



מסמך מדיניות קריית אליעזר

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

יועצים

עו"ד אמיר חיל – סגן היועצת המשפטית

עירית אנג'ליקו - מנהלת אגף איכות הסביבה

קטי קרן - מנהלת מחלקת איכות הסביבה

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

1.3 אפיון המתחם

1.3.1 מוקדים עירוניים אזוריים

1.3.2 גובה בינוי

1.3.3 חזיתות מסחריות

1.3.4 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 מערכת 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 העצמות זכויות

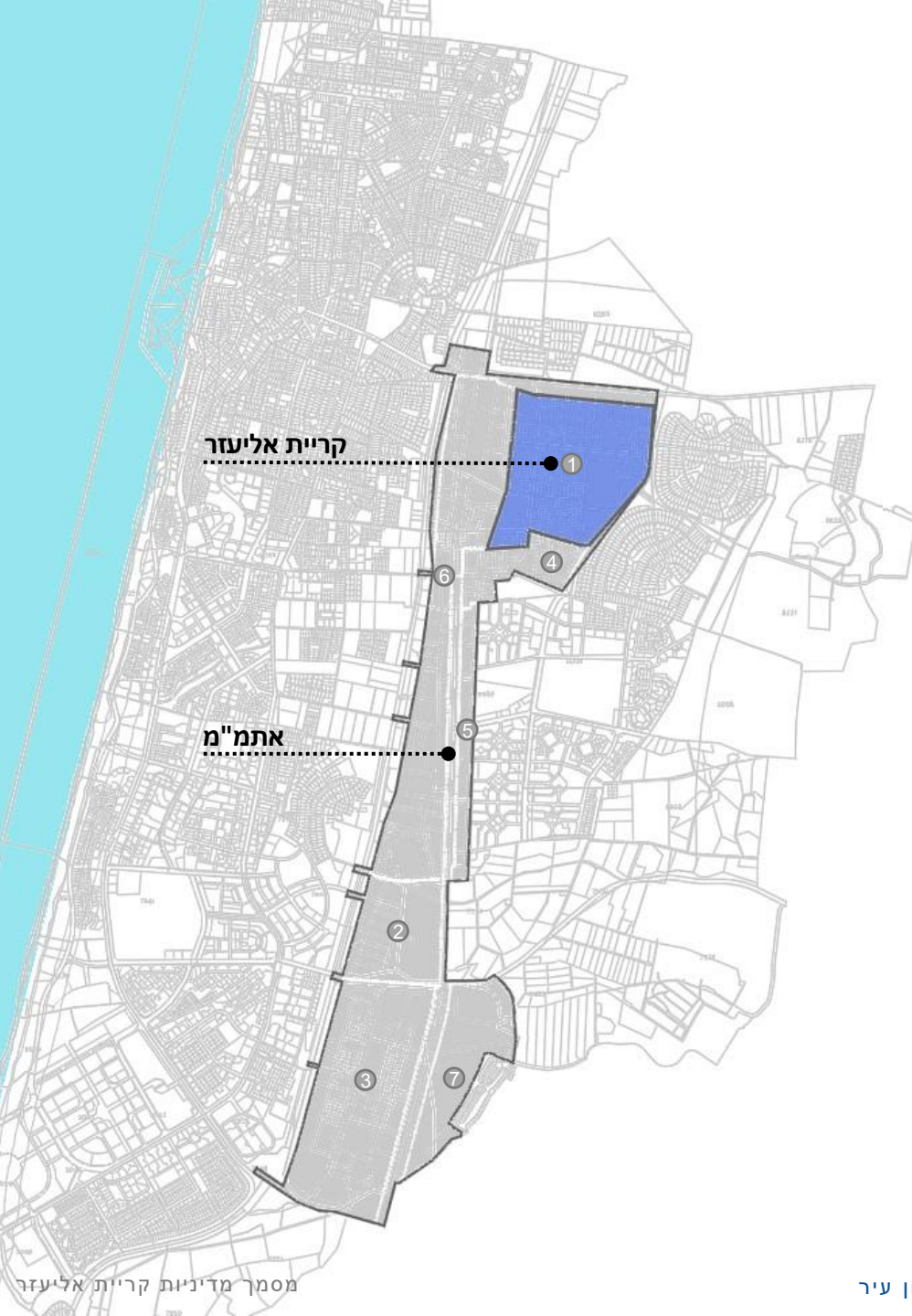
מבוא

תכנית נת/1000 - האתמ"מ (אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה) חולקה לשבעה מתחמי תכנון וקבעה הוראות לעריכת מסמכי מדיניות לחמישה מתחמים, ביניהם מתחם מספר 1 – קריית אליעזר. מסמך המדיניות מתווה קווים מנחים להכנת תכניות מפורטות בתחום שטח המתחם של קריית אליעזר.

המתחם אשר שטחו כ-906 דונם ממוקם בחלקו הצפוני ביותר של האתמ"מ, הוקם בשנת 1950 ומהווה אזור התעשייה הוותיק ביותר של העיר. המתחם בנוי ברובו בתעשייה, מלאכה ומסחר זעירים.

על פי תכנית האתמ"מ המתחם מתוכנן כאזור משולב של תעשייה, תעסוקה בילוי ומסחר. הרחובות הראשיים - דוד פנקס, האורזים, דגניה, שכטרמן והפלדה 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.



קרית אליעזר

אתמ"מ

חזון, מטרות ומבנה המסמך

חזון

מתחם קריית אליעזר הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני מרכזי, חדיש ונגיש, המשלב שימושי תעשייה ומלאכה לצד שימושי תעסוקה, בילוי ופנאי אזורי, המציע שירותים מגוונים בכל שעות היממה ומהווה מוקד משיכה אטרקטיבי עבור חברות גדולות ועסקים מקומיים לתושבי העיר והסביבה

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 אליעזר 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



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 נתניה. מתחם קריית אליעזר, בגודל כ-906 דונם, מהווה אחד מהמתחמים הגדולים באתמ"מ, ממוקם בחלקו הצפוני, בין מתחם קריית יהלום בדרום, ומתחם רצועת האמצע ממערב. המתחם מאופיין בנגישות מרבית על ידי חיבור וסמיכות לצירים ראשיים ברמה ארצית, אזורית ומקומית, ולאור קרבתו לתחנת רכבת נתניה.

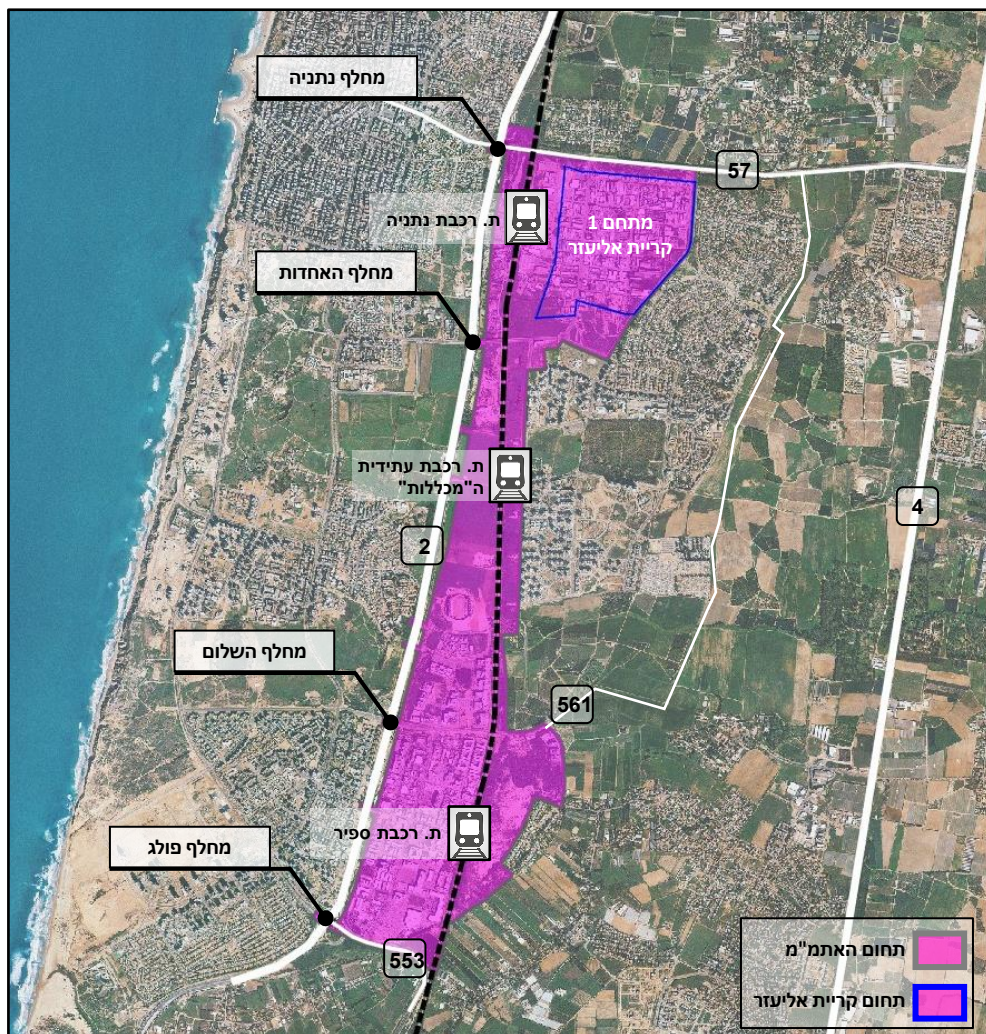
גבולות המתחם:

מערב – רחוב האורזים המייצר חיץ בין רצועת האמצע לבין המתחם, מסילת הרכבת, וכביש 2 המהווה עורק תחבורה אינטנסיבי מרכזי, המשמש את תושבי הסביבה והארץ.

מזרח – דרך דגניה המהווה כביש מאסף ראשי, מחברת את המתחם לדרך ארצית מס' 57, ומייצרת הפרדה בין המתחם לשכונת המגורים "נאות גנים".

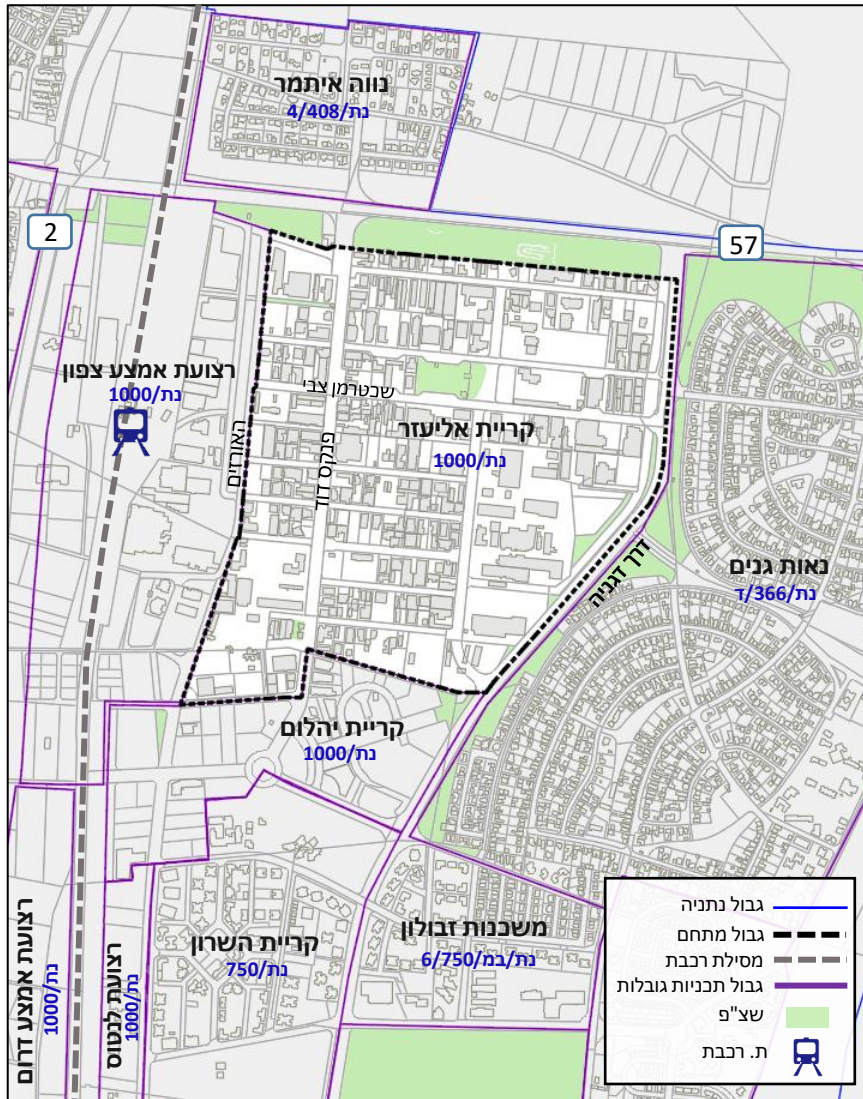
דרום – מתחם קריית יהלום, שכונת מגורים "קריית השרון" ומתחם רצועת לנטוס.

צפון – דרך רוחב מס' 57 המחברת את המתחם לצירי אורך ברמה ארצית – דרכים מס' 4 ו-6.



מצב קיים | 1.1 תיאור סביבה והתמצאות

1.1.2 תכניות גובלות



מתחם קריית אליעזר גובל בחלקו הדרומי והמערבי במתחמי תכנית נת/1000 – האתמ"מ אשר נמצאים בתהליכי תכנון מתקדמים להעצמת זכויות בניה, ובגבולו הצפוני והמזרחי בתכניות שכונות מגורים שמומשו.

מצפון:

נת/4/408 - נווה איתמר (י.פ. 5518):

- שכונת מגורים בנויה בבנייה צמודת קרקע.
- התכנית שינתה יעוד קרקע מאזור חקלאי למחצה לאזור מגורים א', הוסיפה יח"ד ושטחי בניה, וקבעה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

מדרום:

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

- כיום: אזור תעשייה, תעסוקה ומסחר מכח תכנית נת/559. המתחם בנוי בחלקו ושטחו כ-250 דונם.
- מתוכנן: אזור תעסוקה ברובו ובחלקו הדרומי הוגדר אזור בעירוב שימושים של מגורים ומשרדים.
- נת/750 - קריית השרון (י.פ. 4316): שטח המתחם כ-1,099 דונם.
- התכנית שינתה יעוד מאזור חקלאי לבניני 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.

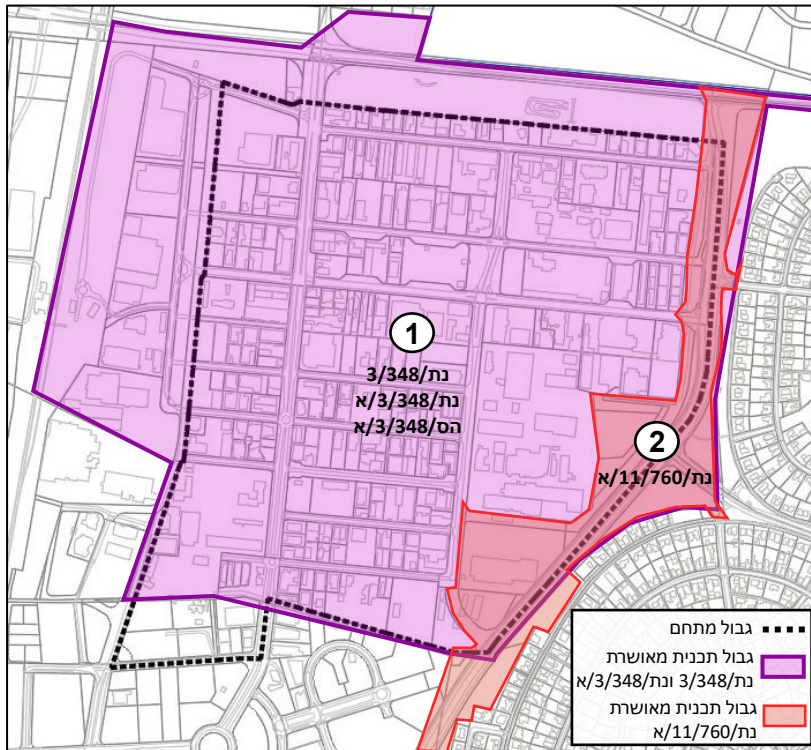
ממערב:

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

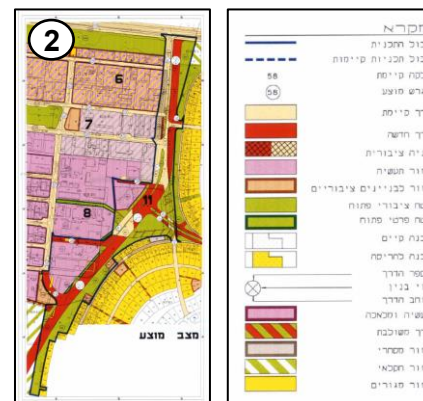
- כיום: הרצועה הצפונית מאופיינת בבנייה נמוכה ומיושנת, ברובה מחסנים, ושטחה כ-510 דונם. הרצועה הדרומית ברובה קרקע חקלאית, למעט חלקה הדרומי המכיל אצטדיון נתניה ואתר ברכת חנון המוגדר לשימור. שטחה כ-390 ד'.
- מתוכנן: הרצועה הצפונית כאזור תעסוקה בעצימות בניה גבוהה בשל קרבתה למתחם"ם. הרצועה הדרומית תפותח כאזור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

1.2.1 תכניות ראשיות

שטח התכנית כ-180 דונם והיא חלה על החלק המזרחי של מתחם קריית אליעזר. עיקרי התכנית הסדרת דרך דגניה, שינוי יעוד לתעשייה ומלאכה ודרך, וקביעת זכויות, מגבלות והוראות בניה.



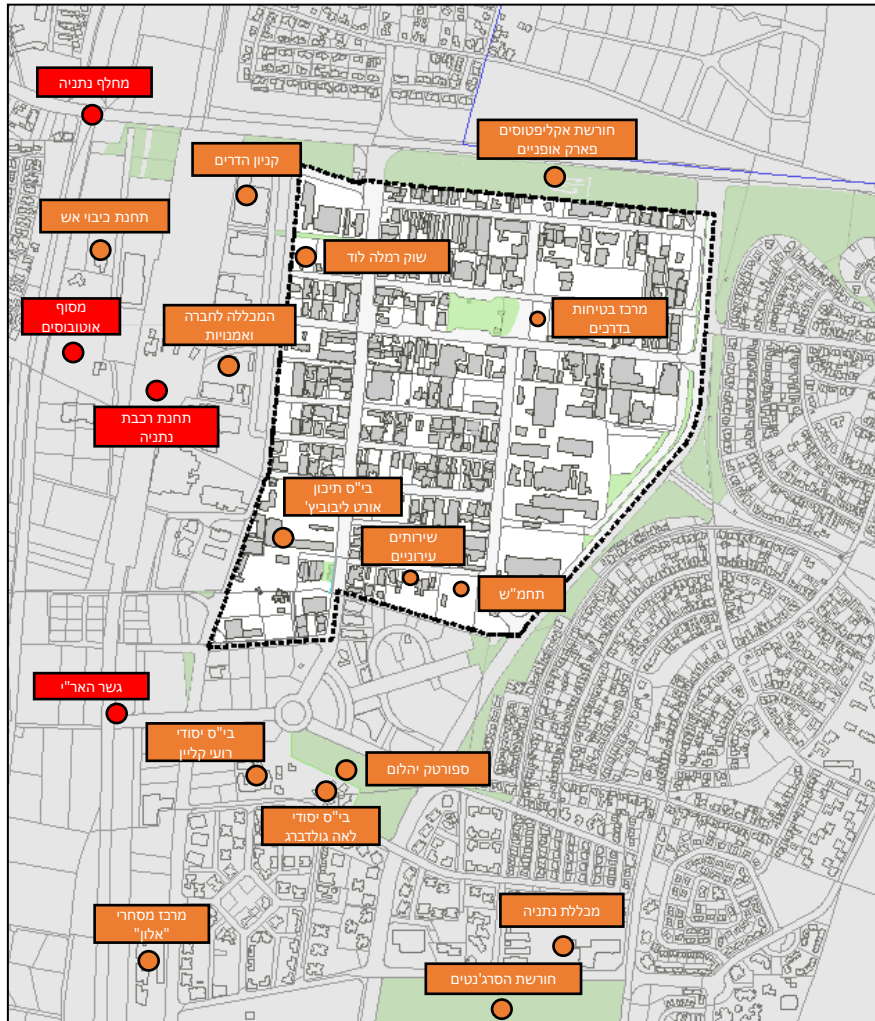
תשריט נת/348/3



תשריט נת/760/11/א

1.3.1 מוקדים עירוניים אזוריים

בשנים הבאות מתחמי האתמ"מ הסמוכים למתחם קריית אליעזר יקבלו העצמת זכויות משמעותית וימשכו אליהם עוגנים אסטרטגיים שיהפכו את המיקום של המתחם לאטרקטיבי יותר: מתחם רצועת האמצע ממערב, ומתחמים קריית יהלום ורצועת לנטוס מדרום.



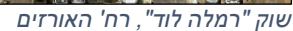
--- גבול מתחם מוקד עירוני תחבורתי מוקד עניין עירוני

1.3.3 חזיתות מסחריות

רח' דוד פנקס, אשר ברובו שימושים של מסחר זעיר, קיוסקים, הסעדה, חנויות ותצוגות/מכירת/השכרת רכבים.

שאר החזיתות המסחריות הקיימות במתחם מנותקות אחת מן השנייה, ללא הרצף הנחוץ ליצירת חזית עירונית פעילה. נדרשת השלמה של חזיתות מסחריות רציפות לטובת יצירת רצף מסחרי המייצר רחובות עירוניים פעילים ואטרקטיביים.

מצפון-מערב למתחם קיים קניון "הדרים", רשתות גדולות של סופרים וחנויות המשמשים את תושבי העיר והאזור. מדרום למתחם קיים מסחר (בפועל וסטטוטורית) בצירים הראשיים שבמתחם קריית יהלום, המהווים המשך למסחר במתחם קריית אליעזר.



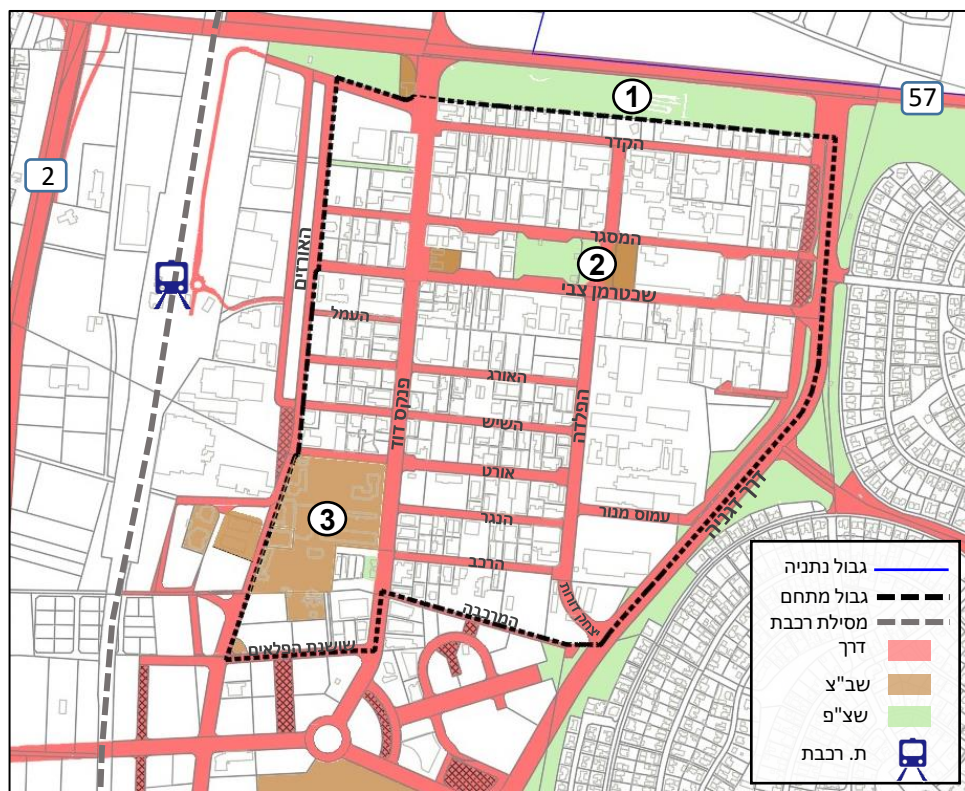
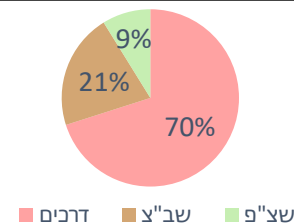
מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם

1.3.4 שטחים ציבוריים

היקף השטחים הציבוריים במתחם הינו כ-265 דונם, המהווים כ-30% משטח המתחם כולו, במפורט להלן:

- כ-186 דונם **דרכים** היקפיות ופנימיות המקשרות את המתחם, מתוכם כ-6 דונם המשמשים לחניות ציבוריות.
 - כ-56 דונם **שב"צים**, מתוכם כ-50 דונם המשמשים לבי"ס על יסודי אורט ליבוביץ', השב"צ המשמעותי ביותר במתחם, הממוקם בצדו הדרום-מערבי של המתחם. מדרום למתחם, במרחק של כ-250 מ' קיים ה"ספורטק" המשמש את תושבי העיר.
 - כ-23 דונם **שצ"פים**, מתוכם כ-12 דונם לשצ"פ הממוקם בלב המתחם, ברח' שכטרמן צבי, ואינו מפותח. שאר השצ"פים במתחם הינם זעירים ופזורים לאורך דרך דגניה.
- בגבול הצפוני של המתחם קיימים שצ"פים משמעותיים ברמה אזורית בהם חורשת אקליפטוסים ופארק אופניים. שצ"פים אלו מהווים חוצץ בין דרך מס' 57 לבין המתחם.

פריסת שטחים ציבוריים במתחם



מיפוי שטחים ציבוריים



שצ"פ הגובל במתחם מצפון, חורשת האקליפטוסים



שצ"פ/שב"צ בין רחובות שכטרמן והמסגר



שב"צ בי"ס על יסודי אורט ליבוביץ'

מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועתי

1.4.1 מערכת דרכים

המתחם מאופיין בנגישות תחבורתית טובה לאור מיקומו. מצפון נמצא בסמיכות לדרך אזורית מס' 57, וממערב תחנת רכבת נתניה, מחלף נתניה ומחלף האחדות המחברים לדרך מס' 2 (כביש החוף).

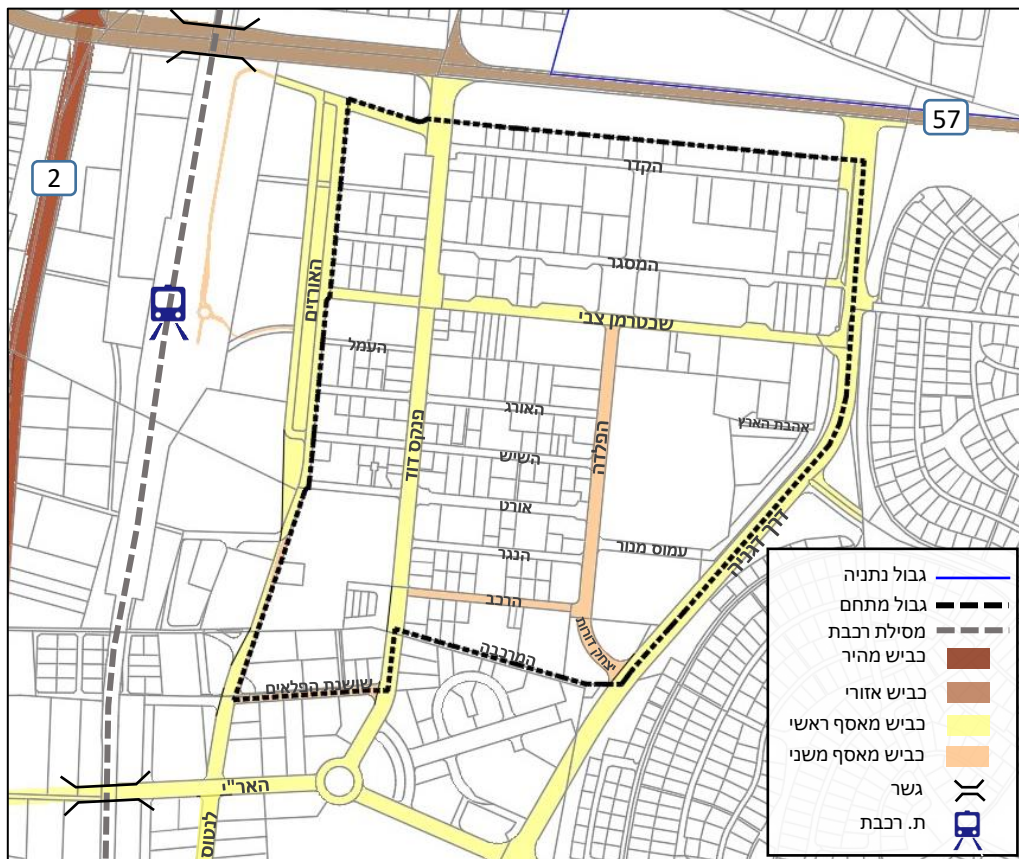
המתחם וסביבתו רוויים כבישים מאספים ראשיים:

- **דרך דגניה** דרך משמעותית בעלת תנועה אינטנסיבית, המחברת בין כביש 57 בצפון עד אמצע האתמ"מ.
- **רוחב דוד פנקס** ציר האורך המרכזי במתחם המחבר בין דרך 57 לרח' האר"י.
- **רוחב האורזים** ציר אורך מרכזי העובר בגבול המערבי של המתחם.
- **רוחב שכטרמן צבי** ציר רוחב המחבר בין דרך דגניה במזרח לרח' דוד פנקס והאורזים.
- **רוחב האר"י** ציר רוחב המחבר את המתחם למערב העיר ולמרכז האתמ"מ – קריית יהלום, שד' טום לנטוס ורצועת האמצע.
- **שד' טום לנטוס** ציר אורך הממוקם במרכז של האתמ"מ, באורך של כ-2 ק"מ ומחבר את רח' האר"י בצפון ועד לרח' האצטדיון.

במתחם מתוכנן ציר תחבורה משולב 1 המחבר בין דרך 57 בצפון האתמ"מ עד לדרך 553 בדרום האתמ"מ הכולל את רח' דוד פנקס, האר"י, לנטוס, הגביש ושד' גיבורי ישראל.

חתכי רחובות:

חתך רחוב דוד פנקס



מיפוי מדרג דרכים

מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועת

1.4.2 הרשת הירוקה

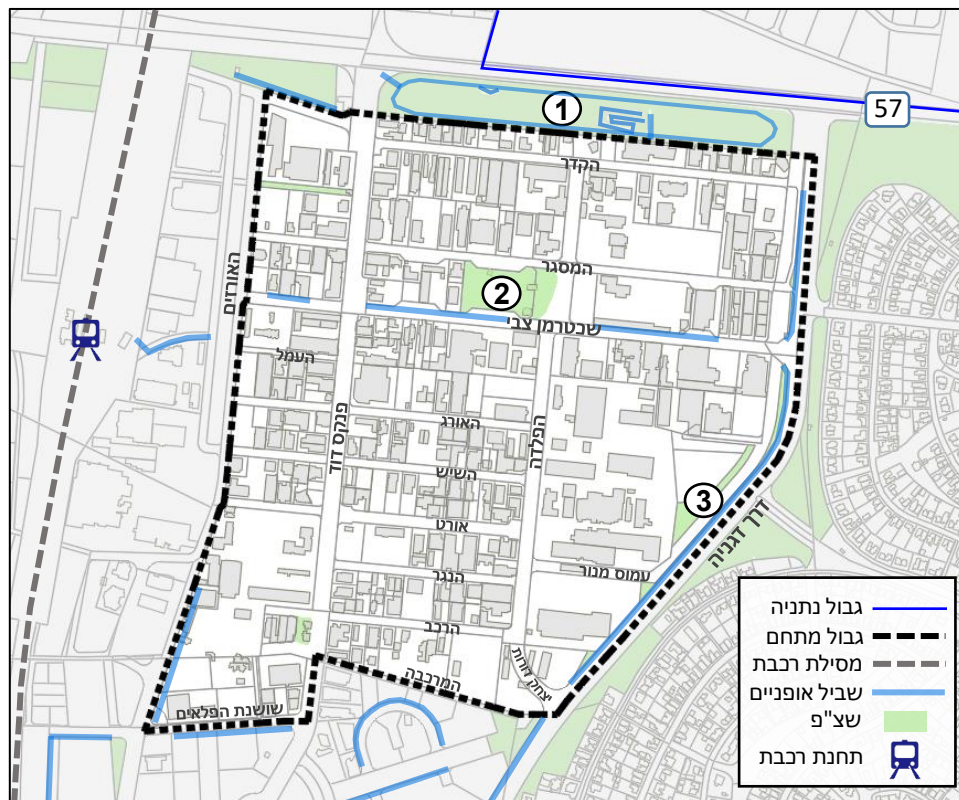
הרשת הירוקה הקיימת במתחם לוקה בחסר, היא אינה מייצרת נגישות ואינה מעודדת הליכתיות.

- שבילי אופניים - קיימים במתחם שבילי אופניים מעטים. ברח' שכטרמן צבי קיים שביל מקוטע המחובר בין דרך דגניה לתחנת רכבת נתניה. לאורך דרך דגניה קיים שביל אופניים המתחיל בכביש 57 עד למתחם קריית יהלום.

- שצ"פים – בלב המתחם ברח' שכטרמן צבי קיים שצ"פ לא מפותח בגודל כ-12 דונם. בנוסף, קיימים שצ"פים קטנים שפזורים לאורך דרך דגניה. השצ"פים הקיימים אינם אפקטיביים ואינם מייצרים קישוריות. בגבול הצפוני של המתחם קיימים שצ"פים משמעותיים ברמה אזורית בהם חורשת אקליפטוסים ופארק אופניים. שצ"פים אלו מהווים חוצץ בין דרך מס' 57 לבין המתחם.

- 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.



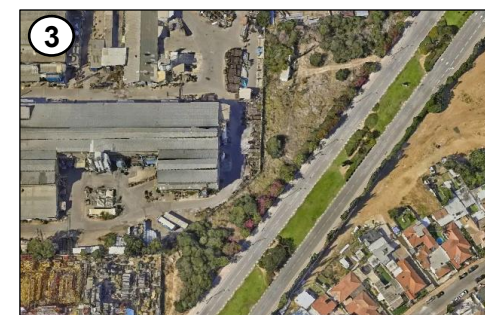
מיפוי רשת ירוקה



פארק אופניים, שצ"פ הגובל מצפון למתחם



שצ"פ בין רחובות שכטרמן והמסגר



שצ"פ מזרחי הגובל בדרך דגניה

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.

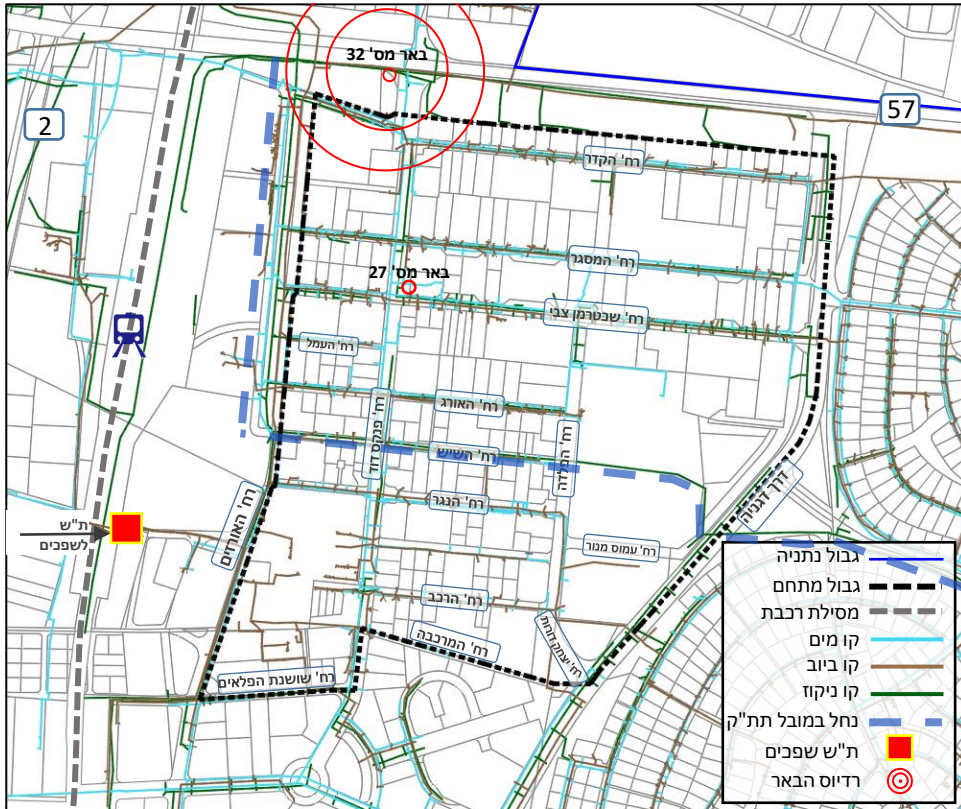
האתמ"מ מחולק לשלושה גושי אספקת מים ראשיים – גוש דרומי, מרכזי וצפוני, כאשר מתחם קריית אליעזר שייך לגוש הצפוני המקבל אספקת מים באמצעות קו מקורות בקוטר 22" הנמצא בגבולו הדרומי.

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. חלקו הצפוני והמרכזי של מתחם קריית אליעזר מחובר למאסף הראשי ברח' האורזים, וחלקו הדרומי של המתחם מתחבר לתחנת שאיבה קטנה קריית אליעזר. זוהי תחנת שאיבה טבולה ללא מערך טיפול קדם הסונקת בכיוון דרום- צפון לאורך מסילת הרכבת ומתחברת אל המאסף הראשי. מצפון מערב למתחם קיימת באר מס' 32, ורדיוסי מגן ב, ו-ג' שלה חלים על המתחם כמסומן בתשריט. בנוסף, קיימת באר לא פעילה מס' 27 בפינת רח' דוד פנקס-שכטרמן צבי.

ניקוז

במתחם קיימים קווי ניקוז, כמו כן כל שטח המתחם נמצא אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום. כיום נחל נורדיה זורם דרך השטחים העירוניים - אזור התעשייה קריית אליעזר לנחל אביחיל. בא"ת קריית אליעזר ערוץ משני נחל אביחיל (נחל נורדיה) זורם במובל סגור רובו ככולו, למעט תעלות פתוחות ומעברי מים באזור כביש 57.



מיפוי תשתיות רטובות

1.5.2 חשמל ותקשורת

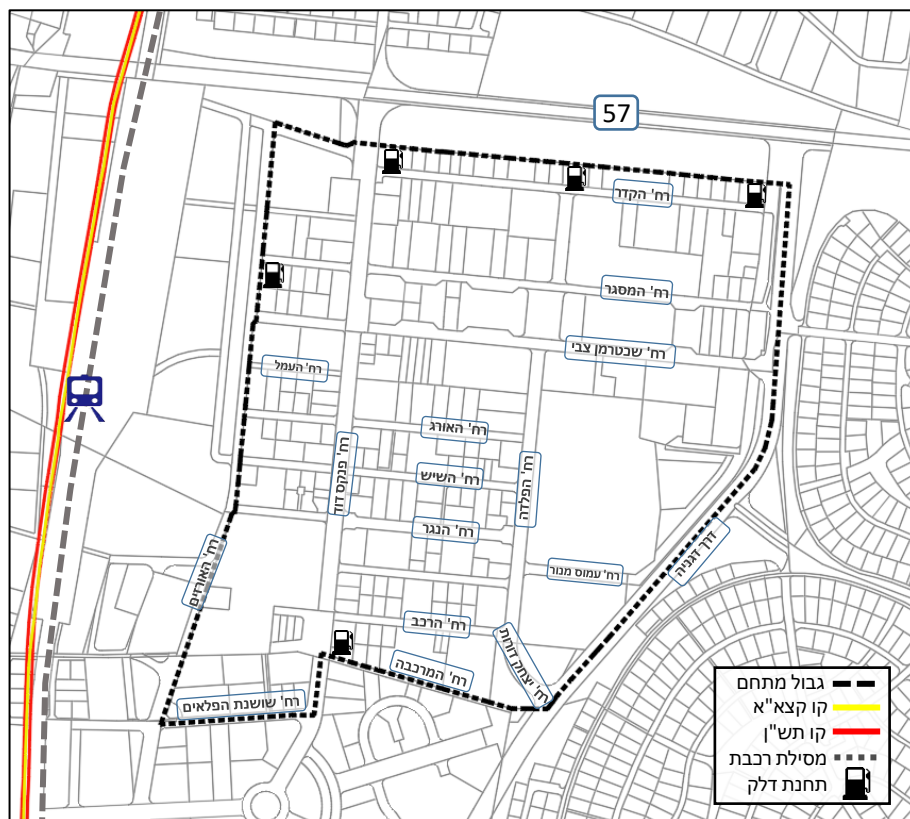
מרבית המתחם מרושת ברשת חשמל תת קרקעית ובקווי מתח גבוה עיליים. לאורך הגבול המזרחי של המתחם ישנו קו חשמל עילי.

במתחם עצמו קיימים שני קווי תקשורת תת קרקעיים, וקו תקשורת אחד עילי השייכים לחברת בזק וחברת סלקום. כמו כן, במתחם קיימות שש אנטנות סלולריות של חברות סלקום, פרטנר הוט ופלאפון.



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



מיפוי תשתיות דלק וגז

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	חוזקות / יתרון מול המתחרים • ממוקם במרכז הארץ, בסמוך לצירים ראשיים (כביש 2 וכביש 4) • קרבה למוקדים ראשיים: תחנת רכבת קיימת ומתוכננת, ספורטק יהלום, אקדמיית נתניה ומרכז מסחרי גדול • קישוריות טובה לשכונות העיר • אזור מישורי-הליכתי
איומים / מצבים בסביבה החיצונית שעלולים להזיק • הקמה של אזורי תעשייה מתחרים (יקום, שפיים, כפר יונה, עמק חפר) • הזדמנויות כלליות מפתות באזור המרכז, רצון להיות חלק מאזור תל אביב וגוש דן	הזדמנויות / סביבה החיצונית לצורך הפקת לקחים ויצירת סביבה תחרותית • ניצול זכויות עתידיות של תכנית האתמ"מ וחיצוק הכלכלה העירונית • הקמת תחנת רכבת עתידית בסמיכות למתחם (ת. רכבת "המכללות") • פרויקט "מהיר לעיר" • ביקושים גבוהים לשימוש תעסוקה • אפשרות צמיחה עבור מבני תעשייה • קידום מרחב משולב של תעשייה, תעסוקה ומסחר

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?

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 קריית אליעזר לשלושה אזורי תכנון ושלושה יחידות תכנון כמפורט:

1.1 - תאי שטח 103, 109-108: תעסוקה

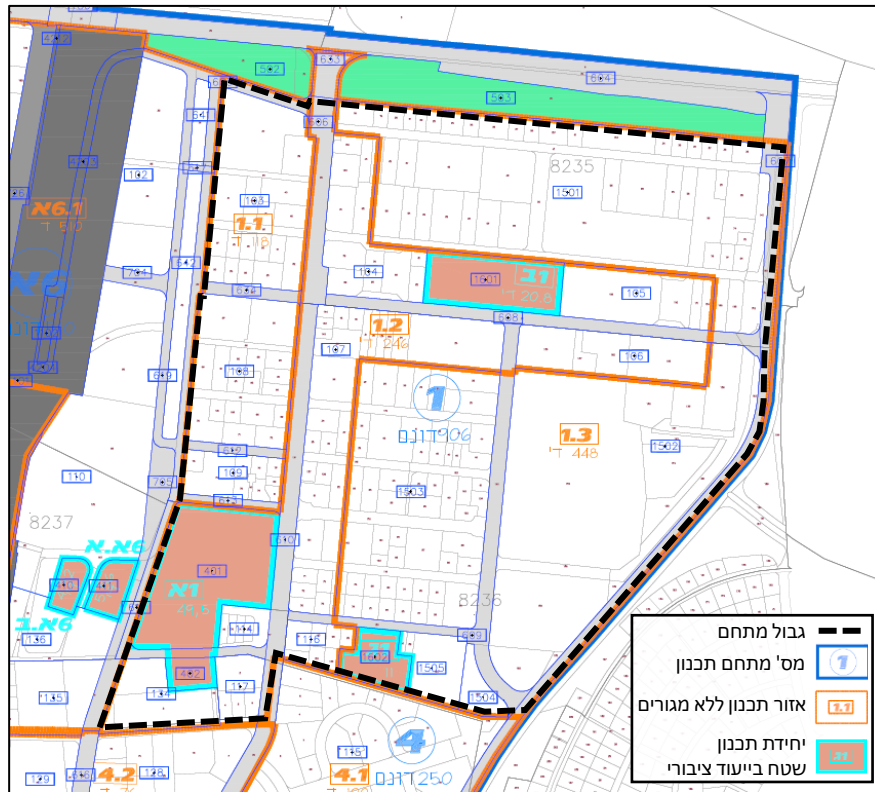
1.2 - תאי שטח: 104-107, 114, 116-117, 134: תעסוקה

1.3 - תאי שטח 1501-1505: תעשייה ומשרדים

1א-1ג - תאי שטח 401-402: מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח 1601-1602: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנית האתמ"מ קובעת כי אישור מסמך מדיניות זה מהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות באזורי תכנון 1.1 ו-1.2.

יש לעמוד בהוראות המפורטות בסעיף 4.1.1, 4.1.2, 4.3.1 של תכנית נת/1000.



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

1א 1ב 1ג	מבנים ומוסדות ציבור	גובה בניה עד 8 קומות
	141,540	
1א 1ב 1ג	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גובה בניה עד 8 קומות הערה: ביעוד מעורב עם שצי"פ - נלקח בחשבון 50% מתא השטח. 50% מהשטח ישמר לשצי"פ.
	43,290	
סה"כ למתחם	ביעודים ציבוריים	184,830
סה"כ למתחם		2,031,990

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

4.3.1. 2	נתונים כמותיים למתחם	הוראות
אזור תכנון	יעוד	שטחי בניה כוללים (מ"ר)
1.1	תעסוקה	מהם יוקצה שטח למסחר עמ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה.
1.2	תעסוקה	598,300
1.3	תעשייה ומשרדים	374,610
1.3	תעשייה ומשרדים	871,250
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה / תעשייה ומשרדים	3,000
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה / תעשייה ומשרדים	274,160 מ"ר תוספת ל 1,573,000 מ"ר מאושרים.
	סה"כ למתחם	1,847,160*

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:

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:

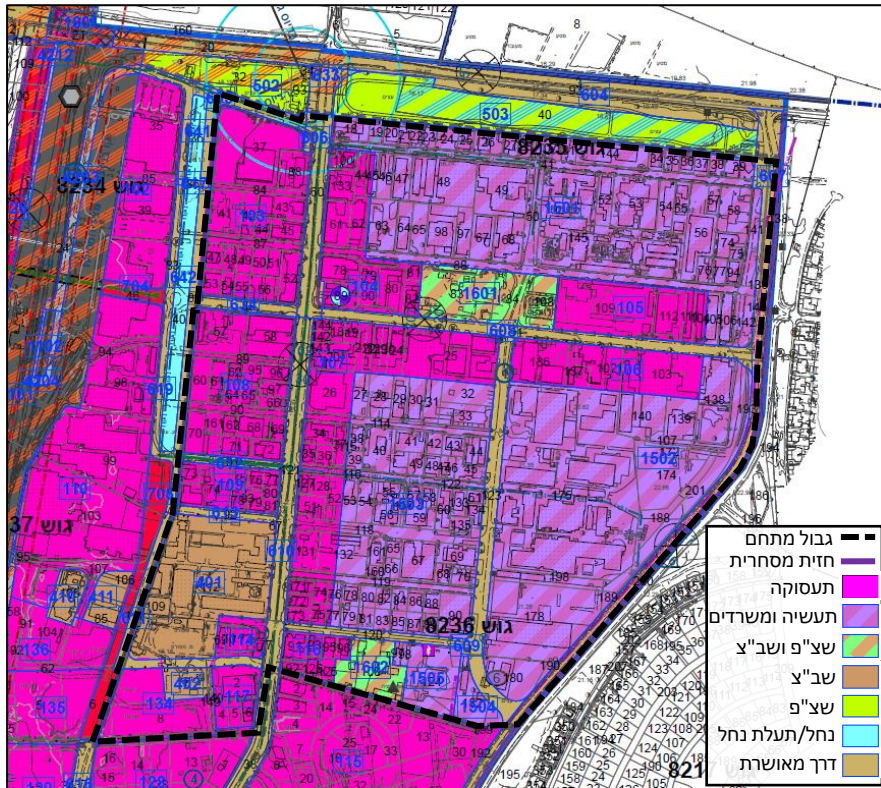
שטחים פתוחים- בין אם טבעיים ובין אם מגוננים ונטועים - לרווחת הציבור. מפארקים עירוניים ועד גינות שכונתיות, לרבות ככרות ורחבות עירוניות.

שימושים משניים:

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

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

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.

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.

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

תעשייה ומשרדים

שימושים עיקריים:

שימושים מעורבים, כמפורט להלן:

תעשייה: תעשייה ומשרדים לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, מעבדות, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת. וכן כל השימושים המפורטים ב**ייעוד תעסוקה**.

משרדים: בנייני משרדים.

שימושים משניים:

א. שטחי ציבור, כמפורט ביעוד שטחי ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים, כמפורט ביעוד שטחים ציבוריים פתוחים.

ב. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים, תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים.

ג. מסחר נלווה לתעשייה ומשרדים בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברחובות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית.

ד. שימושי בילוי ופנאי, אולמות שמחות.

ה. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

שימושים אסורים:

א. ייאסרו שימושים דוגמת פרמצבטיקה, הדברה, תשלובות כימיות, ייצור ואכסון נפיצים, ייצור ואכסון חומרי הדברה ודשנים נוזליים, משחטות, בתי יציקה, ציפוי מתכות, תעשייה כבדה, בתי קירור גדולים, צביעה ואשפורה של טקסטיל, מפעלים העושים שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, מפעלים העושים שימוש בממסים אורגנים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת.

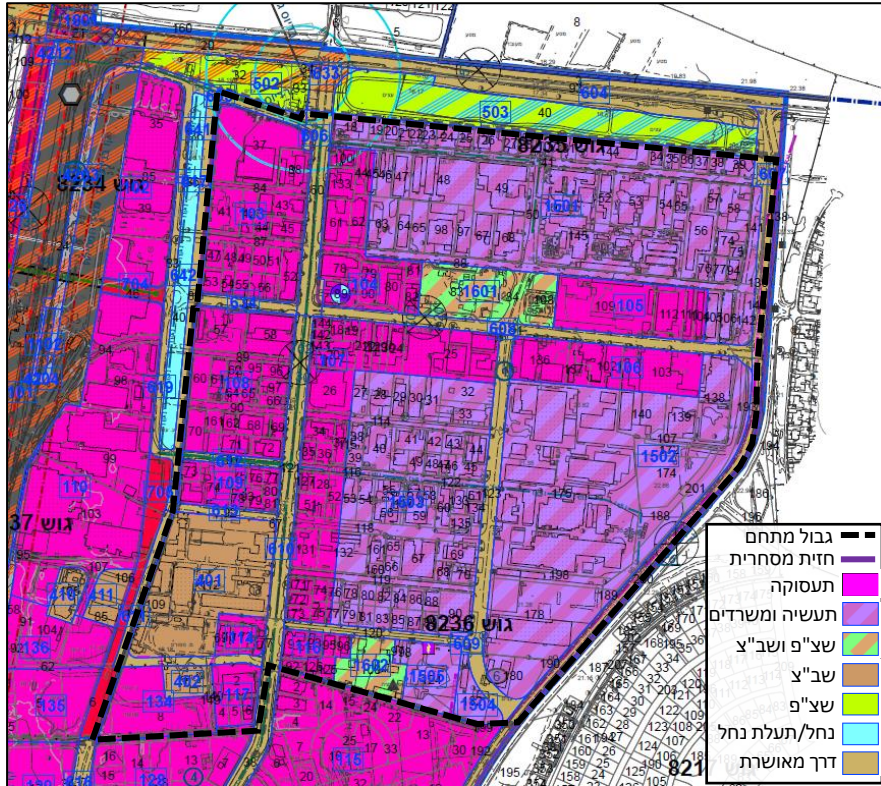
תותר הקמת מבנים חדשים לשימושים המפורטים בסעיף (א') ובלבד שלא יטילו מגבלות (בשל מרחקי ההפקדה הנדרשים עפ"י המשרד להגנ"ס) מחוץ לתחום המגרש.

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.



תשריט מצב מוצע, תכנית נת/1000 - אתמ"מ

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 יפגע ו/או ימנע מימוש הבנייה לצרכי ציבור.

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

עצימות בנייה

תכנית האתמ"מ קובעת עצימות בנייה של 200%-750 במתחם קריית אליעזר כמפורט:

- אזור תכנון 1.1 – תא שטח 103, 108-109: 750%.
- אזור תכנון 1.2 – תאי שטח 104-107, 114, 116-117, 134: 200%-300%.
- אזור תכנון 1.3 – תאי שטח 1501-1505: 200%-300%.
- יח' תכנון א-1ג-תאי שטח 1601-1602, 401-402: 300%.

גמישות

בעצימות 200%-300 ניתן יהיה לעלות לעצימות 500 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש. בעצימות 750 ניתן יהיה לעלות לעצימות 950 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש.

גובה

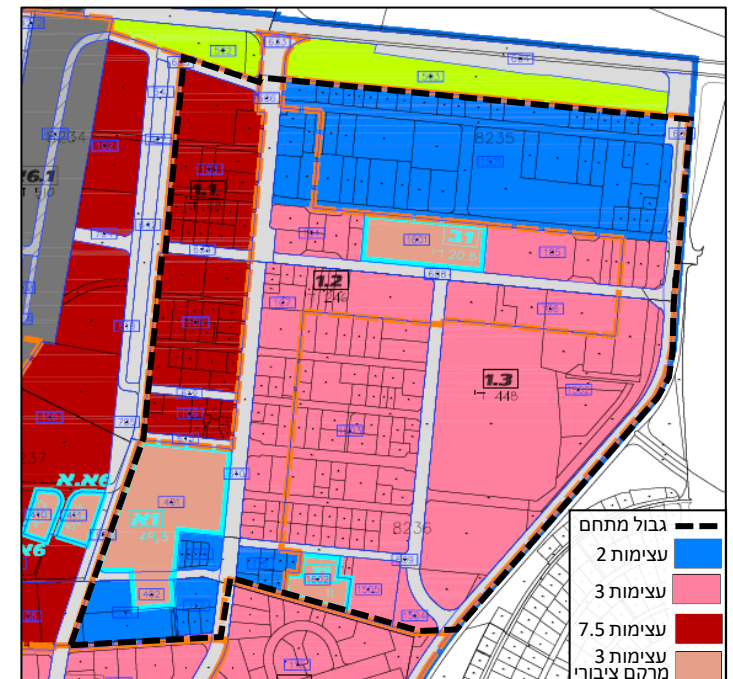
- תכנית האתמ"מ קובעת מספר קומות מקסימלי במתחם קריית אליעזר כמפורט:
- אזור תכנון 1.1 – תא שטח 103, 108-109: עד 40 קומות.
- אזור תכנון 1.2 – תא שטח 105-106: עד 8 קומות.
- תא שטח 104, 107, 114, 116-117, 134: עד 40 קומות.
- אזור תכנון 1.3 – תאי שטח 1501-1505: עד 8 קומות.
- יח' תכנון א-1ג-תאי שטח 1601-1602, 401-402: עד 8 קומות.

גמישות

בגובה בינוי עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש.



נספח תכנית בנייה, תכנית נת/1000 – אתמ"מ



נספח עצימות בנייה, תכנית נת/1000 – אתמ"מ

פרק 3

מצב מוצע



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

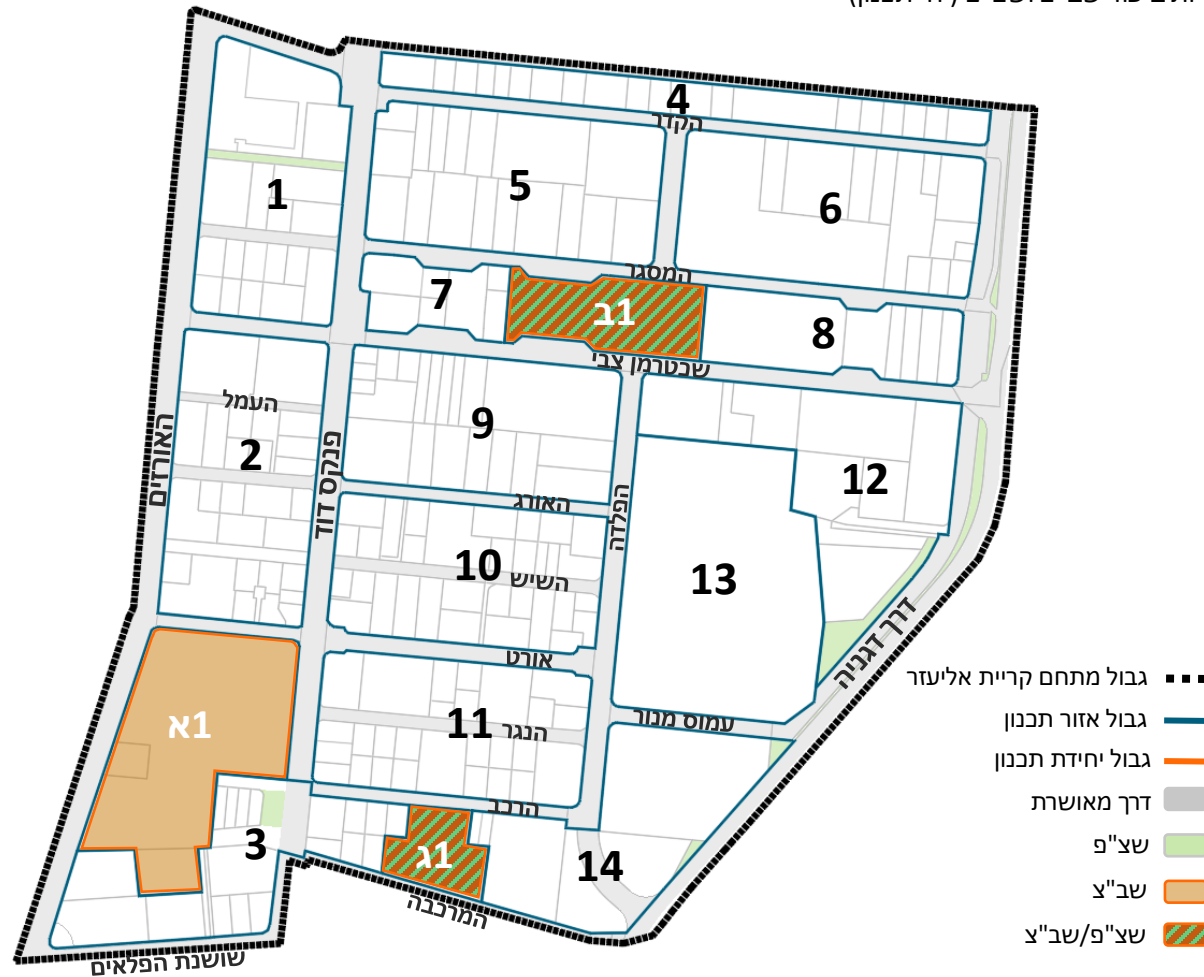
3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון

מסמך המדיניות מחלק את מתחם קריית אליעזר ל-17 מתחמי תכנון, כאשר לכל מתחם תכנון מאפיינים ייחודיים והנחיות תכנוניות להכנת תכנית מפורטת.

להלן החלוקה המוצעת למתחמי התכנון:

1-14: חלקות סחירות ביעוד תעסוקה, תעשייה ומשרדים (אזורי תכנון)

א1-ג1: חלקות ציבוריות ביעוד שב"צ ושצ"פ (יח' תכנון)



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 1

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 51,183 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 38/8234, 41-45, 47,56, 195-196, 87 (דרך), 84 (שצ"פ).

גבולות המתחם: מצפון- רח' הקדר, מדרום- רח' שכטרמן צבי, ממזרח- רח' דוד פנקס, ממערב- רח' האורזים.

אפיון המתחם: במתחם ריכוז גדול של מסחר בציר דוד פנקס, מתחם שופרסל ושוק רמלה לוד. המתחם נחצה לאורכו ע"י שצ"פ.



העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות
1.1	38/8234, 41-45, 47,56, 195-196, 87	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	7.5	40
				9.5 (2)	

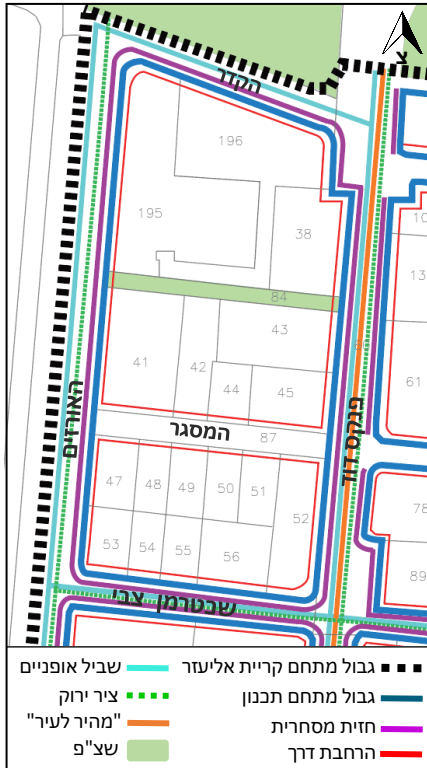
הנחיות מיוחדות

- החזית הפונה לרח' דוד פנקס, האורזים, הקדר וצבי שכטרמן תהיה חזית מסחרית כמפורט [בפרק 3.3](#).
- הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקת הנאה בתחום ק.ב. כמפורט [בפרק 3.4.1](#).
- מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט [בפרק 3.4.3](#).
- הנחיות בנושא הרשת הירוקה, לרבות יצירת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים לחיזוק הקישוריות בין רח' דוד פנקס לרח' האורזים [בפרק 3.4.2](#).
- הנחיות סביבה ותשתיות, לרבות עמידה במגבלות רדיוס באר כמפורט [בפרק 3.5](#) [ובפרק 3.6](#).
- קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 9.5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

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



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 2

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 57,766 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 57-58/8234, 60-62, 64-66, 68-81, 89-91, 93 (דרך).

גבולות המתחם: מצפון- רח' שכטרמן צבי, מזרח- רח' אורט, ממערב- רח' האורזים

אפיון המתחם: במתחם מבני תעשייה, משרדים, תצוגה/מכירת רכבים ומפעל קמח שטיבל. המתחם נמצא מצפון לבי"ס אורט ליבוביץ'.



העצמת זכויות (1):

מס' קומות	עצימות בנייה	שימושים	יעוד	גושים וחלקות	אזור תכנון
40	7.5	כמפורט בתכנית 1000/נת	תעסוקה	57/8234, 60-62, 58, 64-66, 81, 89-91, 93, 161-162	1.1
	9.5 (2)				

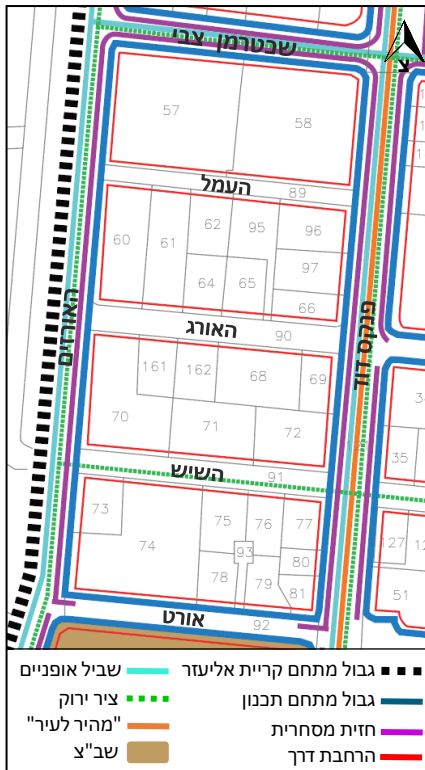
הנחיות מיוחדות

- החזית הפונה לרח' דוד פנקס, האורזים ושכטרמן צבי תהיה מסחרית כמפורט [בפרק 3.3](#).
- הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקת הנאה בתחום ק.ב.
- [בפרק 3.4.1](#) מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט [בפרק 3.4.3](#).
- הנחיות בנושא הרשת הידוקה, לרבות יצירת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים לחיזוק הקישוריות בין רח' דוד פנקס לרח' האורזים [בפרק 3.4.2](#).
- הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט [בפרק 3.5](#) [ובפרק 3.6](#).
- קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 9.5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

* 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 3

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 39,808 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 125-126, 95-96, 91-93/8236. 77, 69-72/8237 (שצ"פ, דרך וחניה ציבורית).

166, 162-164 / 8239. 140 (שביל ירוק), 149 (שביל ירוק). 4-6, 2/9086.

גבולות המתחם: מצפון- רח' הרכב ובי"ס אורט ליבוביץ', מדרום- רח' המרכבה ושושנת הפלאים, ממזרח- שב"צ, ממערב- רח' האורזים.

אפיון המתחם: במתחם מבני משרדים ומסחר. המתחם הנמצא בחלק הדר-מע' של קריית אליעזר וגובל עם מתחם קריית יהלום מדרום. המתחם נחצה ע"י רח' דוד פנקס.

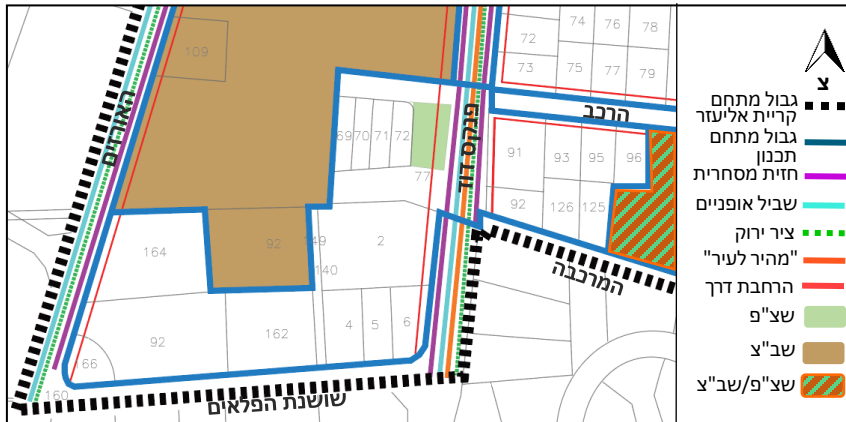
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.2	,91-93/8236 ,125,96,95 .126 ,69-72/8237 .77 ,166/8239 ,162-164,140 .149 (ח"ח) .2,4-6/9086	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	2 (2) 5	40	- החזית הפונה לרח' דוד פנקס והאורזים תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1. - מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות סביבה ותשתיות לרבות עמידה במגבלות תחנת דלק כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

* 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 4

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 29,396 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 144, 107, 34-39, 31, 18-28/8235.

גבולות המתחם: מצפון-שצ"פ חורשת האקליפטוס, מדרום-רח' הקדר, ממזרח-רח' דרך דגניה, ממערב-רח' דוד פנקס.

אפיון המתחם: במתחם ריכוז גדול של מוסכים ותחנות דלק. המתחם נמצא בצדו הצפוני של קריית אליעזר וגובל בחורשת האקליפטוסים בה פארק האופניים העירוני.

העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.3	31/8235, 34-39, 144, 107, 18-28.	תעשייה ומשרדים	כמפורט בתכנית 1000/נת	2	8	- החזית הפונה לרח' דוד פנקס ודרך דגניה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1. - מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות סביבה ותשתיות לרבות מגבלות רדיוס באר ות. דלק כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.
				(2) 5	(2) 15	

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#)

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות של 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#)

* 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: 56,676 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 133, 100, 97-98, 67-68, 61-65, 44-49/8235.

גבולות המתחם: מצפון- רח' הקדר, מדרום- רח' המסגר, ממזרח- רח' הפלדה, ממערב- רח' דוד פנקס.

אפיון המתחם: במתחם ריכוז גדול של מסחר בציר דוד פנקס, מוסכים, תצוגה/מכירת רכבים ומבני משרדים ותעשייה. המתחם ממוקם בצמידות לכניסה הראשית של המתחם מצפון (כביש 57).

העצמת זכויות (1):

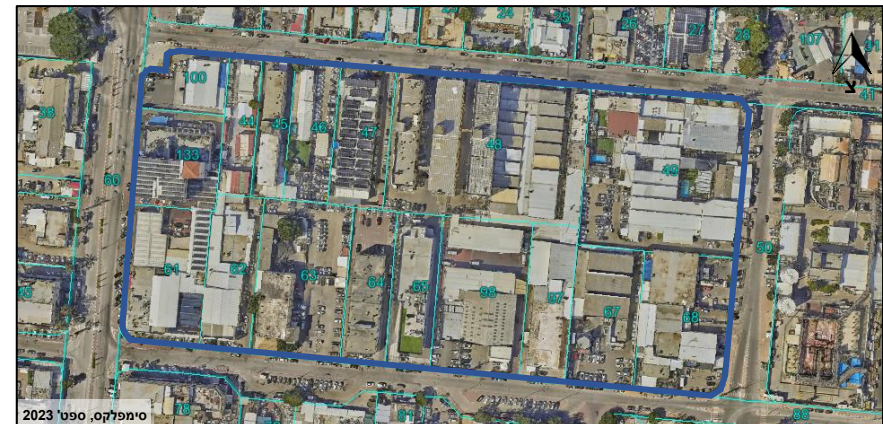
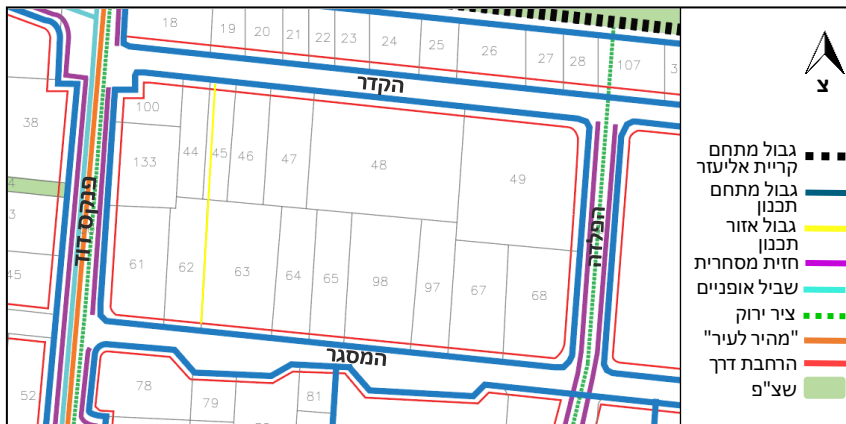
אזור תכנון	גושים וחלקות (3)	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.2	100/8235, 45, 44, 133, 61-62.	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	2	40	• החזית הפונה לרח' דוד פנקס והפלדה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3 .
				5 (2)		• הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1 .
1.3	45-49/8235, 67, 63-65, 98, 97, 68.	תעשייה ומשרדים	1000/נת	2	8	• מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 .
				5 (2)	15 (2)	• הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 .
						• הנחיות סביבה ותשתיות לרבות עמידה במגבלות רדיוס באר כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6 .
						• קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות ממגוון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במגוון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(3) חלקה מס' 45 ממוקמת בגבול אזורי התכנון. המיקום המדויק של גבול אזור התכנון ייקבע בתכנית מפורטת.

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



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 6

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 58,785 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 145, 94, 74-77, 52-58/8235.

גבולות המתחם: מצפון- רח' הקדר, מזרח- רח' המסגר, דרך דגניה, ממערב- רח' הפלדה.

אפיון המתחם: במתחם מבני מסחר ותעשייה, ביניהם אולם אירועים ומבנים השייכים לחברת "טבע". המתחם גובל בדרך דגניה ממזרח.



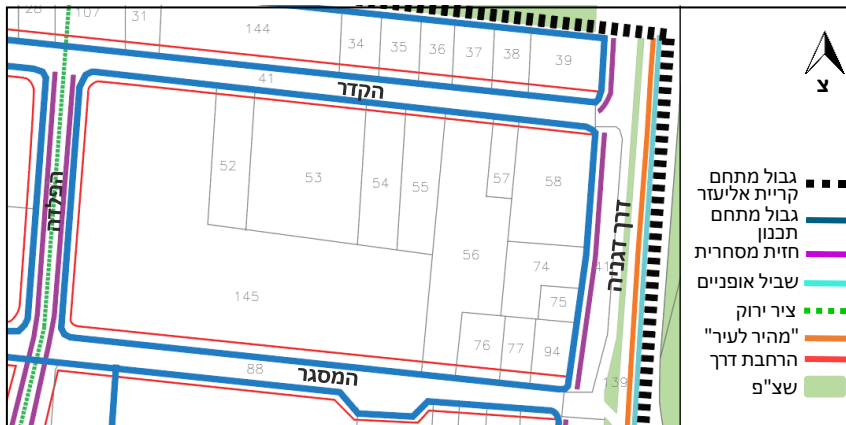
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.3	,145/8235 94, 52-58 .74-77	תעשייה ומשרדים	כמפורט בתכנית 1000/נת	2	8	- החזית הפונה לדרך דגניה ולרח' הפלדה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1.
				5 (2)	15 (2)	- הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות של 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

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: 13,912 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 90, 89, 78-82/8235.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המסגר, מדרום- רח' שכטרמן צבי, ממזרח- שב"צ/שצ"פ, ממערב- רח' דוד פנקס.
אפיון המתחם: במתחם ריכוז של מסחר בציר דוד פנקס, תעשייה ומוסכים. המתחם גובל ממזרח בשצ"פ/שב"צ.

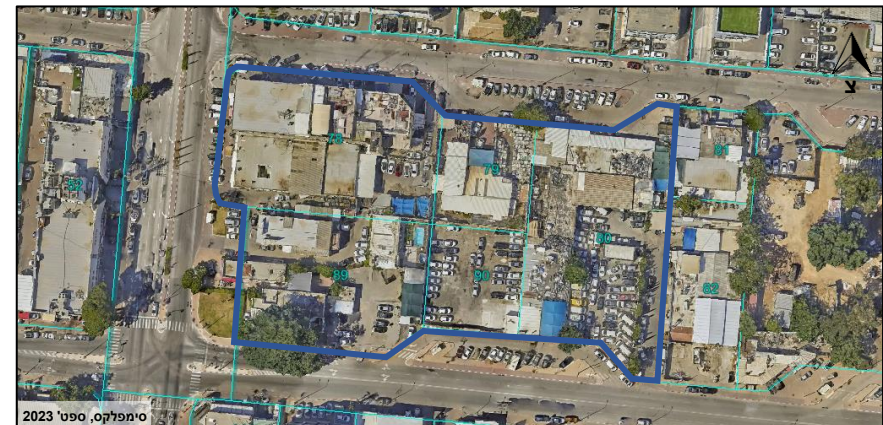
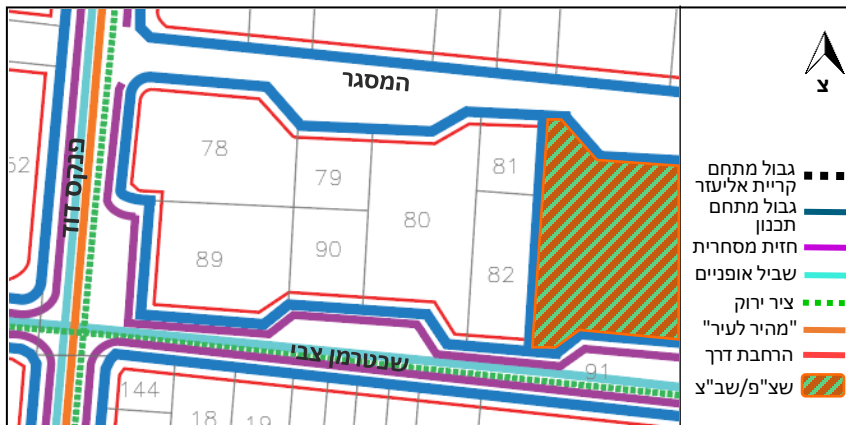
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.2	,89/8235 .78-82, 90	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	40	• החזית הפונה לרח' דוד פנקס ושכטרמן צבי תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3 .
				5 (2)		• הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1 . • מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 . • הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 . • הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6 . • קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

* 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 8

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 26,392 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 109, 104, 106/8235, 111-112.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המסגר, מדרום- רח' שכטרמן צבי, ממזרח- דרך דגניה, ממערב- שב"צ/שצ"פ.
אפיון המתחם: במתחם מבני מסחר, ותעשייה ביניהם מפעל "צינומטל". המתחם גובל ממזרח בדרך דגניה.



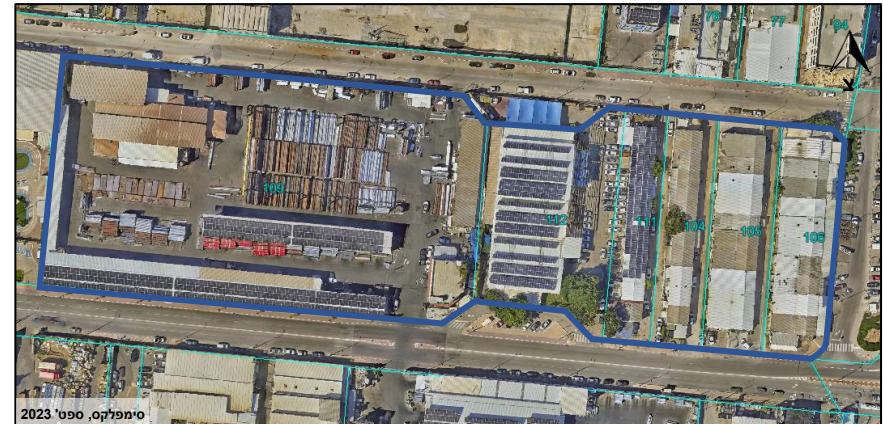
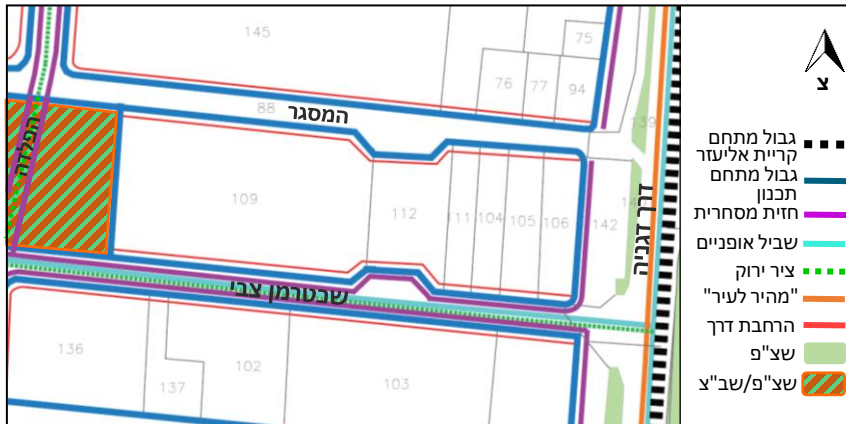
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.2	109/8235, 111, 104, 112	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	• החזית הפונה לדרך דגניה ורח' שכטרמן צבי תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3 .
				5 (2)	15 (2)	• הנחיות תנועה, לרבות מתן זיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1 .
				3	8	• הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 .
1.3	105/8235, 106	תעשייה ומשרדים		5 (2)	15 (2)	• הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6 . • קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גיון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

* 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: 50,665 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 142-144, 129-130, 24-33, 18-22/8236.

גבולות המתחם: מצפון- רח' שכטרמן צבי, ממזרח- רח' האורג, ממערב- רח' הפלדה, מדרום- רח' פנקס דוד.

אפיון המתחם: במתחם ריכוז גדול של מסחר בציר דוד פנקס. מבני תעשייה, מלאכה ומסחר לרבות מכירה/תצוגה של רכבים ומוסכים.

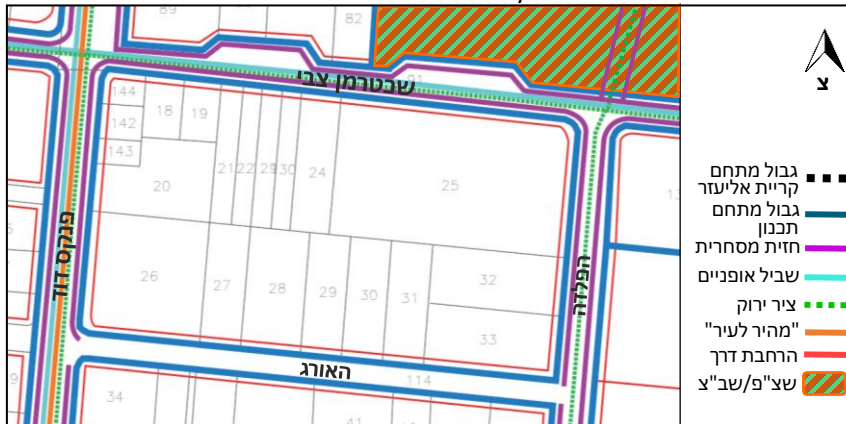
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.2	129/8236, 24-26, 130, 18-22, 142-144	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3 5 (2)	40	- החזית הפונה לרח' דוד פנקס, שכטרמן צבי והפלדה תהיה מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1. - מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.
1.3	8236/27-33	תעשייה ומשרדים		3 5 (2)	8 15 (2)	

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

* 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 10



תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 52,052 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 122, 133-135, 127-128, 115-117, 51-61, 34-49/8236.

גבולות המתחם: מצפון- רח' האורג, מזרח- רח' הפלדה, ממערב- רח' פנקס דוד.

אפיון המתחם: במתחם ריכוז גדול של מסחר בציר דוד פנקס. מבני תעשייה, מלאכה ומסחר לרבות מכירה/תצוגה של רכבים ומוסכים. במרכז המתחם עובר רח' השיש.

העצמת זכויות (1):

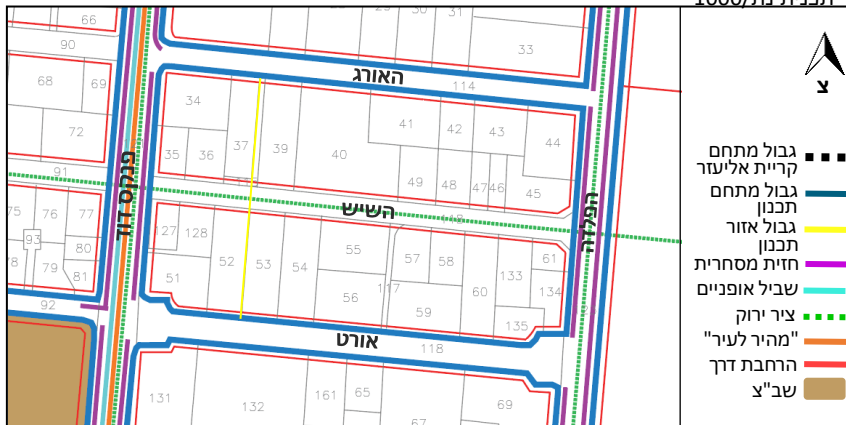
אזור תכנון	גושים וחלקות (3)	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.2	34-, 115/8236, 52, 51, 37, 128, 127	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	40	• החזית הפונה לרח' דוד פנקס והפלדה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3 .
				5 (2)		• הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1 .
				3	8	• מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 .
1.3	122/8236, 133-, 115-117, 53-61, 135, 38-49	תעשייה ומשרדים		5 (2)	15 (2)	• הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 .
						• הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6 .
						• קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות של 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(3) חלקה מס' 115 ממוקמת בגבול אזורי התכנון. המיקום המדויק של גבול אזור התכנון ייקבע בתכנית מפורטת.

* אין במסמך מדיניות זה לשנות/או להגביל מימוש תכנית מתאר מהומיות 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: 50,439 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 119, 160-161, 131-132, 84-90, 65-79/8236 (דרך).

גבולות המתחם: מצפון- רח' אורט, מדרום- רח' הרב, ממזרח- רח' הפלדה, ממערב- רח' דוד פנקס.

אפיון המתחם: במתחם מבני תעשייה, מלאכה, ומסחר, ביניהם תחנת מעבר לפסולת (צבי כהן אקולוגיה), תצוגה/מכירה של רכבים ומוסכים. המתחם ממוקם ממזרח לבי"ס אורט ליבוביץ'. המתחם נחצה לאורכו ע"י רח' הנגר.

העצמת זכויות (1):

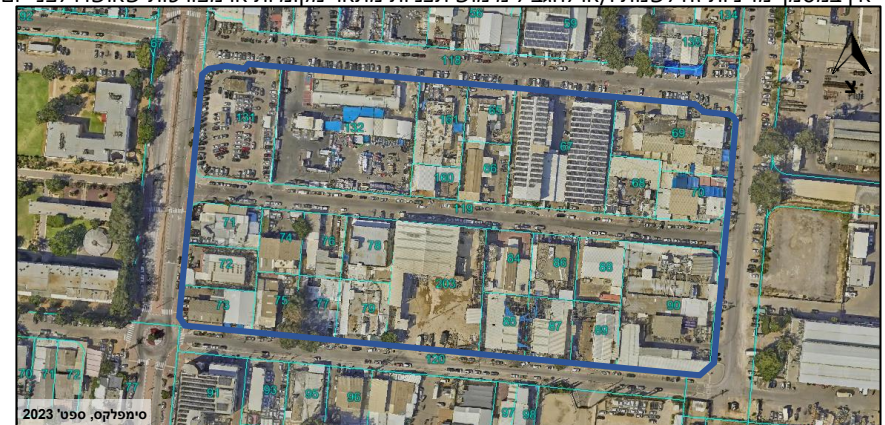
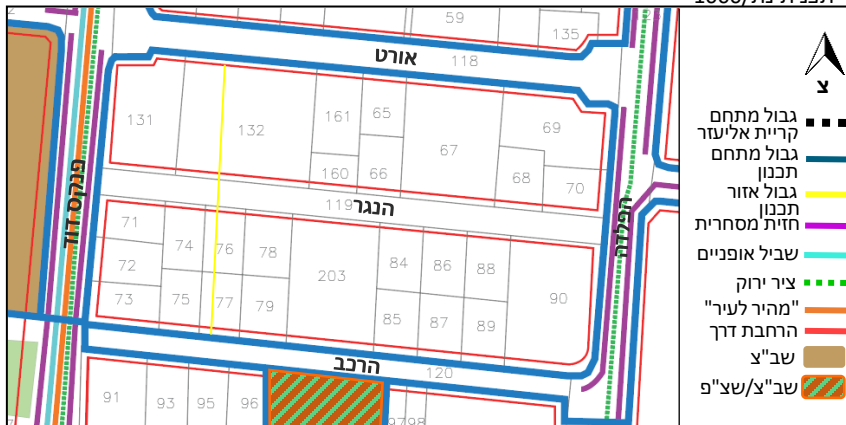
אזור תכנון	גושים וחלקות (3)	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.2	,131/8236 ,71-77,132	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	40	• החזית הפונה לרח' דוד פנקס והפלדה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3 .
				5 (2)		• הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ' וזיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1 .
				3	8	• מהיר לעיר - מתן זכות מעבר בתחום קו הבניין הקדמי כמפורט בפרק 3.4.3 .
1.3	,132/8236 ,160,76-90 ,65-70,161	תעשייה ומשרדים		5 (2)	15 (2)	• הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2 .
						• הנחיות סביבה ותשתיות לרבות עמידה במגבלות תחנת דלק כמפורט בפרק 3.5 ו בפרק 3.6 .
						• קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות של 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(3) חלקות מס' 132, 76-77 ממוקמות בגבול אזורי התכנון. המיקום המדויק של גבול אזור התכנון ייקבע בתכנית מפורטת.

* 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: 57,406 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 102-103/8236, 172, 174, 188 (שצ"פ), 107 (דרך), 201 ח"ח (דרך).

גבולות המתחם: מצפון- רח' שכטרמן צבי, מזרח- חלקה 175, ממזרח- דרך דגניה, ממערב- רח' הפלדה.

אפיון המתחם: במתחם מבני תעשייה, מלאכה, משרדים ומסחר, מוסכים. במרכז המתחם קיימת דרך ללא מוצא (אהבת הארץ), ובדרום מזרח המתחם קיים שצ"פ לא מפותח. המתחם גובל בדרך דגניה ממזרח.

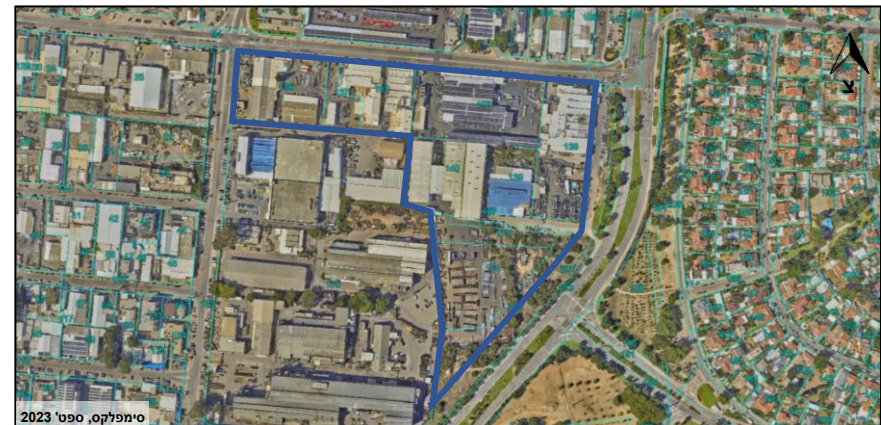
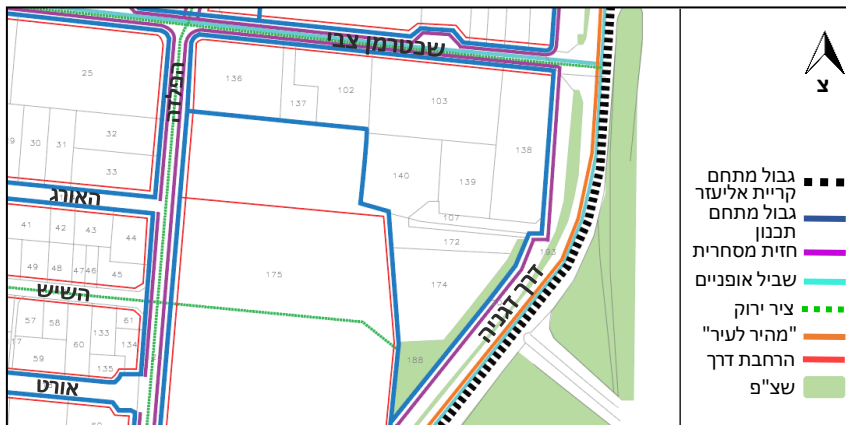
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.2	102/8236, 136, 103, 137.	תעסוקה	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	- החזית הפונה לרח' שכטרמן, דגניה והפלדה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ', יצירת דרכים חדשות ומתן זיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1. - תינתן הגדלה של השצ"פ הקיים בדרום המתחם ו/או הפקעה לדרך כתועלת ציבורית. - הנחיות הרשת הירוקה בפרק 3.4.2. ובנושאים סביבה ותשתיות בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.
				(2) 5	(2) 15	
1.3	172/8236, 138-140, 174, 201, 107, 188.	תעשייה ומשרדים		3	8	
				(2) 5	(2) 15	

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

* 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: 71,797 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 175/8236.

גבולות המתחם: מצפון- חלקות 102, 136-137, מדרום- רח' עמוס מנור, ממזרח- דרך דגניה, ממערב- רח' הפלדה.

אפיון המתחם: במתחם מבני תעשיה, מסחר ומשרדים, ביניהם מפעל "אורדן". במרכז המתחם שפ"פ. המתחם ממוקם במזרח קריית אליעזר.

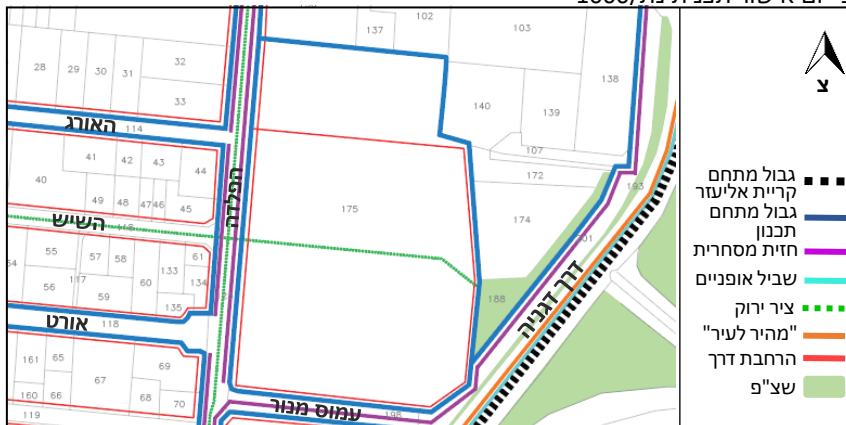
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.3	175/8236	תעשיה ומשרדים	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	- החזית הפונה לכיוון רח' הפלדה, ועמוס מנור תהיה מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ', יצירת דרכים חדשות ומתן זיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1. - תינתן תוספת שצ"פ בתחום מובל נחל נורדיה והרחבה ותוספת דרכים כתועלת ציבורית. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.
				(2) 5	(2) 15	

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

* 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 14

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 48,201 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 97-98/8236, 124, 178, 180, 182, 189-190 (שצ"פ), 200 ח"ח (דרך).

גבולות המתחם: מצפון- רח' עמוס מנור, מזרח- דרך דגניה, ממערב- רח' הפלדה ושצ"פ/שצ"פ.

אפיון המתחם: במתחם מבני תעשייה ומשרדים. במרכז המתחם דרך סטטוטורית (יצחק דורות) שלא קיימת בפועל, ושצ"פ במזרח המתחם בו מקבץ עצים בעלי ערך גבוה. המתחם גובל במזרח בדרך דגניה.

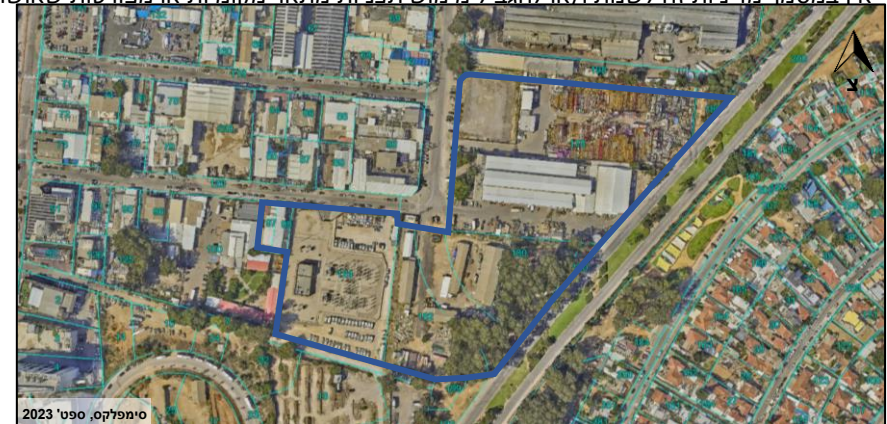
העצמת זכויות (1):

אזור תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
1.3	124/8236, 97-98, 178, 180, 182, 189-190.	תעשייה ומשרדים	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	- החזית הפונה לרח' הפלדה, דגניה, ועמוס מנור תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות תנועה, לרבות מתן הפקעה ברוחב 5 מ', יצירת דרכים חדשות (חיבור רח' הרכב לדרך דגניה), ומתן זיקות הנאה בתחום ק.ב. בפרק 3.4.1. - הנחיות הרשת הירוקה, לרבות יצירת חיבור רח' הפלדה לשד' אלפרד נובל בפרק 3.4.2. - הנחיות סביבה ותשתיות, לרבות ביצוע סקר אקולוגי כמפורט בס' 4.3.1.3 ד' בהוראות האתמ"מ בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.
				(2) 5	(2) 15	

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מנגנון מתן זכויות בנייה כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(2) ניתן יהיה לעלות לעצימות 5 ועד לגובה של 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם כפוף לעמידה במנגנון הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכנית מתאר מקומית או מפורטת שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/1000*



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם א'1

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 49,683 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 7, 109, 112/8237 (שב"צ).

גבולות המתחם: מצפון- רח' אורט, מדרום- רח' הרכב והמרכבה, ממזרח- רח' דוד פנקס, ממערב- רח' האורזים.

אפיון המתחם: במתחם ב"ס על יסודי אורט ליבוביץ'. המתחם ממוקם בדרום-מערב קריית אליעזר וגובל ברח' הראשיים – דוד פנקס והאורזים.

העצמת זכויות:



יחידת תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
א'1	112/8237 , 7, 109	מבנים ומוסדות ציבור	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	- החזית הפונה לרח' דוד פנקס והאורזים תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה, לרבות יצירת מעבר להולכי רגל ורכבי אופניים לחיזוק הקישוריות בין רח' דוד פנקס לרח' האורזים כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - הנחיות שימור כמפורט בסעיף 4.3.1.3 ה'ז' בהוראות האתמ"מ. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

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



3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם 1ב'

שטח המתחם: 19,268 מ"ר.

גבולות המתחם: מצפון- רח' המסגר, מדרום- רח' שכטרמן צבי, ממזרח- חלקה 109, ממערב- חלקות 81-82.

יחידת תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
ב'1	108/8235 , 83-84.	מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	- החזית הפונה לרח' שכטרמן צבי והפלדה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.3. - הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1. - תכנית מפורטת למתחם תכלול המשך של רח' הפלדה. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.1 חלוקה למתחמי תכנון - מתחם ג'

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: 9,590 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 100/8236 (שב"צ).

גבולות המתחם: מצפון- רח' הרב, מדרום- רח' המרכבה, ממזרח- חלקה 124, ממערב- חלקות 96, 125.

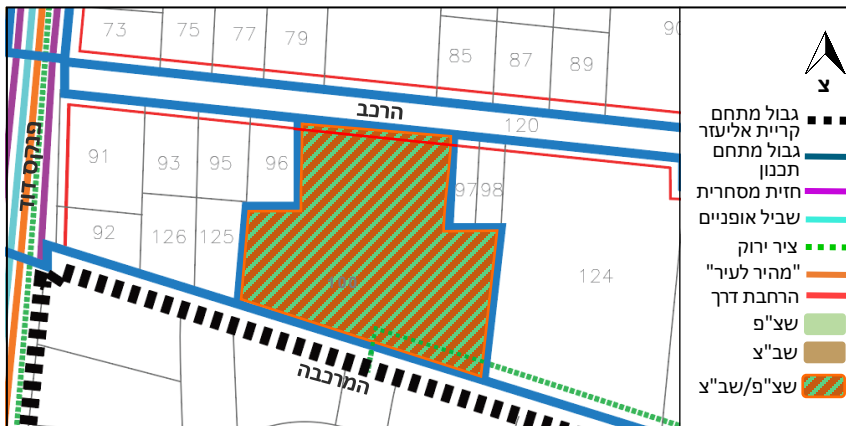
אפיון המתחם: במתחם מבני תעשייה ומבנים עירוניים (השירות הווטרינרי). המתחם ממוקם בדרום קריית אליעזר וגובל במתחם קריית יהלום מדרום.

העצמת זכויות:



יחידת תכנון	גושים וחלקות	יעוד	שימושים	עצימות בנייה	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
ג'	100/8236	מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח	כמפורט בתכנית 1000/נת	3	8	- הנחיות בנושא תנועה כמפורט בפרק 3.4.1. - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.4.2. - הנחיות בנושאים סביבה ותשתיות כמפורט בפרק 3.5 ובפרק 3.6. - קו בניין תת קרקעי ייקבע בעת התכנון המפורט לשמירת רצועת גינון.

* 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 – 750%-200 ומספר קומות מקסימלי עד 8 ועד 40 כמפורט בנספח עצימות ובנספח תבניות הבנייה בעת עמידה בקריטריונים הבאים:

✓ **הכנת תכנית צל הכוללת את המגרשים הגובלים**

✓ **מתן תועלת ציבורית כמפורט בפרק 3.2.3**

מתן זכויות בנייה לפי עצימות גבוהה:

תינתן עצימות בנייה גבוהה (1) – עד 500% ו-750%, ומספר קומות מקסימלי עד 15 ועד 40 כמפורט בפרק 2.3 עצימות בניה וגובה.

כל זאת בעת עמידה בקריטריונים הבאים:

✓ **גודל מתחם מעל 2 דונם**

✓ **מתן תועלת ציבורית כמפורט בפרק 3.2.3**

✓ **קרבה למתע"ן**

✓ **תכנון בשלב מתקדם המתבסס על העצמת הזכויות**

✓ **מנגנון הבטחת מימוש (2)**

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

(2) **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.

יודגש כי זכויות הבניה יותנו בעמידה בהוראות סעיף שלביות תחבורתית המפורט

בנת/1000 – אתמ"מ

4.3.1.2 נתונים כמותיים למתחם		
אזור תכנון	יעוד	שטחי בניה כוללים (מ"ר)
1.1	תעסוקה	598,300
1.2	תעסוקה	374,610
1.3	תעשייה ומשרדים	871,250
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה / תעשייה ומשרדים	3,000
סה"כ למתחם ביעודים תעסוקה, תעשייה ומשרדים		
שהם 274,160 מ"ר תוספת ל 1,573,000 מ"ר מאושרים.		1,847,160*
א1 ב1 ג1	מבנים ומוסדות ציבור	141,540
	שטחים מתוכם מבנים ומוסדות ציבור	43,290
סה"כ למתחם ביעודים ציבוריים		
		184,830
סה"כ למתחם		
		2,031,990

* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:

א. יותרו שטחים למרפסות בחיקף 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.

מתוך הוראות ס' 4, נתונים כמותיים למתחם קריית אליעזר, תכנית נת/1000 – אתמ"מ



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

3.2.3 מתן תועלת ציבורית

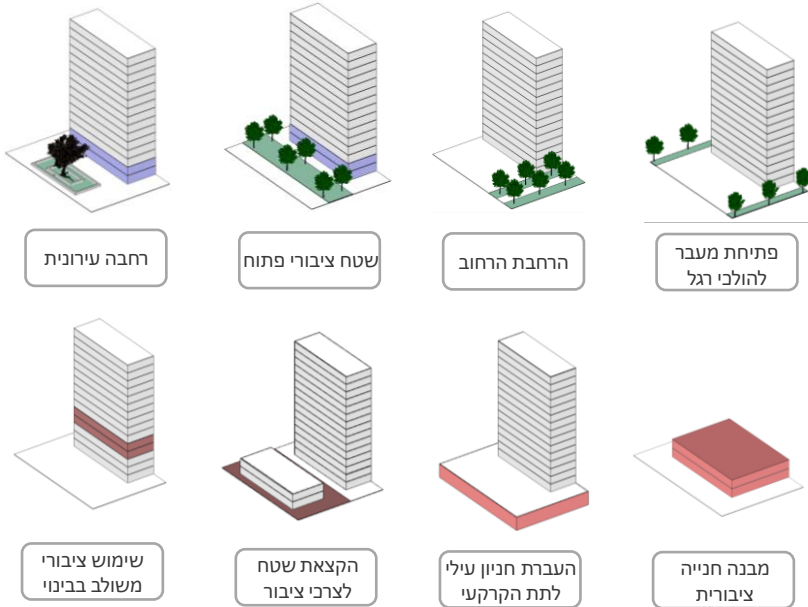
העצמת הזכויות תינתן רק בתנאי מתן תועלות ציבוריות במרחב הפתוח ליצירת פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, ותועלות ציבוריות במרחב הבנוי ע"י: הקצאת שטחי ציבור מבונים ו/או הקצאת שטח קרקע לצרכי ציבור.

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 ועפ"י החלטת מה"ע ו/או מי מטעמו.

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 | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.1 מערכת דרכים

מסמך המדיניות מציע הרחבה של דרכים קיימות ויצירת דרכים חדשות על מנת לשפר את הנגישות במתחם ושדרוג המרחב הציבורי.

הרחבת דרכים ע"י מתן הפקעה

תינתן הפקעה ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' במגרשים הגובלים ברח' הראשיים: דוד פנקס, האורזים והצד המזרחי של רח' הפלדה כמסומן בתרשים.

הרחבת דרכים ע"י מתן זיקת הנאה

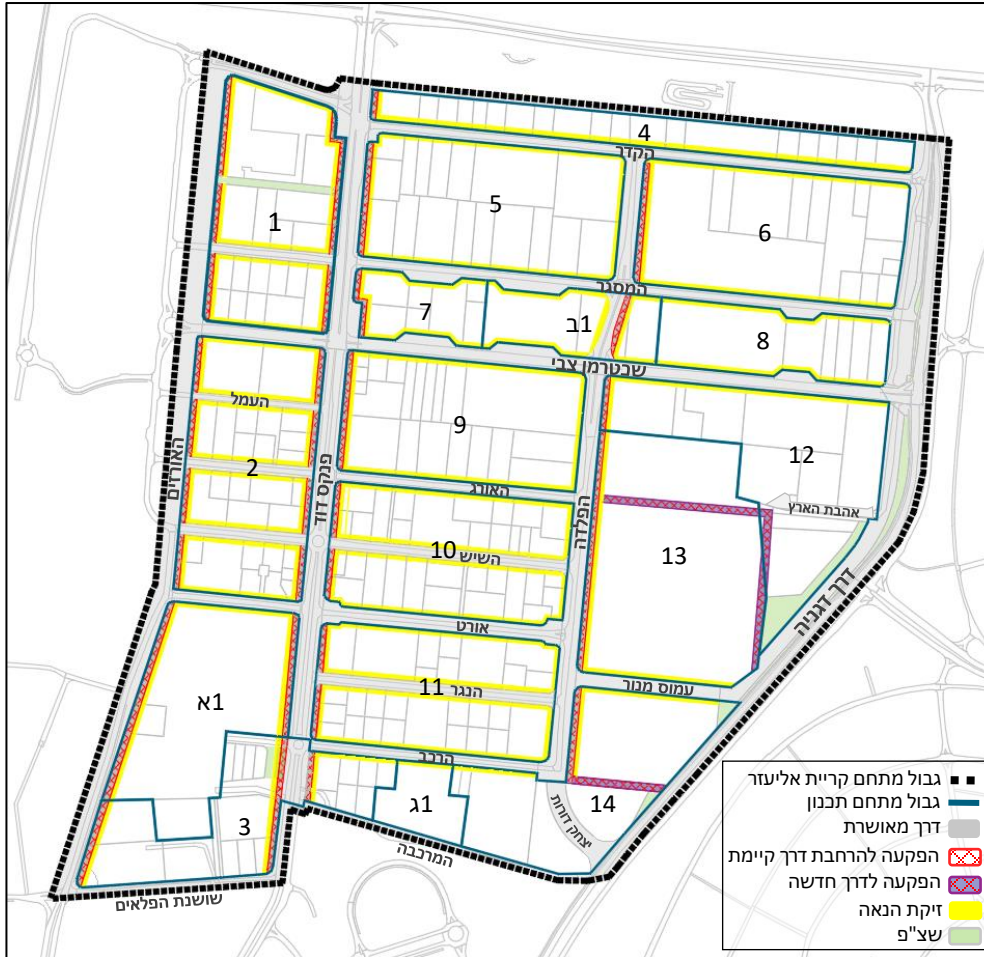
תינתן זיקת הנאה בתחום ק.ב. קדמי במגרשים הגובלים ברחובות: דוד פנקס, האורזים, הפלדה, הקדר, המסגר, שכטרמן צבי, העמל, האורג, השיש, אורט, הנגר, הרכב, ועמוס מנור כמסומן בתרשים.

יצירת דרכים חדשות

תינתן הפקעה ברוחב שלא יפחת מ-16 מ' במתחם תכנון 14 על מנת לייצר חיבור רח' הרכב לדרך דגניה כמסומן בתרשים.

תינתן הפקעה ברוחב שלא יפחת מ-16 מ' במתחמי תכנון 12, 13 ליצירת חיבור רח' האורג לדרך דגניה כמסומן בתרשים.

התכנון המפורט ייקבע בעת הגשת תכנית מפורטת.



הרחבה ותוספת 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 הליכיות 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 אורך צפון-דרום המייצר חיבוריות במתחם באופן הבא:

- מחורשת האקליפטוס מצפון למתחם קריית אליעזר, הכוללת פארק אופניים, דרך רח' הפלדה, ועד לשד' אלפרד נובל ולספורטק יהלום מדרום למתחם.
- רחוב פנקס דוד המחבר בין כביש 57 וחורשת האקליפטוסים ועד לספורטק יהלום ושד' אלפרד נובל.
- רחוב האורזים המחבר בין השצ"פ שמצפון למתחם ועד קריית יהלום ורצועת לנטוס מדרום למתחם.

מוצע ציר רחב מזרח-מערב המייצר חיבוריות במתחם באופן הבא:

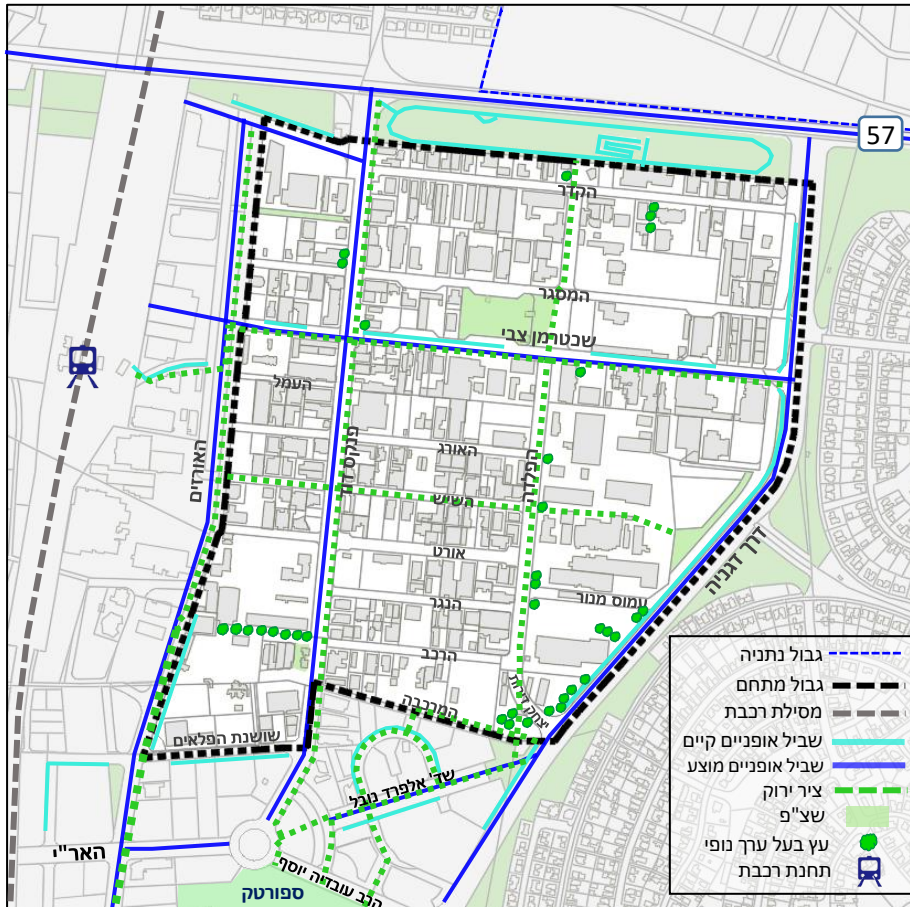
- רח' שכטרמן צבי המייצר קישוריות בין דרך דגניה במזרח ועד לרח' האורזים ותחנת הרכבת ממערב למתחם.
- מדרך דגניה במזרח ועד לרח' השיש המוביל לרח' האורזים במערב.
- בין רח' דוד פנקס לרח' האורזים מוצע ליצור מעברים נוספים לחיזוק הקישוריות של צירים אלו.

החיבור המוצע של הציר הירוק 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.

מעך שבילי אופניים

- עפ"י תכנית "מהיר לעיר" - רשת צירי העדפה לתח"צ הכוללת שבילי אופניים מוצעים ברח' פנקס דוד, האורזים ודרך דגניה.
- תכנית נת/1000 - האתמ"מ - מגדירה צירי אופניים ברח' דוד פנקס, האורזים, דרך דגניה ושכטרמן צבי.

השלמה זו מייצרת את הקישוריות הנחוצה למתחם ומאפשרים חיבוריות למתחמים הגובלים מדרום וממערב.



מיפוי רשת ירוקה

שמירת עצים ותיקים

תכנית האתמ"מ הגדירה מקבצי עצים בעלי ערך נופי גבוה הפזורים ברחבי המתחם כמסומן בתרשים, המצריכים בחינת שמירה ותכנון מפורט.

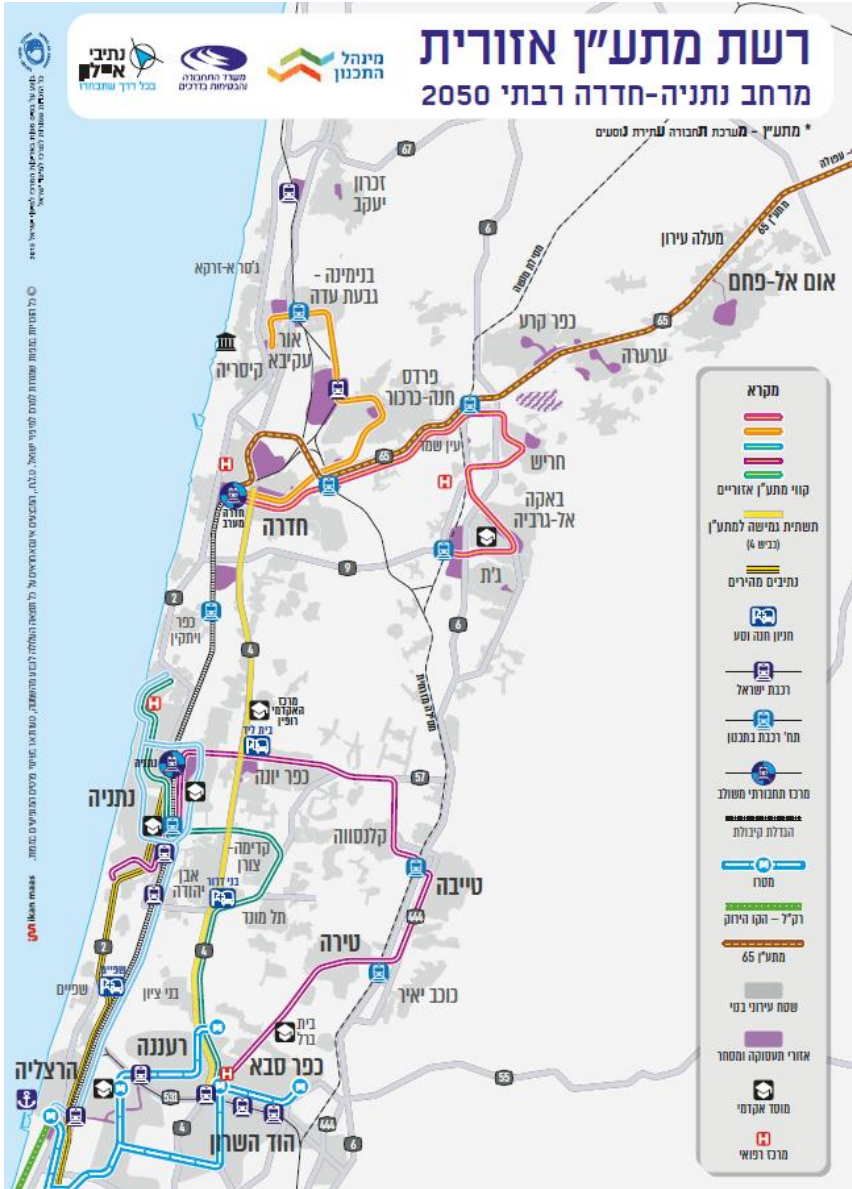
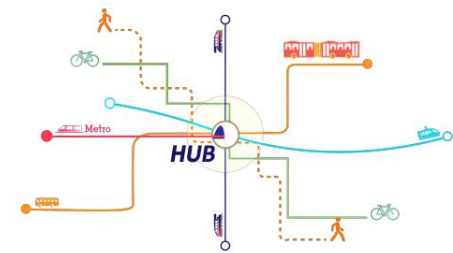
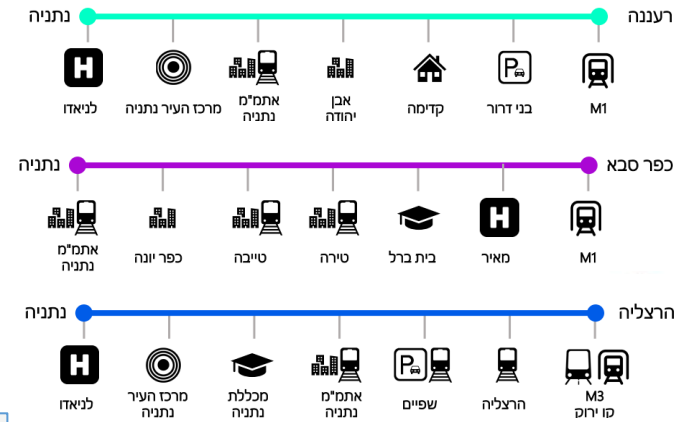


3. מצב מוצע | 3.4 הנחיות תנועה

3.4.3 תחבורה ציבורית

קיים תכנון עבור קידום מערך התחבורה הציבורית בעיר ברמה אזורית ומקומית. ברמה האזורית קיימת "התכנית אסטרטגית להסעת המונים ותחבורה ציבורית מרחב נתניה-חדרה רבתי", לשנת יעד 2050. את התכנית יזם משרד התחבורה בקידום חברת נתיבי איילון בעקבות הביקוש ההולך וגובר לנסיעות בתוך מרחב תכנון זה ובינו לבין המרחב הסובב. בעיר נתניה נקבע מתח"מ - מרכז תחבורתי משולב. קווי המתע"ן הייעודיים לאתמ"מ הינם הקו הירוק, הסגול והכחול, כאשר התוואי שלהם ידויק בתכנון מפורט. בנוסף, 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

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 ארבעה קווים ברח' דוד פנקס ודרך דגניה. על בסיס רשת הקווים העורקיים מפותחת רשת צירי העדפה בנתניה באורך כולל של כ-90 ק"מ נתיב.

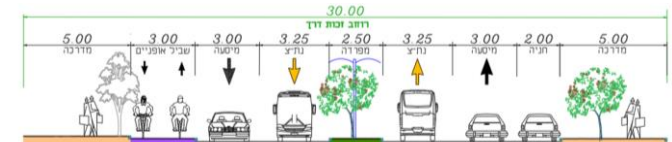
ברחוב דוד פנקס יש לתת זיקת הנאה משני צדי הרחוב לפי קו בנין.

להלן פירוט הקווים במתחם קריית אליעזר:



מקרא:

- קו יחזק: החוף היחזק - חבצלת
- קו חום: תרכבת ספיר - פארק המדע
- קו סגול: תרכבת ספיר - חבצלת
- קו טורקיז: תרכבת ספיר - סאות הרצל



חתך עקרוני מוצע לרחוב דוד פנקס



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 והשחיה 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 וייעור 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.

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

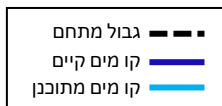
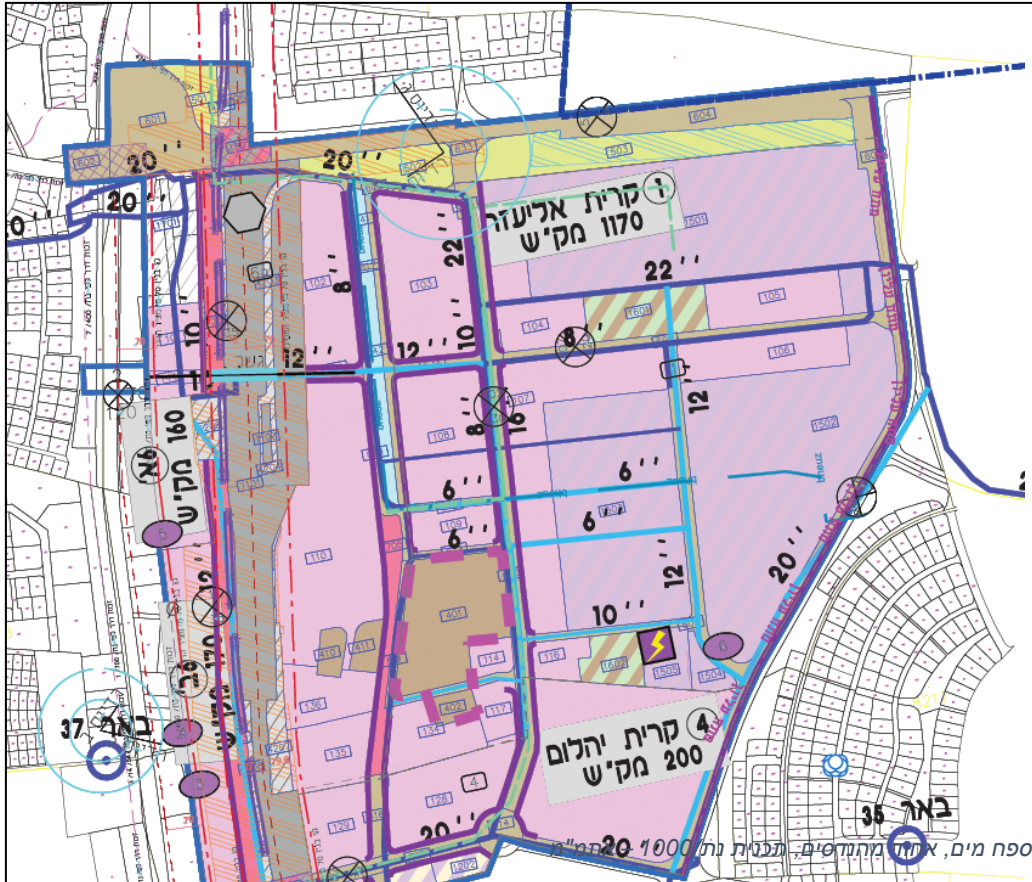
מים וביוב

מערכת המים בעיר מתבססת על מקורות מים מבראות 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 אליעזר שייך לגוש הצפוני המקבל אספקת מים באמצעות קו מקורות בקוטר 22" הנמצא בגבולו הדרומי של הגוש.

צריכת המים החזויה בשעת שיא הינה 1,219 מק"ש למתחם. לאור תוספת השטחים שמציעה תכנית האתמ"מ מתוכנן בגבול המזרחי ברח' דגניה קו בקוטר 24" שיחבר את שני הקווים הקיימים בצפון ובדרום. 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. כל תכנית מפורטת שתוגש תובא לאישור תאגיד מי נתניה.



גושי אספקת מים ראשיים
באתמ"מ



3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.1 מים, ביוב וניקוז

מים וביוב

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. שטח האתמ"מ רובו ככולו משתייך למערכת הולכת השפכים המזרחית של העיר אשר נשענת על ת"ש "אביר" והמשכה בת"ש 750/נת בביוון דרום-צפון, לאורך מסילת הרכבת, אל קו ההולכה לביוב הראשי המערבי ואל ת"ש.

מצפון מערב למתחם קיימת באר מס' 32, ורדיוסי מגן ב, ו-ג' שלה חלים על המתחם כמסומן בתשריט. בנוסף, קיימת באר לא פעילה (מס' 27) בפינת רח' דוד פנקס-שכטרמן צבי.

להלן פירוט המגבלות החלות ברדיוסים אלו:

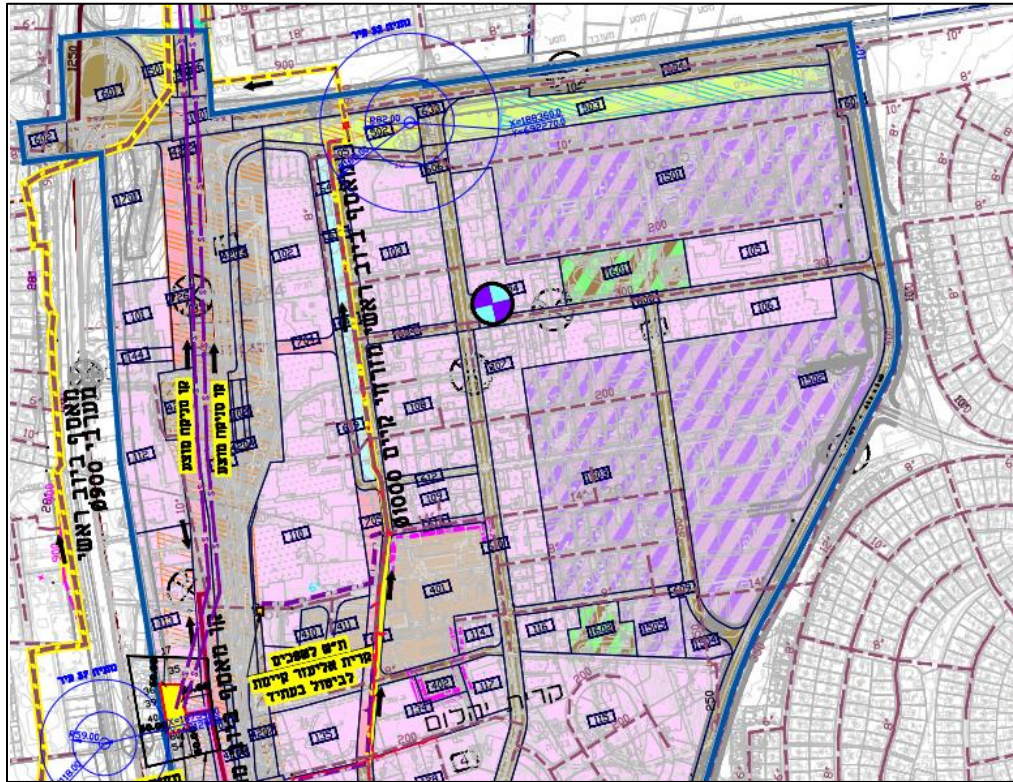
אזור מגן א' – אסורה כל בנייה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

אזור מגן ב' – אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים להם 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 ובהתאם לתכנית הביוב לעיר, פתרון הביוב של המתחם יהיה שדרוג תחנת השאיבה הקיימת "קריית אליעזר", או לחילופין הקמת תחנת שאיבה חדשה, תחנת "אמצע נתניה", אשר תיתן מענה לשפכי המתחם, ובכך תייתר את תחנת השאיבה הקיימת.

כל תכנית מפורטת שתוגש תובא לאישור תאגיד מי נתניה.



נספח ביוב, בלשה ילון, 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 מרבית שטח המתחם מצוי 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.

עורק ניקוז משני

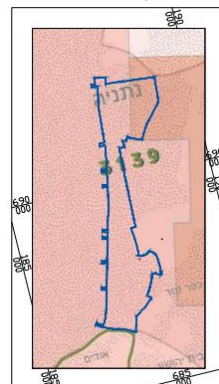
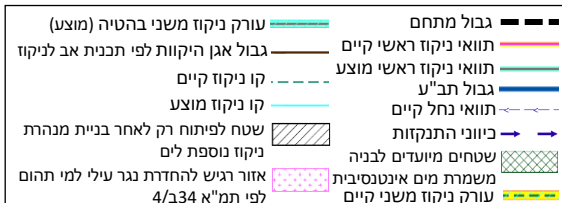
נחל נורדיה זורם דרך השטחים העירוניים – אזור תעשייה קריית אליעזר – לנחל אביחיל המהווה עורק ניקוז משני.

במתחם קריית אליעזר עובר ערוץ משני נחל אביחיל (נחל נורדיה) הזורם במובל סגור רובו ככולו למעט תעלות פתוחות ומעברי מים באזור כביש 57. קיים צורך להטות את נחל נורדיה, ישירות לנחל אביחיל, דרך השטחים הפתוחים ע"מ שלא יכביד על מערכת הניקוז העירונית הקיימת.

תכנית מפורטת בתחום נחל אביחיל תתייחס לנחל, והטיית נחל נורדיה אל נחל אביחיל, כולל אישור רשות הניקוז.



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



3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

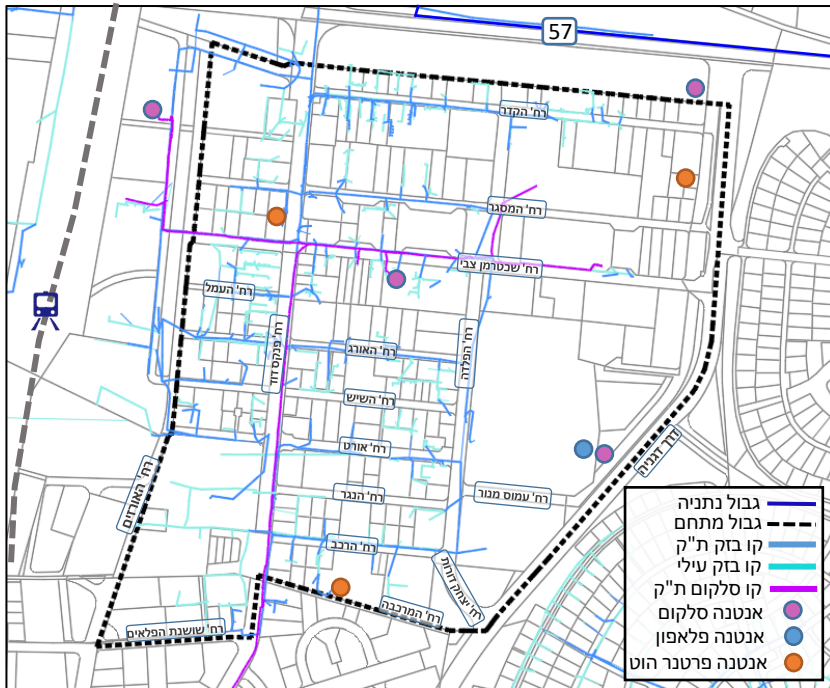
3.6.2 חשמל ותקשורת

חשמל

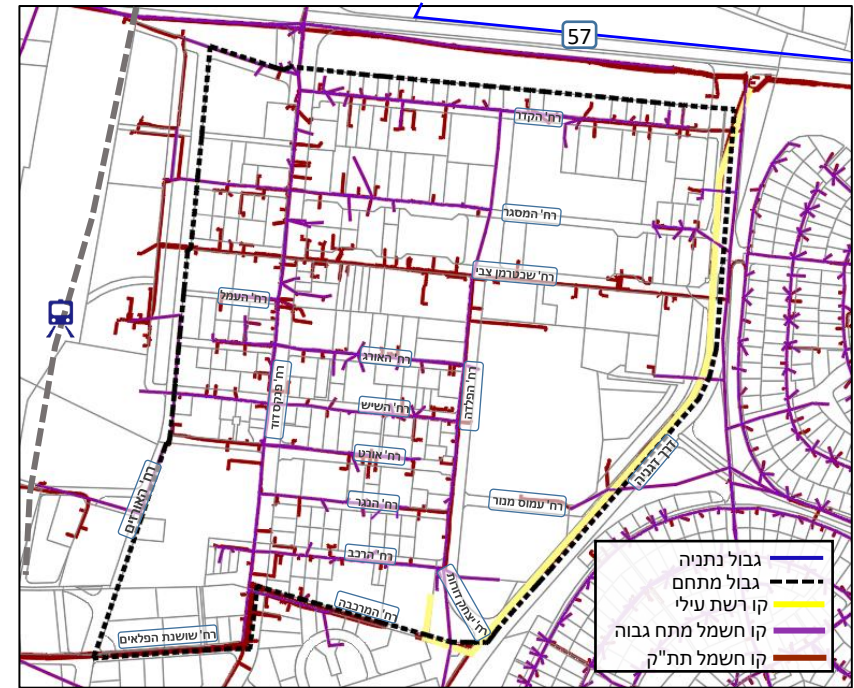
מרבית המתחם מרושת ברשת חשמל תת קרקעית ובקווי מתח גבוה עיליים. לאורך הגבול המזרחי של המתחם ישנו קו חשמל עילי. הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרים מכוחו. מוצע שקווי חשמל חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

תקשורת

במתחם עצמו קיימים שני קווי תקשורת תת קרקעיים, וקו תקשורת אחד עילי השייכים לחברת בזק וחברת סלקום. כמו כן, במתחם קיימות שש אנטנות סלולריות של חברות סלקום, פרטנר הוט ופלאפון.



מיפוי תשתיות תקשורת



מיפוי תשתיות חשמל

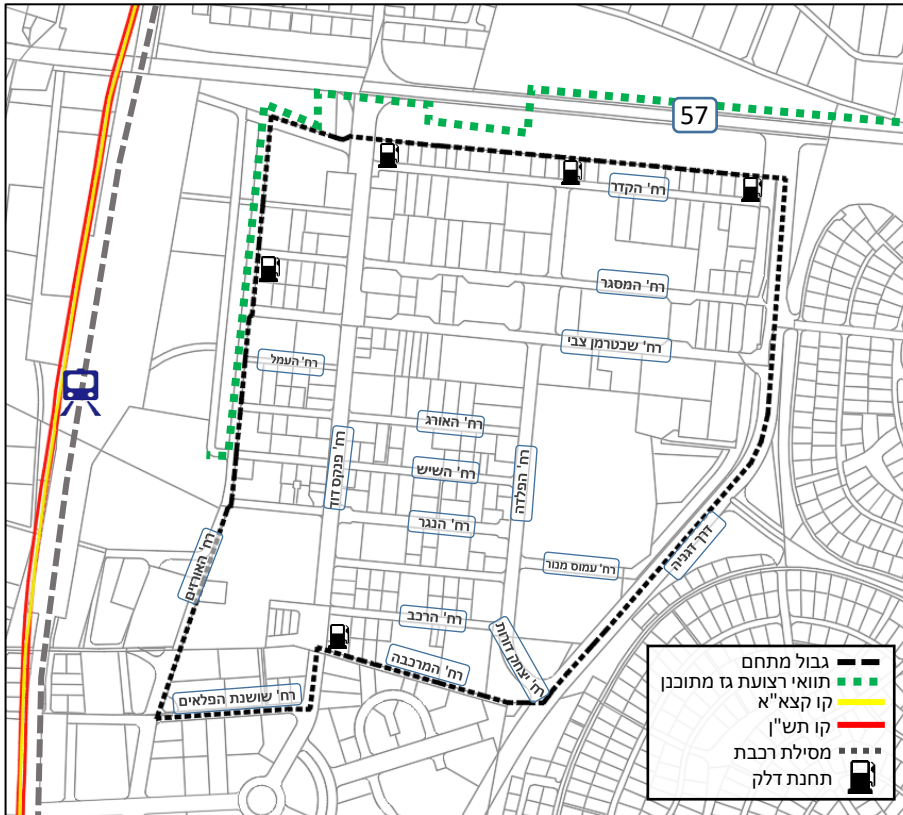
3. מצב מוצע | 3.6 הנחיות תשתיות

3.6.3 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 חמש תחנות דלק של חברות שונות ויש לשמור על ההנחיות הסביבתיות בהתאם לתמ"א 18 לתחנות דלק על תיקוניה.

בגבול המתחם מתוכנן לעבור תוואי רצועת גז טבעי ברח' האורזים. תכנית מפורטת אשר בתחומה מסומן קו גז תכלול הוראות המתייחסות לקווי הגז בהתאם להוראות המפורטות בתכנית 409-1114560 - "תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממחלף השרון לאזור התעשייה נתניה".



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.
- תינתן גמישות בתכניות המפורטות, לרבות המיקום המדויק של אזורי התכנון, כמפורט בסעיף 4.1.1 בהוראות 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 בשלבי התחבורתית.
- תכנית מפורטת תקבע כי הבעלות בשימוש לאכסון מלונאי תהיה אחודה.
- בתכנית מפורטת לא יותרו שימושי מגורים.

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

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

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