



מסמך מדיניות ברכת חנון

מנהל הנדסה | אגף תכנון ועיצוב עיר | מחלקת תכנון עיר



צוות התכנון

אדר' ארז טל - מהנדס העיר

אדר' אלבירה גולדשטיין בין 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

אדר' ליטל שלף דורי - סגנית מהנדס העיר לשעבר

אדר' נוף אוהד אבניאל - מחלקת תכנון עיר לשעבר

אדר' הודיה יקוטי - מחלקת תכנון עיר לשעבר

יועצים

דורון מגיד - יועץ תנועה

הגר לוי - מנהלת מחלקת אישורי חניה ותנועה

עירית אנג'ליקו - מנהלת אגף איכות הסביבה

קטי קרן - מנהלת מחלקת איכות הסביבה

אלון אופיר - מנהל אגף שירות לתושב וחדשנות

מוטי פנחסי - מנהל מחלקת תחבורה ציבורית לשעבר

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 נקודתיות מפורטות

1.2.3 מימוש הזכויות במתחם

1.3 אפיון המתחם

1.3.1 מוקדים עירוניים אזוריים

1.3.2 עסקים במתחם

1.3.3 חזיתות מסחריות

1.3.4 שטחים ציבוריים

1.4 מיפוי תנועתי

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

1.5.3 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

3.3.2 מוקדים ראשיים

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

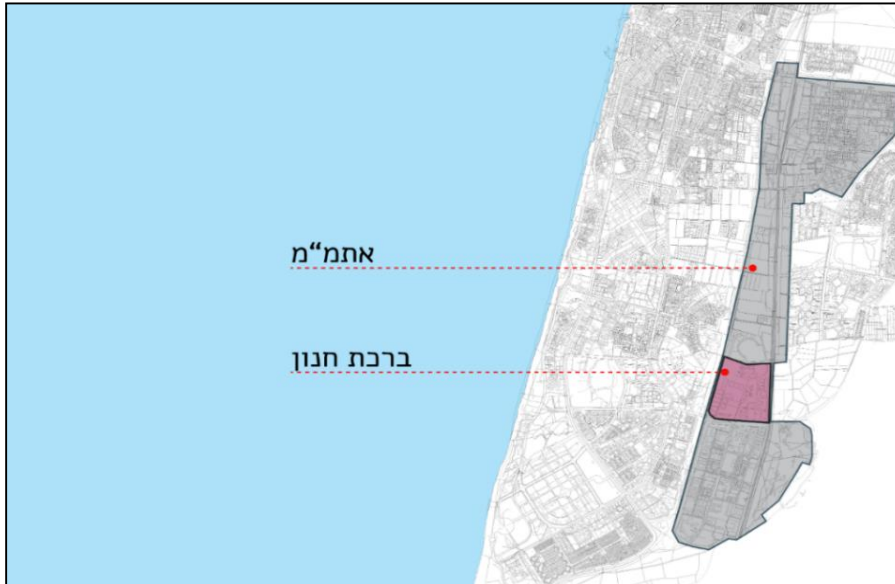
ועמידה בקבלת העצמת זכויות



תכנית נת/1000 - האתמ"מ (אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה) חולקה לשבעה מתחמי תכנון וקבעה הוראות לעריכת מסמכי מדיניות לחמישה מתחמים, ביניהם מתחם מספר 2 – ברכת חנון.

מסמך המדיניות מתווה קווים מנחים להכנת תכניות מפורטות בתחום שטח המתחם של ברכת חנון.

שטח המתחם האמור הינו כ-432 דונם ומתוכנן להמשך העצמה כאזור תעסוקה בילוי ומסחר. הרחובות הראשיים, הגביש והמחקר, יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית. תפקידו של מסמך המדיניות לשמש כרקע תכנוני לכל מיזם חדש במתחם על מנת לאפשר ליזמות פרטית וציבורית להתכנס למימוש החזון.



תרשים מיקום ברכת חנון בתוך האתמ"מ ובעיר

חזון

מתחם ברכת חנון מהווה חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני מרכזי, חדיש ונגיש, המשמש מרכז תעסוקה, בילוי ופנאי אזורי, ומוקד משיכה אטרקטיבי עבור חברות גדולות ועסקים מקומיים לנתניה וליישובי האזור

מטרות

- קביעת חלוקה לאזורי תכנון ומתן הוראות לבינוי ומיצוי הזכויות עפ"י האתמ"מ, תוך התחדשות ועיבוי המרקם הקיים.
- קביעת מנגנון לאופן חלוקת שטחי הבנייה והנחיות להקצאת שטחים לצורכי ציבור.
- קביעת הנחיות לממשק עם המרחב הציבורי בחזיתות המסחריות, וחיזוק מוקדים ראשיים.
- קביעת הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות בנושאי סביבה, דרכים ותשתית.
- שיפור רשת הרחובות ויצירת אמצעי קישור חדשים לכל סוגי התנועות, תוך הסתמכות על מערך התחבורה הציבורית.

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 ברכת חנון 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

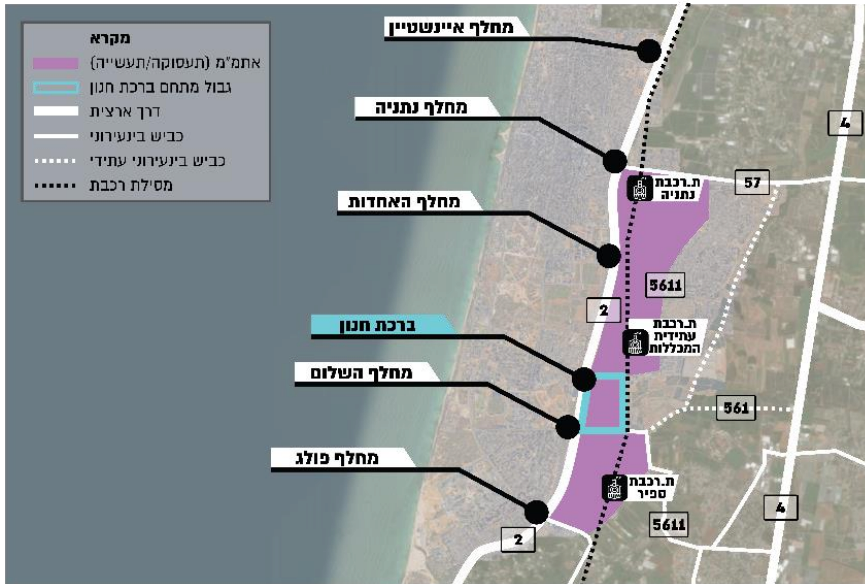
האתמ"מ אשר גודלו כ-5,200 דונם מתפרש לאורך צידה המזרחי של העיר. ברכת חנון ממוקמת בחלק הדרומי שלו ומאופיינת בנגישות מרבית על ידי חיבור וסמיכות לצירים ראשיים ברמה ארצית, אזורית ומקומית.

מערב - כביש 2 המהווה עורק תחבורה אינטנסיבי מרכזי, ומשמש את תושבי הסביבה והארץ. כביש זה הינו כביש בינעירוני במישור החוף המחובר בין תל אביב-יפו בדרום לחיפה בצפון. בכביש מתוכננת הרחבה של זכות הדרך.

מזרח - מסילת הרכבת, המהווה חיצ בין השטח החקלאי לבין אזור התעסוקה במתחם. המסילה מתוכננת לעבור חשמול והרחבה.

דרום - רחוב הארי טרומן, המהווה גבול בין המתחם לבין קריית ספיר, כאשר לאורכו שימושי מסחר ותעשייה ואזור חנייה. דרך זו מהווה ציר מרכזי עבור תושבי נתניה ותושבים רבים מתושבי השרון העוברים בו מדי יום בתדירות גבוהה.

צפון - רחוב האצטדיון, המחובר אל המתחם את שכונת קריית השרון מצפון מזרח, לשדרת היהלומים ממערב - המהווה דופן מסחרית לבילוי ופנאי לתושבי העיר והאזור.



מצב קיים | 1.1 תיאור סביבה והתמצאות

1.1.2 תכניות גובלות

מתחם ברכת חנון מוקף בתכניות משמעותיות אשר נמצאות בתהליכי תכנון מתקדמים להעצמת זכויות בנייה כמפורט:

מצפון:

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

- כיום: המתחם ברובו מיועד לקרקע חקלאית, למעט חלקה הדרומי המכיל את אצטדיון נתניה ובחלק הדרום מערבי קיים אתר ברכת חנון המוגדר לשימור. שטח המתחם כ-390 דונם.
- מתוכנן: אזור לשימושים מעורבים הכוללים מגורים (1,200 יח"ד) ומשרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר, ספורט ונופש לרבות היכל ספורט, ויהווה מקום לחיבור מזרח ומערב העיר.

מזרח:

נת/1000 - אתמ"מ - מתחם 3, קריית ספיר (408-0176057):

- כיום: אזור תעסוקה ותעשייה פעיל, הבנוי ברובו, הכולל תחנת רכבת ספיר ושטחו 1164 ד'.
- מתוכנן: אזור ביעוד עירוני מעורב הכולל שימושי מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

ממזרח:

נת/950 - אכ"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.

ממערב:

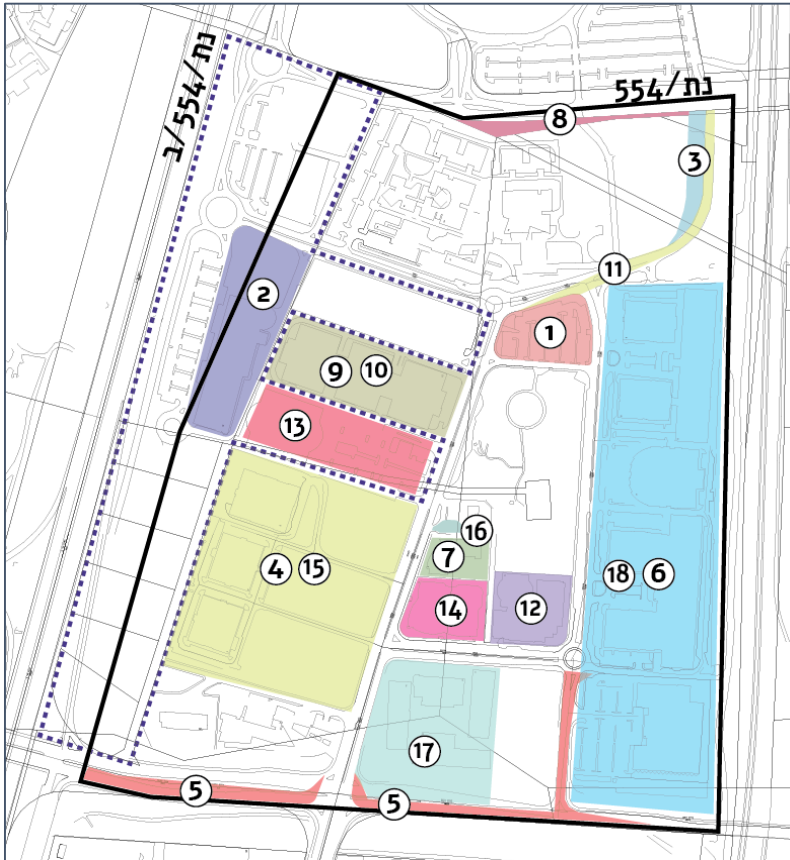
נת/14/537 ב' ונת/14/537 ג/2 - אגם 3 (408-0974212):

- כיום: האזור בנוי בחלקו ועיקר ייעודו מגורים. שטחו כ-39 דונם.
- מתוכנן: אזור עירוני רב גוני שבו שימושי קרקע מעורבים לצד שטחים למטרות ציבור כלל עירוני. המתחם כולל 1,062 יח"ד, שטחים לבנייני ציבור הכוללים את היכל התרבות וקביעת אזורי תעסוקה ומסחר.



מצב קיים | 1.2 תכניות מאושרות

1.2.2 תכניות נקודתיות מפורטות



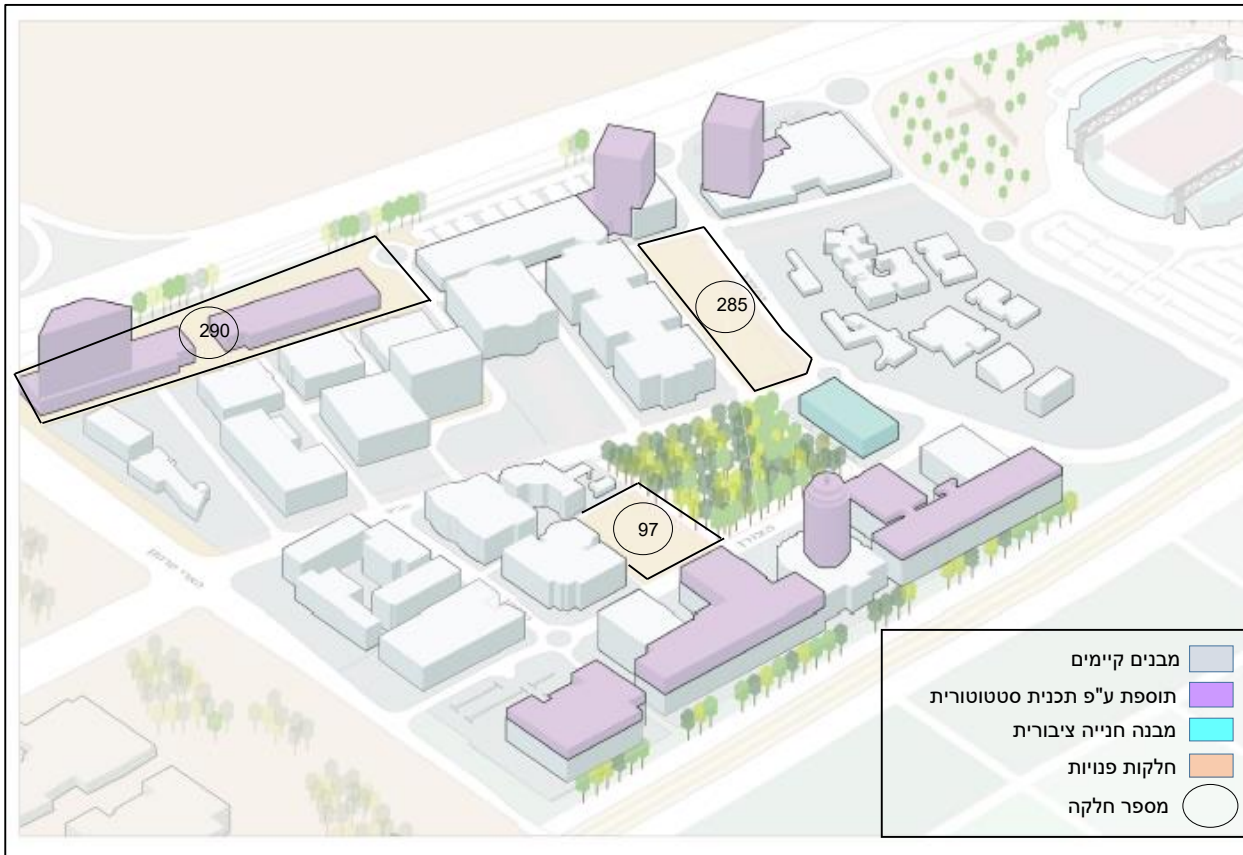
מספר	שם תכנית	מספר תכנית	מגרשים	י.פ.	מטרה עיקרית
1	נת/554/20	408-0086330	18 ב	21/12/2016	מבנה חניון ציבורי
2	נת/מק/554/ב/2	408-0136176	1002	21/02/2014	בית קולנוע רוגבין פדרמן
3	נת/מק/554/21	408-0147595	18	19/06/2016	הרחבת דרך קיימת לאצטדיון אזה"ת ק.ספיר
4	נת/מק/554/ב/8	408-0405225	101,102,103	09/01/2020	איחוד וחלוקה רחוב הגביש
5	נת/554/10		1,2	04/07/2003	הרחבת כביש 5611, שינוי יעוד משצ"פ ותעשייה לדרך
6	נת/554/16		4,5,31,32	20/03/2013	מתחם הצורן
7	נת/554/14		8	22/07/2005	בית תמר
8	נת/554/4			19/01/2004	מתחם האצטדיון
9	נת/554/ג		11	15/04/2004	בניין סלקום
10	נת/554/ג/1/א		11	05/01/2007	בניין סלקום
11	נת/554/9		18	04/07/2003	דרך מוצעת מכללת אורט
12	נת/מק/554/19		6	22/02/2012	בית אריאל
13	נת/מק/554/ב/1		1000	28/03/2011	קיקה
14	נת/מק/554/7		9	04/12/2000	בית שהם
15	נת/מק/554/8		13,14,15	12/05/2002	שראל
16	נת/מק/554/11		8	25/08/2002	בית תמר
17	נת/מק/554/18		1,2	31/12/2007	מתחם אלביט
18	נת/מק/554/א/16		4,5	10/10/2005	מתחם הצורן

מצב קיים | 1.2 תכניות מאושרות

1.2.3 מימוש הזכויות במתחם

המתחם ברובו בנוי, אך קיימות זכויות בנייה מתוקף תכניות מאושרות שטרם מומשו (ראו תשריט – סימון סגול).

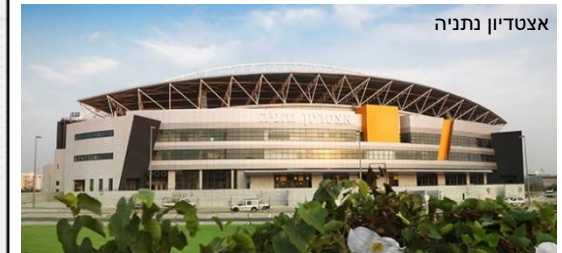
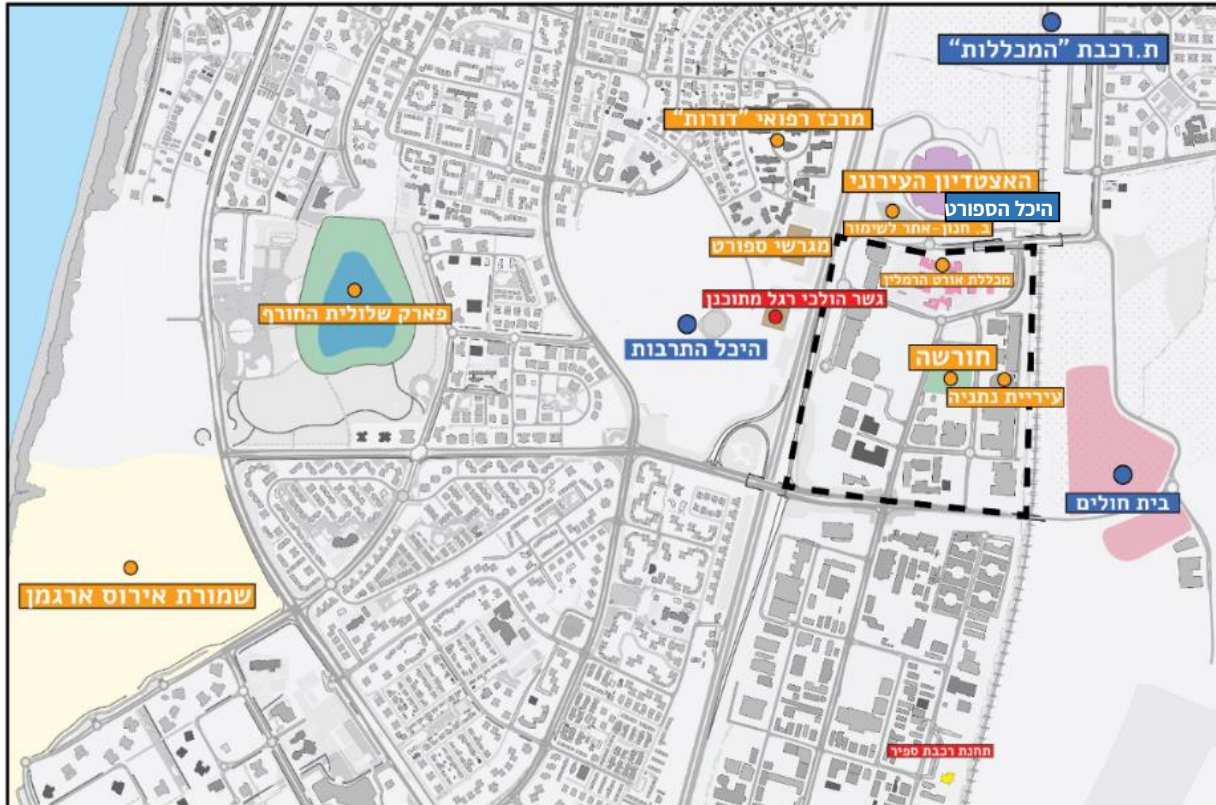
קיימות שלוש חלקות (290, 285, ח"ח 97) ללא בינוי במתחם הנמצאות בבעלות רשות מקרקעי ישראל ומשמשות לחניה לא מוסדרת עבור החלקות הסמוכות (ראו תשריט – סימון כתום).



1.3.1 מוקדים עירוניים אזוריים

במתחם ישנם מספר מוקדים עירוניים מרכזיים המושכים תושבים למתחם: משרדי עיריית נתניה, המכללה, סינמה סיטי והאצטדיון. בשנים הבאות אמורים לקום מספר עוגנים אסטרטגיים שיהפכו את המיקום של המתחם לאטרקטיבי:

תחנת רכבת חדשה ("המכללות") במתחם לנטוס מצפון - מזרח, בניית בית חולים ממזרח למתחם, הקמת היכל ספורט מצפון בצמידות לאצטדיון, והקמת היכל תרבות ממערב, שיהיה במרחק הליכה מברכת חנון באמצעות גשר הולכי רגל עתידי מעל כביש 2.



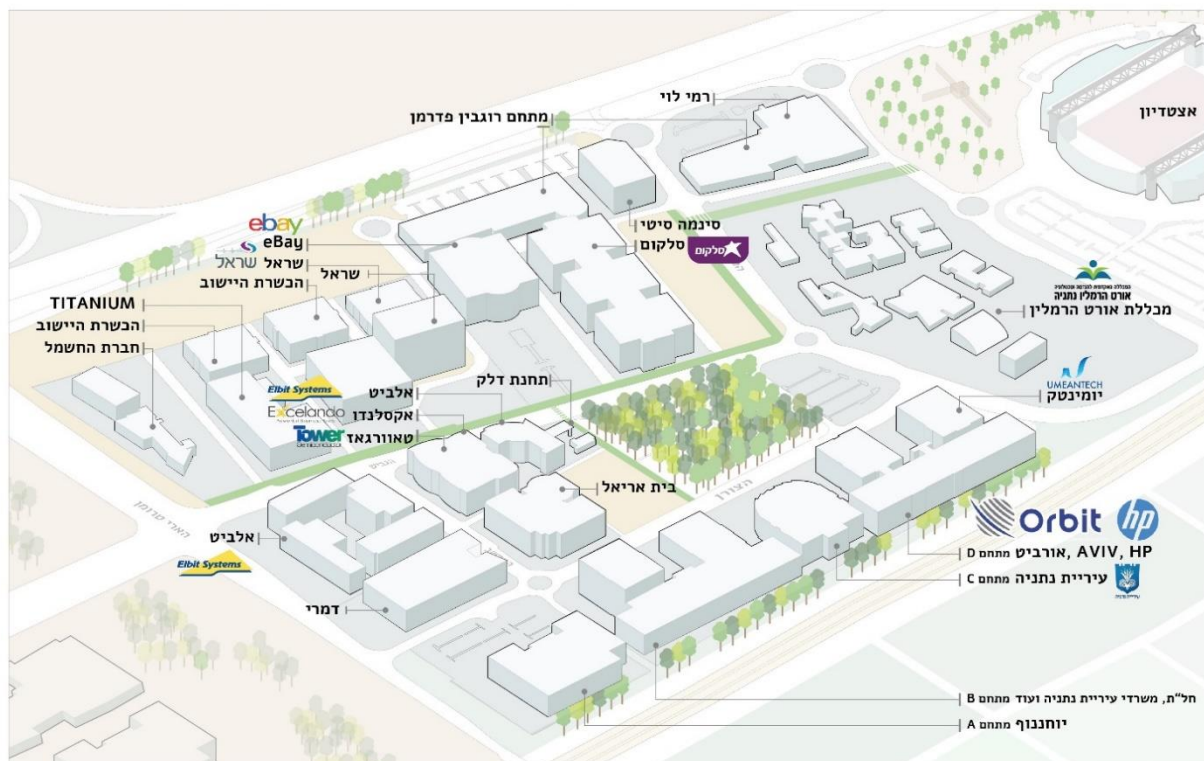
מוקד עניין תחבורתי מוקד עניין עירוני מוקד עניין עתידי

מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

1.3.2 עסקים במתחם

המתחם כולל בתוכו מגוון עסקים המושכים מבקרים ברמה מקומית ואזורית, הכולל מוקדי מסחר, תעסוקה, פנאי ובילוי. להלן העיקריים מבניהם:

- עיריית נתניה ומשרדי העיריה
- HP - ייצור מכונות דפוס דיגיטלי
- יוחננוף - סופרמרקט
- רמי לוי - סופרמרקט
- אלביט - חברה ביטחונית ישראלית
- חברת חשמל
- ישראל - פתרונות לוגיסטיים ומוצרים לרפואה מתקדמת בע"מ
- מתחם רוגבין פדרמן סינמה סיטי - מתחם קולנוע הכולל מסחר והסעדה
- סלקום - חברת תקשורת ישראלית
- Orbit - ספקית מערכות תקשורת וטכנולוגיה



מיפוי עסקים במתחם



מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

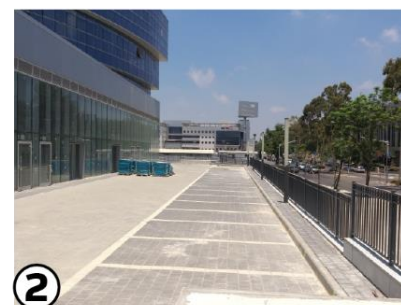
1.3.3 חזיתות מסחריות

במתחם אין רחוב עם חזית מסחרית רציפה, למעט אזור המערבי של המתחם בו מסחר - מתחם הסינמה-סיטי והמתחם השכן (רמי לוי), בו מרוכזות חנויות בגדים והסעדה. רוב החנויות אינן נגישות והן נמצאות במפלס גבוה ממפלס הרחוב, כאשר הגישה הינה באמצעות מדרגות.

אין צירי מסחר מוגדרים והרחוב הראשי, רחוב הגביש, נעדר מסחר ברובו, גם ברחוב הצורך המסחר אינו מלווה רחוב, אלא מופיע בעיקר בדמות פסאז'ים פנימיים שאינם נצפים מהרחוב.



מיפוי חזיתות מסחריות



2



1



4



3

מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

1.3.4 שטחים ציבוריים

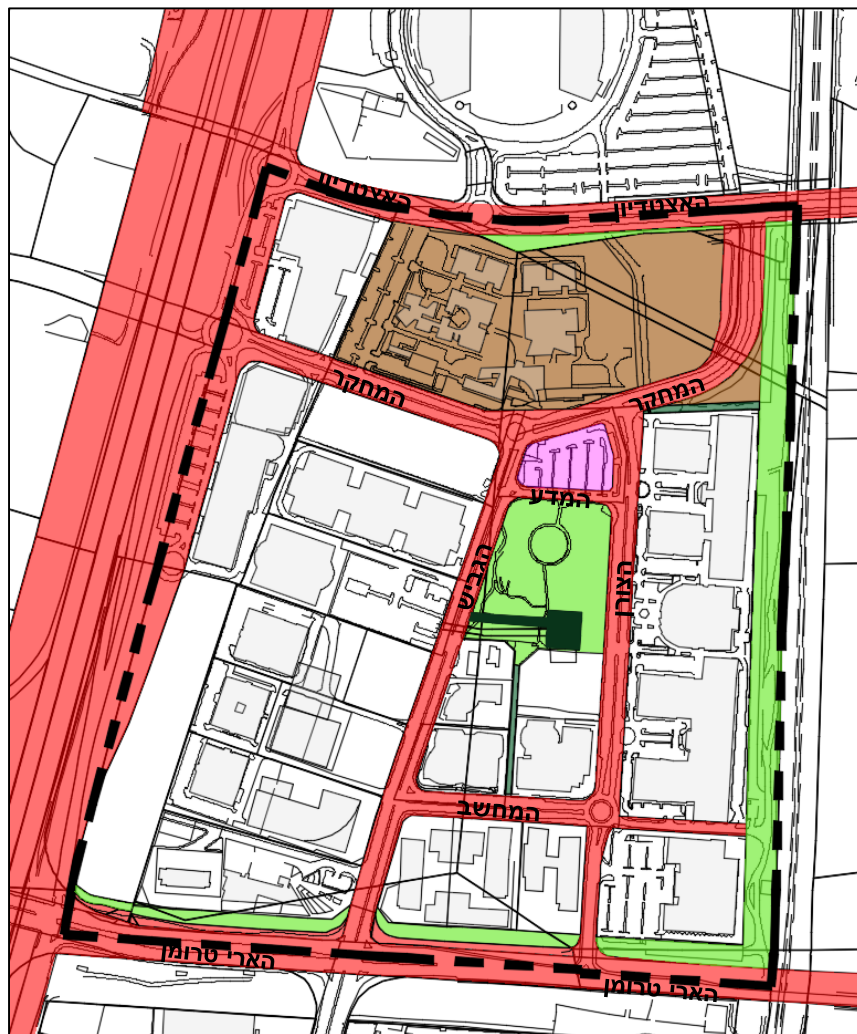
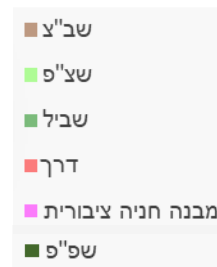
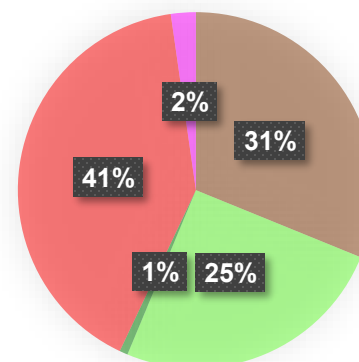
היקף השטחים הציבוריים במתחם הינו כמעט מחצית משטח המתחם כולו – כ-45% הכוללים:

דרכים היקפיות ופנימיות המקשרות את המתחם בשטח של כ-81 דונם. שב"צ משמעותי ששטחו כ-62 דונם ובו מכללת אורט הרמלין, המכילה מעונות סטודנטים, בצפון המתחם.

במרכז המתחם שצ"פ מרכזי בשטח של כ-15 דונם, הכולל בתוכו שפ"פ בשטח של כ-1.6 דונם, ועוד כ-35 דונם של שצ"פים התוחמים את המתחם ממזרח, מצפון ומדרום.

בין השצ"פ המרכזי למכללה קיימת חלקה המיועדת למבנה חנייה ציבורית בשטח של כ-4.5 דונם. במתחם שבילים בשטח של כ-1.5 דונם המחברים את השצ"פים אל הדרכים.

פריסת שטחים ציבוריים במתחם



מיפוי שטחים ציבוריים

מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועתי

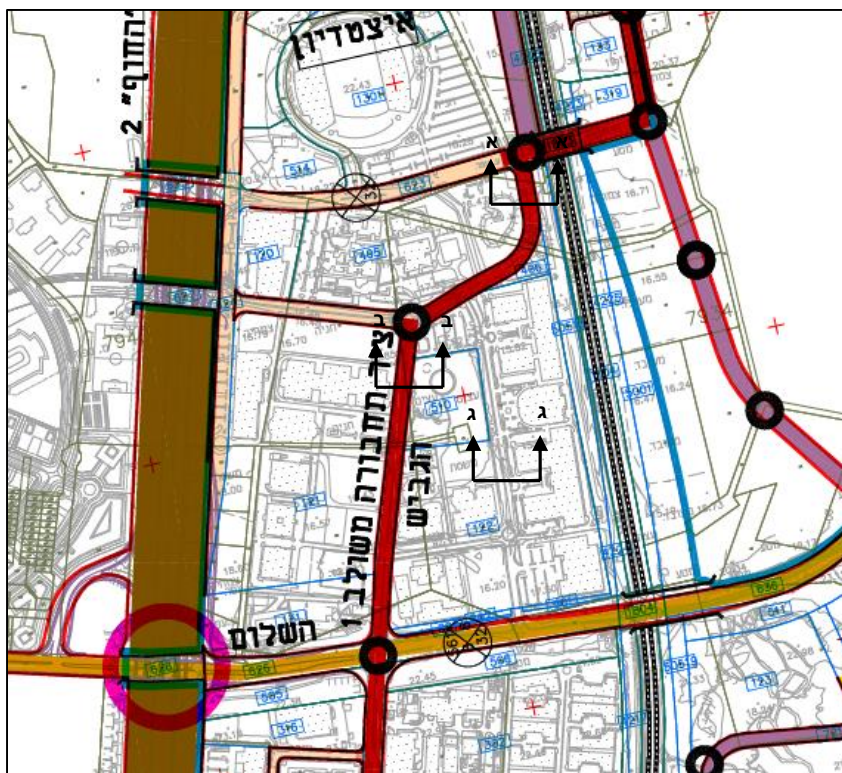
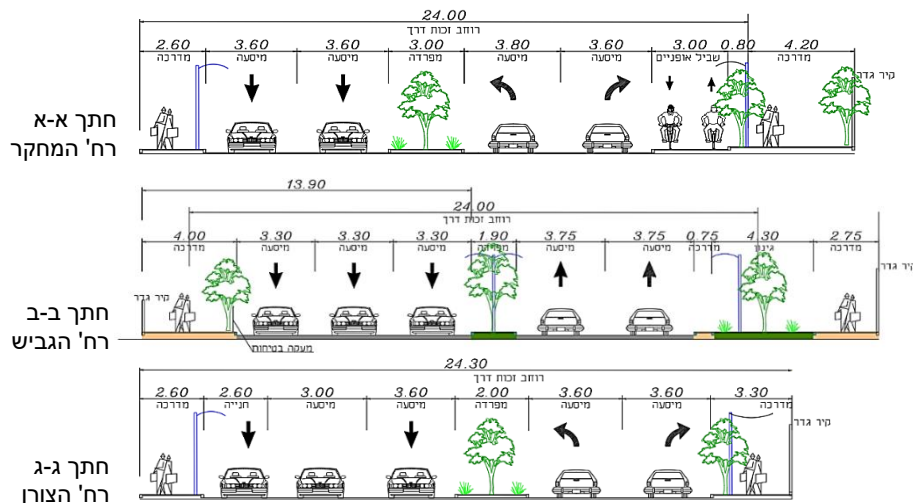
1.4.1 מערכת דרכים

במתחם מערכת דרכים טבעתית של צירי תנועה וזכות הדרך של כולם זהה (הגביש, הצורן, המחקר והמחשב – 24 מטר). הרחוב העיקרי הוא רחוב הגביש שמתחבר לרחוב גיבורי ישראל (מתחם ק. ספיר) ולכביש 561 מדורם, ולרחוב המחקר וגשר אריאל שרון מצפון.

היררכית רחובות:

1. המחקר-הגביש: הציר הראשי המתחבר לרחוב גיבורי ישראל בקריית ספיר בדרום ולגשר אריאל שרון בצפון. ציר זה כיום הינו בעל ארבעה-חמישה נתיבים המיועדים לנסיעת הרב הפרטי. ציר זה מתוכנן להפוך לציר מוטה תחבורה ציבורית במסגרת ה"מהיר לעיר". ברחוב הגביש קיימים בעיקר מבני תעסוקה עם חזית מסחרית, וכן מבנה לוגיסטי ותחנת דלק. הרחוב עובר מערבית לחורשה.
2. הצורן: רחוב ראשי המאופיין בעיקר בשימוש לתעסוקה עם כמות קטנה של הסעדה בקומת הקרקע. הרחוב עובר מזרחית לחורשה.
3. האצטדיון, המחשב, והחלק המערבי של המחקר: הינם רחובות משניים המחוברים בין הצירים הראשיים ממזרח למערב. רחוב האצטדיון עובר מדורם לאצטדיון ומצפון למכללת 'אורט הרמלין'.

חיתכי רחובות:



נספח תנועה, תכנית נת/1000 – אתמ"מ



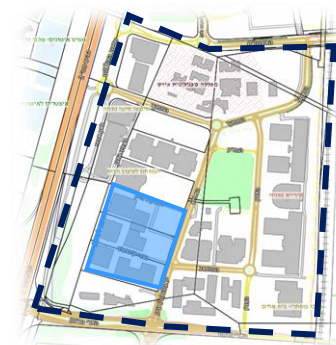
מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועת

1.4.1 מערכת דרכים

זיקות הנאה: במתחם קיימות זיקות הנאה הדדיות להולכי רגל ולרכב בין מגרשים ספציפיים, אך ישנו חוסר בחיבוריות לציבור בין מגרשים אלו.

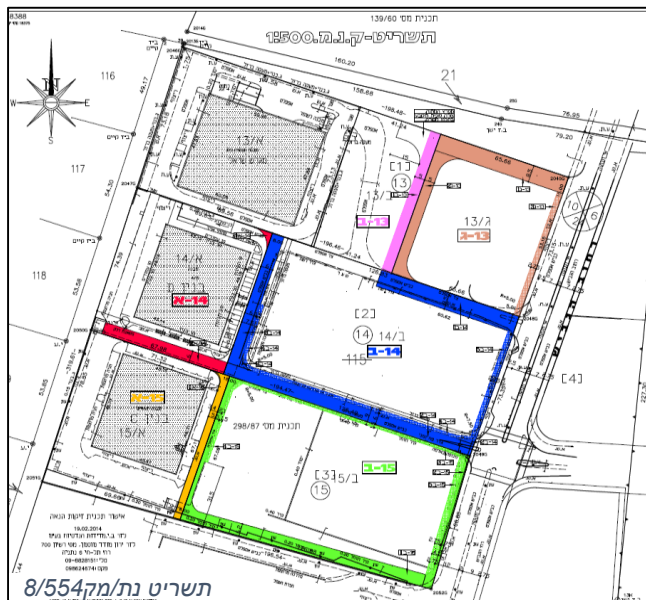
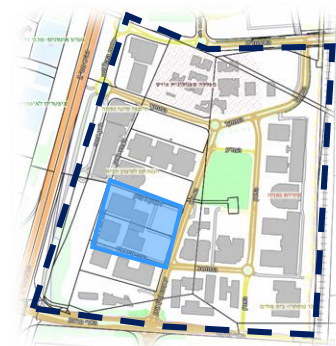
תכנית נת/מק/8/554

מסדירה זיקות הנאה לרכב ולהולכי רגל בין מגרשים 13-15



תכנית נת/מק/8/554 ב (מס' 408-0405225)

מסדירה זיקות הנאה לרכב ולהולכי רגל במגרשים 13 ו-14



מס' זיקה	סימון בתשריט	שטח במ"ר	תיאור הזיקה	מגרש כפוף	המקומות הנזכרים
13-13		366	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-13	13/13; 13/14
13-13		558	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-13	13/13; 13/14
13-13		366	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-13	13/13; 13/14
13-13		178	מעבר להולכי רגל	1-13	לציבור
14-14		21	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-14	13/14
14-14		375	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-14	13/14; 15/14
13-14		601	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-14	13/13; 13/14; 14/14; 15/14
13-14		780	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-14	13/13; 13/14; 14/14; 15/14
13-14		408	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-14	13/13; 13/14; 14/14; 15/14
13-14		224	מעבר להולכי רגל	1-14	14/14; 15/14
13-14		152	מעבר להולכי רגל	1-14	לציבור
14-15		274	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-15	14/14; 14/15; 15/15
13-15		924	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-15	14/14; 14/15; 15/15
13-15		152	מעבר לכדי רכב והולכי רגל	1-15	לציבור
13-15		171	מעבר להולכי רגל	1-15	14/14; 14/15; 15/15
13-15		66	מעבר להולכי רגל	1-15	15/15
13-15		163	מעבר להולכי רגל	1-15	לציבור



סכמת שימושים – מצב קיים



הולכי רגל ורוכבי אופניים

במצב הקיים אין שבילים המיועדים לנסיעה על אופניים.

כמו כן, מערך הרחובות, המדרכות והשבילים, ומספר החניות הקיימות בו אינו מעודד הליכתיות, והתנועה העיקרית הינה באמצעות הרכב הפרטי.

שצ"פ החורשה

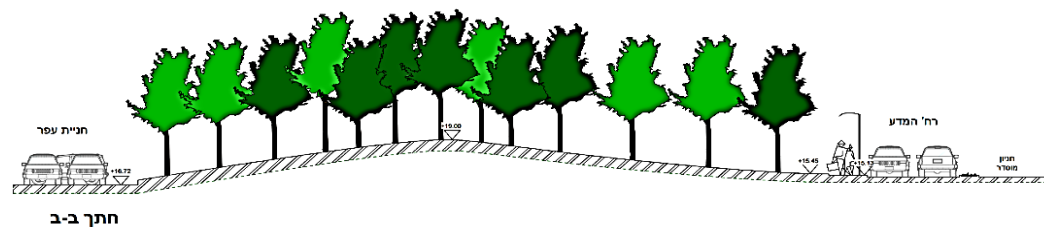
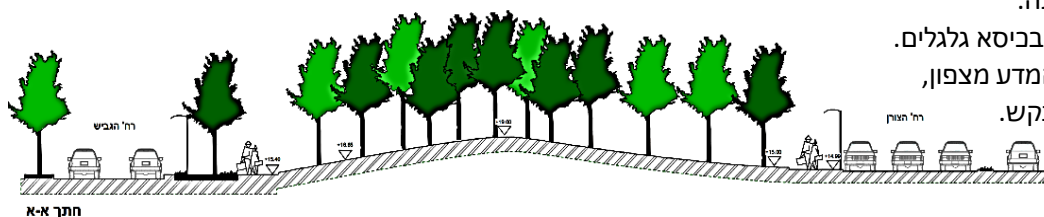
מתחם ברכת חנון מאופיין ברובו בשטח מבונה, ובמרכזו חורשה המכונה "גן הציפור". החורשה היא השטח הפתוח הגדול ביותר במתחם וממוקמת בליבו של המתחם. שטח השצ"פ הוא כ- 15 דונם לערך, ומפלס הקרקע שלו נמצא בין 3 ל-4 מ' מעל הגובה של הכבישים המקיפים אותו. בעבר אזור החורשה היה שקע שאליו היו מתנקזים המים מהאזור, וכך גם הפך לביצה.

בשנות ה-90 של המאה ה-20 שונתה הטופוגרפיה המקומית לחלוטין והשקע מולא בחול ונשתלו בו עצי אקליפטוס. בחלקה המזרחית, מערבית ודרומית לחורשה שטח מבונה הכולל שימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר. מצפון שטח המכללה "אורט הרמלין".

נראה כי לחורשה פוטנציאל רב שאינו ממומש - מיקומה, גודלה ומאפייניה הייחודיים אינם באים לידי ביטוי.

להלן חסרונותיה:

- לחורשה קיימים חסמים לכניסה: גדרות, קירות ובולדרים המקיפים אותה.
- חלקים נרחבים ממנה אינם נגישים והשבילים אינם מאפשרים שימוש בביסא גלגלים.
- החורשה גובלת ברוב הרחובות מעצם מיקומה במרכז המתחם. רחוב המדע מצפון, הצורן ממזרח והגביש ממערב, אך אינה מייצרת חיבוריות ביניהם כמתבקש.
- החורשה פעילה בעיקר בשבתות וחגים.



אוטובוס

בתוך המתחם עוברים מספר גדול של קווי אוטובוס, חלקם עירוניים, חלקם אזוריים ובין עירוניים, כאשר מרביתם עוברים לאורך רחובות הגביש והמחקר, וחלקם המועט עוברים ברחובות הצורן והמחשב. קיימות עשר תחנות במתחם, המאפשרות כיסוי טוב למרבית המתחם, אך החלק המערבי אינו משורת. סה"כ קיים מערך הכולל מגוון קווים בתדירות טובה.

רכבת

מסילת החוף עוברת בסמיכות למתחם, ממזרח לו. תחנת הרכבת הקרובה הינה תחנת ספיר, הממוקמת מדרום למתחם, במרחק של כ-1 ק"מ אווירי ממרכז המתחם ובה כ-600 מקומות חניה לרכב פרטי וחנייה מוסדרת לאופניים. תחנת רכבת נתניה, ממוקמת מצפון למתחם, במרחק של כ-3.5 ק"מ. תחנה שלישית עתידה לקום, עפ"י תת"ל 65/א', ברחוב טום לנטוס במרחק של כ-1 ק"מ צפונית למתחם.

ההליכה בין תחנת הרכבת למתחם הינה במדרכות לאורך כבישים. לא קיים שביל אופניים המקשר בין התחנה לבין המתחם. מרחק ההליכה בין התחנה לבין מרכז המתחם הינו כ-1,300 מ'.

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 בתחום המתחם.
- הקרבה היחסית של תחנת הרכבת אינה ממצה את מלוא הפוטנציאל הטמון בה, עקב מחסור בשבילי ההליכה ושבילי אופניים ממנה למתחם.

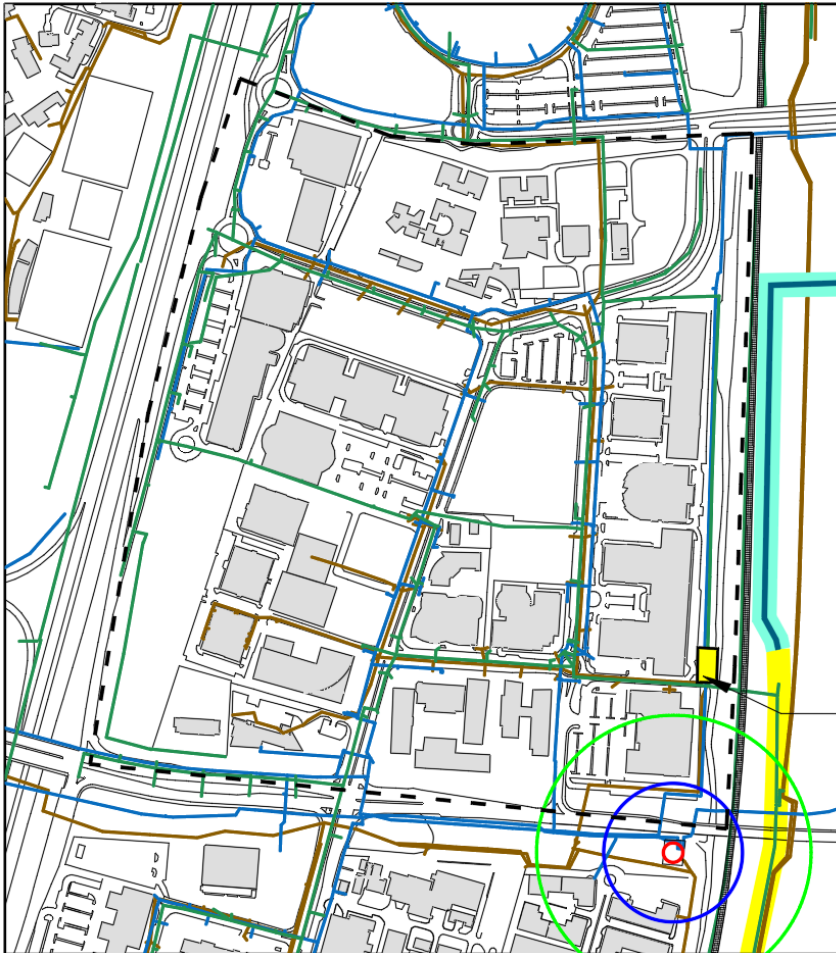


תרשים צירי תח"צ, מיקום תחנות ושטח כיסוי השירות (250 מ')

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 ברכת חנון שייך לגוש הדרומי המקבל אספקת מים באמצעות קו מקורות בקוטר 28" הנמצא בגבול המזרחי של הגוש ומספק מים למערב העיר. קו זה מזין את אזור התעשייה הקיים בדרום העיר.

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 ברכת חנון קיימת תחנת שאיבה בינונית המצוידת במערך אספקת חשמל (חירום) דיזל גנרטור, והמתופעלת ומתוחזקת ע"י תאגיד מי נתניה. במתחם קריית ספיר הגובל מדרום, קיימת באר מס' 39 בצפון מזרח המתחם. אזורי מגן ב' וג' חלים על החלק הדרום מזרחי של מתחם ברכת חנון כמסומן בתשריט.

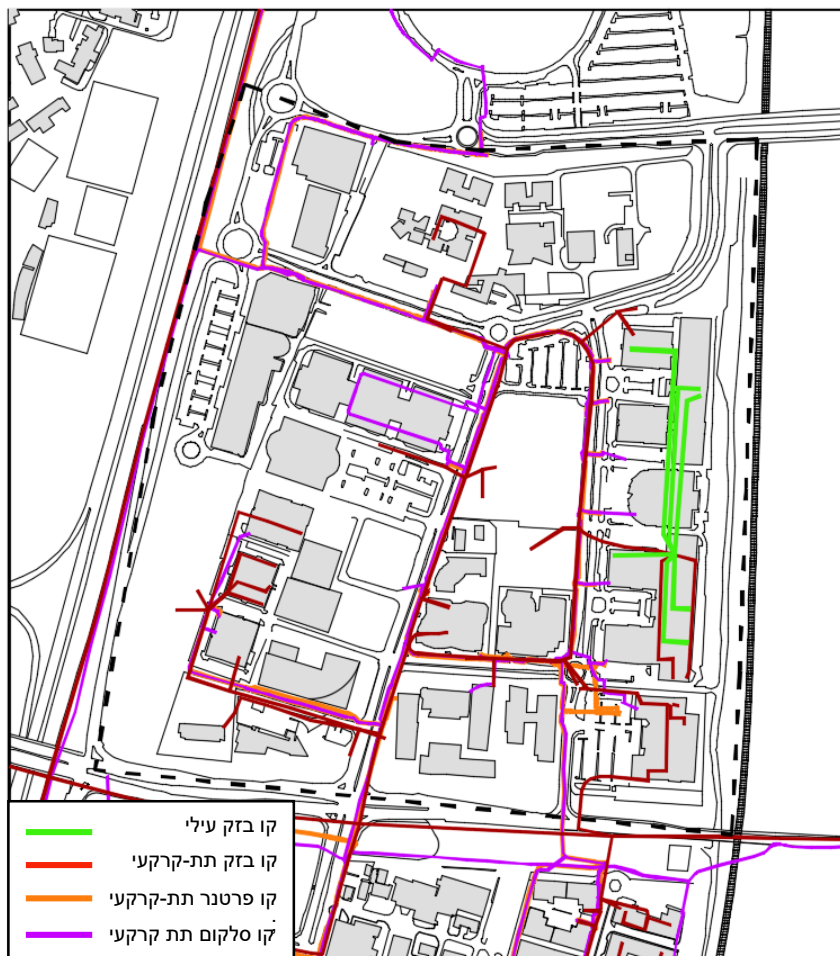
ניקוז - במסגרת בניית ברכת חנון בוצעה הטיית עורק נחל אילנות אל תוך עורק משני נחל אודים העובר במובל סגור לאורך מסילת הרכבת (ולאורך תכנית האתמ"מ), שייתר את הצורך בפשט ההצפה באזור ברכת חנון ואפשר בניית אזור תעשייה. אגן ההיקוות של נחל אילנות הינו כ-7.5 קמ"ר וספיקת התכן שנמצאה מתאימה לתקופת חזרה של אחת לעשר שנים, והינה 10 מ"ק לשנייה. ב-1994 הוקם ניקוז במידות 1.90*1.80 מטר, אך יש צורך לשדרגו ולהתאימו לספיקות המעודכנות שנמדדו במובל הניקוז הסגור. לאחר בדיקה של מערכת הניקוז הקיימת נמצא כי היא אינה יכולה לקבל את הזרימות שמקורן מחוץ לעיר, ומהנחלים המקומיים.



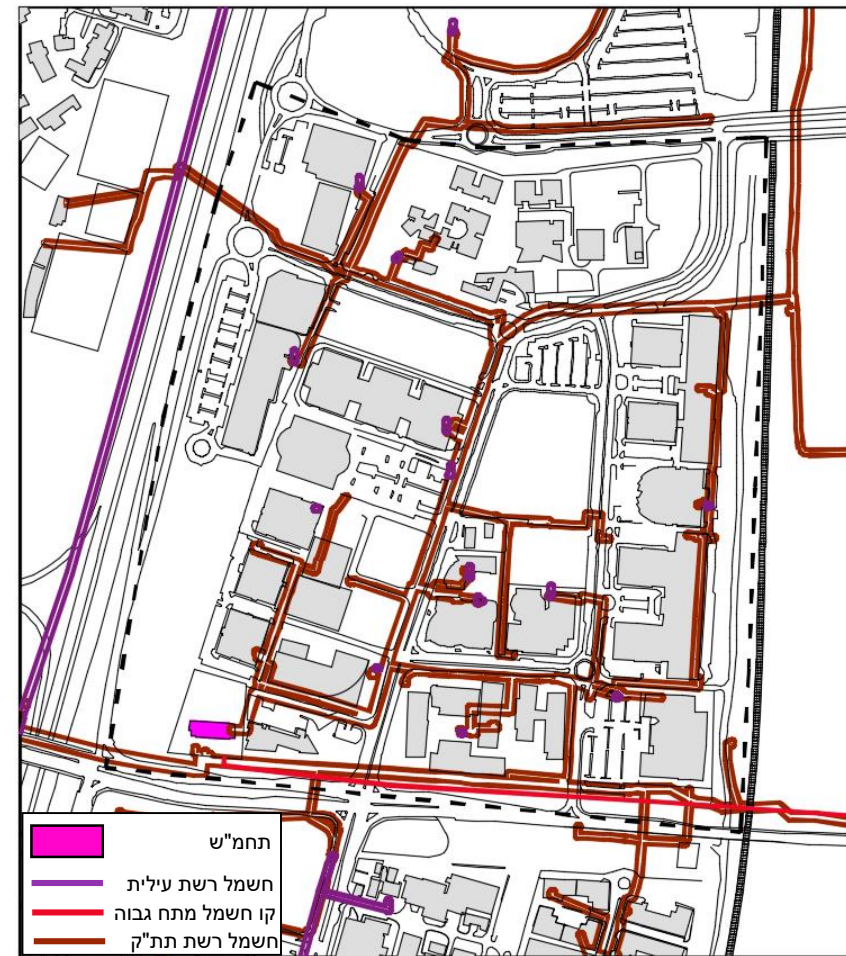
מיפוי תשתיות מים, ביוב וניקוז

תקשורת - במתחם ארבעה קווי תקשורת, מתוכם שלושה קווים תת קרקעיים השייכים לבזק, פרטנר וסלקום, וקו תקשורת עילי אחד לחברת בזק.

חשמל – מרבית המתחם מרושת ברשת חשמל תת קרקעית, כאשר בחלק הדרומי של המתחם קיים תחמ"ש. ברחוב הארי טרומן קיימים קווי חשמל מתח עליון.



מיפוי תשתיות תקשורת

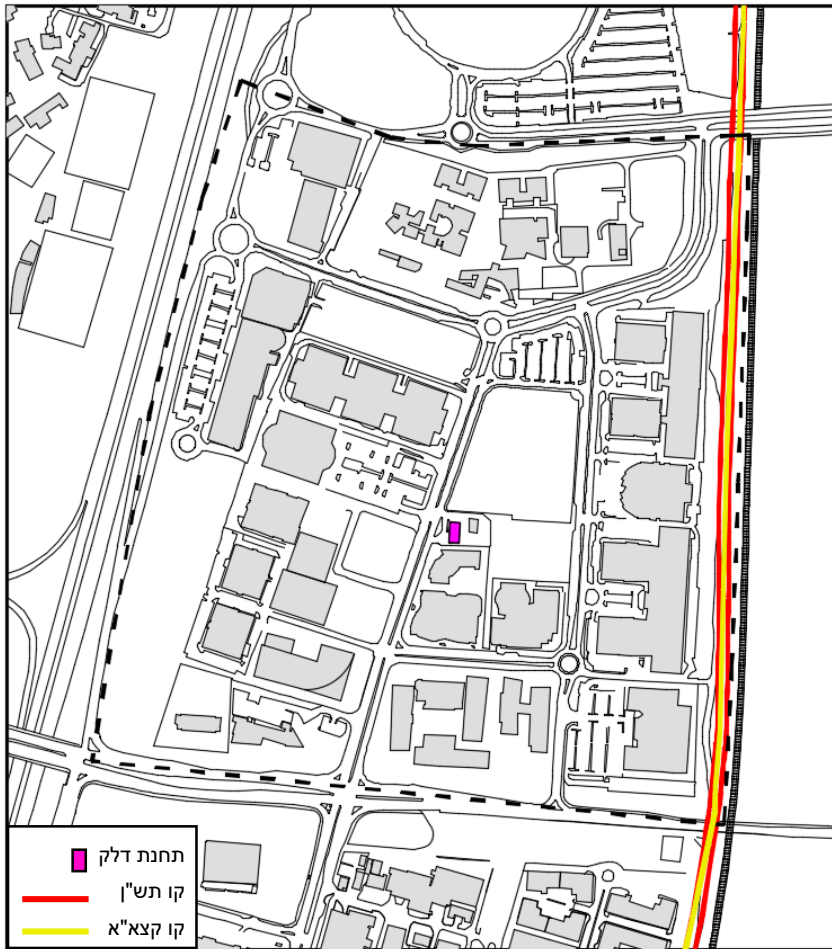


מיפוי תשתיות חשמל

מצב קיים | 1.5 מיפוי תשתיות

1.5.3 דלק וגז

בסמוך לרצועת הרכבת עוברים קווי קצא"א - קו צינור הנפט אילת אשקלון, ותש"ן - החברה לתשתיות נפט, ולכן אסורה בתכלית האיסור כל עבודה או בנייה או סלילת כביש או פריצת דרך בתחום רצועת קווי הדלק. במרכז המתחם קיימת תחנת דלק השייכת לחברת מנטה. יש לשמור על ההנחיות הסביבתיות בהתאם לתמ"א 18 לתחנות דלק על תיקוניה.



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 מבביש החוף?

חולשות / העדר של משאבים או יכולות	חוזקות / יתרון מול המתחרים
• רחובות שאינם מעודדים הליכה: העדר חזיתות מסחריות רציפות, העדר הצללה, תיחום ע"י גדרות וחוסר חיבוריות • שבילי אופניים לא רציפים • ריבוי חניונים, שימוש בשטחים פנויים לחנייה ארעית • מחסור במקומות: פנאי, בילוי, הסעדה • חזית לא מטופחת לרכבת ולכביש 2 • רוב המתחם בנוי, ולכן קושי ביישום המלצות הנוגעות למרחב הציבורי	• ממוקם במרכז הארץ, בסמוך לצירים ראשיים (כביש 2 וכביש 4) • נצפות מבביש החוף, חלון ראווה של העיר • קרבה למוקדים ראשיים: תחנת רכבת קיימת ומתוכננת, אצטדיון והיכל ספורט, מכללה • קישוריות טובה לשכונות העיר • אזור מישורי-הליכתי • דימוי חיובי לאזור התעסוקה, מיקומן של חברות חזקות המתפקדות בו כיום
איומים / מצבים בסביבה החיצונית שעלולים להזיק	הזדמנויות / סביבה החיצונית לצורך הפקת לקחים ויצירת סביבה תחרותית
• נחל אילנות מציף את האזור ואי אפשר לבנות בתת הקרקע • הקמה של אזורי תעשייה מתחרים (יקום, שפיים, כפר יונה, עמק חפר) • הזדמנויות כלליות מפתות באזור המרכז, רצון להיות חלק מאזור תל אביב וגוש דן	• ניצול זכויות עתידיות של תכנית האתמ"מ • זכויות עתידיות למבנה חנייה עילי (500 מקומות חנייה) • הקמת תחנת רכבת עתידית בסמיכות למתחם (ת. רכבת "המכללות") • פרויקט "מהיר לעיר" • ביקושים גבוהים לשימוש תעסוקה (בעיקר למשרדים)

פרק 2

נת/1000 - התכנית המתארית לאתמ"מ



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

תכנית האתמ"מ מחלקת את מתחם ברכת חנון לשלושה אזורי תכנון:

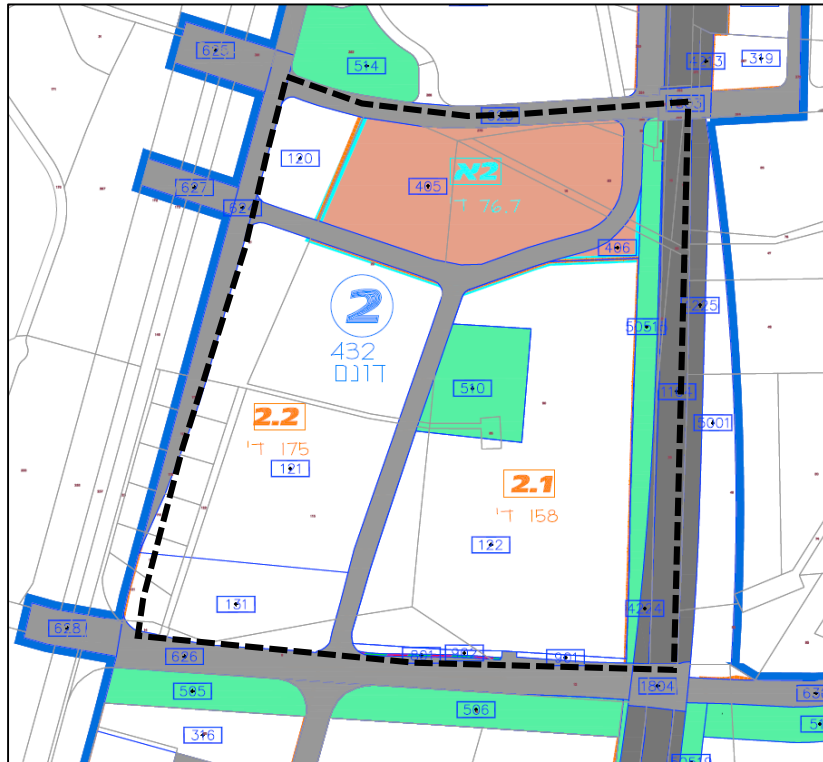
2.1 - תא שטח 122: תעסוקה
תא שטח 510: שצ"פ (חורשת "גן הציפור")
תכנית מפורטת באזור תכנון 2.1 תקצה בתחומה שטח למתקן הנדסי.

2.2 - תאי שטח: 120-121, 131: תעסוקה
תכנית מפורטת באזור תכנון 2.2 תקצה בתחומה שטח לתחנת השנאה.
התכנית תלווה בנספח סביבתי לאישור הגורם המוסמך.

2א - תאי שטח: 406, 405: מבנים ומוסדות ציבור (מכללת אורט הרמלין ושב"צ)

תכנית האתמ"מ קובעת כי אישור מסמך מדיניות זה מהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות באזורי תכנון 2.1 ו-2.2.

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



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

גבול מתחם	---
מס' מתחם תכנון	1
אזור תכנון ללא מגורים	1.7
יחידת תכנון	1.7
שטח ביעוד ציבורי	1.7

4.3.2.2 נתונים כמותיים למתחם			
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
2.1	תעסוקה	192,879	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית.
2.2	תעסוקה	218,975	גובה בניה לפי נספח תבניות בניה.
		3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם		414,854	שהם 41,354 מ"ר תוספת ל 370,500 מ"ר מאושרים במתחם.
2א	מבנים ומוסדות ציבור	173,432	גובה בניה עד 8 קומות.
סה"כ ליעודים ציבוריים		173,432	

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

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 בושר.

שימושים משניים:

א. שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חנייה, רחובות, דרכים.

ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברח' בהם מופיע סימבול חזית מסחרית.

ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות.

ד. 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 בייעוד תעשייה ומשרדים.

שטח ציבורי פתוח

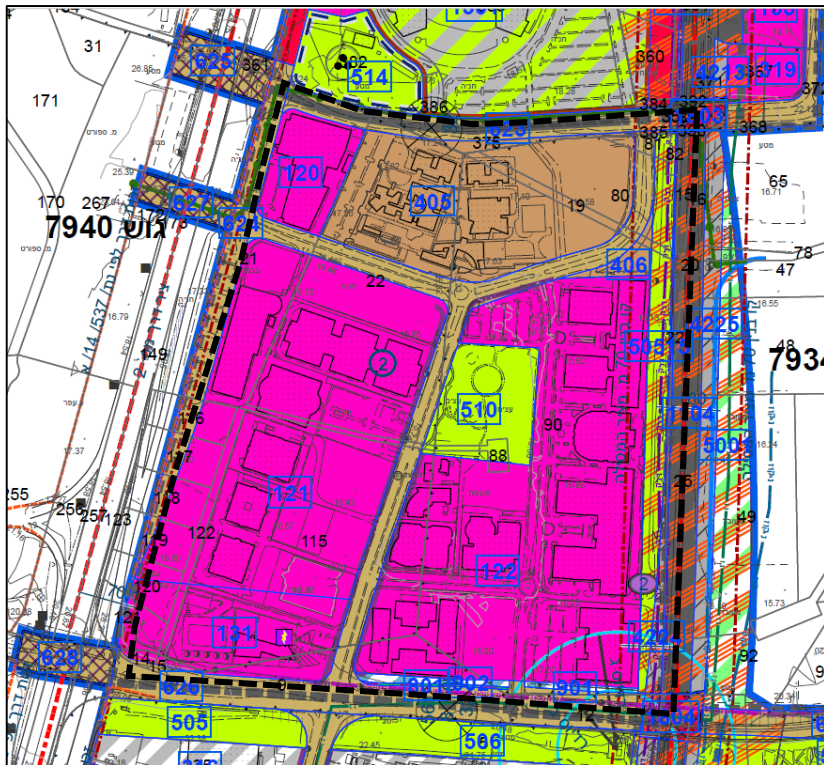
שימושים עיקריים:

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

שימושים משניים:

מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מסחר, פיתוח גנני, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, שטחי חנייה למשתמשים בשצ"פ בלבד. ניתן יהיה לאפשר שימוש נוסף בתת הקרקע בשצ"פ עד 30% משטח השצ"פ ובתנאי שלא ייפגע נושא הניקוז המתחמי.

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



תשריט מצב מוצע, תכנית נת/1000 – אתמ"מ

גבול מתחם	—
חזית מסחרית	—
תעסוקה	■
שב"צ	■
שב"פ	■
דוך מאושרת	■
הנחיות מיוחדות ב'	■
מגבלות בניה ופיתוח	■
ציר הולכי רגל	→

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

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים עיקריים:

מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, רווחה, בריאות, משרדי עירייה וממשלה, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוס, שווקים, תחנת מחזור עירונית, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

השימוש הספציפי בכל מגרש יקבע בתכנית המפורטת על פי החלטת מוסד תכנון.

שימושים משניים:

שימושים שאינם לצרכי ציבור, לרבות מסחר בתי קפה מסעדות וכד' ואשר בנייתם נועדה לשרת את הבאים למבני הציבור, וכן שימושים שמטרתם לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש - כל זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבנייה לצרכי ציבור.

מימוש השימושים הנלווים:

התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המבטיחות הקמתם כך שלא יפגעו/או ימנע מימוש הבנייה לצרכי ציבור.

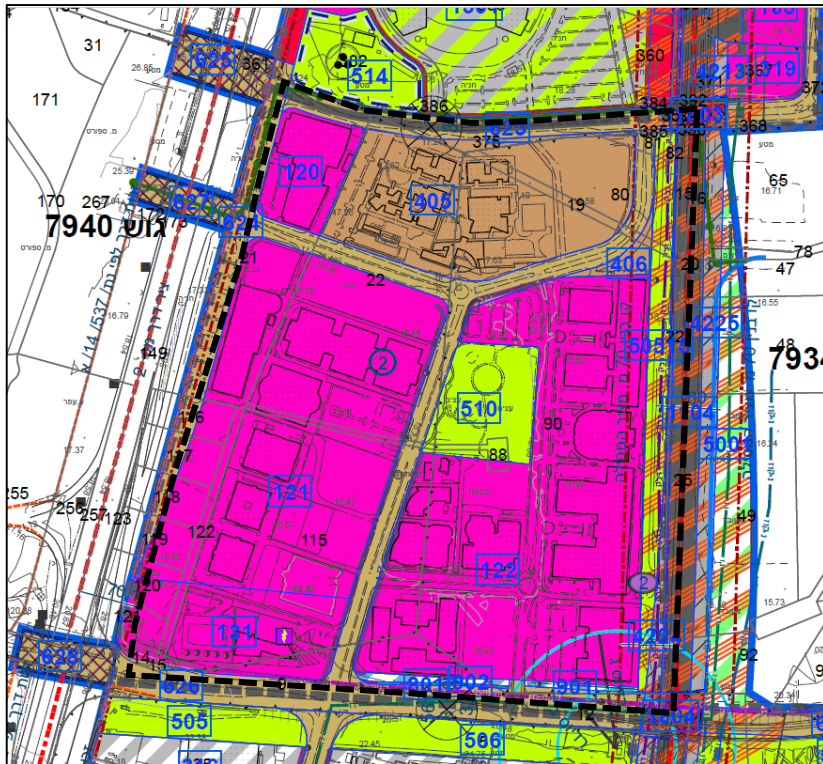
דרך מאושרת / מוצעת

שימושים עיקריים:

מערך הדרכים והרחובות בתחום התכנית – מאושרים ומוצעים - מצירים ארציים ומטרופוליניים ועד רחובות עירוניים ושכילים. 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 עיליים לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה. מתח"מים, כאמור בסעיף 4.2.5 והגדרות התכנית. מתקנים הנדסיים ותשתיות. מעבר עבור תשתיות לרבות גז טבעי.



תשריט מצב מוצע, תכנית נת/1000 – אתמ"מ

גבול מתחם	—
חזית מסחרית	—
תעסוקה	—
שב"צ	—
שב"פ	—
דרך מאושרת	—
הנחיות מיוחדות ב'	—
מגבלות בניה ופיתוח	—
ציר הולכי רגל	—

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

עצימות בנייה

תכנית האתמ"מ קובעת עצימות בנייה של 200% בכל אזורי התכנון של מתחם ברכת חנון, למעט באזור תכנון 2א' (שב"צ) בו נקבעה עצימות בנייה של 300%. ניתן יהיה לעלות לעצימות של 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.

בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית יותרו 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.

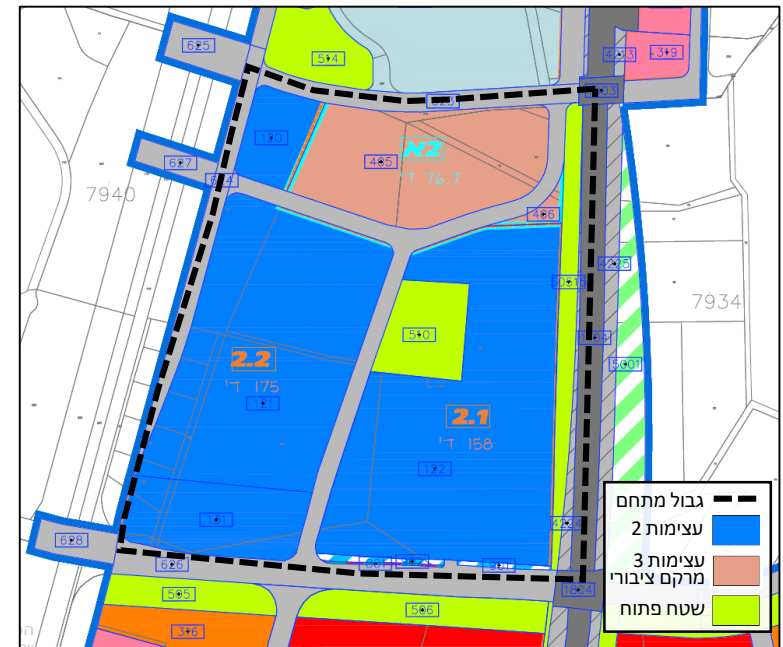
לכל מתחם יקבע סל זכויות בהיקף של 3,000 מ"ר עבור מבני ציבור. אין בתוספת זו כדי לגרוע מסלי זכויות שנקבעו בתכנית עבור הרחבת שטחי ציבור קיימים.

גובה

תכנית האתמ"מ קובעת מספר קומות מקסימלי של עד 8 קומות במתחם ברכת חנון. ניתן יהיה לעלות עד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.



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".

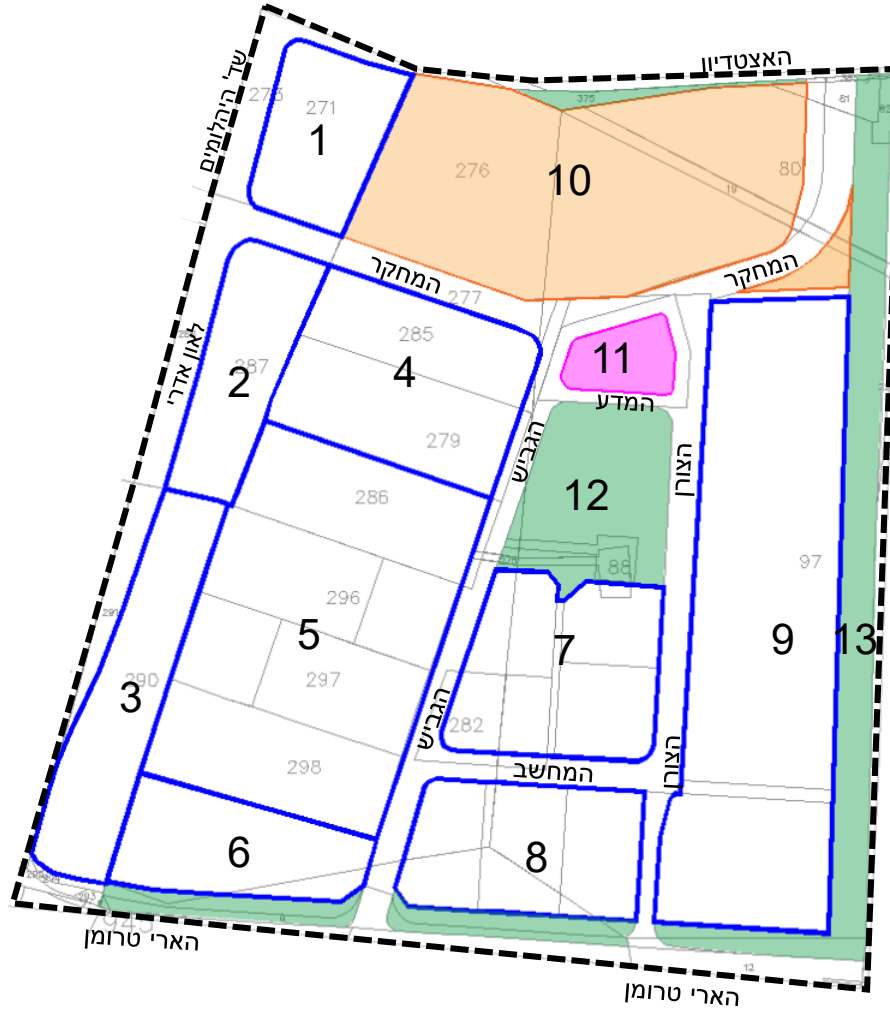
3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון

מסמך המדיניות מחלק את מתחם ברכת חנון ל-13 מתחמי תכנון כמפורט:

- 1-9: חלקות סחירות
- 10: שטח למוסדות ציבור
- 11: מבנה חנייה ציבורית
- 12-13: שטח ציבורי פתוח

לכל מתחם תכנון מאפיינים ייחודיים והנחיות תכנוניות להכנת תכנית מפורטת.



- גבול מתחם ברכת חנון
- גבול מתחם תכנון סחיר
- מבנה חנייה ציבורית
- שב"צ
- שב"פ

3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 1

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 12,981 מ"ר.

גוש וחלקה מס': 271/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554/ב. יעוד: תעסוקה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' האצטדיון, מדרום- רח' המחקר, ממזרח- מכללת אורט, ממערב- שד' היהלומים.

אפיון המתחם: מרכז מסחרי הסמוך ל"סינמה סיטי" בעל חזיתות מסחריות מקורות הפונות לרח' המחקר ושד' היהלומים (כביש 2).

במתחם קיימים סופרמרקט "רמי לוי", חנויות והסעדה.

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.2	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	2	8	לפי תכנית מאושרת	- החזית המסחרית של המתחם תשמר כמפורט בפרק 3.3.1 - שמירת ציר עירוני ירוק כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגנון 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 2

תיאור מצב קיים:

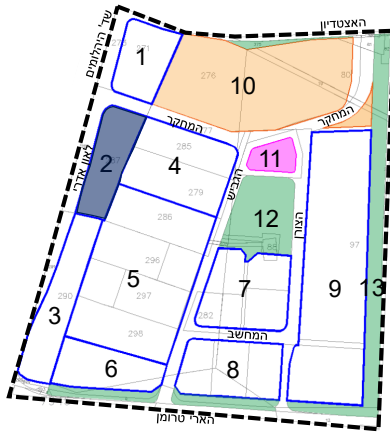
שטח המתחם: 13,814 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 287/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/מק/554/ב/2 (408-0136176). יעוד: תעסוקה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המחקר, מדרום- חלקה 290 (ללא בינוי), ממזרח- דרך גישה פנימית, ממערב- רח' לאון אדרי.

אפיון המתחם: מתחם סינמה סיטי עם חזית מסחרית מערבית (פונה לכביש 2), הכולל חנויות, הסעדה ופנאי.



העצמת זכויות (1):

הנחיות מיוחדות	קווי בניין	מס' קומות	עצימות בנייה	שימושים	יעוד	אזור תכנון
3.3.1 החזית המסחרית של המתחם תשמר כמפורט בפרק 3.4.2 הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.3 הסדרת מעגל תנועה ע"י זיקת הנאה כמפורט בפרק 3.5 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.6	לפי תכנית מאושרת	8	2	כמפורט בתכנית 1000/נת	תעסוקה	2.2
		15 (2)	5 (2)			

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגנון 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: 18,828 מ"ר.

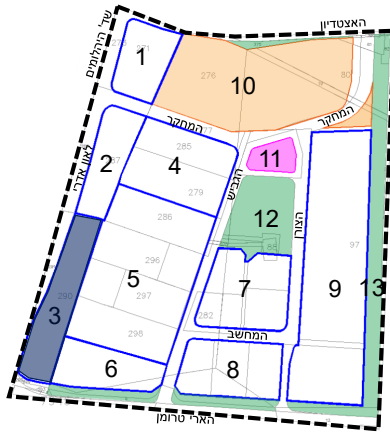
גוש וחלקי חלקות מס': 290/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554/ב. יעוד: תעסוקה.

גבולות המתחם: מצפון- מתחם סינמה סיטי, מדרום- רצועת שצ"פ ורח' הארי טרומן, ממזרח- חלקות 282, 296-298,

ממערב- רח' לאון אודרי.

אפיון המתחם: חלקה ריקה מבינוי הסמוכה למתחם "סינמה סיטי".



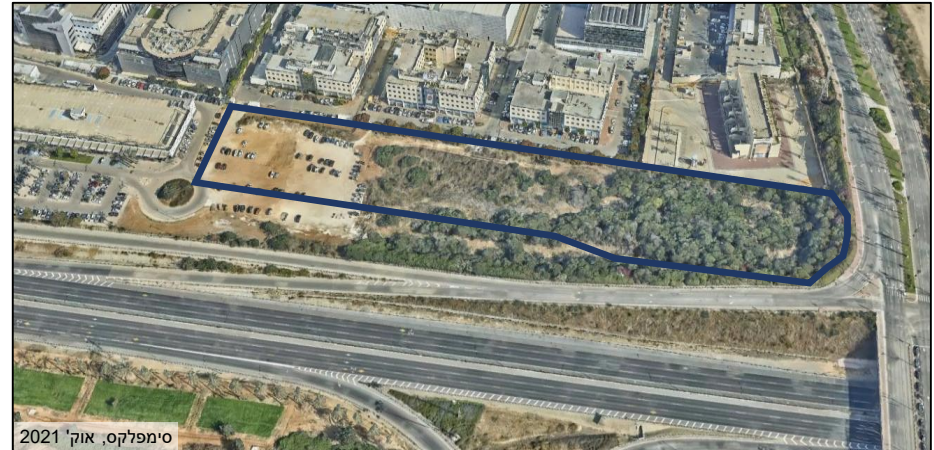
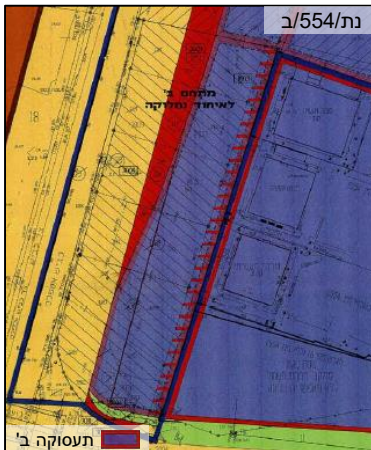
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.2	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	2	8	לפי תכנית מאושרת	הסדרת מעגל תנועה ע"י זיקת הנאה, ומתן זיקת הנאה לכלי רכב לטובת גישה למתחם למתחמים ממזרח כמפורט בפרק 3.4.1 החזית המזרחית של המתחם תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 בפרק 3.6
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגנון 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: 25,532 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 279, 285/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554/ב ונת/554/ג/א. יעוד: תעסוקה ואזור תעשייה-הייטק.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המחקר, מדרום- חברת e-bay, ממזרח- רח' הגביש, ממערב- מתחם סינמה סיטי.

אפיון המתחם: בחלק הצפוני של המתחם מגרש פנוי מבינוי המשמש כיום כמגרש חנייה לא מוסדר למועסקי המתחם ובחלקו

הדרומי חברת 'סלקום'.

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.2	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	2	8	לפי תכנית מאושרת	הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 החזיתות הפונות לרח' המחקר והגביש תהיינה חזיתות מסחריות כמפורט בפרק 3.3.1 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגנון 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 5

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 58,192 מ"ר. גוש וחלקות מס': 286,296,297,298/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554, נת/מק/8/554, נת/מק/1/554/ב ונת/מק/8/554/ב (מס' 408-0405225).

יעוד: מסחר ותעסוקה, ותעשייה.

גבולות המתחם: מצפון- חלקה 279 (סלקום), מדרום- חלקה 282 (חברת חשמל), ממזרח- רח' הגביש, ממערב- רח' רונלד רייגן.

אפיון המתחם: במתחם בנויים מבני משרדים, תעשייה ומסחר, וקיימת חניה עילית בחלק ניכר מהמתחם, בחלק הצפוני של

המתחם בנוי בניין 'טיטניום' הכולל חזית מסחרית. בין המגרשים שבמתחם זה קיימות זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

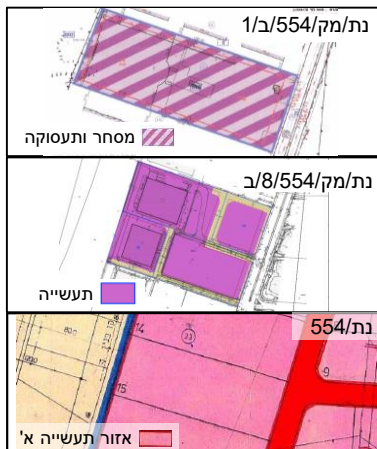
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.2	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	2	8	לפי תכנית מאושרת	מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 בפרק 3.4.2
			5 (2)	15 (2)		מתן זיקת הנאה לרכב כמפורט בפרק 3.4.1 החזית הפונה לרח' הגביש תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 בפרק 3.6

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגנון 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 6

תיאור מצב קיים:

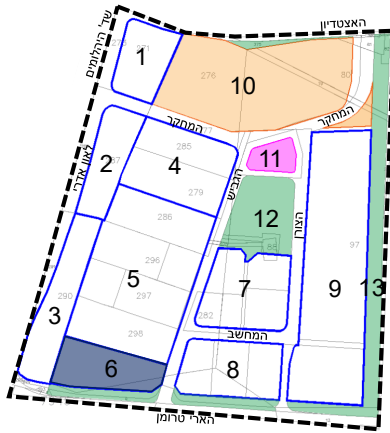
שטח המתחם: 14,610 מ"ר.

גוש וחלקי חלקות מס': 9/7945, 282/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554. יעוד: אזור תעשייה א.

גבולות המתחם: מצפון- חלק 298, מדרום- רצועת שצ"פ ורח' הארי טרומן, ממזרח- רח' הגביש, ממערב- חלקה 290.

אפיין המתחם: במתחם בנוי מבנה של חברת חשמל הכוללת תחמ"ש.



העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.2	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	2	8	לפי תכנית מאושרת	מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ו בפרק 3.4.3 החזית הפונה לרח' הגביש תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' 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 7

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 21,942 מ"ר. גוש וחלקי חלקות מס': 97/7934, 282/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554, נת/מק/11/554, נת/מק/14/554, נת/מק/7/554, נת/מק/19/554.

יעוד: תעשייה.

גבולות המתחם: מצפון-שצ"פ "גן הציפור", מדרום-רח' המחשב, ממזרח-רח' הצורן, ממערב-רח' הגביש.

אפיון המתחם: בצפון המתחם חלקה ריקה מבינוי המשמשת כחנייה לא מוסדרת וחלקה בה בנוי מבנה משרדים "בית תמר" ותחנת דלק. בדרום המתחם בנוי מבנה משרדים מעל חזית מסחרית מקורה ומבנה משרדים "בית אריאל".

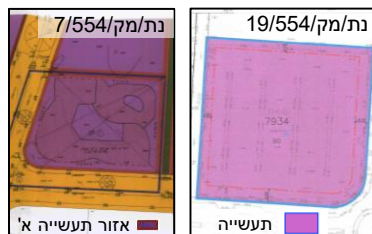
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	2	8	לפי תכנית מאושרת	מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ו בפרק 3.4.3 החזית הפונה לרח' הגביש תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגנון 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: 19,314 מ"ר.

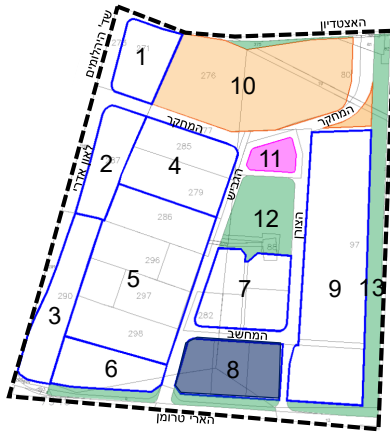
גוש וחלקי חלקות מס': 97/7934, 97/7945, 282/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554 ונת/מק/18/554. יעוד: תעשייה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המחשב, מדרום- רצועת שצ"פ ורח' הארי טרומן, ממזרח- רח' הצורן, ממערב- רח' הגביש.

אפיון המתחם: בחלקו המערבי של המתחם בנויים מבני משרדים של חברת 'אלביט מערכות בע"מ' הכוללים חצר פנימית, ובחלקו

המזרחי של המתחם בנוי מבנה משרדים נוסף.



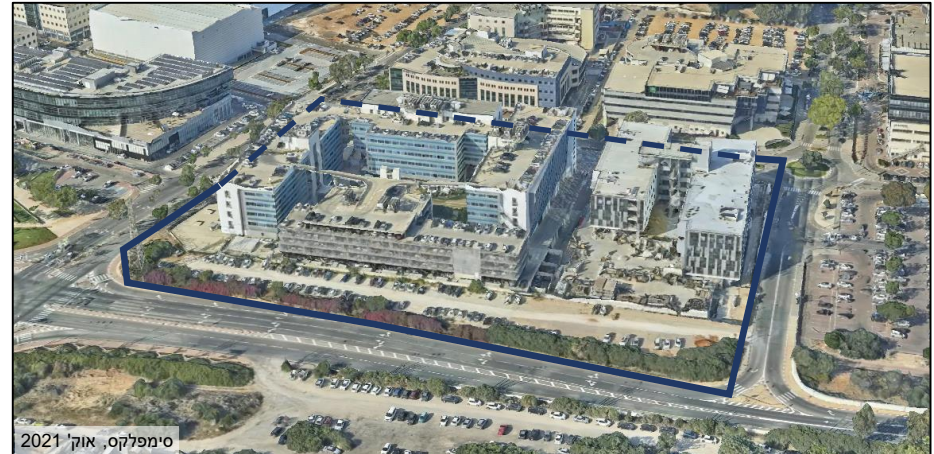
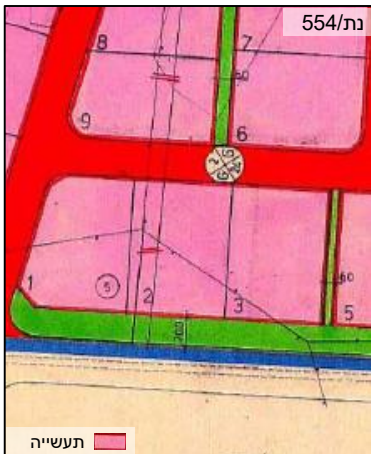
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	2	8	לפי תכנית מאושרת	החזית הפונה לרח' הגביש תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3 עמידה במגבלות רדיוס באר כמפורט בפרק 3.6 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגבון 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: 61,141 מ"ר.

גוש וחלקי חלקה מס': 12/7946, 97/7934.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554 ונת/מק/16/554. יעוד: אזור תעשייה א'.

גבולות המתחם: מצפון- שביל, מדרום- שצ"פ ורח' הארי טרומן, ממזרח- רצועת שצ"פ ומסילת הרכבת, ממערב- רח' הצורן.

אפיון המתחם: במתחם בנויים מבני משרדים, ביניהם משרדי עיריית נתניה. קיים מסחר הן בחזיתות הפונות לרחוב והן בפסאז' פנימי. בדרום המתחם סופרמרקט "יוחננוף", כחצי מהמתחם משמש לחניה עילית.

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	2	8	לפי תכנית מאושרת	החזית הפונה לרח' הצורן תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3.1 יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 טיפול בחזית המזרחית הפונה למסילת הרכבת כמפורט בפרק 3.3.2 הנחיות סביבה ותשתיות לרבות עמידה במגבלות רדיוס באר כמפורט בפרק 3.5 בפרק 3.6
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגבולות 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 10

תיאור מצב קיים:

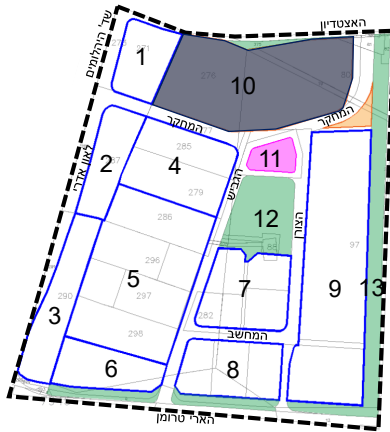
שטח המתחם: כ- 51,595 מ"ר.

גוש וחלקי חלקות מס': 19,80,97/7934. 276/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554 יעוד: שטח למוסדות ציבור.

גבולות המתחם: מצפון- רח' האצטדיון, מדרום וממזרח- רח' המחקר, ממערב- חלקה 271 (מתחם רמי לוי).

אפיון המתחם: מכללת אורט הרמלין להנדסאים הכוללת בניין מעונות סטודנטים.



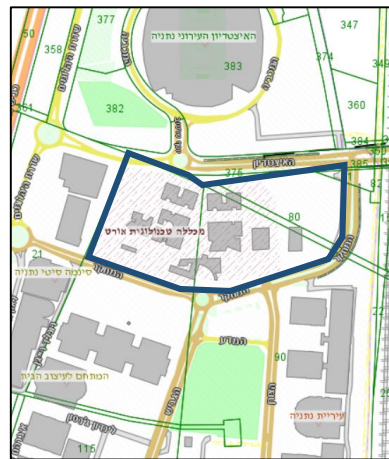
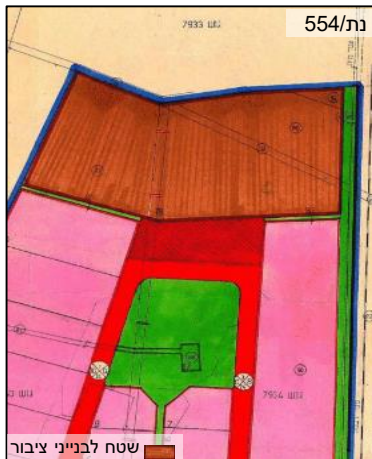
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2א'	מבנים ומוסדות ציבור	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ו בפרק 3.4.3 שמירת ציר עירוני ירוק כמפורט בפרק 3.4.2 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6 תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.2.3 בהוראות האתמ"מ
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגנון 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 11

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ-4,515 מ"ר.

גוש וחלקי חלקה מס': 97/7934.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/20/554 יעוד: חניון ציבורי.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המחקר, מדרום- רח' המדע ושצ"פ "גן הציפור", ממזרח- רח' הצורן, ממערב- רח' הגביש.

אפיון המתחם: חלקה ריקה מבינוי המיועדת למבנה חניה ציבורית בן 4 קומות מעל ק. מרתף, הכולל 500 מקומות חניה ומזנון/קיוסק,

ומשמשת בפועל לחניון ציבורי את באי מכללת אורט ועובדי מתחם ברכת חנו.

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
2.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	2	8	לפי תכנית מאושרת	מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ו בפרק 3.4.3 החזיתות הפונות לרח' הגביש והמחקר תהיינה חזיתות מסחריות כמפורט בפרק 3.3.1 הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 ק' ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגנון 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 12

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ-16,684 מ"ר שצ"פ (מתוכם כ-1,600 שפ"פ).

גוש וחלקי חלקות מס': 88,97/7934. 275,279,282/7940.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554 ונת/2013/7/400. יעוד: שטח ציבורי פתוח.

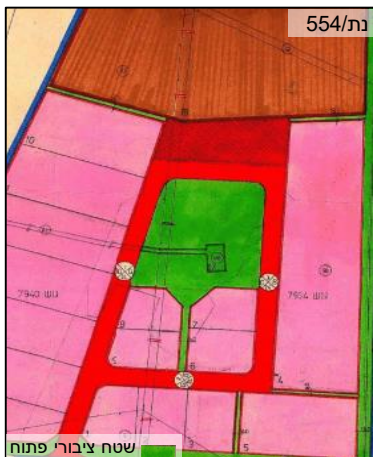
גבולות המתחם: מצפון- רח' המדע, מדרום- ת. דלק וחלקה ריקה מבינוי, ממזרח- רח' הצורן, ממערב- רח' הגביש.

אפיון המתחם: השצ"פ המרכזי במתחם הנקרא "גן הציפור". בשצ"פ עצי אקליפטוס, אזור מנגל עם ספסלי פיקניק, אזור פסלים ומתקני משחק. מרבית השימוש בו הינה ע"י תושבים בשבתות וחגים.

העצמת זכויות:

אזור תכנון	יעוד	שימושים	הנחיות מיוחדות
2.1	שטח ציבורי פתוח	כמפורט בתכנית 1000/נת	מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ו בפרק 3.4.3 שצ"פ משולב שימושים מושבי קהל- ראו הצעה בפרק 3.3.2 (בכפוף לאישור אגרונום) הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6 תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.2.3 בהוראות האתמ"מ

* 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 13

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 23,589 מ"ר.

גוש וחלקי חלקות מס': 12/7946, 19,80-82,97/7934.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/554 ונת/400/2013/7. יעוד: שטח ציבורי פתוח.

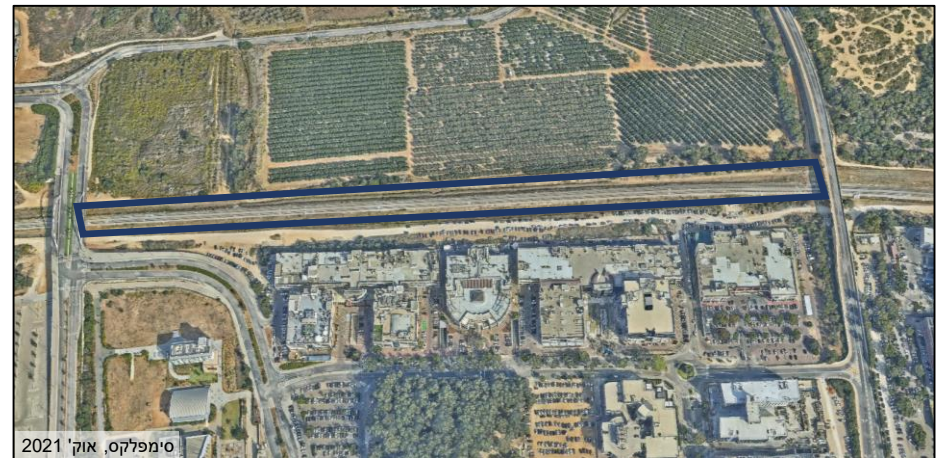
גבולות המתחם: מצפון- רח' האצטדיון, מדרום- רח' טרומן, ממזרח- מסילת הרכבת, ממערב- מתחם הצורן (מבני משרדים ומסחר).

אפיון המתחם: רצועת שצ"פ החוצצת בין מתחם ברכת חנון למסילת הרכבת. בפועל משמש למקומות חניה לא מוסדרים עבור מועסקי המתחם.

העצמת זכויות:

אזור תכנון	יעוד	שימושים	הנחיות מיוחדות
2.1	שטח ציבורי פתוח	כמפורט בתכנית 1000/נת	שמירת ציר עירוני ירוק בחלק הצפוני של השצ"פ כמפורט בפרק 3.4.2 יש לבצע תאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3 חיבוריות לתחנות הרכבת ע"י שביל לרובי אופניים כמפורט בפרק 3.4.2 טיפול בחזית המזרחית הפונה למסילת הרכבת כמפורט בפרק 3.3.2 הנחיות מיוחדות ב' כמסומן בתשריט האתמ"מ וכמפורט בסעיף 4.2.1 בהוראות האתמ"מ. יותר שימוש לטובת חניה הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6

*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

3.2.2 מנגנון מתן זכויות בנייה

זכויות בניה יוקצו באופן הבא:

מתן זכויות בנייה לפי עצימות בסיסית:

תינתן עצימות בנייה בסיסית – 200%/300 כמפורט בנספח עצימות, ומספר קומות מקסימלי עד 8 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% ומספר קומות מקסימלי עד 15 קומות (2) 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)

4.3.2.2 נתונים כמותיים למתחם (4)			
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
2.1	תעסוקה	192,879	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה.
2.2	תעסוקה	218,975	
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם		414,854	שהם 41,354 מ"ר תוספת ל 370,500 מ"ר מאושרים במתחם.
א2	מבנים ומוסדות ציבור	173,432	גובה בניה עד 8 קומות.
סה"כ ליעודים ציבוריים		173,432	

מתוך הוראות סעיף 4, נתונים כמותיים למתחם ברכת חנון, 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 הכוללת.

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



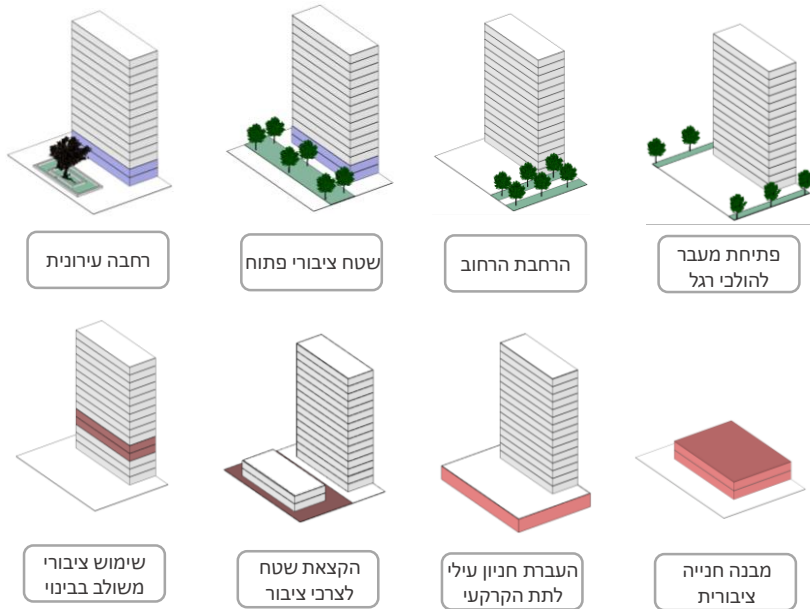
3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

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.
- **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

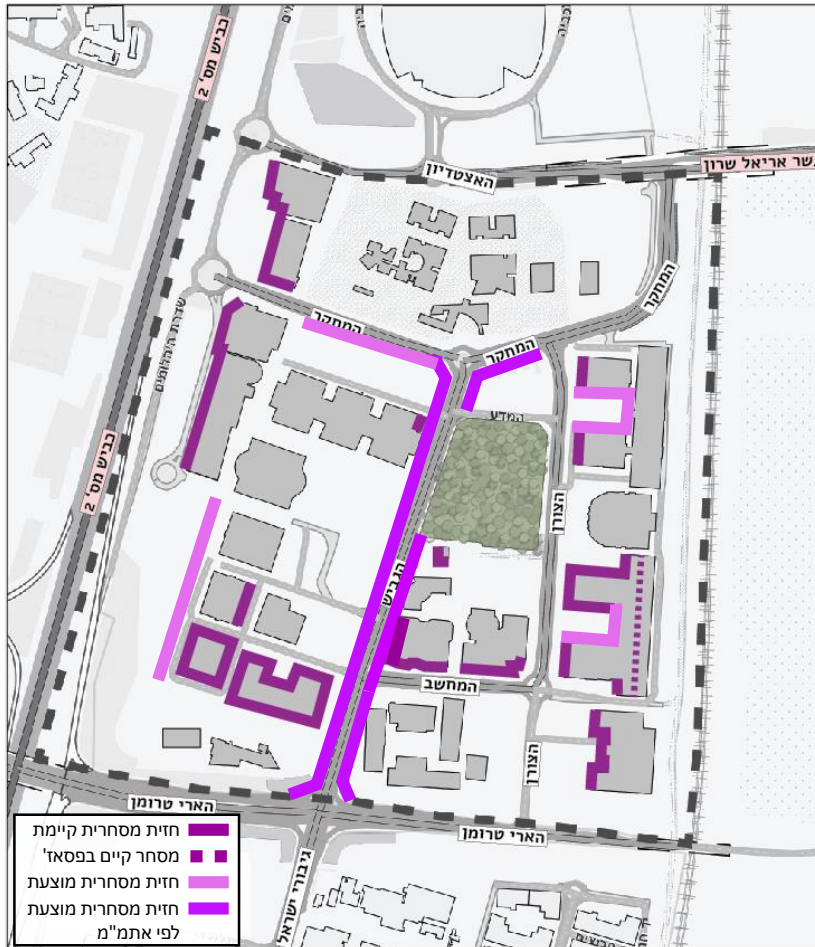
תכנית נ/ת-1000 – אתמ"מ מגדירה את רחוב הגביש וחלק מרחוב המחקר כרחובות המרכזיים בעלי חזית מסחרית פעילה.

בנוסף, מסמך זה מציע השלמת חזיתות מסחריות כמפורט:

- בחלקה מס' 285 בצידה הצפוני כהשלמה למסחר המוצע ברחוב המחקר ולחיבור עם המסחר הקיים בשד' היהלומים.
- בחלקה מס' 290 בצידה המזרחי כהמשך רצף המסחר הקיים.
- בצדו המזרחי של רח' הצורן יתווספו חזיתות מסחריות כהשלמה למסחר הקיים ברחוב.
- בחלק הדרום מערבי של שצ"פ "גן הציפור" ימוקם מתחם מכולות מסחרי כהמשך רציף של החזית המסחרית ברחוב הגביש.

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 ייבנה 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, תכסית קומות המסד לא תפחת מ-65%.



מיפוי חזיתות מסחריות

3. מצב מוצע | 3.3 הנחיות למרחב הציבורי

3.3.2 מוקדים ראשיים

שצ"פ מרכזי – משולב שימושים מושכי קהל

הפיכת השצ"פ מאזור נטוש ולא מנוצל למקום מפגש באוויר הפתוח בטבע המזמן יצירת מפגשים חברתיים ועסקיים עבור כל באי המתחם ע"י:

- נגישות – יצירת שדרת כניסה מזמינה, מערכת שבילים מרוצפים באספלט, שוליים מאבן ושבילי אופניים לחיבוריות בין המתחם ובתוכו.
- מוקדי משיכה – פינות ישיבה מגוונות ברחבי החורשה, מתחם מכולות בקרחת החורשה (חלק דרומי) המציע מגוון אוכל ושתייה, תערוכות מזדמנות.
- שימור ותחזוקה – תחזוקה שוטפת הכוללת גיזום עצים, טיפול בגדרות ובמתקנים, ניקיון שירותים, שילוט ותאורה להקניית תחושת ביטחון בשעות החשכה.



מצב קיים:



מצב מוצע:



הקונטיינרים מאופיינים בעלות נמוכה, זמן הקמה קצר, זמינות, פרוגרמה גמישה – יכולת המרת חללים, שימוש חוזר- ניד למקום אחר



3. מצב מוצע | 3.3 הנחיות למרחב הציבורי

3.3.2 מוקדים ראשיים

טיפול בחזית הפונה לרכבת

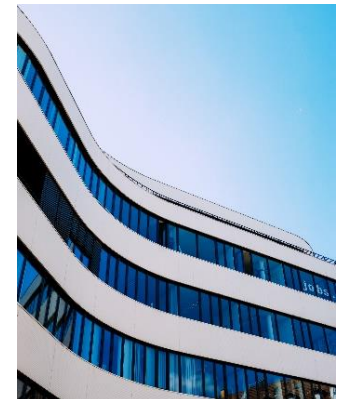
החזית הפונה למסילת הרכבת הינה החזית האחורית של מבני משרדים וקומת קרקע מסחרית, דרך שירות עבור המסחר המשמשת לפריקה וטעינה, רצועת שצ"פ אשר משמשת בפועל לחנייה עבור עובדי המתחם.

כל זאת נצפה על ידי נוסעי רכבת ישראל מידי יום. לכן, יש לחזית זו חשיבות רבה, ויש לשפרה על ידי: שדרוג חזיתות המבנים בעת העצמת הזכויות, טיפוח השצ"פ ע"י גינון ושתילת עצים, תוספת שביל של אופניים המחובר בין תחנת הרכבת בקריית ספיר מדרום, ותחנת רכבת ה'מכללות' ברצועת טום לנטוס מצפון.

מצב קיים:



מצב מוצע:



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.1 מערכת דרכים

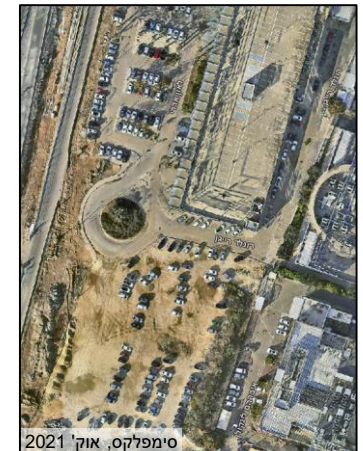
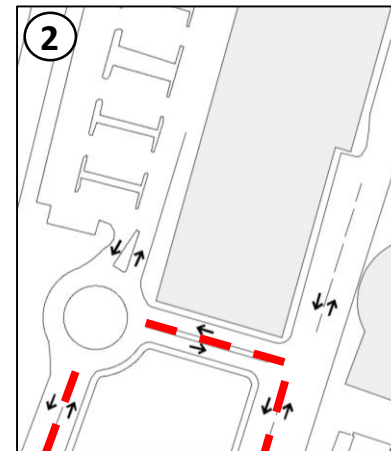
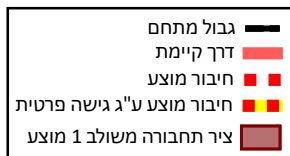
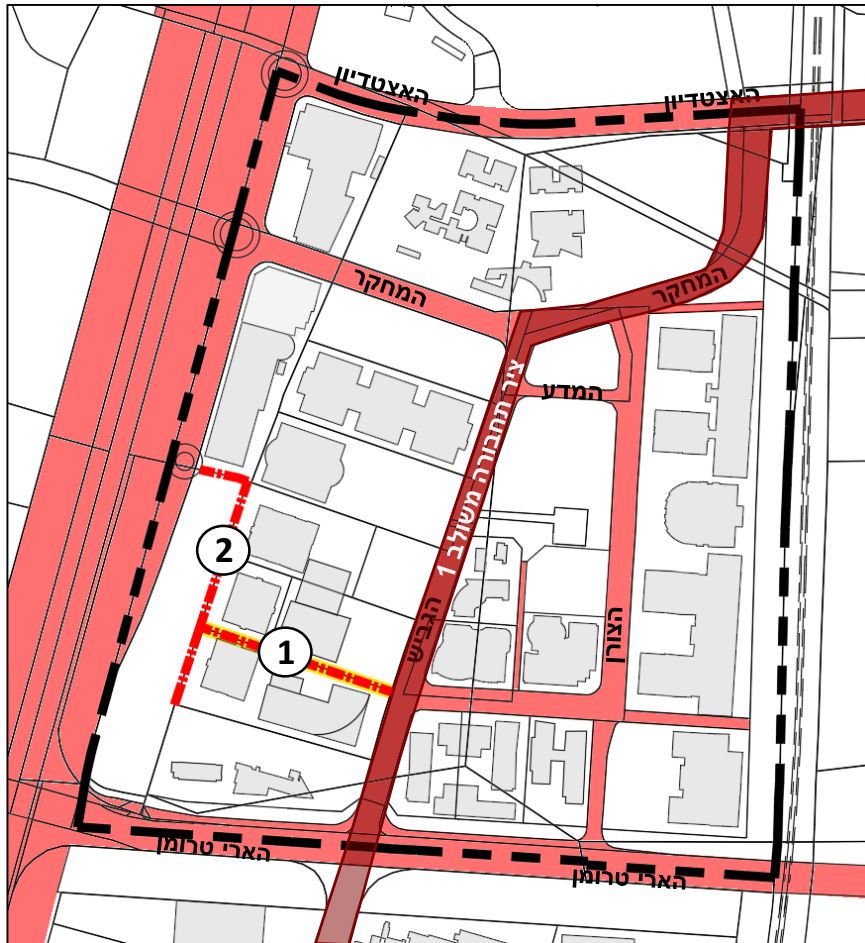
המתחם הממוקם בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ברמה ארצית, אזורית ומקומית. ממערב - כביש ארצי מס' 2 ומחלף השלום, ממזרח - מסילת הרכבת, מצפון - גשר אריאל שרון ומדרום - כביש אזורי מס' 561.

במרכז המתחם ציר מרכזי - רח' המחקר והגביש, המחברים בין גשר השלום בצפון ועד רח' גיבורי ישראל בדרום. מקטע זה הינו חלק מציר **המתוכנן כציר תחבורה משולב**, המתחיל בצפון האתמ"מ (דרך מס' 57) ומסתיים בדרום האתמ"מ (דרך מס' 553). הציר יכלול נתיבי העדפה ו/או רצועת מסילה למתע"ן, שבילי אופניים ומדרכה רחבה להולכי רגל בצד הגובל בבינוי. מיקום מדויק של תוואי הדרך, רוחבו 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.

השלמת רשת הדרכים באמצעות זיקות הנאה לכלי רכב

חלק מהחיבורים המוצעים קיימים בפועל ומשמשים כגישות למגרשים הפנימיים, וחלק מהחיבורים ישמשו כגישה לחזיתות מסחריות.

1. במצב הקיים קיימת זיקת הנאה פרטית לשימוש המגרשים הגובלים. מוצע להמיר חיבור לדרך לכלל הציבור במסגרת התכנון המפורט.
2. במקטע זה יש לקבוע זיקת הנאה בשימוש של כלי רכב והולכי רגל ברוחב של 12-14 מטר שיתחלק בין שני המגרשים הגובלים במקטע. ציר זה ישמש כגישה לחזית המסחרית במגרשים הגובלים.



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.2 הרשת הירוקה

מסמך המדיניות תומך בפיתוח מדיניות מוטת תחבורה ציבורית ותנועות "רכות" בכדי לעודד הליכתיות ותנועות "רכות" לתוך המתחם ובתוכו. לצורך כך נדרש לייצר חיבוריות על ידי פיתוח שבילי אופניים והליכה, ומתן זיקות הנאה לציבור.

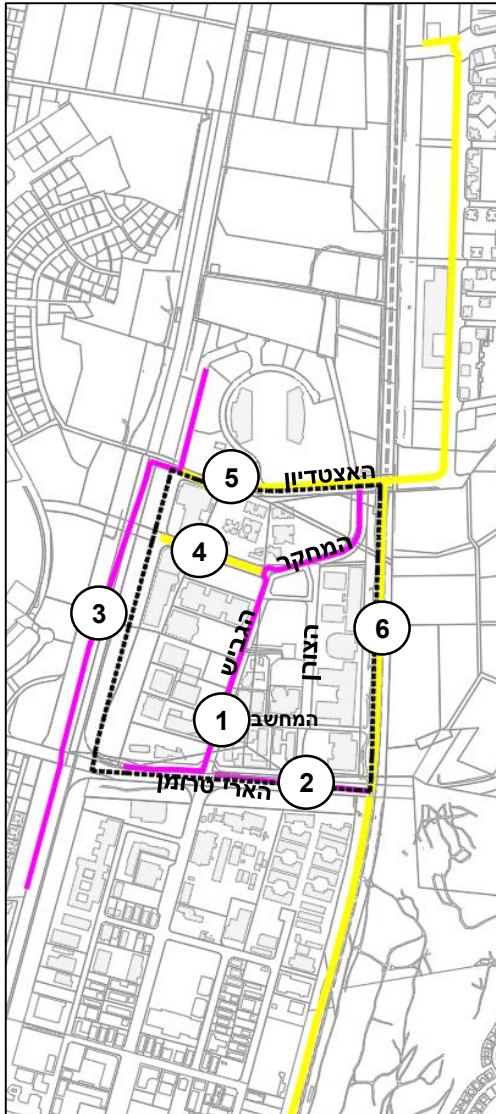
מערך שבילי האופניים במתחם

על פי תכניות מאושרות ובשלב תכנון:

1. ציר רח' הגביש - המחקר – במסגרת תכנון כציר תחבורה משולב בתכנית האתמ"מ והקו האדום בתכנית "מהיר לעיר" (אושר בוועדה המטרופוליטית).
2. דרך מס' 561 - מוצע שביל אופניים בצד הצפוני של הדרך עפ"י התכנית המאושרת "דרך מס' 561 - קטע בין דרך מס' 2 לדרך מס' 4" (מס' תכנית 401-0547752).
3. בצד המערבי של כביש מס' 2 ובהמשך מתחבר לצד המזרחי של שד' היהלומים במסגרת תכנית לביצוע של ה'נתיבים המהירים'.

מסמך מדיניות זה מציע שבילים נוספים ליצירת חיבוריות ל/במתחם:

4. צדו המערבי של רח' המחקר – מוצע שביל ליצירת חיבוריות עד למרכז ה"סינמה סיטי".
5. רח' האצטדיון – מוצע שביל ליצירת חיבוריות עבור האצטדיון.
6. שצ"פ הצמוד למסילת הרכבת – מוצע שביל ליצירת קישוריות המתחם לתחנת הרכבת 'ספיר' הקיימת מדרום במתחם קריית ספיר, ולתחנת רכבת ה'מכללות' המתוכננת מצפון במתחם רצועת טום לנטוס.



רשת שבילי אופניים

- מוצע
- מוצע עפ"י תכנית בתכנון/בתוקף



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.2 הרשת הירוקה

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.

בצפון מתחם ברכת חנון עובר ציר רוחב ירוק מרכזי המתחיל ממזרח למתחם, בפארק מתוכנן בגודל של כ-180 ד', באנ"מ אילנות, ממשיך בצפון המתחם בצמידות לאצטדיון ולאתר השימור ברכת חנון ודרך הגשר הליכה העתידי המוביל לכיוון מערב לשכונת אגמים ועד לבריכת דורה – בריכת החורף של נתניה.



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.
- ייתכן 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.



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.3 תחבורה ציבורית: מהיר לעיר

קיים תכנון עבור קידום מערך התחבורה הציבורית בעיר ברמה אזורית ומקומית. 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 ביקוש. התכנית כוללת 9 קווים עורקיים בעיר, כאשר עוברים במתחם ברכת חנון 3 קווים ברח' המחקר והגביש. על בסיס רשת הקווים העורקיים מפותחת רשת צירי העדפה בנתניה באורך כולל של כ-90 ק"מ נתיב. ברחובות אלו יש לתת זיקת הנאה משני צדי הרחוב לפי בנין.

להלן פירוט הקווים במתחם ברכת חנון:

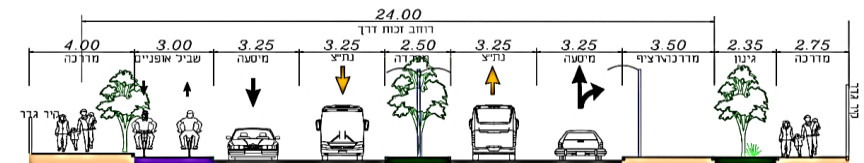


מקרא:

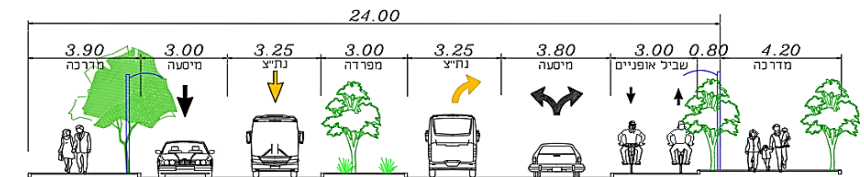
קו ירוק
החוף הירוק - תחבצלת

קו ורוד
תחבצלת ספיר - תחבצלת

קו אפור
החוף הירוק - פארק המדע



רחוב הגביש - מצב מוצע



רחוב המחקר - מצב מוצע



מסמך תכנון תחבורה



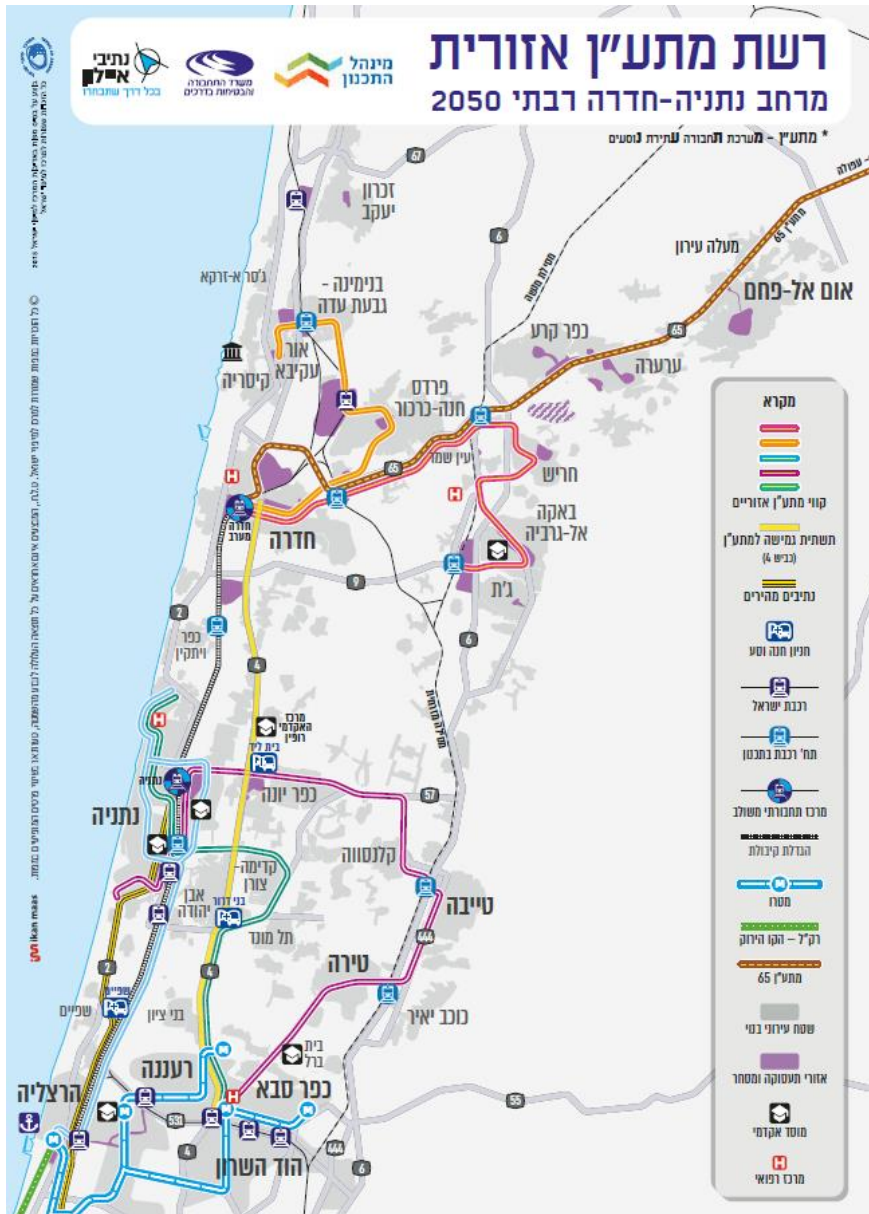
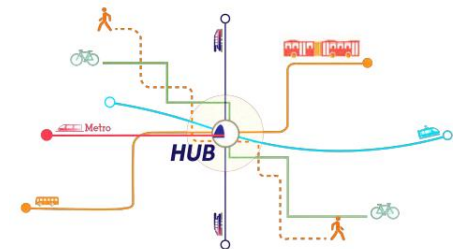
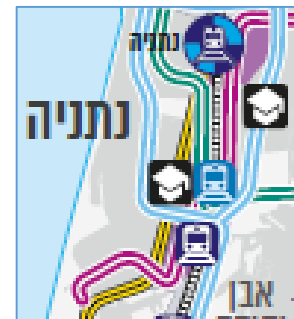
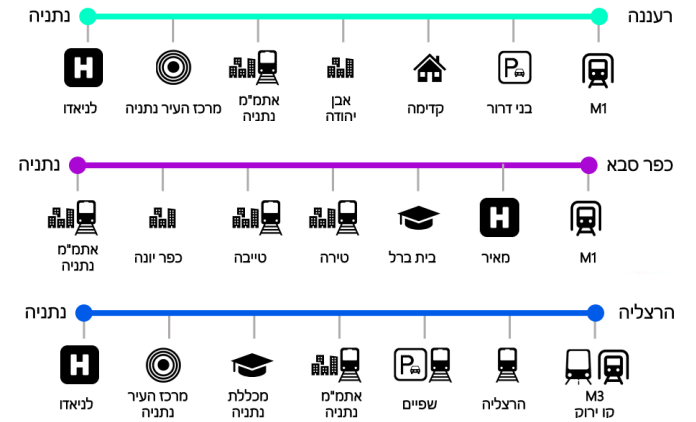
3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

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 נתבי 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, בכוונת התכנית האסטרטגית להגדיל את קיבולת רכבת ישראל בין חדרה לנתניה.

להלן פירוט קווי המתע"ן:



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

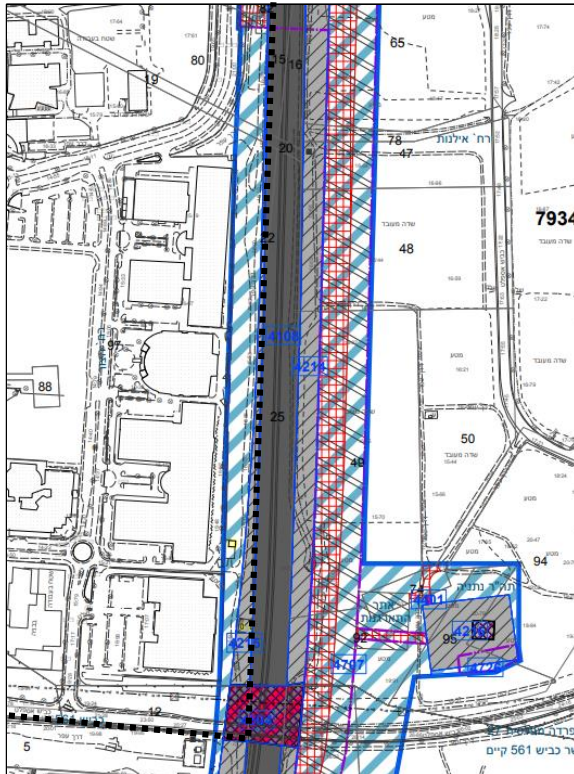
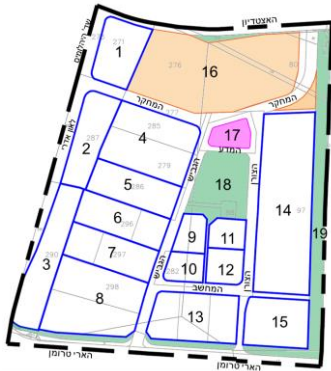
3.4.3 תחבורה ציבורית

רכבת - על המסילה הגובלת במתחם ממזרח חלה תכנית תת"ל 65/א שעל פיה תוקם תחנת רכבת שלישית בעיר - תחנת "המכללות", אשר תוקם בשד' לנטוס בסמוך לרח' יהודה פרח. מיקום התחנה במרחק של כ-1 ק"מ מהמתחם יאפשר נגישות גבוהה יותר לבאי המתחם.

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 החלק המזרחי של מתחם ברכת חנון-מתחמי תכנון 14, 15, 19.

לכן, באחריות מתחמי תכנון אלו לעמוד בהוראות תת"ל 65/א ובתאום מול רכבת ישראל.



מתוך תת"ל 65/א' תשריט מצב מוצע (גיליון 30)

מתחם ברכת חנון מקטע מזרחי



מסמך מדיניות ברכת חנון

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 (בבית, 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. וזאת 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, בבית, 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 והשחייה 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.

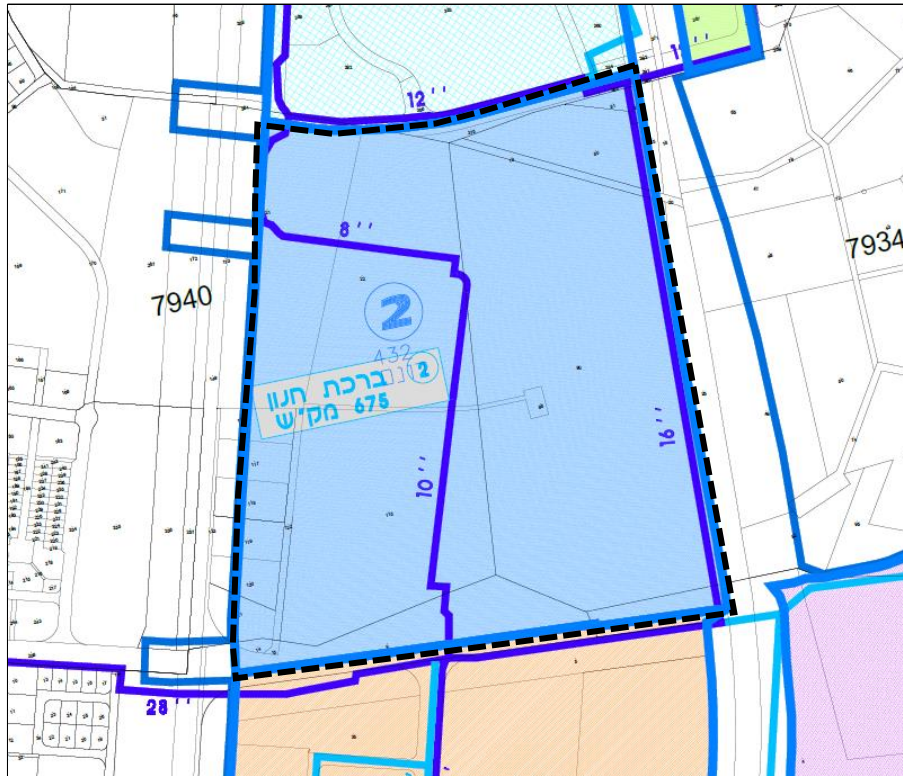
3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.1 מים, ביוב וניקוז

מים

רשת אספקת המים המתוכננת לאתמ"מ מחולקת לשלושה גושי אספקת מים ראשיים – דרומי, מרכזי וצפוני. מתחם ברכת חנון שייך לגוש הדרומי אשר צריכת המים החזויה בשעת שיא הינה 675 מק"ש למתחם.

לאור תוספת השטחים שמציעה תכנית האתמ"מ מתוכננת מערכת שתתבסס על קו בקוטר 24" לאורך הרחוב הראשי של א.ת. קריית ספיר (גיבורי ישראל) שיתחבר לקו ראשי בקוטר 16" שיונח בציר הראשי של פארק המדע. קווים משניים בקוטר 12" יונחו ברחובות הניצבים לשני הצירים הראשיים. **בתכנית המפורטת יבוצע תיאום עם מקורות לעניין קו המים המוצע.**



נספח מים, אחוד מהנדסים, תכנית נת/1000 – אתמ"מ



גושי אספקת מים ראשיים באתמ"מ

3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.1 מים, ביוב וניקוז

ביוב

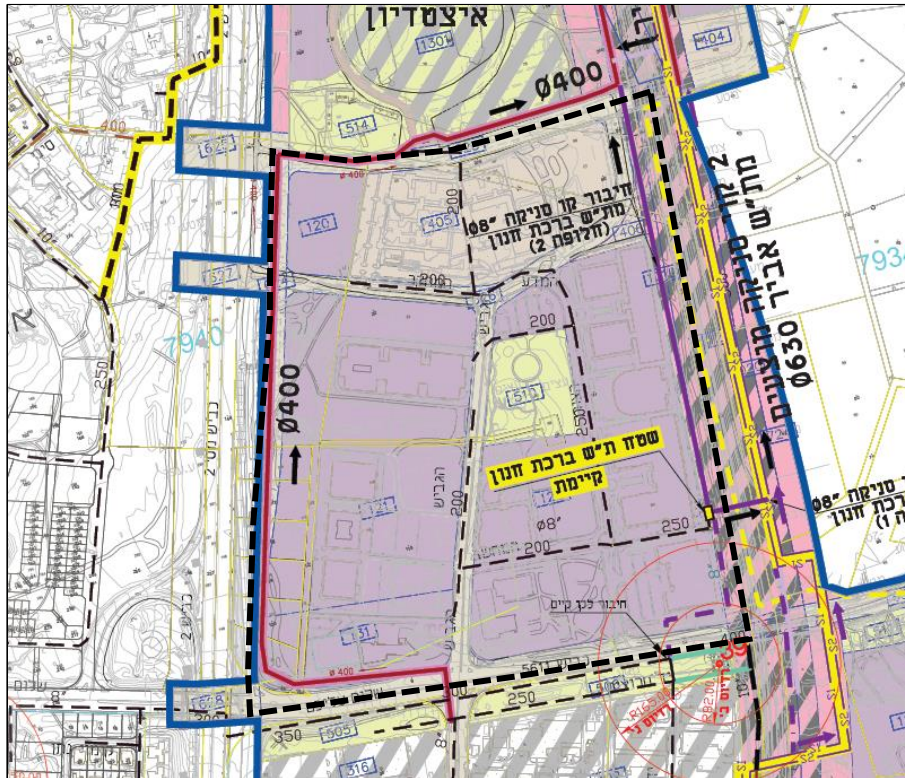
מערכת הביוב הקיימת של העיר בנויה מביבים ציבוריים, קווים מאספים ראשיים, תחנות שאיבה לביוב, קווי סניקה לביוב, קו סילוק למכון טיפול בשפכים. מערכת איסוף השפכים מתחלקת לשני אזורים: מזרחית לכביש 2 ומערבית לכביש 2, כאשר שטח האתמ"מ רובו ככולו משתייך למערכת הולכת השפכים המזרחית של העיר. במתחם ברכת חנון קיימת תחנת שאיבה בינונית המצוידת במערך אספקת חשמל חירום (דיזל גנרטור), והמתופעלת ומתוחזקת ע"י תאגיד מי נתניה.

במתחם קריית ספיר הגובל מדרום, קיימת באר מס' 39 בצפון מזרח המתחם. אזורי מגן ב' וג' חלים על החלק הדרום מזרחי של מתחם ברכת חנון כמסומן בתשריט.

פירוט המגבלות החלות ברדיוסים אלו:

אזור מגן ב' – אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
אזור מגן ג' – אסורה כל בנייה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזורי תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

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.



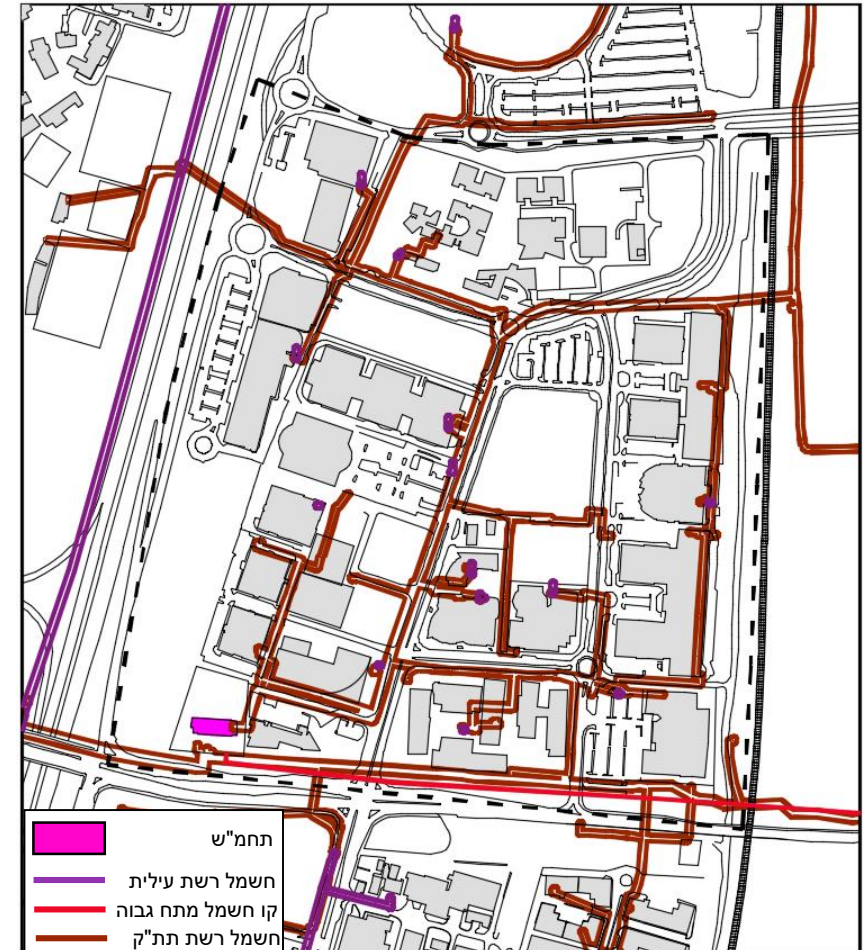
נספח ביוב, בלשה ילון, תכנית נת/1000 – אתמ"מ



3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

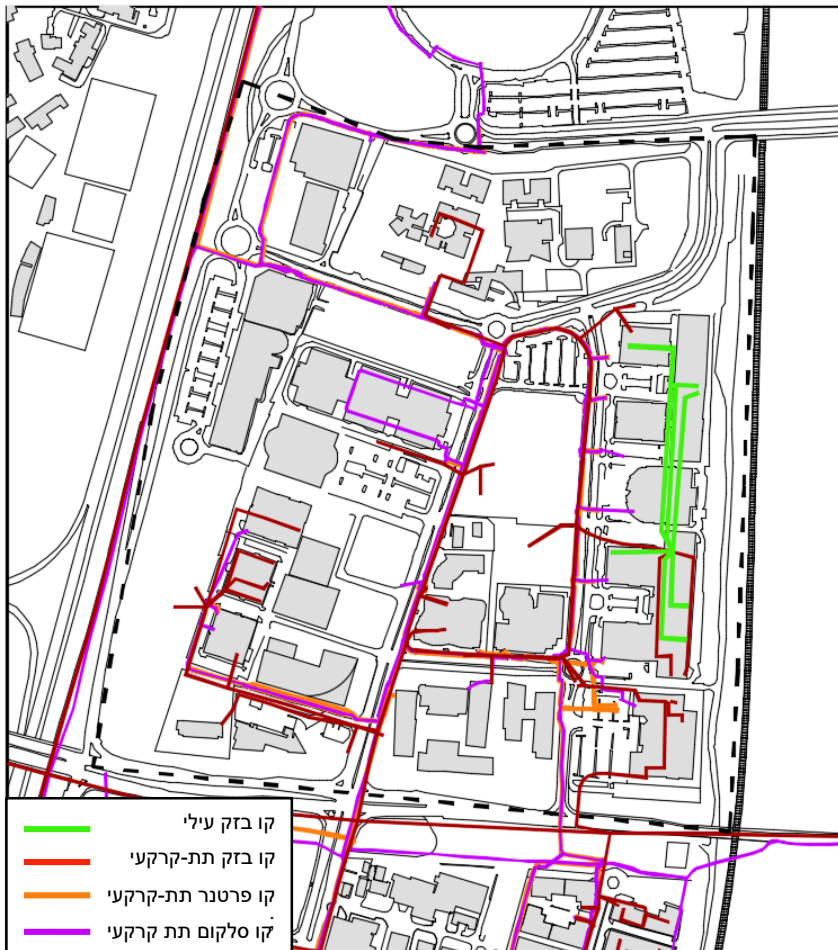
3.6.2 חשמל ותקשורת

חשמל – מרבית המתחם מרושת ברשת חשמל תת קרקעית, כאשר בחלק הדרומי של המתחם קיים תחמ"ש. ברחוב הארי טרומן קיימים קווי חשמל מתח עליון. הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרים מכוחו. מוצע שקווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.



מיפוי תשתיות חשמל

תקשורת - במתחם ארבעה קווי תקשורת, מתוכם שלושה קווים תת קרקעיים השייכים לבזק, פרטנר וסלקום, וקו תקשורת עילי אחד לחברת בזק.



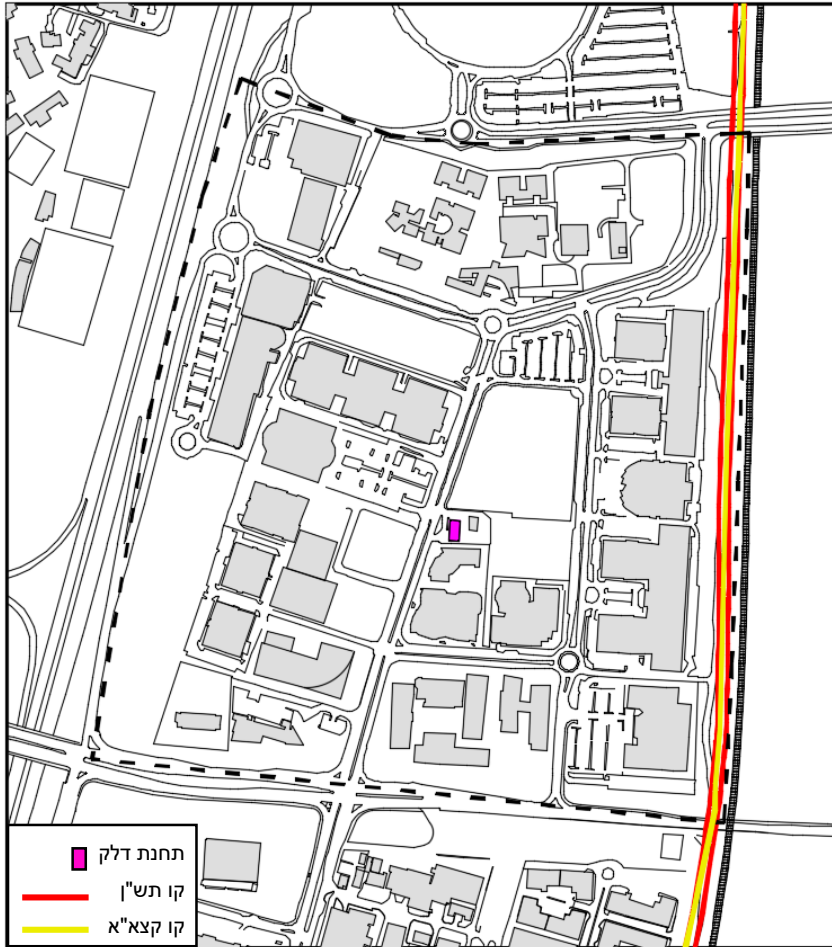
מיפוי תשתיות תקשורת



3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.3 דלק וגז

בסמוך לרצועת הרכבת עוברים קווי קצא"א - קו צינור הנפט אילת אשקלון , ותש"ן - החברה לתשתיות נפט, ולכן אסורה בתכלית האיסור כל עבודה או בנייה או סלילת כביש או פריצת דרך בתחום רצועת קווי הדלק. במרכז המתחם קיימת תחנת דלק השייכת לחברת מנטה. יש לשמור על ההנחיות הסביבתיות בהתאם לתמ"א 18 לתחנות דלק על תיקוניה.



מיפוי תשתיות דלק וגז

4. הבהרות והנחיות נוספות

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.

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

עמידה בהוראות המסמך		
קריטריון	פירוט עמידה בקריטריון	הערות
הנחיות מסחר		
טיפול בחזית הפונה לרכבת		
הנחיות תנועה		
הנחיות סביבה		
הנחיות תשתית		
הנחיות נוספות		

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