברצף אורבני עם המשכו במתחמי תכנון 5 ו 6 א ורח' פנקס, כרחוב עירוני פעיל שישמור על רצף תכנוני עם מתחם תכנון 1.</li> </ul> <p>כולל את אזורי התכנון הבאים:</p>		
<b>אזור תכנון</b>	<b>יעודים ועקרונות</b>	<b>תאי שטח</b>
4.1	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1	115
4.2	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1.	128-129
4.3	מגורים ומשרדים – כאמור בפרק 3 סעיף 3.4, כמות יחידות הדיור תעמוד על 400 יח"ד, בכפוף למסמך מדיניות ולתכנית מפורטת. זכויות הבניה עבור מגורים יחושבו לפי: שטח כולל של 110 מ"ר לדירה. יח"ד קטנות לפי 80 מ"ר ליח"ד. בתכניות המפורטות תכולל לא פחות מ- 20% יח"ד קטנות אשר ישמשו גם לדיור מיוחד לסוגיו. התמהיל יחידות דיור יקבע בתכנית מפורטת	1201-1202





132	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1.
-----	---------------------------------



נתונים כמותיים למתחם		4.3.4.2	
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	יעוד שטח (מ"ר)	אזור תכנון
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה	240,690	תעסוקה	4.1
	122,770	תעסוקה	4.2
	57,600	מגורים ומשרדים	4.3
	51,760	תעסוקה	
שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם	3,000	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה / מגורים ומשרדים	
שהם תוספת של 189,820 מ"ר ל 286,000 מ"ר מאושרים.	*475,820	סה"כ למתחם ליעודי תעסוקה ומגורים	



\* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:  
 א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.  
 ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר נידום אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית



הוראות להכנת תכנית מפורטת במתחם	4.3.4.3
א. על המתחם יחולו העקרונות של מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכניות מפורטות כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.	הכנת תכנית מפורטות
ב. תכניות מפורטות בתאי השטח 128-129, יכללו כתנאי להיתר בנייה: - ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לאיסוף גיאופיזיים. - איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות. - ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים) - הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי הדומה לצמחים המקומיים. - תאום התכנית עם אקולוג.	נוף וסביבה – הוראות לתכנית מפורטת





גמישות	ג. תינתן גמישות לעניין עצימות/ גובה כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק יב', יג' בהתאמה
--------	--





		<b>מתחם 5 – רצועת לנטוס</b>	<b>4.3.5</b>
		<b>תיאור המתחם</b>	<b>4.3.5.1</b>
	<p><b>גבולות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קריית יהלום מצפון עד גשר השלום מדרום</li> <li>- רחוב לנטוס ממזרח עד מסילת הרכבת ממערב</li> </ul> <p><b>מאפיינים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- רצועת קרקע צרה המהווה את הדופן המערבית של שכונת קריית השרון.</li> </ul>		
	<p><b>עקרונות התכנון המוצע:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- המתחם יתוכנן כרצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בניה נמוכה.</li> <li>- רחוב טום לנטוס יפותח כרחוב פעיל מרכזי בעל חזית מסחרית.</li> <li>- חלקה המזרחי של תחנת רכבת המכללות</li> </ul> <p>כולל את אזורי התכנון הבאים:</p>		
<b>אזור תכנון</b>	<b>יעודים ועקרונות</b>	<b>תאי שטח</b>	
<b>5.1</b>	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1	141-137, 133, 319	
	שצ"פ – כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	504	
	מתקן הנדסי – כאמור בפרק 3 סעיף 3.12	201	





נתונים כמותיים למתחם			4.3.5.2
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	יעוד שטח (מ"ר)	אזור תכנון
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה	320,460	תעסוקה	5.1
שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם	3,000	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה	
שהם תוספת של 63,460 מ"ר ל 260,000 מאושרים	*323,460		סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה
	1,000	מתקן הנדסי	---
	1,000		סה"כ למתחם בייעוד מתקן הנדסי
	324,460		סה"כ למתחם
<p>* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית: א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית. ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתוספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר נידום אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.</p>			
הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם			4.3.5.3
<p>א. טרם אישור תכניות מפורטות נקודתיות במתחם נדרש אישור מסמך מדיניות לכלל המתחם כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.</p> <p>ב. על שאר אזורי התכנון במתחם זה, לא חלה הדרישה בסעיף א'.</p> <p>ג. תכניות מפורטות בתאי השטח 133, 141-137 (תעסוקה), 404 (מבנים ומוסדות ציבור) ו 504 (שצ"פ) יכללו כתנאי להיתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לאיסוף גיאופיזיים.</li> <li>- איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.</li> <li>- ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים).</li> </ul>			<p>מסמך מדיניות</p> <p>נוף וסביבה</p>





<p>- הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי הדומה לצמחים המקומיים.</p> <p>- תאום התכנית עם אקולוג.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תתיחס לקיום של עצי אקליפטוס בוגרים, תוך שמירה עליהם.</p>	
<p>ה. תינתן גמישות לעניין עצימות כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק יב'</p>	<b>גמישות</b>





**מתחם 6 א' – רצועת האמצע צפון**

**4.3.6**

**תיאור המתחם**

**4.3.6.1**



**גבולות :**

- א. מכביש 57 בצפון עד גשר הא"רי בדרום
- ב. מרח' האורזים במזרח ועד כביש מס' 2 במערב

**מאפיינים :**

- בבניה נמוכה ומיושנת, ברובה מחסנים
- תחנת רכבת נתניה, חניון אוטובוסים, תחנת כיבוי אש וכד'
- שטחו כ 510 ד'.
- נכלל במתחם ג'-2 בתכנית המתאר נת/2035.




**עקרונות התכנון המוצע :**

- המתחם יתוכנן כאזור תעסוקה בעצימות בניה גבוהה בשל קרבתו למתח"ם קרית אליעזר.
- מתח"ם קריית אליעזר הנשען על תחנת רכבת נתניה, יתוכנן כמרכז תחבורה משולב ויכלול בנוסף לה תחנה מרכזית על דרכי הגישה לרכב, תחבורה ציבורית, לרבות מסוף אוטובוסים, והולכי רגל
- המשך רחוב שכטרמן יתוכן כגשר עילי המקשר את אזור התעסוקה לחלק המערבי של העיר.
- הדופן המערבית של ציר התחבורה המשולב, רח' האורזים (ברצף אורבני עם מתחמים 1 ו 4) ורח' שכטרמן יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.
- סימבולים 4 ו-5 מסלים שטח לאיתור תחנת מעבר לפסולת כולל את אזורי התכנון :

אזור תכנון	יעודים ועקרונות	תאי שטח
1.א6	תעסוקה - כאמור בפרק 3 סעיף 3.1 רצועת תשתיות – כאמור בפרק 3 סעיף 3.11 תכנית מפורטת באזור תכנון זה תקצה בתחומה של למתחם הנדסי, לרבות תחנה למעבר פסולת (סימבולים 3-5)	101-102, 110, 112-113, 135-136

	1701- לאחר השלמת תכנון שדרוג מחלף נתניה, יתאפשר לקדם תכנית ביתרת השטח הנוכחי.	שטח לתכנון בעתיד	
	410-411	מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.6	4.א.6
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>			<b>4.3.6.2</b>
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	יעוד	אזור תכנון
	981,300	תעסוקה	1.א6
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה	3,000	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה	
שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם			
	*984,300		סה"כ למתחם ביעוד תעסוקה
	13,060	מבנים ומוסדות ציבור	א.א6
	16,690	מבנים ומוסדות ציבור	ב.א6
	29,750		סה"כ ליעודים ציבוריים
	1,014,050		סה"כ למתחם
	* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית: א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית. ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר ניודם אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.		
<b>הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם</b>			<b>4.3.6.3</b>
	א. נדרש אישור תכנית מפורטת לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל. ב. תכנית זו תחייב היוועצות עם רכבת ישראל, נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.		תכנית מפורטת



	<p>ג. דרכים בתכנית זו מסומנים ברמה מתארית, תכנית מפורטת תדייק את מיקומם ורוחבם ותבטיח נגישות לתחנת רכבת בתאום עם רכבת ו באישור אגף תשתיות נתניה.</p>	
	<p>ד. תכנית מפורטת למסוף תחבורה תואם עם משרד התחבורה.</p>	<p><b>תחבורה</b></p>
	<p>ה. תכנית מפורטת תקבע שטח מינימלי לתחנת שאיבה "אמצע נתניה", במתחם תכנון 6א', כ-65 - 40 מ' ותשוריין דרך גישה לתחנת השאיבה העתידית.</p>	<p><b>ת"ש אמצע נתניה</b></p>
	<p>ו. תכנית מפורטת במתחם 6א' תכלול הקצאה לתחנת מעבר לפסולת במיקום משוער של סימבול 4 או 5. גודל המגרש המוקצה לא יפחת מ 10 דונם.</p>	<p><b>תחנות מעבר לפסולת</b></p>
	<p>ז. תכנית מפורטת תתייחס לנחל אביחיל, ותידרש להיוועצות עם רשות ניקוז.</p>	<p><b>ניקוז</b></p>
	<p>ח. חיבור לדרך 57 בתא שטח 726 יעשה בתיאום מול משרד התחבורה.</p>	<p><b>תנועה ותחבורה</b></p>
	<p>ט. תינתן גמישות לעניין עצימות/גובה כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק יב', יג' בהתאמה</p>	<p><b>גמישות</b></p>
	<p>י.</p>	



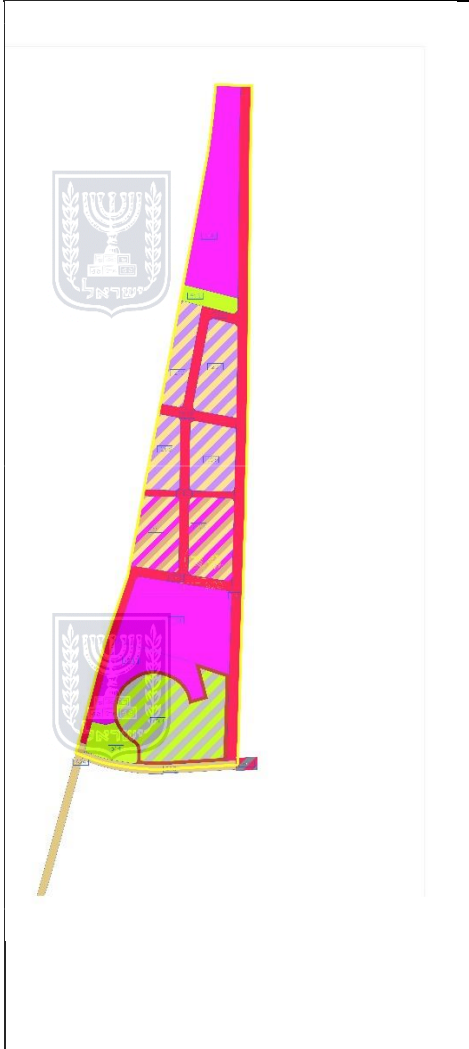



**מתחם ב' - רצועת האמצע דרום**

**4.3.7**

**תיאור המתחם**

**4.3.7.1**



**גבולות:**

- מגשר הא"רי בצפון עד גשר השלום / מתחם ברכת חנון בדרום
- ממסילת הרכבת במזרח עד דרך ארצית מס' 2 במערב

**מאפיינים:**

- חלקה הדרומי של רצועת האמצע, ברובה קרקע חקלאית.
- בחלקה הדרומי נושקת לא.ת. ברכת חנון נמצא אצטדיון נתניה, המכיל גם פעילות עסקית מסחרית.
- בקצה הדרום מערבי אתר ברכת חנון, המוגדר לשימור.

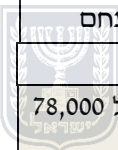
**עקרונות התכנון המוצע:**

- המתחם יתוכנן כאזור לשימושים מעורבים ויהווה מקום לחיבור מזרח ומערב העיר.
- ציר הרחוב העובר באזור תא שטח 513, מהווה חיבור מזרח- מערב על בסיס ציר ירוק העובר מהאנ"מ דרך חורשת הסרג'נטים את אזור גבעת הפרחים המתוכנן, לרבות חיבור המקרה את כביש 2 ממערב.
- כחלק מציר רוחב זה יתוכנן מתח"ם אמצע נתניה, לרבות תחנת רכבת המכללות.
- הדופן המערבית של ציר התחבורה המשולב תפותח כרחוב פעיל מרכזי בעל חזית מסחרית.
- ביעודים תעסוקה, מסחר ומבני ציבור ומסחר, ספורט ונופש, יותרו בין השאר, השימושים הבאים: מוזיאון, אולמות אירועים, מסעדות, בתי קפה, גלריות לאמנות, לחנוך, בילוי לתיירות וסדנאות.
- כמו כן יוקצה שטח לתכנון עתידי של היכל הספורט הנכלל כיום בתכנית אגם 3 (נת/ מק/ 537 / 14 ג) ויכלל בעתיד בשטח שמצפון לאצטדיון.
- אתר ברכת חנון ישמר כאתר לשימור, וכאתר טבע עירוני מס' 22 בסקר הטבע העירוני.



תאי שטח	יעודים ועקרונות	אזור תכנון
1207-1210	מגורים ומשרדים – כאמור בפרק 3 סעיף 3.4 לרבות 1,200 יח"ד – תמהיל הייעודים והשימושים יקבעו בעת הכנת תכנית מפורטת למתחם, ובאישור מוסד תכנון. זכויות הבניה עבור מגורים יחושבו לפי: שטח כולל של 110 מ"ר לדירה. יח"ד קטנות לפי 80 מ"ר ליח"ד. בתכניות המפורטות יקבע תמהיל של 20% יח"ד קטנות אשר ישמשו גם לדיור מיוחד לסוגיו.	1.ב6
1401-1402	מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.8. יתאפשר מרחב חיפוש עבור מגורים וכן המרת זכויות בניה משימושים אחרים למגורים. זכויות הבניה עבור מגורים יחושבו לפי: שטח כולל של 110 מ"ר לדירה. יח"ד קטנות לפי 80 מ"ר ליח"ד. בתכניות המפורטות יקבע תמהיל יחידות דיור, אך לא פחות מ- 20% יח"ד קטנות אשר ישמשו גם לדיור מיוחד לסוגיו. לרבות 200 חדרים לטובת מלונאות מסך זכויות במתחם	
513	שצ"פ – ציר רוחב לחיבור חורשת הסרג'ינטים ממזרח לפארק המוסדות ממערב, יפותח כפארק שדרה כולל שבילי אופניים. המיקום המדויק יקבע בתכנית מפורטת – שינוי מיקום השצ"פ לא יהווה סתירה לתכנית זו. יש לשמור על המשכיות הציר גם לאורך ההפרדה המפלסית, בתא שטח 621.	
118	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1	2.ב6
111, 119	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1	3.ב6
1301	מסחר, ספורט ונופש - כאמור בפרק 3 סעיף 3.7	
514	שצ"פ – עפ"י הוראות נת/ 554 / 4	





4.3.7.2			נתונים כמותיים למתחם	
אזור תכנון	יעוד	שטחי בניה (כוללים (מ"ר)	הוראות	
1.ב6	מגורים ומשרדים	148,980	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה	
	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים	82,610		
2.ב6	תעסוקה	133,490		
3.ב6	תעסוקה	223,070		
	מסחר, ספורט ונופש	58,200		
	שטחים בתעסוקה	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם	
סה"כ למתחם		* 649,350	שהם תוספת של 571,350 ל 78,000 מ"ר מאושרים	

\* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:

א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.  
 ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר נידום אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.





הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם	4.3.7.3
<p>א. נדרש אישור תכנית מפורטת ל<b>כל המתחם</b> כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל.</p> <p>ב. בתכנית מפורטת מיקומם של הדרכים ורוחבם באישור אגף תשתיות נתניה.</p>	<p><b>תכנית מפורטת למתחם</b></p>
<p>ג. תכנית מפורטת למתחם זה יתוכנן מתח"ם המכללות, שיכלול את תחנת רכבת אמצע נתניה.</p>	<p><b>מתח"ם המכללות</b></p>
<p>ד. בתא שטח 1301, השטח ביעוד "מסחר, ספורט ונופש" ממוקם על ציר רוחב ירוק (כמתואר בנספח הנופי הסביבתי). בעת הכנת תכנית מפורטת, יתוכנן שטח זה תוך התאמה ויצירת רצף הרמוני (לא קטוע) עם השטחים הפתוחים הסמוכים, לאורך הציר.</p>	<p><b>הוראות נוף ופיתוח</b></p>
<p>ה. תכנית מפורטת הכוללת מגורים ו/או דיור מוגן תבחן את ההיבטים הסביבתיים והשפעת מסילות הרכבת על ייעודים/שימושים אלו. ככל שלא ימצא פתרון סביבתי ראוי, לא יתאפשר השימוש למגורים.</p> <p>ו. תכניות מפורטות בתאי השטח 1207 יכללו כתנאי להיתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לאיסוף גיאופיזיים.</li> <li>- איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.</li> <li>- ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים)</li> <li>- הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי הדומה לצמחים המקומיים.</li> </ul> <p>תאום התכנית עם אקולוג.</p>	<p><b>נוף וסביבה</b></p>
<p>ז. תכנית מפורטת בתא שטח זה תכלול שטח פתוח לינארי (רצועה פתוחה, לא מבונה) ורציפה ברוחב של 50 מ' לפחות, שלא תחצה ע"י כבישים וע"י תשתיות אחרות. השטח הפתוח הלינארי יחבר בין הגשר מפארק המוסדות במערב, והשצ"פ המתוכנן מזרחית למתחם זה (תא שטח מס' 504 במתחם 5). השטח הפתוח הלינארי יוגדר כ"שטח ציבורי פתוח".</p>	<p><b>נוף וסביבה</b></p>

<p>ח. תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ט. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית אשר בתחומה מצוי אתר עתיקות מוכרז רק לאחר שניתנה לרשות. העתיקות ההזדמנות להעיר את הערותיה לתכנית המוצעת, ולאחר שמהנדס העיר התייחס בחוות דעתו לאפשרות השילוב של אלמנטים מהאתר העתיקות בתכנית.</p> <p>י. כל תכנון במקום יתעד ויציג את חשיבות האתר ההיסטורי. ניתן לשנות בינוי ופיתוח בתחום האתר בסמכות מוסד תכנון, בתנאי אישור רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים.</p> <p>יא. השימושים שיוגדרו במבנים המוגדרים לשימור יותנו באישור חישור סטטי של מהנדס קונסטרוקציה, בעל ידע במבנים עתיקים מבלי לגרוע מהוראות כל דין.</p>	<p><b>אתר עתיקות/אתר היסטורי</b> <b>בתא שטח 514</b></p>
<p>יב. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול פתרון לנושא הניקוז כולל מוצא לכוון הים.</p>	<p><b>ניקוז</b></p>





<p><b>מתחם 7 – פארק המדע</b></p>	<p><b>4.3.8</b></p>
<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>4.3.8.1</b></p>
	<p><b>גבולות :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מכביש 5611 בצפון עד גבול תחום השיפוט הדרומי</li> <li>- מכפר נטר במזרח עד מסילת הרכבת במערב</li> </ul> <p><b>מאפיינים :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- עתודת קרקע לתעשייה מכח תכנית נת/400, 7, ללא זכויות בניה, פנוי לתכנון מפורט.</li> </ul>
	<p><b>עקרונות התכנון המוצע :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתוכנן כאזור תעסוקה בעצימות בניה משתנות, העולות ככל שמתקרבים למתחם ספיר.</li> <li>- במתחם זה נכלל צידו המזרחי של מתחם ספיר.</li> <li>- ציר תחבורה משולב הכולל ציר מתע"ן מטרופוליני, בגבולו המערבי של המתחם.</li> <li>- הדופן המזרחית של ציר התחבורה המשולב תפותח כרחוב פעיל מרכזי בעל חזית מסחרית.</li> <li>- שצ"פ לשימור (תא שטח 508)</li> <li>- האתר נועד לשימור הרכב מינים ייחודי לחולות מישור החוף השרויים בסכנת הכחדה.</li> <li>- האתר מהווה אתר טבע עירוני למטרות מחקר, חינוך ונופש.</li> <li>- השטח יישמר במצבו הטבעי כשצ"פ אקסטנסיבי לרבות תכסית, חי וצומח במופעם הטבעי.</li> </ul>





אזור תכנון	יעודים ועקרונות תכנון	תאי שטח
7.1	א. יעוד תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1 ב. בתא שטח 127 תמוקם הדופן המזרחית של תחנת רכבת ספיר כמתח"ם משני. ג. תכנית מפורטת באזור תכנון 7.1 תקצה בתחומה שטח למתקן הנדסי.	123-127,130
	שצ"פ לשימור	508
	שצ"פ כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	509,511

נתונים כמותיים למתחם			4.3.8.2
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	יעוד שטח (מ"ר)	אזור תכנון
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה.	916,350	תעסוקה	7.1
שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם	3,000	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה	
סה"כ למתחם			
			*919,350



\* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:



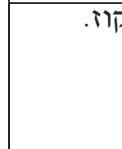

- א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.  
ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר ניודם אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.

הוראות מיוחדות למתחם מס' 7 - פארק המדע	4.3.8.3
א. נדרש אישור תכנית מפורטת לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל.	הכנת תכנית מפורטת
ב. צוות התכנית המפורטת שתוכן למתחם, יכלול אדריכל נוף ואקולוג מוסמך (רצוי אקולוג המתמחה בבתי גידול חוליים) בעלי ניסיון מוכח בעבודות דומות. ג. התכנית תכלול תכנון (תשריטים והוראות) לשטח לשימור על פי העקרונות וההנחיות שלהלן, וכן נספח תפעולי ותחזוקתי. ד. התכנית לשטח לשימור תידרש לאישור רטי"ג.	הוראות לתכנית מפורטת הנוגעות לשצ"פ



	<p><b>הנחיות לתכנון שטחי השימור</b></p>
<p>ה. לא יותר כל שינוי של תכנית הקרקע הטבעית.</p> <p>ו. אין לתכנן ולבצע אזורים כמו רחבות ושבילים מרוצפים, מתקני כושר פעיל ומתקני משחק. השטח לא יגונן ולא יושקה. יחול איסור על כניסת רכב ממונע, על הדלקת אש ועל גידור פנימי (למעט חבלול שבילי ההליכה).</p> <p>ז. יש לשמור על מעבר רציף בין שטחי השימור לשטחי החקלאות ולשטחים הפתוחים בפאה הדרום מזרחית של השטח.</p> <p>ח. כ- 50% מהשטח במרכז השטח לשימור (ברצועה הרחוקה ביותר מפיתוח), ישמר כליבת "אל געת" המיועדת למטרות ניטור ומחקר בלבד. באזור הליבה לא יתוכננו שבילים ולא תהיה קליטת קהל.</p> <p>ט. כ- 30% מהשטח לשימור בהיקף הליבה יהווה שבילי טיול מחובללים בלבד ושילוט הסבר.</p> <p>י. כ- 20% מהשטח לשימור בהיקף החיצוני לאורך המפגש עם השטחים לפיתוח יתוכננו שבילי טיול</p> <p>יא. התאורה, בהיקף החיצוני לאורך המפגש עם השטחים לפיתוח תתוכנן כך שלא תאיר את שטחי השימור. לא תותר זליגת אור אל שטחי השימור. דעיכת האור כלפי שטחי השימור ולרצועה של 10 המטרים הראשונים בהיקף שטחי הפיתוח בלבד וגם ברצועה זו תוגבל ל- LUX 3.</p> <p>יב. בגבול בין שטחי השימור לבין אזורי הבניה והפיתוח תתוכנן גדר רציפה שלא תאפשר מעבר בעלי חיים.</p> <p>יג. יתוכננו אמצעים למניעת כניסת כלי רכב ממונעים למיניהם.</p> <p>יד. מתחת כביש מזרחי יתוכנן מעבר אקולוגי בתאום רט"ג ככל שניתן.</p>	<p><b>תכולת התכנית לשטחי השימור</b></p> <p>טו. התכנית תכלול הנחיות מפורטות לשמירה על השטחים, מתווה קליטת קהל בשטחי השימור. ההנחיות יתואמו מול האגף לאיכ"ס בעיריית נתניה.</p> <p>טז. התכנית המפורטת תכיל הנחיות לצמצום נזקים בעת הביצוע וכן הנחיות מפורטות לשלב התכנון המפורט לביצוע ולביצוע עצמו לרבות הנחיות לביצוע ניטור של חולייתנים בשטחי הקו הכחול לפני תחילת העבודות, בעת הביצוע העבודה ובתום העבודות. ההנחיות יתואמו מול האגף לאיכ"ס בעיריית נתניה.</p> <p>יז. התכנית תכלול הנחיות לשיקום שטחי השימור, לשיקום אזורים שהופרו ושנפגעו עד תחילת העבודה ובמהלך העבודה לרבות התייחסות לאופן הטיפול במינים פולשים ולהסרה של שיחי השיטה המכחילה והנחיות לטווח ארוך לטיפול בצמחים פולשים (עם הדגשת אחריות הקבלן המבצע למשך 5 שנים).</p> <p>יח. צוות הכנת התכנית המפורטת לשטחי השימור יכלול אדריכל נוף ואקולוג מוסמך עם ניסיון מוכח בעבודות דומות.</p>



	<p>יט. שלביות הביצוע תותאם לעונות השנה. להלן שלביות מוצעת לבחינה ע"י צוות התכנון המפורט:</p> <p>כ. פעולות נדרשות טרום ביצוע עבודות הפיתוח: ביצוע השיקום בשטח השימור (בהקדם האפשרי), איסוף זרעים (מרץ-מאי), תקופת אכלוס ומעבר בעלי חיים לשטחי השיקום (אפריל-יוני), גידור וגריעת השטח (יוני), ניטור טרום ביצוע והעתקה אקטיבית של זוחלים ומכרסמים אל השטח המשוקם בשטחי השימור (יוני, יולי, אוגוסט).</p> <p>כא. פעולות במהלך ביצוע עבודות הפיתוח: תחילת ביצוע, פיזור זרעים בשטחי השיקום וניטור בזמן הביצוע (אוקטובר).</p> <p>כב. פעולות אחרי השלמת עבודות הפיתוח: טיפול במינים פולשים וניטור אחרי ביצוע. הניטור יבוצע שנה, שלוש שנים וחמש שנים לאחר תום ביצוע.</p>	<p><b>שלביות ביצוע מוצעת</b></p>
	<p>כג. תשריט תכנית הנדסית ונופית משולב על רקע מדידה בקני"מ 1: 500</p> <p>כד. תשריט ע"ג אורתופוטו על רקע מדידה בקני"מ 1: 500</p> <p>כה. הוראות לצמצום נזקים בעת הביצוע</p> <p>כו. הוראות בדבר תכנון תאורה בסביבת השטח לשימור לשם מניעת זיהום אור</p> <p>כז. הוראות בדבר גידור וחיבלול</p> <p>כח. הוראות בדבר פיתוח נופי ומגבלותיו</p> <p>כט. הוראות בדבר אמצעים למניעת כניסת מבקרים לליבת השטח ולניהול תנועת המבקרים בהיקף הליבה</p> <p>ל. לתכנית יצורף נספח תפעולי ותחזוקתי שיתואם עם האגף לאיכ"ס בעיריית נתניה ויכלול, בין היתר: הנחיות מפורטות לשמירה על השטח לשימור, מתווה קליטת קהל בשטח לשימור ובפרט איסור על כניסת כלי רכב ממונעים למיניהם (כולל טרקטורונים, אופנועים ורכבי שטח) ואיסור על הדלקת אש ואמצעי הסברה ואכיפה.</p>	<p><b>לתכנית יצורפו התשריטים הבאים</b></p>
	<p>לא. תכנית מפורטת תתייחס לנחל אודים, ותידרש להוועצות עם רשות הניקוז.</p> <p>לב. בתכנית המפורטת יבוצע תיאום עם מקורות לעניין קו המים המוצע.</p> <p>לג. תכנית מפורטת תקבע שטח עבור תחנת שפכים עתידית.</p> <p>לד. לעת תכנון מתחם מס' 7 בכללותו במסגרת תכנית מפורטת ניתן לשנות תוואי קו המים, כך שלא יפגע בשטח לשימור (תא שטח 508).</p>	<p><b>הנחיות לעניין תשתיות רטובות</b></p>
	<p>לה. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את מעכת הדרכים הפנימית ואת ההתחברויות לדרך 561, בתיאום עם משרד התחבורה.</p>	<p><b>תנועה ותחבורה</b></p>
	<p>לו. תינתן גמישות לעניין עצימות כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק יב'</p>	<p><b>גמישות</b></p>





## 5. הוראות נוספות

5.1	הוראות בינוי ופיתוח
שימוש בגגות	כולל שטחי גינון, מבנים הנדרשים לפעילות נופש ורווחה כגון בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חדרי כושר או מתקני אימון וכושר פתוחים וכיוב'.
חזית מסחרית	תשלב חזית מסחרית ברחובות עפ"י הוראות לחזית מסחרית, במקומות בהן מופיעה כסימבול בחזית תא השטח, כאמור בסעיף 4.2.7
עירוב שימושים	יותר שימושים מעורבים באותו מבנה בתנאי שיתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולפעילות התעסוקה.
	התכנון המפורט יכלול את הנושאים הבאים: שבילי הליכה ושבילי אופניים, מתקני משחק ונופש, צמחיה והשקיה, תאורה, שילוב עצים קיימים בתכנון, הנחיות מפורטות לשיקום נופי, שילוב נופי למתקנים הנדסיים וכיוב'.

5.2	תשתיות
5.2.1	תשתיות – ניקוז
הנחיות תמ"א 34 ב/3	<p>א. הבטחת קיומם ותפקודם של נחלי אילנות ואודים, אביחיל ונורדיה המשמשים כעורקי הניקוז המשניים, תוך שימור ופיתוח ערכי טבע ונוף הקיימים לאורכם.</p> <p>ב. מתן פתרונות במקרה של קונפליקט בין המוצג בתמ"א לבין הפיתוח המוצע (באזורי פיתוח בקרבת ערוץ הנחל).</p> <p>ג. הצגת נתוני בסיס לחישובי נגר עילי לצורך תכנון מערכת הניקוז העירונית בשטח התכנית.</p> <p>ד. הכנת נספח ניהול נגר עילי וניקוז לתכנית ובעקבותיה מתן חוות דעת ע"י רשות הניקוז הרלוונטית, תחול על כל תכנית המיועדת להרחבה ניכרת (כהגדרתה בתמ"א 35, סעיף 8.1) או הכוללת בתחומה שטחים של עורק ניקוז ראשי ורצועותיו, עורק משני ורצועת המגן שלו ופשטי הצפה כמסומן בתשריטים.</p> <p>ה. הכנת נספח נופי לשימור ערכי הטבע והנוף.</p>
הנחיות תמ"א 34 ב/4	<p>ו. אזור נתניה מוגדר כאזור א' - אזור בעל פגיעות גבוהה של מי תהום, ולכן יש לנקוט באמצעים כגון: מניעת זיהום, החדרת מי נגר ופיתוח רגיש למים. בנייה בתחום אזורי אלו תהיה בהתאם לתנאים האמורים בתמ"א 4/34.</p> <p>ז. לכל תב"ע יוכן נספח ניקוז שיפרט את רמת הזיהום הצפויה בהתאם לשימושים הצפויים ובהתאם לכך יינתנו פתרונות בתחום המגרש או האזור להפרדת הזיהום ממי הנגר ולבנייה משמרת מים</p> <p>ח. בהתאם לאמור בפרק ה' של התמ"א - הגנה על איכות מי תהום - מניעת זיהום</p>



<p>תהיה תנאי להפקדת תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולה לזהם את מי התהום. יידרש להכין נספח שיבחן את השפעות השימוש/הפעילות המבוקשים על מי התהום ויפרט את האמצעים המוצעים למניעת זיהום.</p>	
<p>ט. יש להפנות את הזרימות הקיציות לקווי ביוב ולהוליך אותן לתחנות השאיבה לביוב. הטיית הזרימות הקיציות למערכת הביוב תיעשה בקרבת נקודת המוצא. הן תפעלנה ללא התערבות אדם, וימנעו זרימה חוזרת ומעבר ריחות ממערכת הביוב אל מערכת הניקוז.</p>	<p><b>תפיסת זרימות קיציות והטייתן למערכת הביוב</b></p>
<p>י. יש לפעול כדי למקסם את פני השטח הפתוח שממנו יכולים מיים ניגרים לחלחל אל מי התהום:</p> <p>יא. <b>בשטח בנוי</b> - ע"י העדפת פני שטח טבעיים, מכוסים בצמחיה, וקיטוע אזורים שחייבים להיות אטומים, ע"י שילוב שטחים המורכבים מחומרים מחלחלים. במקומות שבהם האטימה בלתי נמנעת יש לאפשר הגלשת מי הנגר לכיוון מערכות ניקוז טבעיות ויצירת מרזבים ושקעים טבעיים המאפשרים ניתוב למקומות בהם יש יכולת לחול.</p> <p>יב. <b>בשטחים פתוחים</b> - יש להקפיד על שימור פיתולים וחיתוכי נחל טבעיים, שימור הצמחייה הטבעית ושימוש בצמחיה ובאבן מקומית לייצוב גדות.</p> <p>יג. <b>בפארקים העירוניים</b> - תכניות בניוי (כולל מגרשי חניה, מבני ציבור ומגרשי ספורט) יחייבו שימוש בתכנית מחלחלת. ככלל, בשטחים הפתוחים יש להחליף ככל הניתן חומר אוטם בחיפוי מחלחל או בחומרי סלילה חדירים. משטחי חניה ישלב צמחיה ועצי צל, כאשר משטחיהם ימוקמו במפלס נמוך ממפלס הריצוף וישבו על מצע חדיר.</p>	<p><b>ניהול נגר עילי - בנייה משמרת מיים</b></p>
<p>יד. בפארקים עירוניים יאותרו אזורים לאיגום, השחייה והצפה של מי נגר. מערכות אלו תתוכננה להשחיית מיים עד לחולם לתת הקרקע ותוכלנה לקלוט הצפות באירועים שונים.</p>	<p><b>השהיית מי הנגר</b></p>
<p>טו. יש להקפיד על מעבר של נגר בגרביטציה בין שטחים פתוחים בעיר באמצעות תעלות בשולי דרכים עד לטיפול סופי בנגר בשטח פתוח. יש לשלב רצועות קרקע סופגות בשולי משטחים שהם אטומים בהכרח, כך שתשמשה לקליטה והובלת המיים לאתר חידור קרוב.</p>	<p><b>הכוונת מי הנגר</b></p>
<p>טז. יש להבטיח בתכנון הפרדה מוחלטת של מי הנגר ממערכות הביוב ומנגר מזוהם אחר.</p>	<p><b>הפרדת נגר נקי ממזוהם</b></p>
<p>יז. יש צורך בבנייה משמרת מיים. לשם כך הותקנו תקנות עירוניות המחייבות כל בנייה בנקיטת אמצעים לבנייה משמרת מיים, כמפורט בחוזר המשרד להגנת הסביבה "בנייה ושימור מיים - מדיניות והנחיות" וכמפורט בהנחיות המנהל הכללי מס' 3/2002 לבנייה משמרת מיים, ולפי הנחיות של עיריית נתניה לבנייה משמר מיים</p> <p>יח. בתכניות מפורטות שיערכו מכוח תכנית זו, יש להקצות שטחים ציבוריים פתוחים למטרות השחייה ואיגום מי נגר, בין היתר בפארק המתוכנן במרכז נתניה בו יבוצע איגום לצרכי פנאי ונופש. השטחים הפתוחים המיועדים לשימור</p>	<p><b>כללי</b></p>

<p>אינטנסיבי של מי נגר מסומנים בתשריט תכנית ניהול נגר עילי.</p> <p>יט. <b>אמצעים לחלחול</b> - בתחום במרחב העירוני הבנוי ישארו שטחים בהם הקרקע תהיה חשופה ו/או מחופה באלמנטים המאפשרים חלחול של מי גשמים ונגר אל תוך הקרקע דוגמת גינון, ריצוף משתלב הכולל רווחים מובנים, חצץ, כוורת PVC, בורות חלחול וכד'.</p> <p>כ. <b>שינויים במערכת הניקוז</b> - במסגרת בינוי שטח התכנית תונח מערכת ניקוז עירונית ויונחו צינורות ומובלי ניקוז חדשים.</p> <p>כא. <b>אמצעים לצמצום פגיעה בטבע, בנוף ובמי התהום</b> - פתרון המבוסס על חיבור למובל הניקוז הקיים: בשימושים / ייעודי קרקע בהם הנגר העילי מסווג כנגר עילי באיכות נמוכה או גרועה דוגמת תחנות דלק, מוסכים וכד', יותקנו מתקנים לטיפול המונעים מנגר מזוהם חדירה אל הקרקע או אל מערכת הניקוז ללא טיפול. כמו כן יש למנוע חדירת נגר למערכת הביוב הגורמת להעמסת המערכת ופריצת מי ביוב מתוך המערכת אל הסביבה.</p>	<p><b>אמצעים למניעת נזקים</b></p>
<p>כב. <b>איגום מי נגר</b> - אין בתחום התכנית אתר מתאים לאיגום ולהחדרת מי נגר עילי.</p> <p>כג. <b>הגדרת רגישות</b> - בהתאם לתמ"א 4/ב34 אזור שטח התכנית מצוי באזור א' שבו פגיעות מי התהום גבוהה.</p> <p>כד. <b>העשרת מי תהום בתכנית מפורטת</b> - בכל התכניות בהן הנגר בהתאם לשימוש ייעוד הקרקע מסווג כנגר באיכות טובה או טובה-בינונית (עפ"י טבלת סיווג איכות הנגר העילי במדריך לתכנון ובנייה משמרת נגר עילי) בעת הכנת תכניות מפורטות, יש להקצות לפחות 15% שטחים חדירים למים מתוך שטח המגרש הכולל. במידה ובתחומי המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש.</p> <p>כה. בשלב התכנון המפורט לשם קביעת כושר החידור של הקרקע במרחב התכנית יבוצעו קידוחי ניסיון לקביעת הפרמטרים התכנוניים של בורות החלחול. בהתאם להמלצות שיפורטו בסקר הקרקע הנ"ל ייקבעו ניקוז מי הגשם מהמרזבים והשבת המים.</p> <p>כו. בשימושים/ייעודי הקרקע בהם הנגר העילי מסווג כנגר עילי באיכות נמוכה או גרועה יש לבצע את כל הפעולות על מנת למנוע מנגר מזהם לחדור אל הקרקע או אל מערכת הניקוז ללא טיפול.</p>	<p><b>תמ"א 4/ב34 - איגום מים עיליים, החדרה, העשרה</b></p>
<p>כז. בשטח התכנית ובסמוך לשטח התכנית קיימים קידוחים למי שתייה כמפורט: קידוחי מים מס' 32, 37 ו-39, פ נתניה 27 עיר, פ נתניה אביר 1 ו-2. ראו מגבלות בניה בסעיף 5.2.2 ד'.</p>	<p><b>קידוחי מי שתיה</b></p>
<p><b>תשתיות – ביוב</b></p>	<p><b>5.2.2</b></p>





מערכת הביוב הקיימת	<p>א. <b>מערכת איסוף השפכים</b> - המערכת מתחלקת לשני אזורים : מערכת הולכת השפכים המזרחית (ממזרח לכביש 2) ומערכת הולכת השפכים המערבית (ממערב לכביש 2). ר' פירוט בנספח ביוב.</p> <p>ב. <b>קו סילוק שפכים</b> - ר' פירוט בנספח ביוב.</p> <p>ג. <b>תחנות שאיבה</b> - מערך תחנות שאיבה (המתופעל ומתוחזק כיום ע"י חב' "מקורות") נחלק לשלוש קבוצות : תחנות שאיבה גדולות ובהן "בית יצחק", "נת/750" ו"אביר" בהן קיים מערך טיפול קדם בשפכים הכולל מגובים מכניים, דיזל גנרטור ; תחנות שאיבה בינוניות, בהן ברכת חנון, המצוידת במערך אספקת חשמל חירום (דיזל גנרטור) ; תחנות שאיבה קטנות, בהן קריית אליעזר, שהן תחנות שאיבה טבולות ללא מערך טיפול קדם.</p>
מגבלות בנייה	<p>ד. אזורים בתכנית נמצאים בתחום רדיוסי מגן של בארות מי שתייה פעילים (לנתוני הבארות - ר' סעיף 3 בנספח ביוב) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אזור מגן א' - כל בנייה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</li> <li>- אזור מגן ב' - כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</li> <li>- אזור מגן ג' - כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון : מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</li> </ul> <p>ה. תחנת שאיבת שפכים מתוכננת "אמצע נתניה" צריכה להיות מרוחקת בכל בניה קיימת ומתוכננת ב-50 מ' לפחות. התחנה תתוכנן בהתאם להנחיות לתכנון בתוקף.</p> <p>ו. על מנת להגן על קידוחי המים מפני זיהומים יינקטו הצעדים הבאים במערכת הביוב הקיימת :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי ביוב בתחום אזור מגן א' יועתקו.</li> <li>2. יבוצעו בדיקות תקופתיות לתקינות הקווים (אחת לשנה) שיכללו צילומי וידאו לאיתור נקודות חלשות במערכת אשר עלולות להוות מוקד זיהום מקומי. עפ"י הצילומים יוחלט אם יש צורך להחליף קטע מסוים או צורך למגן את הקו ע"י דיפון פנימי בשרוול או כל אמצעי הגנה אחר.</li> <li>3. ייבדקו הקירות הפנימיים של שוחות הביקורת וכן מידת האטימות בין החוליות השונות ובין החוליה האחרונה והתקרה. במידה ויימצא כי האטימות הנה חלקית או בלתי מספקת יבוצע איטום עם חומר מתאים שיומלץ ע"י יצרנים מוכרים בשוק.</li> <li>4. במידה ויימצא כשל חמור בקו יהיה צורך להחליפו באופן מידי. במקרה זה אמצעי ההגנה יהיה כמפורט לגבי קווי ביוב מתוכננים.</li> <li>5. כל הפעולות שתוארו לעיל יתועדו ויבוצע רישום למעקב. יוכן תיק לכל באר ולנציגי משרד הבריאות תהיה האפשרות לעיין בו מעת לעת.</li> </ol>



<p>ז. פתרון ביוב מוצע כללי - בהתאם לתכנית מתאר של נתניה - פרק ביוב, ותכנית האב לביוב של נתניה (פ.מ 4744 מפברואר 2004), פתרון הביוב של המתחם המתוכנן יהיה על בסיס הפתרון הקיים, דהיינו חיבור למערכת הולכת שפכים מזרחית קיימת ומוצעת ולת"ש ראשית לביוב נתניה "בית יצחק". ואל מט"ש "בית חרות".</p> <p>ח. ספיקות הביוב משטחי אתמ"מ נתניה - המתחמים המסתמכים על חיבור ביוב למערכת קיימת הם: קריית אליעזר, קריית ספיר, ברכת חנון, קריית יהלום ושד' לנטיס. המתחמים שלצורך חיבורם למערכת הביוב העירונית נדרשת הקמת מערך ביוב חדש הם רצועת האמצע ופארק המדע. (ספיקות הביוב החזויות מאתמ"מ נתניה - ר' טבלה מס' 1 בנספח ביוב).</p> <p>ט. מערכת הולכת שפכים ראשית מזרחית מוצעת - נדרש שדרוג מקיף של מערך ההולכה המזרחי:</p> <p>- <b>שלב א'</b>: שדרוג מערכת ביוב קיימת- בניית תחנת שאיבה "אביר" החדשה באתר הצמוד לתחנה הקיימת. מערך של 2 קווי סניקה מקבילים מת"ש "אביר" החדשה לאורך מסילת הרכבת ממערב, חציית המסילה לצידה המזרחי בקרבת קידוח מים 39 והמשך קווי הסניקה עד ת"ש "נת/750" קיימת. שדרוג קו הולכה לביוב קיים מאסבסט צמנט מאזור באר 39 ועד ת"ש "אביר".</p> <p>- <b>שלב ב'</b>: מערכת ביוב ראשית מתוכננת - בניית ת"ש חדשה "אמצע נתניה": תיבנה תחנת שאיבה "אמצע נתניה" (ברצועת אמצע נתניה כמסומן בתשריט סימבול מתקן הנדסי מס' 3) שתסנוק בשני קווי סניקה נפרדים (בנפרד או בו זמנית) אל קו ההולכה המערבי ואל קו ההולכה המזרחי (הקו המאסף ברחוב האורזים). תתאפשר הטיית שפכים דרך ת"ש אמצע נתניה, מקו הולכת שפכים האחד אל השני וההפך, בתרחיש תקלה.</p> <p>י. האחריות לביוב של חניונים תת-קרקעיים וקומות שמתחת לרום ה-0.00 שנקבע תחול על היזם.</p> <p>יא. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב וניקוז.</p> <p>יב. תכנית מפורטת תובא לאישור חברת "מי נתניה (2003) בע"מ".</p>	<p><b>מערכת ביוב מתוכננת</b></p>
<p>יג. שפכים שיחוברו למערך השפכים יעמדו באיכות הנדרשת או שיעברו טיפול מקדים בתחומי מגרשי המקור, בהתאם לתקנים ודרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי חוק, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>יד. תכניות מפורטות יכללו הוראות המתנות מתן היתרי בניה בהתאם לפתרון הקצה האפשרי של כמות השפכים הצפויה בתחומן.</p>	<p><b>שפכים</b></p>
<p><b>תשתיות - הספקת מים</b></p>	
<p>התכנית מחולקת לשלושה גושים ראשיים:</p> <p>א. <b>גוש דרומי</b> - כולל את קריית ספיר, פארק המדע וברכת חנון. יצרוך כ-2700 מק"ש.</p> <p>ב. אספקת המים לגוש הדרומי: חיבור מקו מקורות נמצא בגבול המזרחי של גוש</p>	<p><b>רשת אספקת המים המתוכננת לאתמ"מ -</b></p>

<p>זה. ממנו יוצא קו למערב העיר. קו זה מזין את אזור התעשייה הקיים בדרום העיר. המערכת המתוכננת תתבסס על קו לאורך הרחוב הראשי של א.ת. קריית ספיר (רח' גיבורי ישראל) שיתחבר לקו ראשי שיונח בציר הראשי של פארק המדע. קווים משניים יונחו ברחובות הניצבים לשני הצירים הראשיים. לפירוט נוסף ר' נספח הספקת מים.</p> <p>ג. <b>גוש מרכזי</b> - כולל את שדי לנטיס ואזורים 6ד' ו-6ה' מרצועת האמצע. יצרוך כ- 900 מק"ש.</p> <p>ד. אספקת המים לגוש המרכזי: הגוש בנוי משתי רצועות ארוכות משני צידי מסילת הרכבת. לרצועה המזרחית של שדי לנטיס יסופקו מים מהקו הקיים המונח לאורך הרצועה. לרצועה המערבית יסופקו מים מקו שיונח לאורכה ויחובר לקווים בצפון, דרומו ומרכזו של הגוש. לפירוט נוסף ר' נספח הספקת מים.</p> <p>ה. <b>גוש צפוני</b> - כולל את קריית אליעזר, קריית יהלום ואזורים 6א', 6ב', 6ג' מרצועת האמצע. יצרוך כ-1850 מק"ש.</p> <p>ו. אספקת המים לגוש הצפוני: הגוש הצפוני מוקף בקווי מים גדולי קוטר. בגבולו הצפוני והדרומי קווים קיימים. בגבולו המזרחי (רח' דגניה) מתוכנן קו שיחבר את שני הנ"ל. קו נוסף יונח ברח' פנקס במקום הקו הקיים. הנ"ל יהווה חיבור נוסף בין שני הקווים הראשיים שמצפון ומדרום ויבטיח חלוקה טובה בתוך הגוש. קווים נוספים יונחו בצירים המשניים באזור ויחברו את הקווים הראשיים עם קווי החלוקה לצרכנים. לפירוט נוסף ר' נספח הספקת מים.</p>	<p><b>גושי אספקת מים ראשיים</b></p>
<p>ז. על מנת להבטיח את אמינות אספקת המים לאזור ולהבטיח שגם בעת תקלה במערכת מקורות עדיין ניתן יהיה לספק מים באופן תקין, יש צורך בחיבורים למערכת הקיימת (ובפרט למערכת איגום המים) במערב העיר. כיום קיימים מספר חיבורים כאלו: בגשר השלום, בגשר האר"י ובמחלף נתניה צפון. אליהם יתווספו החיבורים הבאים: ברח' קלויזנר בגבול שבין אזור 6ד' ל-6ה' וכן קו מול קריית ספיר שיתחבר למערכת האיגום שבקריית נורדאו. לפירוט נוסף ר' נספח הספקת מים.</p>	<p><b>חיבורים למערכת הקיימת בצד המערבי של העיר</b></p>

<p><b>נוף וסביבה</b></p>	<p><b>5.3</b></p>
<p><b>הוראות לתכניות מפורטות</b></p>	<p><b>5.3.1</b></p>
<p>א. התייחסות הנספח הסביבתי ליחידות התכנון יותאמו למיקום התכניות המפורטות ולהנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, כולל בדיקה אקוסטית, מדידות קרינה, בדיקת איכות אוויר, סקר ובדיקות קרקע ודו"ח אקולוגי במידת הצורך.</p>	
<p>ב. שימושים מותרים באזורי התעסוקה יהיו בהתאם לפוטנציאל יצירת מטרדים סביבתיים כמפורט בנספח הסביבתי, פרק ו' סעיף 6.2.</p>	
<p>ג. מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים של כלל השימושים בתחום התכנית יעשה באמצעות שימוש בטכנולוגיות זמינות מיטביות (BAT) ועל פי דרישות המשרד</p>	



<p>להגנת הסביבה ואגף איכות הסביבה העירוני ולרבות עמידה בדיני איכות הסביבה.</p>	
<p>ד. תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יקבעו התניות לגבי קירבה בין שימושים רגישים (מוסדות לימוד, מגורים וכד') וכן שימושים מושכי קהל (בידור, מסחר) לבין שימושי תעסוקה ב' כמפורט בנספח הסביבתי.</p>	
<p>ה. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר רציפות מדרכות ונוחות הליכה כולל הצללה וקירוי במסלולים המקושרים לתחנות תחבורה ציבורית וצמצום קטיעת רצפי המדרכות לצורך גישה לחניונים תת קרקעיים. לא תותר הקמת תחנות דלק לאורך צירי המתע"ן.</p>	
<p>ו. תנאי לאישור תכנית מפורטת הינו תיאום עם רשות המים לעניין קידוחי הניסיון הנמצאים בתחומה.</p>	
<p><b>איכות אויר</b></p>	<p><b>5.3.2</b></p>
<p>א. לא יותרו מפעלים הנדרשים להיתרי פליטה על פי חוק אויר נקי מעבר לקיימים בעת אישור תכנית זו.</p> <p>ב. בתום 24 חודשים מהפעלת מערכת ההולכה לגז טבעי יאסר השימוש במזוט וסולר, למעט גנרטורים לשעת חירום או שימוש שהינו באישור אגף איכות הסביבה העירוני לשימוש חריג עד ל-12 חודשים.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מפעלי בטון מעבר לקיימים בתחום התכנית אלא במתחם 1, למעט העברת מפעלים קיימים באופן זמני למתחם 6, ובהתאם להוראות למרחקים משימושים רגישים וליישום טכנולוגיות להפחתת מטרדי אבק ורעש. התכנית תתייחס גם לתנועת רכב כבד אל המפעלים ומהם.</p> <p>ד. בתחנות הדלק יותקנו אמצעים לצמצום פליטות מזהמים על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ותקנות חוק אויר נקי.</p> <p>ה. תכניות מפורטות לחניונים יכללו הקצאה מועדפת לרכבים מעוטי פליטות מזהמים, העדפת אוורור טבעי, התקנת ארובות פליטה גבוהות וניטור איכות אויר בחניונים תת קרקעיים ובסביבתם.</p> <p>ו. כניסת אויר צח במבנים תתוכנן כך שמקורו יהיה רחוק ככל האפשר ממקורות זיהום מקומיים.</p> <p>ז. נספח סביבתי לתכניות מפורטות לשימושים רגישים ולשימושים בעלי פוטנציאל זיהום אוויר יכלול תוצאות של דיגומים סביבתיים בנקודות מייצגות, ותוצאות מודלי פיזור המשקללים מקורות פליטה בתחום אזור התעשייה וסביבתו, ובכללם מקורות תחבורתיים (כבישים ומסילות), וילוה בתשריטי איזופלטות של המזהמים הרלוונטיים.</p> <p>ח. תוכניות מפורטות למגורים ושימושים רגישים אחרים הגובלים ברצועות תחבורה – כביש מס' 2 מסילת הרכבת, ידרשו בנספח איכות אויר.</p>	
<p><b>זיהום קרקע ומי תהום</b></p>	<p><b>5.3.3</b></p>
<p>א. במתחמי תכנון בהם קיים חשד לזיהום קרקע, ובפרט בכל שטח בו התקיימה פעילות תעשייה ובשטחים מופרים בהם התקיימה פעילות הקשורה בפסולת,</p>	

<p>נדרשת הכנת סקר שימושי קרקע כתנאי להפקדת תכנית מפורטת או כתנאי להיתר, לפי העניין. פעולות בהתאם לממצאי הסקר יינקטו על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה העירוני והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תכניות מפורטות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע יוגשו לבדיקת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי להפקדת תכנית מפורטת ביצוע חקירת מי תהום, ע"פ הנחית רשות מים</p> <p>ד. תכנית מפורטת שבתחומה נדרשות פעולות שיקום מי תהום, לפי תכנית שיקום, תכלול הוראות וזכויות בניה עבור המתקנים הנדרשים לצורך ביצוע פעולות השיקום.</p> <p>ה. תכנית מפורטת שבתחומה נדרשות פעולות שיקום מי תהום תקבע, כי תנאי להיתר בניה במגרשים בהם נדרשות פעולות שיקום מי תהום, על פי תכנית השיקום, יהיה סיום עבודות השיקום או אישור רשות המים למועד תחילת הבניה וביחס לפעולות השיקום.</p>	
<b>רעש</b>	<b>5.3.4</b>
<p>א. תכניות מפורטות יכללו נספח אקוסטי שיוגש לבדיקה ולאישור של המשרד להגנת הסביבה. המלצות המסמך יוטמעו במסמכי התכנית.</p> <p>ב. בתכניות הכוללות שימושים רגישים, או מאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל למטרדי רעש, יתייחס הנספח, בין היתר, להשפעות של דרך ארצית מס' 2, 57, 561, 553 ומסילת הרכבת (רעש ורעידות), האיזטודיון, מפעלים, אולמות אירועים, בתי מלאכה ומוסכים, מערכות כריזה (כולל בתחנות הרכבת), ושל מקורות פנימיים הנובעים מהשימושים והפעילות בתחום התכנית.</p> <p>ג. חישובי מפלס הרעש מדרכים יבוצעו לפי ההנחיות שבסעיף 6.8 ב' בנספח הנופי-סביבתי, או על פי הנחיות מעודכנות שימסרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. הנספח יתייחס למטרדי רעש פוטנציאליים בעת ההקמה, תוך התייחסות לתקופת יישום התכנית ולשלביות הביצוע.</p> <p>ה. תכניות מפורטות יקבעו כתנאי להיתר הגשת מסמך מפורט לביצוע, הכולל רשימת כלי העבודה וחישובים מפורטים של מרחקים וזמני עבודה נדרשים על מנת לעמוד בקריטריונים לרעש ורעידות, לאישור המשרד להגנת הסביבה. תידרש עמידה בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961, ובתקנות מכוחו.</p> <p>ו. עבודות ההקמה והבניה יבוצעו בין השעות 7:00 ל 19:00 בלבד, אלא אם יאושר אחרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. תכניות מפורטות ליחידות התכנון יכללו הוראות בדבר:</p> <p>(1) שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות.</p> <p>(2) נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים.</p> <p>(3) צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח בתחומן.</p>	<b>הוראות לנספח אקוסטי</b>

<p>ח. ניטור רעש רכבת לאחר תחילת השימוש בקטרים חשמליים, ונקיטה באמצעי מיגון מרעש אם יידרשו כאלה, יתבצעו בהתאם להוראות תת"ל 18 ולכתב ההתחייבות של רכבת ישראל המצורף אליהן.</p>	
<p align="center"><b>קרינה אלקטרומגנטית</b></p>	<p align="center"><b>5.3.5</b></p>
<p>א. תכניות מפורטות יבטיחו מרחק נדרש בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לאזורי שהיית בני אדם בהתאם לערכי הסף, על פי הנחיות הממונה על הקרינה שבמשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>ב. תחנות מיתוג ותחנות משנה לחשמל ידרשו בסקר הערכת סיכונים.</p>	
<p align="center"><b>פסולת מוצקה</b></p>	<p align="center"><b>5.3.6</b></p>
<p>א. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר תשתית להפרדת פסולת ובכלל זה הפרדה בין פסולת תעשייתית לפסולת ביתית, הפרדה ושימוש חוזר של פסולת בנייה והריסה, והפרדת מרכיבי פסולת ביתית – על פי ההנחיות שבסעיף 6.10 בנספח הנופי-סביבתי.</p> <p>ב. במתחם תכנון 1 (קרית אליעזר) ובמתחם תכנון 6א (רצועת האמצע צפון) יותר שימוש של תחנת מעבר לפסולת מוצקה באתר מתאים, עם אפשרות למיון והפרדה לצרכי מיחזור. בתכניות מפורטות במתחמים אלו ייבחנו הצרכים העירוניים לתחנות מעבר לפסולת מוצקה אל מול המצאי התכנוני הקיים, וככל שימצא צורך יוקצה מגרש מתאים לתחנת מעבר. תחנות המעבר יידרשו להגשת נספח סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה והאגף לאיכות הסביבה העירוני ולקבלת רישיון עסק כדון ( לפי המסומן בתשריט - סימבולים למתקן הנדסי 4, 5, 6)</p> <p>ג. עד למימוש זכויות במתחם תכנון 6 (רצועת האמצע) יותר במתחם זה שימוש של תחנות מעבר לפסולת מוצקה, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ולקבלת רישיון עסק כדון.</p> <p>ד. גודל המגרש לא יפחת מ 10 דונם.</p> <p>ה. תכנית מפורטת לתחנת מעבר לפסולת תיערך בהתאם להוראות תמ"א 1</p>	
<p align="center"><b>חומרים מסוכנים</b></p>	<p align="center"><b>5.3.7</b></p>
<p><b>מרחקי הפרדה</b> - מרחקים נדרשים בין מקורות סיכון נייחים לרצפטורים ציבוריים בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p><b>מפעל/מתקן מסוכן</b>: מפעל / מתקן העוסק בחומרים מסוכנים שמרחקי ההפרדה שלו חורגים מגבול המגרש בו הוא פועל.</p>	<p align="center"><b>הגדרות</b></p>
<p>א. שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו במדיניות מרחקי ההפרדה. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי בתחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו התנאים והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים, שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור סיכון.</p> <p>ב. לא יוקמו מפעלים/ מתקנים מסוכנים חדשים מעבר לקיימים בעת אישור</p>	<p align="center"><b>מרחקי הפרדה ממפעלים מסוכנים</b></p>



<p>התכנית. המפעלים המסוכנים הקיימים יותרו במגרשים הנוכחים עד לפינויים. לא תותר הרחבת מרחקי הפרדה, גם אם מדיניות המשרד להגנת הסביבה תביא להגדלת מרחקים אלה אלא ינקטו אמצעים לעמידה במרחקים שנקבעו בעת אישור התכנית. תוספת זכויות ביחס לתכניות קודמות לא תחול על מגרש כל עוד מתקיים בו מפעל/מתקן מסוכן. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף עד 30% שטחים עבור הפסקת הפעילות המפעלים/המתקנים המסוכנים שבו לצמיתות ופינויו המוחלט משימושי תעסוקה שאינם תואמים את מגבלות ההוראות בתכנית זו.</p> <p>ג. תכניות מפורטות ייקבעו הוראות לאמצעים לצמצום סיכונים מחומרים מסוכנים ומרעלים. כולל פנוי אסבסט ביחידות בהן קיים חומר זה.</p>	
<b>דלק</b>	<b>5.3.8</b>
<p>א. קווי דלק וחומרים מסוכנים יאושרו רק במסדרון תשתיות המאושר בתכנית, לאחר עריכת סקר סיכונים לעמידות הצנרת וצמצום הסיכונים שהיא מטילה.</p> <p>ב. ככל שתידרש העתקה / חידוש של קווי דלק, פעולות אלו יעשו בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס למניעת זיהום קרקע ומפגעים סביבתיים.</p>	<b>כללי</b>
<b>חשמל</b>	<b>5.3.9</b>
<p>א. הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרים מכוחו.</p> <p>ב. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. תכניות מפורטות יכללו מיקום תחנות השנאה בהעדפה למתקנים תת קרקעיים ובכל מקרה לא בתחומי מוסדות חינוך או גני משחקים. תחנות על עמודים יותרו רק באופן זמני על פי אישור מהנדס ועדה מקומית ואגף איכות הסביבה העירוני.</p> <p>ד. שימוש ומרחקי בנייה מקווי חשמל במתח נמוך וכן בקשה להיתר בניה במסדרון קווים ראשיים יהיו כמפורט בנספח נופי סביבתי (6.15), ועבור קווי מתח גבוה או קווים משוקעים בתיאום עם חברת החשמל. בכל מקרה המרחק המזערי בין כבל מתח גבוה או נמוך המותקן בצינור או מוגן בבטון לבין צינור גז טבעי בלחץ נמוך יהיה 0.5 מ'.</p> <p>ה. תוכניות מפורטות בסמיכות לקווי מתח עליון וקווי מתח על ידרשו בסקר הערכת סיכונים לקביעת מרחקי בטיחות קרינה. כל בינוי המבוקש בטווח של 100 מ' מקו 400 קילוואט או 70 מ' מקו 161 קילוואט נדרש בהערכת סיכוני קרינה.</p>	<b>כללי</b>
<b>ערכי טבע</b>	<b>5.3.10</b>
<p>133, 141-137 (תעסוקה, מגורים ומשרדים), 504, 510 (שצ"פ), 404, 405 (מבני ציבור) יכללו כתנאי להיתר בנייה:</p> <p>א. ביצוע סקר גיאופיזיים והנחיות לאיסוף גיאופיזיים.</p> <p>ב. איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.</p> <p>ג. ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים)</p> <p>ד. הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי הדומה לצמחים המקומיים.</p>	<b>כללי</b>



ה. תאום התכנית עם אקולוג.	
<b>עצים בוגרים</b>	<b>5.3.11</b>
בתכנית מפורטת שבתחומה עצים בוגרים ייבחנו הצורך בשמירה עליהם במסגרת כלל השיקולים לרבות הכנת סקר עצים.	



<b>תנועה ותחבורה</b>	<b>5.4</b>
א. בכל תחום התכנית תינתן העדפה לעידוד תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבת אופניים.	כללי
ב. ניתן יהיה להקים חניון ציבורי תת-קרקעי בכל תחום התכנית בכפוף להוראות הרלוונטיות.	
ג. התאמה ליעדי פיצול של משרד התחבורה ייבחנו כחלק מהבדיקה התחבורתית שתיערך בתכנית מפורטת.	
ג. מוסד תכנון רשאית לאשר תכנית לחניון "חנה וסע". ד. שימושים: חניה, תחנת מוניות. ה. זכויות הבנייה הדרושות יקבעו בתכנית מפורטת.	<b>חניון "חנה וסע"</b>
ז. תקן החניה יקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או כל תקנות שיבואו במקומן בעת הכנת תכנית מפורטת. ח. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר, אך לא יעלה על הקבוע בשלבויות.	<b>תקן חנייה</b>



## 6. ביצוע התכנית



<b>6.1 שלבי ביצוע התכנית</b>		
<b>מס'</b>	<b>תיאור שלב</b>	<b>התניה</b>
<b>6.1.1</b>	<b>שלבויות למימוש ואישור תכניות מפורטות מכח תכנית זו</b>	
<b>א.</b>	ניתן לממש את זכויות הבניה המאושרות בתכניות תקפות.	מייד, ללא התניות
<b>6.1.2</b>	<b>שיוך פרויקטים תחבורתיים לפיתוח המוצע</b>	
<b>א.</b>	שלב א' – תוספת שטח של עד 700,000 מ"ר עיקרי עבור תעסוקה	בהתאם להתניות תחבורתיות שנקבעו בתכנית תקפות, פיתוח שבילי אופניים היוצרים חיבוריות בין המגרש אל מערך התחבורה הציבורית הסמוכה, צירי המתע"ן, נת"צים ותחנות הרכבת.







<p>1. תקן החניה יהיה לפי אזור ג' ביישוב עם מתע"ן.                  2. השלמת ביצוע דרך 561 כולל חיבור לכביש 4.                  3. סלילת ציר תחבורה משולב מצפון לדרום.                  4. הכנת מסמך תפעולי לתחבורה ציבורית באישור משרד התחבורה.                  5. השלמת ביצוע לשל לפחות 50% משבילי האופניים המוצעים בנספח התנועה של התכנית.                  בנוסף, יחולו בשלב זה תנאים הבאים:                  רצועת צפונית – מכביש 57 – עד גשר האר"י:                  1. השלמת לפחות נת"צ אחד ממערב לדרך 2 עד רצועת צפון                  2. הסדרת נת"צ ב- 57 בין דרכים 2 ו-4.                  3. השלמת ביצוע גשרי הולכי רגל שברצועת צפון.                  4. שדרוג תחנת רכבת צפון – ע"י הגדלת הטרמינל הקיים והנגשה ממזרח ומערב.                  5. בחינת צורך בביצוע נת"צ לנטוס באישור משרד התחבורה.                  רצועת האמצע – גשר האר"י עד דרך 561:                  1. השלמת לפחות נת"צ אחד ממערב לדרך 2 עד רצועת אמצע.                  2. השלמת ביצוע גשרי הולכי רגל שברצועת האמצע.                  רצועה הדרומית – דרך 561 עד דרך 553:                  1. השלמת לפחות נת"צ אחד ממערב לדרך 2 עד רצועת דרום.                  2. השלמת ביצוע גשרי הולכי רגל שברצועת הדרום.                  3. שדרוג תחנת ספיר – ע"י פתיחת טרמינל לכוון מזרח והנגשה                  4. סלילת העדפה ברח' גיבורי ישראל.                  5. שדרוג דרך 553, באמצעות הוספת נת"צ בשני הכיוונים.</p>	<p>ב. שלב ב' – היתרי בנייה מעל 700,000 מ"ר עיקרי עבור תעסוקה יינתנו בהתאם למימוש התנאים הבאים:</p>
<p>1. השלמת שדרוג דרך 57 (עוקף כפר יונה)                  2. תקן חניה יהיה לפי אזור ב' ביישוב עם מתע"ן.                  3. סלילת של כ-80% שבילי האופניים המוצעים בנספח התנועה.                  4. בחינת הצורך בסלילת כל הדרכים הכוללת נת"צ בנספח באישור משרד התחבורה.</p>	<p>ג. שלב ג' : היתרי בנייה מעל 2,300,000 מ"ר עיקרי עבור תעסוקה יינתנו בהתאם למימוש כל התנאים הבאים:</p>



	<p>ד' תנאי להפקדת תכניות מפורטות לזכויות בניה מעל 3 מיליון מ"ר שטח עיקרי יהיה הכנת בה"ת בתיאום עם משרד התחבורה, והטמעת מסקנותיו במסמכי התכניות המפורטות.</p>	ד'
<b>6.1.3 שיוך פרויקטי תשתיות לפיתוח המוצע</b>		
<p>א. ביצוע תחנת שאיבה ברצועת האמצע.</p>	<p>היתר בניה עפ"י המצב המוצע בתחום רצועת האמצע, בין הרכבת לכביש 2 בתחום שלא חלות עליו תכניות מפורטות תקפות.</p>	א.
<p>ב. ביצוע מובל ניקוז לים וזאת רק לאחר ביצוע 30% מהבניה למגורים במתחם.</p>	<p>היתר בניה למגורים בתחום רצועת האמצע בתחום שבין רצועת הרכבת לכביש 2.</p>	ב.
<p>ג. תחילת ביצוע הטיית נחל נורדיה אל מחוץ לשטחי העיר נתניה.</p>	<p>היתר בניה למערב קריית אליעזר לתוספת של עד 50% של המצב המוצע.</p>	ג.
<p>ה. ביצוע מובל חדש להטיית נחל אילנות/אודים.</p>	<p>היתר בניה בתחום פארק המדע.</p>	ה.
<p>• מיספור השלבים הינו סידורי בלבד, ללא סדר עדיפות לביצוע כל שלב.</p>		

**6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי**

<p>א. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p>	<p><b>מעקב ובקרה</b></p>
<p>ב. באחריות הועדה המקומית לנהל מעקב ובקרה על מימוש זכויות הבניה וקידום פרויקטי תחבורה עירוניים לצורך פיתוח מעבר לזכויות המאושרות, ככל הניתן לפי המלצות המסמך התחבורתי ובהתאם להחלטת מהנדס העיר.</p>	

