

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הפקדת תכנית מס' 408-0176057 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22/5/18 להפקיד את התכנית 17/19 ליריב יו"ר הועדה המחוזית	הוראות התכנית תכנית מס' 408-0176057 נת/1000 - אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה
תאריך	

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי נתניה
 סוג תכנית תכנית כוללת

אישורים



מינהל התכנון
 הועדה המחוזית מרכז
 18-09-2018
נ ת ק ב ל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. דברי הסבר עקרונות 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 היוםמוות 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 וטיפוח המרחב הציבורי לרבות ככרות עירוניים ושטחים ציבוריים פתוחים.
4. הגדרה עיצובית של חלל הרחוב הראשי ואופן פיתוחו ובעיקר תוך תשומת לב לרווחות 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 וחזוק 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 כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) 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 למטרתו ומאפייניו 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). ההוראות הספציפיות למתחמים גוברים על ההוראות הכלליות ועל ההוראות לייעודי הקרקע. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד, המתחם וההוראות 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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נת/1000 - אזור תעשיה מטרופוליני משני נתניה

מספר התכנית 408-0176057

1.2 שטח התכנית 5,202.514 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית כוללנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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
	קואורדינטה X	187570
	קואורדינטה Y	689735

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, שדי' 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	46, 50, 78-79, 85, 110, 113, 115, 184, 358, 372, 388	52, 55, 73, 80-82, 84, 112, 347, 349-351, 357, 360-361, 367-368, 371, 373-387, 389-392
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	2, 9, 11-14	4, 16
7947	מוסדר	חלק	8-9, 15	
7948	מוסדר	חלק		42
7951	מוסדר	חלק		9, 16
7961	מוסדר	חלק	5, 7, 10, 12-30, 32-35, 37-49, 51-57, 59-67, 69-77, 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

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	57, 60, 70-72	75
8966	מוסדר	חלק		101

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8967	מוסדר	חלק		3
9086	מוסדר	חלק	2, 4-32, 34, 37	33, 36, 38
9087	מוסדר	חלק	2-22, 24-30, 32-35	36-37
9145	מוסדר	חלק		59, 68
9148	מוסדר	חלק		96, 99
9901	מוסדר	חלק	2-7	8
9902	מוסדר	חלק	4-6	7, 15
9903	מוסדר	חלק	4-6	7
9904	מוסדר	חלק	5-7	8

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	תאריך
תמא/ 18 / 4 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 3	כפיפות		2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 3	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
תמא/ 34 / ב / 4	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
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 38 / 3 / א	כפיפות		7400	1488	13/12/2016
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003

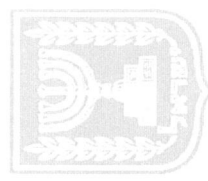
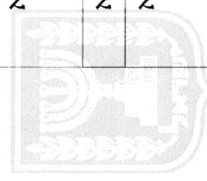
הערה לטבלה:

- 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.
- 1.6.5 תכניות מפורטות ליחידות תכנון אשר אינן חורגות מהוראות תכנית זו ניתן שיאושרו כתכניות בסמכות מקומית.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	הוראות נת 1000 בפורמט כוללנית	12: 04 13/08/2019	יוסי פרחי	13/08/2019	48	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן			יוסי פרחי				מחייב	אדריכלות
לא	נספח מתחמים ואזורי תכנון	10: 28 13/08/2019	יוסי פרחי	08/08/2019	1	1: 5000	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח עצימות בניה	10: 39 13/08/2019	יוסי פרחי	08/08/2019	1	1: 5000	מחייב	בינוי
לא	נספח תנועה - מדרג דרכים	10: 20 13/08/2019	גור פוכס	12/08/2019	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	תחבורה ציבורית ושבילי אופנים	10: 18 13/08/2019	גור פוכס	12/08/2019	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תכנון תחבורה	10: 32 05/04/2017	תמר דרייפוס	16/08/2016	48		רקע	תנועה
לא	נספח חתכי רחובות	17: 05 05/03/2018	יוסי פרחי	05/03/2018	28	1: 200	מנחה	חתכים
לא	מסמך נופי סביבתי	16: 09 27/05/2019	רון לשם	03/09/2018	105		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי תשריט	10: 15 13/08/2019	גיל הרגיל	13/08/2019	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מגבלות בניה	14: 31 27/05/2019	יוסי פרחי	04/09/2018	1	1: 5000	רקע	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח ביוב מלל	23: 44 26/08/2019	שלום כפיר	26/08/2019	7		מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח ביוב	10: 25 08/08/2019	שלום כפיר	04/08/2019	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח הספקת מים מלל	11: 54 13/08/2019	צביקה רון	07/04/2019	6		מנחה	מים
לא	נספח מים תשריט	09: 30 08/04/2019	צביקה רון	31/03/2019	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז מלל	13: 44 01/03/2018	שלום כפיר	02/08/2018	12		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז תשריט	23: 49 26/08/2019	שלום כפיר	26/08/2019	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	ח"ד בנושא איחוד תשתיות דלק במנהרת תשתיות	12: 12 14/05/2018	שלום כפיר	26/02/2018			רקע	תשתיות
לא	מנהרת תשתיות תש"ן וקצא"א - תכנית כללית	23: 45 26/08/2019	שלום כפיר	26/08/2019	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	מנהרת תשתיות קצאא ותשן	23: 47 26/08/2019	שלום כפיר	26/08/2019		1: 20	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרוגרמה למוסדות ציבור למגורים	10:14 08/08/2019	אהוד פסטרנק	08/08/2019	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר	11:58 14/05/2018	יוסי פרחי	13/05/2018		1:5000	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה תכנית בתהליך	23:45 26/08/2019	יוסי פרחי	26/08/2019	1	1:5000	רקע	תשריט על גבי תכנית מתאר ארצית ומחוזיות



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 המסמכים המחייבים

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		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	8	09-8603495	09-8603127	sara_g@net anya.muni.i
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, [REDACTED]		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-9533333		davida@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 125 קריית הממשלה.

1.8.2 יזם

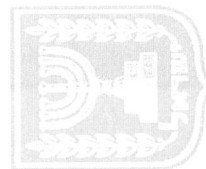
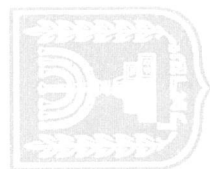
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603495	09-8603127	sara_g@netanya.mu ni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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-צפרי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa- za.co.il

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



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.
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 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. ראה נספח עצימויות בניה.
רחובות מרכזיים/פעילים	רחובות המזוהים כצירי פעילות מרכזיים בכל מתחם, כפי שבא לידי ביטוי בפיתוח חזית המסחרית לאורכם ובעצימות הבניה. ראה נספח חתכי רחובות.
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 (להלן "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 שיאפשרו אישור תכניות מפורטות בסמכות מקומית הנגזרות מהתכנון המתארי.
- 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 - 141
מתקנים הנדסיים	201, 202
עירוני מעורב	301 - 318
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 411
שטח ציבורי פתוח	501 - 517
נחל/ תעלה/מאגר מים	641, 642
דרך מאושרת	601 - 639
דרך מוצעת	702 - 707, 710, 712 - 715, 718 - 721, 724, 726
מפגש דרך-מסילה	1001 - 1023
מגורים ומשרדים	1201, 1207 - 1209
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1401, 1402
מסחר ספורט ונופש	1301
תעשייה ומשרדים	1501 - 1503
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1601 - 1604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	611, 613
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	114, 134
בלוק מסוף מתע"נ	מבנים ומוסדות ציבור	407
בלוק מסוף מתע"נ	מפגש דרך-מסילה	1009, 1010
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מפגש דרך-מסילה	1019
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה	112, 113, 127
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעשייה ומשרדים	1502
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	514
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק תחנת השנאה	תעסוקה	131
גבול מתחם	דרך מאושרת	603, 605 - 620, 623, 624, 626, 628
גבול מתחם	דרך מוצעת	702 - 707, 710, 712 - 715, 718 - 721, 724, 726
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 411
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	1201, 1207 - 1209
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1401, 1402
גבול מתחם	מסחר ספורט ונופש	1301
גבול מתחם	מפגש דרך-מסילה	1001 - 1022

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	202, 201
גבול מתחם	נחל/ תעלה/ מאגר מים	642, 641
גבול מתחם	עירוני מעורב	318 - 301
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	517 - 504, 502
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1604 - 1601
גבול מתחם	תעסוקה	141 - 101
גבול מתחם	תעשייה ומשרדים	1503 - 1501
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	601 - 604, 621 - 628, 631, 632, 635, 639
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	720 - 718, 707, 706
גשר/מעבר עילי	מגורים ומשרדים	1208, 1207
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	1001 - 1006, 1008 - 1019, 1021 - 1023
גשר/מעבר עילי	מתקנים הנדסיים	201
גשר/מעבר עילי	עירוני מעורב	318, 315, 312, 301
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	515 - 513, 508, 504
גשר/מעבר עילי	תעסוקה	139, 138, 120, 118, 101
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	601, 604, 615, 618, 620, 623, 626, 629, 633, 635, 636, 638
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	702 - 704, 706, 713 - 715, 718 - 721, 724, 726
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	407, 406, 404
הנחיות מיוחדות ב	מפגש דרך-מסילה	1001 - 1023
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	201
הנחיות מיוחדות ב	עירוני מעורב	317, 314 - 311, 303, 302
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	501 - 504, 507, 508
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	101, 102, 110, 113, 118, 122, 127, 129, 132, 133, 135 - 141
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	615, 635
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	715 - 713
זיקת הנאה למעבר ברכב	מפגש דרך-מסילה	1002, 1003, 1009 - 1011
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	504
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	129, 132, 133, 135, 137 - 141
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	720
זיקת הנאה למעבר רגלי	מפגש דרך-מסילה	1014, 1022
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	508
חזית מסחרית	דרך מאושרת	605 - 607, 611, 612, 616, 617, 619, 626, 629, 631 - 634
חזית מסחרית	דרך מוצעת	704 - 706, 710, 712 - 715, 720, 721, 726
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	407, 409, 411
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1201, 1207, 1209

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1401
חזית מסחרית	מסחר ספורט ונופש	1301
חזית מסחרית	מפגש דרך-מסילה	1014
חזית מסחרית	עירוני מעורב	302 - 310, 313 - 318
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	503 - 505, 508, 510, 516, 517
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1604
חזית מסחרית	תעסוקה	101 - 104, 107 - 110, 112, 113, 115 - 119, 121 - 123, 126 - 129, 131 - 133, 135 - 141
חזית מסחרית	תעשיה ומשרדים	1501
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	706, 724
מנהרה/מעבר תחתי	מפגש דרך-מסילה	1004, 1011, 1012, 1018, 1020
מנהרה/מעבר תחתי	תעסוקה	119
ציר	דרך מאושרת	621, 622, 625, 627, 628, 632, 639
ציר	דרך מוצעת	718
ציר	מפגש דרך-מסילה	1001 - 1006, 1008 - 1015, 1023
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	622 - 624, 627, 629 - 632
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	702, 704, 706, 707, 720
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	407, 408
ציר הולכי רגל	מגורים ומשרדים	1207
ציר הולכי רגל	מסחר ספורט ונופש	1301
ציר הולכי רגל	מפגש דרך-מסילה	1001, 1004, 1010, 1012, 1014, 1017, 1020, 1022
ציר הולכי רגל	עירוני מעורב	301, 313
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	504, 508
ציר נחל	מפגש דרך-מסילה	1012, 1020
קו גז	דרך מאושרת	601, 605, 606, 610, 612, 614, 615, 619, 626, 629, 631, 635
קו גז	דרך מוצעת	726
קו גז	מפגש דרך-מסילה	1002 - 1005, 1007, 1008, 1011, 1012, 1017, 1018, 1020
קו גז	שטח ציבורי פתוח	501
קו גז	תעשיה ומשרדים	1501
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	601
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	718, 726
קו דלק/נפט	מפגש דרך-מסילה	1001 - 1007, 1009 - 1018, 1023
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	501
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	607, 626, 636
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	403
קו חשמל מתח עליון	מפגש דרך-מסילה	1005, 1012
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	508, 512
קו חשמל מתח עליון	תעסוקה	115, 112, 131

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ניקוז	דרך מאושרת	619, 617, 612, 610, 609, 607, 605
קו ניקוז	דרך מוצעת	720
קו ניקוז	מפגש דרך-מסילה	1020, 1015 - 1012, 1006, 1005 - 1022
קו ניקוז	נחל/ תעלה/מאגר מים	642, 641
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	502
קו ניקוז	תעסוקה	107
קו ניקוז	תעשיה ומשרדים	1503, 1502
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	514

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	609,661.35	11.81
דרך מוצעת	346,019.99	6.70
מבנים ומוסדות ציבור	203,744.59	3.95
מגורים ומשרדים	118,211.54	2.29
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	55,067.02	1.07
מסחר ספורט ונופש	77,683.66	1.50
מפגש דרך-מסילה	673,898.77	13.05
מתקנים הנדסיים	4,169.08	0.08
נחל/ תעלה/מאגר מים	14,968.25	0.29
עירוני מעורב	809,300.33	15.68
שטח ציבורי פתוח	309,646.72	6
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	44,194.32	0.86
תעסוקה	1,474,412.43	28.56
תעשיה ומשרדים	421,468.95	8.16
סה"כ	5,162,447.01	100

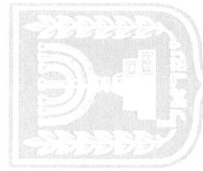
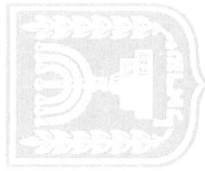
4. יעודי קרקע ושימושים

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

4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	ראה סעיף 3.10 בהוראות לתכנית כוללנית
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	ראה סעיף 3.10 בהוראות לתכנית כוללנית
4.11.2	הוראות
4.12	מפגש דרך-מסילה
4.12.1	שימושים
	ראה סעיף 3.11 בהוראות לתכנית כוללנית
4.12.2	הוראות
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	ראה סעיף 3.12 בהוראות לתכנית כוללנית
4.13.2	הוראות
4.14	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.14.1	שימושים
	מונה
4.14.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

הוראות נוספות בפרקים 4 ו 5 בהוראות לתכנית כוללנית
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 הכוללנית	
2	מעקב בקרה ודיווח תקופתי ראו סעיף 6.2 להוראות התכנית הכוללנית	

7.2 מימוש התכנית

שנת היעד של התכנית 2045

3. ייעודי קרקע ושימושים

3.1	תעסוקה
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	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.
שימושים משניים	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. ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7. ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות. ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.
3.1.2	הוראות
כללי	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. ב. השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ותותר גלריה. ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.
3.2	עירוני מעורב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	שימושים מעורבים כמפורט להלן: - תעסוקה: כאמור בסעיף 3.1 לעיל. - מסחר: מסחר לסוגיו. - מבנים ומוסדות ציבור: כאמור בסעיף 3.6 להלן.
שימושים משניים	א. כאמור בסעיפים 3.1 ו 3.6. ב. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים. ג. המסחר בקומת הקרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.
3.2.2	הוראות
	א. למעט שימושים המטילים מגבלות סביבתיות כגון חומרים מסוכנים וחומרי הדברה. ב. לא יותר שימוש למגורים.


	תעשייה ומשרדים	3.3
	שימושים	3.3.1
	<p>שימושים מעורבים, כמפורט להלן:</p> <p>- תעשייה: תעשיה 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>- משרדים: בנייני משרדים.</p>	<p>שימושים עיקריים</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 10% במקומות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7.</p> <p>ד. שימושי בילוי ופנאי, אולמות שמחות.</p> <p>ה. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.</p>	<p>שימושים משניים</p>
	הוראות	3.3.2
	<p>א. ייאסרו שימושים דוגמת פרמצבטיקה, הדברה, תשלובות כימיות, ייצור ואכסון נפצים, ייצור ואכסון חומרי הדברה ודשנים נוזליים, משחטות, בתי יציקה, ציפוי מתכות, תעשייה כבדה, בתי קירור גדולים, צביעה ואשפזה של טקסטיל, מפעלים העושים שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, מפעלים העושים שימוש בממסים אורגניים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית נטרול מוכחת.</p> <p>ב. השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ותותר גלריה.</p> <p>ג. המסחר בקומת הקרקע ומפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.</p>	
	מגורים ומשרדים	3.4
	שימושים	3.4.1
	<p>שימושים מעורבים כמפורט להלן:</p> <p>- מגורים: 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, מכוני העתקה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
	<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</p>	<p>שימושים משניים</p>

	<p>המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים.</p> <p>ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7.</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>	
	הוראות	3.4.2
	<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 של 20% יח"ד קטנות אשר ישמשו גם לדיור מיוחד לסוגיו.</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 הקרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.</p>	כללי
	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	3.5
	שימושים	3.5.1
	שטחים פתוחים- בין אם טבעיים ובין אם מגוננים ונטועים - לרווחת הציבור. מפארקים עירוניים ועד גינות שכונתיות, לרבות ככרות ורחבות עירוניות.	שימושים עיקריים
	- מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מסחר, פיתוח גנני, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, שטחי חנייה למשתמשים בשצ"פ בלבד.	שימושים משניים
	הוראות	3.5.2
	א. על יעוד שצ"פ יחולו הוראות תכנית מס' 408-0162438, נת/400 /7 /2013 – שטחים ציבוריים פתוחים.	כללי
	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 חנוך, 3-א.ת. קרית ספיר ו 6ב – רצועת האמצע דרום.	שמירה על רצף עירוני ירוק

<p>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.</p> <p>ד. שבילי אופניים ישולבו בתחום הצירים ויסומנו כנתיבים נפרדים.</p> <p>ה. על התוואי המסומן בתכנית זו יחול סעיף הגמישות כמור בסעיף 4.1.1 להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. הועדה המקומית תאשר מסמך מדיניות לכל אחד מצירי הרוחב האמורים לעיל, בשלמותו.</p> <p>ז. מסמך המדיניות יכלול נספח פיתוח המשקף את האמור סעיף ב' לעיל.</p>	
---	--

3.6	מבנים ומוסדות ציבור
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	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.
שימושים משניים	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.
3.6.2	הוראות
מימוש השימושים הנלווים	א. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המבטיחות הקמתם כך שלא יפגע ו/או ימנע מימוש הבניה לצרכי ציבור.

3.7	מסחר, ספורט ונופש
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	שימושים מעורבים למסחר ספורט ונופש, כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> - מסחר: מסחר לסוגיו לרבות מסעדות, בתי קפה, אולמות קולנוע וכינוס. - ספורט: 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. - נופש: מתקני נופש לסוגיהם.
שימושים משניים	- דרכים וחניונים, מתקני הנדסה ותשתית תת קרקעיים, ככל שידרשו לתפעול מיטבי של השימושים העיקריים.
3.7.2	הוראות
כללי	א. תכנית לאזור ספורט ונופש תערך בהתאם להנחיית מוסד התכנון לעניין השלכות סביבתיות, לרבות רעש ותחבורה.

 מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3.8
שימושים	3.8.1
<p>שימושים מעורבים לתעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ומגורים, כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תעסוקה: כאמור בסעיף 3.1 לעיל, ללא לוגיסטיקה ואחסנה / שימוש בחומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל לסיכון. - מבנים ומוסדות ציבור: כאמור בסעיף 3.6 לעיל. - מגורים: כאמור בסעיף 3.4 לעיל. 	שימושים עיקריים
<ul style="list-style-type: none"> - כאמור בסעיפים 3.1 ו 3.6 לעיל - שימושים ציבוריים כלל עירוניים לרבות מוסד חינוך להשכלה גבוהה, מוסדות תרבות בילוי ופנאי, מרכזי ספורט, מרכזי בריאות ומוסדות רווחה. 	שימושים משניים
הוראות	3.8.2
א. על יעוד זה יחולו הוראות סעיפים 3.1.2 ו 3.6.2 לעיל.	כללי
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3.9
שימושים	3.9.1
<p>שימושים מעורבים לשטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנים ומוסדות ציבור: כאמור בסעיף 3.6 לעיל. - שטחים ציבוריים פתוחים: כאמור בסעיף 3.5 לעיל. 	שימושים עיקריים
<ul style="list-style-type: none"> - כאמור בסעיפים 3.5, 3.6 לעיל. 	שימושים משניים
הוראות	3.10.2
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.	כללי
ג. בעת הכנת התכנית המפורטת ישמר יחס של 50% מהשטח לשצ"פ.	יחס שצ"פ שב"צ
דרך מאושרת / מוצעת	3.10
שימושים	3.10.1
<p>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.</p>	שימושים עיקריים
בתחום הדרך ישולבו גשרים/ מעברים עיליים לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה.	שימושים

	משניים	מתח"מים, כאמור בסעיף 4.2.5 והגדרות התכנית. מתקנים הנדסיים ותשתיות.
	3.10.2	הוראות
	כלליות	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע, אלא אם ינחה מה"ע אחרת.</p> <p>ד. ציר תחבורה משולב, כפי שמופיע בנספח התנועה יתוכן עפ"י האמור בסעיף 4.2.2.</p>
	מדרכות	<p>ה. בכל המדרכות ישולבו עצים בוגרים רבים, ליצירת צל.</p> <p>ו. בנתיבי החניה ישולבו עצי צל, ב"אוזני" גינון.</p> <p>ז. הריצוף יהיה המשכי והרמוני, לפי הנחיות הרשות המקומית.</p>
	צירי אופניים	ח. אופי חומרי הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני.
	שמירת רצף הליכה/רכיבה	ט. תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות שיאושרו מכח תכנית זו יציגו שמירה על הרצף למערך הולכי הרגל ושבילי האופניים.
	3.11	מפגש דרך/מסילה
	3.11.1	שימושים
	שימושים עיקריים	<p>א. יותרו שימושים המותרים עפ"י תמ"א 23 ותכניות תקפות לרצועת המסילה, ליעוד מסילת ברזל מאושרת.</p> <p>ב. יותרו כל השימושים העיקריים המופיעים בסעיף 3.10 לעיל, ובנוסף - פיתוח נופי של שולי הדרך המהווה ציר תחבורה משולב, כאמור בסעיף 4.2.2 ובנספח התנועה, ויכלול שבילים ושבילי אופניים, גינון, ריצוף וריהוט רחוב.</p> <p>ג. מנהרת תשתיות לקווי צינור הנפט אילת-אשקלון (קצא"א) ותשתיות נפט (תש"ן) הכוללת 2 קווי דלק של תש"ן וקו של קצא"א.</p>
	שימושים משניים	<p>א. הפרדות מפלסיות</p> <p>ב. על יעוד זה יחולו כל השימושים המשניים המופיעים בסעיף 3.10 לעיל, ובנוסף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן לשלב בשטח זה את המדרכה של הדרך המתוכננת הצמודה. 2. דרכים לגישה לצורך תחזוקת מנהרת התשתיות. 3. תשתיות ארציות חוצות נוספות, תועבר בתוך מנהרת התשתיות, ככל שניתן ובכפוף לבדיקת מגבלות הדדיות מול תשתיות העיקריות הקיימות בה. לצורך צרוף תשתית נוספת למנהרה, תתאפשר הרחבתה.
	3.11.2	הוראות
	כללי	א. על יעוד זה יחולו כל ההוראות החלות בסעיף 3.10 לעיל, וההוראות בסעיף 4.2.2. ציר

<p>תחבורה משולב</p> <p>ב. חציית מסילת הרכבת בכיוון מזרח-מערב תתאפשר בכל תחום התכנית, בתאום עם רכבת ישראל.</p> <p>ג. 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>ד. בתחום התכנית שלושה קווי דלק המונחים ברצועה ברוחב של כ-20 מ' - אין לבצע כל בנייה, סלילה פריצת דרך בתחום רצועה זו. יש לשמור על מרחקי בטיחות מקווי דלק קיימים בהתאם להנחיות קצא"א ותשי"ן.</p> <p>ה. אין לפתח בתחום רצועת קווי דלק אלא בתיאום עם גופים אלו ועם והעירייה.</p>	<p>תשתיות ארציות</p>
<p>ו. תוקם מנהרת תשתיות, על פי כל ההנחיות והדרישות של החברה לתשתיות נפט (תשי"ן) וחברת קו צינור הנפט אילת אשקלון (קצא"א).</p> <p>ז. רוחבה הכולל של מנהרת התשתיות יהיה על פי תכנון מפורט ולא יפחת מכ-5 מ' וגובה כ-3 מ', כמצויין בנספח התשתיות. כל כ-500 מ' יותקן במנהרה פתח כניסה לאדם ולציוד נגיש וזמין לטובת תחזוקה ותפעול.</p>	<p>איחוד תשתיות במנהרת תשתיות</p>
<p>ח. תמוקם מערבית למסילת הרכבת, ברצועה המיועד למתע"ן המלווה את רצועת הכביש המתוכנן, לאורך כל הקטע מתחנת הרכבת נתניה בצפון ועד גשר התקווה (ליד האצטדיון העירוני) בדרום</p> <p>ט. המנהרה תצויד במערכות שינוע, תאורה, נגישות ועוד כך שתתאפשר נוחות תפעולית ותחזוקתית של הצנרת במנהרה.</p>	<p>מיקום ותחזוקת מינהרת תשתיות</p>
<p>י. שמירה על עצים בוגרים: בתא שטח מס' 1009 קיימים עצים ותיקים (אלון ותות). בשלב התכנון המפורט יש לשלבם בתכנון המוצע (אתר מס' 25 בסקר הטבע העירוני)</p> <p>יא. העתקת תשתיות: טרם העתקת קווי תשתית בהם קיים פוטנציאל זיהום, כגון קווי דלק יש לקבל הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	<p>נוף וסביבה</p>

<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>3.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.13.1</p>
<p>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)</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>דרכי גישה לתחזוקת המתקנים, פיתוח שטח</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>הוראות</p>	<p>3.12.2</p>
<p>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.</p> <p>ב. מוסד התכנון ידון בחוות הדעת הסביבתית כחלק מהדיון בתכנית. החליט מוסד תכנון</p>	<p>סביבה</p>

להפקיד את התכנית או להפקידה בתנאים, יחליט גם אילו הוראות למניעת השפעות שליליות על הסביבה יכללו בהוראות התכנית, ככל שימצא צורך בכך.	
<p>ג. פיתוח השטח בסביבת מתקני הנדסה ותשתית יעשה באופן שיצמצם את ניראות המתקן והפגיעה בנוף ככל שניתן.</p> <p>ד. הוספת מתקנים חדשים תועדף בתת הקרקע.</p>	נוף

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1 הוראות כלליות	
4.1.1 הוראות תכנית האתמ"מ	גמישות התכנית
<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>	
4.1.2 הוראות להכנת תכניות מפורטות מכח תכנית זו	תכנית מפורטת למתחם
<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. 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 הבניה המוקצות למתחם.</p> <p>ד. גודל מגרש מינימלי בתכנית מפורטת, כאמור בסעיף ג' לעיל, יעמוד על 3.5 דונם.</p>	<p>תכנית מפורטת למגרש בודד</p>
<p>ה. הקצאת מבני הציבור תפורט בכל תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות שיאושרו מכח תכנית זו.</p> <p>ו. הקצאת השטחים הפתוחים תפורט 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.</p> <p>ח. תכניות מפורטות למגרשים ששטחם 20 דונם ומעלה, יהיו חייבות בהקצאת שצ"פ בגודל של לא פחות משני דונם.</p> <p>ט. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלכיות פיתוח הקושרות בין מימוש שטחי הציבור לבין מימוש יתר השימושים המבוקשים, ככל שנדרש.</p> <p>י. לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש בייעוד 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 שייעודו שונה.</p> <p>יא. לא תופקד תכנית הממירה זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש, אלא אם התכנית מקצה בתחומה זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת החלופיות לשימושים אלו ברמה דומה או גבוהה מהקיים.</p>	<p>הקצאות לצרכי ציבור</p>
<p>יב. יבוצע תיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה הבניה.</p>	<p>מגבלות גובה בניה</p>
<p>יג. לכל תכנית מפורטת למתחם תכנון כהגדרתו בסעיף 1.8, יהיה אדריכל נוף בצוות התכנון.</p> <p>יד. 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>טו. 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>טז. תכנית מפורטת לשימושי תעשייה ומתקנים הנדסיים, תלווה בנספח סביבתי לאישור הגורם המוסמך.</p> <p>יז. תכנית מפורטת הכוללת מוקד סיכון חומ"ס, תקבע כי טווח הסיכון לא יחרוג מגבול המגרש בו קיים המוקד.</p>	<p>נוף וסביבה</p>
<p>יח. בכל תכנית מפורטת תיקבענה הוראות מחייבות לבניה ירוקה, בהתאם להנחיות העיריה ומדיניותה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	<p>בניה ירוקה</p>
<p>יט. 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>תיאומים</p>

<p>כ. 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>כא. 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>כב. תכנית מפורטת תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח בינוי מפורט, נספח תנועה וחניה. 2. התכנית תכלול הנחיות בנושא תמהיל הדירות, הקיים והנדרש, במטרה ליצור היצע לאוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות היצע לדיוור מיוחד ודיוור בהישג יד. 3. 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. 4. לתכנית הכוללת תוספת פחותה מהאמור בסעיף 4, יוגש נספח תנועה מצומצם בו יוצגו פתרונות החניה המתוכננים בתחום התכנית. 5. מוסד התכנון רשאי לדרוש בחינת השפעות סביבתיות כמפורט בסעיף 5.3 להלן. 6. בתכנית הכוללת מגדלים יוגשו נספחי סביבה ובחינה אקלימית ככל שידרשו ע"י מוסד התכנון. 7. תכנית הכוללת עירוב שימושים תכיל הוראות בדבר מניעת מטרדים של שימושי המסחר והתעסוקה לדירות המגורים הסמוכות, ככל שישנן. 	<p>מסמכי תכניות מפורטות</p>
<p>הוראות כלליות להכנת מסמכי מדיניות:</p>	<p>4.1.3</p>
<ol style="list-style-type: none"> א. מוסד התכנון רשאי להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון ו/או אזור תכנון, ככל שאושר מסמך מדיניות למתחם כולו, בהתאם להוראות תכנית זו. ב. מסמך מדיניות כאמור יאושר ע"י הועדה המקומית ויהווה מסמך מחייב לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. ג. פירוט המתחמים, ואזורי התכנון עליהם חלה הוראה זו, כאמור בפרק ההוראות למתחמים - סעיף 4.3 	<p>הכנת ואישור מסמך מדיניות</p>
<p>ד. מסמך המדיניות יכיל הנחיות/בדיקות בנושאים אלה:</p>	<p>תכולה</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים, מסילות, ברמה מטרופולינית ומעלה 2. תשתיות רטובות 3. חשמל ותקשורת לרבות אמצעי בקרה ושליטה (עיר חכמה) 4. דלק וגז 5. תשתיות כלל מתחמיות נוספות ככל שידרשו 	<p>מערך תשתיות קיימות ונדרשות</p>

	<p>6. רחובות, ככרות ורחבות ציבוריות, שצ"פים</p> <p>7. תחבורה ציבורית, רכב דו-גלגלי ממונע/לא ממונע, מדרכות ושבילי הליכה להולכי רגל</p> <p>8. הנחיות בינוי והנחיות לתכנון דופן מלווה רחוב</p>	<p>איכות המרחב הציבורי</p>
	<p>9. הקצאת שטח לצרכי ציבור, קיים ומוצע</p> <p>10. הקצאת קרקע לשטחים פתוחים, קיים ומוצע</p> <p>11. פרוגרמה באזורי התכנון הכוללים מגורים (4.3, 1.ב6)</p> <p>12. התייחסות המתחם לרמה הכלל עירונית</p>	<p>הנחיות להקצאות לצרכי ציבור</p>
	<p>13. הנחיות למניעת מטרדים לשימושים מעורבים.</p> <p>14. הנחיות נוספות ככל שיקבע ע"י אגף איכות הסביבה העירוני.</p>	<p>הנחיות סביבתיות</p>
	<p>ה. 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>תיאומים</p>

	<p>4.2 הוראות נוספות לפי סימבולים:</p>	<p>4.2</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>4.2.1</p>
	<p>הנחיות מיוחדות ב' - רצועה בתכנון עפ"י תת"ל 65</p> <p>א. תחום הרחבת המסילה הינו עפ"י תכנון מוקדם לתוואי מסילת החוף, תת"ל 65, כמסומן בתשריט מצב מוצע כהנחיות מיוחדות ב'.</p> <p>ב. יובהר כי זוהי הרצועה המקסימלית, הכוללת מגבלות בניה, וכי יעשה כל מאמץ להקטינה על מנת לחסוך בפגיעה בשטחים הפתוחים ובשטחים למימוש עירוני.</p> <p>ג. שינוי בתוואי הרצועה כפי שיקבע בות"ל, לא יראה כשינוי לתכנית זו.</p>	<p>כללי</p>
	<p>ציר תחבורה משולב</p>	<p>4.2.2</p>
	<p>א. כמסומן בתשריט ובנספח התנועה:</p> <p>בתאי השטח 720, 724, 703, 706, 726 תחת יעוד "דרך מוצעת" רצועת דרך ברוחב של כ 43 מ' לשירות אזור התעסוקה.</p> <p>ב. מיקום מדויק של תוואי הדרך, רוחבו הסופי ומפלסיו יקבעו בעת הכנת תכנית מפורטת.</p>	<p>מיקום</p>
	<p>ג. ציר זה יכלול נתיבי העדפה ו/או רצועת מסילה למתע"ן, שבילי אופניים ומדרכה רחבה להולכי רגל בצד הגובל בבינוי.</p> <p>ד. הדרך תתוכנן ותעוצב (כולל חומרי גמר) כמקשה תכנונית ועיצובית אחת עם השטח</p>	<p>כללי</p>

הפתוח במגרש לבניה, בין קו החזית המסחרית של הבנין לבין הציר המטרופוליני הראשי וישמש כטיילת רחבה.	
<p>ה. על תכנית הכוללת ציר תחבורה משולב יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. קווי בניין למבנה יהיו 5 מ' מגבול זכות הדרך. תותר הבלטת גגון/קולונדה למרווח קדמי ככל שתידרש עפ"י תכנון מפורט.</p> <p>2. תכנון הרצועה יהיה כמפורט בנספח התנועה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לציר תחבורה משולב או חלקו - הכנת תכנית מפורטת באישור משרד התחבורה.</p>	הוראות לתכנית מפורטת
<p>ו. תאי השטח ביעוד "מפגש דרך / מסילה" יתוכננו כפארק אקסטנסיבי, או גן, תוך התחשבות בפיתוח העתידי האפשרי ברצועה זו, ושאיפה לשימוש באלמנטים שיהיו ברי העתקה.</p> <p>ז. השטח יתוכנן תוך התחשבות במגבלות הבניה של רצועת הרכבת הסמוכה.</p> <p>ח. תכנון מפורט של הרצועה יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לשבילי הליכה ושבילי אופניים, שילוב מתקני כושר פעיל, עיצוב נופי לגידור הרצועה (באם יידרש), עבודות גינון ונטיעה, השקיה, תאורה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>ט. העצים המתוכננים יהיו עצי צל ברי העתקה.</p> <p>י. עבודות הפיתוח תעשנה בד-בבד עם ביצוע הכביש.</p>	סביבה ונוף
זיקת הנאה למעבר ברכב	4.2.3
<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>	
ציר מתע"ן	4.2.4
א. תכנית מפורטת אשר בתחומה ציר המסומן כציר מתע"ן, כמסומן בנספח התחבורה הציבורית, תכלול הוראות המתייחסות לציר המתע"ן.	תכנית מפורטת
ב. לא יותרו תחנות תדלוק נוספות על הקיים לפי תמ"א 18 ברחובות בהם מתוכנן ציר מתע"ן.	תחנות דלק
<p>ג. 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> <p>1. השימושים בקרבת תוואי קו המתע"ן.</p> <p>2. עיצוב קומת הקרקע.</p> <p>3. נגישות לתחנות.</p> <p>4. פתרונות חניה בסמוך לתחנות.</p>	קווי מתע"ן
מתח"ם	4.2.5
א. מתח"ם – מרכז תחבורה משולב, כהגדרתו בסעיף 1.9 - מופיע בתשריט ובנספחים בסימבול מבא"ת של "מסוף מתע"ן".	כללי

<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>	
<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, 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>שימושים</p>
<p>ה. במתח"ם וסביבתו תובטח נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים וברכב 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>גשר/מעבר עילי</p>	<p>4.2.6</p>
<p>א. התכנון האדריכלי של הגשרים יעשה ע"י אדריכל נוף, או אדריכל.</p>	<p>כללי</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 מוגשת לרכבי אופניים ולמוגבלי תנועה.</p>	
<p>ו. 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>הפרדות מפלסיות</p>
<p>חזית מסחרית</p>	<p>4.2.7</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 יעמוד על 10% מסך השטחים המותרים. המסחר יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.</p> <p>ג. החזיתות המסחריות יתוכננו במטרה להבטיח דופן רחוב פעילה המגדירה את המרחב הציבורי באופן ברור. ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p>	<p>כללי</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>מפגש בין חזית מסחרית לרחוב</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.</p> <p>ז. בתחום זה (במרווח) תתאפשר התקנת קרוי להצללה לטובת הולכי רגל כגון גגון / קולונדה או חזית מסחרית בנסיגה.</p> <p>ח. גובה ופרטי הקרוי יהיו אחידים בכל מבנן, כפי שיפורט בתכנית המפורטת.</p> <p>ט. 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>המרווח הקדמי</p>
<p>י. יקבעו על פי האמור בתכניות התקפות או לפי תכניות המפורטות שיאושרו מכח תכנית זו.</p>	<p>קווי בנין</p>
<p>קו גז</p>	<p>4.2.8</p>
<p>א. תכנית מפורטת אשר בתחומה מסומן קו גז, תכלול הוראות המתייחסות לקווי הגז התואמות להוראות תכנית זו ונספחיה.</p> <p>ב. קו אספקת גז טבעי: 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>כללי</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>סביבה</p>
<p>תחנת השנאה</p>	<p>4.2.9</p>
<p>א. בכל תכנית מפורטת אשר בתחומה סומנה תחנת השנאה, יוקצה שטח לצורך תחנת השנאה.</p> <p>ב. תכנית מפורטת לתחנת השנאה תלווה בנספח סביבתי לאישור הגורם המוסמך.</p>	<p>כללי</p>
<p>מתקן הנדסי</p>	<p>4.2.10</p>
<p>א. בכל תכנית מפורטת אשר בתחומה מסומן מתקן הנדסי, יוקצה שטח ליעוד מתקנים הנדסיים כאמור בסעיף 3.12 על הוראותיו.</p> <p>ב. סימבולים מס' 4 ו 5 יהיו שתי חלופות לאזור איתור לתחנה למעבר פסולת אחת, במתחם א'. ככל שיוכח כי תחנת מעבר צריכה להמצא בצפון מזרח העיר מחוץ לגבולות תכנית זו, יתייתרו סימבולים אלו.</p>	<p>כללי</p>