

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0707828

פדלון - שפונדר באזה"ת פולג 67-7962

מרכז

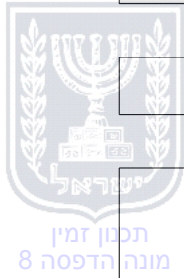
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הרשות המקומית פועלת לשינוי השימושים באזור התעסוקה בהתאמה לתפקידה של נתניה במרחב. מתיחת הפנים מתעשייה מסורתית לתעשיות חכמות הכוללות דופן רחוב פעילה לטובת המרחב הציבורי. בהתאם לכוונת אלו נערכה ואושרה להפקדה תכנית נת/1000 (אזור תעשייה מטרופוליני משני). התכנית הנדונה תואמת לכוונות אלו ולהוראות תכנית - נת/1000 - אשר מאפשרת שינוי עוד בטרם אשורה הסופי של התכנית ל-20% מהשטחים במתחם. התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה וגובה המבנים לשימוש מסחר ומשרדים כשלב ראשון עוד בטרם אישור האתמ"מ.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שפונדר באזה"ת פולג 7962-67	

מספר התכנית	408-0707828
-------------	-------------

שטח התכנית	11.359 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נתניה

קואורדינאטה X

186770

קואורדינאטה Y

687084

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה ספיר נתניה, רח' המלאכה מגרש לא מבונה מזרחית לכביש מס' 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	המלאכה	4	

שכונה

רח' המלאכה, אזה"ת "ספיר" נתניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7962	מוסדר	חלק		67

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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 368 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 368 / 1 ממשיכות לחול.	959		13/09/1962
נת/ 368 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 368 / 2 ממשיכות לחול.	1281		09/06/1966
נת/ 368 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 368 / 6 ממשיכות לחול.	1991		21/02/1974
נת/ 368 / 6 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 368 / 6 ג ממשיכות לחול.	2322		22/05/1977
נת/ 400 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ 400 / 7. הוראות תכנית נת/ 400 / 7 תחולנה על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/ מק/ 400 / 7 / 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ מק/ 400 / 7 / 2000. הוראות תכנית נת/ מק/ 400 / 7 / 2000 תחולנה על תכנית זו.	4966		28/02/2001
נת/ מק/ 368 / 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/ מק/ 368 / 16. הוראות תכנית נת/ מק/ 368 / 16 תחולנה על תכנית זו.	5358	1057	09/01/2005
408-0158410	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0158410. הוראות תכנית 408-0158410 תחולנה על תכנית זו.	7547	7772	19/07/2017

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903	17/05/2018
נת' / 400 / 7 / 87	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת' / 400 / 87 / 7. הוראות תכנית נת' / 400 / 87 / 7 תחולנה על תכנית זו.	3696		10/09/1989
נת' / מק' / 400 / 7 / 96 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת' / מק' / 400 / 96 / 7. הוראות תכנית נת' / מק' / 400 / 96 / 7 ב תחולנה על תכנית זו.	4462		01/12/1996

הערה לטבלה:

מספר תכניות מצויות בהליכי אשור (מרתפים, חניה ו-נת' 1000) יחולו על תכנית זו עם אישורן.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמעון אסבן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמעון אסבן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	04/03/2019	רמי ראובני	12: 29 12/03/2019	נספח תנועה מנחה בלבד	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/01/2019	שמעון אסבן	14: 07 05/03/2019	בינוי מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה		34	07/02/2019	דוד פיגרס	14: 49 05/03/2019	נספח סביבתי מנחה לתכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	05/03/2019	דוד אלחנתי	14: 42 05/03/2019	נספח נוף מנחה, כלל הפרטים עקרוניים בלבד.	לא
סביבה ונוף	מנחה		4	05/03/2019	דוד אלחנתי	14: 44 05/03/2019	מסמך מלווה לנספח הנוף, הנחיות פיתוח ונוף	לא
ניקוז	מנחה		17	05/03/2019	מודר שיד יוסף	15: 49 10/03/2019	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	05/03/2019	מודר שיד יוסף	16: 07 10/03/2019	נספח ניקוז מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/12/2018	שמעון אסבן	11: 45 06/03/2019	מצב מאושר עפ"י תכנית מאושרת נת/368 / 6	לא

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

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
	פרטי			ביי אנד דרייב אחזקות בע"מ	נתניה	התרופה	2	09-8857222	072-3296288	
	פרטי			שיתוף בני ישראל בע"מ	נתניה	שד בן אבי"י	5	09-8338111	09-8338111	
	פרטי			קויבסקי בני בע"מ	להבות חביבה	(1)		04-6369900	04-6252226	
	פרטי			פדלון שפונדר מסחר בע"מ	כפר נטר	(2)		09-8996258	09-8996263	office@fadl on.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

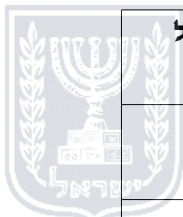
(2) כתובת: גרנד נטר.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

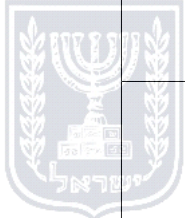
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמעון אסבן	86889 4712		תל מונד	הדקל	47	09-7967258	09-7963623	gas.galit@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	09-7742416		
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דוד פיגרס		EOS שרותי התייעלות סביבתית	עומר	הגורן	4	052-4506622	077-4703683	
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	
מומחה בתחום המים והסביבה	יועץ	מודר שיד יוסף	112257		טייבה	(2)		054-6909008		
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה, ד.נ. מגידו, מיקוד 1924500.

(2) כתובת: ת.ד. 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
אתממ	אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה--נת/1000 (408-0176057)
רשות סביבתית מוסמכת	האגף לאיכות הסביבה בנתניה

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

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

שינוי יעוד מאזור תעשייה לעירוני מעורב, הגדלת זכויות הבניה ושינוי גובה הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לעירוני מעורב.

2. קביעת זכויות בניה של 300% שטח כולל.

3. שינוי תכסית מ 40% ל 70%.

4. קביעת קווי בנין : קדמי 5 מ', צידי צפוני 4 מ', צידי דרומי 4 מ' ואחורי, מציר דרך מס' 2, 70 מ'.

5. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 3.0 מ' בחזית המגרש/רוחב המלאכה לטובת הציבור, וזיקת הנאה

לכלי רכב בתחום תאי השטח ברוחב של 10.0 מ' לטובת המבנים הפנימיים.

6. שינוי גובה המבנים ומספר הקומות.

7. קביעת הוראות והנחיות בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
עירוני מעורב	1	זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	1
		ציר	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	11,359	100
סה"כ	11,359	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	11,338	100
סה"כ	11,338	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****עירוני מעורב****4.1.1****שימושים**

שימושים מעורבים כמפורט להלן :

1. תעסוקה.
2. מסחר.
3. מבנים ומוסדות ציבור.

1 - תעסוקה -

תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים 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, אולמות כנסים ואירועים, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, ספורט, בתי קפה והסעדה.

- שימושים משניים לתעסוקה -

א. שימושים תומכים בשימושים העיקריים המותרים כגון חניה, אחסנה, חנות המפעל ומעברים ציבוריים.

ב. מסחר לסוגיו השונים והנלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מהזכויות המוצעות.

ג. שימושים ציבוריים סחירים כגון : מ.ד.א ושירותי חרום אחרים.

4.1.2**הוראות****הוראות בנין**

א

א. יותרו כל השימושים למעט אלו המטילים מגבלות סביבתיות כגון חומרים מסוכנים וחומרי הדברה.

ב. השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב בלבד ותותר גלריה הכלולות בזכויות הבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ג. השימושים בתכנית :

1. שימושים מותרים -

שימושים מותרים בתכנית - תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים, כגון : תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מסחר לסוגיו, מבנים ומוסדות ציבור, אחסון ולוגיסטיקה, מכירה והשכרת כלי רכב, הסעדה וכד'.

יותר שימושים למעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, לוגיסטיקה ואחסנה מותנה בעמידה בתנאים המפורטים בהמשך (חומרים מסוכנים, פסולת).

2. שימושים מותרים -

השימושים הבאים יידרשו לחיזוי אקוסטי והתאמה לרעש מכבישים - מוסד חינוך.

3. שימושים אסורים -

לא יותרו עסקים הנדרשים לשימוש בחומרים מסוכנים בכמות הדורשת היתר רעלים.

שימושים תעשייתיים, מוסכים, ובתי מלאכה.

שימושים אשר עלולים ליצור מטרדי ריח לסביבתם.

שימושים למגורים, מבני ציבור המשמשים כבית חולים, בית הבראה, בית אבות עם מחלקה

4.1

עירוני מעורב

- סעודית.
- ד. המסחר יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם כלל הזכויות המוקנות לכל מבנה במגרש.
- ה. בחזית הרחוב תשולב הצללה להולכי רגל כחלק מן המבנה ועיצובו - עומק הצללה לא יפחת מ-3.0 מטרים ותעוצב מחומרים קלים ואחידים בהתאם לאשור הרשות.
- ו. יותרו מספר מבנים על כל תא שטח.
- ז. המרחב הציבורי ישולב עם תכנון המבנים בין במעברים בין חלקי המבנה ובין בפתיחה/יצירת כיכר שתשמש את המסחר. במעברים אלו תותר הצללה מחומרים קלים כגון מתכת/זכוכית/פוליקרבונט/ או כל חומר אחר שהוועדה המקומית תאשר.
- ח. תערך נסיגה של הקומה האחרונה (החל מקומה 7) לחזית רחוב המלאכה.
- ט. לא יוצבו תשתיות לחזית הרחוב - ניתן יהיה מקם תשתיות כגון: גמל מים לכיבוי אש לחזית רק בניצב לדרך ובתחום המגרש ובהתאם לאשור הוועדה המקומית.
- י. תותר כניסה אחת לרכב.
- יא. כל מבנה ידאג לנטיעות בתחומי וסביב המבנה כך שלפחות יינטע עץ אחד לכל 100 מ"ר מגרש פנוי.
- יב. המבנים לחזית הרחוב יינטעו על חשבונם עץ אחד בכל מרחק של 8.0 מטרים תוך תאום ואישור עם מהנדס העיר.
- יג. פחי האשפה לא יוצבו לחזית הרחוב- תינתן זכות מעבר לרכב פינוי האשפה.
- יד. לכל חזית מסחרית לא תותר בניית גדר לרחוב המלאכה.
- טו. תכנית הפתוח ושבילי הגישה יתאימו וישולבו בתכנון הכולל של המרחב הציבורי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסיט (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
5	70 (3)	4	4	3	9	38	70	28960 (2)	3600	11359	1	תעסוקה	עירוני מעורב
5	70 (3)	4	4							11359	1	מסחר	עירוני מעורב

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- מקומה 7 (על קרקעי) תחול חובת דרוג לחזית רחוב המלאכה.
- שטחי השרות לתעסוקה ישמשו גם לשימושי המסחר.
- קו בניה צידי בין מגרשים שכנים וקוו בניה אחורי בין המבנים יותר 0 בהסכמת שכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לא כולל שטחי מסחר ושטחי שרות על קרקעיים.
- 85% בכל קומה.
- 70.0 מ' מציר דרך מס' 2 = 10.0 מ' מגבול המגרש.
- 5% מסל הזכויות.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. שימוש בגגות :</p> <p>שטחי גינון, שימושים הנדרשים לפעילות נופש ורווחה כגון בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חדרי כושר או מתקני אימון וכושר פתוחים וכיוב'.</p> <p>2. חזית מסחרית :</p> <p>תשולב חזית מסחרית לרחוב ובקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. עירוב שימושים :</p> <p>יותר שימושים מעורבים באותו מבנה.</p>
6.2	ניקוז
	<p>א. האזור 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/ב34.</p> <p>ב. ניהול נגר עילי - בנייה משמרת מים :</p> <p>- תנאי לאישור היתר בנייה יהיה ביצוע בפועל של הנחיות נספח הניקוז.</p> <p>- במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תשמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצרכי ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים. ראה/י הערות בפרק סיכום והמלצות בנספח הניקוז.</p> <p>- חצרות המבנים יתוכננו להשהיית כמות המשקעים בשטחי הגינון שבמגרש. ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. תותר הזרמת עודפי נגר מחצר המגרש למדרכה/מערכת הניקוז העירונית הקיימת לצורכי השהייה, בתאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>- באזור חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>- יש להפנות את מי הנגר לאזורי גינון ו/או למערכת הניקוז ובמידת הצורך להעבירם תחילה טיפול קדם.</p> <p>- ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>- עפ"י נספח הניקוז - מוצע לעשות קידוחי החדרה בחלק המערבי של שטח התכנית ובשטח האמצעי בין שני הביניים המיועד לשטח ירוק. (ניתן לראות את המיקום בתשריט נספח הניקוז).</p> <p>סוג הקידוח ועומקו יקבע לאחר קבלת נתוני אפיון שכבות הקרקע מיועץ קרקע בשלב התכנון המפורט. עודפי מי הנגר יגלשו אל מערכת הניקוז המתוכננת בכביש.</p>
6.3	ביוב
	<p>ביוב / שפכים :</p> <p>1. 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>2. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>3. האחריות לביוב של חניונים תת-קרקעיים וקומות שמתחת לרום ה-0.00 שנקבע תחול על</p>

6.3	ביוב
	<p>היזם.</p> <p>4. היתרי בניה ינתנו באישור חברת "מי נתניה (2003) בע"מ" בהתאם לפתרון הקצה האפשרי של כמות השפכים הצפויה.</p> <p>5. כל בתי העסק בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד 2014".</p> <p>6. חובת התקנת מתקני טיפול קדם לשפכי בתי אוכל (מסעדות / בתי קפה). יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.</p> <p>7. בכל עסק בו תתקיים פעילות המייצרת שפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו קווי הולכת שפכים תפעוליים משפכים סניטריים.</p> <p>8. אחסון שפכים הנדרשים לפינוי לאתר מורשה יתבצע במכלים אשר ימוקמו על גבי מאצרות תקניות בנפח 110% מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן עליהן, ויותקנו בהם אמצעים מתאימים למניעת היווצרות מטרדי ריח.</p>

6.4	סביבה ונוף
	<p>1. יש לשאוף לשימוש בשפה זהה בעיצוב הנוף של כל חלקי המגרש.</p> <p>2. ייערך שימוש בשלד צמחי זהה, שימוש בריצופים זהים, שימוש בגופי תאורה תואמים וכו' והתואמים את המרחב הציבורי.</p> <p>3. גדרות אחוריות לחזית דרך מספר 2 יחופו באבן כורכרית מנוסרת ומעובדת או בטיח כורכרי ובהתאם לאשור הרשות ולא יעלו על גובה של 1.00 מטר ומעל ועד 2.0 מטרים שקוף בלבד.</p> <p>4. לא יותרו גדרות מכל סוג שהוא לחזית רחוב המלאכה.</p> <p>5. בשטחים המרוצפים ישולבו ערוגות גינון מצופות אבן כורכרית ו/או טיח לסוגיהם, פרגולות וריהוט רחוב בתחום המגרש בהתאם לאשור הרשות המקומית.</p> <p>6. שטחי הגינון יינטעו עצים מעוצבי גזע וצמחי כיסוי. השבילים והרחבות יהיו מוארים.</p> <p>7. נטיעת צמחים תתוכנן ממגוון מיני צומח מקומי, יש להשתמש בהם כצמחים מובילים בתכנון הכולל.</p> <p>8. יש לשתול עצי צל בעלי נוף רחב לאורך חזית המגרש פונה לרחוב המלאכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות.</p> <p>9. גינון מעל גג חניונים וגינון על הגגות יבוצע במשטחי מצע מנותק תחליף איכותי לאדמה כמו פרלייט.</p> <p>עומק הקרקע/מצע מנותק יהיה לפחות 0.60 מ' בשטחי שיחים ולפחות 1.0 מ' בערוגות המיועדות לנטיעת עצים.</p> <p>כמו כן יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון לעצים, מערכות השקיה ממוחשבות, כולל דישון, ומערכת ניקוז.</p>

6.5	איכות הסביבה
	<p>- איכות האויר :</p> <p>א. כניסת אויר צח למבנים תתוכנן כך שמקורו יהיה רחוק ככל הניתן ממקורות פליטת אוויר.</p> <p>ב. תכניות לחניונים יכללו הקצאה מועדפת לרכבים מעוטי פליטות מזהמים, העדפת אוורור טבעי, התקנת ארובות פליטה גבוהות וניטור איכות אויר בחניונים תת קרקעיים ובסביבתם.</p> <p>ג. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מעבדות, מרפאות וכד' תתבצע לארובה בגובה 3 מ' לפחות מעל גג המבנה ומבנים סמוכים,</p>

6.5

איכות הסביבה

הגבוה מביניהם ולחילופן באמצעים טכנולוגיים מאושרים.

ד. פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.

ה. על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים. פליטת אוויר לארובות תתבצע באמצעות פירים ייעודיים או על ידי חיבור ישיר לגג מתוך המבנה למעט עיצוב יוצא דופן שיאושר על ידי מהנדס העיר.

ו. מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק.

ז. פליטת אוויר תתבצע בהתאם לחוקים ותקנות המדינה ועל פי הנחיות מחלקת איכות הסביבה בעיריית נתניה.

ח. הפעלת חניונים תת קרקעיים והתקנת מערכות CO גילוי תתבצע בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים לפריט 8.6 ב' חניונים תת קרקעיים, ועדכוניו מעת לעת.

- רעש :

היתרי בניה בתחום התכנית יכללו בדיקה אקוסטית למניעת רעש מתחבורה כלפי המבנים מכיוון מערב.

- אנרגיה וקרינה :

א. בהתאם להוראות הרשות.

ב. היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מיננת מעבר למותר בתקנות.

- חומרים מסוכנים :

א. לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.

ב. יאושרו מרפאות ומעבדות רפואיות הנדרשים לפינוי פסולת רפואית, מותנה בתנאי אחסון נאותים ובהתאם לסעיף הפסולת במסמך זה.

- נוף וחזות :

הצורך בביצוע הצללות לחזית הרחוב חובה ובתאום עם מהנדס העיר.

- קרקע מזהמת :

במקרה של תוספת של חומרים מזהמים בקרקע כתוצאה מפעילות העסק, הוספת פעילות מזהמת באתר, או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות יהיה צורך לבצע בחינה מחודשת של זיהום קרקע באתר.

6.6

פסולת בניין

פסולת בניין ואשפה :

א. היתר בניה מכוח תכנית זו יכלול התאמת חדרים מתאימים לאצירת פסולת.

ב. חישוב נפחי אצירת פסולת יתבצע על פי הנחיות שיתקבלו מעיריית נתניה, או בהיעדרם ע"פ "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 4), התשס"ח 2008 חלק ו' אצירת אשפה וסילוקה מבניין".



6.6	פסולת בניין
	<p>ג. פסולת רפואית תאוחסן בהתאם לתקנות בריאות העם (טיפול בפסולת במוסדות רפואיים) התשנ"ז 1997.</p> <p>ד. פסולת בניה :</p> <p>- איכות אוויר -</p> <p>כל פעילות הריסת מבנים קיימים תתבצע תוך ערפול מים על מתחם העבודה למטרת הנחתת אבק.</p> <p>משאיות שיוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים וסביבה, יהיו מכוסות ובמידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>- רעש -</p> <p>על הקבלן המבצע לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש, בהתאם לסוג ולמספר כלי העבודה שיפעיל באתר. במידת הצורך יש לתכנן ולהשתמש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.</p> <p>כל הציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תשל"ט 1979.</p> <p>מפלס הרעש מהאתר לא יעלה על המוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, בתוספת 20 dB כאשר המדידה מתבצעת מחוץ לחדר החשוף לרעש.</p> <p>- פסולת -</p> <p>לפני תחילת העבודות יוקצה באתר שטח לאצירת פסולת לצורך שימוש חוזר ומיחזור.</p> <p>כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין, לרבות הובלתה, גריסתה, מיחזור והטמנתה, יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים.</p> <p>בתום עבודות ההריסה יפוננו כלי העבודה וכל פסולת ושרידים מפעולות ההריסה.</p> <p>יש לצמצם עד כמה שניתן העברת אספלט לאתרי הטמנה, ולאפשר מיחזור ושימוש חוזר במתקנים וחומרים מן האתר.</p>

6.7	חשמל												
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים*, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>כל תשתיות החשמל הציבוריות החדשות יהיו תת קרקעיות.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מאתר הקיצוני</th><th>מציר הקו</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td><td>2.00 מ' / 2.25 מ'</td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td><td>1.50 מ' / 1.75 מ'</td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td><td></td></tr> <tr> <td>בשטח בנוי -</td><td>5.00 מ' / 6.50 מ'</td></tr> <tr> <td>בשטח פתוח-</td><td>- / 8.50 מ'</td></tr> </tbody> </table>	מאתר הקיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ' / 2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ' / 1.75 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		בשטח בנוי -	5.00 מ' / 6.50 מ'	בשטח פתוח-	- / 8.50 מ'
מאתר הקיצוני	מציר הקו												
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ' / 2.25 מ'												
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ' / 1.75 מ'												
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:													
בשטח בנוי -	5.00 מ' / 6.50 מ'												
בשטח פתוח-	- / 8.50 מ'												



6.7	חשמל
	<p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי - - 20.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח-</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - - 35.00 מ'</p> <p>* תותר סלילת כבישים, חניות, שתילה, ומבנים יבילים לשהות קצרה בתיאום ובאישור חברת החשמל.</p> <p>** באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, התחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
6.8	חניה
	<p>תקן החניה יקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או כל תקנות שיבואו במקומן בעת הגשת תכנית לבקשה להיתר ו/או בהתאם להנחיית מהנדס העיר.</p>
6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.10	פיתוח תשתית
	<p>בבקשה להיתר יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p>
6.11	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.12 שרותי כבאות בסמכות הועדה המקומית לדרוש התאמה לדרישות כיבוי אש ו/או אישור רשות הכבאות.	6.12
6.13 חומרי חפירה ומילוי תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת ע"פ מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 27.5.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.	6.13
6.14 הוצאות הכנת תוכנית כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון, תכנון התשתיות למיניהן וביצוען וכד'.	6.14
6.15 היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	6.15
6.16 תנאים למתן היתרי בניה 1. אישור מהנדס העיר לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 - אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה. - הסדרת הניקוז המקומי על-פי המלצות נספח הניקוז באישור עיריית נתניה לתכניות הניקוז. 2. אשור פקוד העורף 3. אשור המשרד להגנת הסביבה. 4. אשור כיבוי אש. 5. אשור כלל אגפי הרשות בהתאם להנחיית מהנדס העיר. 6. אשור חברת חשמל.	6.16
6.17 בניה ירוקה 1. יש לפעול כדי למקסם את פני השטח הפתוח שממנו יכולים מים ניגרים לחלחל אל מי התהום - בשטח בנוי 15%-מהשטח יוותרו פנויים מתכסית בנויה. אמצעים לחלחול - שטחים בהם הקרקע תהיה חשופה ו/או מחופה באלמנטים המאפשרים לחלחול של מי גשמים וגר אל תוך הקרקע דוגמת גינות, ריצוף משתלב הכולל רווחים מובנים, חצץ, כוורת, PVC בורות לחלחול וכד'. 2. בניה ירוקה- למבנים קיימים בהתאם להיתר הבניה למבנים חדשים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.	6.17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	מתן תוקף לתכנית

7.2 מימוש התכנית

10 שנה- בניית חלק מן המבנים ייחשב כמימוש.

