



מסמך מדיניות קריית יהלום

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 גובלות

1.2 תכניות מאושרות

1.2.1 תכניות ראשיות

1.2.2 תכניות נקודתיות מפורטות

1.2.3 תכניות בינוי

1.2.4 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

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

3.4 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

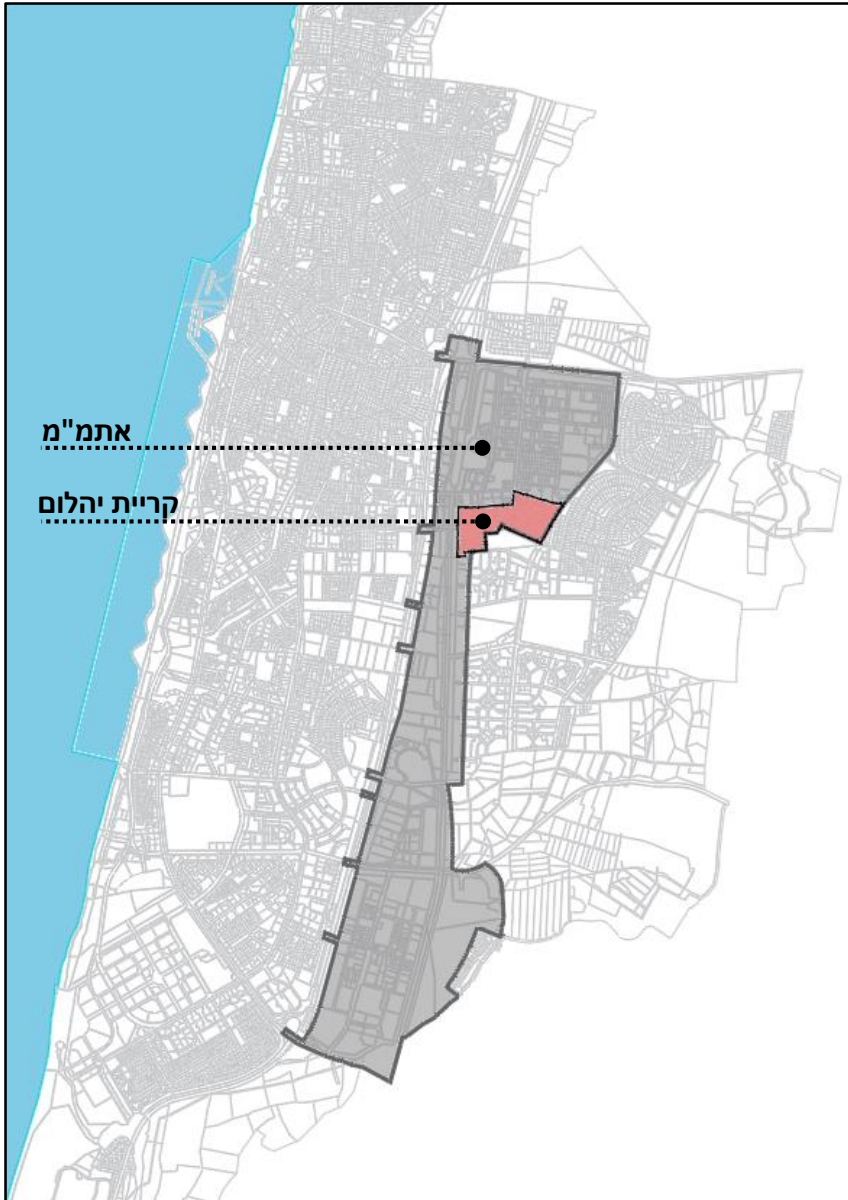
ועמידה בקבלת העצמת זכויות



תכנית נת/1000 - האתמ"מ (אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה) חולקה לשבעה מתחמי תכנון וקבעה הוראות לעריכת מסמכי מדיניות לחמישה מתחמים, ביניהם מתחם מספר 4 – קריית יהלום.

מסמך המדיניות מתווה קווים מנחים להכנת תכניות מפורטות בתחום שטח המתחם של קריית יהלום.

שטח המתחם האמור הינו כ-249 דונם ומתוכנן להמשך העצמה כאזור תעסוקה בילוי ומסחר. הרחובות הראשיים - דוד פנקס, האורזים, שד' אלפרד, שד' טום לנטוס, והאר"י 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 קריית יהלום בתוך האתמ"מ ובעיר

חזון

מתחם קריית יהלום מהווה חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני מרכזי, חדש 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.
- 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 קריית יהלום 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: חזיתות מסחריות, 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

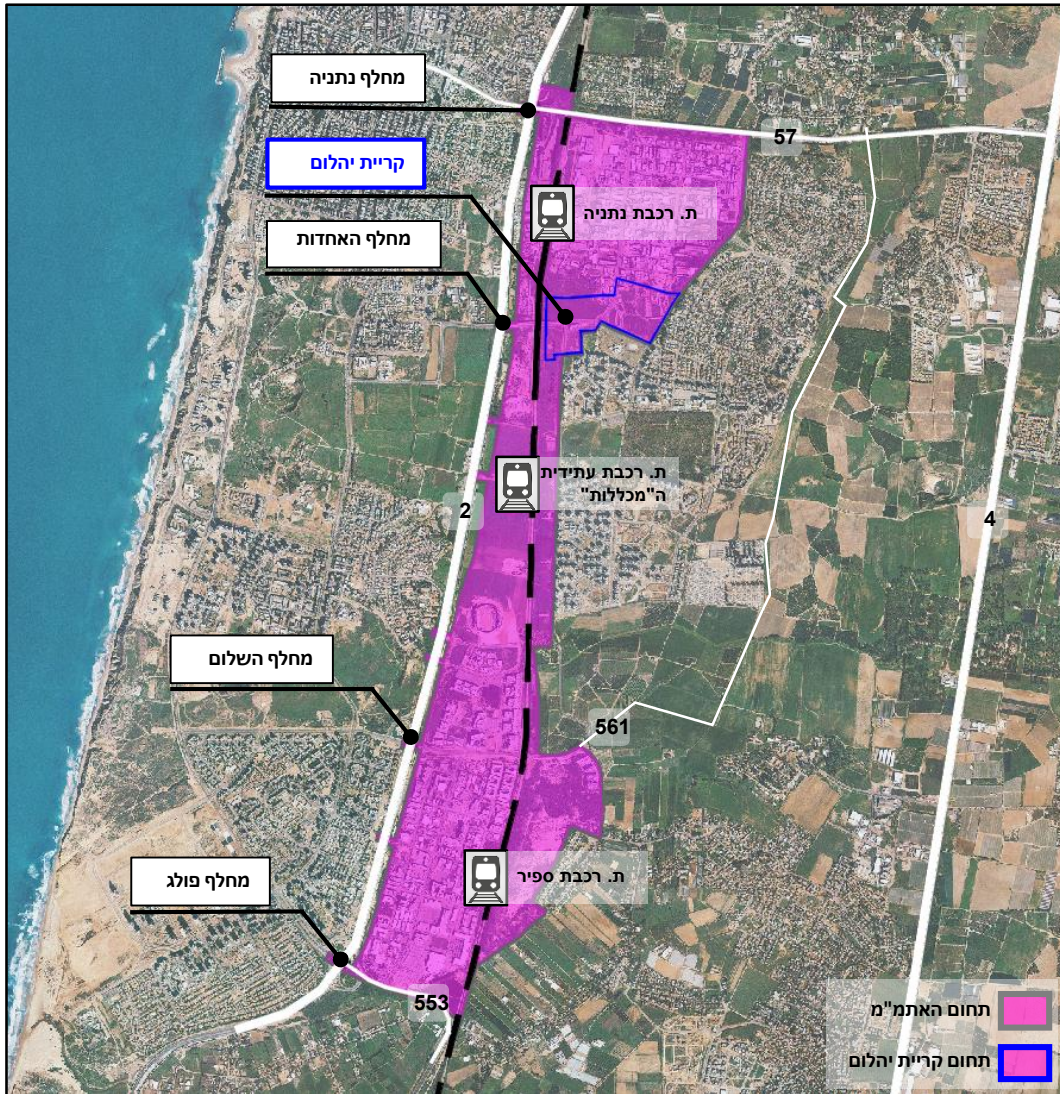


1.1.1 מיקום וגבולות המתחם

גבולות המתחם:

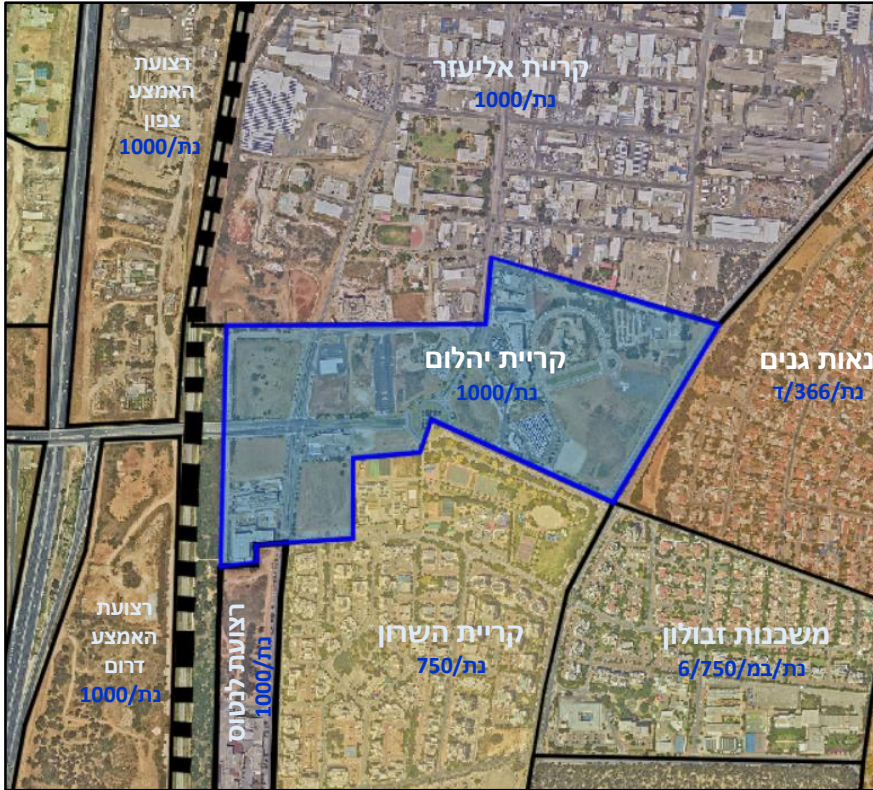
מזרח - דרך דגניה שמהווה כביש מאסף ראשי וחוצצת בין שכונת נאות גנים למתחם.

צפון – אזור התעשייה קריית אליעזר המהווה אזור התעשייה הצפוני של העיר.



מצב קיים | 1.1 תיאור סביבה והתמצאות

1.1.2 תכניות גובלות



מתחם קריית יהלום מוקף בתכניות משמעותיות אשר חלקן מומשו וחלקן נמצאות בתהליכי תכנון מתקדמים להעצמת זכויות בנייה כמפורט:

מצפון:

נת/1000 - אתמ"מ - מתחם 1, א.ת. קריית אליעזר (408-0176057):

- כיום: אזור התעשייה הצפוני של העיר, בנוי ברובו בתעשייה, מלאכה ומסחר זעירים. מאופיין בנגישות תחבורתית לאור קרבתו לכביש החוף ולתחנת רכבת נתניה, שטחו כ-906 דונם.
- מתוכנן: אזור משולב של תעסוקה, תעשייה ומשרדים, בעצימויות בניה שונות. רחובות הפלדה, דגניה, שכטרמן, פנקס והאורזים יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.

מדרום:

נת/1000 - אתמ"מ - מתחם 5, רצועת לנטוס (408-0176057):

- כיום: שטח בנוי בחלקו, רצועת קרקע צרה המהווה את הדופן המערבית של שכונת קריית השרון. שטחו כ-190 דונם.
- מתוכנן: רצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרבבת, כאשר במרכז תתווסף תחנת רכבת "המכללות". שד' טום לנטוס יפותחו כשדרה מרכזית פעילה בעלת חזית מסחרית.

נת/750 - קריית השרון (י.פ. 4316):

- שטח המתחם כ-1,099 דונם.
- התכנית שינתה יעוד מאזור חקלאי לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקייה, מסחר ושטחים ציבוריים, וקביעת אזורי מגורים חדשים עבור כ-3,766 יח"ד.

ממזרח:

נת/366 ד - נאות גנים (י.פ. 5817):

- שכונת מגורים בנויה ששטחה כ-1,270 דונם.
- התכנית שינתה יעוד מאזור חקלאי למגורים, ממלאכה למסחר, והוסיפה כ-1,212 יח"ד בבניה צמודת קרקע, בצפיפות ממוצעת של כ-4 יח"ד לדונם.

ממערב:

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

- כיום: הרצועה הצפונית מאופיינת בבנייה נמוכה ומיושנת, ברובה מחסנים, ושטחה כ-510 דונם. הרצועה הדרומית ברובה קרקע חקלאית, למעט חלקה הדרומי המכיל את אצטדיון נתניה ואתר ברכת חנון המוגדר לשימור. שטחה כ-390 דונם.
- מתוכנן: הרצועה הצפונית כאזור תעסוקה בעצימות בנייה גבוהה בשל קרבתה למתח"מ. הרצועה הדרומית תפותח כאזור לשימושים מעורבים הכוללים מגורים (1,200 יח"ד) ומשרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר, ספורט ונופש לרבות היכל ספורט.

מצב קיים | 1.2 תכניות מאושרות

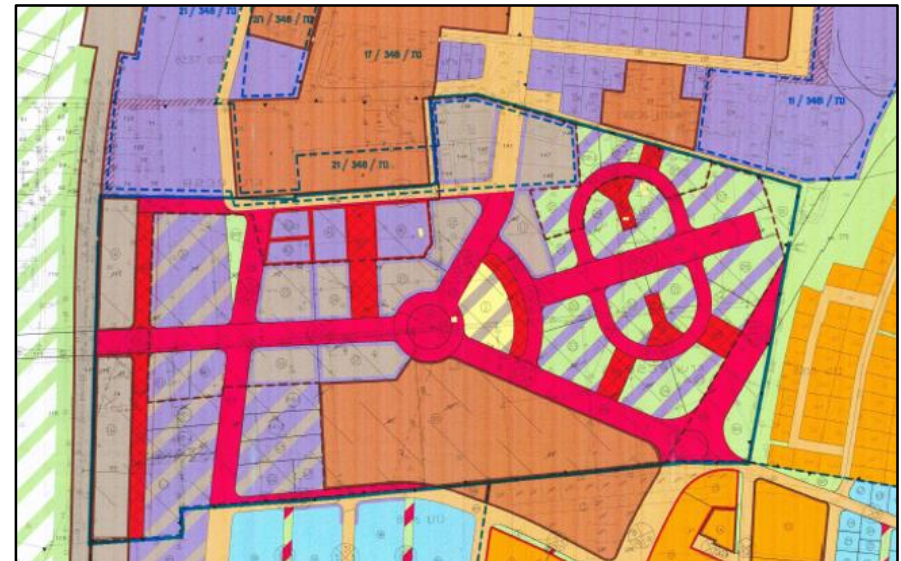
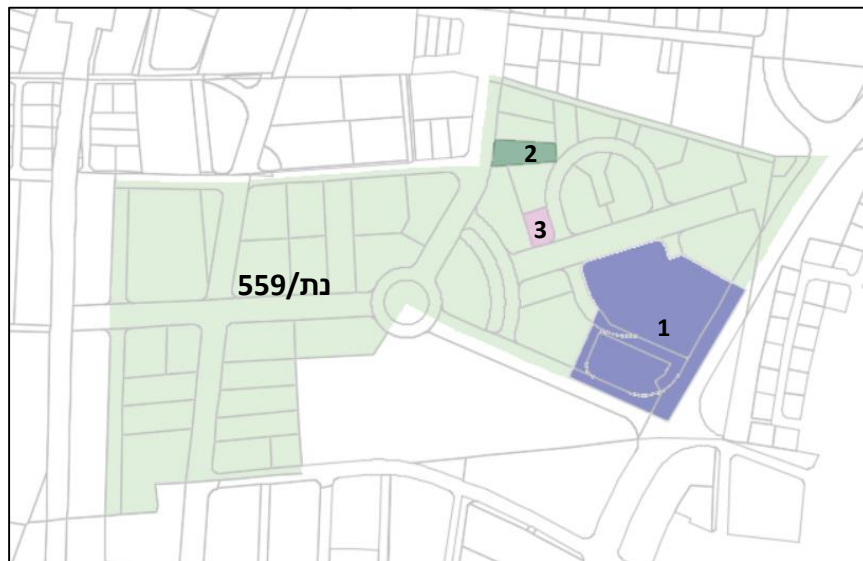
1.2.1 תכנית ראשית

נת/559- אזור התעשייה קריית יהלום (י.פ. 21.05.2002) תוכנית מתאר לאזור התעשייה הכוללת איחוד וחלוקה מחדש, קביעת ייעודי ושימושי קרקע, התווית מערכת דרכים וקביעת הנחיות עיצוביות.

ייעודי הקרקע: תעשייה ומסחר, מסחר ותעסוקה, פארק תעשייתי, מרכז שירותים, תעשייה ומלאכה, משרדים ותעשייה נקייה, שצ"פ דרך וחניה ציבורית.

1.2.2 תכניות נקודתיות מפורטות

מס'	שם תכנית	מס' גוש	מס' חלקה	י.פ.	מטרה עיקרית
1	נת/559/א	9087	10,11,18,19,221, 26,27,28 חח37,36חח,34חח	6270	הקמת מבנה משולב למסחר ותעסוקה והקמת חניון ציבורי
2	נת/559/5	9086 9087	38חח 4	6755	שינוי יעוד ממסחר ותעשייה למסחר ותעסוקה והוספת זכויות בנייה
3	נת/מק/559/3	9087	33חח,20	6713	שינוי קו בניין



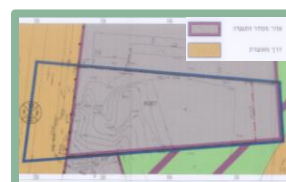
תשריט נת/559



תשריט נת/559/א



תשריט נת/מק/559/3



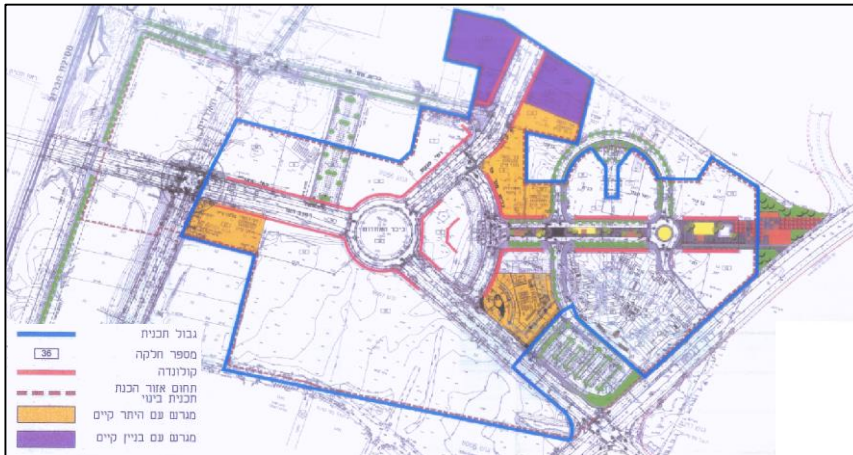
תשריט נת/559/5

צבע	תיאור
צהוב	אזור מרכז שירותים
אדום	אזור מגורים אי
ירוק	אזור תעשייה
אפור	אזור פארק תעשייתי
אפור כהה	אזור תעסוקה ומלאכה
אפור כהה	אזור מסחר ותעשייה
אפור כהה	אזור משרדים ותעשייה נקייה
אפור כהה	שטח לבניני ציבור
אפור כהה	שטח ציבורי פתוח
אפור כהה	מסלול ברוז
אפור כהה	דרכי תחבורה
אפור כהה	דרכי תחבורה או הרכבה
אפור כהה	אזור תעסוקה
אפור כהה	תחנה - ציבורית
אפור כהה	דרכי משלבת

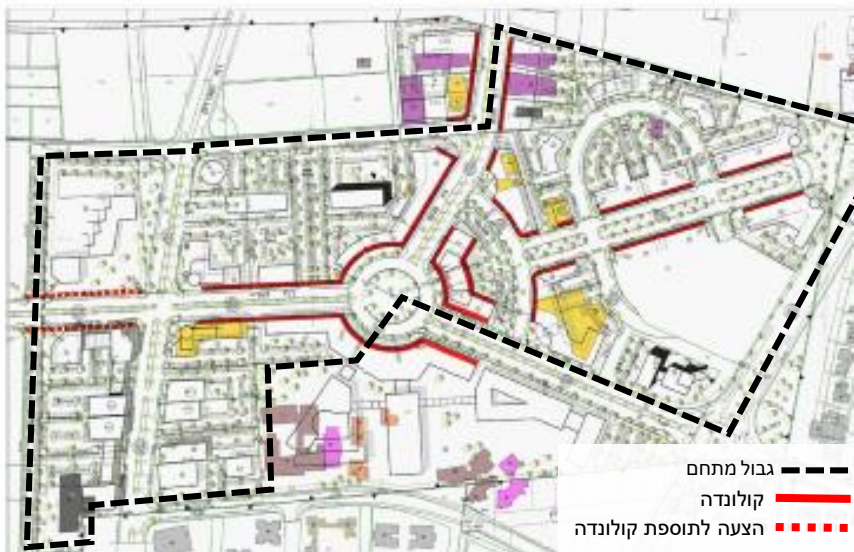
מצב קיים | 1.2 תכניות מאושרות

1.2.3 תכנית בינוי

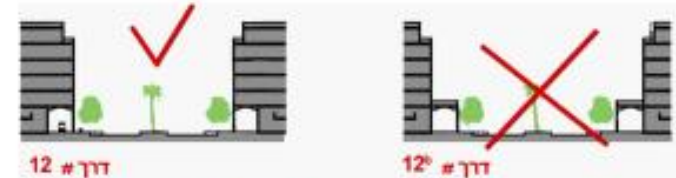
עפ"י דרישה של נת/559 אושרה תכנית בינוי ביום 18.08.2019, אשר קובעת הנחיות תכנוניות לתכנון ועיצוב חזית המבנים וקומת הקרקע. תכנית הבינוי מגדירה הנחיות עבור: מיקום חזיתות הבניין ומיקום קולונדה ומידותיה, שילוט, מתקנים טכניים, סוככים, תאורה, הצללה, חומרי גמר למבנה, סורגים ותריסי גלילה, המשכיות, נגישות וגובה +0.00.



תשריט ב/559



תכנית בינוי עם סימון קולונדות



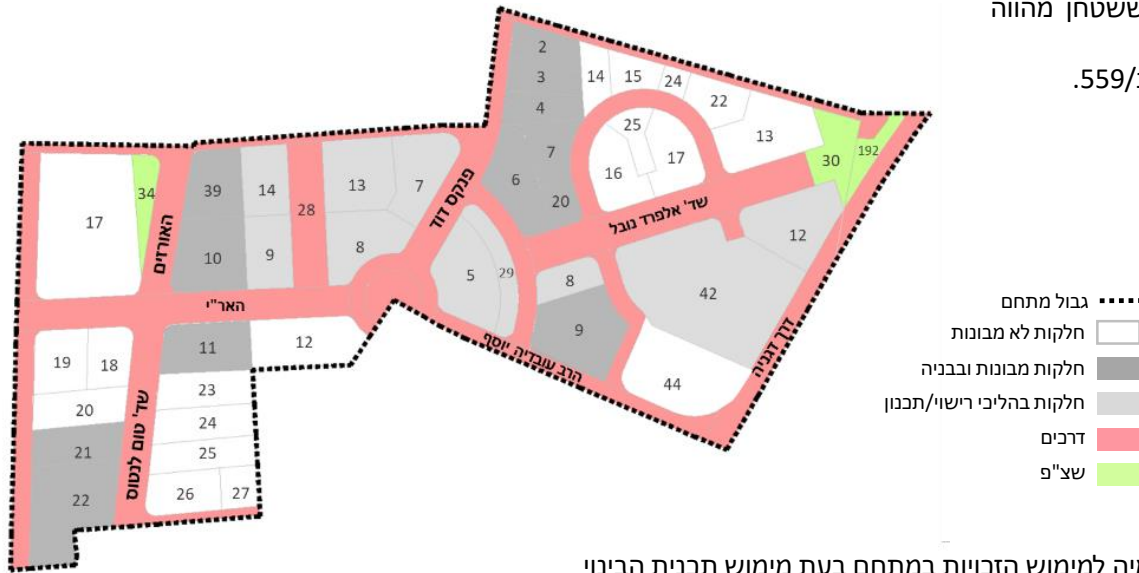
החלפת חתך 12b בחתך 12

מצב קיים | 1.2 תכניות מאושרות

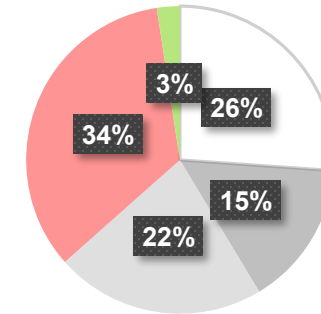
1.2.4 מימוש הזכויות במתחם

במתחם ישנן 41 חלקות סחירות, מתוכן 12 חלקות בנויות ובתהליכי בניה, 10 חלקות בהליכי רישוי/תכנון, ו-19 חלקות ריקות מבינוי ששטחן מהווה כרבע משטח המתחם כולו. התשתיות פותחו כמעט במלואן לפי תכנית הבינוי המאושרת ב/559.

סטטוס חלקות במתחם



שטח חלקות במתחם



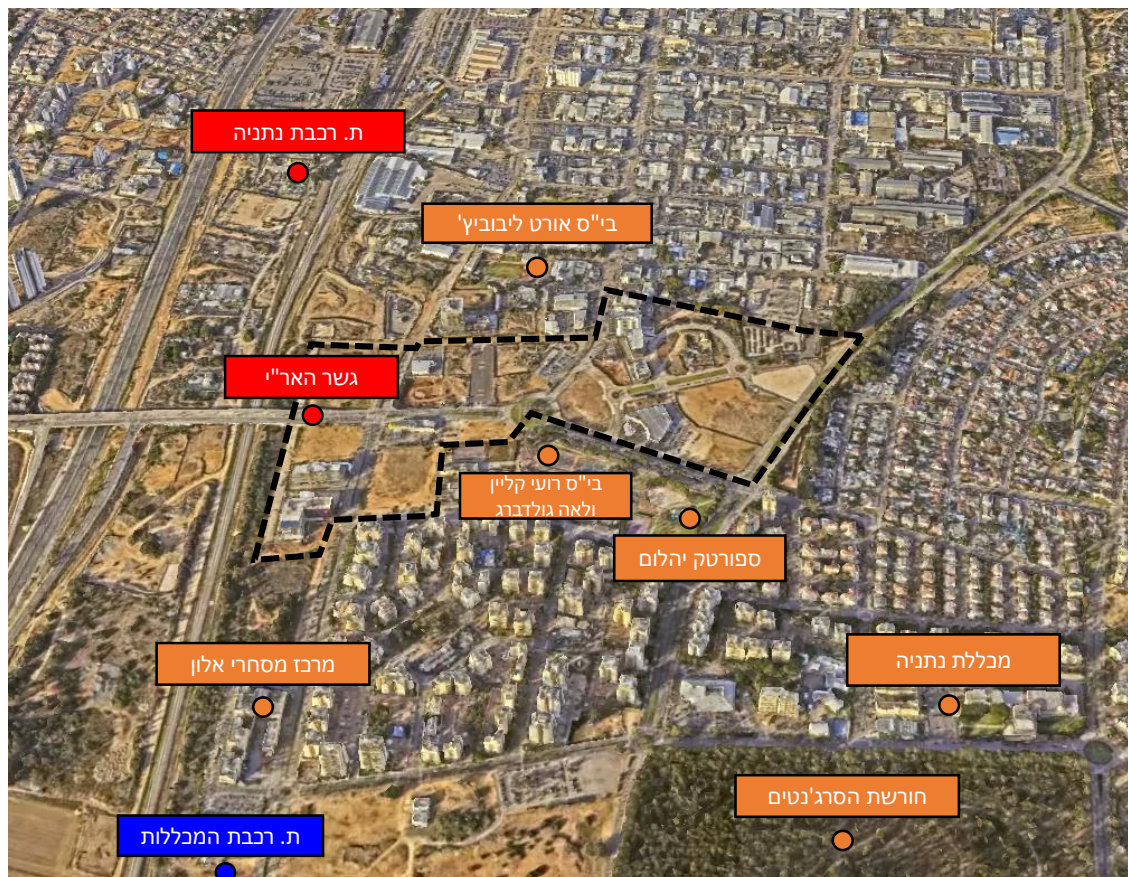
הדמיה למימוש הזכויות במתחם בעת מימוש תכנית הבינוי המאושרת נת/559



מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

1.3.1 מוקדים עירוניים אזוריים

המתחם ממוקם בסמיכות למוקדים עירוניים מרכזיים המהווים מוקד משיכה למתחם, כגון: ספורטק יהלום, ביה"ס תיכון אורט ליבוביץ', מכללת נתניה, חורשת הסרג'נטים, מרכז מסחרי-אלון. המתחם נמצא בין שתי תחנות רכבת, מצפון תחנת רכבת נתניה ומדרום תחנת רכבת "המכללות" המתוכננת. בשנים הבאות מתחמי האתמ"מ הסמוכים למתחם קריית יהלום יקבלו העצמת זכויות משמעותית וימשכו אליהם עוגנים אסטרטגיים שיהפכו את המיקום של המתחם לאטרקטיבי: מתחם קריית אליעזר מצפון, מתחם רצועת האמצע ממערב ומתחם רצועת לנטוס מדרום.



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

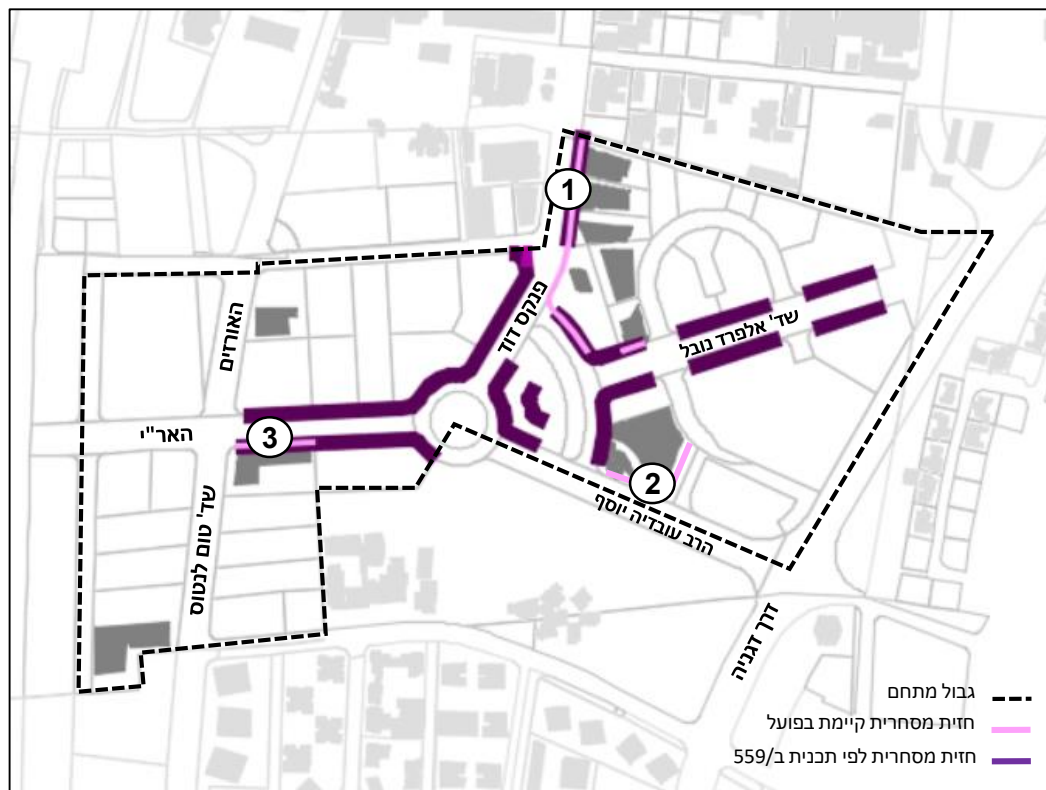


מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

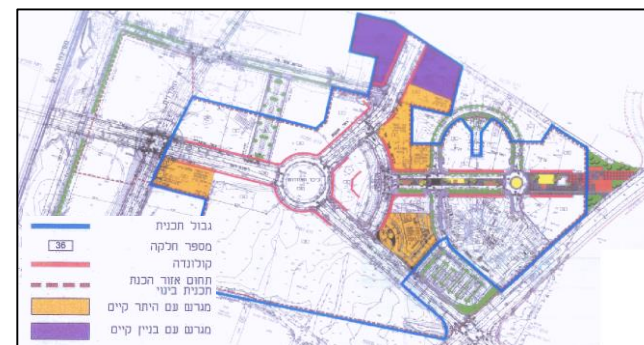
1.3.2 חזיתות מסחריות

במתחם קיימות בפועל חזיתות מסחריות מעטות שרובן מנותקות אחת מן השנייה, ללא הרצף הנחוץ ליצירת חזית עירונית פעילה.

יחד עם זאת, תכנית הבינוי המאושרת ב/559 טרם מומשה במלואה, אשר על פיה הוגדרו צירי מסחר לאורך הרחובות דוד פנקס דוד, שד' אלפרד נובל, האר"י ושד' טום לנטוס. השלמת חזיתות מסחריות אלו תייצר רציפות רחובות פעילים. בנוסף, מטרת תכנית זו לקבוע מסגרת תכנונית לתכנון ועיצוב החזיתות המסחריות.



מיפוי חזיתות מסחריות



תשריט ב/559



חזית מסחרית רח' פנקס דוד



חזית מסחרית רח' עובדיה יוסף



חזית מסחרית רח' האר"י

מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

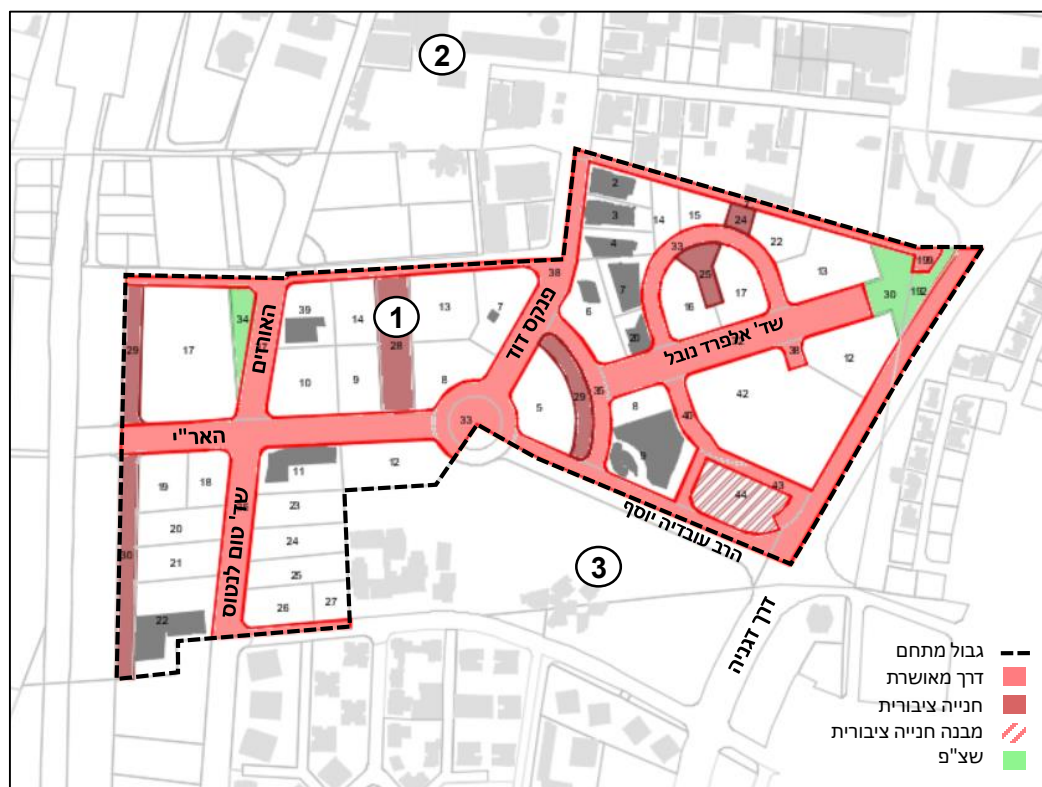
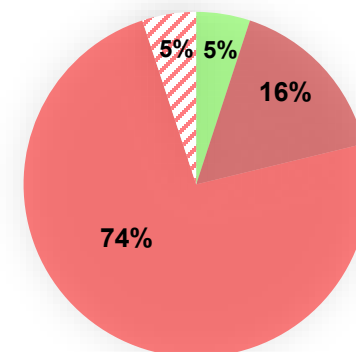
1.3.3 שטחים ציבוריים

היקף השטחים הציבוריים במתחם הינו כ-100 דונם, המהווים כ-40% משטח המתחם כולו, כמפורט להלן:

- כ-74 דונם דרכים היקפיות ופנימיות המקשרות את המתחם.
- כ-16 דונם של שטחי חנייה ציבורית.
- כ-5 דונם עבור חלקה המיועדת למבנה חנייה ציבורית.
- כ-5 דונם של שצ"פ, בצד המזרחי והמערבי של המתחם.

המתחם עצמו נעדר שב"צים, אך מצפון ומדרום לו קיימים שב"צים משמעותיים המשמשים לספורטק ובתי ספר יסודיים ועל יסודיים.

פריסת שטחים ציבוריים במתחם



מיפוי שטחים ציבוריים



חנייה ציבורית ברח' האר"י



בי"ס על יסודי אורט ליבוביץ'



ספורטק יהלום ובי"ס יסודי לאה גולדברג

מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועתי

1.4.1 מערכת דרכים

המתחם רווי בבישים מאספים ראשיים:

- **דרך דגניה** הינה דרך משמעותית בעלת תנועה אינטנסיבית, המחברת בין כביש 57 בצפון עד אמצע האתמ"מ.
- **רחוב הרב עובדיה יוסף** ובהמשכו **רח' האר"י** מחברים בין דרך דגניה במזרח לגשר האר"י במערב המוביל לדרך מס' 2.
- **רחובות האורזים ודוד פנקס** מחברים את אזור התעשייה הצפוני קריית אליעזר למתחם.
- **שד' טום לנטוס** המחברות את המתחם לשכונת קריית השרון.

ממערב למתחם קיימת מסילת הרכבת, מחלף האחדות וכביש מס' 2 (כביש החוף).

במתחם מתוכננים צירי תחבורה משולבים:

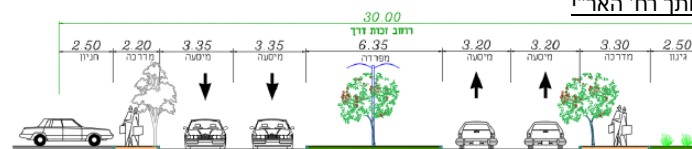
- ציר תחבורה משולב 1 הכולל את הרח' דוד פנקס, האר"י ולנטוס.
- ציר תחבורה משולב 2 הכולל את הרח' האורזים והאר"י.

חתכי רחובות:

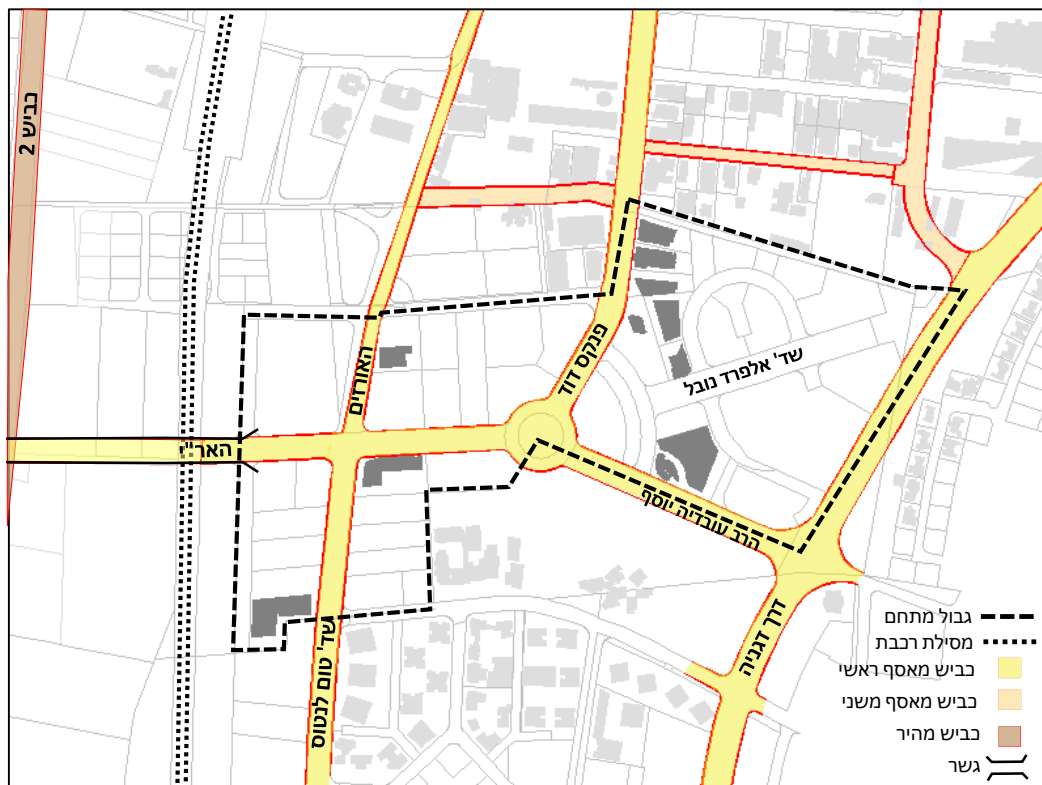
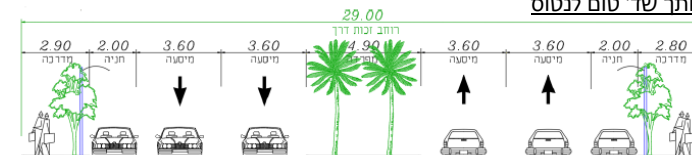
חתך רחוב דוד פנקס



חתך רח' האר"י



חתך שד' טום לנטוס



מיפוי מדרג דרכים

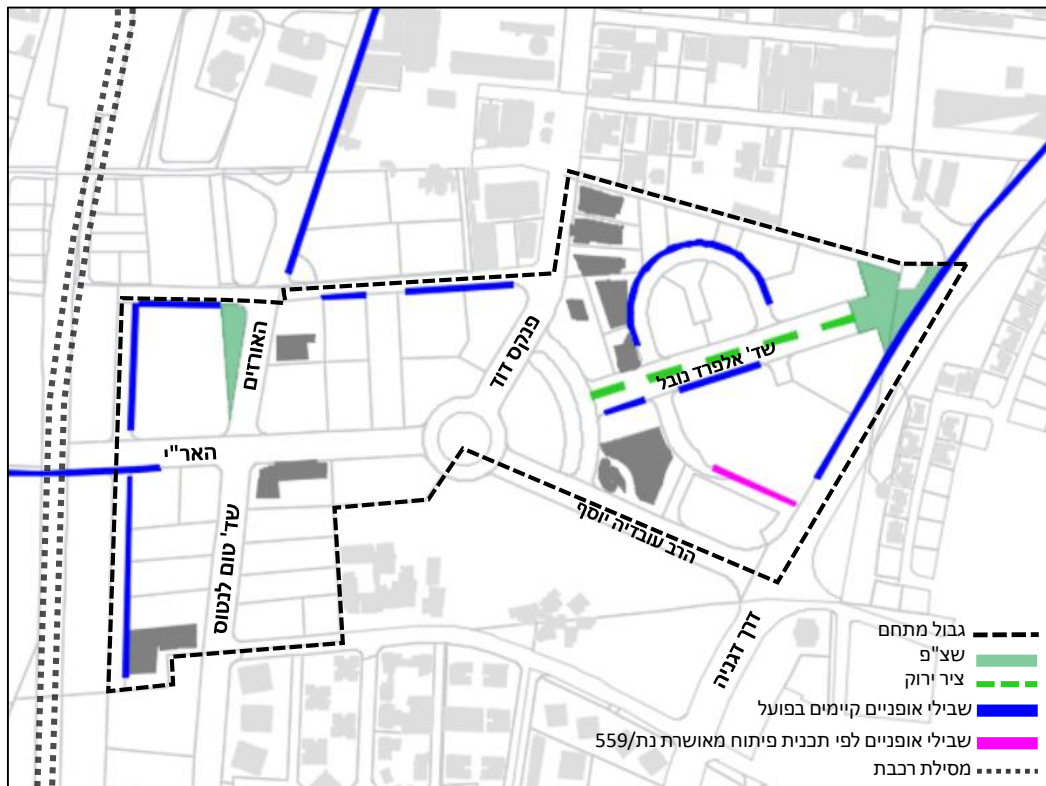
מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועת

1.4.2 הרשת הירוקה

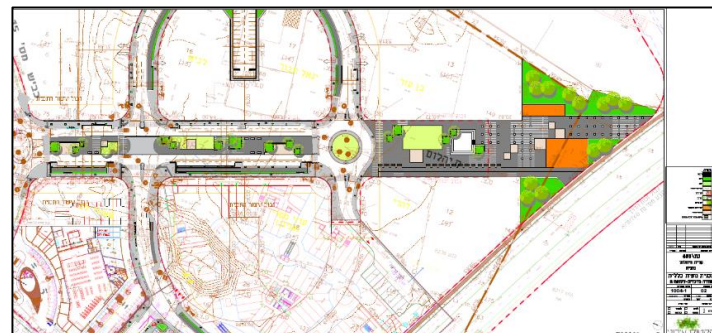
הרשת הירוקה הקיימת במתחם אינה מייצרת נגישות ואינה מפותחת במלואה לפי התכנית המאושרת:

- שבילי אופניים - קיימים במתחם שבילים המיועדים לרכיבה על אופניים, חלקם פותחו במסגרת תכנית הפיתוח של נת/559, וחלקם טרם מומשו.
- שצ"פים - במתחם שני שצ"פים קטנים, שטרם פותחו, ואינם מייצרים קישוריות.
- שד' מרכזית (שד' אלפרד מנבל) – מתוכננת עפ"י תכנית הפיתוח נת/559 כשדרה ירוקה ליצירת חיבוריות והליכתיות במתחם.
- הליכתיות - מערך הרחובות, המדרכות, ואי ההצללה אינם מעודדים הליכתיות.

מתוכננת השלמה של שבילי אופניים במסגרת תכנית "מהיר לעיר" אשר יתנו מענה להשלמת רציפות השבילים הקיימים ולחיבוריות המתחם לשאר האזור.



מיפוי ברשת הירוקה במתחם



אוטובוס

בתוך המתחם עוברים קווי אוטובוס עירוניים, כאשר מרבית התחנות ממוקמות בצד הדרום מערבי של המתחם, ברחובות האר"י ושד' טום לנטוס. קיימות שבע תחנות אוטובוס המאפשרות כיסוי כמעט מקסימלי למתחם, אך הצד הצפון מזרחי אינו משורתי.

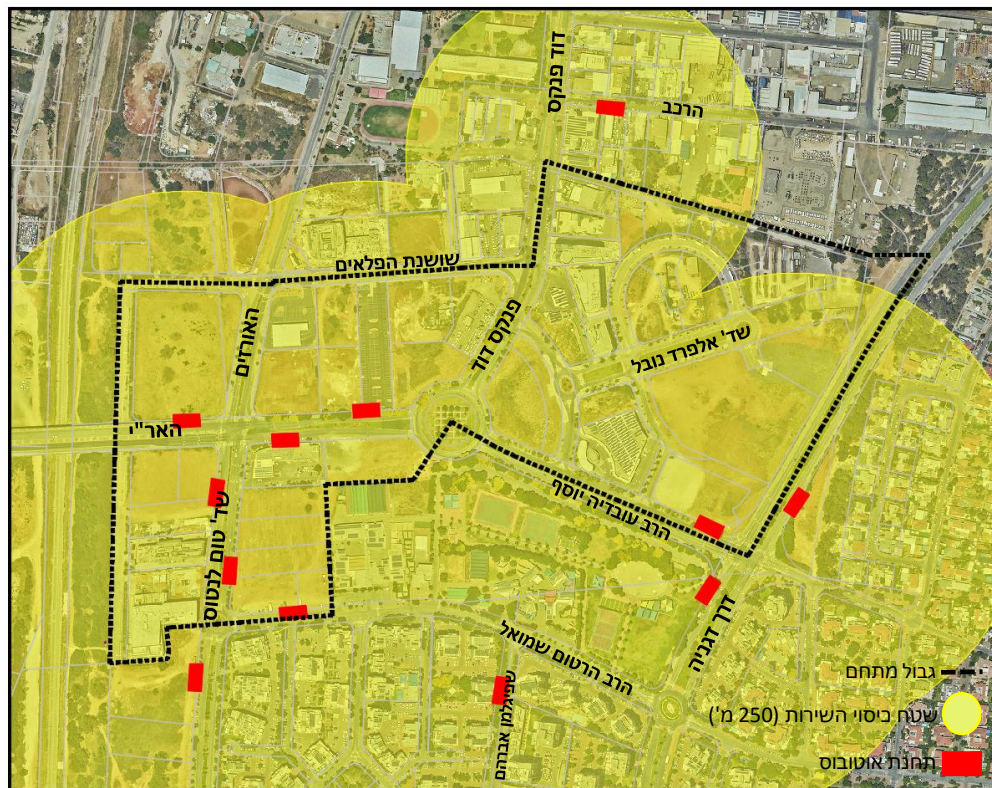
רכבת

מסילת החוף עוברת בסמיכות למתחם, ממערב לו. תחנת הרכבת הקרובה כיום הינה תחנת נתניה הממוקמת מצפון למתחם במרחק של כ-760 מ'. מדרום למתחם קיימת תחנת רכבת ספיר במרחק של כ-3 ק"מ, ומתוכננת תחנת רכבת נוספת שעתידיה לקום עפ"י תת"ל 65/א בשד' טום לנטוס - תחנת רכבת "המכללות" במרחק של כ-590 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 והנחיות מיוחדות בתחום מתחם קריית יהלום.

הקרבה היחסית של תחנת הרכבת אינה ממצה את מלוא הפוטנציאל הטמון בה, עקב מחסור בשבילי הליכה ושבילי אופניים רציפים ממנה למתחם.



מיפוי תחנות אוטובוס ושטח כיסוי השירות (250 מ')

מצב קיים | 1.5 מיפוי תשתיות

1.5.1 מים, ביוב וניקוז

מים

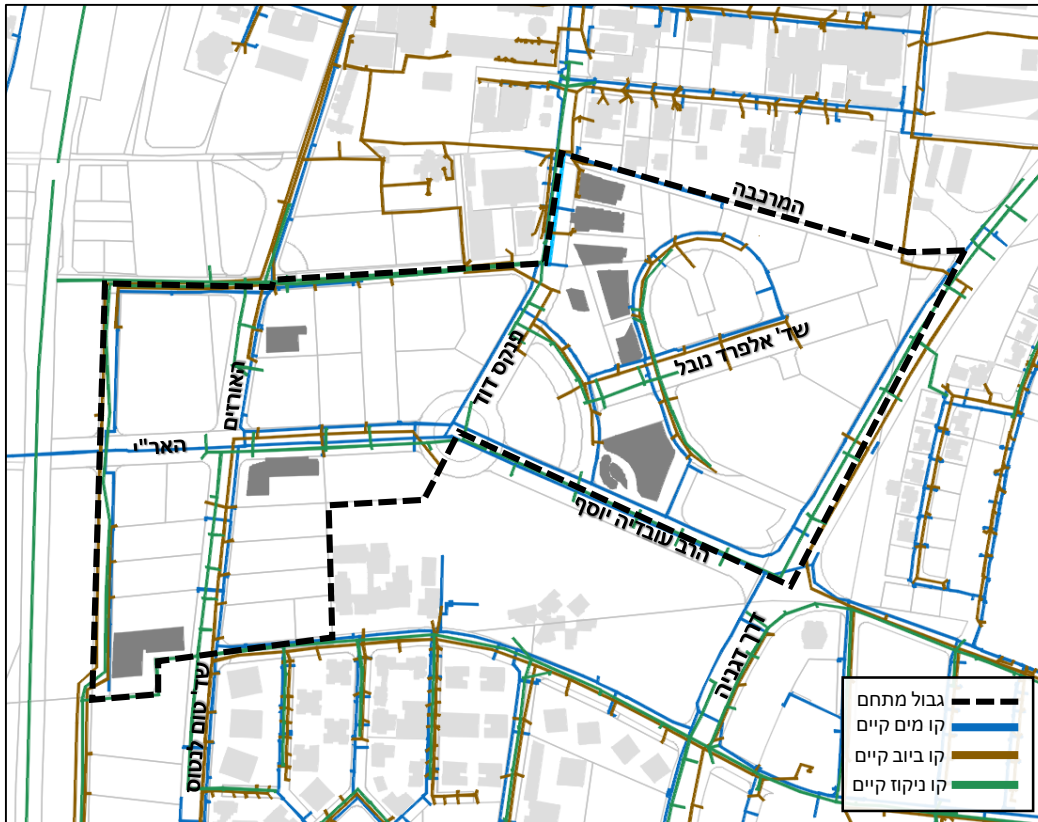
מערכת המים בעיר מתבססת על מקורות מים מבארות עירוניות וממערכת קווי מקורות, שני מרכזי איגום ורשתות חלוקה המחברות בין מרכזי האיגום באמצעות קווים ראשיים. האתמ"מ מחולק לשלושה גושי אספקת מים ראשיים – גוש דרומי, מרכזי וצפוני, כאשר מתחם קריית יהלום שייך לגוש הצפוני המקבל אספקת מים באמצעות קו מקורות בקוטר 20" הנמצא בגבולו הדרומי העובר ברח' הרב עובדיה.

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 ככלול משתייך למערכת הולכת השפכים המזרחית של העיר. מתחם קריית יהלום מחובר לתחנת שאיבה קריית אליעזר הסונקת בכיוון דרום- צפון לאורך מסילת הרכבת.

ניקוז

במתחם קיימים קווי ניקוז, כמו כן קיים בחלק הצפוני של המתחם אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.



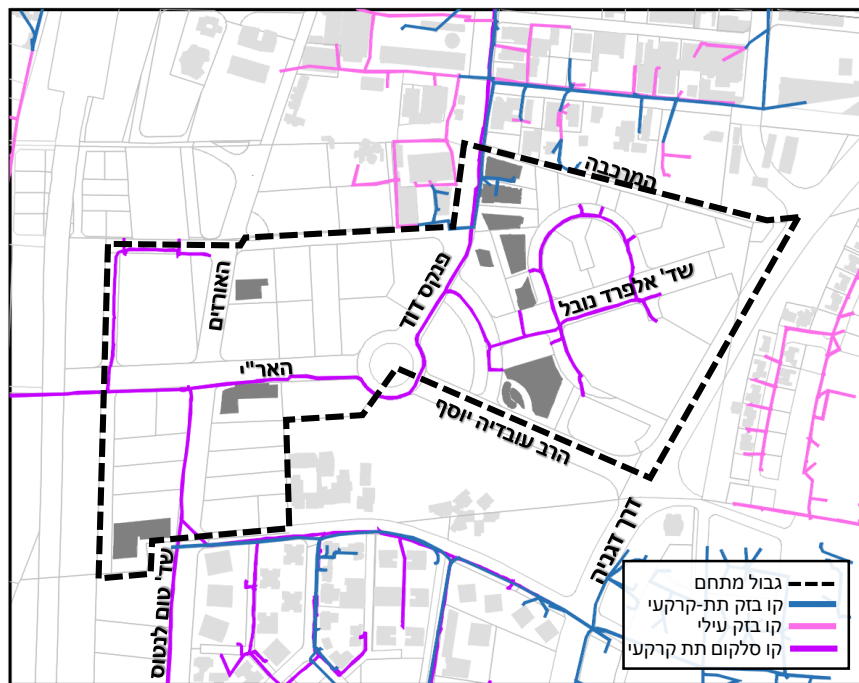
מיפוי תשתיות רטובות

חשמל

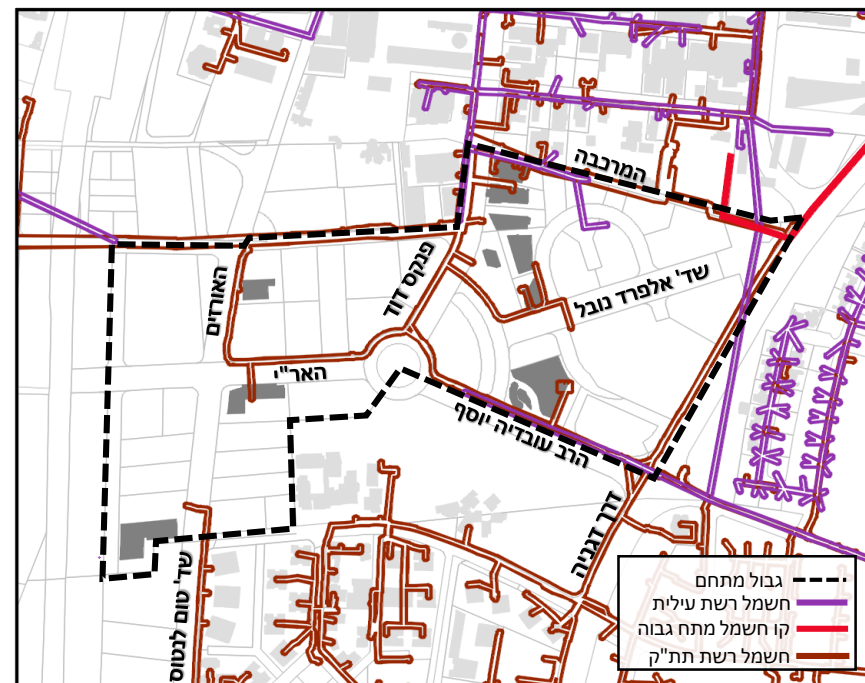
מרבית המתחם מרושת ברשת חשמל תת קרקעית. בגבולות המתחם ישנו קו חשמל רשת עילית ובצדו הצפון מזרחי קיים קו מתח גבוה.

תקשורת

במתחם עצמו קיימים שני קווי תקשורת תת קרקעיים, השייכים לבזק וסלקום.



מיפוי תשתיות תקשורת

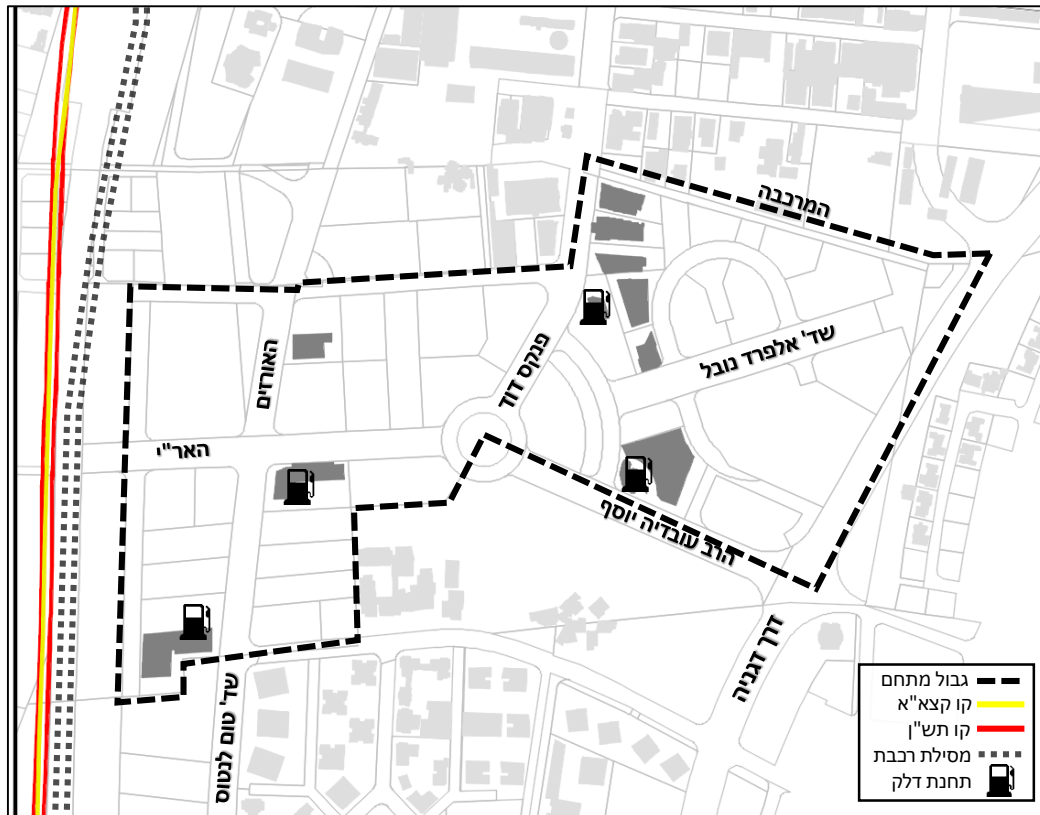


מיפוי תשתיות חשמל

מצב קיים | 1.5 מיפוי תשתיות

1.5.3 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. במתחם קיימות ארבע תחנות דלק של חברות שונות ויש לשמור על ההנחיות הסביבתיות בהתאם לתמ"א 18 לתחנות דלק על תיקוניה.



מיפוי תשתיות דלק וגז

חולשות / יתרון מול המתחרים • ממוקם במרכז הארץ, בסמוך לצירים ראשיים (כביש 2 וכביש 4) • נצפות מבני החוף, חלון ראווה של העיר • קרבה למוקדים ראשיים: תחנת רכבת קיימת ומתוכננת, ספורטק יהלום, אקדמיית נתניה ומרכז מסחרי גדול • קישוריות טובה לשכונות העיר • אזור מישורי-הליכתי	חולשות / העדר של משאבים או יכולות • חוסר מיתוג • רחובות שאינם מעודדים הליכה: העדר חזיתות מסחריות רציפות, העדר הצללה • שבילי אופניים לא רציפים • מחסור במקומות: פנאי, בילוי, הסעדה • היעדר קווי תחבורה בין עירוניים העוברים במתחם
הזדמנויות / סביבה החיצונית לצורך הפקת לקחים ויצירת סביבה תחרותית • ניצול זכויות עתידיות של תכנית האתמ"מ • טרם מומשו חלק מהתכניות המאושרות במתחם • הקמת תחנת רכבת עתידית בסמיכות למתחם (ת. רכבת "המכללות") • פרויקט "מהיר לעיר" • ביקושים גבוהים לשימוש תעסוקה (בעיקר למשרדים)	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

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:

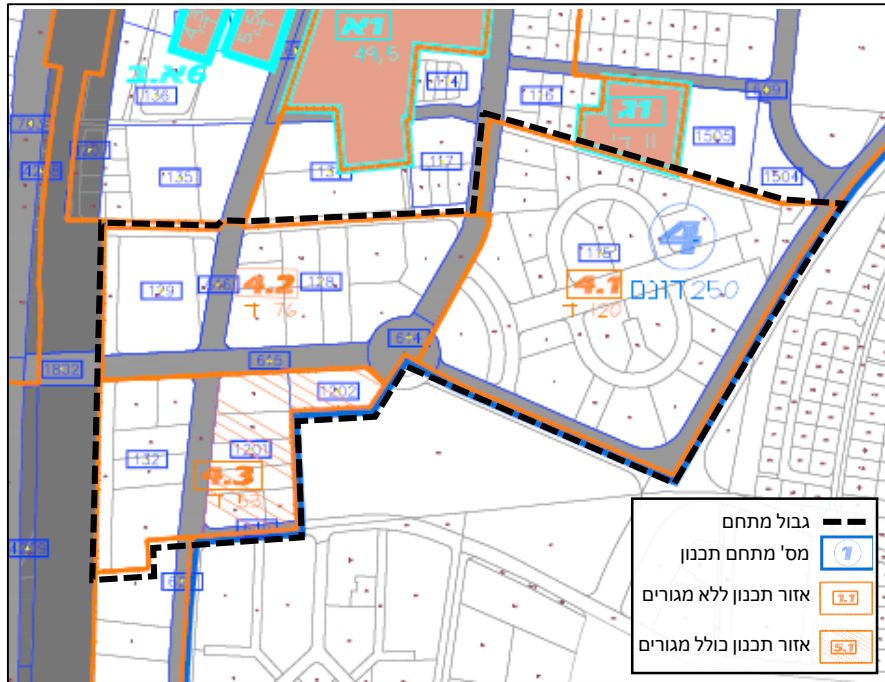
- כיצד למשוך יזמים, עסקים, וחברות מובילות להשקיע במתחם?
- כיצד להפוך למתחם אטרקטיבי וייחודי ביחס לאזורי התעשייה המתחרים?
- כיצד לייצר רחובות עירוניים פעילים ליצירת מתחם חי ושוקק?
- כיצד לעודד שימוש בתחבורה ציבורית?
- כיצד לעודד הלכתיות ותנועות רכות בתוך המתחם ולמתחמים הגובלים?
- כיצד לייצר נגישות בתוך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

פרק 2

נת/1000 - התכנית המתארית לאתמ"מ



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



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

תכנית האתמ"מ מחלקת את מתחם קריית יהלום לשלושה אזורי תכנון:

4.1 - תא שטח 115: תעסוקה

4.2 - תאי שטח: 128-129 תעסוקה

4.3 - תא שטח 132: תעסוקה
תא שטח 1201-1202: מגורים ומשרדים

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.

4.3.4.2		נתונים כמותיים למתחם	
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
4.1	תעסוקה	240,688	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע
4.2	תעסוקה	122,767	הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית.
4.3	מגורים ומשרדים	42,502	גובה בניה לפי נספח תבניות בניה
	תעסוקה	51,758	
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה / מגורים ומשרדים	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם ליעודי תעסוקה ומגורים		468,265	שהם תוספת של 286,000 ל 182,265 מ"ר מאושרים.

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 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 מכוונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנת מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת, ושימושים אסורים בייעוד תעשייה ומשרדים.

שטח ציבורי פתוח

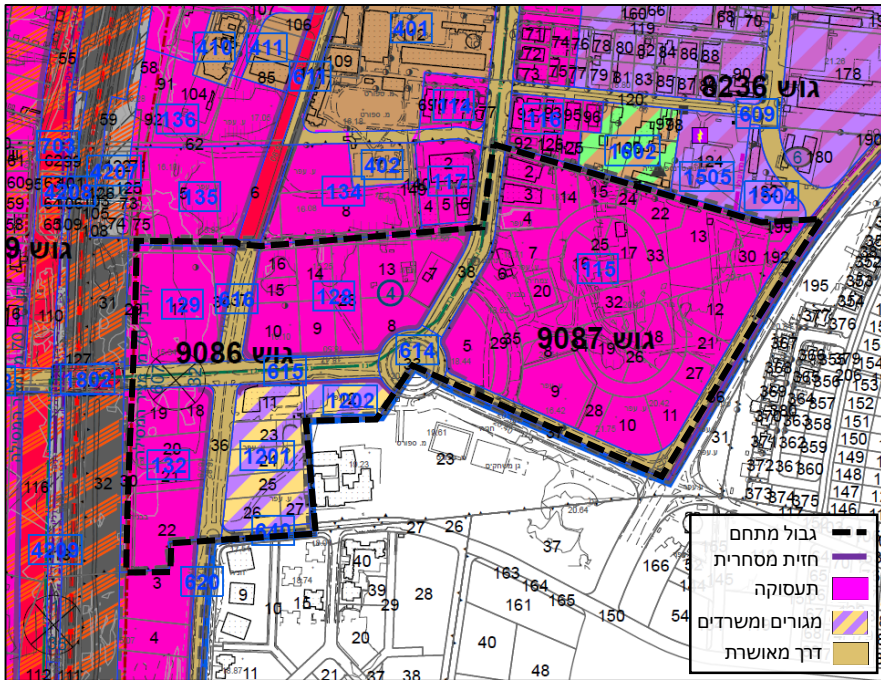
שימושים עיקריים:

שטחים פתוחים- בין אם טבעיים ובין אם מגוננים ונטועים - לרווחת הציבור. מפארקים עירוניים ועד גינות שכונתיות, לרבות ככרות ורחבות 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.



תשריט מצב מוצע, תכנית נת/1000 – אתמ"מ

דרך מאושרת / מוצעת

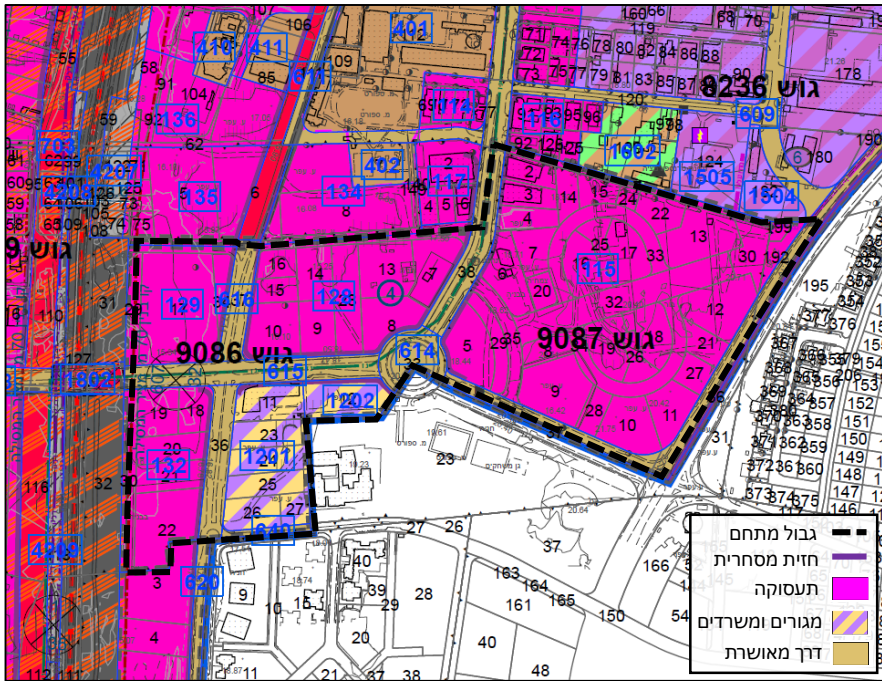
שימושים עיקריים:

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 עליים לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה. מתח"מים, כאמור בסעיף 4.2.5 והגדרות התכנית. מתקנים הנדסיים ותשתיות.

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



תשריט מצב מוצע, תכנית נת/1000 - אתמ"מ

מגורים ומשרדים

שימושים עיקריים:

א- מגורים: מגורים לסוגיהם, לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות, מעונות סטודנטים, דיור מיוחד ודיור מוגן.

ב- תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרידים סביבתיים משמעותיים בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה העירוני, לרבות:

תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה.

שימושים משניים:

א. שטחי ציבור, כמפורט בסעיף 3.6 ושטחים ציבוריים פתוחים, כמפורט בסעיף 3.5 בהוראות האתמ"מ. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים.

ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 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.

ה. שימושים ציבוריים כלל עירוניים לרבות מוסד חינוך להשכלה גבוהה, מוסדות תרבות בילוי ופנאי, מרכזי ספורט, מרכזי בריאות ומוסדות רווחה.

ו. שימושי תיירות.

ז. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל לסיכון.

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.

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

עצימות בנייה

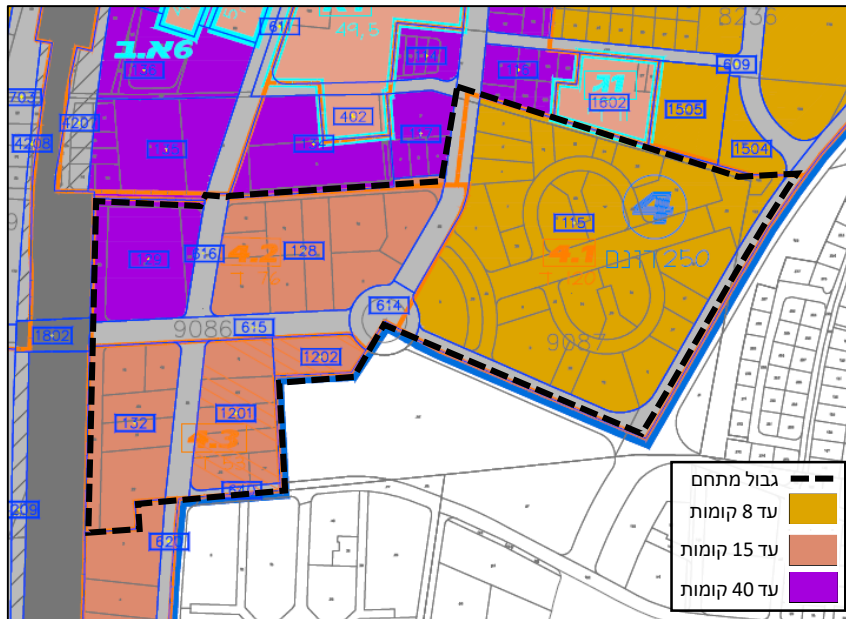
תכנית האתמ"מ קובעת עצימות בנייה של 300% בכל אזורי התכנון של מתחם קריית יהלום. ניתן יהיה לעלות לעצימות של 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.

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.

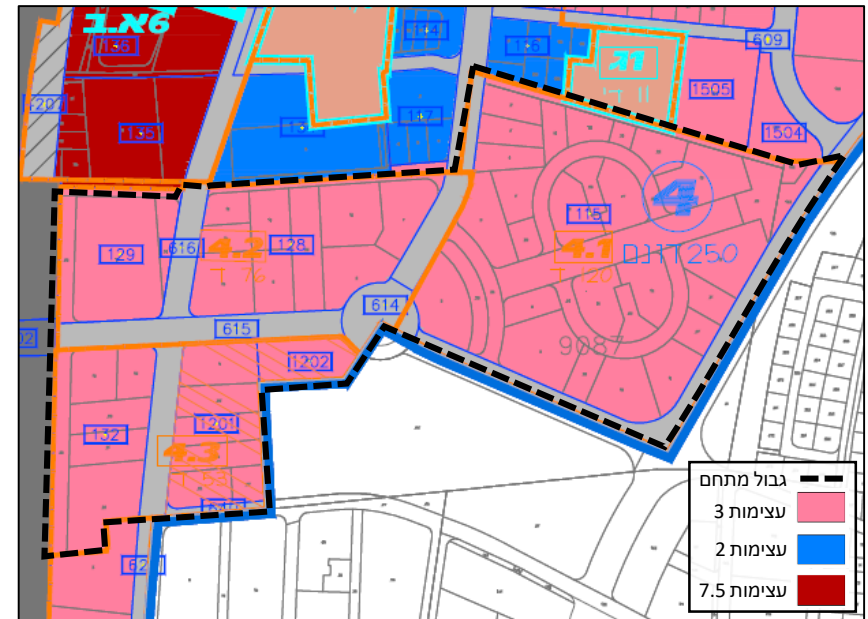
לכל מתחם יקבע סל זכויות בהיקף של 3,000 מ"ר עבור מבני ציבור. אין בתוספת זו כדי לגרוע מסלי זכויות שנקבעו בתכנית עבור הרחבת שטחי ציבור קיימים.

גובה

תכנית האתמ"מ קובעת מספר קומות מקסימלי במתחם קריית יהלום כמפורט: אזור תכנון 4.1 – תא שטח 115: עד 8 קומות.
ניתן יהיה לעלות עד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.
אזור תכנון 4.2 – תא שטח 128: עד 15 קומות.
תא שטח 129: עד 40 קומות.
אזור תכנון 4.3 – תאי שטח 1201-1202, 132: 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

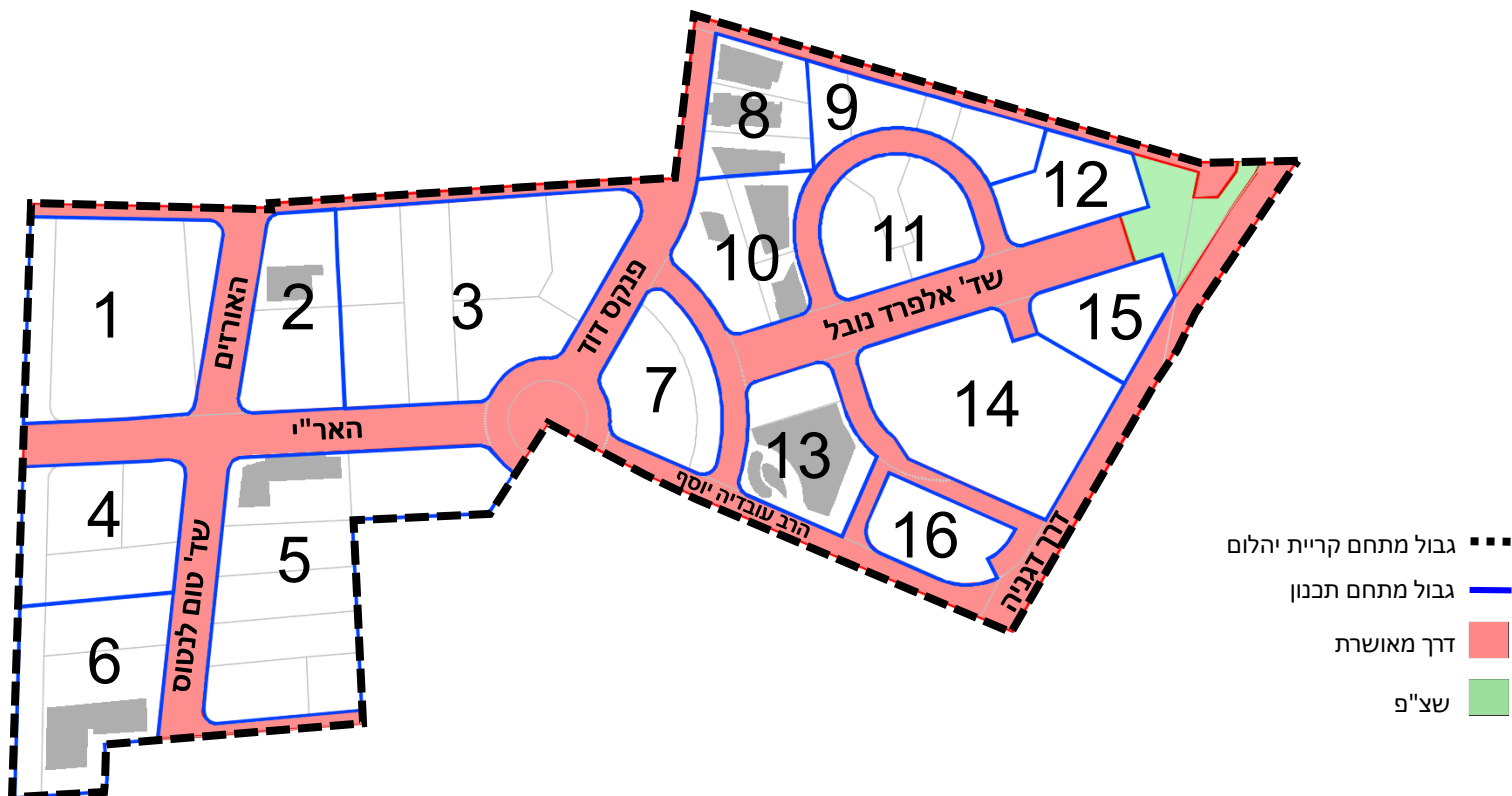
להלן עקרונות התכנון המוצע למתחם:

- 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".

3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

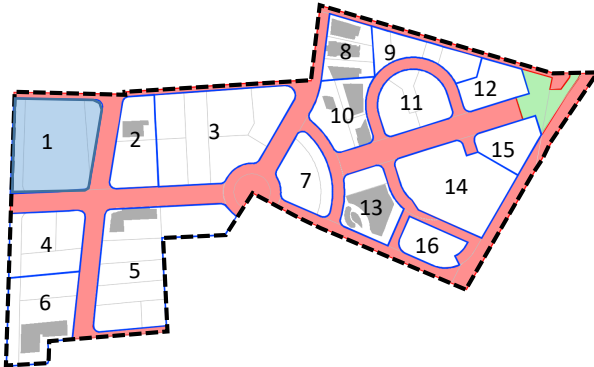
3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון

מסמך המדיניות מחלק את מתחם קריית יהלום ל-16 מתחמי תכנון, כאשר לכל מתחם תכנון מאפיינים ייחודיים והנחיות תכנוניות להכנת תכנית מפורטת. להלן החלוקה המוצעת למתחמי התכנון:



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 1



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 13,387 מ"ר.

גוש וחלקי חלקה מס': 17/9086.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: תעשייה ומשרדים.

גבולות המתחם: מצפון- רח' עלי שלכת, מדרום- רח' האר"י, ממזרח- רח' האורזים, ממערב- רח' מארק שנגל.

אפיון המתחם: חלקה ריקה מבינוי.

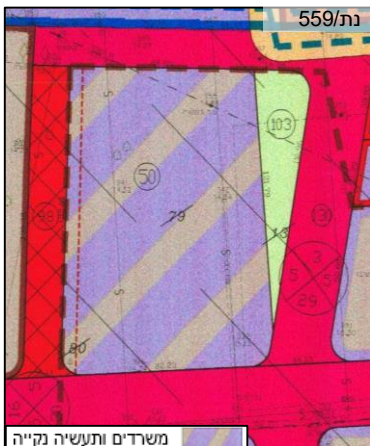
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.2	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3 5 (2)	40	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לרח' האורזים תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - יש לבצע תיאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 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 2

תיאור מצב קיים:

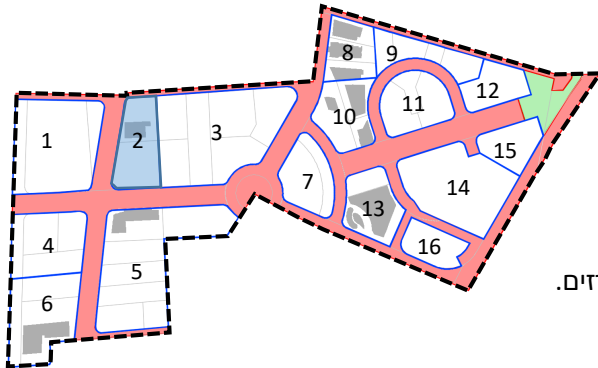
שטח המתחם: 8,435 מ"ר.

גוש חלקות מס': 10/39/9086.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: תעסוקה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' שושנת הפלאים, מדרום- רח' האר"י, ממזרח- חלקות 23, 9087/12, ממערב- רח' האורזים.

אפיון המתחם: החלקה ריקה מבינוי, למעט החלק הצפוני שבו קיים מכון רישוי.



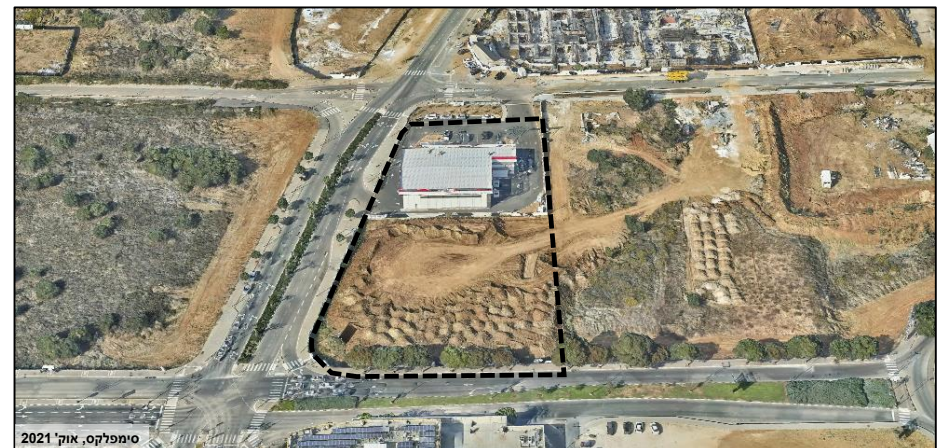
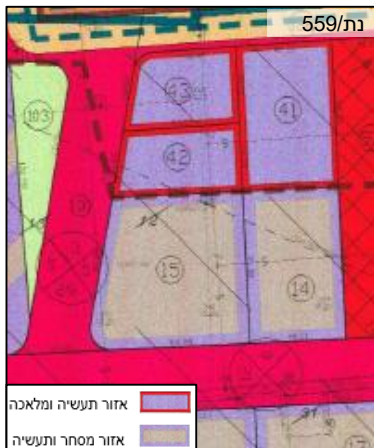
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.2	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	15	לפי תכנית מאושרת	- החזיתות הפונות לרח' האר"י והאורזים יהיו חזיתות מסחריות כמפורט בפרק 3.3. - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
			5 (2)			

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 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:

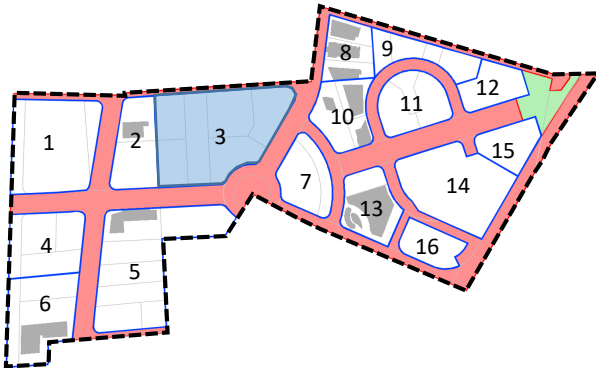
שטח המתחם: 24,214 מ"ר.

גוש וחלקי חלקה מס': 7,8,9,13,14,28/9086.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: תעשייה ומסחר.

גבולות המתחם: מצפון- רח' שושנת הפלאים, מדרום- רח' האר"י, ממזרח- רח' פנקס דוד, ממערב- רח' האורזים.

אפיון המתחם: המתחם ריק מבינוי, למעט מגרש מכירת רכבים בצדו המזרחי, ומגרש חניה ציבורית במרכזו.



העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.2	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	15	לפי תכנית מאושרת	- החזיתות הפונות לרח' פנקס דוד והאר"י יהיו חזיתות מסחריות כמפורט בפרק 3.3. - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
			5 (2)			

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 3.2.2](#)

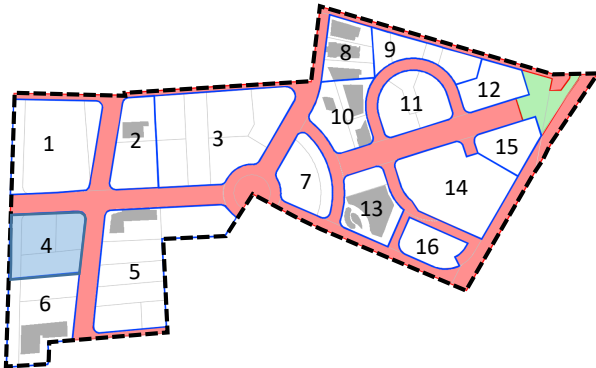
(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות ב-5 20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* 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: 8,733 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 18-20/9086.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: תעשייה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' האר"י, מדרום- חלקה 21, ממזרח- שד' טום לנטוס, ממערב- רח' מארק שאגל.

אפיון המתחם: המתחם לא מבונה.

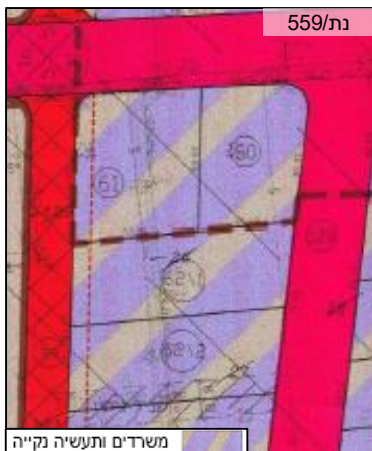
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.3	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	3 5 (2)	15	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לרח' טום לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - יש לבצע תיאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559

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

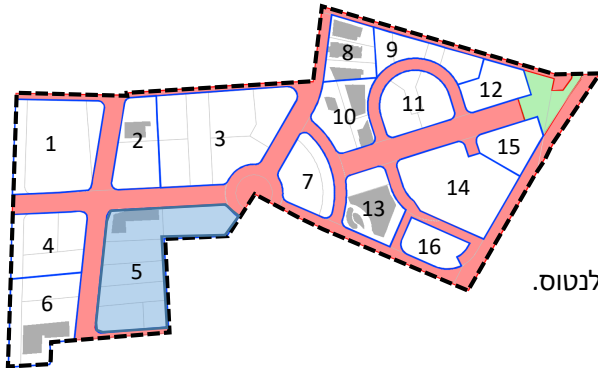
(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* 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 5



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ- 22,888 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 11-12, 23-27/9086.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559 יעוד: מסחר ותעשייה, ומשרדים ותעשייה נקיה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' האר"י, מדרום- רח' הרב הרטום שמואל, ממזרח- שב"צ (בי"ס יסודי), ממערב- רח' טום לנטוס.

אפיון המתחם: המתחם ריק מבינוי, למעט תחנת דלק הקיימת בחלקה מס' 11.

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות להכנת תכנית מפורטת
4.3	מגורים ומשרדים	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	מגורים- 10 משרדים- 15	לפי תכנית מאושרת	- החזיתות המסחריות יהיו לרח' האר"י וטום לנטוס כמפורט בפרק 3.3. - כניסה לרכב תותר מרח' האר"י ולנטוס. <u>מגורים:</u> יותר עד 3 מבנים. סה"כ עד 100 יח"ד בשטח כולל של 110 מ"ר לדירה. יח"ד קטנות לפי 80 מ"ר ליח"ד. - בתכנית מפורטת ייקבע תמהיל יח"ד, אך לא פחות מ- 20% יח"ד קטנות אשר ישמשו גם לדירור מיוחד לסוגיו. - מרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ- 8 מ'. - יש לשמור על מגבלות הבנייה מתחנת הדלק הקיימת עפ"י הוראות תמ"א 18 על תיקוניה.

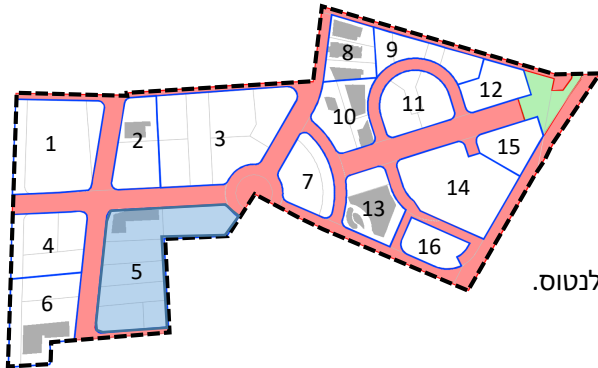
(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 3.2.2](#). יובהר כי במתחם זה לא ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.

* 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 5



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ- 22,888 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 11-12, 23-27/9086.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559 יעוד: מסחר ותעשייה, ומשרדים ותעשייה נקייה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' האר"י, מדרום- רח' הרב הרטום שמואל, ממזרח- שב"צ (בי"ס יסודי), ממערב- רח' טום לנטוס.

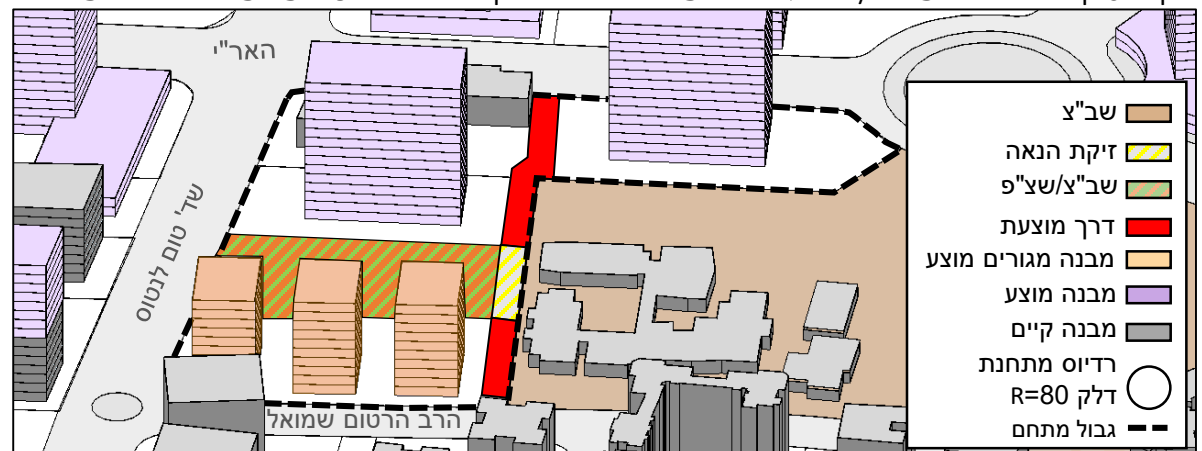
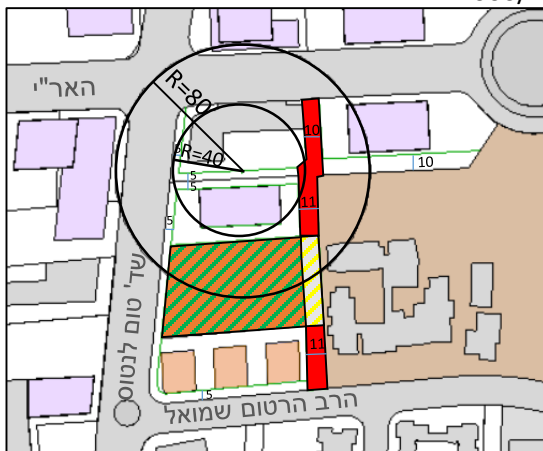
אפיון המתחם: המתחם ריק מבינוי, למעט תחנת דלק הקיימת בחלקה מס' 11.

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות להכנת תכנית מפורטת
4.3	מגורים ומשרדים	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	מגורים- 10 משרדים- 15	לפי תכנית מאושרת	- תועלת ציבורית - תינתן הקצאה לצרכי ציבור של לפחות 5 דונם, כמפורט להלן: שב"צ/שצ"פ ודרך ברוחב מינ' של 11-10 מ' ליצירת חיבור בין רח' הרב הרטום ורח' האר"י כמסומן בהדמיה. - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב מפורטת לכל המתחם בשלמותו. - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי יהיה כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות עיצוב עבור המסחר יהיו כמפורט בתוכנית ב/559.

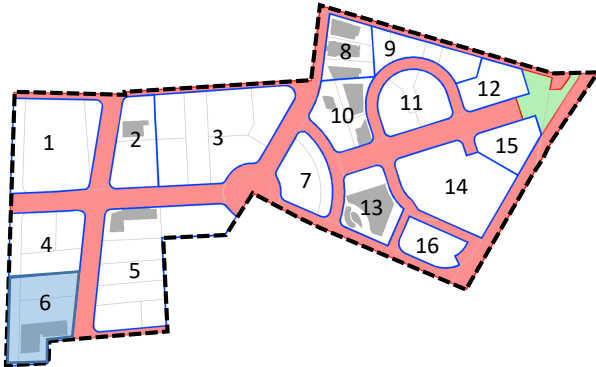
(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 3.2.2](#), יובהר כי במתחם זה לא ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם.

* 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: 10,072 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 21,22/9086

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: תעסוקה.

גבולות המתחם: מצפון- חלקה 20, מדרום- 9901/3, ממזרח- שד' לנטוס טום, ממערב- רח' מארק שאגל.

אפיון המתחם: במתחם ישנו בניין משרדים ותחנת דלק בבנייה.

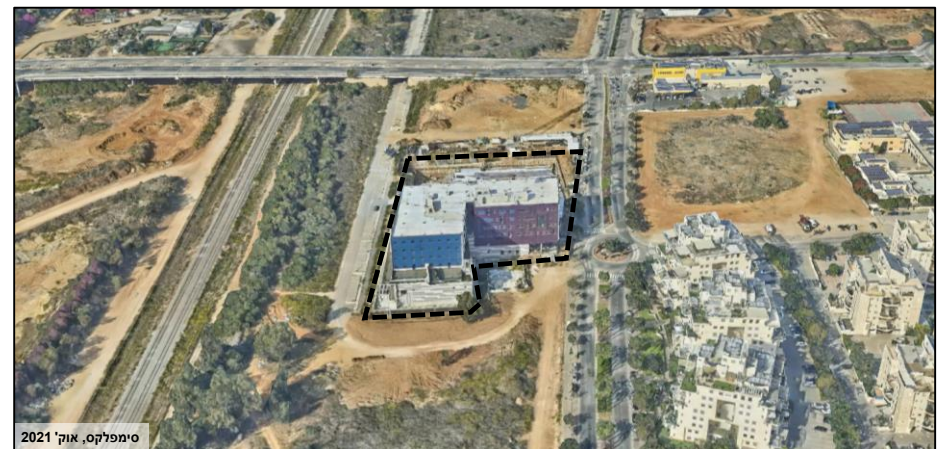
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.3	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	3	15	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לרח' לנטוס תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - יש לבצע תיאום מול תת"ל 65/א כמפורט בפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 4.3.2.3 בהוראות האת"מ.
			5 (2)			

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 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



3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 7

שטח המתחם: 7,486 מ"ר.

גוש וחלקי חלקות מס': 5,29/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: מרכז שירותים.

גבולות המתחם: מצפון- רח' פנקס דוד, מדרום- רח' הרב עובדיה יוסף, ממזרח- רח' בלקני פנחס , ממערב- כיכר האחדות.

אפיון המתחם: המתחם לא מבונה.

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- החזיתות הפונות לרח' פנקס דוד ועובדיה יוסף יהיו חזיתות מסחריות כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
			5 (2)	15 (2)		

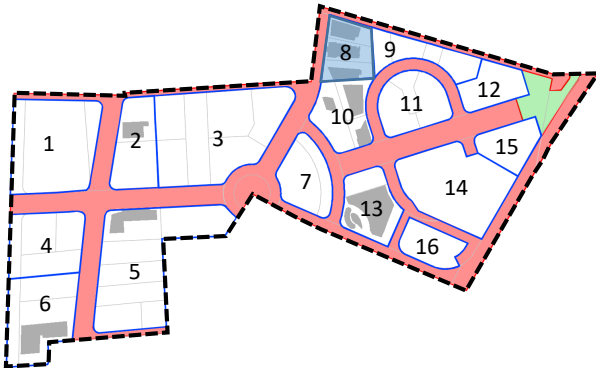
(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

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: 6,456 מ"ר.

גוש וחלקה מס': 2-4/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559/5. יעוד: תעשייה מסחר ותעסוקה.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המרכבה, מדרום- חלקי חלקות 6,7, ממזרח- חלקה 14, ממערב- דרך דוד פנקס.

אפיון המתחם: במתחם ישנם מבני מסחר ותעשייה.

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לרח' פנקס דוד תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
			5 (2)	15 (2)		

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 3.2.2](#)

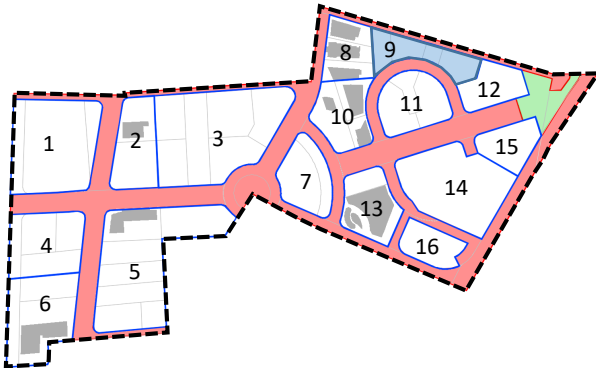
(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* 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: 5,686 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 14, 15, 24/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: אזור פארק תעשייתי.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המרכבה, מדרום- רח' פרנץ אופנהיימר, ממזרח- חלקה 13, ממערב- חלקות 2, 3, 4.

אפיון המתחם: המתחם לא מבונה.

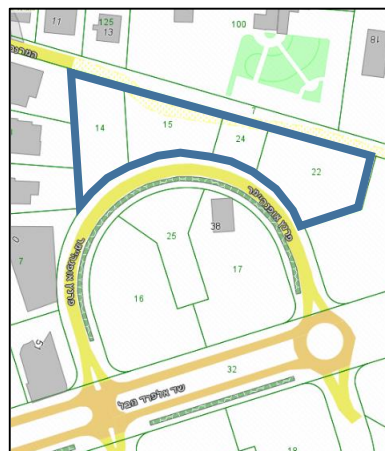
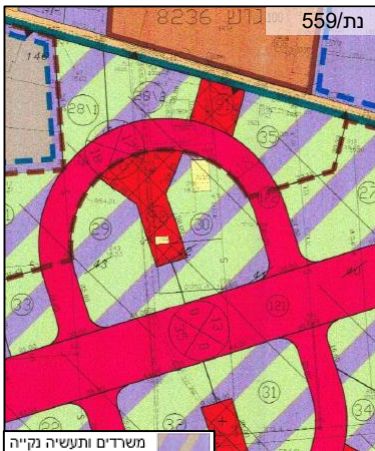
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו 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 [בפרק 3.2.2](#).

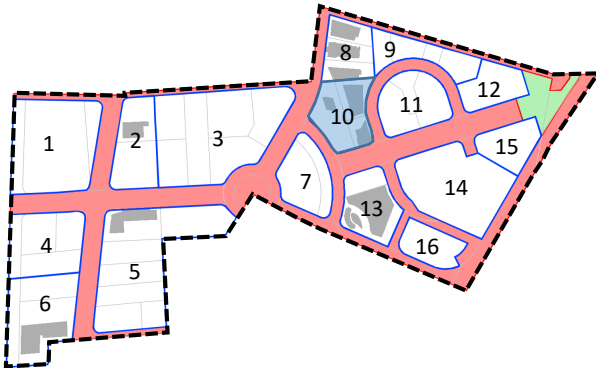
(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* 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 10



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 7,978 מ"ר.

גוש וחלקי חלקות מס': 6,7,20/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/599 ונת/מק/3/559. יעוד: תעשייה ומסחר.

גבולות המתחם: מצפון- חלקה 4, מדרום- שד' אלפרד נובל, ממזרח- רח פרנץ אופנהיימר, ממערב- רח' דוד פנקס.

אפיון המתחם: המתחם בנוי ברובו, קיימים בו מבני משרדים ומסחר ותחנת דלק.

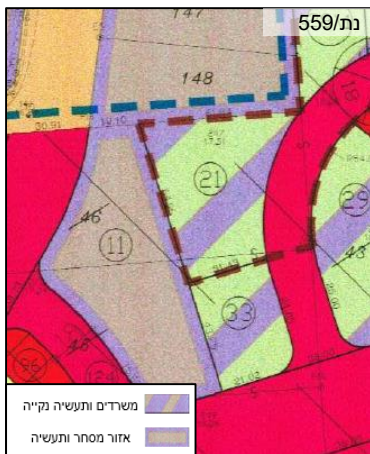
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית נת/1000	5 (2)	3	לפי תכנית מאושרת	- החזיתות הפונות לרח' פנקס דוד ואלפרד נובל יהיו חזיתות מסחריות כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2. - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
				8		
				15 (2)		

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 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 *

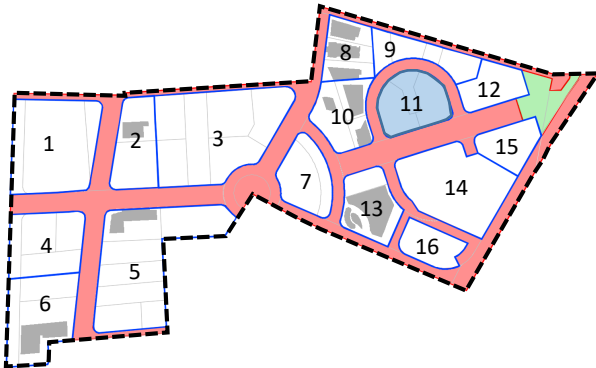


נת/559



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 11



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 8,381 מ"ר.

גוש וחלקי חלקה מס': 16,17,25/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: פארק תעשייתי.

גבולות המתחם: מצפון מזרח ומערב- רח' פרנץ אופנהיימר, מדרום- שד' אלפרד נובל.

אפיון המתחם: המתחם לא מבונה.

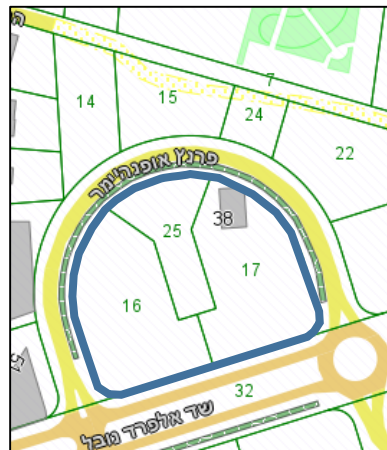
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לרח' שד' אלפרד נובל תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
			5 (2)	15 (2)		

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

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות ב-5% 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 12

תיאור מצב קיים:

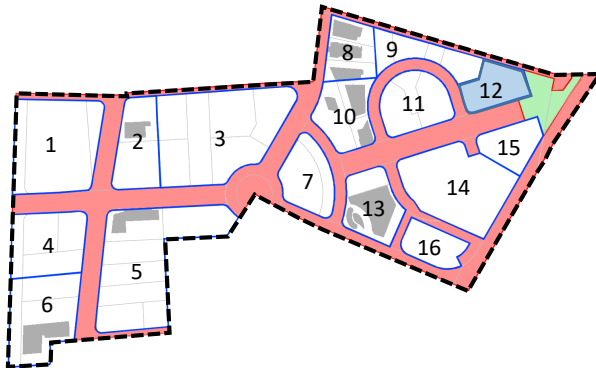
שטח המתחם: 5,374 מ"ר.

גוש וחלקי חלקות מס': 13/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: פארק תעשייתי.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המרכבה, מדרום- שד' אלפרד נובל, ממזרח- חלקה 30, ממערב- רח' פרנץ אופנהיימר.

אפיון המתחם: המתחם לא מבונה.



העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לשד' אלפרד נובל תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
			5 (2)	15 (2)		

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 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 13

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 7,741 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 8,9/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: פארק תעשייתי.

גבולות המתחם: מצפון- שד' אלפרד נובל, מדרום- רח' הרב עובדיה יוסף, ממזרח- רח' בלקני פנחס, ממערב- רח' רלף קליין.

אפיון המתחם: במתחם ישנו מבנה מסחרי ותחנת דלק.

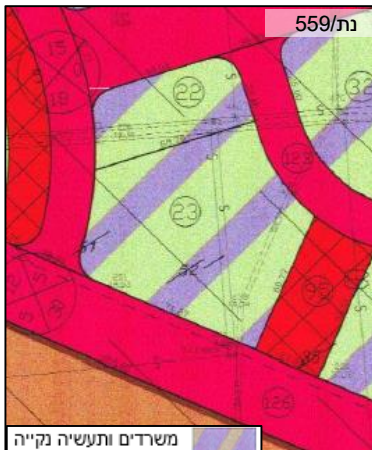
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- החזיתות הפונות לשד' אלפרד נובל ובלקני פנחס יהיו חזיתות מסחריות כמפורט בפרק 3.3 - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6 - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
				15 (2)		

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

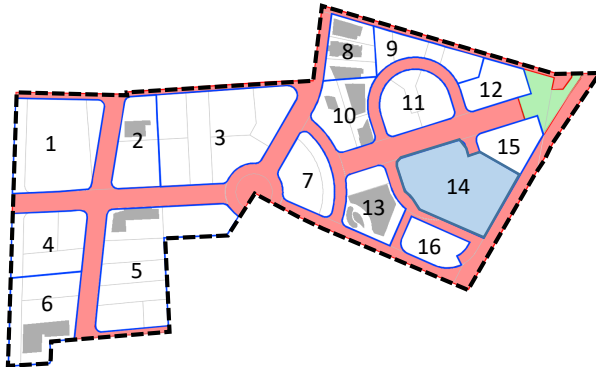
(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* 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 14



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 16,409 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 42/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/4/559. יעוד: מסחר ותעסוקה.

גבולות המתחם: מצפון- שד' אלפרד נובל, מדרום- דרך אריאל שרון, ממזרח- דרך דגניה, ממערב- חנות מקס סטוק.

אפיון המתחם: מתחם לא מבונה.

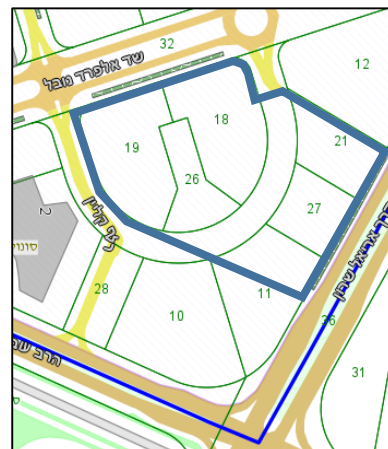
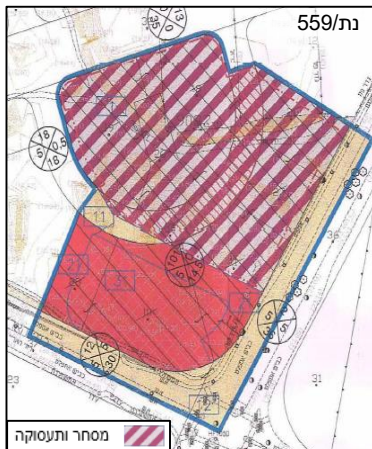
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לשד' אלפרד נובל ודרך דגניה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3 - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6 - מתן זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופניים כמפורט בפרק 3.4.2 ובפרק 3.4.3 - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
			5 (2)	15 (2)		

(1) בתנאי עמידה בהנחיות [בפרק 3.2.2](#)

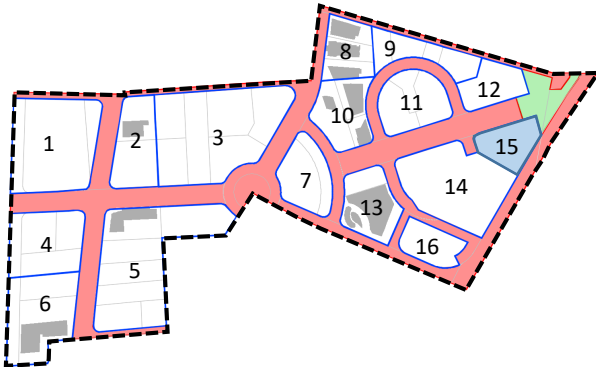
(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* 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 15



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 5,274 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 12/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/559. יעוד: פארק תעשייתי.

גבולות המתחם: מצפון- שד' אלפרד נובל, מדרום- דרך אריאל שרון, ממזרח- דרך דגניה, ממערב- חלקה 42.

אפיון המתחם: מתחם לא מבונה.

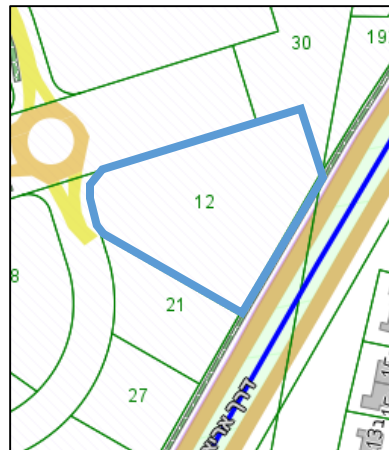
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לרח' שד' אלפרד נובל ודרך דגניה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3 - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו כמפורט בפרק 3.4.2 - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות יהיו כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6 - הנחיות בינוי יהיה כמפורט בתוכנית ב/559
			5 (2)	15 (2)		

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

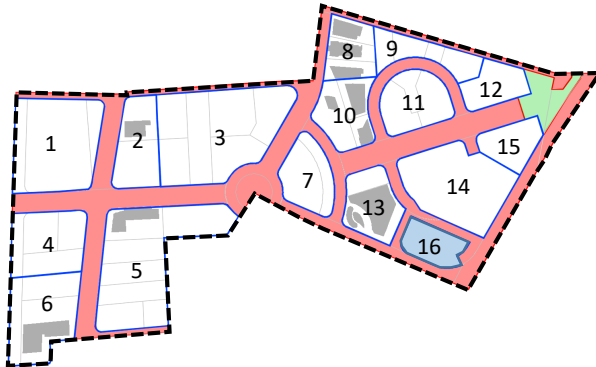
(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש.

* 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 16



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 4,837 מ"ר.

גוש וחלקות מס': 44/9087.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/4/559/א יעוד: חניון.

גבולות המתחם: מצפון- חלקה 40, מדרום- הרב עובדיה יוסף, ממזרח- דרך אריאל שרון, ממערב- רח' ראלף קליין.

אפיון המתחם: מתחם לא מבונה. לפי התכנית המאושרת השטח מיועד למבנה חנייה.

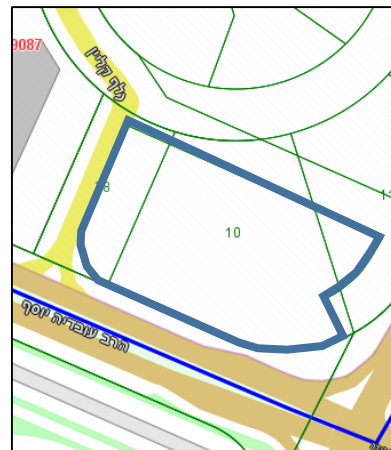
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	קווי בניין	הנחיות מיוחדות
4.1	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	לפי תכנית מאושרת	- החזית הפונה לדרך דגניה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3 - הנחיות בנושא הרשת הירוקה יהיו 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 [בפרק 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

3.2.2 מנגנון מתן זכויות בנייה

זכויות בניה יוקצו באופן הבא:

מתן זכויות בנייה לפי עצימות בסיסית:

תינתן עצימות בנייה בסיסית – 300% ומספר קומות מקסימלי עד 8-40 כמפורט
בנספח תבניות הבנייה 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 8-40 כמפורט
בנספח תבניות הבנייה, ובמתחמים בהם נקבע עד 8 קומות יותר עד 15 קומות (2).

כל זאת 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)

(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

4.3.4.2 נתונים כמותיים למתחם (4)				
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות	
4.1	תעסוקה	240,688	מחם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע	מחם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע
4.2	תעסוקה	122,767	הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית.	
4.3	מגורים ומשרדים	42,502	גובה בניה לפי נספח תבניות בניה	
	תעסוקה	51,758		
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה / מגורים ומשרדים	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם	
סה"כ למתחם		468,265	שטח תוספת של 286,000 ל 182,265 מ"ר מאושרים.	
ליעודי תעסוקה ומגורים				

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

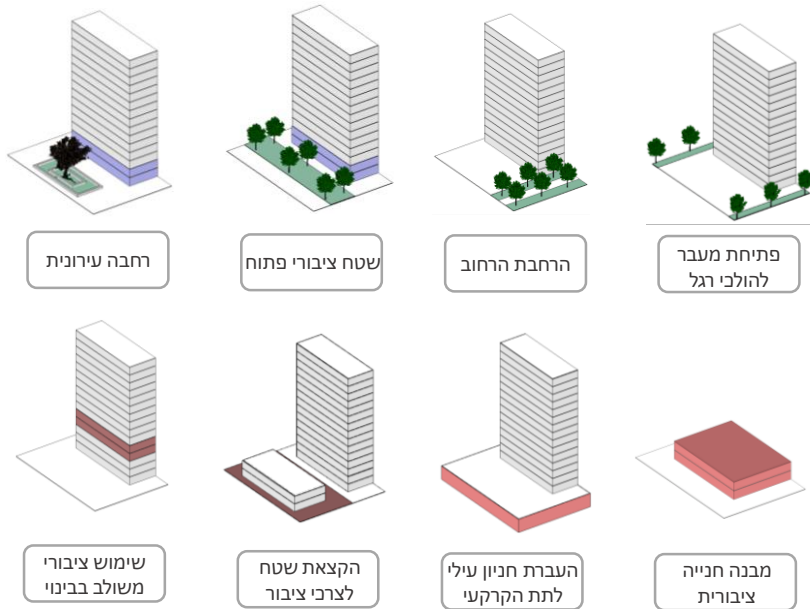
3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

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.

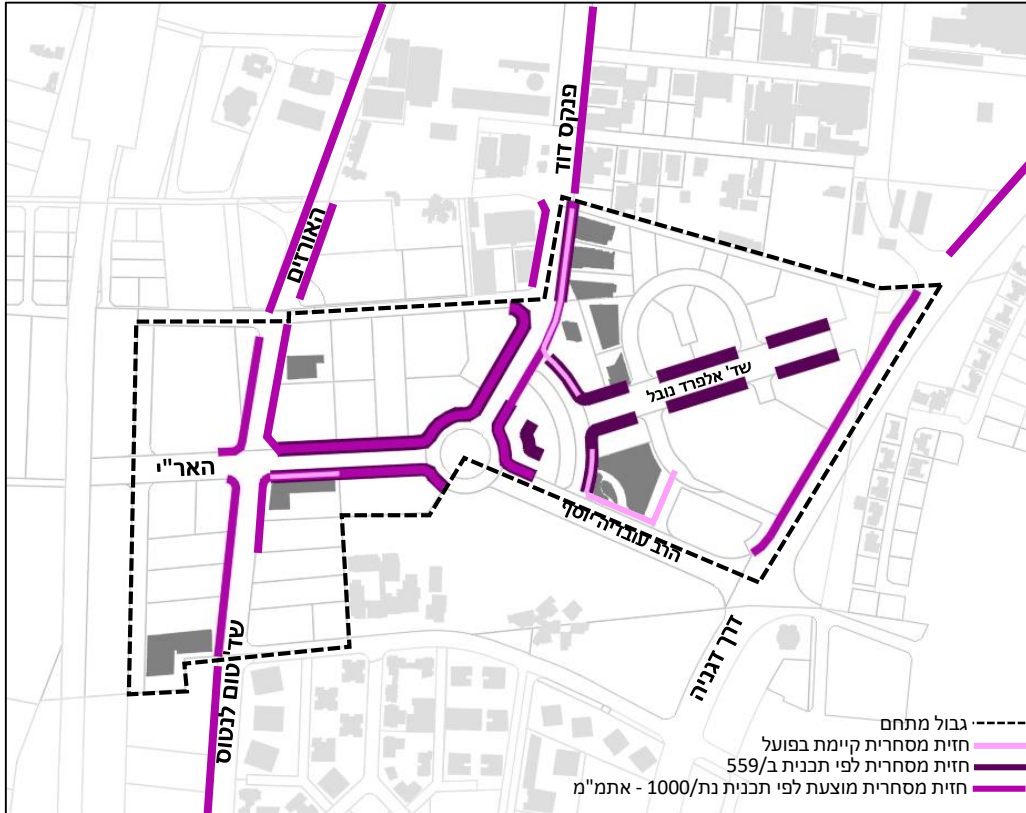
3. מצב מוצע | 3.3 הנחיות למרחב הציבורי

3.3.1 חזיתות מסחריות

תכנית נת/1000 – אתמ"מ מגדירה את רחובות האזורים ושד' טום לנטוס כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית ברצף אורבני עם המשך החזית המסחרית המוצעת במתחם מזרח (מתחם לנטוס), ומצפון (מתחם רצועת האמצע), ואת רח' דוד פנקס ודרך דגניה כרחוב עירוני פעיל שישמור על רצף תכנוני עם מתחם התכנון מצפון (ק. אליעזר). בנוסף, רח' האר"י הוגדר גם הוא כרח' בעל חזית מסחרית ליצירת רצף המסחר במתחם.

הנחיות:

- מפלס החזית המסחרית יתוכנן במפלס המדרכה ללא מבשולים 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 בהיקף 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 | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.1 מערכת דרכים

במתחם קיימים ארבעה כבישים מאספים ראשיים: דרך דגניה המחברת לכביש 57, רח' הרב עובדיה ובהמשכו רח' האר"י המחברים בין דרך דגניה במז' לגשר האר"י במע' המוביל לדרך מס' 2. רח' האורזים ודוד פנקס המחברים את המתחם לא.ת. ק. אליעזר, ושד' טום לנטוס המחברות את המתחם לשכונת קריית השרון.

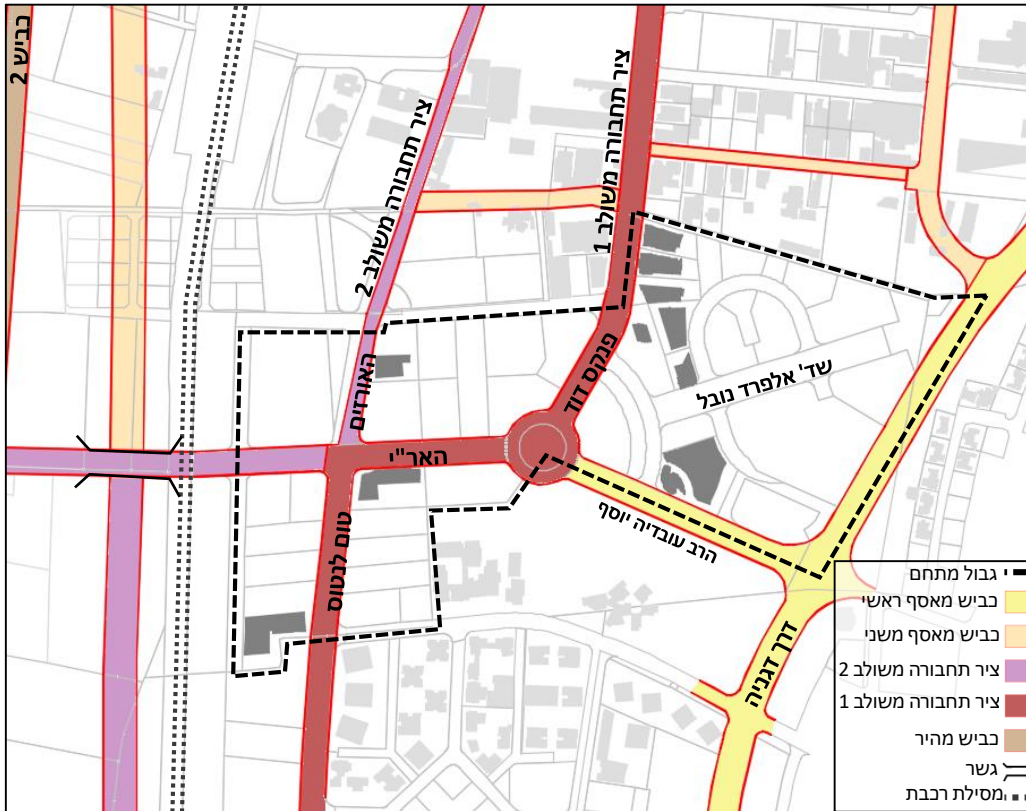
ממערב למתחם קיימת מסילת רכבת, מחלף האחדות וכביש 2.

במתחם מתוכננים צירי תחבורה משולבים:

- ציר תחבורה משולב 1 הכולל את הרח' דוד פנקס, האר"י ולנטוס.
- ציר תחבורה משולב 2 הכולל את הרח' האורזים והאר"י

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 הגנת 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.



מיפוי מדרג דרכים

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, ולצורך כך נדרש לייצר חיבוריות על ידי פיתוח שבילי אופניים והליכה, ומתן זיקות הנאה לציבור, על מנת לרשת את המתחם ולייצר מרחב עירוני פעיל.

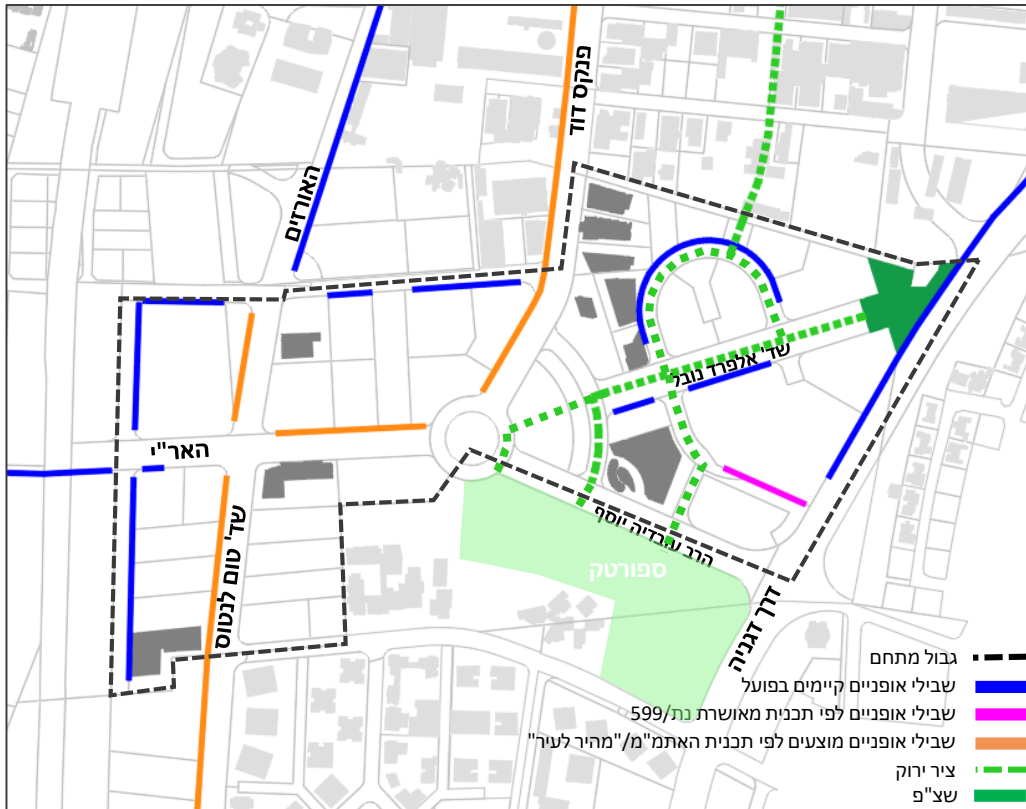
ציר ירוק

מוצע ציר צפון-דרום המייצר חיבוריות מחורשת האקליפטוס בצפון מתחם קריית אליעזר, הכוללת פארק אופניים, ועד לספורטק יהלום מזרז למתחם. הציר אף יתחבר לציר בשד' אלפרד נובל המחבר את מזרח המתחם לחלקו המערבי. החיבור המוצע של הציר הירוק צפון-דרום יהיה על ידי מתן זיקת הנאה למעבר הציבור ע"ח החלקות הפרטיות. תתכן גמישות למיקום הציר, כל עוד יישמר החיבור המפורט לעיל. מיקומו ייקבע בתכנית מפורטת.

מערך שבילי אופניים

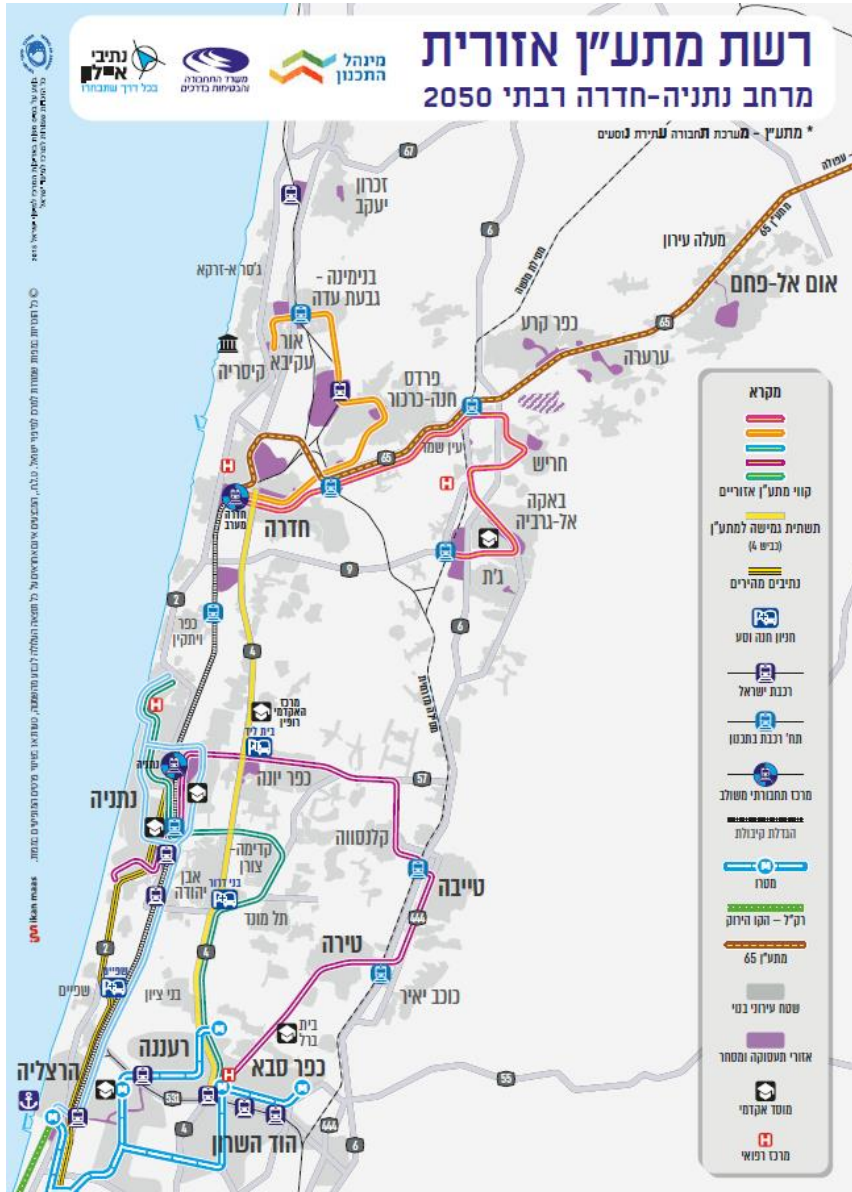
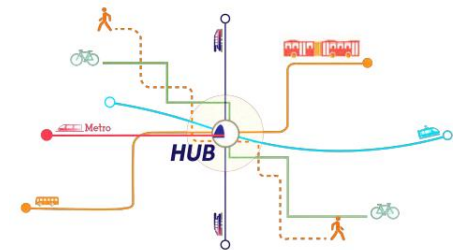
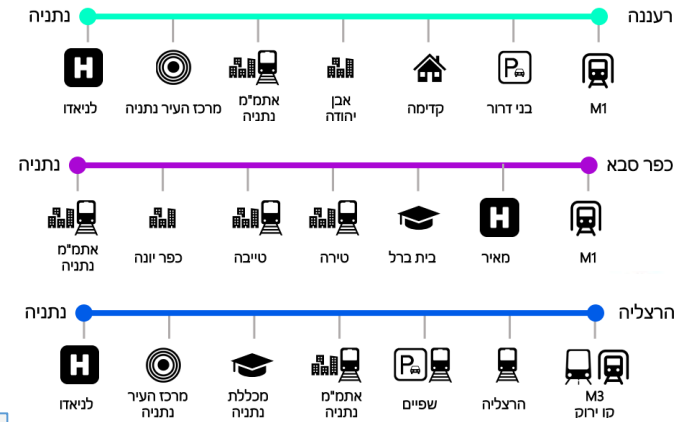
עפ"י תכניות מאושרות ובשלבי תכנון:

1. תכנית ביצוע נת/559- קבעה שבילי אופניים שמרבייתם בוצעו בפועל.
2. תכנית "מהיר לעיר" - רשת צירי העדפה לתח"צ הכוללת שבילי אופניים ברח' פנקס דוד, האר"י ושד' טום לנטוס.
3. תכנית נת/1000 - האתמ"מ - מגדירה ציר אופניים ראשי העובר ברח' דוד פנקס. ציר אורך זה מאפשר חיבוריות בין המתחמים קריית אליעזר בצפון ומתחם רצועת לנטוס בדרום. בנוסף, ברח' דוד פנקס, האר"י, האורזים וטום לנטוס מוצעים שבילי אופניים על פי האתמ"מ.



מיפוי הרשת הירוקה במתחם

להלן פירוט קווי המתע"ן:



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

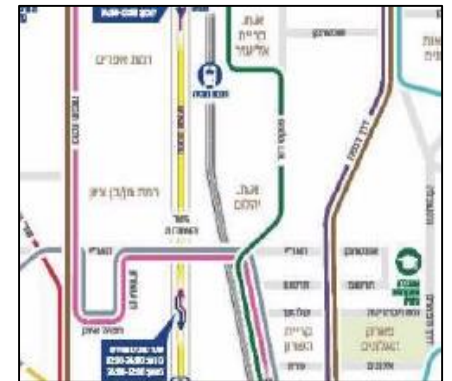
3.4.3 תחבורה ציבורית

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 חמישה קווים ברח' דוד פנקס, דרך דגניה, האר"י וטום לנטוס. 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 קו בנין.

להלן פירוט הקווים במתחם קריית יהלום:



מקרא:

- קו ירוק
החוף הירוק - חבצלת
- קו ורוד
תרכבת ספיר - חבצלת
- קו אפור
החוף הירוק - פארק המדע
- קו חום
תרכבת ספיר - פארק המדע
- קו סגול
תרכבת ספיר - חבצלת



חתך מוצע לרחוב דוד פנקס



3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.3 תחבורה ציבורית

רכבת - על המסילה הסמוכה למתחם ממערב חלה תכנית תת"ל 65/א שעל פיה תוקם תחנת רכבת שלישית, "המכללות", אשר תוקם בסמוך להמשך רח' יהודה פרח ותשולב במתחם תעסוקה ומסחר. מיקום התחנה במרחק של כ-590 מ' יהפוך אותה לתחנה הקרובה ביותר למתחם, ובכך 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 המערבי של מתחם קריית יהלום – מתחמי תכנון 4 ו-6, שעליהם חלות המגבלות הבאות:

מגבלות בנייה ופיתוח:

א. ייעודי הקרקע בתחום זה והשימושים המותרים בו, יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, בכפוף לכך שמימושם יעשה **בתיאום עם יזם התכנית ואישור מוסד התכנון** שלא ייפגעו הקמת המסילה, תפעולה, אחזקתה והשימוש בה, לרבות בטיחות המסילה והמשתמשים בה. אישור כאמור לא יידרש לשטחי חנייה, אחסנה, דרכי שירות חקלאיות או מבנים חקלאיים קלים, שבילי אופניים ושבילי מטיילים. ב. שטחי התארגנות ומחנות קבלן זמניים לצורך מימוש מטרות תכנית זו.

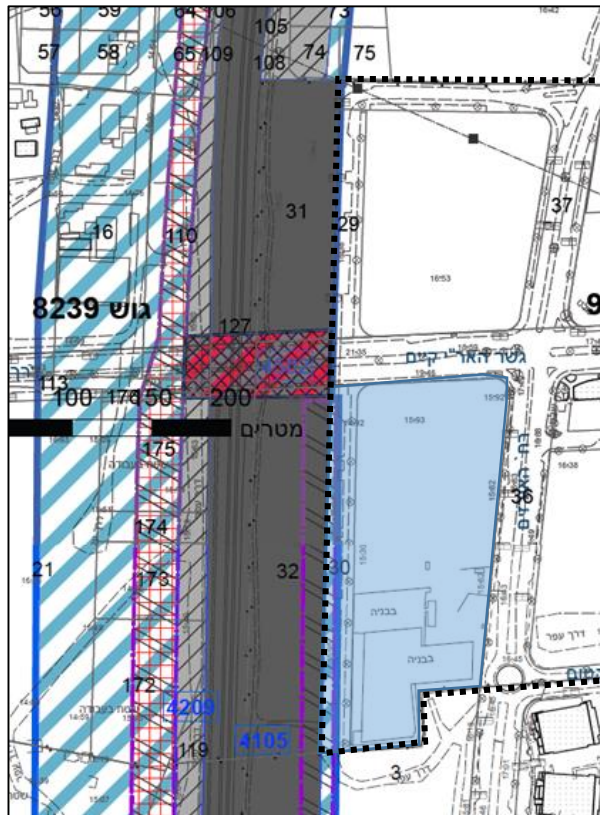
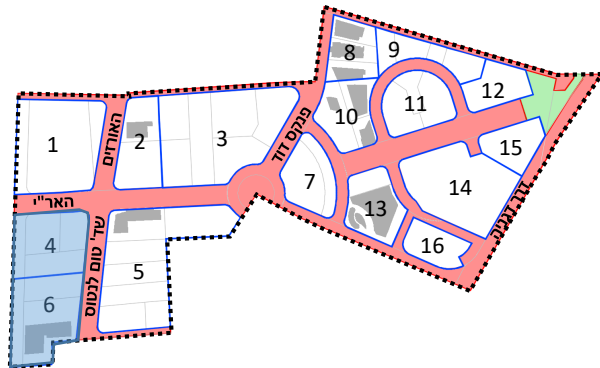
הנחיות מיוחדות:

שטח זה יופקע זמנית לצורך ביצוע עבודות זמניות הדרושות לשם עבודות הקמת המסילות או העתקת תשתיות עבור הקמת המסילה לרבות שינוי שימושי הקרקע המותרים. כמו כן, יותרו שטחי ערום זמני, שטחי התארגנות ומחנות קבלן, מתקנים זמניים לייצור בטון, גריסה, משרדים ואחסנה, הנחת והעתקת תשתיות וכיוצ"ב. **עם השלמת העבודות תבוטל ההפקעה ותוחזר הקרקע לבעליה** במצבה טרם בצוע העבודות למעט התשתיות.

גבול מסדרון תשתיות ת"ק:

א. בתחום זה תותר העברת קווי תשתית שאושרו על פי כל דין לאחר **תיאום בין יזם התכנית ובין הגוף האחראי על התשתית, כל עוד אין בהם לפגוע במטרותיה או במימושה של תכנית זו**. ב. תינתן זכות מעבר שלשם הבטחתה תירשם זיקת הנאה לצרכי הנחת קווי דלק וגישה אליהם. ג. יחולו מגבלות נוספות לפי סעיף 6.1 בהוראות תכנית תת"ל 65/א.

באחריות מתחמי תכנון אלו לבצע תאום מול רכבת ישראל



מתחם ק. יהלום מקטע מערבי

מתוך תת"ל 65/א' תשריט מצב מוצע (גילון 28 ו-29)



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 העיסוקה, 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 והשתייה 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

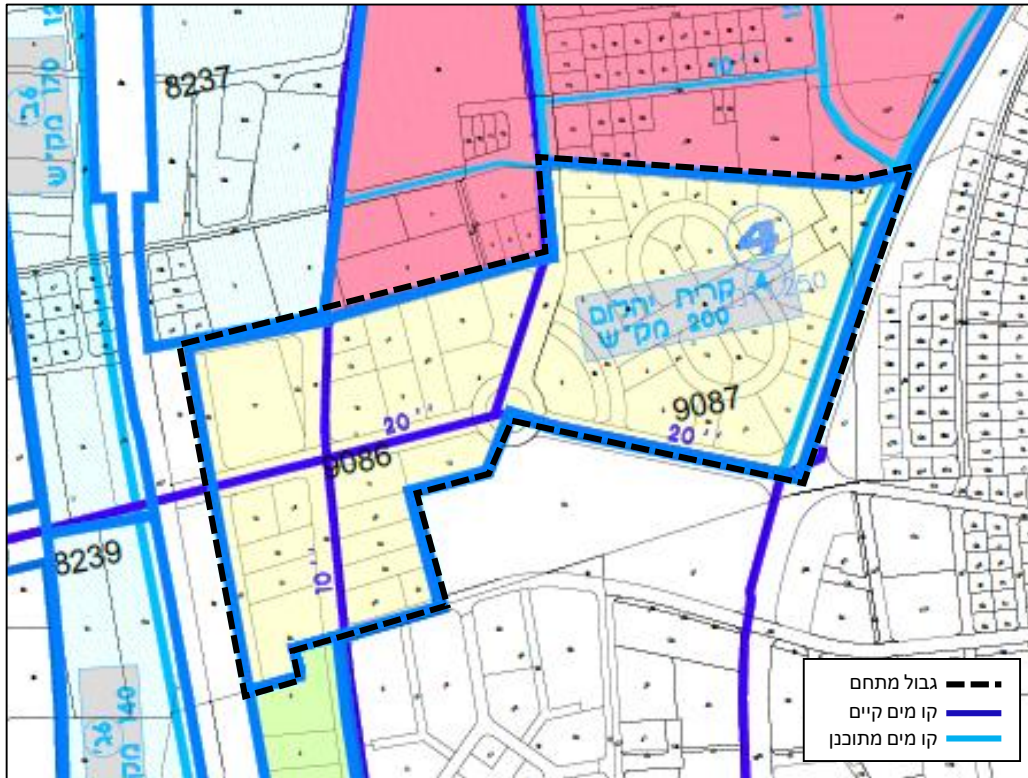
מים

מערכת המים בעיר מתבססת על מקורות מים מבארות עירוניות וממערכת קווי מקורות, שני מרכזי איגום ורשתות חלוקה המחברות בין מרכזי האיגום באמצעות קווים ראשיים. האתמ"מ מחולק לשלושה גושי אספקת מים ראשיים – גוש דרומי, מרכזי וצפוני, כאשר מתחם קריית יהלום שייך לגוש הצפוני המקבל אספקת מים באמצעות קו מקורות בקוטר 20" הנמצא בגבולו הדרומי.

צריכת המים החזויה בשעת שיא הינה 200 מק"ש למתחם. לאור תוספת השטחים שמציעה תכנית האתמ"מ מתוכנן בגבול המזרחי ברח' דגניה קו בקוטר 24" שיחבר את שני הקווים הקיימים בצפון ובמרכז. קו נוסף בקוטר 16" יונח ברח' דוד פנקס במקום הקו הקיים, ויהווה חיבור נוסף בין שני הקווים הראשיים שמצפון ומדרום וכך יבטיח אפשרות חלוקה טובה יותר. בנוסף, קווים בקוטר 12" יונחו בצירים המשניים שבאזור ויחברו את הקווים הראשיים עם קווי החלוקה לצרכנים.



גושי אספקת מים ראשיים באתמ"מ



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



3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.1 מים, ביוב וניקוז

ניקוז

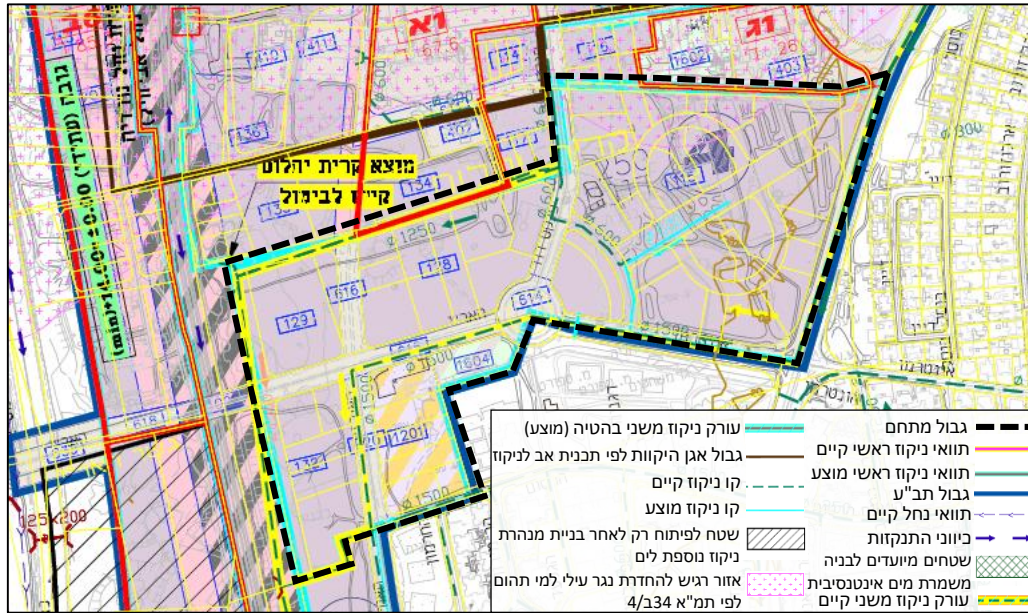
החדרת מי נגר עילי ופיתוח רגיש למים חלקים של אזור שטח התוכנית מצויים באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי, כמסומן בתשריט, ועל כן יש לנקוט בפעולות מונעות, כגון: מניעת זרימת נגר עילי מזוהם, מניעת דליפות ביוב וכד' על מנת לשמור על מי התהום.

עמידה בדרישות תמ"א 1

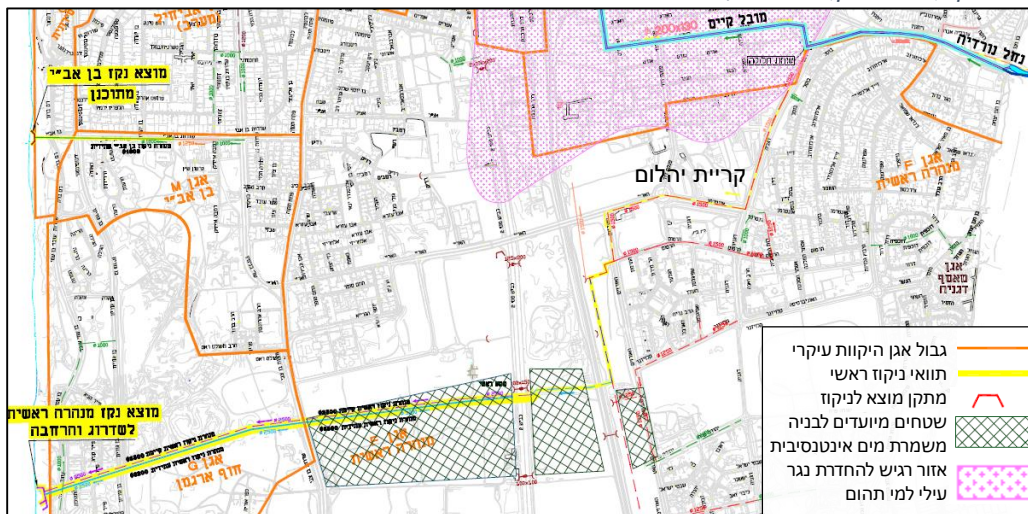
יעד תכנוני לטיפול בנגר: הצגת נתוני בסיס לחישובי נגר עילי לצורך תכנון מערכת הניקוז העירונית בשטח התכנית.

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 נ/ת-1000 – אתמ"מ



מתוך תכנית ניהול נגר עילי, נ/ת-2035 תכנית מתאר נתניה



3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

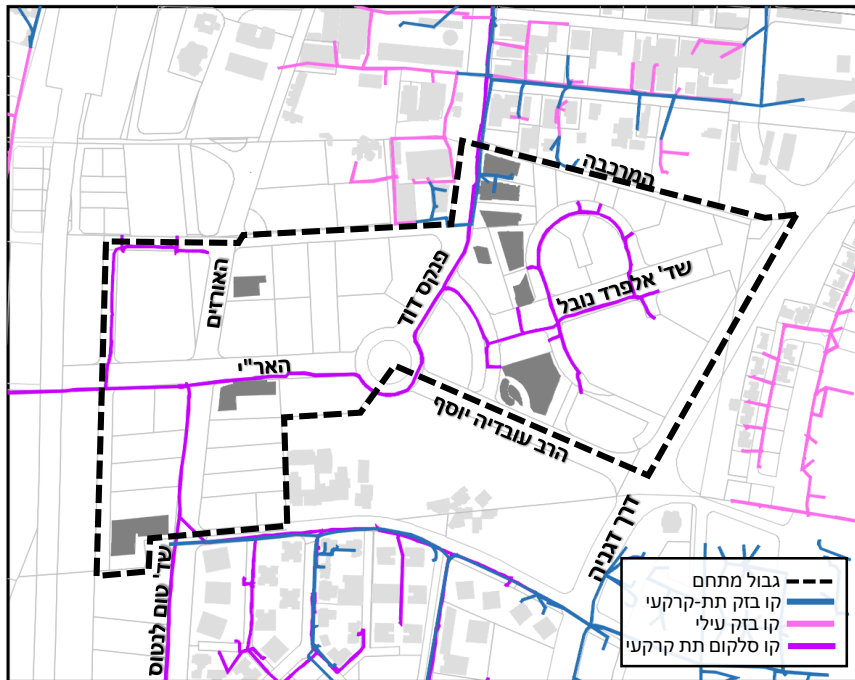
3.6.2 חשמל ותקשורת

חשמל

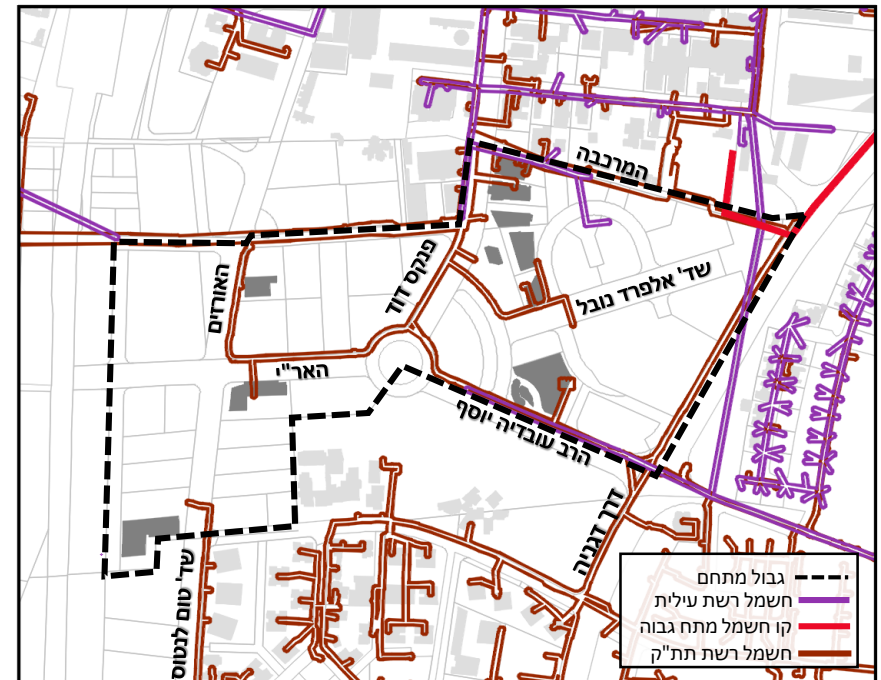
מרבית המתחם מרושת ברשת חשמל תת קרקעית. בגבולות המתחם ישנו קו חשמל רשת עילית ובצדו הצפון מזרחי קיים קו מתח גבוה. הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרים מכוחו. מוצע שקווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

תקשורת

במתחם עצמו קיימים שני קווי תקשורת תת קרקעיים, השייכים לבזק וסלקום.



מיפוי תשתיות תקשורת



מיפוי תשתיות חשמל

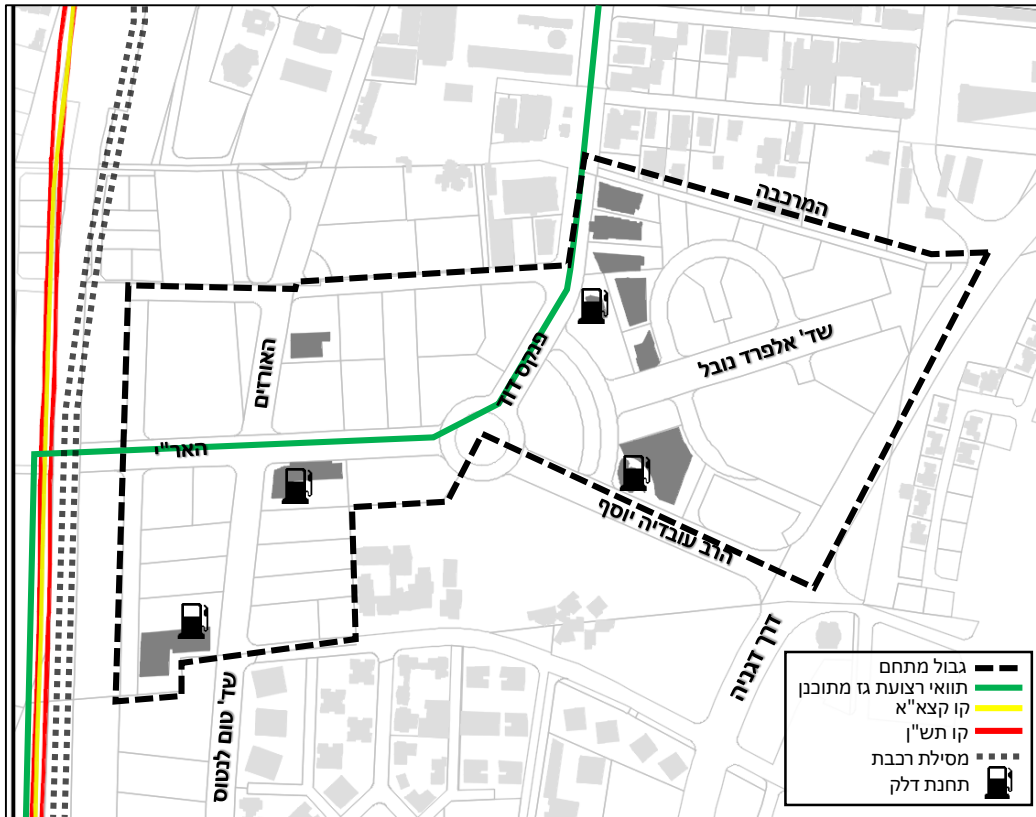
3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.3 דלק וגז

בסמוך לרצועת הרכבת עוברים קווי קצא"א - קו צינור הנפט אילת אשקלון, ותש"ן - החברה לתשתיות נפט. אסורה בתכלית האיסור כל עבודה או בנייה או סלילת כביש או פריצת דרך בתחום רצועת קווי הדלק.

במתחם קיימות ארבע תחנות דלק של חברות שונות ויש לשמור על ההנחיות הסביבתיות בהתאם לתמ"א 18 לתחנות דלק על תיקוניה.

במרכז המתחם מתוכנן לעבור תוואי רצועת גז ברח' דוד פנקס והאר"י. תכנית מפורטת אשר בתחומה מסומן קו גז תכלול הוראות המתייחסות לקווי הגז בהתאם להוראות המפורטות בתכנית נת/1000.



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, למעט באזור שנקבע במפורש במסמך זה.

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