



מסמך מדיניות רצועת לנטוס

מנהל הנדסה | אגף תכנון ועיצוב עיר | מחלקת תכנון עיר



צוות התכנון

אדר' ארז טל - מהנדס העיר

אדר' אלבירה גולדשטיין בן יוסף – אדריכלית העיר וסגנית מהנדס העיר

אדר' שרה גזית - מנהלת אגף תכנון ועיצוב עיר

חופית לנגלבן קורן - מנהלת מחלקת תכנון עיר

אלינה רויטמן גמליאל - מחלקת תכנון עיר

אורטל סיום - מחלקת תכנון עיר

רונאל אברמוב – מחלקת תכנון עיר

אדר' אלה פרידמן – מנהלת מחלקת עיצוב עיר

יועצים

עירית אנג'ליקו - מנהלת אגף איכות הסביבה

קטי קרן - מנהלת מחלקת איכות הסביבה

אלון אופיר - מנהל אגף שירות לתושב וחדשנות

עו"ד אמיר חיל – סגן היועצת המשפטית

מבוא

חזון, מטרות ומבנה המסמך

1. מצב קיים

1.1 תיאור סביבה והתמצאות

1.1.1 מיקום וגבולות המתחם

1.1.2 תכניות גבולות

1.2 תכניות מאושרות

1.2.1 תכניות ראשיות

1.2.2 תכניות בינוי

1.2.3 מימוש הזכויות במתחם

1.3 אפיון המתחם

1.3.1 מוקדים עירוניים אזוריים

1.3.2 חזיתות מסחריות

1.3.3 שטחים ציבוריים

1.4 מיפוי תנועה

1.4.1 מערכת דרכים

1.4.2 הרשת הירוקה

1.4.3 תחבורה ציבורית

1.5 מיפוי תשתיות

1.5.1 מים, ביוב וניקוז

1.5.2 חשמל ותקשורת, דלק וגז

1.6 ניתוח SWOT

2. נת/1000 - התכנית המתארית לאתמ"מ

2.1 חלוקה לאזורי תכנון

2.2 ייעודי קרקע ושימושים

2.3 עצימות בנייה וגובה

3. מצב מוצע

3.1 עקרונות התכנון

3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון

3.2.2 מנגנון מתן זכויות בנייה

3.2.3 מתן תועלת ציבורית

3.3 הנחיות למרחב הציבורי

3.3.1 חזיתות מסחריות

3.4 הנחיות תנועה

3.4.1 דרכים

3.4.2 הרשת הירוקה

3.4.3 תחבורה ציבורית

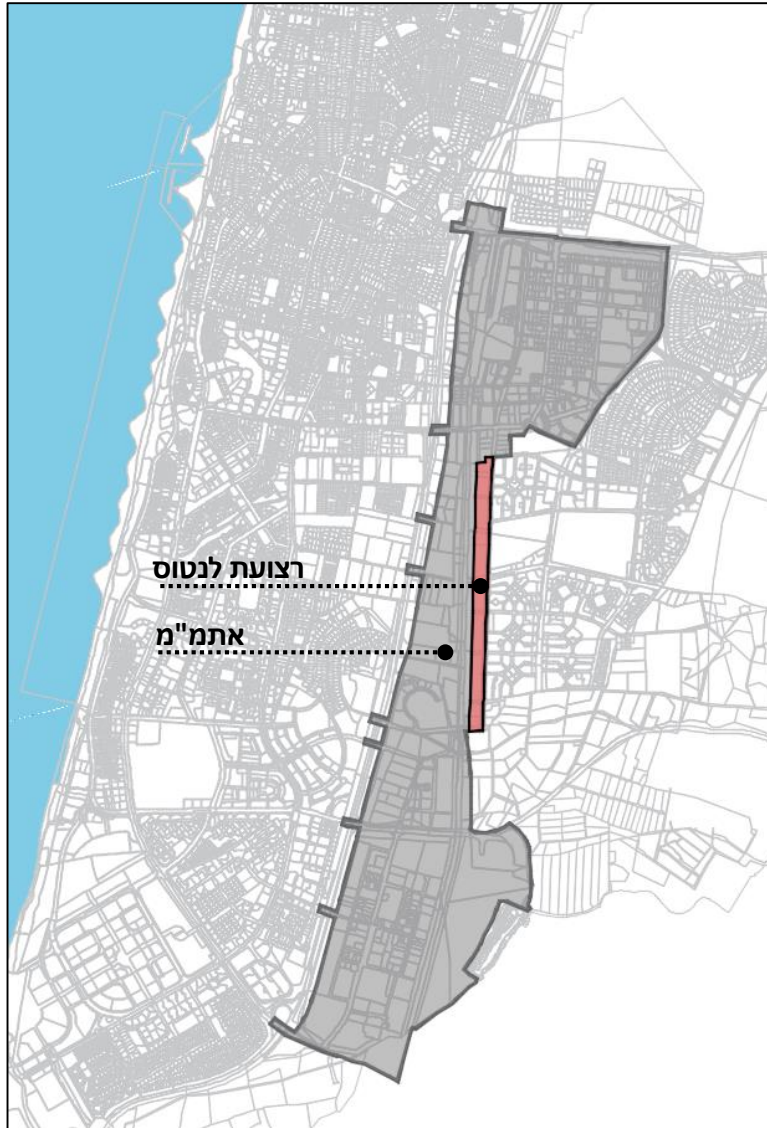
3.5 הנחיות איכות סביבה

3.6 הנחיות תשתית

4. הבהרות והנחיות נוספות

5. צ'ק ליסט לעמידה בהוראות המסמך

ועמידה בקבלת העצמת זכויות



תרשים מיקום רצועת לנטוס בתוך האתמ"מ ובעיר

תכנית נת/1000 - האתמ"מ (אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה) חולקה לשבעה מתחמי תכנון וקבעה הוראות לעריכת מסמכי מדיניות לחמישה מתחמים, ביניהם מתחם מספר 5 – רצועת לנטוס.

מסמך המדיניות מתווה קווים מנחים להכנת תכניות מפורטות בתחום שטח המתחם של רצועת לנטוס.

שטח המתחם האמור הינו כ-190 דונם, ומתוכנן להמשך העצמה כאזור תעסוקה בילוי ומסחר. הרחוב הראשי בו, שד' טום לנטוס, יפותח כרחוב פעיל מרכזי בעל חזית מסחרית. תפקידו של מסמך המדיניות לשמש כרקע תכנוני לכל מיזם חדש במתחם על מנת לאפשר ליזמות פרטית וציבורית להתכנס למימוש החזון.

חזון, מטרות ומבנה המסמך

חזון

מתחם לנטוס, המהווה את הדופן המערבית של שכונת קריית השרון ונותן מענה מסחרי ותעסוקתי עבודה, הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני מרכזי, חדיש ונגיש, המשמש מרכז תעסוקה, בילוי ופנאי אזורי, ומוקד משיכה אטרקטיבי עבור חברות גדולות ועסקים מקומיים לנתינה וליישובי האזור

מטרות

- איתור מתחמי תכנון למיקום תחנת רכבת "המכללות" עפ"י תת"ל 65/א בשילוב השימושים המותרים הכוללים מסחר ותעסוקה.
- קביעת חלוקה לאזורי תכנון ומתן הוראות לבינוי ומיצוי הזכויות עפ"י האתמ"מ.
- קביעת מנגנון לאופן חלוקת שטחי הבנייה והנחיות להקצאת שטחים לצורכי ציבור ו/או תועלת ציבורית.
- קביעת הנחיות לממשק עם המרחב הציבורי בחזיתות המסחריות, שיפור רשת הרחובות, תוך הסתמכות על מערך התחבורה הציבורית.
- קביעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות בנושאי סביבה, דרכים ותשתית.

מבנה המסמך

פרק 1 במסמך המדיניות הינו פרק המצב הקיים, העוסק בסטטוטוריקה, מיפוי מצב פיזי וניתוח SWOT (ניתוח חוזקות וחולשות) ומעלה את הסוגיות העיקריות שיש להתייחס אליהן.

פרק 2 מתאר את עיקרי תכנית המתאר נת/1000 – אזור תעסוקה מטרופוליני משני. התכנית מגדירה חלוקה של מתחם רצועת לנטוס לאזורי תכנון ובהם זכויות והוראות בנייה, וכן קובעת הוראות לעריכת מסמכי מדיניות עבור המתחם כולו.

פרק 3 מתאר את המצב המוצע לכל אחד מאזורי התכנון המפורטים בפרק 2 ומחלק את אזורי התכנון לתתי מתחמים. הפרק מספק הנחיות לתתי המתחמים ולרשת העירונית המוצעת, המרחב הבנוי, הממשק עם המרחב הציבורי, והנחיות סביבתיות ותשתיות נוספות. הפרק עוסק בפוטנציאל התכנוני למגרשים ובשינויים התכנוניים שיש לבצע כגון: הרחבת דרכים, זכויות מעבר וכד'.

כמו כן, מצורפים שני נספחים לעזר עבור היזמים שאותם יש לצרף בעת ההגשה הראשונית של מסמכי התב"ע.



פרק 1

מצב קיים



מצב קיים | 1.1 תיאור סביבה והתמצאות

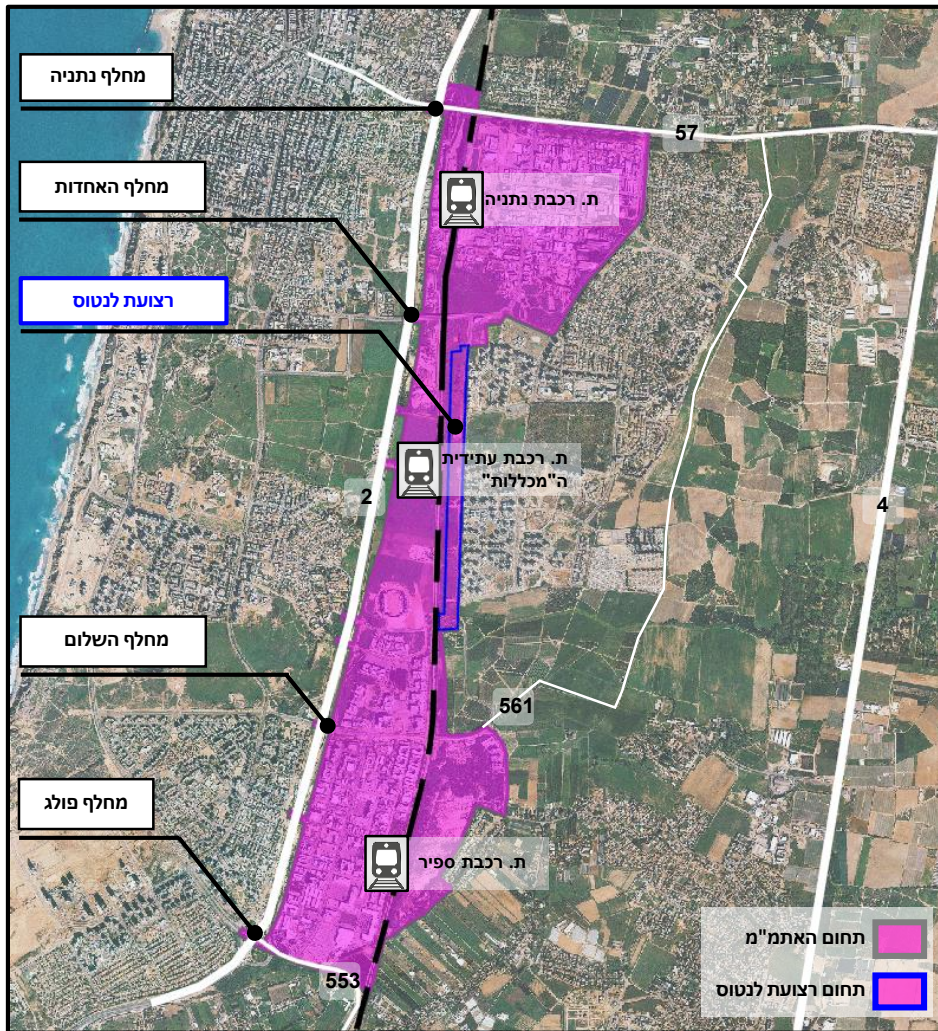
1.1.1 מיקום וגבולות המתחם

האתמ"מ אשר גודלו כ-5,200 דונם מתפרש בצידה המזרחי של העיר. רצועת לנטוס נמצאת במרכזו ומהווה חיבור בין החלק הצפוני לחלק הדרומי של האתמ"מ, ומאופיינת בנגישות מרבית על ידי חיבור וסמיכות לצירים ראשיים ברמה ארצית, אזורית ומקומית.

ממערב - מסילת הרכבת, המייצרת חיץ בין רצועת האמצע דרום (מתחם 6ב') לבין המתחם, וכביש 2 המהווה עורק תחבורה אינטנסיבי מרכזי, ומשמש את תושבי הסביבה והארץ.

ממזרח - שכונת "קריית השרון" הכוללת בנייני מגורים, פארק האלונים המכונה גם חורשת הסרג'נטים, והמכללה האקדמית נתניה. מדרום – רחוב האצטדיון, המחבר את המתחם לאצטדיון העירוני ולמתחם ברכת חנון.

מצפון – רחוב וגשר האר"י המחבר את המתחם לכביש 2 ממערב, ולמתחם קריית יהלום ממזרח.



מצב קיים | 1.1 תיאור סביבה והתמצאות

1.1.2 תכניות גובלות

מתחם רצועת לנטוס מוקף בתכניות משמעותיות אשר נמצאות בתהליכי תכנון מתקדמים להעצמת זכויות בנייה כמפורט:

מצפון:

נת/1000 - אתמ"מ - מתחם 4, קריית יהלום (408-0176057):

- כיום: אזור תעשייה, תעסוקה ומסחר מכח תכנית נת/559. המתחם בנוי בחלקו ושטחו כ-250 דונם.
- מתוכנן: אזור תעסוקה ברובו ובחלקו הדרומי הוגדר אזור בעירוב שימושים של מגורים ומשרדים.

מדרום:

נת/1000 - אתמ"מ - מתחם 2, ברכת חנון (408-0176057):

- כיום: מתחם תעסוקה, בילוי ומסחר הכולל מוקדי משיכה כמו מכללת אורט הרמלין, סינמה-סיטי והאצטדיון הסמוך. המתחם ברובו בנוי ושטחו כ-432 דונם.
- מתוכנן: המתחם מתוכנן להמשך העצמה כאזור תעסוקה בילוי ומסחר. רחובות הגביש והמחקר יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.

נת/950 - אנ"מ אילנות, מתחם הגולף (408-1028455):

- כיום: האזור הינו שטח חקלאי ושטחו כ-610 דונם.
- מתוכנן: רובע תעסוקה משולב מגורים הכולל 1,606 יח"ד וכ-260,000 מ"ר עיקרי שטח לתעסוקה, בית חולים בשטח של כ-117 דונם ופארק בשטח של כ-180 דונם הכולל הסדרת נחל אילנות.

ממזרח:

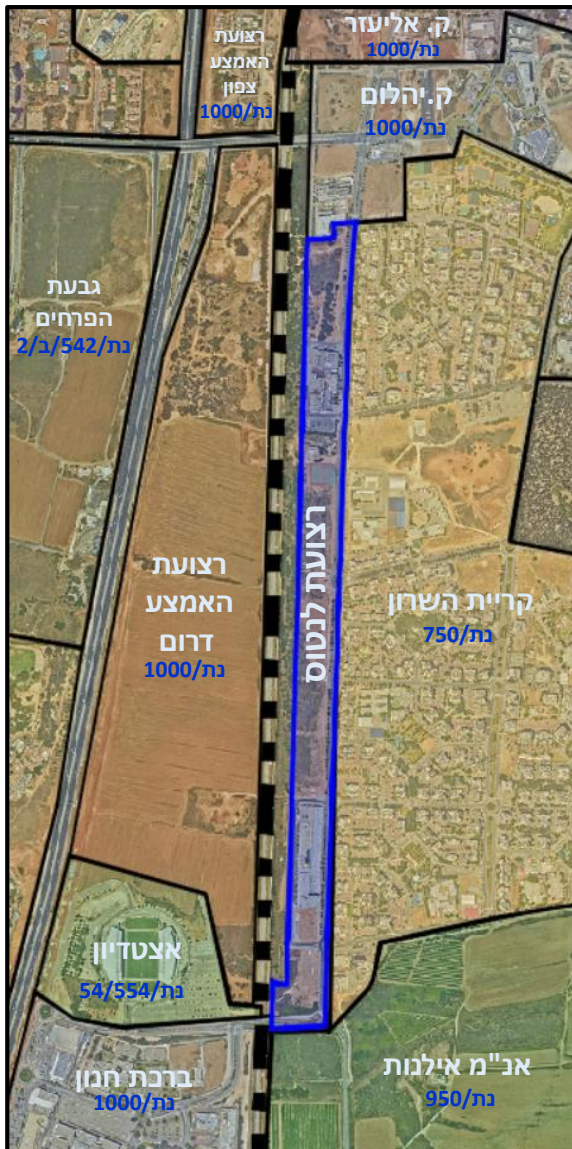
נת/750 - תכנית מתאר מקומית, קריית השרון (י.פ. 4316):

- שטח המתחם כ-1,099 דונם.
- התכנית שינתה יעוד מאזור חקלאי למגורים (3,766 יח"ד), בנייני ציבור, משרדים ותעשייה נקיה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.

ממערב:

נת/1000 - אתמ"מ - מתחם 6ב', רצועת האמצע דרום (408-0176057):

- כיום: המתחם מהווה את חלקה הדרומי של רצועת האמצע. המתחם לא מבונה וברובו קרקע חקלאית, למעט החלק הדרומי בו קיימים אצטדיון נתניה ואתר ברכת חנון, המוגדר לשימור. שטחו של המתחם כ-567 דונם.
- מתוכנן: אזור לשימושים מעורבים הכוללים מגורים (1,200 יח"ד) ומשרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר, ספורט ונופש לרבות היכל ספורט אשר בבניה.



מצב קיים | 1.2 תכניות מאושרות

1.2.1 תכניות ראשיות

במרבית שטח מתחם רצועת לנטוס חלות התכניות הבאות:

1. נת/750 (י.פ. 02.07.1995)

תכנית מפורטת לשכונת קריית השרון הכוללת את רצועת לנטוס וקובעת בה הוראות זכויות לפיתוח משרדים, תעשייה נקיה, דרכים ושצ"פ.

התכנית מקנה זכויות בניה של 150% עיקרי ו-15% שירות (בכל הקומות מעל הקרקע), תכנית מקסימלית של 40%, וגובה עד 5 קומות לשימושים של משרדים ו/או תעשייה נקיה ומסחר בקומת הקרקע בשטח של עד 50% משטח התכנית.

נת/8/750 (י.פ. 16.10.2001)

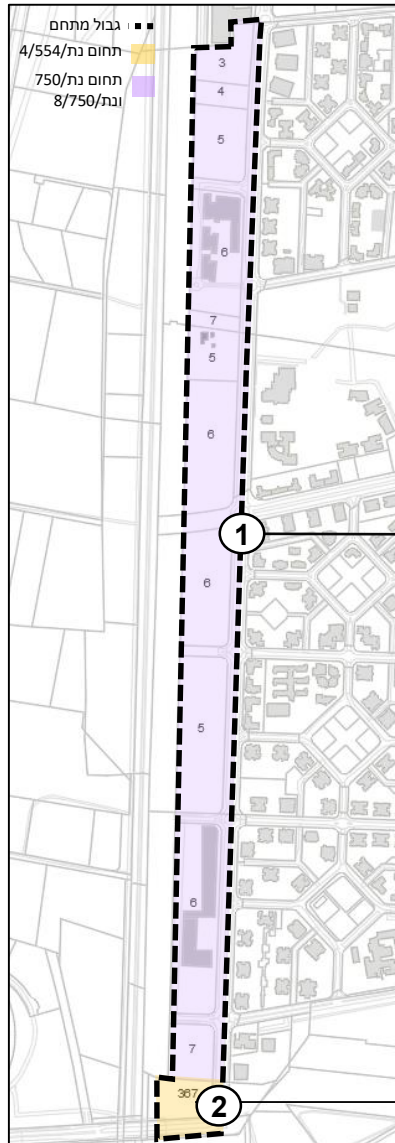
תכנית המגדילה את שטחי השרות העל קרקעיים בכל תחום נת/750 ל-50% מסך השטח העיקרי בתנאי שלפחות 20% משטח המגרש יישאר פנוי לגינון.

בחלק הדרומי של המתחם חלה התכנית:

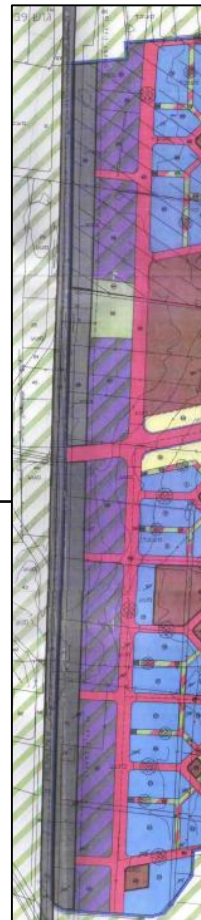
2. נת/4/554 (י.פ. 19.01.2004)

תכנית איחוד וחלוקה המשנה יעוד משטח חקלאי לאצטדיון כדורגל, מתחם לשימור, שצ"פ ושטח לתכנון בעתיד. התכנית אף משנה ומתווה דרכים חדשות.

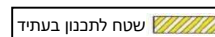
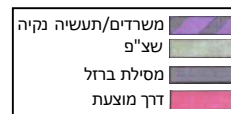
השטח הכולל ברצועת לנטוס מיועד לתכנון בעתיד לתחום דרך מס' 20 ומסילת הברזל.



1. תשריט נת/750



2. תשריט נת/4/554



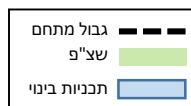
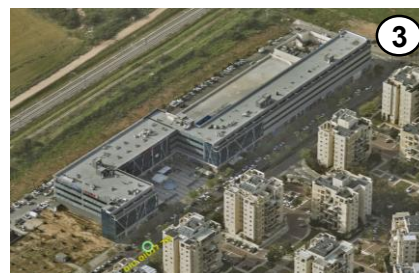
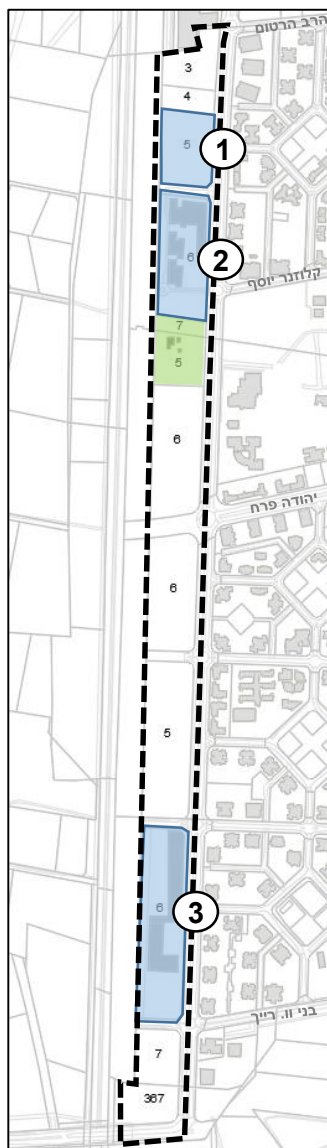
מצב קיים | 1.2 תכניות מאושרות

1.2.2 תכניות בינוי

עפ"י דרישה של התכנית המאושרת נת/750, הקובעת כי תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, אושרו שלוש תכניות במתחם לנטוס, מתוכן שתיים בנויות בפועל.

להלן נתוני התכניות:

שנת אישור	תיאור	גוש וחלקה	שם התכנית	מס"ד
2022	הקמת מבנה משרדים בן 5 קומות כולל קומה קרקע מסחרית וגלריה מעל 3 קומות מרתף חניה	5/9901	ב/נת-750 - 5 לנטוס חלקה 5	1
2010	הקמת מבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת מסחרית בגובה כפול ומרתף חנייה.	6/9901	מרכז אלון	2
2018	ק. קרקע מסחרית הכוללת ק. גלריה + 3 קומות משרדים מעל 2 קומות מרפי חניה	6/9904	ב/6-750 א' מרכז מסחרי נעימי	3

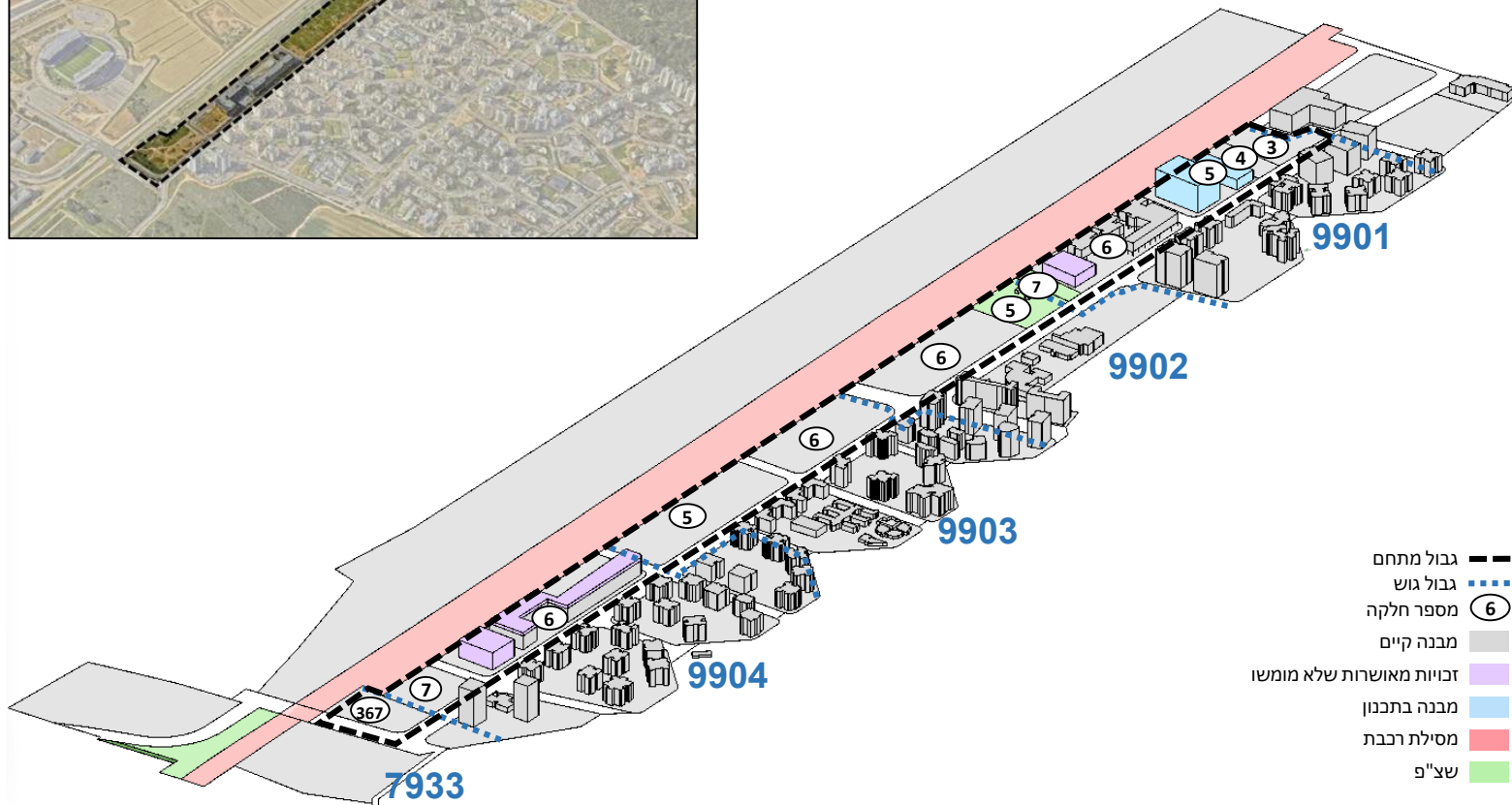


מצב קיים | 1.2 תכניות מאושרות

1.2.3 מימוש הזכויות במתחם

מרבית שטח המתחם לא מבונה. קיימות 10 חלקות סחירות במתחם, מתוכן שתי חלקות בנויות: חלקה 6 בגוש 9901 בה בנוי מרכז מסחרי "אלון", וחלקה 6 בגוש 9904 בה בנוי מרכז מסחרי "נעימי". בשתי החלקות טרם מומשו כל זכויות הבניה המאושרות.

בנוסף, קיימת חלקה ביעוד שצ"פ - גוש 9902 חלקה 7 בה קיים מתקן הנדסי. שאר החלקות אינן בנויות. חלקה אחת נוספת הינה בשלבי תכנון (הליכי רישוי) – חלקה 5 בגוש 9901.



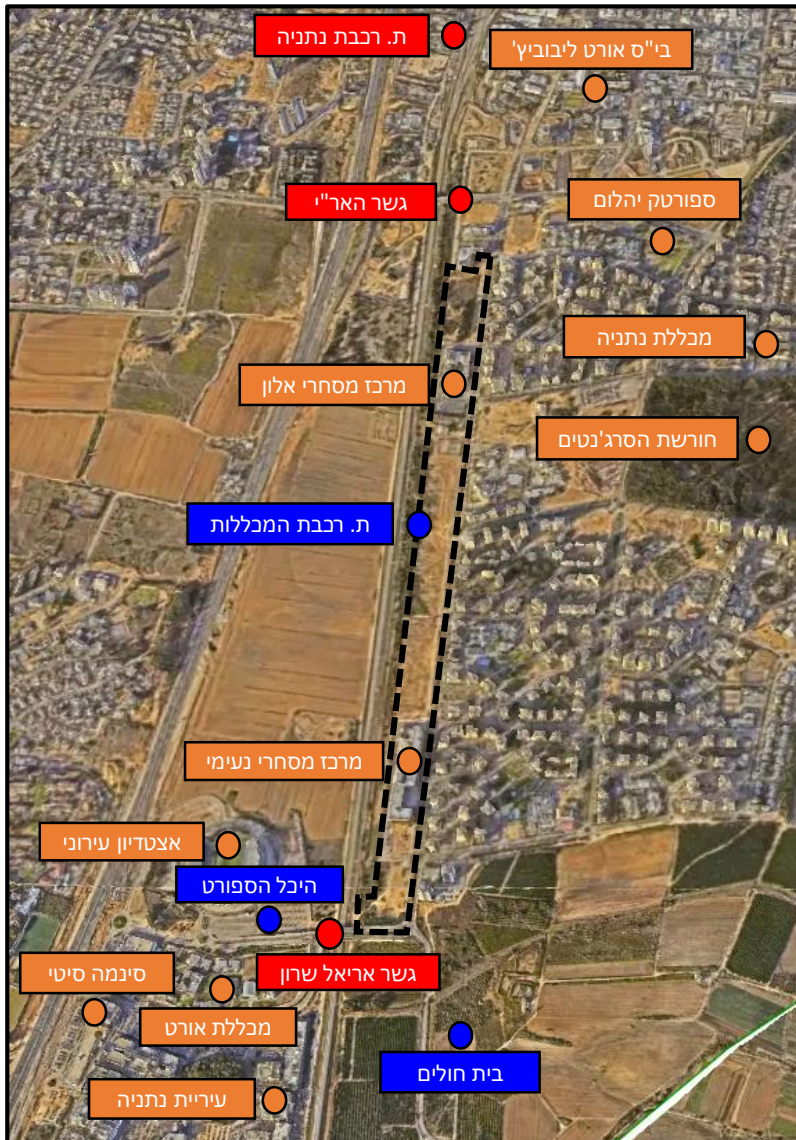
- גבול מתחם ———
- גבול גוש ———
- מספר חלקה ⑥
- מבנה קיים —
- זכויות מאושרות שלא מומשו —
- מבנה בתכנון —
- מסילת רכבת —
- שצ"פ —

מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

1.3.1 מוקדים עירוניים אזוריים

במתחם ישנם כיום שני מרכזים מסחריים המהווים מוקד משיכה של תושבים רבים. בנוסף, המתחם ממוקם בסמיכות למספר רב של מוקדים עירוניים מרכזיים: מצדו המזרחי - חורשת הסרג'נטים, מכללת נתניה, וספורטק יהלום. ממערב - מתחם אצטדיון נתניה. מצפון - בי"ס תיכון אורט ליבוביץ' ותחנת רכבת נתניה. מדרום - מכללת אורט הרמלון, סינמה סיטי ומשרדי עיריית נתניה.

בשנים הבאות אמורים לקום מספר עוגנים אסטרטגיים שיהפכו את המיקום של המתחם לאטרקטיבי יותר: במרכז המתחם תוקם תחנת הרכבת השלישית בעיר - תחנת "המכללות". ממערב יוקם היכל הספורט, אשר כבר נמצא בשלבי בנייה, בסמיכות לאצטדיון. מדרום יוקם בית חולים נוסף בעיר.



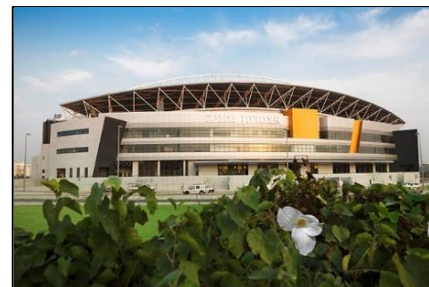
--- גבול מתחם מוקד עניין עירוני מוקד עירוני תחבורתי מוקד עניין עתידי



ספורטק יהלום



חורשת הסרג'נטים



אצטדיון עירוני

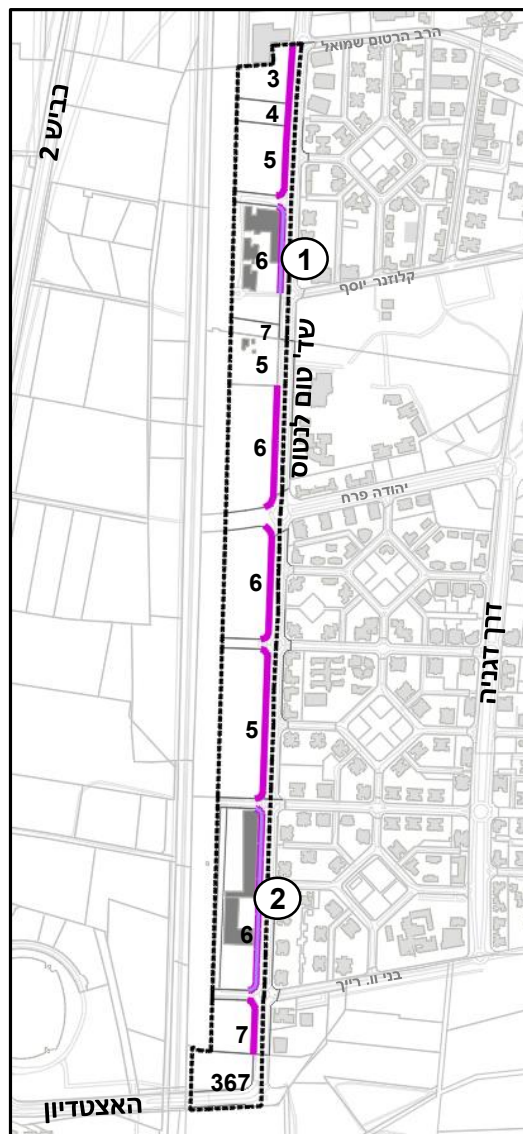


היכל הספורט

מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

1.3.2 חזיתות מסחריות

התכנית המאושרת נת/750 מגדירה חזית מסחרית עד 50% משטח תכנית קומת הקרקע לאורך שד' טום לנטוס אשר ביועוד משרדים/תעשייה נקיה. בפועל קיימות במתחם רק שתי חלקות בעלות חזית מסחרית. האחת בחלק הצפוני של המתחם (חלקה 6, גוש 9901), והשנייה בחלק הדרומי של המתחם (חלקה 6, גוש 9904), כך שהן מנותקות אחת מן השנייה ללא הרצף הנחוץ ליצירת חזית עירונית פעילה. בנוסף, קיים בתכנון (הליכי רישוי) מבנה משרדים הכולל חזית מסחרית (חלקה 5, גוש 9901).



מיפוי חזיתות מסחריות



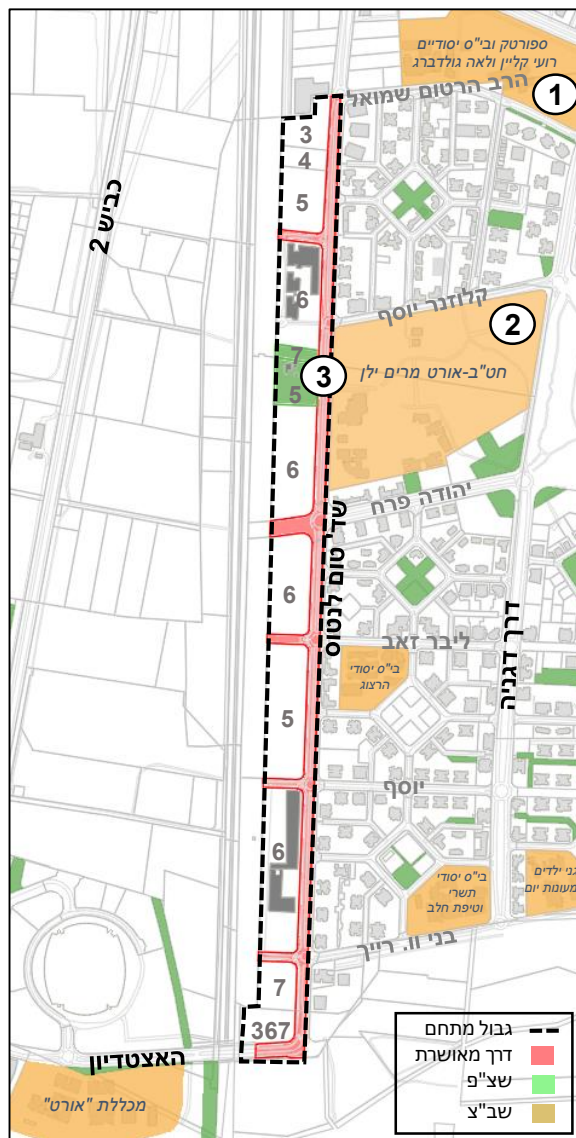
מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

1.3.3 שטחים ציבוריים

היקף השטחים הציבוריים במתחם הינו כ-65 דונם, המהווים כ-34% משטח המתחם כולו, הכוללים:

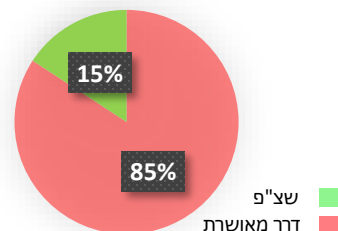
- כ-55 דונם של דרכים היקפיות ופנימיות המקשרות את המתחם.
- כ-10 דונם של שצ"פ במרכז המתחם המשמש לגינה קהילתית, מגרשי ספורט ומתקן הנדסי.

במתחם עצמו אין שב"צים, אך הוא מתבסס על השב"צים הרבים הקיימים ממזרח לו בשכונת קריית השרון: הספורטק, בתי ספר יסודיים (הרצוג, תשרי, לאה גולדברג ורועי קליין), חט"ב (אורט מרים ילן שטקליס), גני ילדים, מעונות יום ועוד.



מפיו שטחים ציבוריים

פריסת שטחים ציבוריים במתחם



הספורטק



גינה קהילתית, מתקן הנדסי ומגרשי ספורט



חט"ב - מרים ילן שטקליס

מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועתי

1.4.1 מערכת דרכים

המתחם אשר ממוקם במרכזו של האתמ"מ מהווה חיבור בין החלק הצפוני לחלק הדרומי שלו. ממערב לו מסילת הרכבת ודרך מס' 2. המתחם מוקף כבישים מאספים ראשיים - ממזרח דרך דגניה ורח' יהודה פרח, מצפון רח' האר"י ומדרום רח' האצטדיון.

היררכית רחובות במתחם:

כביש מאסף ראשי:

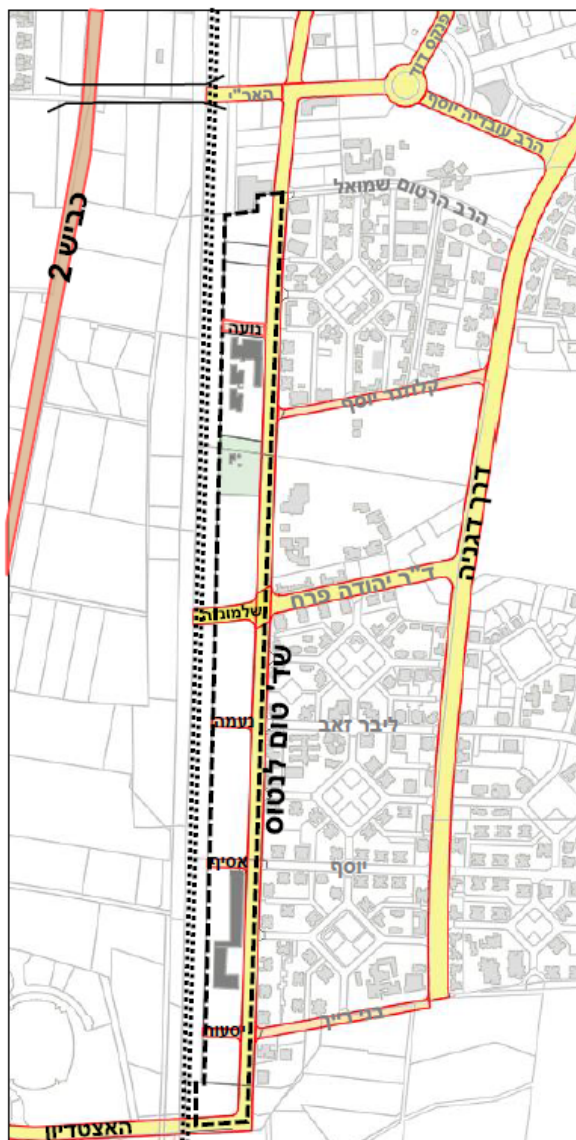
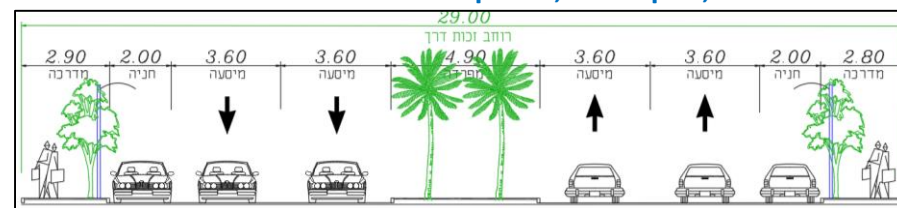
- שד' טום לנטוס מהווה את הציר הראשי של המתחם, באורך של כ-2 ק"מ, ומחבר את רח' האר"י בצפון (מתחם קריית יהלום) לרח' האצטדיון בדרום (מתחם ברכת חנון).
- רח' שלמונזה המהווה דרך המשך לרח' ד"ר יהודה פרח.
- רח' האצטדיון המהווה גבול בין מתחם רצועת האמצע למתחם ברכת חנון באתמ"מ.

כביש מאסף משני:

- רח' נועה המשמש כדרך גישה למרכז מסחרי "אלון".
- רח' נעמה, אסיף ויסעור המהווים המשך של רח' ליבר זאב, יוסף ובני רייך, המתחברים לדרך דגניה, ומייצרים קישוריות תנועתית בין שכונת המגורים למתחם.

חתיכי רחובות:

שדרות טום לנטוס, חתך טיפוס, מצב קיים:



מיפוי מדרג דרכים

מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועתי

1.4.2 הרשת הירוקה

הולכי רגל ורוכבי אופניים

במצב הקיים כמעט ואין שבילים המיועדים לנסיעה על אופניים. השבילים הקיימים מקוטעים ואינם מייצרים רצף. כמו כן, מערך הרחובות, המדרכות והשבילים, אינו מעודד הליכתיות, והתנועה העיקרית הינה באמצעות הרכב הפרטי.

שטחים ציבוריים פתוחים

השצ"פ הקיים במתחם ממוקם בין מרכז מסחרי "אלון" בצפון, לבין חלקה 6 בגוש 9902 בדרום. השצ"פ מתפרש על שתי חלקות:

- 5/9902 - שצ"פ בגודל של כ-7.8 דונם בו קיים מתקן הנדסי (תחנת שאיבה) ומגרשי ספורט.
- 7/9901 - שצ"פ בגודל של כ-2 דונם בו קיימת גינה קהילתית המשמשת את תושבי שכונת קריית השרון.



שביל אופניים קיים שנמצא בחלקו בתחום הדרך ובחלקו במגרש הפרטי



שצ"פ במתחם - גינה קהילתית, מתקן הנדסי, ומגרשי ספורט



מיפוי הרשת הירוקה במתחם

אוטובוס

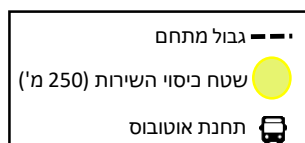
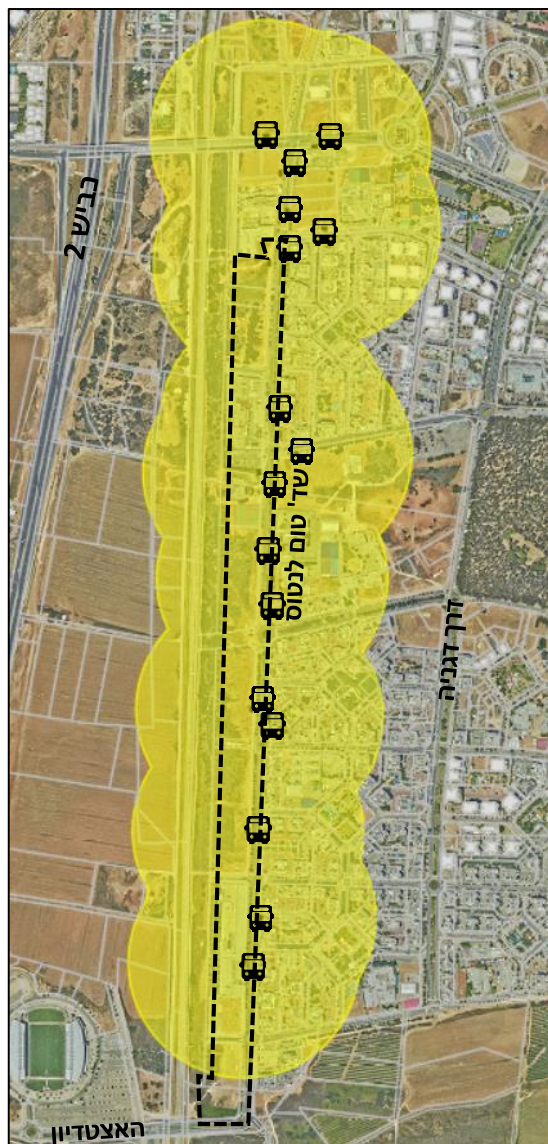
בתוך המתחם, לאורך שד' טום לנטוס, עוברים קווי אוטובוס עירוניים ובינעירוניים. קיימות תשעה תחנות אוטובוס המאפשרות כיסוי כמעט מקסימלי למתחם, למעט החלק הדרומי שלו שאינו משורת.

רכבת

מסילת החוף עוברת בסמיכות למתחם, ממערב לו. תחנת הרכבת הקרובה כיום הינה תחנת נתניה הממוקמת מצפון למתחם במרחק של כ-1 ק"מ. מדרום למתחם קיימת תחנת רכבת ספיר במרחק של כ-1.5 ק"מ, ומתוכננת תחנת רכבת נוספת שעתידה לקום עפ"י תת"ל 65/א במרכז המתחם – תחנת רכבת "המכללות".

על תחום המסילה חלות שתי תכניות של תשתיות לאומיות:

1. תת"ל 18 - פרויקט חשמול הרכבת
2. תת"ל 65/א' - הכפלת מסילת החוף: התכנית מפקיעה שטחים לצורך הרחבת המסילות וכן קובעת אזור למגבלות בנייה והנחיות מיוחדות בתחום המתחם.



מיפוי תחנות אוטובוס ושטח כיסוי השירות (250 מ')

מצב קיים | 1.5 מיפוי תשתיות

1.5.1 מים, ביוב וניקוז

מים

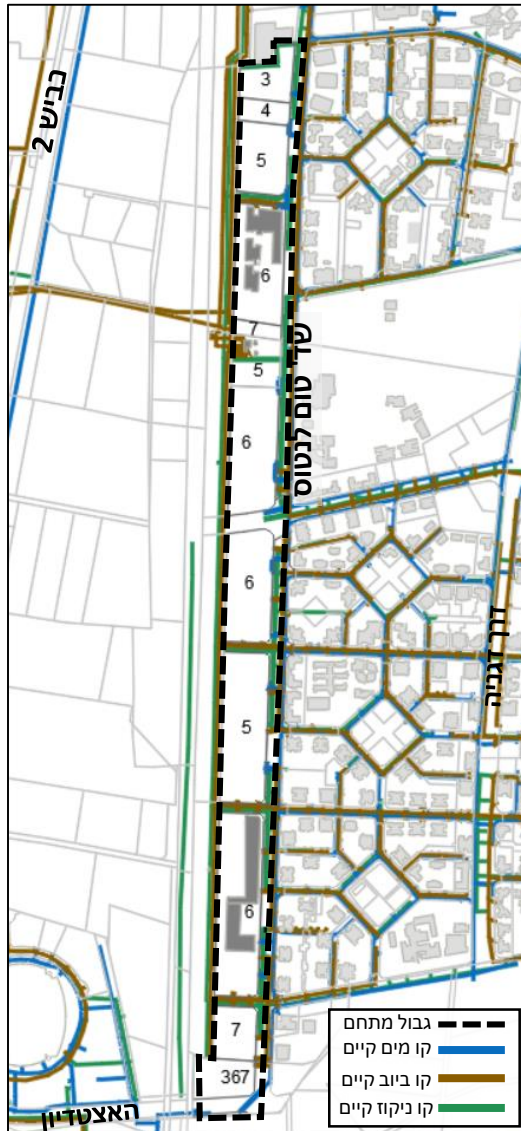
מערכת המים בעיר מתבססת על מקורות מים מבארות עירוניות וממערכת קווי מקורות, שני מרכזי איגום ורשתות חלוקה המחברות בין מרכזי האיגום באמצעות קווים ראשיים. האתמ"מ מחולק לשלושה גושי אספקת מים ראשיים – גוש דרומי, מרכזי וצפוני, כאשר מתחם לנטוס שייך לגוש המרכזי. הגוש המרכזי בנוי משתי רצועות ארוכות משני צדי מסילת הרכבת. לרצועה המזרחית של שד' לנטוס יסופקו מים מהקו הקיים בקוטר 10" המונח לאורך הרצועה.

ביוב

מערכת הביוב הקיימת של העיר בנויה מביבים ציבוריים, קווים מאספים ראשיים, תחנת שאיבה לביוב, קווי סניקה לביוב, קו סילוק למכון טיפול בשפכים. מערכת איסוף השפכים מתחלקת לשני אזורים: מזרחית לכביש 2 ומערבית לכביש 2, כאשר שטח האתמ"מ רובו ככולו משתייך למערכת הולכת השפכים המזרחית של העיר. במתחם לנטוס קיימת תחנת שאיבה גדולה הכוללת מערך טיפול קדם בשפכים - מגובים מכניים, דיזל גנרטור חירום.

ניקוז

במתחם קיימים קווי ניקוז, כאשר בחלק המערבי של המתחם עובר עורק ניקוז משני שמתנקז מערבה למנהרת ניקוז קיימת. במתחם קיימת ת"ש לשפכים הממוקמת בשצ"פ (חלקה 5 בגוש 9902), ומדרום למתחם עובר נחל אילנות.



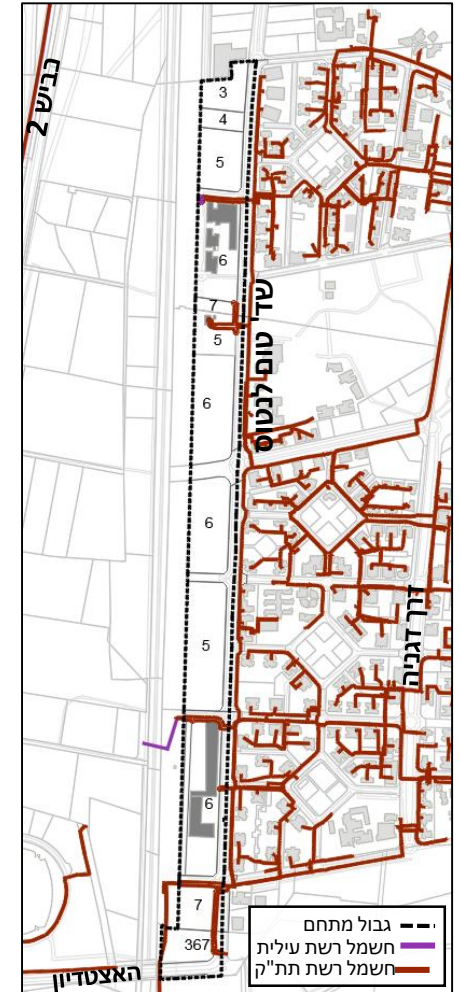
מיפוי תשתיות רטובות

מצב קיים | 1.5 מיפוי תשתיות

1.5.2 חשמל, תקשורת, דלק וגז

חשמל

מרבית המתחם מרושת ברשת חשמל תת קרקעית.



מיפוי תשתיות חשמל

תקשורת

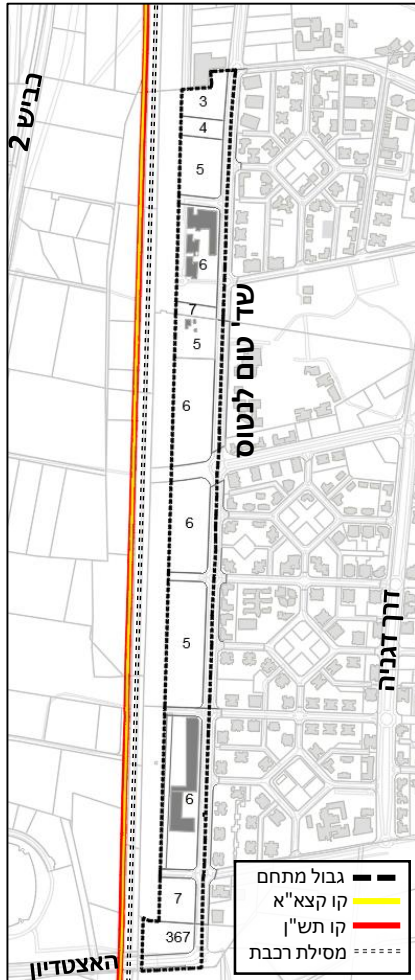
במתחם קיימים שלושה קווי תקשורת. שני קווים תת קרקעיים השייכים לחברת בזק וסלקום, וקו עילי של בזק.



מיפוי תשתיות תקשורת

דלק וגז

במתחם לא עוברות רצועות גז ודלק, אלא בסמוך לרצועת הרכבת עוברים קווי קצא"א ותש"ן.



מיפוי תשתיות דלק וגז

מודל SWOT הוא שיטה לניתוח היתרונות והחסרונות של פרויקטים בבסיס להערכת סיכויי הצלחתם.

המודל נחלק לשני ממדי ניתוח:

1. הממד החיצוני - מתבטא באמצעות ניתוח ההזדמנויות והאיומים החיצוניים של הפרויקט.
2. הממד הפנימי - מתבטא באמצעות ניתוח נקודות החוזק והחולשה הפנימיות של הפרויקט.

מניתוח ה-SWOT של המצב הקיים עולות הסוגיות המרכזיות הבאות:

- כיצד למשוך יזמים, עסקים, וחברות מובילות להשקיע במתחם?
- כיצד להפוך למתחם אטרקטיבי וייחודי ביחס לאזורי התעשייה המתחרים?
- כיצד לייצר רחובות עירוניים פעילים ליצירת מתחם חי ושוקק?
- כיצד לעודד שימוש בתחבורה ציבורית?
- כיצד לעודד הלכתיות ותנועות רכות בתוך המתחם ולמתחמים הגובלים?
- כיצד לייצר נגישות בתוך המתחם ולמתחמים הגובלים?
- כיצד לפתח ולשדרג את המרחב הציבורי?
- כיצד לנצל את היותו של המתחם חלון ראווה של העיר מכביש החוף?

חולשות / העדר של משאבים או יכולות • צורת המתחם מייצרת קושי לייצור חיבור בין תתי המתחמים • חוסר חיבוריות למערב העיר (רצועת האמצע וגבעת הפרחים) ע"י קטיעת מסילת הרכבת • ריבוי כלי רכב בשעות עומס • מגבלות בנייה מתוקף תת"ל 65/א • רחובות שאינם מעודדים הליכה: העדר חזיתות מסחריות רציפות, העדר הצללה • שבילי אופניים לא רציפים	חוזקות / יתרון מול המתחרים • ממוקם במרכז הארץ, בסמוך לצירים ראשיים (כביש 2 וכביש 4) ובמרכז האתמ"מ • נצפות מכביש החוף, חלון ראווה של העיר • קרבה למוקדים ראשיים: ספורטק יהלום, מכללת נתניה, חורשת הסרג'נטים והאצטדיון • קרבה לשתי תחנות רכבת קיימות, ומיקום תחנת רכבת בלב המתחם • קישוריות טובה לשכונות העיר • עתודות קרקע פנויות לפיתוח • אזור מישורי-הליכתי
איומים / מצבים בסביבה החיצונית שעלולים להזיק • הקמה של אזורי תעשייה מתחרים (יקום, שפיים, כפר יונה, עמק חפר) • הזדמנויות כלליות מפתות באזור המרכז, רצון להיות חלק מאזור תל אביב וגוש דן	הזדמנויות / סביבה החיצונית לצורך הפקת לקחים ויצירת סביבה תחרותית • ניצול זכויות עתידיות של תכנית האתמ"מ • טרם מומשו חלק מזכויות הבניה המאושרות במתחם • הקמת תחנת רכבת עתידית בלב המתחם • פרויקט "מהיר לעיר" • ביקושים גבוהים לשימוש תעסוקה (בעיקר למשרדים) • הנגשת מסחר, מרכזי בילוי ופנאי לשכונת המגורים ע"י זמינות גבוהה • הקמת כביש מס' 1 - עוקף נת/900 כמענה להפחתת הפקקים הקיימים בשד' טום לנטוס

פרק 2

נת/1000 - התכנית המתארית לאתמ"מ



2. נת/1000 - התכנית המתארית לאתמ"מ | 2.1 חלוקה לאזורי תכנון

על פי תכנית האתמ"מ מתחם רצועת לנטוס מוגדר כאזור תכנון מס' 5.1:

תאי שטח 137-141, 133, 319: ביעוד תעסוקה

תא שטח 504: ביעוד שטח ציבורי פתוח

תא שטח 201: ביעוד מתקן הנדסי

תכנית האתמ"מ קובעת כי אישור מסמך מדיניות זה מהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות באזורי תכנון אלו.

יש לעמוד בהוראות המפורטות בסעיף 4.1.1 של תכנית נת/1000 – אתמ"מ.

4.3.5.2 נתונים כמותיים למתחם			
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
5.1	תעסוקה	320,457	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תכניות בניה
	שטחים ציבוריים בתעסוקה	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם בייחודי תעסוקה		307,991	שהם תוספת של 44,991 מ"ר ל 260,000 מאושרים
---	מתקן הנדסי	1,000	
סה"כ למתחם בייחודים ציבוריים		1,000	

מתוך הוראות סעיף 4, תכנית נת/1000 – אתמ"מ



נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון
תכנית נת/1000 – אתמ"מ

מסמך מדיניות רצועת לנטוס

2. נת/1000 - התכנית המתארית לאתמ"מ | 2.2 ייעודי קרקע ושימושים

תעסוקה

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 ופיננסים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה, חדרי כושר.

שימושים משניים:

- שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חנייה, רחובות, דרכים.
- מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברח' בהם מופיע סימבול חזית מסחרית.
- מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות.
- תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

שימושים אסורים:

מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנת מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת, ושימושים אסורים ביעוד תעשייה ומשרדים.

שטח ציבורי פתוח

שימושים עיקריים:

שטחים פתוחים- בין אם טבעיים ובין אם מגוננים ונטועים - לרווחת הציבור. מפאקים עירוניים ועד גינות שכונתיות, לרבות כפרות ורחובות עירוניות.

שימושים משניים:

מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מסחר, פיתוח גנני, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, שטחי חנייה למשתמשים בשצ"פ בלבד.

על יעוד שצ"פ יחולו הוראות תכנית מס' 408-0162438, נת/400 /7 /2013 – שטחים ציבוריים פתוחים.

מתקנים הנדסיים

שימושים עיקריים:

מתקני שאיבה, חדרי טרפו, קווים ומתקני תשתיות וכד' כמפורט בחוק.

שימושים משניים:

דרכי גישה לתחזוקת המתקנים, פיתוח שטח

דרך מאושרת / מוצעת

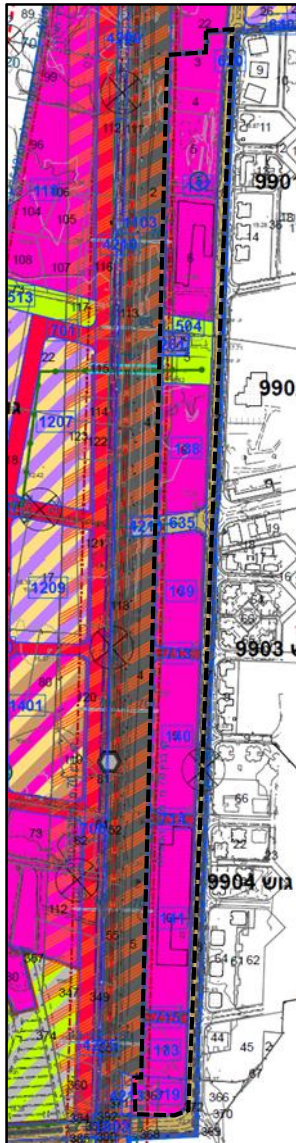
שימושים עיקריים:

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.

שימושים משניים:

בתחום הדרך ישולבו גשרים/מעברים עלילים לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה. מתח"מים, כאמור בסעיף 4.2.5 והגדרות התכנית. מתקנים הנדסיים ותשתיות.



תשריט מצב מוצע

תכנית נת/1000 - אתמ"מ

מסמך מדיניות רצועת לנטוס

2. נת/1000 - התכנית המתארית לאתמ"מ | 2.3 עצימות בנייה וגובה

עצימות בנייה

תכנית האתמ"מ קובעת עצימות בנייה של 300% בכל אזורי התכנון של מתחם רצועת לנטוס. ניתן יהיה לעלות לעצימות של 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.

בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית יותר שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.

ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר נידום אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.

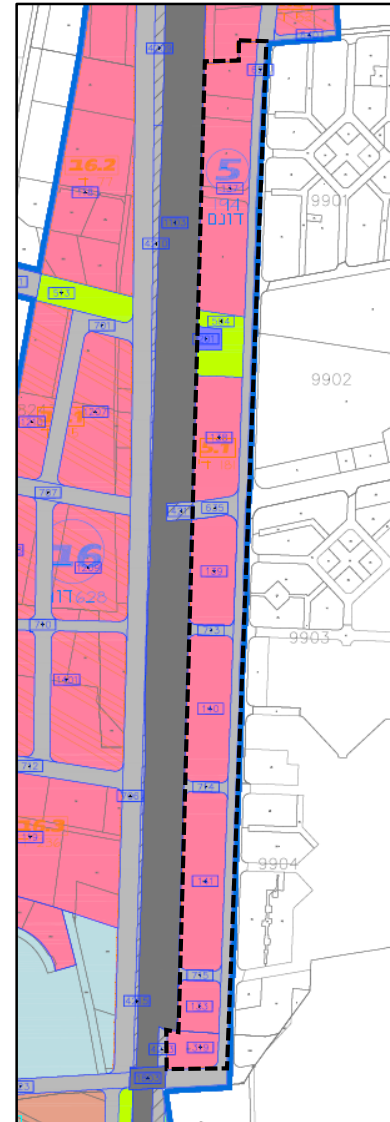
לכל מתחם יקבע סל זכויות בהיקף של 3,000 מ"ר עבור מבני ציבור. אין בתוספת זו כדי לגרוע מסלי זכויות שנקבעו בתכנית עבור הרחבת שטחי ציבור קיימים.

גובה

תכנית האתמ"מ קובעת מספר קומות מקסימלי במתחם רצועת לנטוס - עד 15 קומות.



נספח תבניות בנייה
תכנית נת/1000 - אתמ"מ



נספח עצימות בנייה
תכנית נת/1000 - אתמ"מ

פרק 3

מצב מוצע



3. מצב מוצע | 3.1 עקרונות התכנון

להלן עקרונות התכנון המוצע למתחם:

- **העצמת זכויות בנייה לתמרוץ יזמים**, עסקים וחברות מובילות להשקיע במתחם.
- **טיפול בשטחים הציבוריים** ושדרוגם לטובת שיפור המרחב הציבורי, לרבות הקצאת קרקע לשטחים ציבוריים.
- **השלמת חזיתות מסחריות** ליצירת רצף מסחרי המייצר רחובות עירוניים פעילים.
- **מתן עירוב שימושי קרקע** ליצירת מתחם חי, שוקק ואטרקטיבי.
- **השלמת הרשת הירוקה במתחם** ליצירת נגישות ועידוד הלכתיות ותנועות רכות בתוך המתחם ולמתחמים גובלים, ע"י מתן זיקות הנאה, שבילי אופניים, הגדרת צירים ירוקים, ופתרונות הצללה ונטיעת עצים.
- **הרחבת כבישים** קיימים על ידי מתן זיקות הנאה.
- **מתן פתרונות תחבורה ציבורית אפקטיבית ומגוונת ברמה אזורית ומקומית** לתמיכה בפיתוח מדיניות מוטת תחבורה ציבורית ותנועות "רכות" ע"י הקמת תחנת רכבת "המכללות" ותוכניות "מהיר לעיר" ותוכנית אסטרטגית 2040.

3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

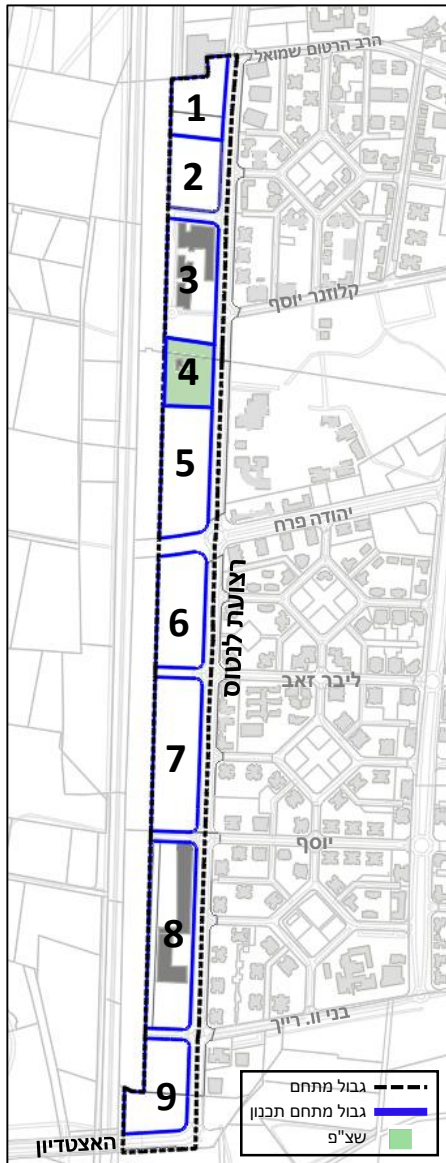
3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון

מסמך המדיניות מחלק את מתחם רצועת לנטוס ל-9 מתחמי תכנון כמפורט:

1-3, 5-9: חלקות סחירות ביעוד תעסוקה.

4: חלקות ביעוד שצ"פ.

לכל מתחם תכנון מאפיינים ייחודיים והנחיות תכנוניות להכנת תכנית מפורטת.



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 1

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 11,232 מ"ר.

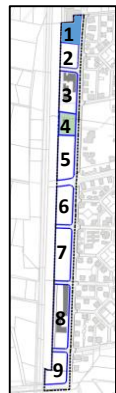
גוש וחלקות מס': 3,4/9901.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/8/750. יעוד: תעסוקה ותעשייה נקיה.

גבולות המתחם: מצפון- מבנה משרדים ומסחר בבנייה הכוללת. דלק, מדרום- חלקה ללא בניו (5/9901), ממזרח- שד' לנטוס, ממערב- מסילת הרכבת.

אפיון המתחם: המתחם לא מבונה.

העצמת זכויות (1):

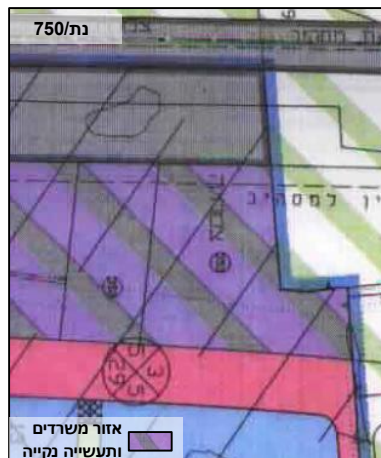


אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
5.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3 (2)	15	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לשד' טום לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1 ובנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [פרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית 1000/נת



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 2

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 11,581 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 5/9901.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/8/750. יעוד: תעסוקה ותעשייה נקייה. תכנית בינוי מאושרת: ב/נת/5/750.
גבולות המתחם: מצפון – חלקה ללא בינוי (4/9901), מדרום - רח' נועה, ממזרח – שד' טום לנטוס, ממערב- מסילת הרכבת.
אפיון המתחם: מתחם לא מבונה, אך קיים תכנון (הליכי רישוי). המתחם ממוקם מצפון למרכז מסחרי "אלון".

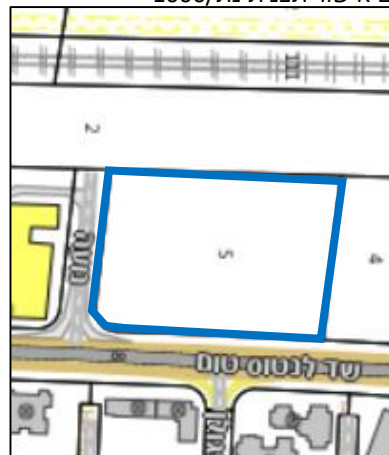
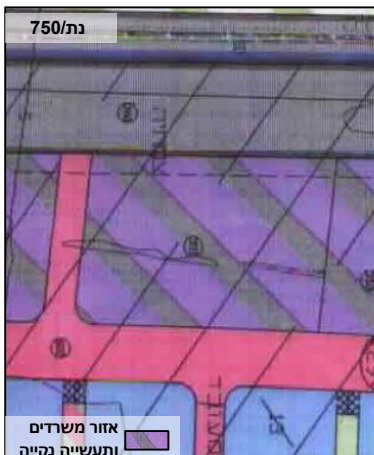
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
5.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	3 (2)	15	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לשד' טום לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1 ובנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בינוי בהתאמה לתכנית בינוי. תנאי למתן היתר בניה כמפורט בס' 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [פרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/1000*



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 3

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 18,832 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 6/9901.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/8750. יעוד: תעסוקה ותעשייה נקייה. תכנית בינוי מאושרת (ת.ב. 8160).

גבולות המתחם: מצפון- רח' נועה וחלקה המיועדת למבנה משרדים ומסחר (בהליכי תכנון), מדרום- שצ"פ, ממזרח- שד' לנטוס, ממערב- מסילת הרכבת.

אפיון המתחם: במתחם קיים מרכז מסחרי "אלון" – מבנה משרדים בן 3 קומות הכולל חזית מסחרית. טרם מומשו כל זכויות הבניה המאושרות.

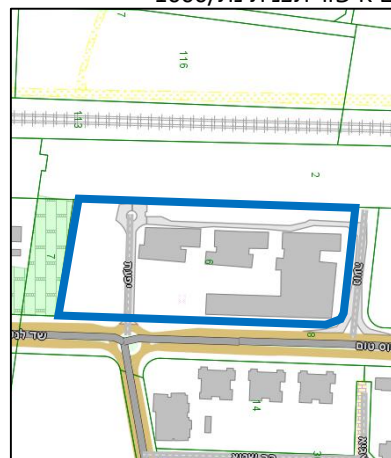
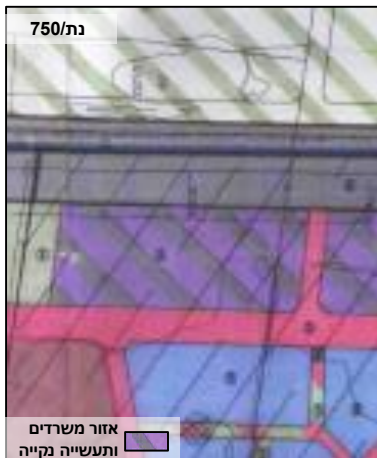
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
5.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	3 (2)	15	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לשד' טום לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1 ובנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [פרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/1000*



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 4

תיאור מצב קיים:

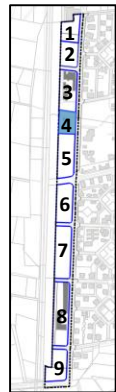
שטח המתחם: 10,182 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 7/9901, 5/9902.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/2013/7/400. יעוד: שצ"פ.

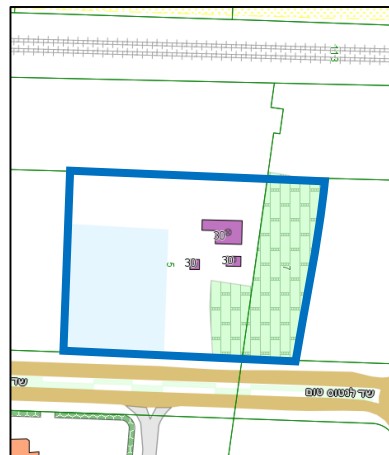
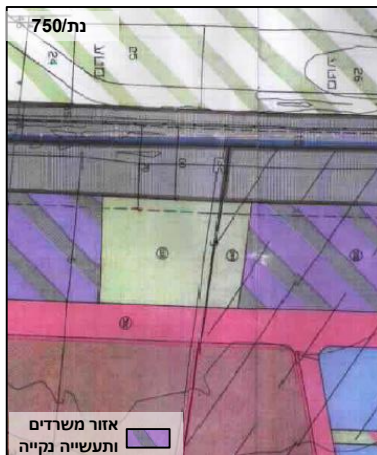
גבולות המתחם: מצפון- מרכז מסחרי "אלון". מדרום- חלקה ללא בינוי (6/9902), ממזרח- שד' טום לנטוס, ממערב- מסילת רכבת. אפיון המתחם: שתי חלקות צמודות ביעוד שצ"פ. בחלקה הצפונית קיימת גינה קהילתית ובחלקה הדרומית מתקנים הנדסיים ומגרשי ספורט.

העצמת זכויות:



אזור תכנון	יעוד	שימושים	הנחיות מיוחדות
5.1	שצ"פ ומתקן הנדסי	כמפורט בתכנית נת/1000 ובנת/2013/7/400	- הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - הוראות עבור מתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 3.12 בהוראות נת/1000- האתמ"מ - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ

* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/1000*



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 5

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 19,504 מ"ר.

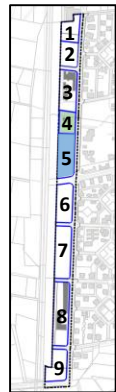
גוש וחלקות מס': 6/9902.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/8750. יעוד: תעסוקה ותעשייה נקייה.

גבולות המתחם: מצפון- שצ"פ, מדרום- רח' שלמונזה, ממזרח- שד' טום לנטוס, ממערב- מסילת רכבת.

אפיון המתחם: חלקה לא מבונה הצמודה לשצ"פ הכולל גינה קהילתית, מתקנים הנדסיים, ומגרשי ספורט.

העצמת זכויות (1):

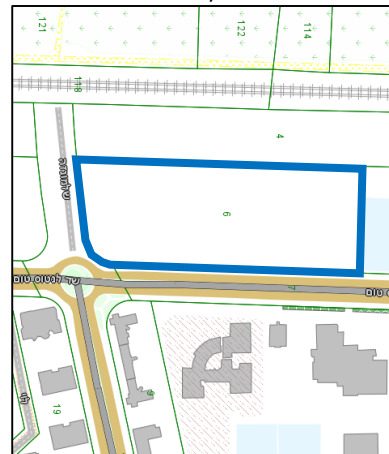


אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
5.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3 (2)	15	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לשד' טום לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 וסביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1 ובנושא תחב"צ לעניין תחנת רכבת כמפורט בפרק 3.4.3 - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [פרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש ובכפוף להקמת תחנת רכבת במתחם.

* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית 1000/נת



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 6

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 16,846 מ"ר.

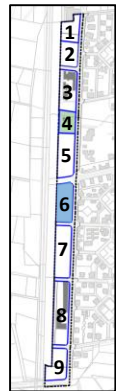
גוש וחלקות מס': 6/9903.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/8/750. יעוד: תעסוקה ותעשייה נקייה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' שלמונדה, מדרום- רח' נעמה, ממזרח- שד' טום לנטוס, ממערב- מסילת רכבת.

אפיון המתחם: חלקה לא מבונה הממוקמת במרכז מתחם רצועת לנטוס.

העצמת זכויות (1):

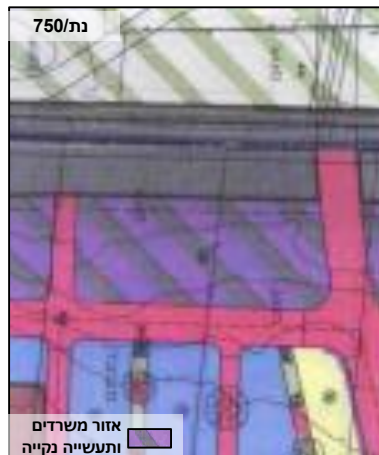


הנחיות מיוחדות	קווי בניין	מס' קומות	עצימות בנייה	שימושים	יעוד	אזור תכנון
- החזית הפונה לשד' טום לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 וסביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1 ובנושא תחב"צ לעניין תחנת רכבת כמפורט בפרק 3.4.3 - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ	לפי תכנית מאושרת	15	3 (2)	כמפורט בתכנית 1000/נת	תעסוקה	5.1

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [פרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש ובכפוף להקמת תחנת רכבת במתחם.

* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית 1000/נת



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 7

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 22,303 מ"ר.

גוש וחלקי חלקות מס': 5/9903.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/8/750. יעוד: תעסוקה ותעשייה נקייה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' נעמה, מדרום- רח' אסיף, ממזרח- שד' טום, ממוערב- מסילת הרכבת.

אפיון המתחם: חלקה לא מבונה. מדרום לה נמצא מרכז מסחרי "נעימי".

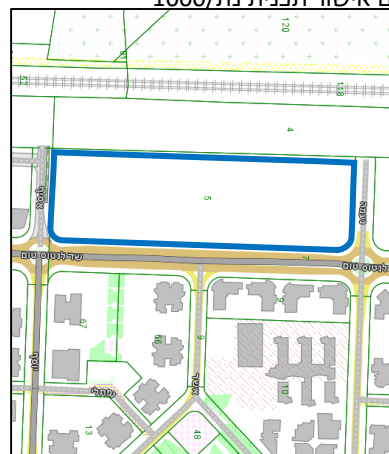
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
5.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	3 (2)	15	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לשד' טום לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1 ובנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [פרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/1000*



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 8

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 26,311 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 6/9904.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/8/750. יעוד: תעסוקה ותעשייה נקייה. תכנית בינוי מאושרת: ב/750-6א'.

גבולות המתחם: מצפון- רח' אסיף, מדרום- רח' יסעור, ממזרח- שד' טום לנטוס, ממערב- מסילת רכבת.

אפיון המתחם: במתחם קיים מרכז מסחרי "נעימי" – מבנה משרדים בן 4 קומות הכולל חזית מסחרית. טרם מומשו כל זכויות הבניה המאושרות.

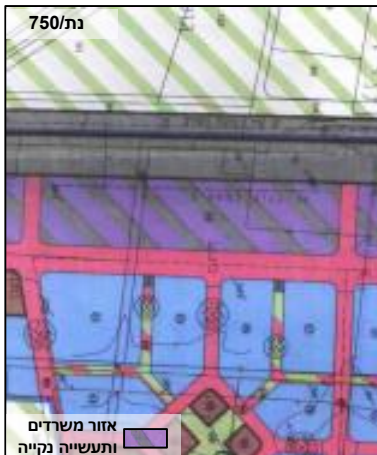
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
5.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3 (2)	15	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לשד' טום לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1 ובנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [פרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/1000



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 9

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 15,162 מ"ר.

גוש וחלקה מס': 7/9904, 367/7933 (ח"ח).

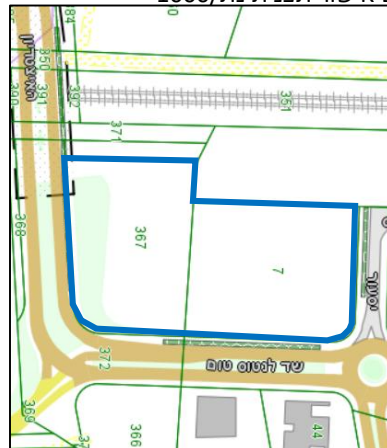
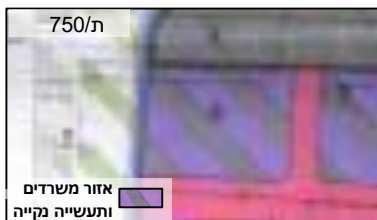
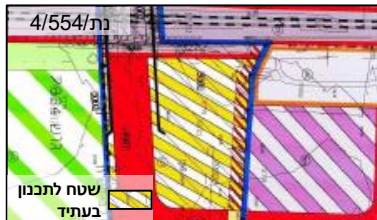
תכנית מפורטת מאושרת: נת/750 ונת/8750. יעוד: תעסוקה ותעשייה נקייה. נת/4554. יעוד: אזור לתכנון בעתיד.
גבולות המתחם: מצפון- רח' יסעור, מדרום- רח' האצטדיון, ממזרח- שד' טום לנטוס, ממערב- מסילת רכבת.
אפיון המתחם: חלקות לא מבנות. ממוקמות מצפון למתחם מרכז מסחרי "נעימי".

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
5.1	אזור לתכנון בעתיד תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	3 (2)	15	לפי תכנית מאושרת	- מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1 ובנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.6 ובפרק 3.5 - יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.5.2 בהוראות האתמ"מ - בחלק הדרומי של המתחם יקבע שטח כתועלת ציבורית עבור מתקן הנדסי

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [פרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.
* אין במסמך מדיניות זה לשנות /או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/1000*



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.2 מנגנון מתן זכויות בנייה

זכויות בניה יוקצו באופן הבא:

מתן זכויות בנייה לפי עצימות בסיסית:

תינתן עצימות בנייה בסיסית – 300% ומספר קומות מקסימלי עד 15 בעת עמידה בקריטריונים הבאים:

✓ גודל מתחם מעל 2 דונם (1)

✓ מתן תועלת ציבורית כמפורט בפרק 3.2.3

מתן זכויות בנייה לפי עצימות גבוהה:

תינתן עצימות בנייה גבוהה – 500% (2) ומספר קומות מקסימלי עד 15 בעת עמידה בקריטריונים הבאים:

✓ גודל מתחם מעל 2 דונם (1)

✓ מתן תועלת ציבורית כמפורט בפרק 3.2.3

✓ קרבה למתע"ן

✓ תכנון בשלב מתקדם המתבסס על העצמת הזכויות

✓ מנגנון הבטחת מימוש (3)

4.3.5.2 נתונים כמותיים למתחם (4)			
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
5.1	תעסוקה	320,457	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד חקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה
	שטחים בתעסוקה	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה		307,991	שהם תוספת של 44,991 מ"ר ל 260,000 מאושרים
---	מתקן הנדסי	1,000	
סה"כ למתחם בייעודים ציבוריים		1,000	

מתוך הוראות סעיף 4, נתונים כמותיים למתחם רצועת לנטוס, תכנית נת/1000 – אתמ"מ

(1) במתחם הקטן מ-2 דונם זכויות הבנייה יהיו לפי תכניות מאושרות.

(2) ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.

(3) מנגנון הבטחת מימוש - בתכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו תקבע הוראת פקיעה לפיה, ככל שלא החלו בהקמת הבניין מכח היתר המבקש לנצל לפחות 80% מזכויות הבניה שיאושרו בתכנית המפורטת, וזאת בפרק זמן שלא יעלה על 4 שנים ממועד תחילתה של התכנית המפורטת, תוקפה וההיתרים מכוחה יפקעו ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של התכנית המפורטת. לעניין הוראה זו לא יראו תחילת הקמתו של בניין בהריסתו של בניין קיים, בעבודות חפירה או בעבודות פיתוח או עבודות כיוצא באלה הנעשות כהכנה להקמת הבניין. יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להחליט על הארכת תוקפה של התכנית המפורטת ב-2 שנים נוספות, ובלבד ותוגש בקשה להארכה לא יאוחר מ-90 יום לפני המועד המקורי של פקיעת התכנית המפורטת.

(4) בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:

א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.

ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר נידום אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.

יודגש כי זכויות הבניה יותנו בעמידה בהוראות סעיף שלביות תחבורתית המפורט בנת/1000 – אתמ"מ



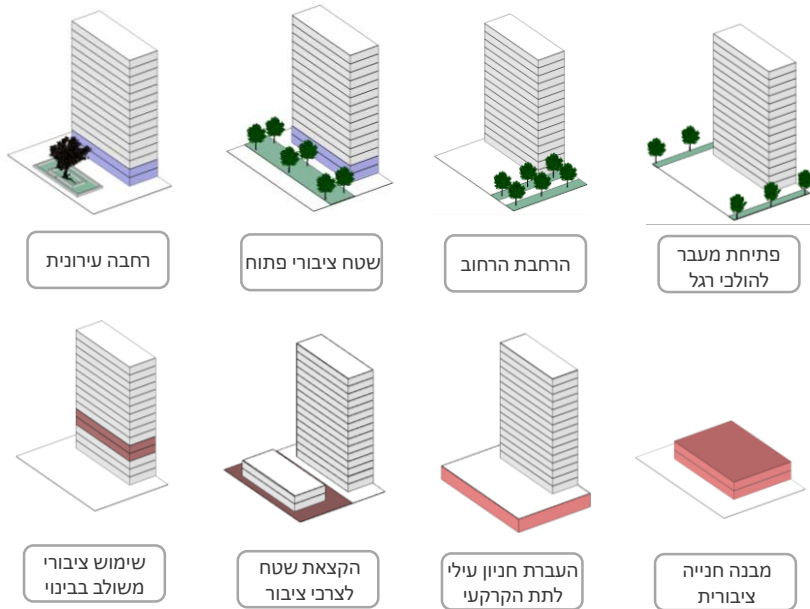
3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.3 מתן תועלת ציבורית

העצמת הזכויות תינתן רק בתנאי מתן תועלות ציבוריות במרחב הפתוח ליצירת פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, ותועלות ציבוריות במרחב הבנוי ע"י: הקצאת שטחי ציבור מבונים ו/או הקצאת שטח קרקע לצרכי ציבור.

להלן דוגמאות לתועלות ציבוריות:

- **פתיחת מעבר להולכי רגל** ע"י מתן זיקת הנאה לציבור ליצירת חיבוריות במתחם.
- **הרחבת הרחוב** בזיקת הנאה לצורך שילוב של תחבורה ציבורית ושבילי אופניים.
- **שטח ציבורי פתוח או רחבה עירונית** בה תקבע זיקת הנאה לציבור.
- **מבנה חניה ציבורית** להפחתת עומסי החניה במתחם.
- **העברת חניון עילי לתת הקרקע** לטובת פינוי מפלס הקרקע ולפיתוח שטח פתוח לרווחת הציבור בקומת הקרקע, למעט חניות פריקה וטעינה וחניות נכים.
- **הקצאת שטח קרקע לצרכי ציבור** כאשר היקף השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יחושב לפי 10% משטח התכנית המפורטת, אך בכל מקרה לא יפחת מ-0.5 דונם. שימושים ושטחי בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית עירונית לשטחי ציבור נת/7/400 צ.
- **שטח ציבורי משולב בבינוי** כאשר היקף השטחים לא יפחתו מ-5% משטחי הבניה העל קרקעיים שיתווספו למצב מאושר בתכנית מפורטת.



סוגי התועלות הציבוריות והיקפם ייקבעו לפי עקרונות מסמך זה. התועלת הציבורית תירשם על שם הרשות ותבוצע על ידי היזם ועל חשבוננו. כמו כן, תקבע בתכנית הוראה בדבר שלביות הביצוע של ההקצאה לצרכי ציבור באופן שיבטיח את ביצועה בד בבד עם מימוש התכנית.

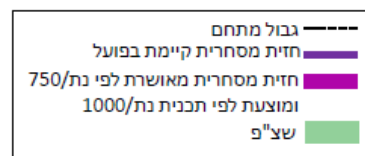
3. מצב מוצע | 3.3 הנחיות למרחב הציבורי

3.3.1 חזיתות מסחריות

תכנית נת/1000 – אתמ"מ מגדירה את **שד' טום לנטוס** כרחוב פעיל מרכזי בעלי חזית מסחרית ברצף אורבני עם המשך החזית המסחרית המוצעת במתחם מזרח (מתחם ברכת חנון), ומצפון (מתחם קריית יהלום).

הנחיות:

- מפלס החזית המסחרית יתוכנן במפלס המדרכה ללא מכשולים ו/או מדרגות על מנת ליצור נגישות עבור המסחר.
- מסחר נלווה לתעסוקה יהיה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ובאזור בו מסומנת חזית מסחרית בתכנית האתמ"מ תתאפשר בניה של מסחר בתחום כל קומת הקרקע במסגרת סל הזכויות הכולל וללא תוספת זכויות בניה. תותר קומת גלריה למסחר.
- בהוראות התכנית ייקבע כי המסחר יבנה בהינף אחד עם היקף שטחי הבניה שלא יפחת מ-70% משטחי הבניה במגרש ומלבד שהמבנה יאפשר מימוש יתרת הזכויות בעתיד.
- לאורך הרחובות הראשיים התכניות המפורטות יכללו דופן רציפה לאורך הרחוב הכוללת חזית פעילה, תכנית קומות המסד לא תפחת מ-65%.



מיפוי חזיתות מסחריות



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.1 מערכת דרכים

המתחם אשר ממוקם במרכזו של האתמ"מ מהווה חיבור בין החלק הצפוני לחלק הדרומי שלו. ממערב לו מסילת הרכבת ודרך מס' 2.

במתחם קיימים שלושה כבישים מאספים ראשיים: שד' טום לנטוס המהווה את הציר הראשי של המתחם, באורך של כ-2 ק"מ, המחבר את רח' האר"י בצפון (מתחם קריית יהלום) לרח' האצטדיון בדרום (מתחם ברכת חנון). רח' שלמונזה המהווה דרך המשך לרח' ד"ר יהודה פרח, ורח' האצטדיון המהווה גבול בין מתחם רצועת האמצע למתחם ברכת חנון באתמ"מ.

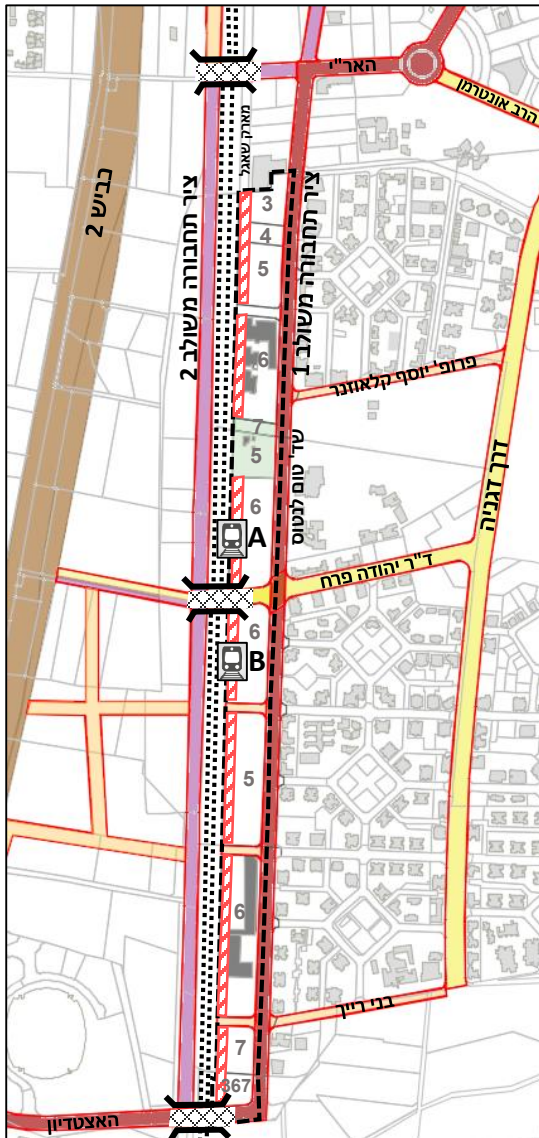
בלב המתחם מתוכננת הקמת תחנת רכבת שלישית בעיר - תחנת "המכללות" עפ"י תת"ל 65/א.

באתמ"מ מתוכננים שני צירי תחבורה משולבים, כאשר במתחם זה מתוכנן לעבור ציר תחבורה משולב מס' 1 לאורך שד' טום לנטוס. הציר מתחיל בצפון האתמ"מ (דרך מס' 57) ומסתיים בדרום האתמ"מ (דרך מס' 553), ויכלול נתיבי העדפה ו/או רצועת מסילה למתע"ן, שבילי אופניים ומדרכה רחבה להולכי רגל בצד הגובל בבינוי.

מיקום מדויק של תוואי הדרך, רחבו הסופי ומפלסיו יקבעו בעת הכנת תכנית מפורטת. ככל ובתכנון מפורט יימצא ציר חלופי הנותן את אותו המענה לא ייחשב שינוי בתוואי הדרך לשינוי תכנית זו, ובלבד שפתיחתו תהווה תנאי למימוש זכויות כפי שנקבע לגבי התוואי המקורי בתכנית.

על פי תכנית האתמ"מ מתוכנן גשר לכלי רכב והולכי רגל אשר יחבר ממזרח ברח' יהודה פרח למערב ברצועת האמצע דרום, ובהמשך יתחבר לגשר המוצע מעל דרך מס' 2 המקודם בתכנית נת/542/ב-2 – לב העיר והמטרופולין (408-0102657), ובכך יהווה ציר עירוני שייתן מענה לחיבור המתחם למערב העיר.

מסמך המדיניות מציע חיבור ע"י כביש/זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחלק המערבי של החלקות במתחם כהמשך של הדרך הפנימית הקיימת מצפון למתחם (מארק שאגל), ליצירת גישה עבור חלקות אלו. התכנון המפורט ייקבע בעת הגשת תכנית מפורטת.



מיפוי מדרג דרכים



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.2 הרשת הירוקה

על מנת לעודד הליכתיות ותנועות "רכות" לתוך המתחם ובתוכו, נדרש לייצר חיבוריות על ידי פיתוח שבילי אופניים והליכה, בכדי לרשת את המתחם ולייצר מרחב עירוני פעיל.

רצף עירוני ירוק

תכנית המתאר נת/2035 הגדירה שלושה צירי רוחב עירוניים ירוקים העוברים בתחום האתמ"מ שיש לשמור על רציפותם למערך הולכי רגל ושבילי אופניים. במתחם עובר ציר רוחב ירוק המתחיל בחורשת הסרג'נטים ממזרח למתחם, ממשיך מערבה לשצ"פ שנמצא במתחם רצועת לנטוס, ממשיך בשצ"פ פים בתכנון (ברצועת האמצע, בלב העיר והמטרופולין ובשכונת אופק הים- נת/542/א) ועד חוף ארגמן.

הנחיות לשמירה על רצף עירוני ירוק:

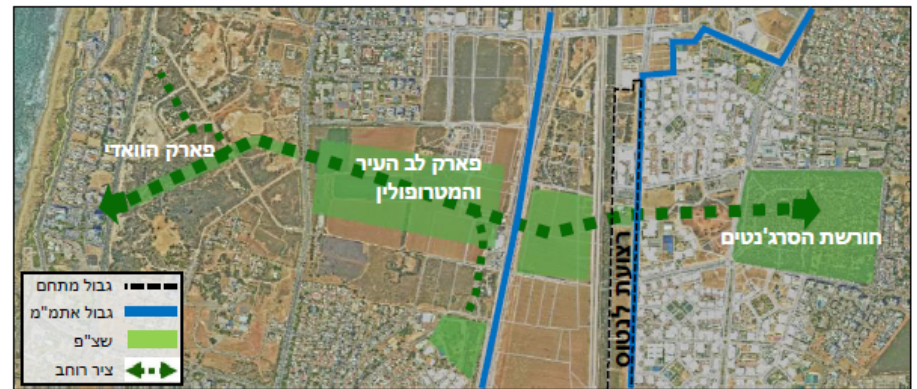
- השטחים הציבוריים הפתוחים הממוקמים על צירי הרוחב הירוקים (כמתואר בנספח הנופי סביבתי) יתוכננו תוך יצירת רצף הרמוני עם השטחים הפתוחים הסמוכים לאורך הציר.
- ינתן דגש על תכנון המעודד חזית עירונית פעילה לאורך הציר ושדרוג המרחב הציבורי לרבות בתי קפה, הסעדה מסחר מבני-ציבור וכל פעילות לרווחת הציבור.
- שבילי אופניים ישולבו בתחום הצירים ויסומנו כנתיבים נפרדים.
- על התוואי המסומן יחול סעיף גמישות כמפורט בסעיף 4.1.1 בתכנית נת/1000.

שבילי אופניים

בתכנית האתמ"מ מוצע כי בכל 'שד' לנטוס יהיה שביל אופניים ליצירת חיבוריות עם המתחמים הגובלים.



מיפוי הרשת הירוקה במתחם



ציר רוחב ירוק מוצע ע"ג תצ"א



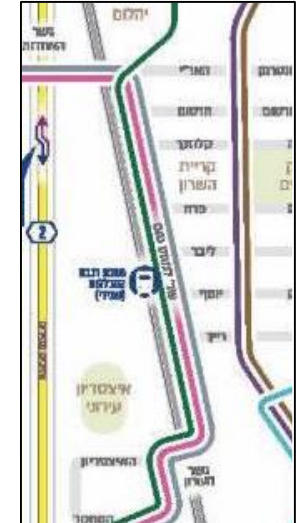
3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.3 תחבורה ציבורית: מהיר לעיר

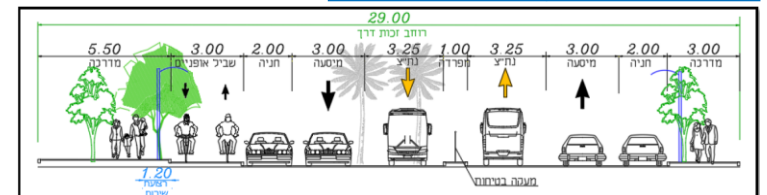
קיים תכנון עבור קידום מערך התחבורה הציבורית בעיר ברמה מקומית ואזורית. ברמה המקומית מתוכננת תכנית בעיר נתניה – "מהיר לעיר" הכוללת רשת קווים לתחבורה ציבורית, המקודמת על ידי חברת נתיבי איילון עבור משרד התחבורה. מטרת הקווים לקשר בין חלקי העיר השונים, לפעול בתדירות גבוהה ובשעות פעילות נרחבות, נסיעה בתשתית העדפה ומתן קישוריות אל ומתחנות הרכבת ומוקדי הביקוש. התכנית כוללת 9 קווים עורקיים בעיר, כאשר עוברים במתחם שלושה קווים בשד' לנטוס. על בסיס רשת הקווים העורקיים מפותחת רשת צירי העדפה בנתניה באורך כולל של כ-90 ק"מ נתיב.

בשד' טום לנטוס יש לתת זיקת הנאה משני צדי הרחוב לפי קו בנין.

להלן פירוט הקווים במתחם רצועת לנטוס:



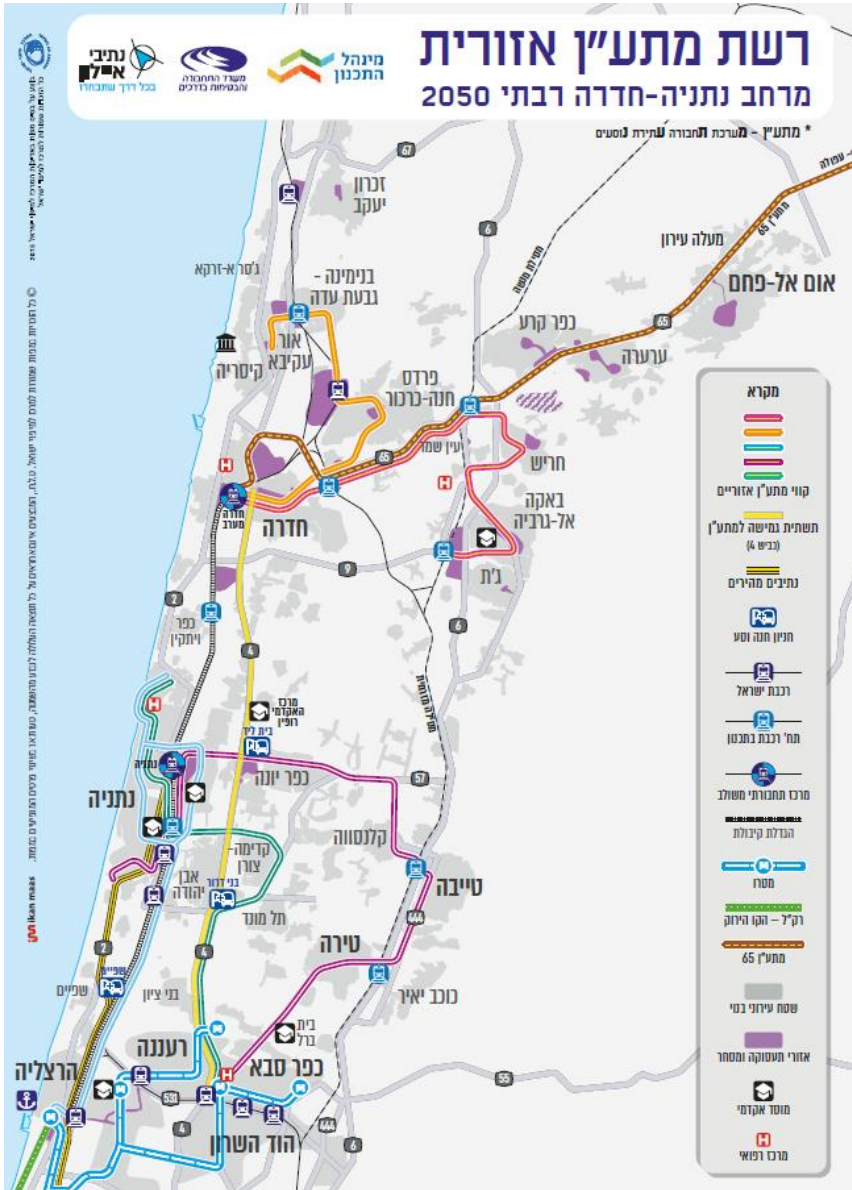
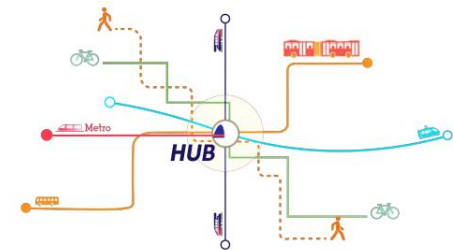
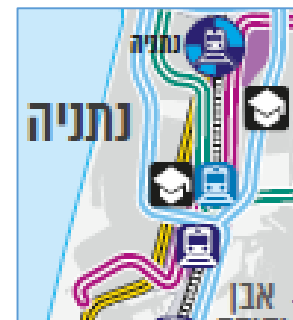
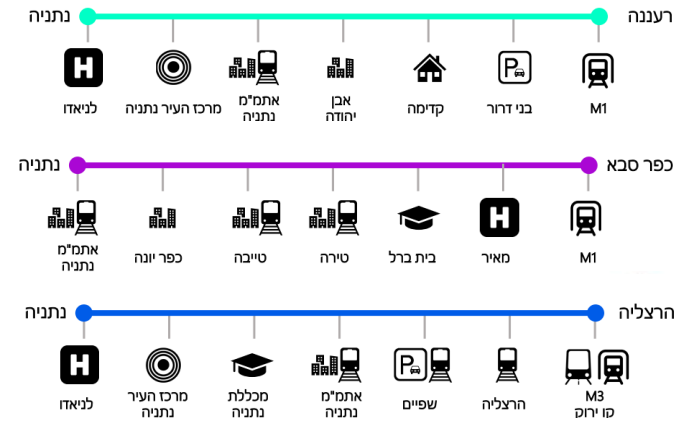
שד' טום לנטוס, חתך טיפוס, מצב מוצע:



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.3 תחבורה ציבורית: מתע"ן

ברמה האזורית קיימת "התכנית אסטרטגית להסעת המונים ותחבורה ציבורית מרחב נתניה-חדרה רבתי", לשנת יעד 2050. את התכנית יזם משרד התחבורה בקידום חברת נתיבי איילון בעקבות הביקוש ההולך וגובר לנסיעות בתוך מרחב תכנון זה ובינו לבין המרחב הסובב. בעיר נתניה נקבע מתח"מ - מרכז תחבורתי משולב. קווי המתע"ן הייעודיים לאתמ"מ הינם הקו הירוק, הסגול והכחול, כאשר התוואי שלהם ידויק בתכנון מפורט. בנוסף, בבואת התכנית האסטרטגית להגדיל את קיבולת רכבת ישראל בין חדרה לנתניה. להלן פירוט קווי המתע"ן:



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.3 תחבורה ציבורית: רכבת

על המסילה הגובלת במתחם ממערב חלה תכנית תת"ל 65/א שעל פיה תוקם תחנת רכבת שלישית בעיר - תחנת "המכללות", אשר תוקם בשד' לנטוס בסמוך לרח' יהודה פרח - חלקה 6 בגוש 9902 או חלקה 6 בגוש 9903, ותשולב במתחם תעסוקה ומסחר. התכנית המפורטת תכלול מענה לפתרונות עבור אזורי שהייה/חניה/תחנה לתחבורה ציבורית.

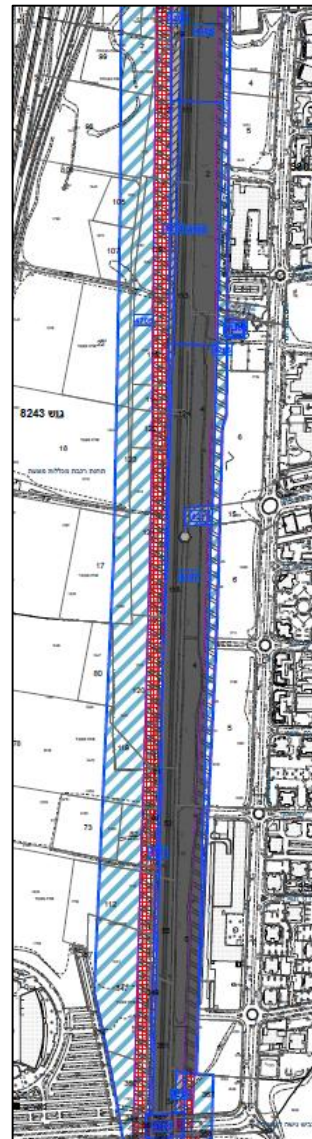
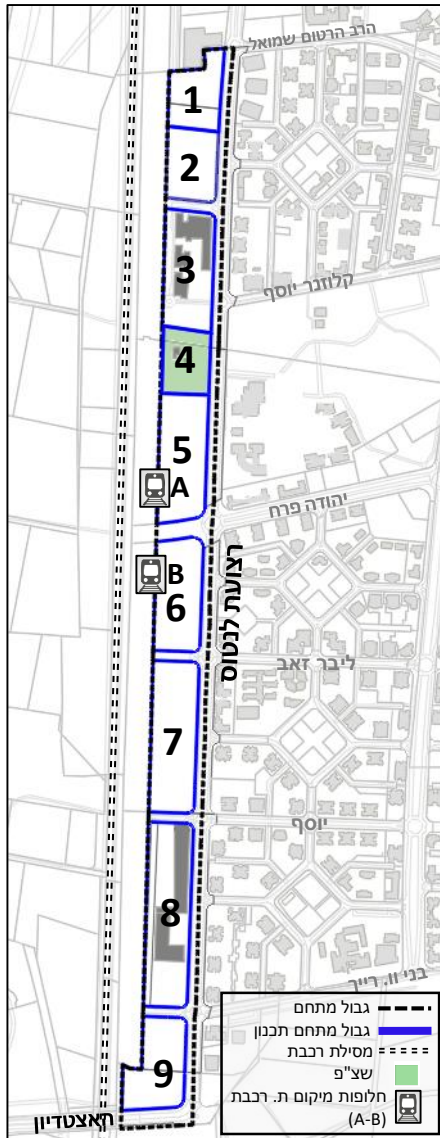
מיקום התחנה במתחם יתרום משמעותית להגדלת נגישות לבאי המתחם ויהווה מוקד משיכה ארצי, אזורי ועירוני.

בנוסף, תת"ל 65/א, אשר מטרתה הינה הכפלת מסילת החוף, מפקיעה שטחים לצורך הרחבת המסילות, וכן קובעת אזור למגבלות בנייה והנחיות מיוחדות.

עפ"י תשריט תת"ל 65/א התכנית חלה על כל החלק המערבי של מתחם רצועת לנטוס – ולכן, באחריות מתחמי התכנון לעמוד בהוראות תת"ל 65/א ובתאום מול רכבת ישראל.

להלן ההשלכות שחלות על המתחם בעקבות תת"ל 65/א:

- אזור למיקום תחנת רכבת
- מגבלות בנייה ופיתוח
- מסילה מוצעת
- מתקנים הנדסיים
- הנחיות מיוחדות
- זיקות הנאה
- מסדרון תשתיות ת"ק



מקרא תת"ל 65/א

מתקנים הנדסיים	מסילה מאושרת
מסילה מוצעת	מסלול דרך-מסילה
מגבלות בנייה ופיתוח	גשר/מעבר עילי
הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסוף מתע"ג



3. מצב מוצע | 3.5 הנחיות איכות סביבה

שמירה על הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים

מסמך סביבתי לתעשייה - כל תב"ע בה ייעוד הקרקע ו/או השימוש בו כוללים תעשייה יידרש מסמך סביבתי המפרט את תהליכי ועיסוקה, לרבות שפכים.

רעש - ככל והחלקה/ המגרש סמוכים למקורות רעש (בבטיים, מפעלים, שימושים רגילים, מסילת הרכבת וכדומה) יש להגיש נספח אקוסטי בשלב התב"ע והתכנון יידרש לעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

קרינה - כל תב"ע תכלול סימון מקורות קרינה מאזורים רגילים כמו קווי מתח, מסילת רכבת וכדומה יידרשו בהכנת דו"ח קרינה וניהול סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. זאת ע"מ להימנע ממיגון ע"י תכנון מיטבי של המבנה. בנוסף ככל ומתוכנן חדר טרפו ימוקם בתת הקרקע.

מרחקי הפרדה - מרחקי הפרדה ו/או מגבלות בנייה - ככל והחלקה/ מגרש ממוקם בסמיכות למחזיקי חומרים מסוכנים/ תחנות דלק/ שימושים מגבילים אחרים יידרשו לעמוד בהנחיות איכות הסביבה למרחקים הנדרשים.

איכות אוויר - תכנון יעשה תוך התייחסות והטמעת אמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות לרבות בסמיכות לתעשייה, בבטיים ראשיים וכד' וכן פתרונות למנדוף, אוורור ועוד. מבנים ו/או שימושים רגילים לא ימוקמו על הכבישים הראשיים או בצמידות לתעשייה כבדה.

קרקעות ומניעת זיהום קרקע - ככל והחלקה/ מגרש נדרשים להגשת סקר היסטורי ותכנית דיגום כתנאי להפקדה יש לפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ניהול מי נגר - כל מתחם ישלב תכנון משמר מים באופן שיטמיע פתרונות להחדרת מי נגר והשטייה ככל הניתן. כל מגרש יטפל במי הנגר בתחום התכנית שלו.

אסבסט - ככל והמבנה/ מחוברים אחרים אשר מוצעים להריסה ונבנו לפני שנת 1992 יחויבו בסקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך מטעם המשרד להגנת הסביבה.

פסולת ומניעת מטרדים בבנייה - אמירה כללית על מניעת מפגעים בעת עבודות, פינוי פסולת בניין תעשה על פי חוק, יעשה שימוש בפסולת ממוחזרת.

חוות שרתים - במגרש בו מוצע חוות שרתים המכילה מרכז אנרגיה יידרש תאום עם האגף לאיכות הסביבה ויידרשו בחיזוי קרינה, לרבות אישור האגף לאיכות הסביבה.

מספר כוכבי הבנייה הירוקה לרבות דירוג אנרגטי יהיו על פי מדיניות העירונית התקפה בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

מעבר לתכנון הכולל יש לשים לב כי אזורי התעשייה הנכללים בתכנית האתמ"מ כוללים מפעלים קיימים, לרבות מפעלים בעלי פוטנציאל למפגעים סביבתיים, תחנות דלק ועוד להם תינתן התייחסות פרטית במידת הצורך.

בנייה ירוקה וקיימות

תקן בנייה ירוקה - כל מבנה יעמוד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה או שו"ע עפ"י המדיניות העירונית התקפה בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

נספח מיקרו אקלים - למבנים מעל 15 קומות סה"כ יידרש נספח מיקרו אקלים הכולל ניתוח רוחות והצללות ומתן פתרונות כבר בשלב תכנון התב"ע. במידת הצורך כבר בשלב התכנון יש להציג פתרונות מבניים ואדריכליים למיתון רוחות לרבות על גגות נמוכים כמו גגות מסחר למיניהם ולעמוד בקריטריונים הנדרשים. במידה ומתוכנן מבנה ציבור או שימוש רגיל אחר יש להציג עמידה בקריטריונים הנדרשים בהתאם.

אצירת אשפה - כל תכנון יציג פתרונות לאצירת פסולת ומחזור על פי מדיניות העירייה התקפה בעת הגשת התב"ע, לרבות הצגת חלופה להטמעת מערכת פנאומטית במתחם לאישור גורמי העירייה.

עמדות טעינה לרכבים חשמליים - יהיו עפ"י מדיניות עירונית תקפה בעת הגשת בקשה להיתר בנייה. יש לתכנן לוח חשמל מלא לעמדות אלו.

מקלחות לעובדים - כל מבנה תעסוקה המכיל לפחות 2,000 מ"ר תעסוקה יחויב במקלחות ושירותים לעובדים בסמוך למעליות.

3. מצב מוצע | 3.5 הנחיות איכות סביבה

אנרגיה

דו"ח ניהול וייצור אנרגיה - בכל מתחם חדש שייבנה בעל שטח של לפחות 10 דונם ייבחן הצורך בהכנת דו"ח ניהול וייצור אנרגיה ויידרש לעמוד ב-80% מהמלצותיו.

חסכון בחשמל ומים - בכל תב"ע יש לשלב אמצעים לחסכון בחשמל ובמים אשר יוצגו בשלב היתר הבנייה.

גגות ירוקים – יש לתכנן את החזית החמישית כך שתאפשר שימושים כגון ניהול מי נגר, ייצור אנרגיה, צמחיה ונטיעות בשים לב על איטום ויריעות הגג, ניקוז מערכות השקיה, עודפי מים, שיפועים וכדומה.

טבע וירוק העיר

נטיעות - כל תכנית תכלול סימון נטיעות עצים לרבות מתן בית גידול מתאים עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה. מספר העצים הסופי ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

נטיעות במדרכות ושטחים פתוחים – יש להציג הצללה ברחובות ראשיים בהם ישנה הלכתיות ובנקודות מפגש כך שיאפשר הצללה בקיץ וקרינה שמש ישירה בחורף.

זיהום אור - תאורת חוץ תתוכנן עפ"י התקנים הנדרשים ובאופן שימנע זיהום אור.

תאורת חוץ - במתחם ספיר הנושק לפארק המדע יש להטמיע פתרונות למניעת זיהום אור לכיוון פארק המדע.

הלכתיות, אופניים ומיקרומוביליטי

עידוד הלכתיות כאשר הרחובות, השדרות והסמטאות מאפשרות תנועת הולכי רגל חופשית בכל שעות היממה. יש להציג מעברים רציפים בין הבניינים ובתוך המגרשים ע"מ ליצור קישוריות.

המרחק הממוצע בין מקומות חצייה מסומנים ומוסדרים להולכי הרגל במסגרת הפרויקט לא יעלה על 150 מ'.

על כל מתחם תכנון מומלץ כי שימוש של שצ"פ יהיה נגיש במרחק של לפחות עד 250 מ'.

לכל המבנים תהייה כניסה ראשית אחת לכל הפחות מרשת ההליכה אך לא מהחניה.

יש להציג בנספח את שבילי האופניים ושבילי תחבורה זעירים (מיקרומוביליטי) במגרש וסביב לו.

יש להתקין מתקני חנייה לאופניים עפ"י המדיניות העירונית התקפה בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

מומלץ להתקין את מקומות החניה של האופניים לאורך הרחובות הראשיים המסומנים בחזית מסחרית.

3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.1 מים, ביוב וניקוז

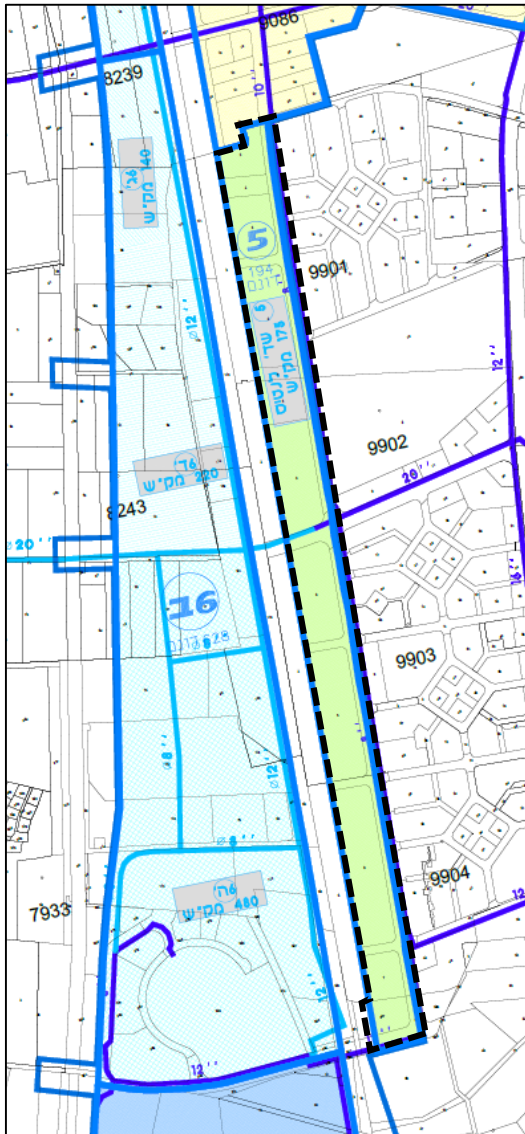
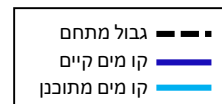
מים

מערכת המים בעיר מתבססת על מקורות מים מבארות עירוניות וממערכת קווי מקורות, שני מרכזי איגום ורשתות חלוקה המחברות בין מרכזי האיגום באמצעות קווים ראשיים.

רשת אספקת המים המתוכננת לאתמ"מ מחולקת לשלושה גושי אספקת מים ראשיים – דרומי, מרכזי וצפוני. מתחם רצועת לנטוס שייך לגוש המרכזי אשר צריכת המים החזויה בשעת שיא הינה 1,750 מק"ש למתחם. לרצועה של שד' לנטוס יסופקו מים מהקו הקיים בקוטר 10" המונח לאורך הרצועה.



גושי אספקת מים ראשיים באתמ"מ



נספח מים, אחד מהנדסים
תכנית נ/ת-1000 – אתמ"מ



מסמך מדיניות רצועת לנטוס

3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

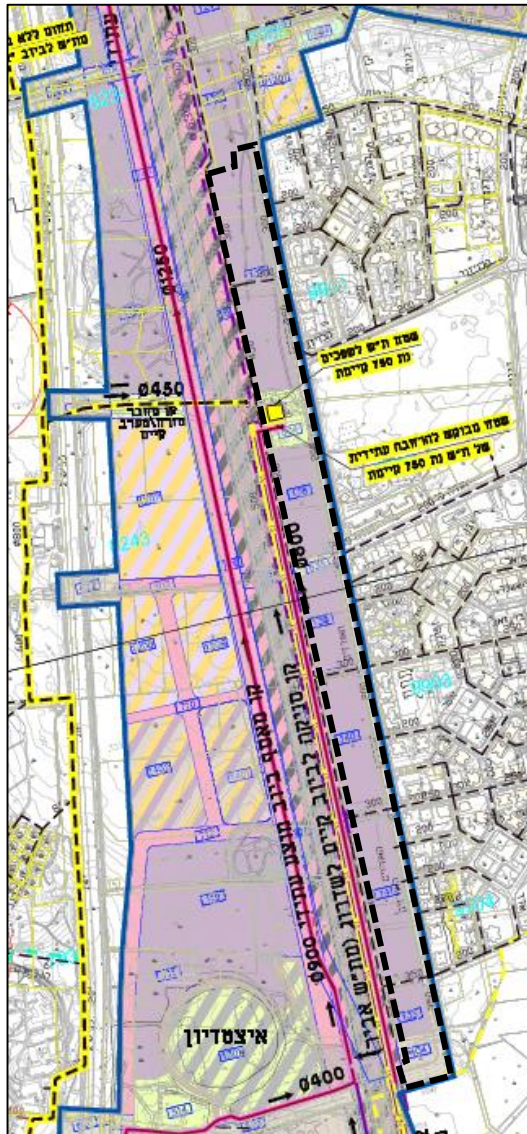
3.6.1 מים, ביוב וניקוז

ביוב

מערכת הביוב הקיימת של העיר בנויה מביבים ציבוריים, קווים מאספים ראשיים, תחנות שאיבה לביוב, קווי סניקה לביוב, קו סילוק למכון טיפול בשפכים.

מערכת איסוף השפכים מתחלקת לשני אזורים: מזרחית לכביש 2 ומערבית לכביש 2, כאשר שטח האתמ"מ רובו ככולו משתייך למערכת הולכת השפכים המזרחית של העיר. במתחם לנטוס קיימת תחנת שאיבה גדולה הכוללת מערך טיפול קדם בשפכים – מגובים מכניים, דיזל גנרטור חירום.

על פי ספיקות הביוב החזויות למתחם לפי תכנית האתמ"מ, פתרון הביוב של המתחם יהיה על בסיס הפתרון הקיים של חיבור הביוב למערכת הולכת השפכים המזרחית הקיימת.



נספח ביוב, בלשה ילון, תכנית נת/1000 – אתמ"מ



3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.1 מים, ביוב וניקוז

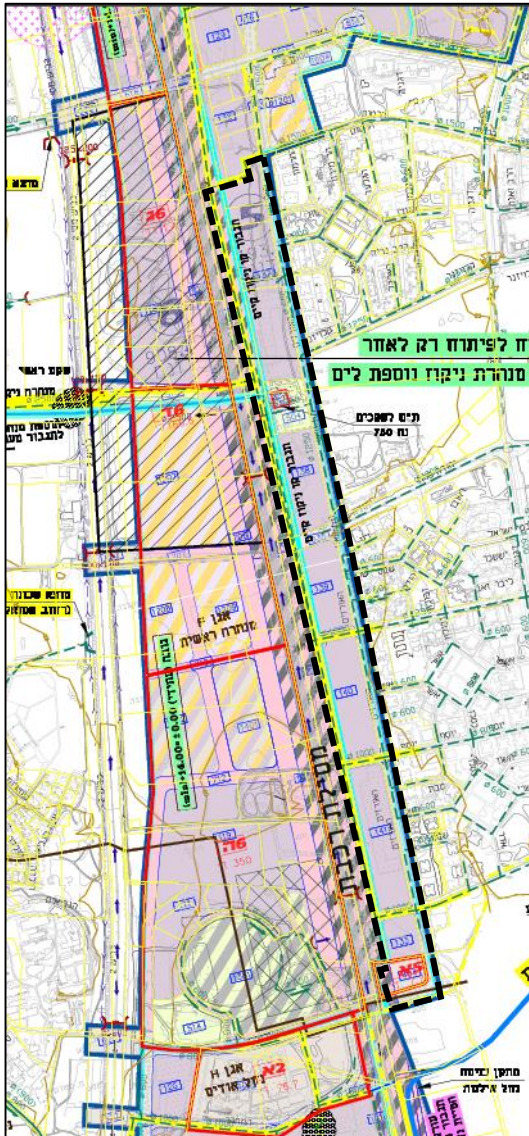
ניקוז

עמידה בדרישות תמ"א 1

יעד תכנוני לטיפול בנגר: הצגת נתוני בסיס לחישובי נגר עילי לצורך תכנון מערכת הניקוז העירונית בשטח התכנית.

על פי הנחיית התמ"א חובת הכנת נספח ניהול נגר עילי וניקוז לתכנית, ובעקבותיה מתן חוות דעת ע"י רשות הניקוז הרלוונטי, חלה על כל תכנית המיועדת להרחבה ניכרת או הכוללת בתחומה שטחים של עורק ניקוז ראשי ורצועותיו, עורק ניקוז משני ורצועת המגן שלו ופשטי הצפה.

על פי התמ"א אזור נתניה מוגדר כאזור א' – בעל פגיעות גבוהה של מי תהום – לפיכך קיים צורך להגן על מי התהום מפני זיהום ולנקוט באמצעים כדי למנוע גורמים לזיהום.



נספח ניקוז, בלשה ילון, תכנית נת/1000 – אתמ"מ

3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.2 חשמל ותקשורת

חשמל

מרבית המתחם מרושת ברשת חשמל תת קרקעית. הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרים מכוחו. מוצע שקווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

תקשורת

במתחם קיימים שלושה קווי תקשורת. שני קווים תת קרקעיים השייכים לחברת בזק וסלקום, וקו עילי של בזק.



מיפוי תשתיות חשמל



מיפוי תשתיות תקשורת

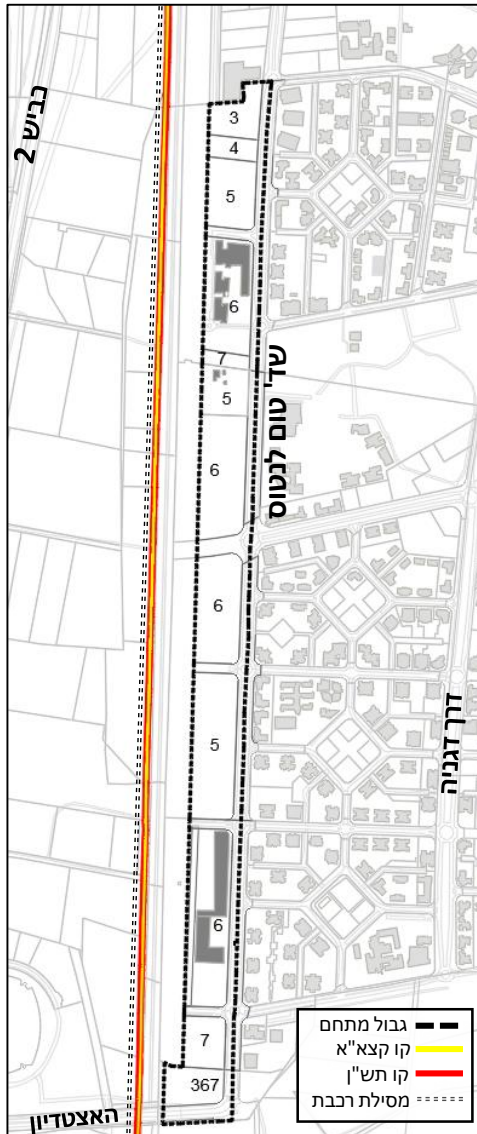


3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.3 דלק וגז

דלק וגז

במתחם לא עוברות רצועות גז ודלק, אלא בסמוך לרצועת הרכבת עוברים קווי קצא"א - קו צינור הנפט אילת אשקלון, ותש"ן - החברה לתשתיות נפט. אסורה בתכלית האיסור כל עבודה או בנייה או סלילת כביש או פריצת דרך בתחום רצועת קווי הדלק. במידה ויוקמו תחנות דלק במתחם יש לשמור על ההנחיות הסביבתיות בהתאם לתמ"א 18 לתחנות דלק על תיקוניה.



מיפוי תשתיות דלק וגז



הבהרות

- כל תכנית מפורטת שתוגש במתחם תבחן בהתאם למפורט במסמך זה.
- אין במסמך זה כדי לפגוע בזכויות על פי תכניות שאושרו לפני אישורו של מסמך זה.
- תכנית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני אישורו של מסמך זה והיא אינה תואמת את הוראותיו, ניתן לאשרה ובלבד שקיימה בה הוועדה המקומית דיון נוסף ובחנה את אפשרות התאמתה למסמך המדיניות.
- בכל מקרה של סתירה בין מסמך מדיניות זה לבין תכנית האתמ"מ, תגברנה הוראות תכנית האתמ"מ.
- היקף שטחי הבנייה של שימוש אכסון מלונאי לא יעלה על 15% מסה"כ שטחי הבנייה המוצעים.

הנחיות לתכניות מפורטות

תכנית מפורטת תכלול בין השאר הוראות בנושאים הבאים:

- המרחק המינימלי הנדרש בין המבנים הגבוהים הינו 15 מ'.
- הוראות בדבר רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ו/או כלי רכב לפי הצורך.
- הוראות לגבי רישום שטחים ציבוריים.
- פתרון החניה יהיה בגבולות המגרש בחניון תת קרקעי, כולל חנייה לרכב תפעולי, ככל הניתן, ובהתאם למאפייני המגרש.
- יותרו מרתפי חנייה משותפים למגרשים סמוכים. במקרה של איחוד מרתפי חנייה ו/או כבישי כניסה לחנייה תירשם זיקת הנאה לזכות הנוגעים בדבר.
- עירוב שימושים - יותרו שימושים מעורבים באותו מבנה בתנאי שיתוכננו כניסות נפרדות. תכנית הכוללת עירוב שימושים תכיל הוראות בדבר מניעת מטרדים של שימושי המסחר והתעסוקה לדירות המגורים הסמוכות, ככל שישנן.
- תקן חניה - בתכנית המפורטת ניתן להקטין את תקן החנייה ביחס לקבוע בתקנות. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר אך לא יעלה על הקבוע בשלבויות התחבורתית.
- תכנית מפורטת תקבע כי הבעלות בשימוש למעונות סטודנטים/דיור מוגן/אכסון מלונאי תהיה אחודה. היקף הזכויות למעונות יקבע מתוך סל זכויות המותר ליעוד מגורים ומשרדים במתחם.
- בתכנית מפורטת לא יותרו שימושי מגורים.

5. צ'ק ליסט לעמידה בהוראות המסמך
ועמידה בקבלת העצמת זכויות

עמידה בהוראות המסמך		
קריטריון	פירוט עמידה בקריטריון	הערות
הנחיות מסחר		
הנחיות תנועה		
הנחיות סביבה		
הנחיות תשתית		
הנחיות נוספות		

העצמת זכויות בנייה					
בסיסית	גודל מתחם	תועלת ציבורית			
גבוהה	גודל מתחם	תועלת ציבורית	קרבה למתע"ן	תכנון בשלב מתקדם	הוספת מנגנון הבטחת מימוש