



4.3 הוראות למתחמים

4.3.1	מתחם 1 – א.ת. קריית אליעזר
4.3.1.1	תיאור המתחם
<div><div></div></div>	

4.3.1.2 נתונים כמותיים למתחם						
אזור תכנון	יעוד	שטח (מ"ר)	מקדם לצרכי ציבור (%)	עצימות בניה (עד X %)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
1.1	תעסוקה	106,364	25%	750%	598,298	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.
1.2	תעסוקה	173,145	25%	200%-300%	374,606	
1.3	תעשייה ומשרדים	421,469	25%	200%-300%	822,143	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 8 קומות.
סה"כ למתחם ביעודים תעסוקה, תעשייה ומשרדים		700,978			1,795,047	שהם 222,047 מ"ר תוספת ל 1,573,000 מ"ר מאושרים.
א1 ב1 ג1	מבנים ומוסדות ציבור	62,207	---	300%	186,621	גובה בניה עד 8 קומות
	שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	31,538			47,307	גובה בניה עד 8 קומות הערה: ביעוד מעורב עם שצ"פ – נלקח בחשבון 50% מתא השטח. 50% מהשטח ישמר לשצ"פ.
סה"כ למתחם ביעודים ציבוריים		90,471			233,928	
4.3.1.3 הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם						
<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.</p> <p>ב. על שאר אזורי התכנון במתחם זה, לא חלה הדרישה בסעיף א'.</p> <p>ג. באזור תכנון 1.3 ניתן לקדם תכנון מפורט ללא התניות וניתן להכין תכנית מפורטת בסמכות מוסד התכנון.</p>						מסמך מדיניות
ד. באזור תכנון 1.3 בתא שטח מס' 1502 - כחלק מההוראות של התכנית המפורטת, יש להנחות על ביצוע סקר אקולוגי בשטח חורשת האקליפטוסים						שמירת טבע וגנים

<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.</p> <p>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.</p> <p>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>	שימור
<p>ח. תכנית מפורטת ו/או נספח מדיניות תתיחס לנחל אביחיל, והטיית נחל נורדיה אל נחל אביחיל, כולל אישור רשות הניקוז.</p>	ניקוז

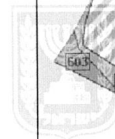




מתחם 2 – ברכת חנון	4.3.2
תיאור המתחם	4.3.2.1
	<p>גבולות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מגשר השלום בצפון עד כביש 5611 בדרום - ממסילת הרכבת במזרח עד דרך ארצית מס' 2 במערב <p>מאפיינים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתחם תעסוקה, בילוי ומסחר הכולל גורמי משיכה ברמה המטרופולינית כמו מכללת אורט הרמלין, סינמה-סיטי, - חורשת ברכת חנון מהווה שטח ירוק משמעותי במרכז - כביש 5611 מהווה דרך גישה חשובה מ/אל היישובים ממזרח לעיר - שטחו כ 432 דונם - נכלל במתחם ח'1-1/בנת/2035.
<p>עקרונות התכנון המוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המתחם מתוכנן להמשך העצמה כאזור תעסוקה בילוי ומסחר - רחובות הגביש והמחקר, יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית. - כולל את אזורי התכנון הבאים: 	
אזור תכנון	יעודים ועקרונות
תאי שטח	
122	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1
510	תכנית מפורטת באזור תכנון 2.1 תקצה בתחומה שטח למתקן הנדסי
131, 120-121	שצ"פ – כאמור בפרק 3 סעיף 3.5
406, 405	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1
	תחנת השנאה כאמור בסעיפים 4.2.9 ופרק 5
	מבנים ומוסדות ציבור
2.1	2.2
א2	

נתונים כמותיים למתחם					4.3.2.2	
אזור תכנון	יעוד	שטח (מ"ר)	לצרכי ציבור (%)	עצימות בניה (עד X (%))	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
2.1	תעסוקה	128,586	25%	200%	192,879	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.
2.2	תעסוקה	145,984		200%	218,975	
סה"כ למתחם		274,570			411,854	שהם 41,354 מ"ר תוספת ל 370,500 מ"ר מאושרים במתחם.
א2	מבנים ומוסדות ציבור	57,811	---	300%	173,432	גובה בניה עד 8 קומות.
סה"כ ליעודים ציבוריים		57,811			173,432	

4.3.2.3 הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם	
מסמך מדיניות	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'.
נוף וסביבה	א. תכניות מפורטות בתאי השטח 405 (מבנים ומוסדות ציבור) ו 510 (שצ"פ) יכללו כתנאי להיתר בניה: - ביצוע סקר גיאופיטים והנחיות לאיסוף גיאופיטים. - 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.
ניקוז	ב. תכנית מפורטת תתיחס לצורך בשימור שטחים לטובת פשט הצפה ומתן המלצות לתכנון, ותידרש להוועצות עם רשות הניקוז.



4.3.3 מתחם 3 – קריית ספיר

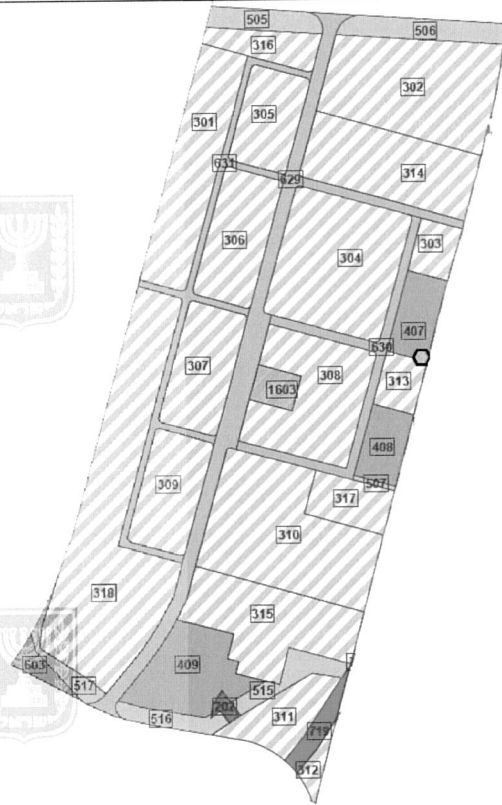
4.3.3.1 תיאור המתחם

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 שדי 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
3.2	עירוני מעורב - כאמור בפרק 3 סעיף 3.2	317, 313, 306-308, 302-304
3.3	עירוני מעורב - כאמור בפרק 3 סעיף 3.2	318, 315, 309-312
	מתקנים הנדסיים - כאמור בפרק 3 סעיף 3.12	202
3א	מבנים ומוסדות ציבור - כאמור בפרק 3 סעיף 3.6	407
3ב	מבנים ומוסדות ציבור - כאמור בפרק 3 סעיף 3.6 שצ"פ - כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	507, 408
3ג	שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור - כאמור בפרק 3 סעיף 3.9	1603



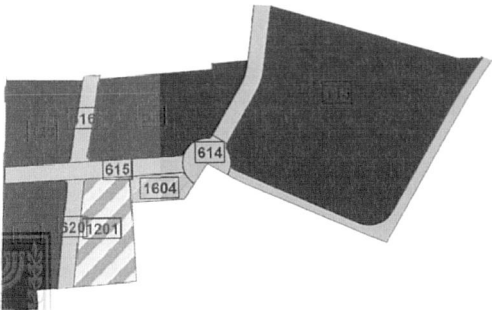
נתונים כמותיים למתחם

4.3.3.2




אזור תכנון	יעוד	שטח (מ"ר)	מקדם צרכי ציבור (%)	עצימות בניה (עד X (%))	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות לצרכי ציבור
3.1	עירוני מעורב	99,707	25%	-500% 300%	290,421	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.
3.2	עירוני מעורב	381,038		-650% 500%	1,774,264	
3.3	עירוני מעורב	328,556		-200% 300%	611,963	
סה"כ למתחם ביעוד עירוני מעורב		809,300			2,676,647	שהם 1,506,646 מ"ר תוספת ל 1,170,000 מ"ר מאושרים
א3	מבנים ומוסדות ציבור	68,654	---	300%	205,962	גובה בניה עד 8 קומות.
ב3						הערה: ביעוד מעורב עם שצ"פ - נלקח בחשבון 50% מתא השטח.
ד3						50% מהשטח ישמר לשצ"פ.
ג3	שצ"פ/שבצ	7,624			11,436	
---	מתקן הנדסי	2,303			1,000	
סה"כ למתחם ביעודים ציבוריים					218,398	

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.
מסוף תחבורה	ב. על שאר אזורי התכנון במתחם זה, לא חלה הדרישה בסעיף א'.
ציר רוחב עירוני	ג. תכנית מפורטת למסוף תחבורה תתואם עם משרד התחבורה.
	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.

מתחם 4 – א.ת. קריית יהלום		4.3.4
תיאור המתחם		4.3.4.1
	<p>גבולות:</p> <ul style="list-style-type: none">- מא.ת. קריית אליעזר בצפון עד רח' הא"רי וקריית השרון בדרום- מדרך דגניה במזרח עד מסילת הרכבת במערב <p>מאפיינים:</p> <ul style="list-style-type: none">- אזור תעשייה תעסוקה ומסחר מכח תכנית נת/559, ברובו טרם מומש.- מתחם זה נחצה ע"י גשר האר"י- שטחו כ 250 ד'	
<p>עקרונות התכנון המוצע:</p> <ul style="list-style-type: none">- מתחם זה יתוכנן ברובו, כאזור תעסוקה בעצימות בניה נמוכה.- בחלקו הדרומי יוגדר אזור בעירוב שימושים למגורים ומשרדים, כרצף לקריית השרון.- רחובות האורזים וטוס 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.- כולל את אזורי התכנון הבאים:		
אזור תכנון	יעודים ועקרונות	תאי שטח
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 לתכנית 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 יקבע תמהיל של 20% יח"ד קטנות אשר ישמשו גם לדיור מיוחד לסוגיו.	1201
	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1.	132
א4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (שצ"פ/שב"צ) – כאמור בסעיף 3.9	1604

4.3.4.2 נתונים כמותיים למתחם						
אזור תכנון	יעוד	שטח (מ"ר)	מקדם צרכי ציבור (%)	עצימות בניה (עד X (%))	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
4.1	תעסוקה	106,973	25%	300%	240,688	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות
4.2	תעסוקה	54,563	25%	300%	122,767	
4.3	מגורים ומשרדים	18,890	25%	300%	42,502	
	תעסוקה	23,004	25%	300%	51,758	
סה"כ למתחם ליעודי תעסוקה ומגורים		203,430			457,715	שהם תוספת של 286,000 ל 183,038 מ"ר מאושרים.
4.4	שצ"פ/שב"צ	5,033			7,550	גובה בניה עד 8 קומות. הערה: ביעוד מעורב עם שצ"פ – נלקח בחשבון 50% מתא השטח. 50% מהשטח ישמר לשצ"פ.
סה"כ למתחם ליעודים ציבוריים		5,033			7,550	

4.3.4.3 הוראות להכנת תכנית מפורטת במתחם		
מסמך מדיניות		א. טרם אישור תכניות מפורטות נקודתיות באזורי תכנון 4.1, 4.2, 4.3 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.
נוף וסביבה – הוראות לתכנית מפורטת		ב. תכניות מפורטות בתאי השטח 128-129, יכללו כתנאי להיתר בנייה: <ul style="list-style-type: none"> - ביצוע סקר גיאופיטים והנחיות לאיסוף גיאופיטים. - 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.

מתחם 5 – רצועת לנטוס		4.3.5
תיאור המתחם		4.3.5.1
	גבולות : <ul style="list-style-type: none">- קריית יהלום מצפון עד גשר השלום מדרום- רחוב לנטוס ממזרח עד מסילת הרכבת ממערב מאפיינים : <ul style="list-style-type: none">- רצועת קרקע צרה המהווה את הדופן המערבית של שכונת קריית השרון.	
	עקרונות התכנון המוצע : <ul style="list-style-type: none">- המתחם יתוכנן כרצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בניה נמוכה.- רחוב טום לנטוס יפותח כרחוב פעיל מרכזי בעל חזית מסחרית.- חלקה המזרחי של תחנת רכבת המכללות כולל את אזורי התכנון הבאים :	
אזור תכנון	יעודים ועקרונות	תאי שטח
5.1	תעסוקה – כאמור בפרק 3 סעיף 3.1	133, 137-141
	שצ"פ – כאמור בפרק 3 סעיף 3.5	504
	מתקן הנדסי – כאמור בפרק 3 סעיף 3.12	201
א5	מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.6	404



נתונים כמותיים למתחם					4.3.5.2	
אזור תכנון	יעוד	שטח (מ"ר)	לצרכי ציבור (%)	עצימות בניה (עד X (%))	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
5.1	תעסוקה	135,551	25%	300%	304,991	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.
סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה ומגורים		135,551			304,991	שהם תוספת של 44,991 מ"ר ל 260,000 מאושרים
5א	מבנים ומוסדות ציבור	5,155	---	300%	15,466	גובה בניה עד 8 קומות.
---	מתקן הנדסי	1,863			1,000	
סה"כ למתחם בייעודים ציבוריים		7,018			16,466	

4.3.5.3		הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם
מסמך מדיניות		א. טרם אישור תכניות מפורטות נקודתיות באזור תכנון 5.1 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.4 לעיל. ב. על שאר אזורי התכנון במתחם זה, לא חלה הדרישה בסעיף א'.
זיקת הנאה		ג. זיקת הנאה ברוחב של 30 מטר תינתן לאורך מסילת הרכבת לטובת גישה ממערב למגרשים. (תאי שטח 1010-1011)
נוף וסביבה		ד. תכניות מפורטות בתאי השטח 133, 141-137 (תעסוקה), 404 (מבנים ומוסדות ציבור) ו 504 (שצ"פ) יכללו כתנאי להיתר בניה : - ביצוע סקר גיאופיזים והנחיות לאיסוף גיאופיזים. - 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. ה. תכנית מפורטת תתייחס לקיום של עצי אקליפטוס בוגרים, תוך שמירה עליהם.

מועד הפקה: 26/08/2019 23:54 - עמוד 49 מתוך 70 - מונה תדפיס הוראות: 39

נתונים כמותיים למתחם					4.3.6.2	
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	עצימות בניה (עד X %)	לצרכי ציבור (%)	גודל תאי השטח (מ"ר)	יעוד	אזור תכנון
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.	981,303	-300% 750%	25%	233,957	תעסוקה	1.א6
	981,303			233,957	סה"כ למתחם ביעוד תעסוקה	
	13,065	300%	---	4,355	מבנים ומוסדות ציבור	א.א6
	16,686	300%	---	5,562		ב.א6
	29,751			9,917	סה"כ ליעודים ציבוריים	
הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם					4.3.6.3	
א. טרם אישור תכניות מפורטות נקודתיות במתחם א6, נדרש אישור תכנית מפורטת לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.					תכנית מפורטת	
ב. תכנית זו תחייב היוועצות עם רכבת ישראל, נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.						
ג. תכנית מפורטת למסוף תחבורה תתואם עם משרד התחבורה.					תחבורה	
ד. תכנית מפורטת תקבע שטח מינימלי לתחנת שאיבה "אמצע נתניה", במתחם תכנון א6, כ- 65 - 40 מ' ותשוריין דרך גישה לתחנת השאיבה העתידית.					ת"ש אמצע נתניה	
ה. תכנית מפורטת במתחם א6 תכלול הקצאה לתחנת מעבר לפסולת במיקום משוער של סימבול 4 או 5. גודל המגרש המוקצה לא יפחת מ 10 דונם.					תחנות מעבר לפסולת	
ו. תכנית מפורטת תתייחס לנחל אביחיל, ותידרש להיוועצות עם רשות ניקוז.					ניקוז	

מתחם 6' – רצועת האמצע דרום		4.3.7
תיאור המתחם		4.3.7.1
	<p>גבולות:</p> <ul style="list-style-type: none">- מגשר הא"רי בצפון עד גשר השלום / מתחם ברכת חנון בדרום- ממסילת הרכבת במזרח עד דרך ארצית מס' 2 במערב <p>מאפיינים:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	
<p>עקרונות התכנון המוצע:</p> <ul style="list-style-type: none">- המתחם יתוכנן כאזור לשימושים מעורבים ויהווה מקום לחיבור מזרח ומערב העיר.- ציר הרוחב העובר באזור תא שטח 513, מהווה חיבור מזרח- מערב על בסיס ציר ירוק העובר מהאנ"מ דרך חורשת הסרגינטיס 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
1207-1209	<p>מגורים ומשרדים – כאמור בפרק 3 סעיף 3.4</p> <p>לרבות 1,200 יח"ד – תמהיל הייעודים והשימושים יקבעו בעת הכנת תכנית מפורטת למתחם, ובאישור מוסד תכנון.</p> <p>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 לדיוור מיוחד לסוגיו.</p>	1.36

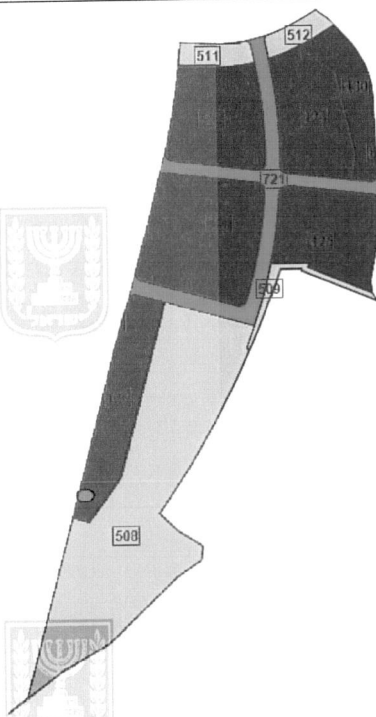
 1401-1402	מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור – כאמור בפרק 3 סעיף 3.8. יתאפשר מרחב חיפוש עבור מגורים וכן המרת זכויות בניה משימושים אחרים למגורים. זכויות הבניה עבור מגורים יחושבו לפי: שטח כולל של 110 מ"ר לדירה. יחיד קטנות לפי 80 מ"ר ליחיד. בתכניות המפורטות יקבע תמהיל של 20% יחיד קטנות אשר ישמשו גם לדיור מיוחד לסוגיו.	
 513	שצ"פ – ציר רוחב לחיבור חורשת הסרג'נטים 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	שטח (מ"ר)	מקדם צרכי ציבור (%)	עצימות בניה (עד X %)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
1.ב6	מגורים ומשרדים	99,321	50%	300%	148,982	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי מסעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.
	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים	55,071	50%	300%	82,606	
	תעסוקה	59,328	25%	300%	133,488	
	תעסוקה	99,142	25%	300%	223,071	
	מסחר, ספורט ונופש	77,595	25%	100%	58,196	
סה"כ למתחם		390,457			646,343	שהם תוספת של 623,410 ל 78,000 מ"ר מאושרים

4.3.7.3 הוראות להכנת תכניות מפורטות במתחם		
תכנית מפורטת למתחם	א. טרם אישור תכניות מפורטות נקודתיות במתחם 6ב, נדרש אישור תכנית מפורטת לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.2 לעיל.	
	ב. התכנית תאפשר את פתרון הקירוי המוצע מעל כביש 2.	
מתח"ם המכללות	ג. תכנית מפורטת למתחם זה יתוכנן מתח"ם המכללות, שיכלול את תחנת רכבת אמצע נתניה.	
הוראות נוף ופיתוח	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.	
קירוי מעל דרך מהירה	ה. יש לאפשר קירוי מעל כביש 2 ומעל הרכבת בתחום רצועת האמצע, באזור תא שטח 1207, במסגרת תכנון מפורט. התכנון יתייחס בין היתר להיבטים של מרחב ציבורי פתוח וקשרים בין אזורי העיר, בינוי והנחיות לגבי עיצובו של הקרוי, רוחבו, השימושים הממוקמים עליו, אפשרויות עתידיות לבניה וכד'.	

<p>ו. 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>ז. תכניות מפורטות בתאי השטח 1207 יכללו כתנאי להיתר בניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>תאום התכנית עם אקולוג.</p>	<p>נוף וסביבה</p>
<p>ח. 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>נוף וסביבה תא שטח 513</p>
<p>ט. 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>י. 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>יא. 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>יב. השימושים שיוגדרו במבנים המוגדרים לשימור יותנו באישור חישוב סטטי של מהנדס קונסטרוקציה, בעל ידע במבנים עתיקים מבלי לגרוע מהוראות כל דין.</p>	<p>אתר עתיקות/אתר היסטורי בתא שטח 514</p>
<p>יג. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול פתרון לנושא הניקוז כולל מוצא לכוון הים.</p>	<p>ניקוז</p>

מתחם 7 – פארק המדע		4.3.8
תיאור המתחם		4.3.8.1
	<p>גבולות:</p> <ul style="list-style-type: none">- מכביש 5611 בצפון עד גבול תחום השיפוט הדרומי- מכפר נטר במזרח עד מסילת הרכבת במערב <p>מאפיינים:</p> <ul style="list-style-type: none">- עתודת קרקע לתעשייה מכח תכנית נת/ 400 / 7, ללא זכויות בניה, פנוי לתכנון מפורט.	
<p>עקרונות התכנון המוצע:</p> <ul style="list-style-type: none">- מתוכנן כאזור תעסוקה בעצימות בניה משתנות, העולות ככל שמתקרבים למתח"ם ספיר.- במתחם זה נכלל צידו המזרחי של מתח"ם ספיר.- ציר תחבורה משולב הכולל ציר מתע"ן מטרופוליני, בגבולו המערבי של המתחם.- הדופן המזרחית של ציר התחבורה המשולב תפותח כרחוב פעיל מרכזי בעל חזית מסחרית.- שצ"פ לשימור (תא שטח 508)- האתר נועד לשימור הרכב מינים ייחודי לחולות מישור החוף השרויים בסכנת הכחדה.- האתר מהווה אתר טבע עירוני למטרות מחקר, חינוך ונופש.- השטח יישמר במצבו הטבעי כשצ"פ אקסטנסיבי לרבות תכסית, חי וצומח במופע הטבעי.		
תאי שטח	יעודים ועקרונות תכנון	אזור תכנון
123-127,130	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.	7.1
508	שצ"פ לשימור	

נתונים כמותיים למתחם					4.3.8.2	
הוראות	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	עצימות בניה (עד X %)	מקדם צרכי ציבור (%)	שטח (מ"ר)	יעוד	אזור תכנון
מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה עד 40 קומות.	916,353	650% - 500%	25%	207,814	תעסוקה	7.1
	916,353			207,814		סה"כ למתחם

4.3.8.3		הוראות מיוחדות למתחם מס' 7 - פארק המדע
הכנת תכנית מפורטת	א.	טרם אישור תכניות מפורטות נקודתיות במתחם, נדרש אישור תכנית מפורטת לכל המתחם כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.
	ב.	בחלק המערבי של המתחם ולאורך רצועת הרכבת מתוכננת רצועה לציר תחבורה משולב כולל רצועה ביעוד דרך ברוחב של כ 43 מ'. במידה ויידרשו שטחים נוספים לביצוע כבישים, רמפות וכדומה, אשר יגזלו משטח השצ"פ הסמוך (תא שטח 508), יש לתת פיצוי הולם בשלב התכנון המפורט, בשטח שווה ערך על חשבון שטחי דרך או בינוי אחרים.
הוראות לתכנית מפורטת הנוגעות לשצ"פ	ג.	צוות התכנית המפורטת שתוכן למתחם, יכלול אדריכל נוף ואקולוג מוסמך (רצוי אקולוג המתמחה בבתי גידול חוליים) בעלי ניסיון מוכח בעבודות דומות.
	ד.	התכנית תכלול תכנון (תשריטים והוראות) לשטח לשימור על פי העקרונות וההנחיות שלהלן, וכן נספח תפעולי ותחזוקתי.
	ה.	התכנית לשטח לשימור תידרש לאישור רט"ג.

<p>ו. לא יותר כל שינוי של תכנית הקרקע הטבעית.</p> <p>ז. אין לתכנן ולבצע אזורים אינטנסיביים כמו רחבות ושבילים מרוצפים, מתקני כושר פעיל ומתקני משחק. השטח לא יגונן ולא יושקע. יחול איסור על כניסת רכב ממונע, על הדלקת אש ועל גידור פנימי (למעט חבלול שבילי ההליכה).</p> <p>ח. יש לשמור על מעבר רציף בין שטחי השימור לשטחי החקלאות ולשטחים הפתוחים בפאה הדרום מזרחית של השטח.</p> <p>ט. 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>י. כ- 30% מהשטח לשימור בהיקף הליבה יהווה אזור לקליטת קהל פסיבית עם שבילי טיול מחובללים ושילוט הסבר.</p> <p>יא. כ- 20% מהשטח לשימור בהיקף החיצוני לאורך המפגש עם השטחים לפיתוח יתוכננו שבילי טיול אינטנסיביים ותותר הקמה של מצפורים, אזורים לישיבה ולפיקניק (ללא הדלקת אש).</p> <p>יב. 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>יג. בגבול בין שטחי השימור לבין אזורי הבניה והפיתוח תתוכנן גדר רציפה שלא תאפשר מעבר בעלי חיים.</p> <p>יד. יתוכננו אמצעים למניעת כניסת כלי רכב ממונעים למיניהם.</p>	<p>הנחיות לתכנון שטחי השימור</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>תכולת התכנית לשטחי השימור</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>שלביות ביצוע מוצעת</p>
<p>כג. תשריט תכנית הנדסית ונופית משולב על רקע מדידה בקנ"מ 1: 500</p> <p>כד. תשריט ע"ג אורתופוטו על רקע מדידה בקנ"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>לתכנית יצורפו התשריטים הבאים</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>הנחיות לעניין תשתיות רטובות</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	תשולב 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 וכי"ב.

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 34 ב/4.</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 תהיה תנאי להפקדת תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולה לזהם את מי התהום. יידרש להכין נספח שיבחן את השפעות</p>

<p>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>תפיסת זרימות קיציות והטייתן למערכת הביוב</p>
<p>י. יש לפעול כדי למקסם את פני השטח הפתוח שממנו יכולים מים ניגרים לחלחל אל מי התהום:</p> <p>יא. בשטח בנוי - 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 חלחול.</p> <p>יב. בשטחים פתוחים - יש להקפיד על שימור פיתולים וחיתוכי נחל טבעיים, שימור הצמחיה הטבעית ושימוש בצמחיה ובאבן מקומית לייצוב גדות.</p> <p>יג. בפארקים העירוניים - תכניות בינוי (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 ישלבו צמחיה ועצי צל, כאשר משטחיהם ימוקמו במפלס נמוך ממפלס הריצוף וישבו על מצע חדיר.</p>	<p>ניהול נגר עילי -בנייה משמרת מים</p>
<p>יד. בפארקים עירוניים יאותרו אזורים לאיגום, השהייה והצפה של מי נגר. מערכות אלו תתוכננה להשהיית מים עד חלחולם לתת הקרקע ותוכלנה לקלוט הצפות באירועים שונים.</p>	<p>השהיית מי הנגר</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 שתשמשנה לקליטה והובלת המים לאתר חידור קרוב.</p>	<p>הכוונת מי הנגר</p>
<p>טז. יש להבטיח בתכנון הפרדה מוחלטת של מי הנגר ממערכות הביוב ומנגר מזוהם אחר.</p>	<p>הפרדת נגר נקי ממזוהם</p>
<p>יז. יש צורך בבנייה משמרת מים. לשם כך הותקנו תקנות עירוניות המחייבות כל בנייה בנקיטת אמצעים לבנייה משמרת מים, כמפורט בחוזר המשרד להגנת הסביבה "בנייה ושימור מים - מדיניות והנחיות" וכמפורט בהנחיות המנהל הכללי מס' 3/2002 לבנייה משמרת מים, ולפי הנחיות של עיריית נתניה לבניה משמר מים</p> <p>יח. בתכניות מפורטות שיערכו מכוח תכנית זו, יש להקצות שטחים ציבוריים פתוחים למטרות השהייה ואיגום מי נגר, בין היתר בפארק המתוכנן במרכז נתניה בו יבוצע איגום לצרכי פנאי ונופש. השטחים הפתוחים המיועדים לשימור אינטנסיבי של מי נגר מסומנים בתשריט תכנית ניהול נגר עילי.</p>	<p>כללי</p>

<p>אמצעים למניעת נזקים</p>	<p>יט. אמצעים לחלחול - בתחום במרחב העירוני הבנוי יישארו 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. שינויים במערכת הניקוז - במסגרת בינוי שטח התכנית תונח מערכת ניקוז עירונית ויונחו צינורות ומובלי ניקוז חדשים.</p> <p>כא. אמצעים לצמצום פגיעה בטבע, בנוף ובמי התהום - 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>תמ"א 4/ב34 - איגום מים עיליים, החדרה, העשרה</p>	<p>כב. איגום מי נגר - אין בתחום התכנית אתר מתאים לאיגום ולהחדרת מי נגר עילי.</p> <p>כג. הגדרת רגישות - בהתאם לתמ"א 4/ב34 אזור שטח התכנית מצוי באזור א' שבו פגיעות מי התהום גבוהה.</p> <p>כד. העשרת מי תהום בתכנית מפורטת - 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 מזוהם לחדור אל הקרקע או אל מערכת הניקוז ללא טיפול.</p>
<p>קידוחי מי שתייה</p>	<p>כז. בשטח התכנית ובסמוך לשטח התכנית קיימים קידוחים למי שתייה כמפורט: קידוחי מים מס' 32, 37 ו- 39. ראו מגבלות בניה בסעיף 5.2.2 ד'</p>
<p>5.2.2</p>	<p>תשתיות - ביוב</p>
<p>מערכת הביוב הקיימת</p>	<p>א. מערכת איסוף השפכים - 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. קו סילוק שפכים - ר' פירוט בנספח ביוב.</p> <p>ג. תחנות שאיבה - מערך תחנות השאיבה (המתופעל ומתוחזק כיום ע"י חב')</p>

<p>"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 חנוך, המצוידת במערך אספקת חשמל חירום (דיזל גנרטור); תחנות שאיבה קטנות, בהן קריית אליעזר, שהן תחנות שאיבה טבולות ללא מערך טיפול קדם.</p>	
<p>ד. אזורים בתכנית נמצאים בתחום רדיוסי מגן של בארות מי שתייה (לנתוני הבארות - ר' סעיף 3 בנספח ביוב):</p> <ul style="list-style-type: none"> - אזור מגן א' - כל בנייה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. - אזור מגן ב' - כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. - 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. ה. תחנת שאיבת שפכים מתוכננת "אמצע נתניה" צריכה להיות מרוחקת בכל בניה קיימת ומתוכננת ב-50 מ' לפחות. התחנה תתוכנן בהתאם להנחיות לתכנון בתוקף. ו. על מנת להגן על קידוחי המים מפני זיהומים יינקטו הצעדים הבאים במערכת הביוב הקיימת: <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי ביוב בתחום אזור מגן א' יועתקו. 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. 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. 4. במידה ויימצא כשל חמור בקו יהיה צורך להחליפו באופן מיידי. במקרה זה אמצעי ההגנה יהיה כמפורט לגבי קווי ביוב מתוכננים. 5. כל הפעולות שתוארו לעיל יתועדו ויבוצע רישום למעקב. יוכן תיק לכל באר ולנציגי משרד הבריאות תהיה האפשרות לעיין בו מעת לעת. 	<p>מגבלות בנייה</p>
<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>מערכת ביוב מתוכננת</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>- שלב א': 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>- שלב ב': 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>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>	שפכים
<p>תשתיות - הספקת מים</p>	5.2.3
<p>התכנית מחולקת לשלושה גושים ראשיים:</p> <p>א. גוש דרומי - כולל את קריית ספיר, פארק המדע וברכת חנון. יצורך כ-2700 מק"ש.</p> <p>ב. אספקת המים לגוש הדרומי: חיבור מקו מקורות נמצא בגבול המזרחי של גוש 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>	רשת אספקת המים המתוכננת לאתמ"מ - גושי אספקת מים ראשיים

<p>ג. גוש מרכזי - כולל את שדי' לנטיס ואזורים 6ד' ו-6ה' מרצועת האמצע. יצורך 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, דרומם ומרכזו של הגוש. לפירוט נוסף ר' נספח הספקת מים.</p> <p>ה. גוש צפוני - כולל את קריית אליעזר, קריית יהלום ואזורים 6א', 6ב', 6ג' מרצועת האמצע. יצורך 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>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>חיבורים למערכת הקיימת בצד המערבי של העיר</p>

5.3 נוף וסביבה	
5.3.1 הוראות לתכניות מפורטות	
<p>א. התייחסות הנספח הסביבתי ליחידות התכנון יותאמו למיקום התכניות המפורטות ולהנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, כולל בדיקה אקוסטית, מדידות קרינה, בדיקת איכות אויר, 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 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>איכות אויר</p>	<p>5.3.2</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), וילווה 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>זיהום קרקע ומי תהום</p>	<p>5.3.3</p>
<p>א. במתחמי תכנון בהם קיים חשד לזיהום קרקע, ובפרט בכל שטח בו התקיימה פעילות תעשייה ובשטחים מופרים בהם התקיימה פעילות הקשורה בפסולת, 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>	

5.3.4	רעש
הוראות לנספח אקוסטי	<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, מסילת הרכבת (רעש ורעידות), האיציטדיון, 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. תיידרש 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> <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>
5.3.5	קרינה אלקטרומגנטית
	<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>
5.3.6	פסולת מוצקה
	<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</p>

<p>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 כדין.</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 כדין.</p> <p>ד. גודל המגרש לא יפחת מ 10 דונם.</p>	
<p>חומרים מסוכנים</p>	<p>5.3.7</p>
<p>מרחקי הפרדה - מרחקים נדרשים בין מקורות סיכון נייחים לרצפטורים ציבוריים בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מפעל/מתקן מסוכן: מתקן העוסק בחומרים מסוכנים שמרחקי ההפרדה שלו חורגים מגבול המגרש בו הוא פועל.</p>	<p>הגדרות</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 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 ופינוי 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>	<p>מרחקי הפרדה ממפעלים מסוכנים</p>
<p>דלק</p>	<p>5.3.8</p>
<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 להגנ"ס למניעת זיהום קרקע ומפגעים סביבתיים.</p>	<p>כללי</p>
<p>חשמל</p>	<p>5.3.9</p>
<p>א. הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי</p>	<p>כללי</p>

<p>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 קילואט או 70 מ' מקו 161 קילואט נדרש בהערכת סיכוני קרינה.</p>	
<p>ערכי טבע</p>	<p>5.3.10</p>
<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> <p>ה. תאום התכנית עם אקולוג.</p>	<p>כללי</p>

<p>תנועה ותחבורה</p>	<p>5.4</p>
<p>א. בכל תחום התכנית תינתן העדפה לעידוד תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבת אופניים.</p> <p>ב. ניתן יהיה להקים חניון ציבורי תת-קרקעי בכל תחום התכנית בכפוף להוראות הרלוונטיות.</p>	<p>כללי</p>
<p>ג. מוסד תכנון רשאית לאשר תכנית לחניון "חנה וסע".</p> <p>ד. שימושים: חניה, תחנת מוניות.</p> <p>ה. זכויות הבנייה הדרושות יקבעו בתכנית מפורטת.</p>	<p>חניון "חנה וסע"</p>
<p>ו. תקן החניה יקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או כל תקנות שיבואו במקומן בעת הכנת תכניות מפורטות.</p>	<p>תקן חנייה</p>

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית		
מס'	תיאור שלב	התניה
6.1.1	שלביות למימוש ואישור תכניות מפורטות מכח תכנית זו	
א.	ניתן לממש את זכויות הבניה המאושרות בתכניות תקפות.	מייד, ללא התניות
ב.	ניתן לאשר תכניות נקודתיות מפורטות, בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטחים הכוללים המאושרים למתחם בתכנית זו, טרם אישור מסמך המדיניות.	מייד, ללא התניות
6.1.2	שיוך פרויקטים תחבורתיים לפיתוח המוצע	
א.	שלב א' - 2,500,000 מ"ר תעשייה או 900,000 מ"ר תעסוקה (ובהתאם להמרה של זכויות הבניה מתעשייה לתעסוקה)	ללא התניות תחבורתיות, למעט פיתוח שבילי אופניים היוצרים חיבוריות בין המגרש אל מערך התחבורה הציבורית הסמוכה, צירי המתע"ן, נת"צים ותחנות הרכבת
ב.	שלב ב' - 900,000 מ"ר תעסוקה עד 4,000,000 מ"ר תעסוקה, בתנאי ביצוע כל אלה:	1. הפעלת קו המתע"ן העירוני צפון-דרום וחיבורו אל כביש 553 ואל כביש 57 2. הפעלת קווי מתע"ן אזוריים, על דרך 561, על דרך 57 עד דרך 4. 3. ביצוע רשת שבילי אופניים. 4. סיום מחלף האחדות. 5. הכנת מסמך לשלבויות הקמת מסופי תחבורה ציבורית, ומימוש בפועל בתאום עם משרד התחבורה.
ג.	שלב ג' - מעל 4,000,000 מ"ר תעסוקה	עדכון הבה"ת בתיאום עם משרד התחבורה, לשם קביעת הצורך בשלבויות נוספת ע"י הועדה המחוזית.
6.1.3	שיוך פרויקטי תשתיות לפיתוח המוצע	
א.	היתר בניה עפ"י המצב המוצע בתחום רצועת האמצע, בין הרכבת לכביש 2 בתחום שלא חלות עליו תכניות מפורטות תקפות.	ביצוע תחנת שאיבה ברצועת האמצע.
ב.	היתר בניה למגורים בתחום רצועת האמצע בתחום שבין רצועת הרכבת לכביש 2.	ביצוע מובל ניקוז לים וזאת רק לאחר ביצוע 30% מהבניה למגורים במתחם.

ג.	היתר בניה למערב קריית אליעזר לתוספת של עד 50% של המצב המוצע.	תחילת ביצוע הטיית נחל נורדיה אל מחוץ לשטחי העיר נתניה.
ד.	ביצוע הרחבת ציר התחבורה המשולב, לרצועה השמורה לציר מתע"ן ארצי ביעוד מפגש דרך/מסילה	ביצוע מנהרת תשתיות דלק.
ה.	היתר בניה בתחום פארק המדע.	ביצוע מובל חדש להטיית נחל אילנות /אודים.
• מיספור השלבים הינו סידורי בלבד, ללא סדר עדיפות לביצוע כל שלב.		

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

מעקב ובקרה	א. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
	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.

