



עיריית נתניה

מסמך מדיניות קריית ספיר

מנהל הנדסה | אגף תכנון ועיצוב עיר | מחלקת תכנון עיר



צוות התכנון

מזמין התכנית – עיריית נתניה, מנהל ההנדסה

עורכי התכנית – דרמן ורבקל אדריכלות

תכנון ותנועה – מורן הנדסת דרכים

תכנון כלכלי – אורבניקס בע"מ

תכנון תשתיות וסביבה – DHVMED

חזון, מטרות ומבנה המסמך

1. מצב קיים- קריית ספיר

1.1 תיאור סביבה והתמצאות

1.1.1 מיקום וגבולות המתחם

1.1.2 מתחמים סמוכים ותוכניות גובלות

1.2 תוכניות מאושרות

1.2.1 תוכניות ראשיות

1.3 אפיון המתחם

1.3.1 גובה ותכסית

1.3.2 מוקדים עירוניים אזוריים

1.3.3 פרויקטים מקודמים בתחום התכנית

1.3.4 חזיתות מסחריות

1.4 מיפוי תנועתי

1.4.1 מערכת דרכים

1.4.2 חתכי רחוב

1.4.3 תחבורה ציבורית

1.4.4 רשת ירוקה

1.5 מיפוי תשתיות

1.5.1 ביוב, מים, הידרולוגיה וניקוז

1.5.2 חשמל

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

2.4 גובה בינוי

2.5 סביבה ונוף

3. מצב מוצע- קריית ספיר

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 חתכי רחוב

3.2.4 מגבלות בנייה

3.2.5 מתן תועלת ציבורית

3.2.6 חזיתות מסחריות

3.2.7 הנחיות עיצוב למרחב הפתוח

3.3 הנחיות למרחב הציבורי

3.3.1 איכות הסביבה

3.3.2 תנועה

3.3.3 תשתיות

4. הבהרות והנחיות נוספות

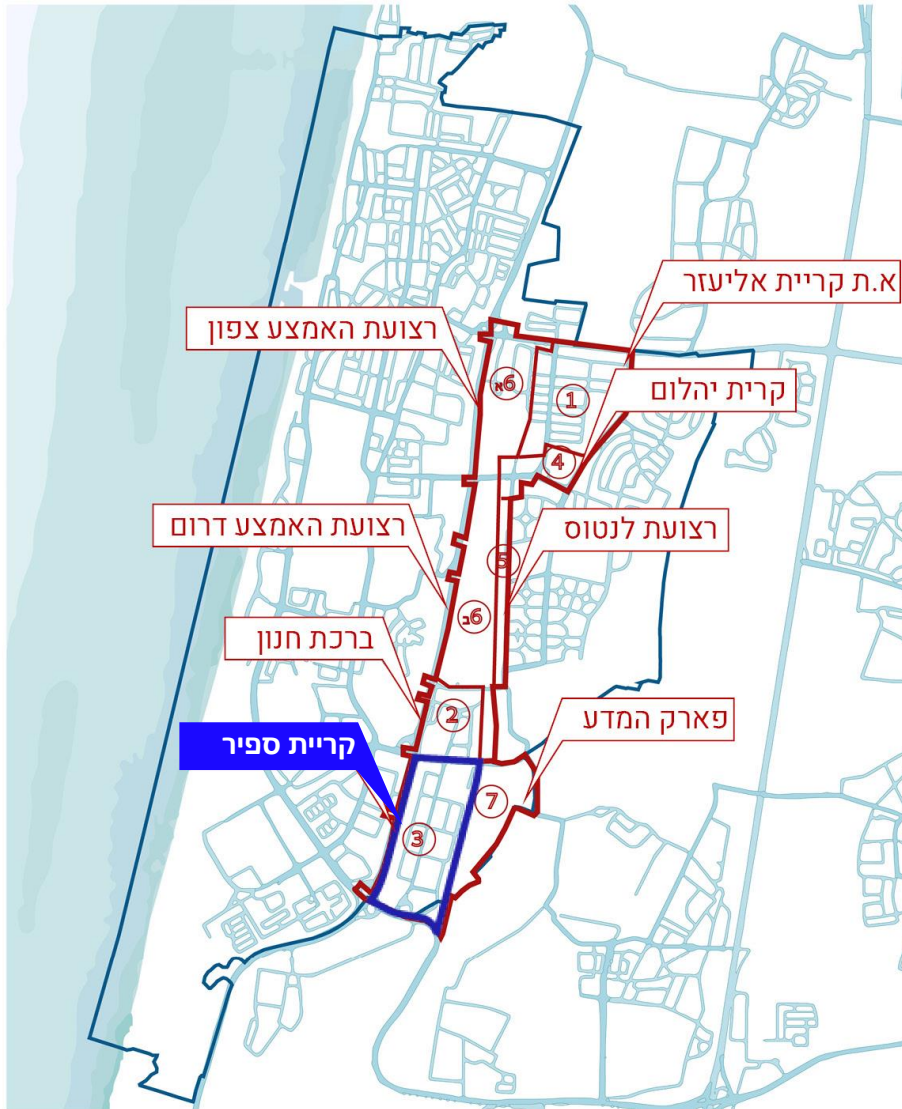
5. צ'ק ליסט לעמידה בהוראות המסמך ועמידה בקבלת העצמת זכויות

אזור התעסוקה המטרופוליני המשני בנתניה (אתמ"מ) יהווה מרכיב ראשי בקביעת מידת פיתוחה של נתניה בשלושת העשורים הקרובים ומיצובו כאזור תעסוקה מטרופוליני משמעותי במרחב שבין חיפה לתל אביב, בהיותו מנוע הצמיחה המרכזי של העיר.

קריית ספיר הינו מרחב התעסוקה הגדול ביותר באתמ"מ נתניה והינו בעל קישוריות גבוהה בעיר ובאזור, הוא מוקף בעורקי התחבורה הראשיים במדינה - גובל ממערב בדרך מס' 2, ממזרח בדרך מס' 4, מצפון בדרך מס' 561 (הקושרת את דרך 2 ודרך 4), מדרום בדרך מס' 553 (הקושרת את דרך 2 ודרך 4), וממזרח גובל במסילת הרכבת הכבדה וכולל בתחומו את תחנת הרכבת קריית ספיר שהינה בעלת פוטנציאל לפיתוח ולהנגשת המתחם והפיכתו למוקד תעסוקתי ואטרקטיבי לבאי המתחם.

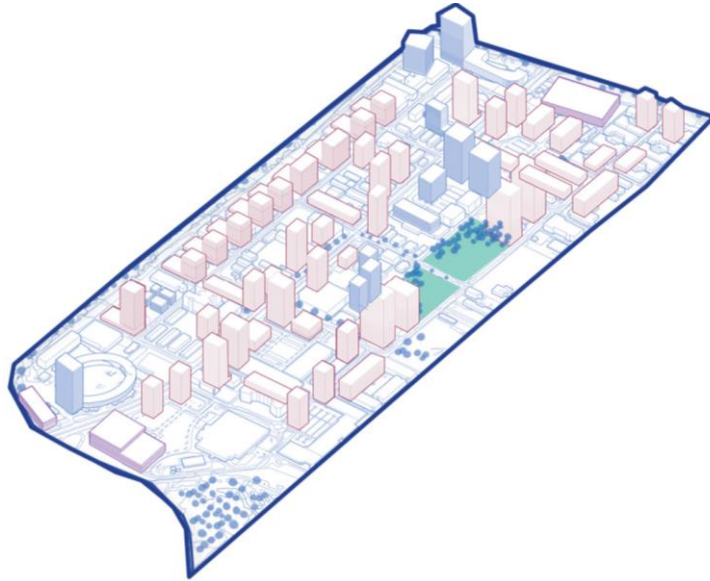
קריית ספיר הינו מתחם מס' 3 ובעל חשיבות רבה ברמה המקומית והאזורית בשל ריבוי מוקדים מסחריים ותעסוקתיים אזוריים ומקומיים ובשל קרבתו למרכזי אוכלוסייה משמעותיים: קריית נורדאו, נאות מתחם בגין (רמת פולג) ועיר ימים.

פיתוח מתחם קריית ספיר מצד אחד, מייצר אלטרנטיבה משמעותית לאזורי התעסוקה ברמה אזורית והופך אותו לאטרקטיבי ליזמים וחברות ענק, ומצד שני, נותן מענה לתושבי נתניה בפרט ויהווה כמוקד פנאי ובילוי.



מטרת מסמך המדיניות הינה להתוות את חזון אזור התעסוקה בקריית ספיר נתניה ולהקנות כלים למימושו ע"י מתן הנחיות לבינוי, איכות המרחב הציבורי, הקצאות צרכי ציבור, מערך התשתיות והנחיות סביבתיות לעריכת תכנית מפורטות.

המסמך מציג תמונה עתידית של המתחם כמרחב עסקים חדשני אינטנסיבי ומעורב שימושים המעודד מגוון של פעילויות פנאי ובילוי. זאת במטרה למצב את המתחם כיעד מבוקש בקטגורית מתחמי התעסוקה למגוון שימושים מנוהלים להעשרת איכות המרחב וקידומו כמרחב המושך אליו פעילויות ושימושים אטרקטיביים.



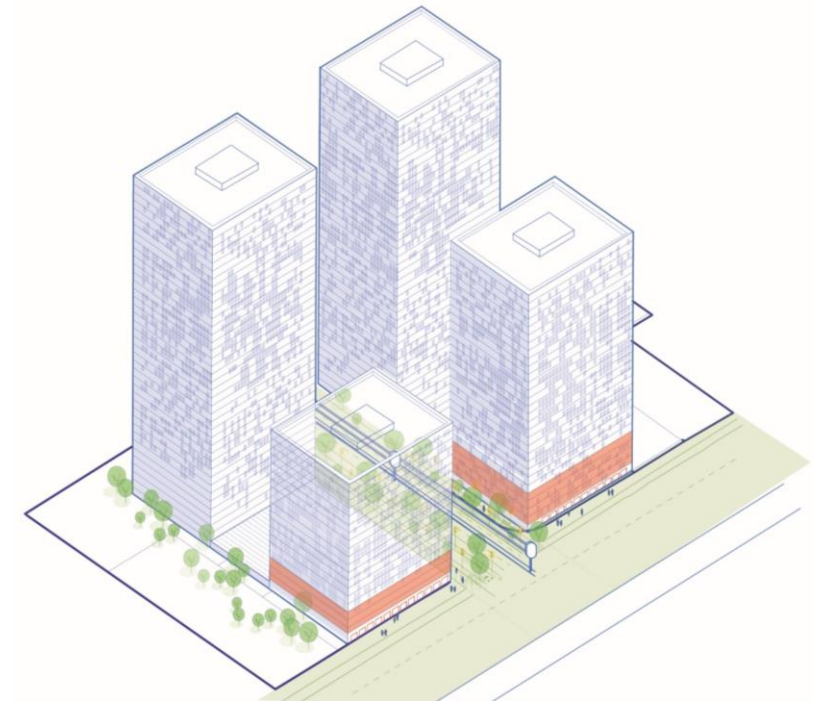
מצב מוצע קריית ספיר, הדמיה להמחשה בלבד. מקור: דרמן ורבקל אדריכלות.

מבנה המסמך

פרק 1 במסמך המדיניות הינו פרק המצב הקיים, העוסק בסטטוטוריקה, מיפוי מצב פיזי וניתוח SWOT (ניתוח חוזקות וחולשות).

פרק 2 מתאר את עיקרי תכנית המתאר נת/1000 – אזור תעסוקה מטרופוליני משני. התכנית מגדירה חלוקה של מתחם קריית ספיר 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 עוסק בפוטנציאל התכנוני למגרשים ובשינויים התכנוניים שיש לבצע כגון: חזיתות מסחריות, זכויות מעבר וכד' ומפרט את הנחיות ומגבלות התכנון. כמו כן, מצורפים שני נספחים לעזר עבור היזמים שאותם יש לצרף בעת ההגשה הראשונית של מסמכי התב"ע.



הדמיה להמחשה בלבד של מבני מוצע, קריית ספיר. מקור: דרמן ורבקל אדריכלות.

פרק 1

מצב קיים

1. 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. מתחם קריית ספיר ממוקם בחלק הדרומי של האתמ"מ, בין מתחם ברכת חנון בצפון לכביש 553 בדרום, ומאופיין בנגישות מרבית על ידי חיבור וסמיכות לצירים ראשיים ברמה ארצית, אזורית ומקומית.

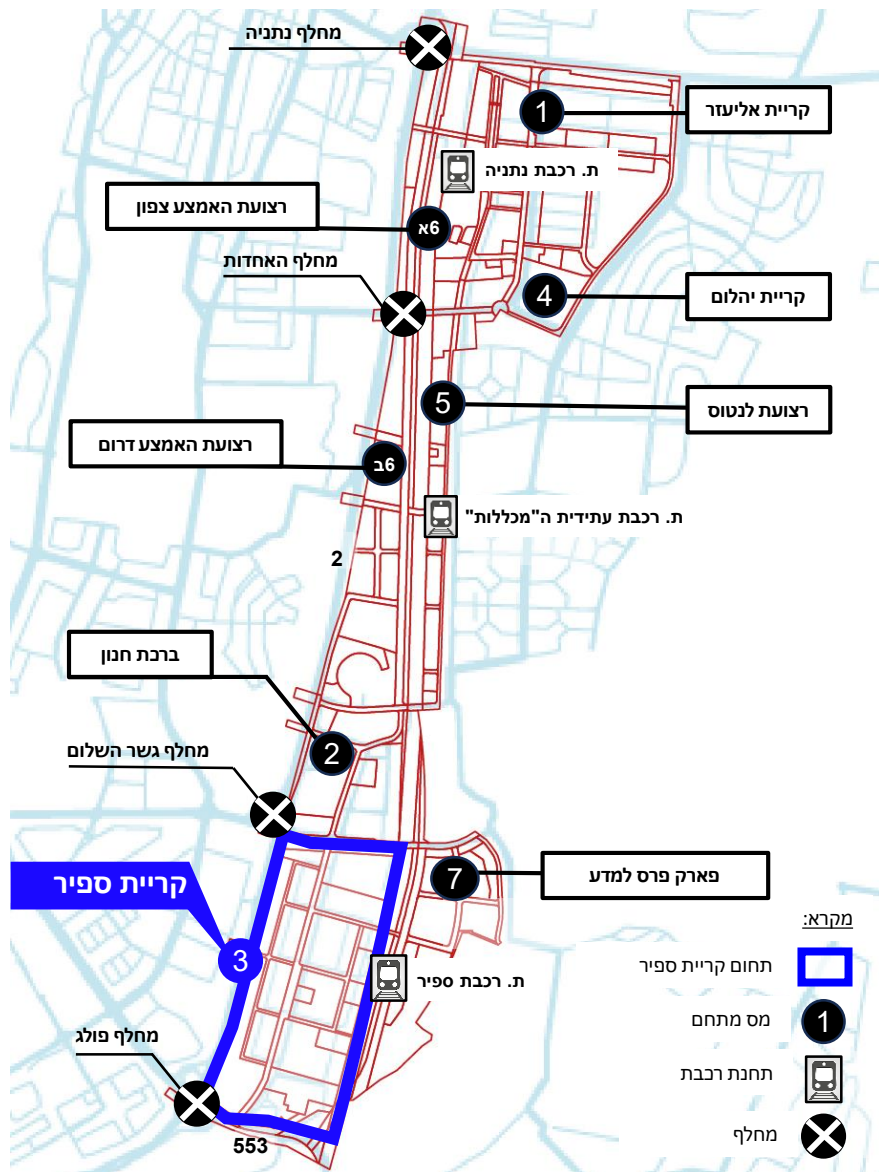
האתמ"מ מחולק ל-7 מתחמי תכנון:

1. קריית אליעזר
2. ברכת חנון
3. **קריית ספיר**
4. קריית יהלום
5. רצועת לנטוס
6. א. רצועת האמצע צפון
ב. רצועת האמצע דרום
7. פארק פרס למדע

מתחם קריית ספיר נמצא בחלקו הדרומי של האתמ"מ, על גבולה המוניציפלי של העיר נתניה ובסמוך למסילת הרכבת ולכביש 2 התוחמים אותו משני צידיו ומפרידים בינו לבין שכונת המגורים ממערב ושטחים חקלאיים במזרח, **קריית ספיר - מסומן כמתחם 3 באזה"ת של נתניה**, שטחו כ-1,164 ד'. המתחם מאופיין כאזור תעסוקה ותעשייה פעיל, הבנוי ברובו. ממוקמים בו מפעלים ומוקדי מסחר בעלי כוח משיכה ברמה ארצית (איקאה, טמפו, טבע). במתחם ממוקמת תחנת הרכבת ספיר.

גבולות המתחם:

מזרח - מסילת הרכבת, המייצרת חיץ בין מתחם פארק פרס למדע לבין המתחם.
מערב - כביש 2, עורק ארצי חשוב המחבר את יישובי מישור החוף ממרכז הארץ עד צפונה.
דרום - כביש 553 ומחלף פולג, המחבר את מזרח נתניה לשכונת עיר ימים ולחוף.
צפון - כביש 561, ומתחם ברכת חנון, המאופיין כאזור תעסוקה ומסחר פעיל, הבנוי ברובו.



תשריט התמצאות וחלוקה למתחמים, תכנית נת/1000- אתמ"מ מקור: דרמן ורבקל אדריכלות

1. מצב קיים

1.1 תיאור סביבה והתמצאות | 1.1.2 מתחמים סמוכים ותוכניות גובלות

תכניות גובלות:

מצפון:

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

כיום: מתחם תעסוקה, בילוי ומסחר הכולל מוקדי משיכה כמו מכללת אורט הרמלין, סינמה-סיטי והאצטדיון הסמוך. המתחם ברובו בנוי ושטחו כ-432 דונם.

מתוכנן: המתחם מתוכנן להמשיך העצמה כאזור תעסוקה בילוי ומסחר. רחובות הגביש והמחקר יפותחו כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית.

ממערב:

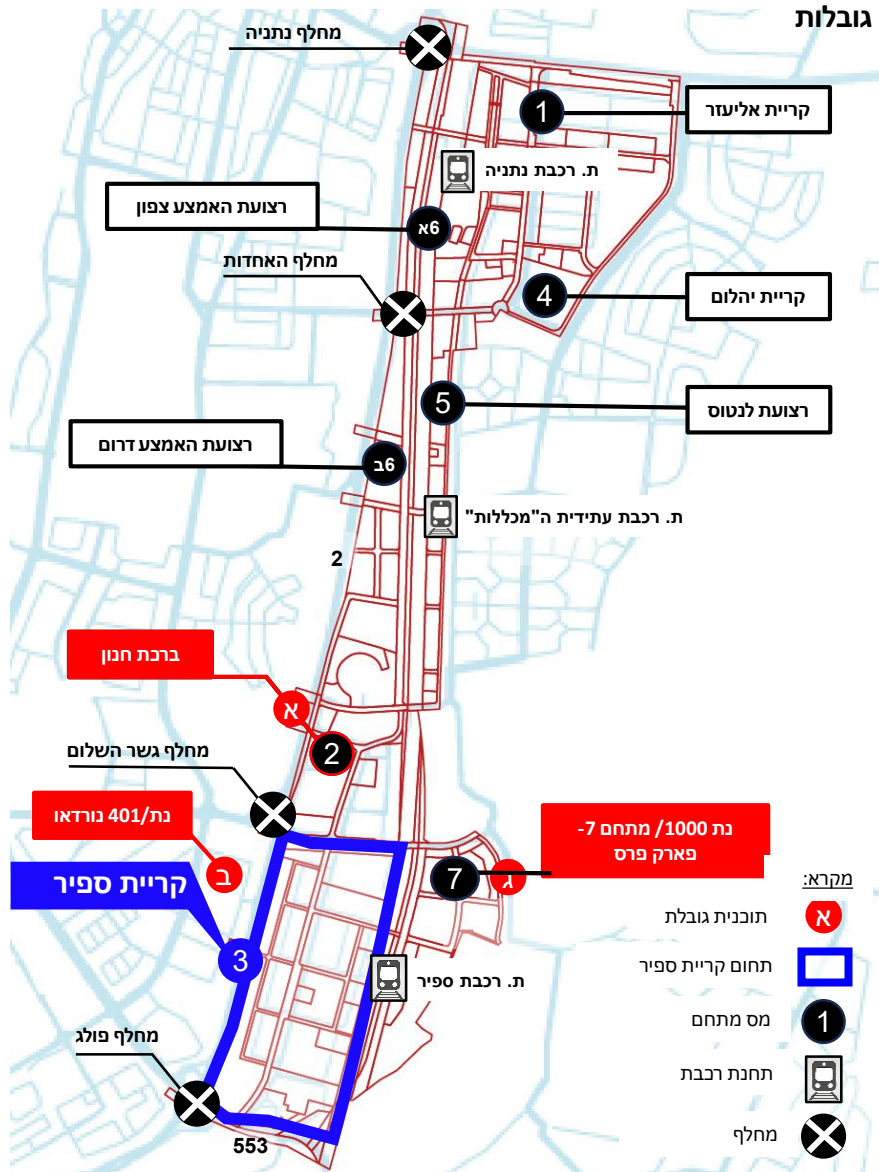
ב. תוכנית 408-0413930, נת/401- נורדאו התחדשות עירונית: תכנית

המתאר להתחדשות עירונית מגבשת תפיסה כוללת לכל השכונה תוך גיבוש שלד ראשי ודגש על המרחבים הציבוריים, מערכות תנועה לרכב, רגל ואופניים, שטחים פתוחים, פרוגרמה ועירוב שימושים, קשרים ורצף עירוני עם השכונות הגובלות. בשכונה כולה קיימות כיום כ-7,235 יח"ד בשנת היעד 2045 עתידה לגדול לכ-13,000 יח"ד.

ממזרח:

ג. נת/1000 - אתמ"מ - מתחם 7, פארק המדע (408-0176057)

א. כיום עתודת קרקע לתעשייה מכח תכנית נת/400. שטח פתוח- לא בנוי. מתוכנן: המתחם ששטחו כ-467 דונם יהווה אזור תעסוקה בעצמות משתנה הכולל כ-916,353 מ"ר שטחי תעסוקה, תחנת רכבת ספיר (תחנה מזרחית), ציר תחבורה משולב הכולל ציר מתע"ן מטרופוליטני ושצ"פ בגודל של כ-150 דונם.



מיפוי תכניות גובלות למתחם קריית ספיר באתמ"מ נתניה.

1. מצב קיים 1.2 תוכניות מאושרות | 1.2.1 תוכניות ראשיות

תוכניות ראשיות

נת/7/400 – תכנית מתאר לנתניה (1980)

בתשריט התכנית מסומנים מתחם קריית ספיר כחלק מאזורי תעשייה והתכנית מתייחסת אליו כאל מתחם תכנון מ99. מסילת ברזל העוברת מדרום לצפון חוצה את אזור התעשייה. הוראות התכנית לאזורי התעשייה מתירות שימושי תעשייה או מלאכה באישור הועדה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית, שאינם גורמים למטרד תברואתי ומטרדי ריח, רעש ועשן בלתי סבירים, והפרעות אקוסטיות לאזור המגורים או לתעשייה שכנה. היתרי בניה ושימושים דורשים תצהירים ותנאים כמופרט בהוראות התכנית.

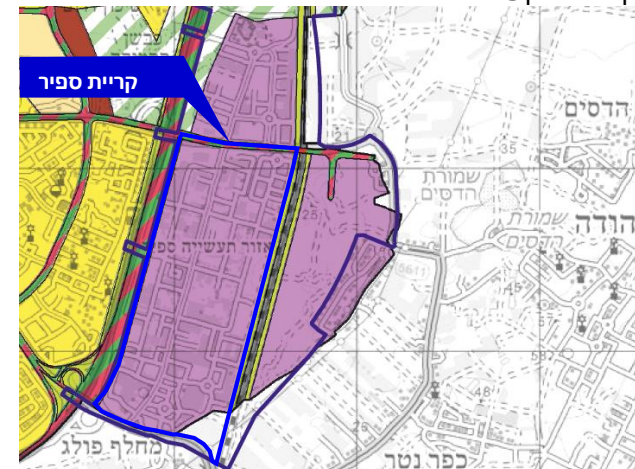
נת/6/368 ג' – תכנית ראשית למתחם (1976)

תכנית אשר מטרתה ליעד שטחים לתעשייה, שירותים עירוניים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. שטח התכנית כ-1097 ד'. התכנית מגדירה אחוזי בנייה לעסקים ושירותים עירוניים- 40% עיקרי ולתעשייה- 120% עיקרי 3-4 קומות.

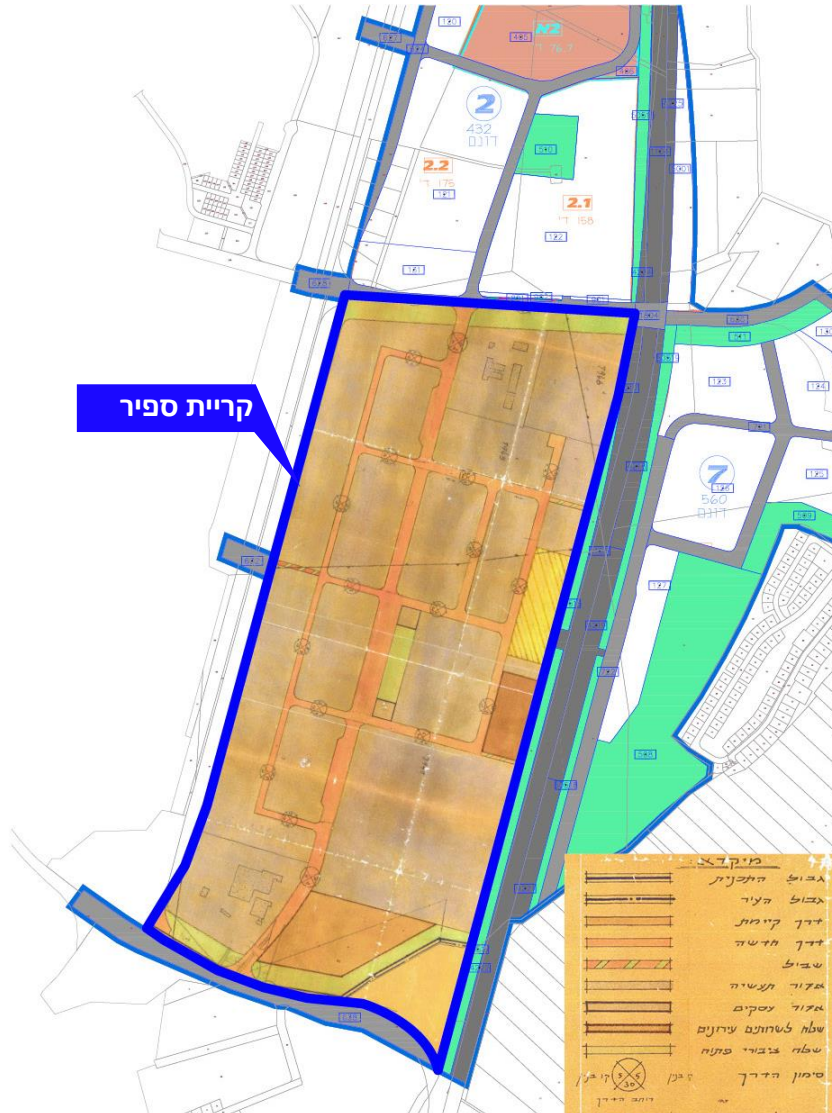
הס/368/6 ג – תכנית הסבת לשטחי שירות (2022)

60% מהשטח העיקרי המבוקש

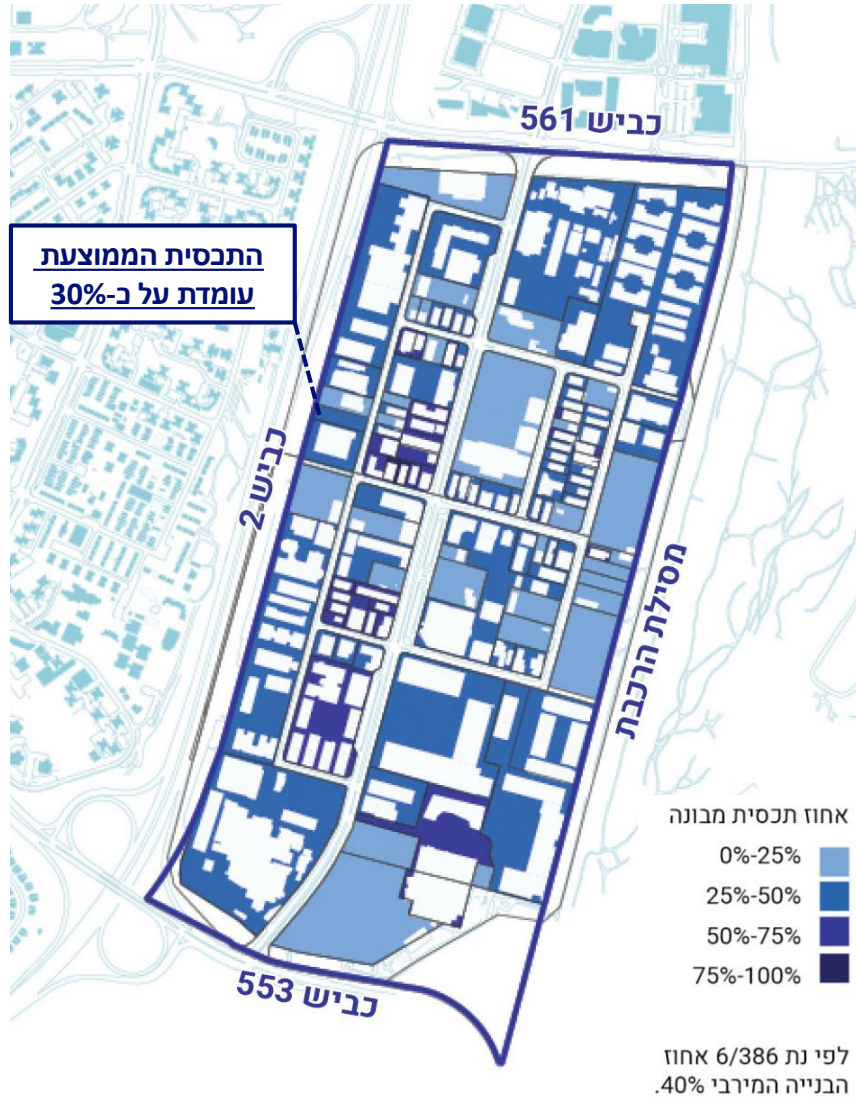
מקרא:



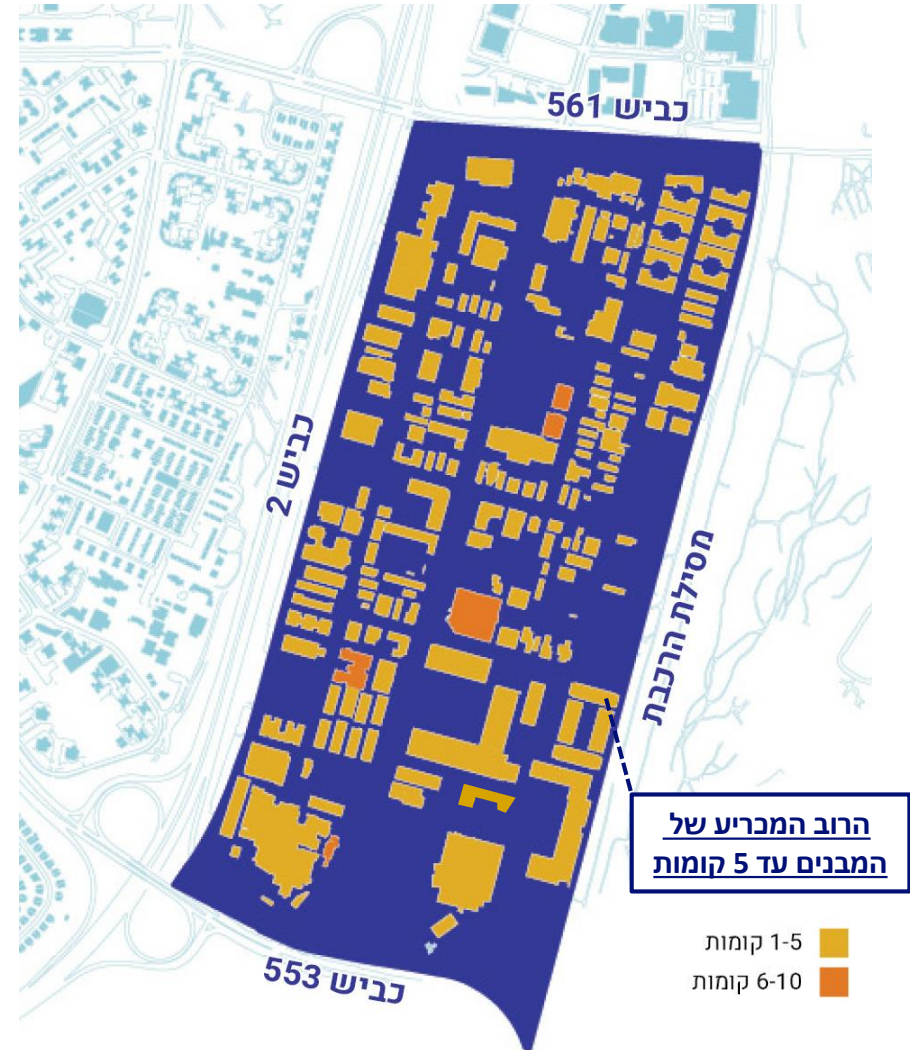
נת/7/400, תכנית מתאר לנתניה, מתן תוקף: 28.05.1980



נת/6/368 תכנית מפורטת מתחם קריית-ספיר, מתן תוקף: 21.03.1973



מיפוי אחוזי חכסית מבונה, מקור: דרמן ורבקל אדריכלות



מיפוי גובה קומות במתחם קריית ספיר, מקור: דרמן ורבקל אדריכלות

1. מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם | 1.3.2 מוקדים עירוניים אזוריים

במתחם קריית ספיר קיימים בתי עסק ומפעלים בולטים בסמיכות למוקדים אזוריים מסחריים ותעסוקתיים מרכזיים המהווים מוקד משיכה למתחם, כגון: מתחם איקאה, חברת טבע, מתחם סוהו, טיב טעם ועוד. במתחם נמצאת בין תחנת הרכבת נתניה-ספיר, תחנת רכבת פעילה המזינה את אזור התעסוקה כולו בשעות הפעילות ומהווה תחנת קישור ליישובי הסביבה.

בשנים הבאות מתחם קריית ספיר עתיד להפוך את פניו ולאחר העצמת זכויות משמעותית ימשכו אליו עוגנים אסטרטגיים שיהפכו את המיקום של המתחם לאטרקטיבי ע"י תכניות המקודמות כבר היום.



מקרא

בתי עסק ומפעלים בולטים בקריית ספיר

1. מתחם איקאה
2. מפעל טמפו
3. מתחם ניצבה
4. בית אדר
5. חברת יכין סנטר
6. חברת טבע
7. תחנת רכבת ספיר
8. פארק שיאים
9. מתחם סוהו
10. טיב טעם
11. העוגן
12. סיסקו



מפעל טמפו



מתחם איקאה



תחנת רכבת ספיר



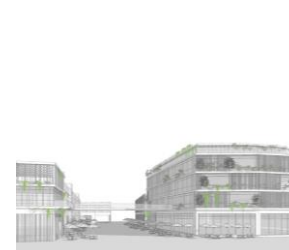
מתחם BIG פולג

מיפוי בתי עסק ומפעלים מתחם קריית ספיר מקור: לפי תצ"א.

1. מצב קיים 1.3 אפיון המתחם | 1.3.3 פרויקטים המקודמים בתחום התוכנית (נכון ליולי 2023)



מיפוי תוכניות מקודמות מתחם קריית ספיר מקור: דרמן ורבקל אדריכלות



7 | הדמיית פרויקט בית אלישע
ITKIN RONEN אדריכלים



4 | הדמיית פרויקט קפולסקי
אדריכל יעקב גיל-עד



1 | הדמיית טיטניום בוטיק
אדריכל שמעון אסבן



8 | הדמיית פרויקט פלטינום
אדריכל יעקב גיל-עד



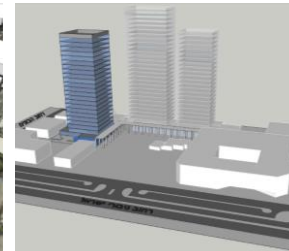
5 | הדמיית מגדלי לנד
אדריכל יעקב גיל-עד



2 | הדמיית פרויקט מטרופולין
אדריכל רמי יומר



9 | הדמיית פרויקט יבין סנטר |
ליסטרסדורף בן דיין אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ



6 | מגדל לנד ומגדל אתגד
אדריכל יעקב גיל-עד



3 | הדמיית פרויקט יד חרוצים 30-32
מיסלובסקי אדריכל

1. מצב קיים | 1.3 אפיון המתחם | 1.3.4 חזיתות מסחריות

מתחם קריית ספיר מאופיין בשימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר. במתחם קיימות חזיתות מסחריות אשר ברובן מנותקות אחת מן השנייה ומקו הרחוב ובכך נמנע הרצף הנחוץ ליצירת חזית עירונית פעילה. בנוסף, במתחם קיימים מבני מסחר אשר בפועל לא מקיימים חזית פעילה הפונה לרחוב ובכך מגבירים את הנתק בין החוץ אל הפנים.



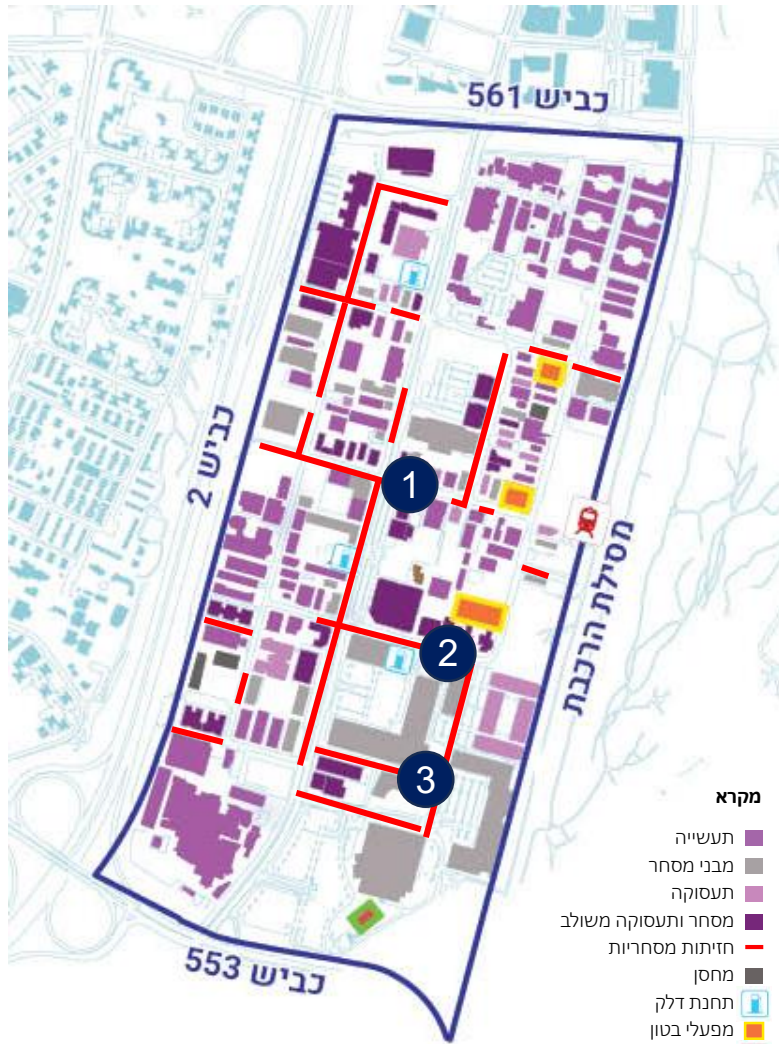
1- מפגש רחובות גיבורי ישראל והבונים. מבט מדרום לכיוון צפון.



2- רחוב האומנות. מבט מדרום לכיוון צפון.



3- רחוב מפי"י. מבט ממערב לכיוון מזרח.



מקרא
תעשייה
מבני מסחר
תעסוקה
מסחר ותעסוקה משולב
חזיתות מסחריות
מחסן
תחנת דלק
מפעלי בטון
תחנת רכבת
מתקן הנדסי
גבול מתחם
מיפוי שימושים מצב קיים

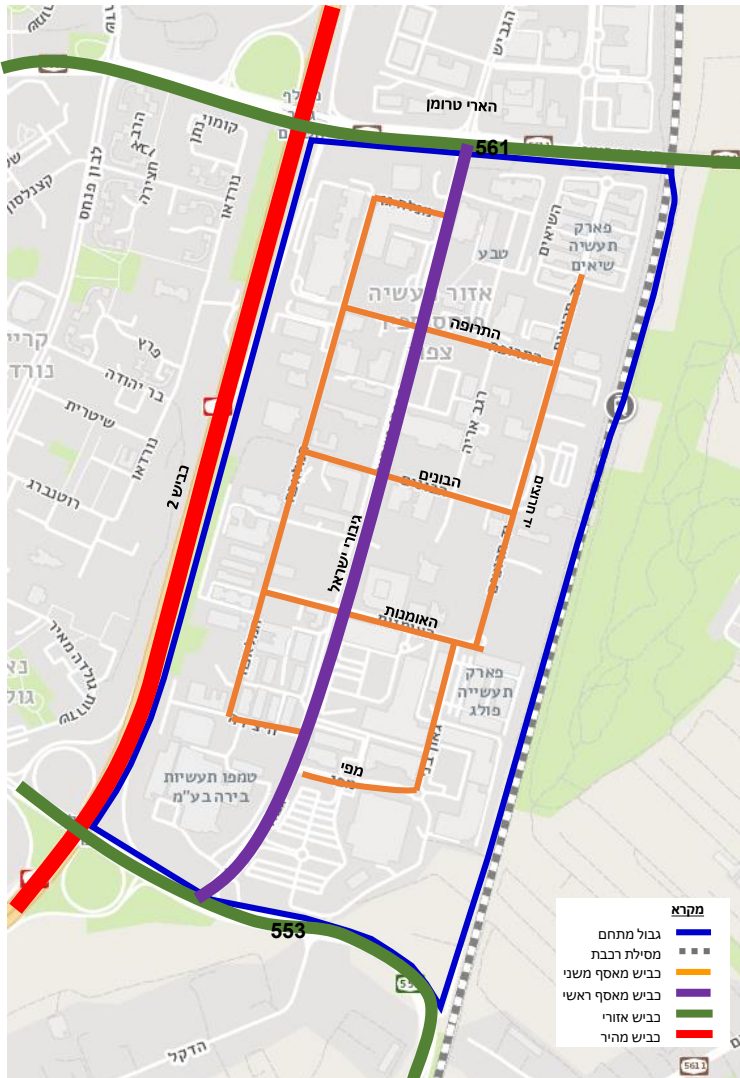
קריית ספיר הינו מרחב התעסוקה הגדול ביותר באתמ"מ נתניה ומאופיין בבגישות מרבית על ידי חיבור וסמיכות לצירים ראשיים ברמה ארצית, אזורית ומקומית.

המרחב מוקף בעורקי תחבורה ראשיים - גובל ממערב בדרך מס' 2- בין מחלף השלום למחלף פולג, מצפון בדרך מס' 561, מדרום בדרך מס' 553, וממזרח במסילת הרכבת וכולל בתחומו את תחנת רכבת קריית ספיר שהינה בעלת פוטנציאל לפיתוח ולהנגשת המתחם. בנוסף המתחם נמצא בסמיכות למרכזי אוכלוסייה משמעותיים בעיר: קריית נורדאו, רמת פולג ועיר ימים.

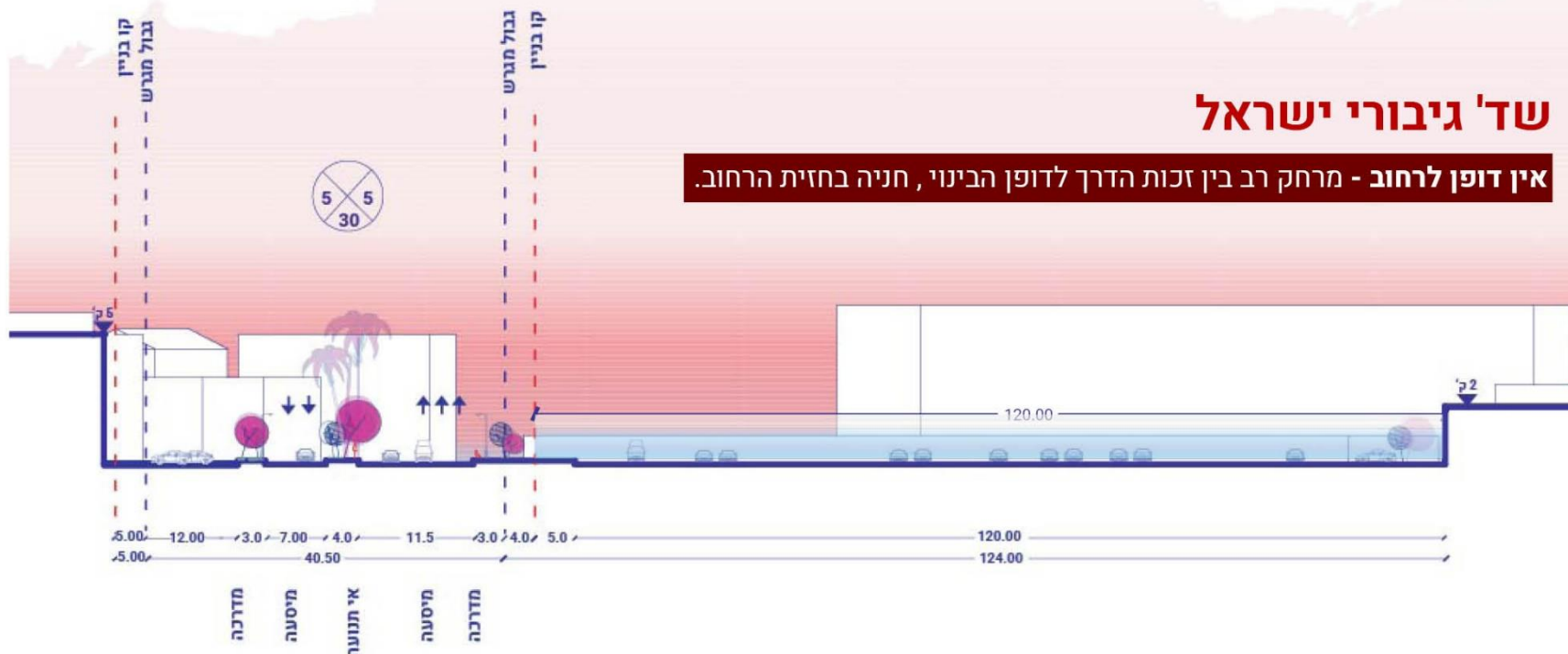
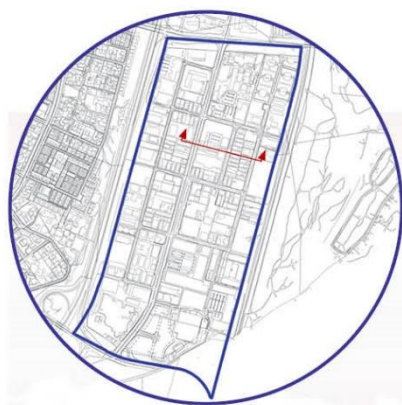
במתחם ישנם מס' צירים משמעותיים:

- **דרך גיבורי ישראל** הינה דרך משמעותית, המחברת בין כביש 553 בדרום עד הארי טרומן בצפון.
- **דרך הבונים** מחבר בין תחנת הרכבת לרחוב המלאכה ועתיד להמשיך ולהתחבר לכביש 2.
- **רחוב יד חרוצים** מהווה ציר צפון דרום מקביל לגיבורי ישראל במתחם בחלק המזרחי ובו ממוקמים ת. רכבת ספיר ומסוף אוטובוסים.

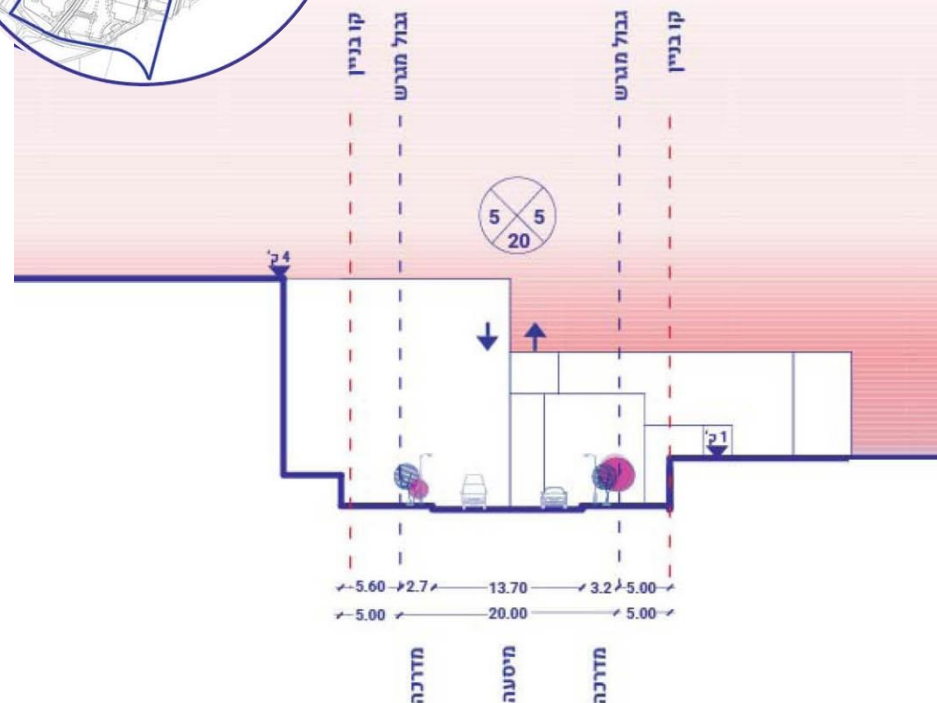
במתחם מגרשי חנייה רבים המשמשים בעיקר את העסקים הסמוכים להם ונמצאים בשטחם: מגרש החנייה במתחם איקאה, מתחם החנייה במרכז סוהו, מתחם החנייה בניצבה ועוד הצמודים למוסכים ולמפעלים ונמצאים בשימוש פרטי באמצעות תיחום ע"י שער או בקרה בכניסה וביציאה אליהם ומהם.



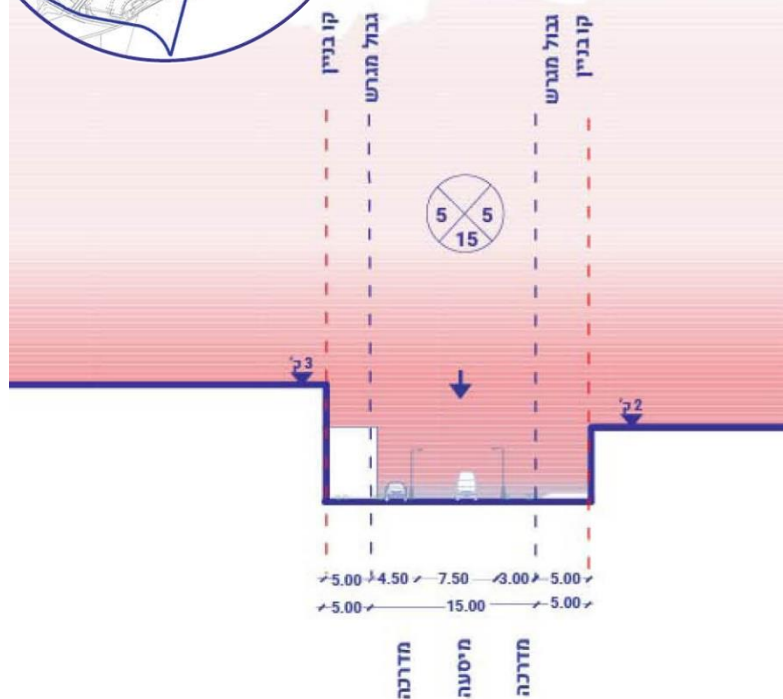
מיפוי מדרג דרכים. מקור: מורן הנדסת דרכים



רחוב האומנות



רחוב התרופה



1. מצב קיים 1.4 מיפוי תנועתו | 1.4.3 תחבורה ציבורית

אוטובוס

בתוך המתחם עוברים קווי אוטובוס עירוניים, כאשר מרבית התחנות ממוקמות בצד הדרום המרכזי של המתחם, ברחובות גיבורי ישראל והבונים שמוביל לתחנת הרכבת. תחנות האוטובוס מאפשרות כיסוי כמעט מקסימלי למתחם, אך פינות המתחם אינן משורטות.

רכבת

במזרח המתחם קיימת תחנת רכבת ספיר. מצפון למתחם עתידה להיבנות תחנת רכבת "המכללות" הממוקמת כ-2.5 ק"מ מתחנת רכבת ספיר. בנוסף, קיימת תחנה נוספת צפונית יותר – תחנת רכבת נתניה במרחק של 4.3 ק"מ מתחנת רכבת ספיר.

על תחום המסילה חלות שתי תכניות של תשתיות לאומיות:

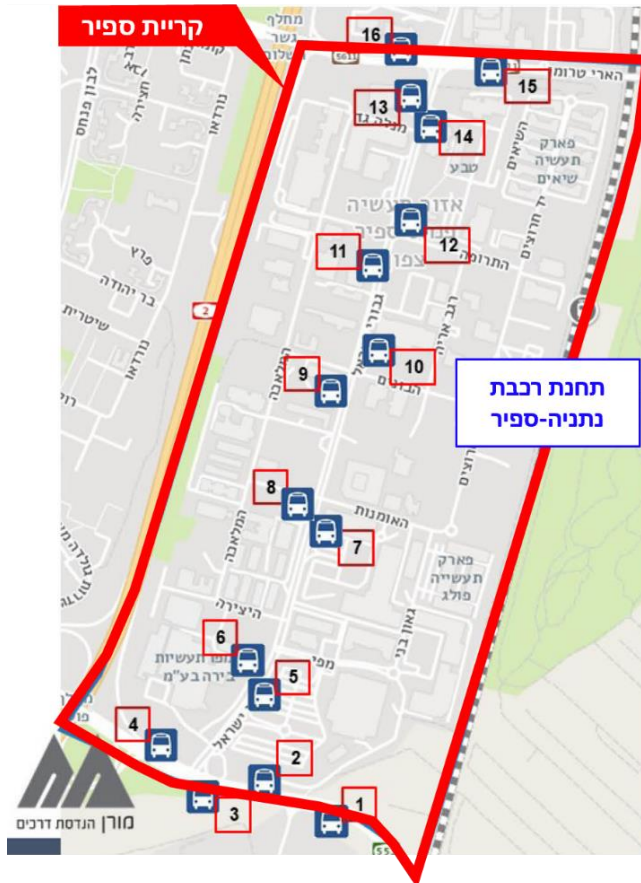
תת"ל 18 - פרויקט חשמול הרכבת.

תת"ל/65/א- שדרוג והרחבת מסילת החוף בין תחנת חוף כרמל לשפיים, וכן קביעת אזור למגבלות בנייה והנחיות מיוחדות בתחום מתחם קריית ספיר.

תחנת הרכבת ספיר מייצרת כיסוי תחבורתי נוסף למתחם.

הקווים שעוברים במתחם:

מס' קו	תדירות בשעת שיא לכיוון
1	13
2	15
2	27
0.5	43
0.5	44
1	48
6	448
0.5	49
2	57
2	138
2	606
1.5	607
2	608
1	609
1	610
1	614
1.5	616
1.5	640



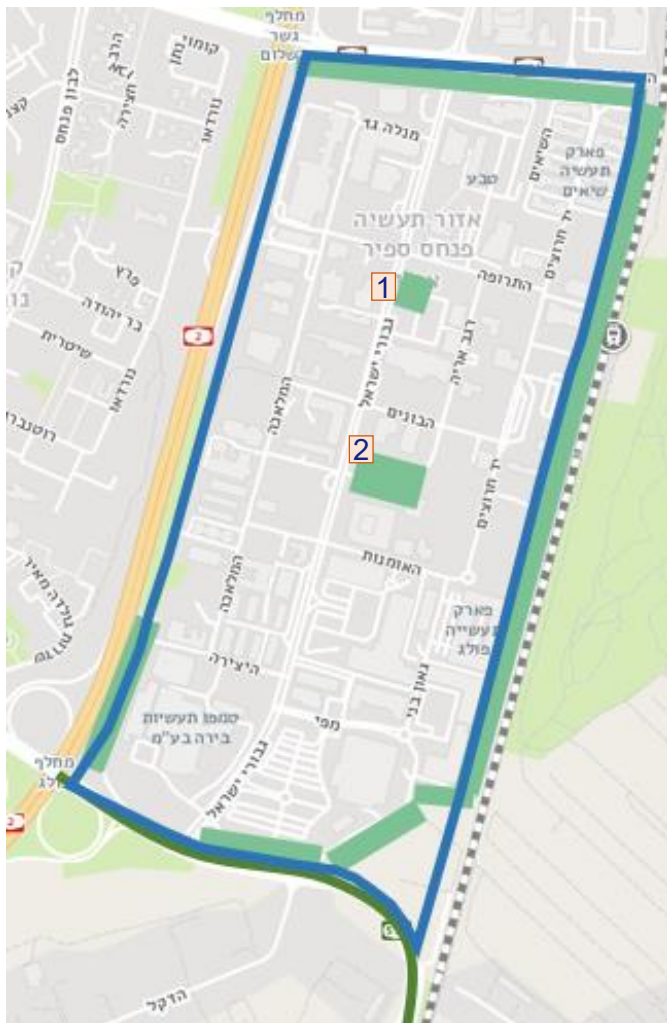
תחנות אוטובוס במתחם, מקור: מורן הנדסת דרכים

רשת ירוקה

הרשת הירוקה הינה רשת משלימה לרשת הרחובות, אשר אמורה לשמש לקישוריות עבור הולכי הרגל ומשתמשי המיקרו מוביליטי.

ניתן לראות כי הרשת הקיימת במתחם אינה צפופה, אינה מייצרת נגישות ואינה מפותחת במלואה לפי התכניות המאושרות:

- שבילי אופניים - אין שבילי אופניים במצב הקיים, אך תוכננו שבילים במסגרת מהיר לעיר ושבילים שמקדמת עיריית נתניה.
- שצ"פים - בלב המתחם קיימים שני מגרשים ביעוד שצ"פ. אחד מהשצ"פים הינו ביעוד משולב עם חניה ומשמש בפועל לחניה עילית והשני אמנם מלא בנטיעות אך אינו מפותח לשהייה. מסביב למתחם ספיר ישנם רצועות שצ"פ היקפיות אשר גם הן לא משמשות להולכי רגל ושהייה אלא לטובת חניה, שטחים לא מפותחים ודרך גישה אחורית.
- הליכתיות - במצב הקיים המתחם אינו מעודד הליכיות בשל מערך הרחובות אשר מייצר מבנים בקנה מידה גדול מאד וממועט במעברים, המדרכות אשר לעיתים נמצאות בהפרשי מפלים וצרות בחלקים נרחבים באזור, ומחסור באלמנטים של הצללה ונטיעות. מומלץ לצופץ את רשת ההליכה ע"י שבילים ושצ"פים.



מיפוי רשת ירוקה, מקור: מורן הנדסת דרכים



2 | גוש 7962 חלקה 19
חניה בייעוד שצ"פ משולב בחניה



1 | גוש 7961 חלקה 74
שצ"פ

1. מצב קיים 1.5 מיפוי תשתיות | 1.5.1 ביוב, מים, הידרולוגיה וניקוז

תשתיות ביוב

- מערכת הביוב בקריית ספיר גרביטציונית לכיוון כללי דרום מזרח.
- בדרום המתחם נמצאת ת"ש אביר ממנה יוצא קו סניקה מרכזי אל ת"ש בית יצחק המרכז את שפכי נתניה.
- ישנם קווי ביוב הדורשים שדרוג במצב קיים (מסומנים במפה), בשל קוטר קטן מדי.
- ישנה הערכת ספיקות שעת שיא המפורטת בנספח הביוב שהוכן עבור אתמ"מ נתניה 1000/נת.



מיפוי תשתיות ביוב

מסמך מדיניות קריית ספיר, מתחם 3- אתמ"מ נתניה

1. מצב קיים | 1.5 מיפוי תשתיות | 1.5.1 ביוב, מים, הידרולוגיה וניקוז

תשתיות מים

- מקורות המים של נתניה וקריית ספיר בפרט הם בקידוחים וקווי הספקה של קווי מקורות.
- ישנם קווי הולכה הדורשים שדרוג במצב קיים (מקטע מרכזי של "3 – מסומן במפה, וקווי גישה למגרשים בקוטר "2).
- ישנו צפי צריכה עתידי שמפורט בנספח המים שהוכן עבור אתמ"מ נתניה 1000/נת.
- תשתיות המים והביוב בקריית ספיר הינן באחריות תאגיד מי נתניה. תוכניות מפורטות יעשו בתיאום עם התאגיד.



מיפוי תשתיות מים

מסמך מדיניות קריית ספיר, מתחם 3- אתמ"מ נתניה

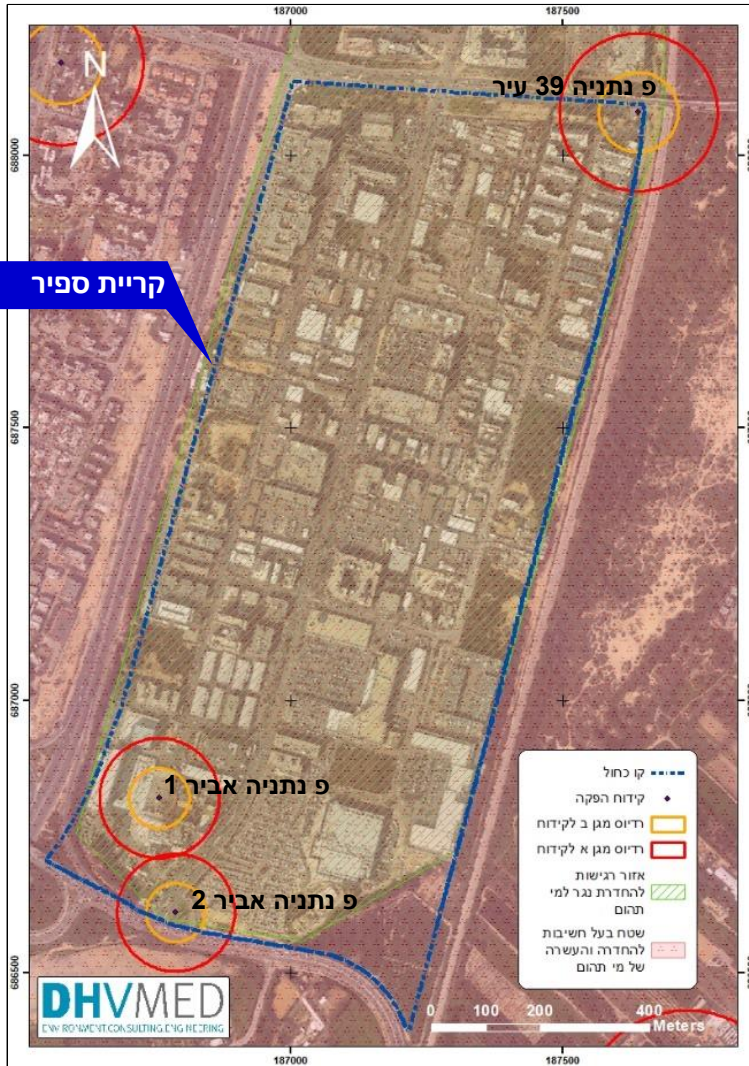
הידרולוגיה

- מתחם קריית ספיר נמצא ברובו על קרקעות מסוג חולות נודדים, וכן מקטעים מצומצמים של קרקעות חמרה. לקרקעות אלו מוליכות הידראולית גבוהה.
- העיר נתניה היא עיר נושקת לחוף הים התיכון ועל כן עוצמות המשקעים האופייניות לה גבוהות ביחס לערים שממזרח לה.
- קריית ספיר כולה נמצאת בשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום.
- מרבית שטח קריית ספיר נמצא באזור רגישות להחדרת נגר למי תהום.
- בתכנית מפורטת יוגש נספח ניהול נגר וניקוז בהתאם להנחיות המעודכנות בתמ"א 1 (פירוט קיים בנספח הניקוז שהוכן עבור אתמ"מ נתניה 1000/נת בהתייחס לתמ"א 34), וכן ייעשה תיאום מול רשות ניקוז.
- בשטח הקריה נמצאים 3 קידוחי מים, ונכללים בה רדיוסי המגן שלהם:
 - פ נתניה 39 עיר – בצפון מזרח התוכנית (קידוח עירוני- מי נתניה)
 - פ נתניה אביר 1 – בדרום מערב התוכנית (קידוח פרטי בבעלות טמפו)
 - פ נתניה אביר 2 – בדרום מערב התוכנית (קידוח פרטי בבעלות טמפו)

לכל אחד מהקידוחים ישנם רדיוסי מגן המוגדרים ע"י משרד הבריאות:

- באזור מגן א' (קוטר 10-20 מ' מהקידוח) – אסורה כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו;
- באזור מגן ב' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור;
- באזור מגן ג' – אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

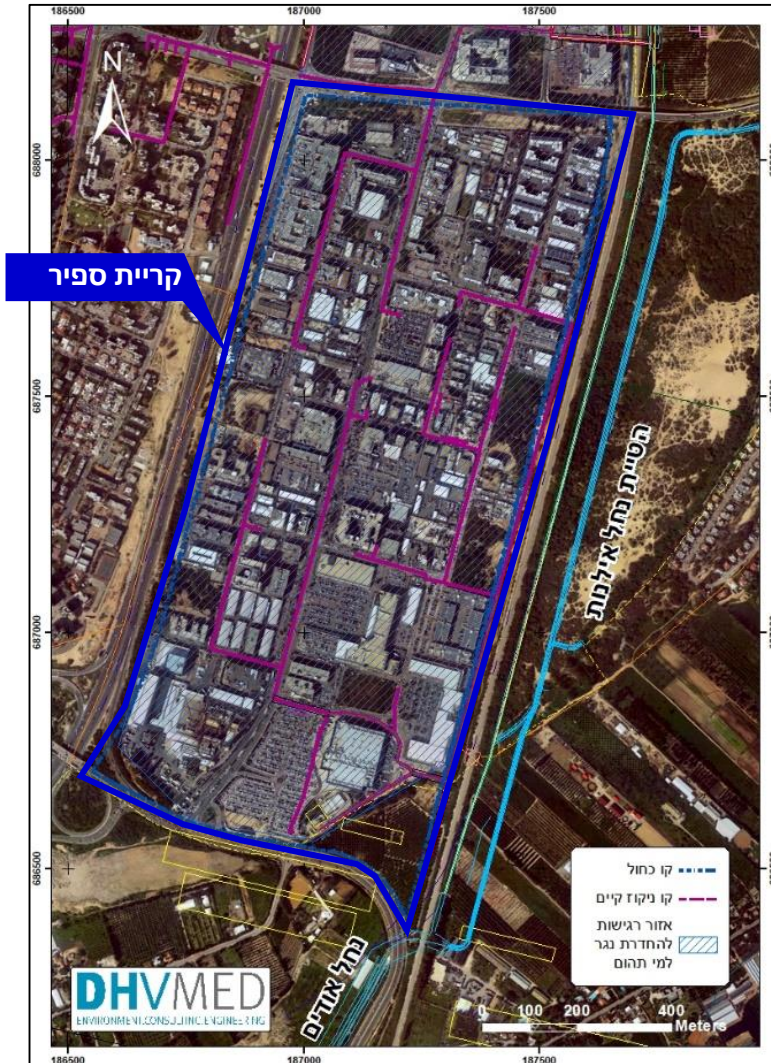
בעת הכנת תוכניות מפורטות יבוצע תיאום מול משרד הבריאות.



מיפוי הידרולוגי בתחום התוכנית

ניקוז

- קריית ספיר נמצאת בתחום רשות ניקוז ונחלים שרון, ובתחום אגני ניקוז נחל פולג ונחל אלכסנדר. ע"פ תמ"א 1 בתחום התוכנית לא קיים פשט הצפה. ערוץ הטיית נחל אילנות/ נחל אודים (ערוץ משני) נמצא ממזרח למתחם ובצמוד לכביש מכיוון צפון לדרום.
- לעיר נתניה ישנה מערכת ניקוז עירונית, תוכנית אב לניקוז, וכן נספח הניקוז שהוכן עבור אתמ"מ 1000. מערכת הניקוז בקריית ספיר זורמת ברובה לכיוון דרום מזרח אל נחל אודים, שם מצטרפת אליה תעלת ההטיה של נחל אילנות, הנמצאים בתחום אגן נחל פולג. מקטע קטן בצפון מערב זורם לכיוון צפון מזרח בתחום אגן ניקוז נחל אלכסנדר.
- ישנם מספר קווים במערכת הניקוז שדורשים שדרוג. יש לבחון קווים אלו בעת תכנון.
- בתכנית מפורטת יוגש נספח ניהול גר וניקוז בהתאם להנחיות המעודכנות בתמ"א 1 (פירוט קיים בנספח הניקוז שהוכן עבור אתמ"מ נתניה 1000/1000 בהתייחס לתמ"א 34), וכן ייעשה תיאום מול רשות ניקוז.



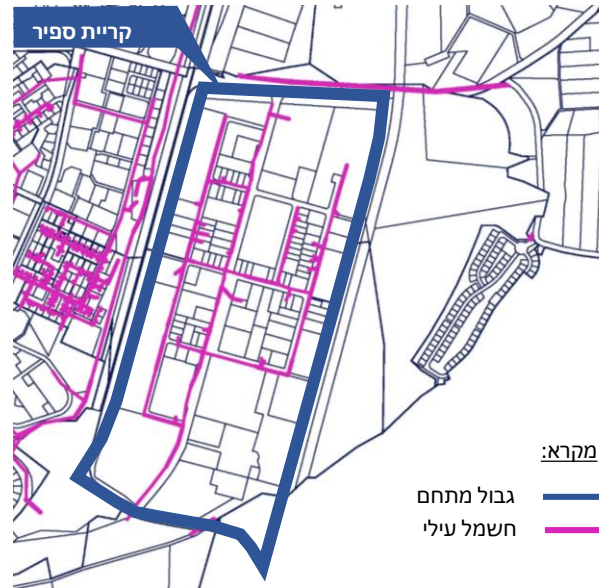
מיפוי תשתיות ניקוז בתחום התוכנית

חשמל

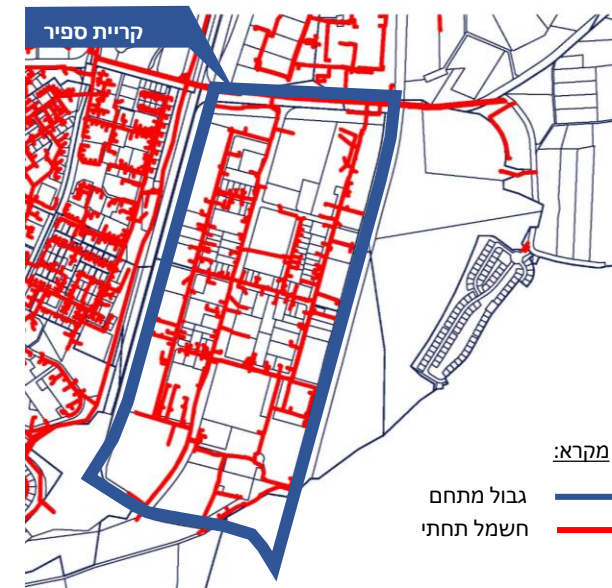
מדיניות חברת החשמל קובעת מרחקי הפרדה בין מבנים לבין קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, על פי המתחם בקווים וסוג התיילים. בתחום האתמ"מ קיים קו מתח עליון עילי, עליו חלות מגבלת בניה של 20 מ' מציר הקו, המזין את תחנת משנה נתניה דרום. מגבלת הבניה הזו תואמת את היתר ההפעלה של הממונה על הקרינה לסוג מתקן זה, עבור מתקנים שניתן להם היתר בניה או הרשאה לפני 2007, בו נקבע גם כי יש לפעול להפעלת החשיפה לקרינה במסגרת התכנית השנתית והתקציב השנתי של חברת החשמל.



קו מתח עליון



תשתית חשמל עילית



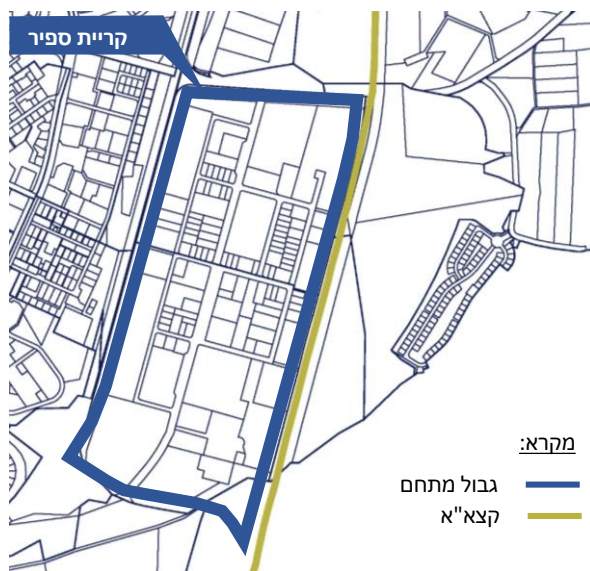
תשתית חשמל תת קרקעית

דלק וגז במתחם עוברות רצועות גז ודלק. לאורך מסילת 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. הרצועה הייעודית הופקעה לטובת מעברי הקווים ומהווה פוטנציאל להעברת תשתיות נוספות, לשם צמצום מגבלות וחסיכות במשאבי קרקע.

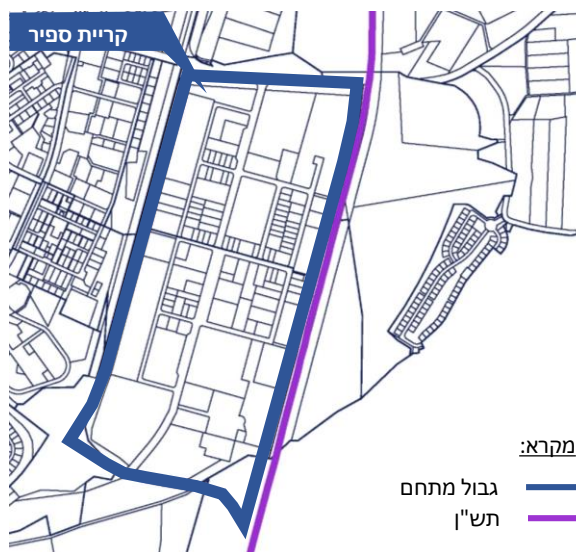
במתחם קיימות שלוש תחנות דלק של חברות שונות, 2 מתוכן נמצאות לאורך רחוב גיבורי ישראל. על כן, יש לשמור על ההנחיות הסביבתיות בהתאם לתמ"א 18 לתחנות דלק על תיקוניה.

תמ"א 37- גז טבעי

מערכת ההולכה לגז טבעי חולפת לאורך תוואי דרך מס' 6, כ-11 ק"מ ממזרח לאתמ"מ. באפריל 2013 הוענק רישיון להקמה ולהפעלה של רשת חלוקה לגז טבעי באזור חדרה והעמקים בו כלול תת-אזור נתניה, צינור באורך של כ-8,200 מ' מגבולה הצפוני של נתניה ועד מחלף פולג. התוואי המועדף על ידי מהנדס העיר הינו לאורך מסילת הברזל. על פי הוראות טיוטת התכנית, ברצועה המסומנת כמגבלות בניה ופיתוח הפקדת תכנית, קבלת היתר בניה וביצוע עבודות בשטח דורשים אישור רשות הגז הטבעי והתייעצות עם בעל הרשיון. עוד נקבע כי בטווח הקטן מ-10 מ' מעצים תוטמן הצנרת בעומק 2 מ' לפחות. ההוראות קובעות דרישה לנספח נופי-סביבתי מחייב לתכנית המפורטת.



תוואי תשתית קצא"א



תוואי תשתית תש"ן



תמ"א 37 (גז טבעי) בסביבת מתחם קריית-ספיר

חולשות / העדר של משאבים או יכולות	חוזקות / יתרון מול המתחרים
- כביש 2 מנתק את המתחם משכונות המגורים במערב ובדרום העיר (אין גישת הולכי רגל ואופניים). - מחסור בדפנות מסחר פעילות וריבוי מסחר מנותק מדופן הרחוב. - היעדר הצללה לאורך הרחובות. - תכנית הקרקע נמוכה וריבוי שטחי חנייה פתוחים. - חסר בשטחי שהייה ציבוריים ומימד הליכתיות נמוך במפלס הרחוב.	- קישוריות גבוהה: דרך 2, דרך 553, דרך 561, ותחנת רכבת ספיר. - מוקדי משיכה מסחריים ותעסוקתיים ברמה האזורית. - קירבה למרכזי אוכלוסייה משמעותיים: קרית נורדאו, נאות מנחם בגין (רמת פולג) ועיר ימים. - מגוון של בתי עסק מקנה מידה מקומי ועד קנה מידה אזורי.
אימים / מצבים בסביבה החיצונית שעלולים להזיק	הזדמנויות / סביבה החיצונית לצורך הפקת לקחים ויצירת סביבה תחרותית
- שני מוקדי כניסה ויציאה בלבד המהווים צוואר בקבוק למתחם. - מפעלי הבטון מהווים מפגע סביבתי ומקשים על פיתוח שימושים מתקדם ושיפור של אופי הרחוב. - חלקות גדולות ופרצלציה שנעשתה ע"ב תפישות תכנוניות ישנות המותאמות לאזורי תעשייה יכולות להוות חסם ליזמים קטנים ובינוניים.	- תוספת שטחי מסחר ותעסוקה יכולים לתת מענה תעסוקתי ברמה האזורית ולתושבי נתניה בפרט. - מוקדי פנאי ובילוי יכולים להעשיר את שעות השימוש במתחם ולהגדיל את היצע השימושים בו. - תכניות הבנייה הנמוכות יאפשרו תוספת שטחים משמעותית לרבות הפרשת שטחים לצרכי ציבור. - חלקות גדולות אטרקטיביות ליזמים גדולים וחברות ענק. - תחנת הרכבת ספיר בעלת פוטנציאל לפיתוח המתחם בתוספת אמצעי להנגשתה בפתרון The last mile - פתרון הקשיים התנועתיים יכול לאפשר את הביקושים האזוריים הגבוהים.

פרק 2

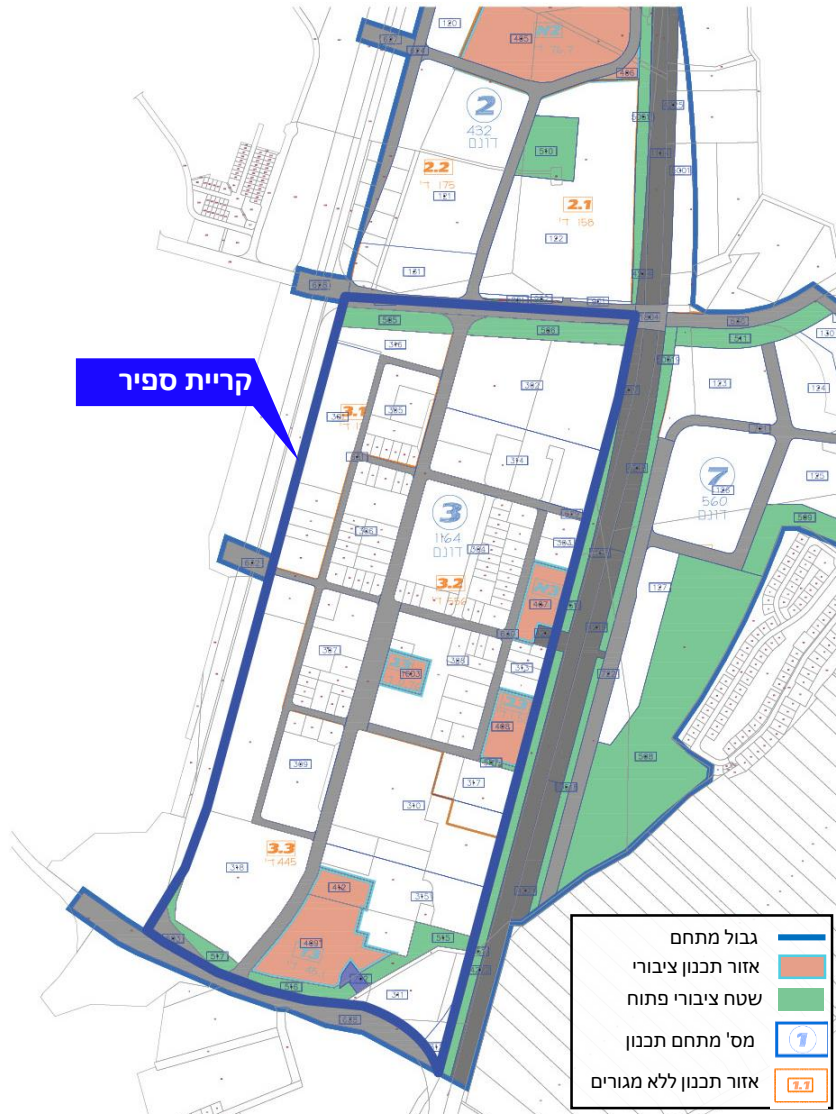
נת/1000- התכנית המתארית לאתמ"מ

2. אתמ"מ 2.1 חלוקה לאזורי תכנון

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

- 3.1 - עירוני מעורב (תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור) ושצ"פ
- 3.2 - עירוני מעורב (תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור) ושצ"פ
- 3.3 - עירוני מעורב (תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור), שצ"פ, ומתקן הנדסי
 3א', 3ב', 3ג', 3ד' – מבנים ומוסדות ציבור
 3ג' – שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנית האתמ"מ קובעת כי אישור מסמך מדיניות זה מהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות באזורי תכנון 3.1, 3.2 ו-3.3.
 יש לעמוד בהוראות המפורטות בסעיף 4.1.1 של תכנית נת/1000 – אתמ"מ.



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

עירוני מעורב

שימושים עיקריים:

שימושים מעורבים כמפורט להלן:

תעסוקה: כמפורט בסעיף תעסוקה.

מסחר: מסחר לסוגיו.

מבנים ומוסדות ציבור: כמפורט בסעיף מבנים ומוסדות ציבור.

שימושים משניים:

א. כמפורט בסעיף תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

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

ג. המסחר בקומת הקרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.

הוראות:

למעט שימושים המטילים מגבלות סביבתיות כגון חומרים מסוכנים וחומרי הדברה.

לא יותר שימוש למגורים.

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.

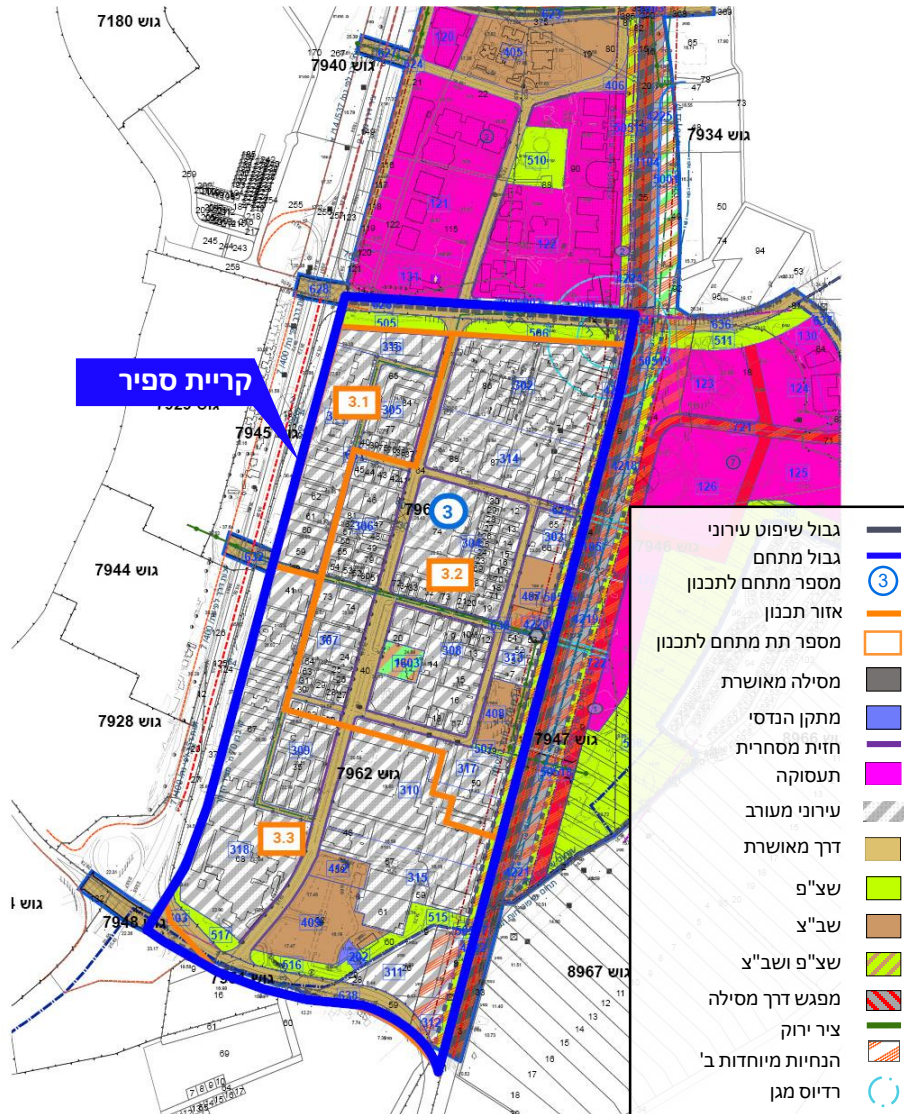
שימושים משניים:

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.



תשריט מצב מוצע (ייעודי קרקע), תכנית נת/1000- אתמ"מ

תעסוקה

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.

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים עיקריים:

מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, רוחה, בריאות, משרדי עירייה וממשלה, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוס, שווקים, תחנת מחזור עירונית, תשתיות ומתקנים הנדסיים. השימוש הספציפי בכל מגרש יקבע בתכנית המפורטת על פי החלטת מוסד תכנון.

שימושים משניים:

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

מימוש השימושים הנלווים:

התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המבטיחות הקמתם כך שלא יפגע ו/או ינעם מימוש הבנייה לצרכי ציבור.

שטח ציבורי פתוח

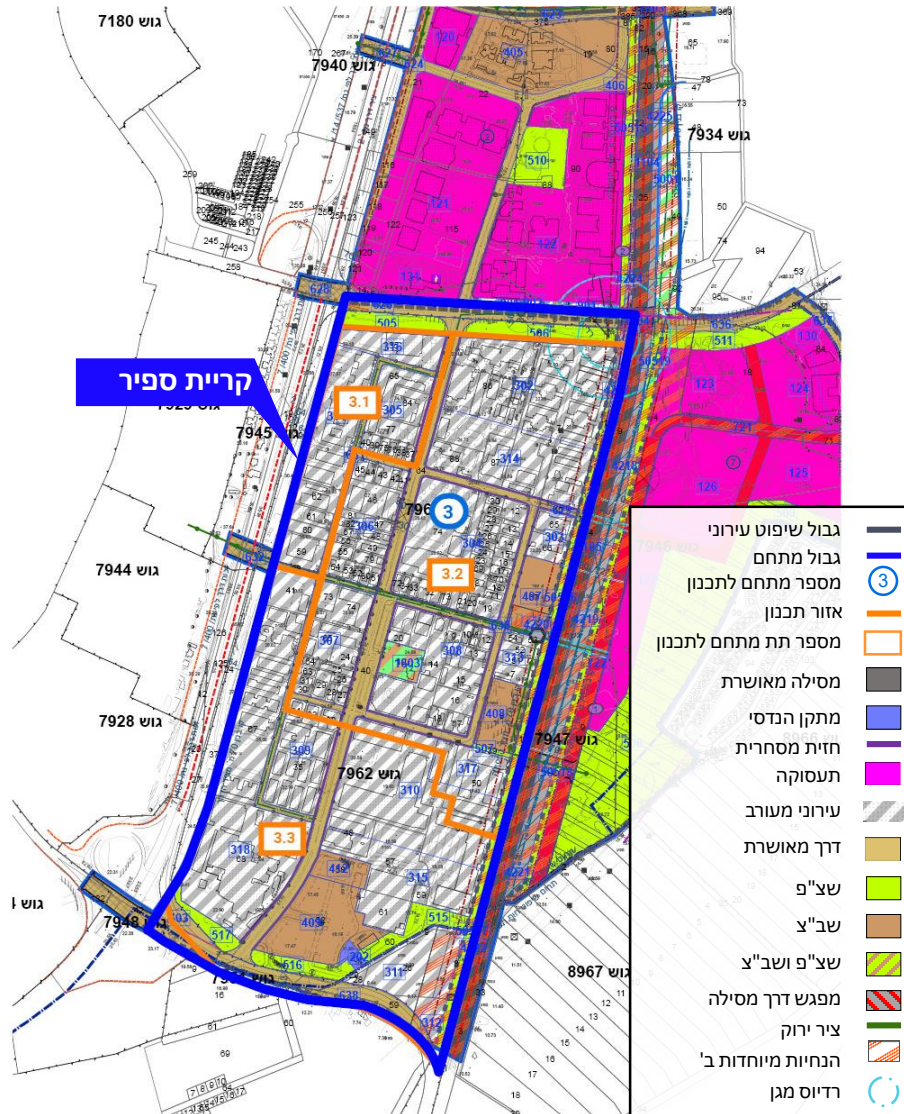
שימושים עיקריים:

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

שימושים משניים:

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

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



תשריט מצב מוצע (ייעודי קרקע), 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 עיליים לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה. מתח"מים, כאמור בסעיף 4.2.5 והגדרות התכנית. מתקנים הנדסיים ותשתיות. מעבר עבור תשתיות לרבות גז טבעי.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

שימושים עיקריים:

שימושים מעורבים לשטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, כמפורט להלן:
א. מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף מבנים ומוסדות ציבור.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף שטחים ציבוריים פתוחים.

שימושים משניים:

כמפורט בסעיף מבנים ומוסדות ציבור ובסעיף שטחים ציבוריים פתוחים.

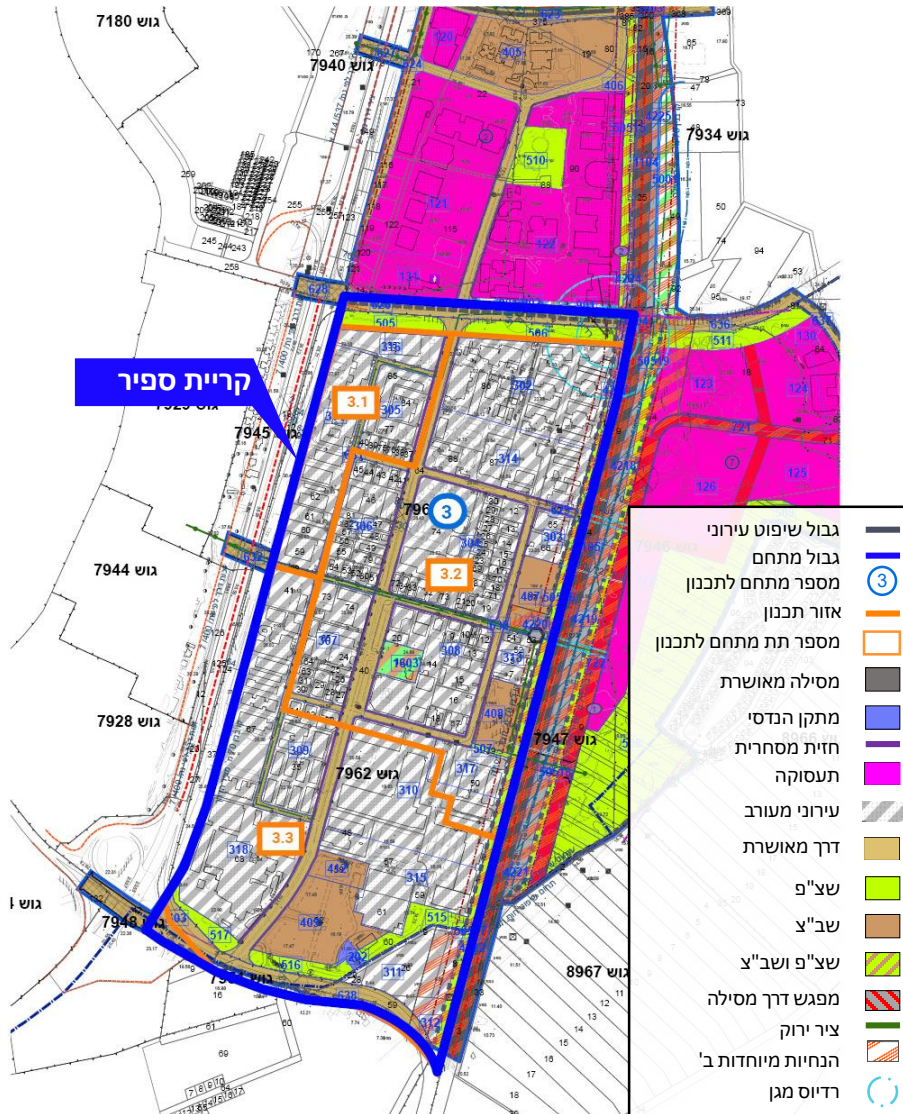
מתקנים הנדסיים

שימושים עיקריים:

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

שימושים משניים:

דרכי גישה לתחזוקת המתקנים, פיתוח שטח



תשריט מצב מוצע (ייעודי קרקע), תכנית נת-1000- אתמ"מ

2. אתמ"מ 2.3 עצימות בנייה

תכנית האתמ"מ קובעת עצימות בנייה בין 200% ל-650% באזורי התכנון של מתחם קריית ספיר.

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.

עצימות בנייה ע"פ נת/1000 בחלוקה לאזורים:

אזור תכנון 3.1- 300%-500%

אזור תכנון 3.2- 500%-650%

אזור תכנון 3.3- 200%-300%

אזור תכנון 3א'-3ד' – 300%

(ביעוד מעורב עם שצ"פ נלקח בחשבון 50% מתא השטח)

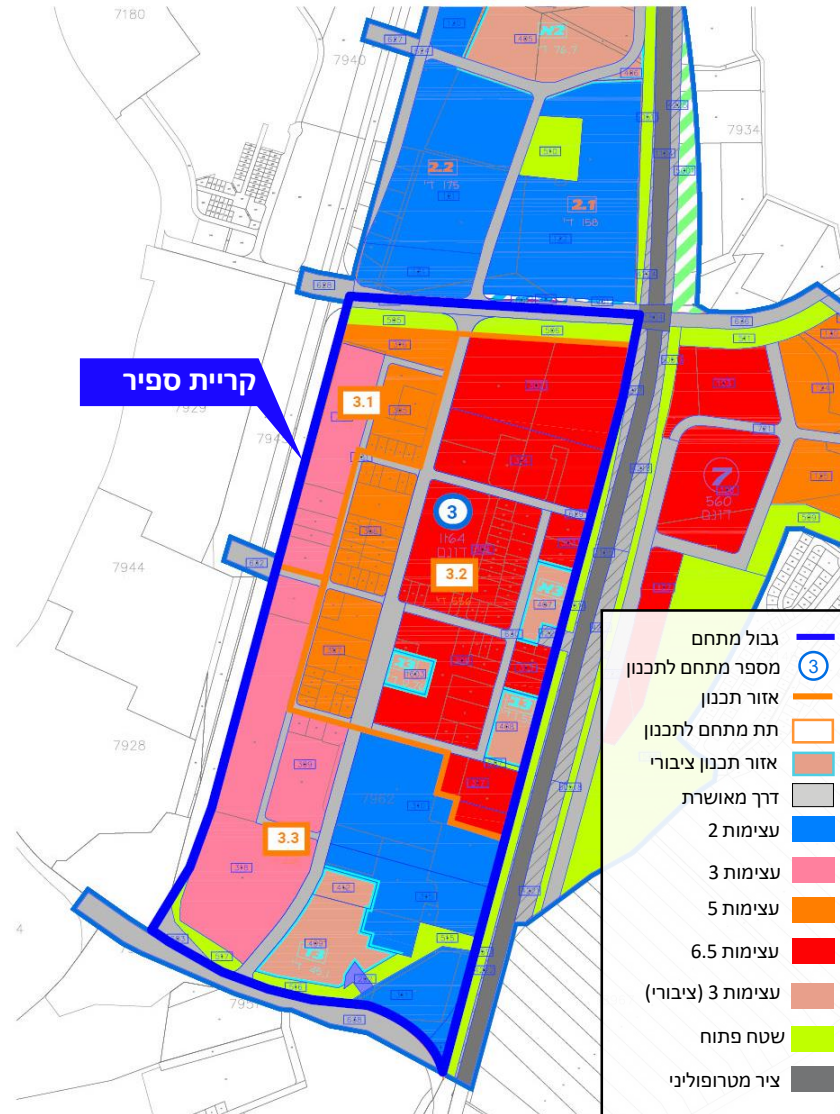
גמישות

בכל אזור תכנון ובהתאם לעצימות הבנייה הנקבעת תינתן גמישות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם ובכפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש.

- באזור עצימות 200%-300% ניתן יהיה לעלות לעצימות 500% ב-20% משטח המתחם.
- באזור עצימות 500% ניתן יהיה לעלות לעצימות 650% ב-20% משטח המתחם.
- באזור עצימות 650% ניתן יהיה לעלות לעצימות 750% ב-20% משטח המתחם.

בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:

- יותר שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים, תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.
- ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר נידום אל מעל פני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללת.



נספח עצימות, תכנית נת/1000- אתמ"מ

תכנית האתמ"מ קובעת מספר קומות מקסימלי במתחם קריית ספיר כמפורט:
גובה בנייה עד 40 קומות.

אזור תכנון 3.1 - תאי שטח: 301, 305, 316 - עד 40 ק'

אזור תכנון 3.2 - תאי שטח: 302-304, 306-308, 313, 314 - עד 40 ק'
תא שטח 317 - עד 20 ק'

אזור תכנון 3.3 - תאי שטח: 309, 310 חלקי, 315 חלקי עד 40 ק'
- תאי שטח 311, 312 עד 8 ק'

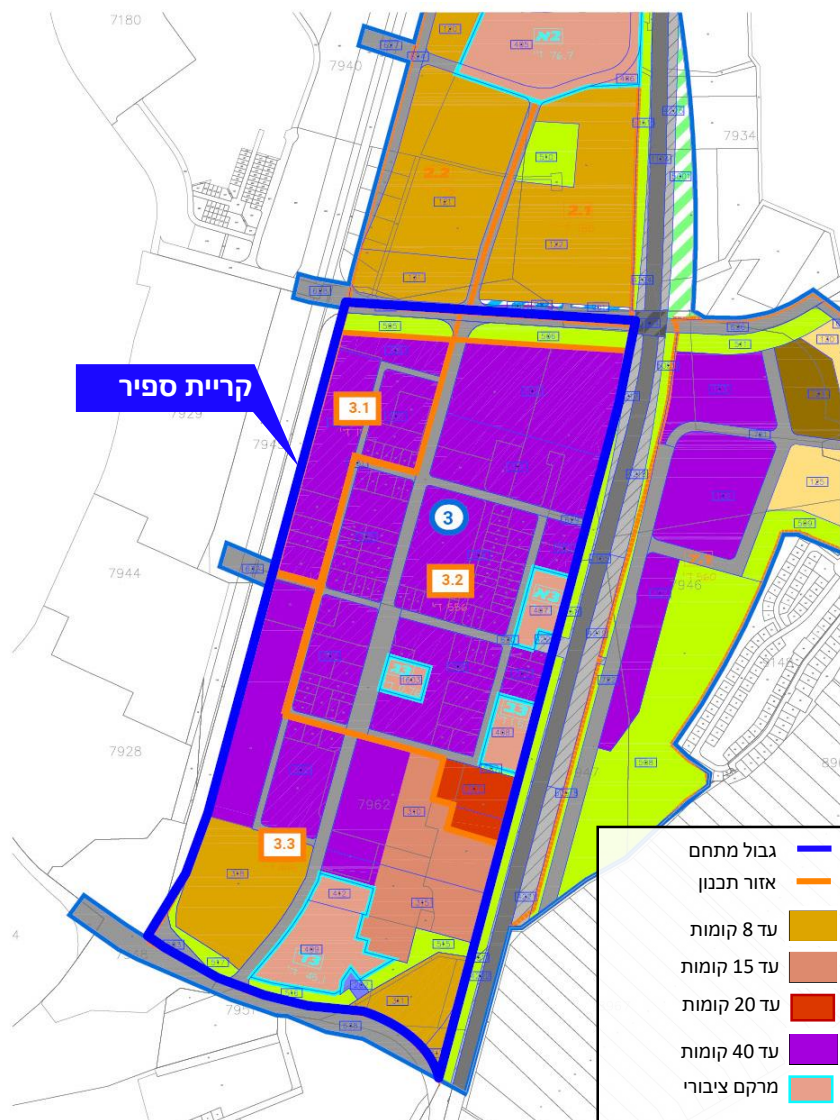
- תאי שטח 310, 315 עד 15 ק'

אזור תכנון 3א'-3ד' - תאי שטח 409, 412, 407, 1603 גובה בינוי עד 8 ק'

גמישות

סעיף הגמישות מאפשר להגדיל את גובה הקומות לאזורי התכנון ללא הגדלת סל הזכויות במתחם ובכפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש.

- באזור בו גובה הבינוי עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 15 קומות ב- 20% משטח המתחם.
- באזור בו גובה הבינוי עד 15 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 20 קומות ב- 20% משטח המתחם.
- באזור בו גובה הבינוי עד 20 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 25 קומות ב- 20% משטח המתחם.

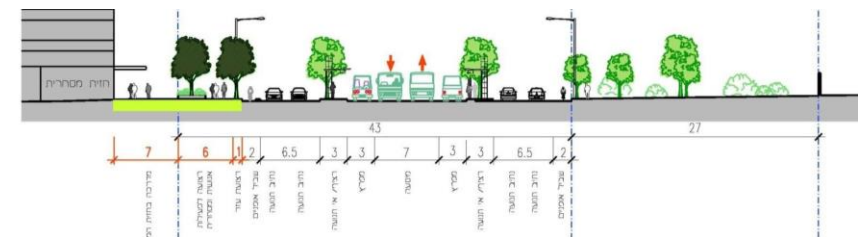


נספח תבניות בנייה, תכנית נת/1000- אתמ"מ

2. אתמ"מ 2.5 סביבה ונוף

נספח זה מצורף לתכנית המתארית שהוכנה לאתמ"מ נתניה על פי הוראות התמ"מ, וסוקר את ההיבטים הסביבתיים והנופיים בתחום התכנית. התכנית שמה דגש על חיזוק הקשרים, בהיבטים שונים, בין האתמ"מ לעיר, ועל יצירת רצף תכנוני עם חלקי העיר הסובבים את שטח האתמ"מ.

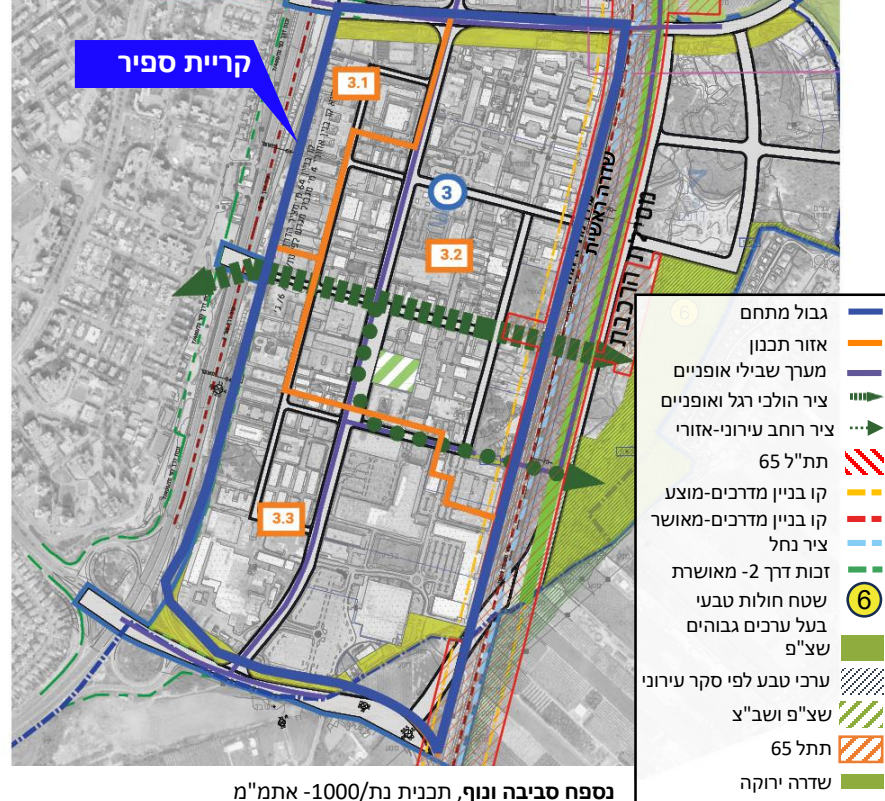
- רחובות ודרכים- לאורך מסילת הרכבת מוצעת באתמ"מ שדרה ראשית ירוקה** (צפון-דרום) המשפרת את והנגישות בין החלקים הצפוניים והדרומיים של התוכנית. ציר זה כולל רצועה שמורה לתשתיות, מסילת רכבת ושדרת הולכי רגל ראשית שתהווה שצ"פ לינארי.
- שבילי אופניים- מערך שבילי האופניים המתוכנן יחזק את הקשרים בין האתמ"מ לעיר.** שבילי האופניים המתוכננים מתבססים על תכנית האב לשבילי אופניים של נתניה וכוללים שבילי אופניים לאורך דרכים ראשיות ושבילי אופניים לאורך צירי הרוחב הירוקים. מוצע לחבר מזרח ומערב באמצעות ציר רוחב עירוני-אזורי הכולל מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- הולכי רגל- במסגרת התכנית שולבו גשרי הולכי רגל מעל דרכים קיימות ומתוכננות ומעל רצועת הרכבת ליצירת רצף הליכתי וגישה נוחה ומזמינה לאתמ"מ.** בלב המתחם קיים ציר הליכה ירוק מזרח מערב החוצה את מתחם קריית ספיר ממזרח למערב, מתחנת הרכבת ממזרח אל פנים שכונת נורדאו ממערב. ציר ההליכה יתוכנן כגשר העובר דרך כביש 2 המהווה כחוצץ בין חלקי העיר וזאת במטרה ליצר קישוריות אזורית ומקומית. מסחר פעיל, בציר יכיל בתוכו ידור, תרבות ופנאי להולכי הרגל ורוכבי האופניים.
- שטחים פתוחים ואתרים לשימור - מערך השטחים הפתוחים המוצע בתכנית מתייחס גם לשלושת צירי הרוחב הירוקים העירוניים של נתניה**



חתך נוף טיפוסי מוצע לשדרה ראשית, מקור: עיקרי התכנון הנופי – נספח סביבה ונוף, תכנית נת-1000- אתמ"מ



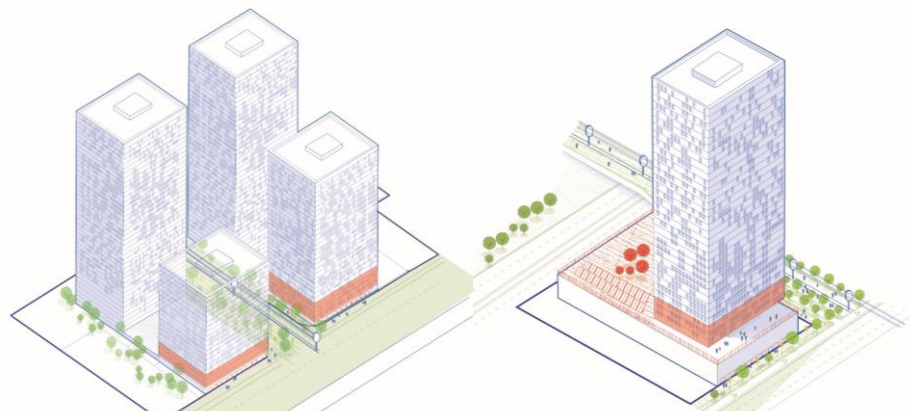
ציר ההליכה מזרח מערב בלב המתחם | מתוך תשריט מצב מוצע- תכנית נת-1000- אתמ"מ



נספח סביבה ונוף, תכנית נת-1000- אתמ"מ

פרק 3

מצב מוצע



בינוי מוצע - קריית ספיר, מקור: דרמן ורבקל אדריכלות. להמחשה בלבד



אילוסטרציה תלת מימדית מוצעת - קריית ספיר, מקור: דרמן ורבקל אדריכלות. להמחשה בלבד

מסמך המדיניות לקריית ספיר מתווה הקמת רשת ירוקה בליבת המתחם המשלבת עקרונות של עיר חכמה, יעילות אנרגטית גבוהה, ניהול משאבים חכם ומבוסס מידע עם שילוב טכנולוגיות חדשניות. זאת בנוסף להתרת החסמים התנועתיים ויצירת רשת התניידות ציבורית ואלטרנטיבית בקישוריות מיטבית בין המוקדים השונים במתחם וסביבתו.

חזון

שילוב אמצעים חכמים ליצירת מרחב מגוון מקיים ומצליח המשלב יחד מסחר, תעשייה נקייה, עסקים, פנאי ובילוי. התכנית מגדירה הקמת רשת ירוקה בליבת המתחם המשלבת עקרונות של יעילות אנרגטית גבוהה, ניהול משאבים חכם ומבוסס מידע עם שילוב טכנולוגיות חדשניות.

לצורך מימוש החזון מכיל מסמך המדיניות לקריית ספיר עקרונות לאישור תוכניות מפורטות שיוכנו בתחומי מכה נת/1000 בנושאים הבאים: בינוי ואיכות המרחב הציבורי, הקצאות צרכי ציבור, מערך התשתיות והנחיות סביבתיות.

עוד מתווה מסמך זה תועלות ציבוריות למימוש הזכויות במסגרת האתמ"מ אלו יאפשרו את פיתוח המרחב הציבורי בהתאם לחזון תכנית זו.

מטרות

- התרת החסמים התנועתיים ויצירת רשת התניידות ציבורית ואלטרנטיבית בין המוקדים השונים במתחם לסביבתו.
- שמירה על איכות המרחב הציבורי כמרחב המעודד הליכתיות ע"י רשת רחובות ומעברים להולכי רגל אותו מלווה חזית פעילה הכוללת שימושים בעלי אינטראקציה גבוהה עם הציבור הרחב.
- יצירת אזורי שהייה פתוחים לרווחת הציבור בליבת המתחמים.

א. רשת תחבורה ציבורית:

תחנת רכבת קריית ספיר בעלת פוטנציאל להנגשת המתחם בשילוב פתרונות הקילומטר האחרון. יחד עם רשת מהיר לעיר המקודמת במתחם נותנת מענה בכיסוי נרחב לתחבורה ציבורית ברחבי המתחם.

ב. רשת תחבורה פרטית:

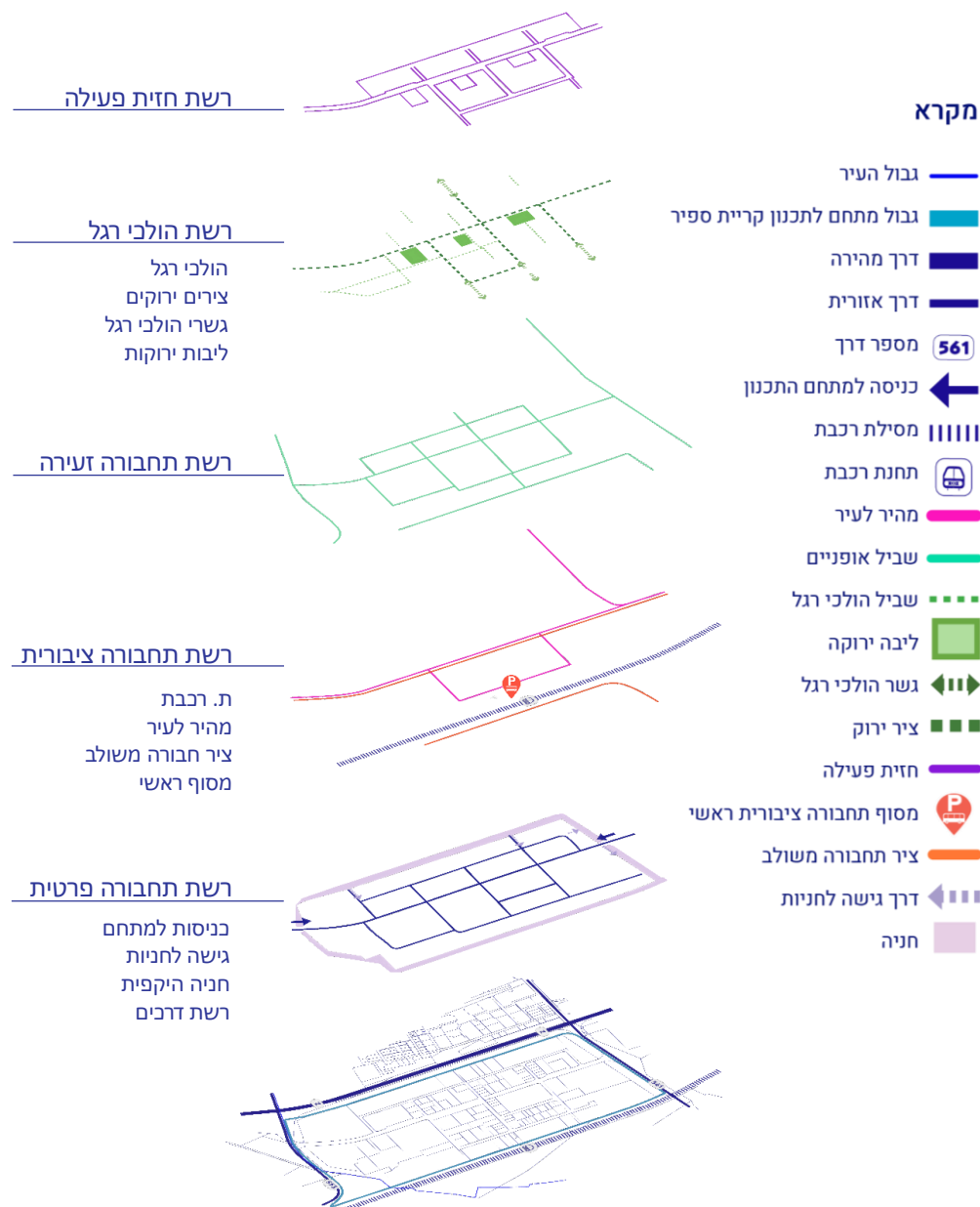
מיקום חניות בכניסות למתחם על-מנת להפחית מעומסי התנועה בלב המתחם בשילוב פתרונות הקילומטר האחרון על ידי הרשתות התנועתיות השונות להנגשת המקטע האחרון במסלול.

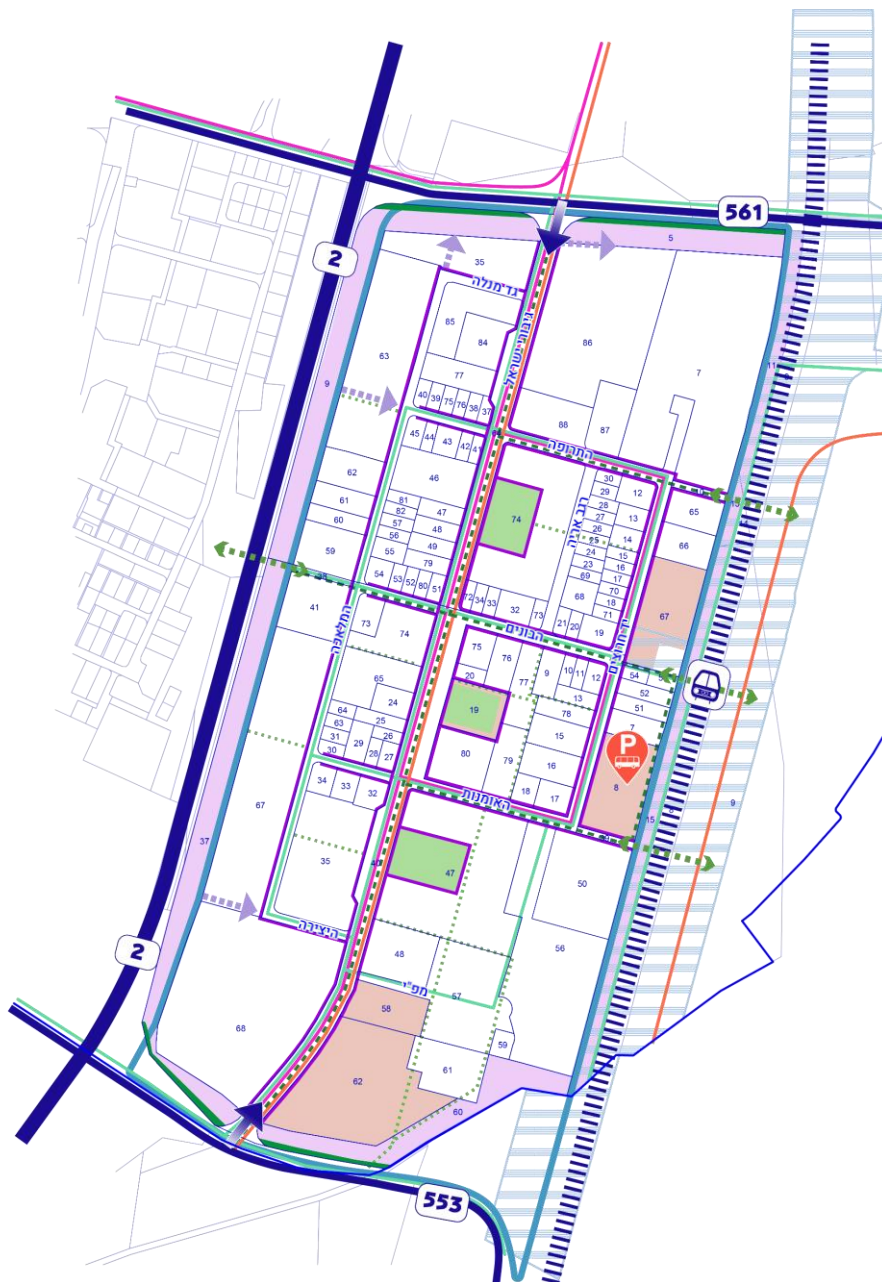
ג. רשת תחבורה אלטרנטיבית:

רשת שבילי אופניים רציפה וחיבורה לרשת האופניים העירונית ע"י גשרים מעל כביש 2 ומסילת הרכבת בשילוב מקומות עגינה לקורקינטים ואופניים ברחבי המתחם בהתאם להנחיות מסמך זה.

ד. רשת הולכי רגל:

רשת הולכי רגל רציפה הכוללת מעברים להולכי רגל לצמצום מרחקי הליכה, רחובות פעילים ומוצללים המעודדים הליכתיות תוך דגש על רחוב גיבורי ישראל כרחוב ירוק מעובה נטיעות הכולל מוקדי שהייה לאורכו בליבת המבנים. קישור מערך הולכי הרגל לסביבתו ע"י גשרים מעל לכביש מס' 2 ומסילת הרכבת.





מקרא

- גבול העיר
- גבול מתחם לתכנון קריית ספיר
- דרך מהירה
- דרך אזורית
- 561 מספר דרך
- ← כניסה למתחם התכנון
- ||||| מסילת רכבת
- P תחנת רכבת
- מהיר לעיר
- שביל אופניים
- - - שביל הולכי רגל
- ליבה ירוקה
- ← → גשר הולכי רגל
- - - ציר ירוק
- חזית פעילה
- P מסוף תחבורה ציבורית
- ציר תחבורה משולב
- ← דרך גישה לחניות
- חניה
- שטח בייעוד ציבורי
- מגבלות בנייה תת"ל 65 א'
- רצועה מגוננת

קומפילציית רשתות, קריית ספיר



מסמך מדיניות קריית ספיר, מתחם 3- אתמ"מ נתניה

3. מצב מוצע 3.2 הנחיות למרחב הבנוי

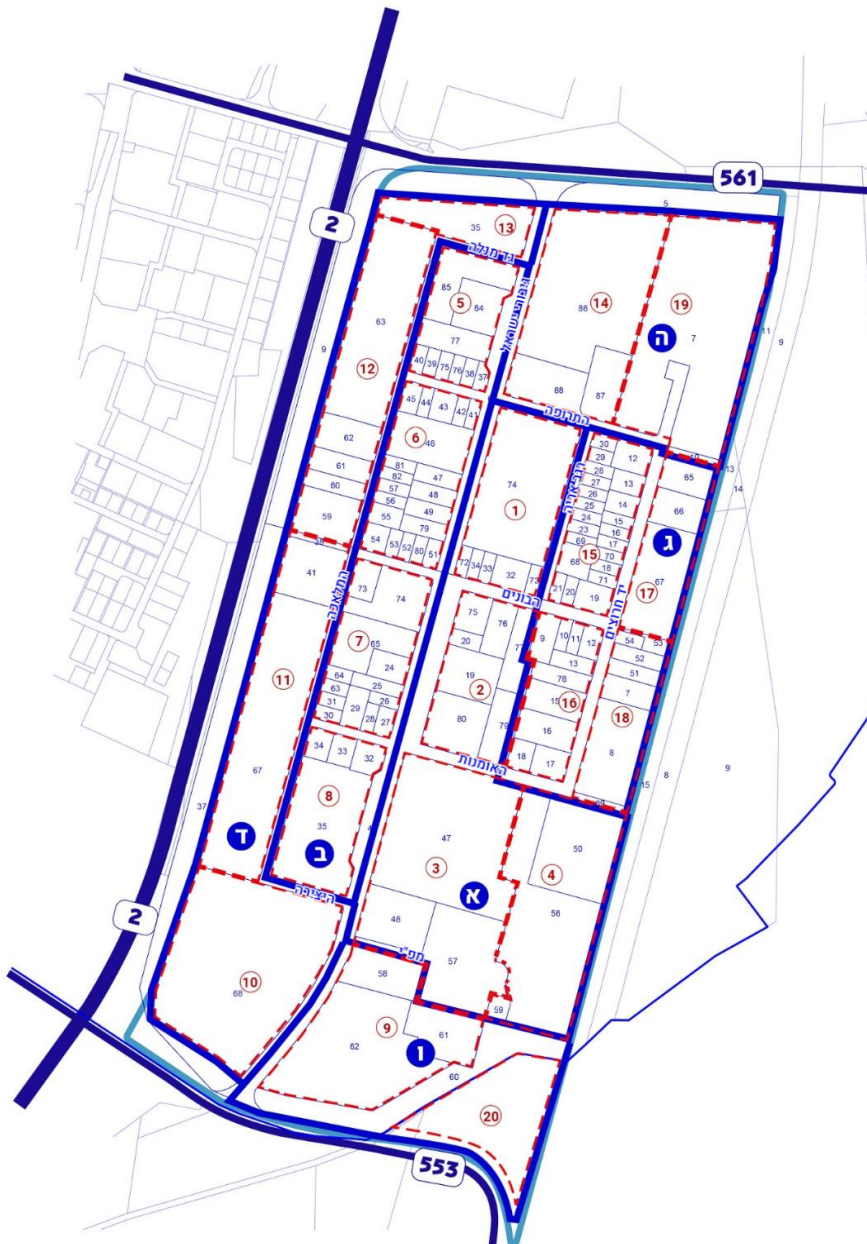
חלוקה למתחמי תכנון

מסמך המדיניות מחלק את מתחם קריית ספיר ל-6 מתחמי תכנון, כאשר לכל מתחם תכנון מאפיינים ייחודיים והנחיות תכנוניות להכנת תכנית מפורטת. להלן החלוקה המוצעת למתחמי התכנון:

- מתחם הליבה המזרחי
- מתחם הליבה המערבי
- מתחם תחנת הרכבת
- מתחם כביש 2
- מתחם הקצה הצפוני
- מתחם הקצה הדרומי

מקרא

- גבול עיר
- גבול מתחם לתכנון קריית ספיר
- גבול מתחם
- Ⓐ מתחם לתכנון
- - - גבול מבן
- ① מספר מבן
- דרך מהירה
- דרך אזורית
- 561 מספר דרך



חלוקה למתחמי תכנון, קריית ספיר

א. מתחם הליבה המזרחי

מיקום

המתחם גובל במסילת הרכבת ורחוב אריה רגב ממזרח, בשדרות גיבורי ישראל ממערב, התרופה מצפון ומפ"י מדרום.

גושים, חלקות

גוש 7961 – 32-34, 72-74

גוש 7962 – 50, 57, 56, 59, 47-48, 75-77, 79-80, 19-20.

אפיון המתחם

מתחם הליבה המזרחי ממוקם במרכז קריית ספיר מאופיין במתחמי קניות (טיפוס מתחמי ביג) המושכים מבקרים ברמה אזורית וריבוי חניונים עיליים פתוחים בדופן הרחוב.

במתחם זה פוטנציאל ליצירת מרחב תוסס הכולל מוקדי מסחר, תעסוקה פנאי ובילוי המייצרים מתחם פעיל בטווח ומגוון שעות ביממה.

הנחיות כלליות

הנחיות בנושא המרחב הבנוי וחתכי רחוב מוצעים יהיו כמפורט [בפרק 3.2.3](#)

הנחיות בנושא מגבלות בינוי יהיו כמפורט [בפרק 3.2.4](#)

הנחיות בנושא סביבה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.1](#)

הנחיות בנושא תנועה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.2](#)

הנחיות בנושא תשתיות יהיו כמפורט [בפרק 3.3.3](#)

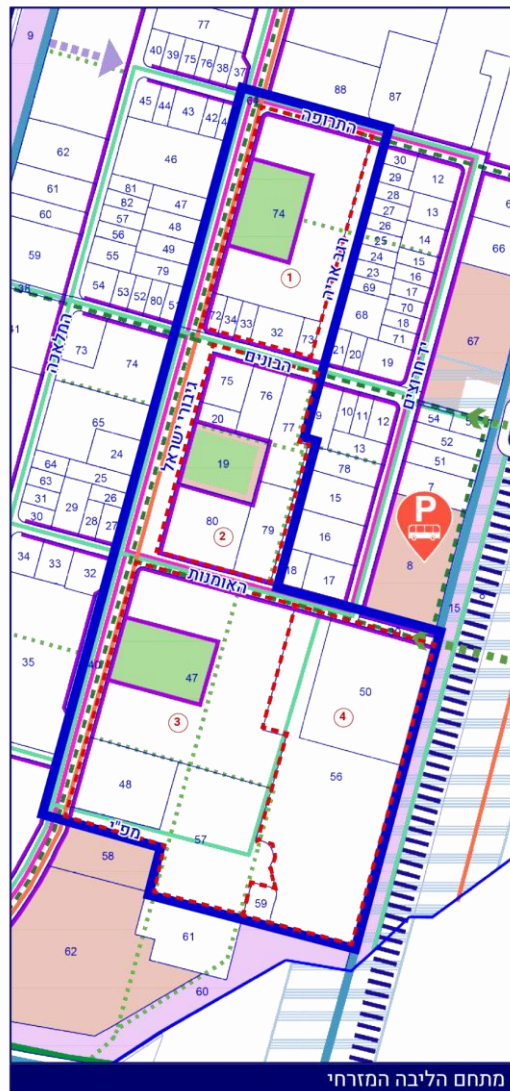
* במתחם זה קיימות מגבלות בינוי בהתאם לתת"ל 65 א'



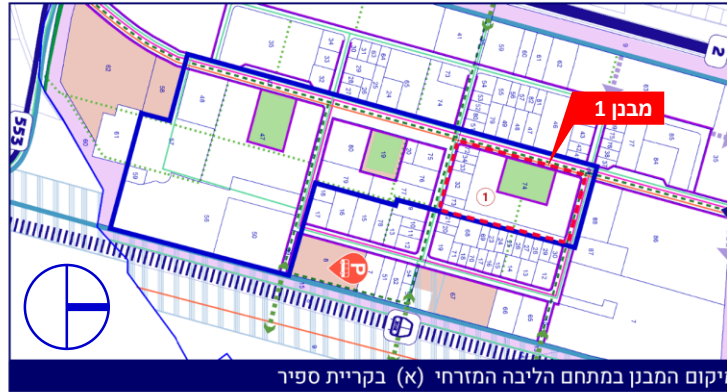
מיקום המבט בקריית ספיר

מקרא

- גבול עיר
- גבול מתחם לתכנון קריית ספיר
- גבול מתחם מוצע
- מתחם מוצע
- גבול מבטן
- מספר מבטן
- דרך מהירה
- דרך אזורית
- מספר דרך
- כניסה למתחם התכנון
- מסילת רכבת
- תחנת רכבת
- מהיר לעיר
- שביל אופניים
- שביל הולכי רגל
- ליבה ירוקה
- גשר הולכי רגל
- ציר ירוק
- חזית פעילה
- מסוף תחבורה ציבורית ראשי
- ציר תחבורה משולב
- דרך גישה לחניות
- חניה
- שטח ביעוד ציבורי
- מגבלות בנייה תת"ל 65 א'
- רצועה מוגנת



מתחם הליבה המזרחי

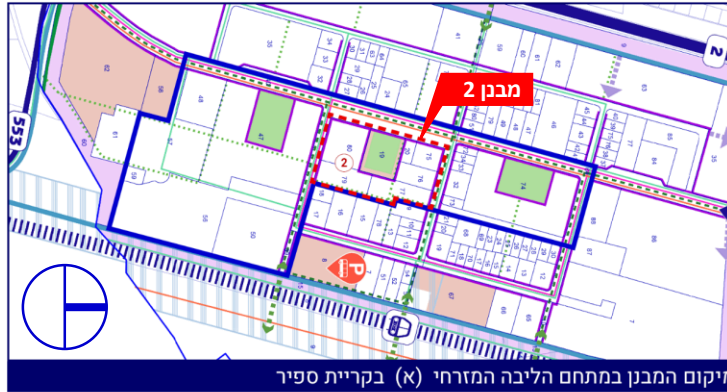
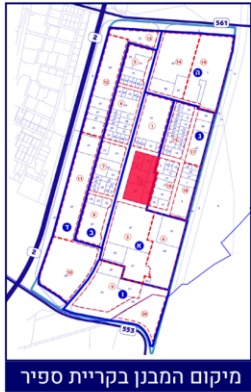


העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקות 72, 74, 73, 34, 33, 32 אזור תכנון אתמ"מ 3.2	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בהוראות נת/1000	6.5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקה 74 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. שטח ציבורי פתוח/רחבה עירונית בחלקה 74 יפותח במרכז המבן שטח פתוח לרווחת הציבור בשטח מינימלי של כ- 5 ד' ד. העברת חניון עילי לתת קרקע ה. שימוש ציבורי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' גיבורי ישראל, התרופה והבונים תהיה חזית מסחרית כמפורטת במסמך זה בפרק 3.2.6 מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל והתרופה יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2. רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2. קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגינון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם א – מתחם הליבה המרכזי

(*) באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 750%-ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

- בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)
- בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות (**)	הנחיות מיוחדות
גוש 7962	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור	6.5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקה 19 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. שטח ציבורי פתוח/ רחבה עירונית בחלקה 19 יפותח במרכז המבן שטח פתוח לרווחת הציבור בשטח מינימלי של כ-3.5 ד' בהתאם להוראות במסמך זה. ד. העברת חניון עילי לתת קרקע ה. שימוש ציבורי משולב בבינוי
גוש 7962	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שימושים מותרים: א. שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור ושטחים פתוחים כהגדרתם בתכנית נת 1000	3	עד 8 ק'	חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' גיבורי ישראל, האומנות והבונים תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל והאומנות יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם א - מתחם הליבה המרכזי

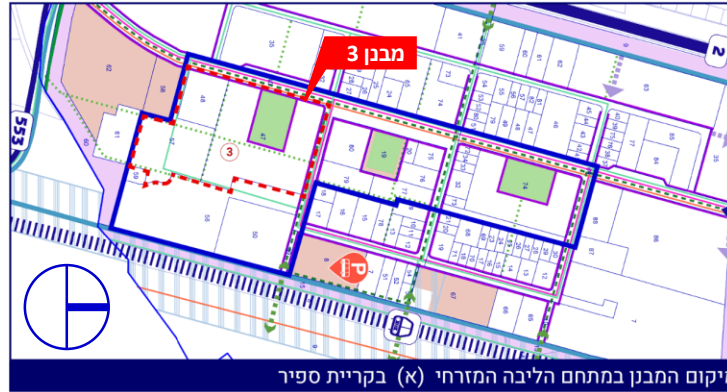
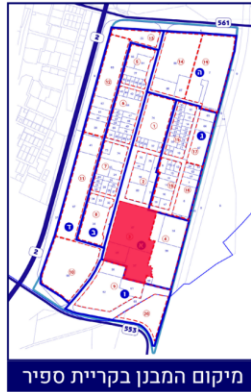
(*) באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 750%-ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

באזור עצימות 200% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 500%-ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(**) באזור בו גובה הבינוי עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות (**)	הנחיות מיוחדות
גוש 7962	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור	2	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקות 47, 48, 57 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. שטח ציבורי פתוח/ רחבה עירונית בחלקה 47 יפותח במרכז המבן שטח פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ד. העברת חניון עילי לתת קרקע ה. שימוש ציבורי משולב בבינוי
גוש 7962		שימושים מותרים: שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000		עד 15 ק'	מגבלות בינוי - קיימת מגבלת בינוי בסמיכות לתחנות דלק בהתאם לתמ"א 18. חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' גיבורי ישראל והאומנות תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6. מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל והאומנות יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2. רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2. קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגינון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם א – מתחם הליבה המרכזי

(*) באזור עצימות 200% ניתן יהיה לבנות בעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).
 (**) באזור בו גובה הבינוי עד 15 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 20 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)

מסמך מדיניות קריית ספיר, מתחם 3- אתמ"מ נתניה





העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות (**)	הנחיות מיוחדות
גוש 7962 חלקות 56,59	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור	2	עד 15 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקה 56 יפותח מעבר פתוח להוות הציבור בהתאם להוראות המסמך. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי
אזור תכנון אתמ"מ 3.3		שימושים מותרים: שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור בהגדרתם בתכנית נת 1000			מגבלות בינוי - במבן זה קיימות מגבלות בניה ופיתוח בהתאם לת"ל 65 א'.
גוש 7962 חלקות 50,56			6.5	עד 20	חזית מסחרית - החזית הפונה לרחוב האומנות תהיה חזית מסחרית כמפורט במסמך זה בפרק 3.2.6 מהיר לעיר - ברח' האומנות יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם א - מתחם הליבה המרכזי

(*) באזור עצימות 200% ניתן יהיה לבנות בעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 750% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(**) באזור בו גובה הבינוי עד 15 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 20 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

באזור בו גובה הבינוי עד 20 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 25 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)

ב. מתחם הליבה המערבי

מיקום

המתחם גובל ברח' גיבורי ישראל ממזרח, ברחוב המלאכה ממערב, גד מנדלה מצפון ורחוב היצירה מדרום.

גושים, חלקות

גוש 7961 – 41-49, 37-40, 51-57, 75-77, 80-82, 84-85, 79
גוש 7962 – 24-35, 63-65, 73-74

אפיון המתחם

מתחם הליבה המערבי ממוקם במרכז קריית ספיר ומאופיין במבני מסחר ותעסוקה מקומיים. במתחם זה פוטנציאל ליצירת מרחב תוסס הכולל מוקדי מסחר, תעסוקה פנאי ובילוי המייצרים מתחם פעיל בטווח ומגוון שעות ביממה.

הנחיות כלליות

הנחיות בנושא המרחב הבנוי וחתכי רחוב מוצעים יהיו כמפורט [בפרק 3.2.3](#)

הנחיות בנושא מגבלות בינוי יהיו כמפורט [בפרק 3.2.4](#)

הנחיות בנושא סביבה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.1](#)

הנחיות בנושא תנועה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.2](#)

הנחיות בנושא תשתיות יהיו כמפורט [בפרק 3.3.3](#)



מיקום המבן בקריית ספיר

מקרא

- גבול עיר
- גבול מתחם לתכנון קריית ספיר
- גבול מתחם מוצע
- מתחם מוצע
- גבול מבן
- מספר מבן
- דרך מהירה
- מספר דרך
- כניסה למתחם התכנון
- סמלית רכבת
- תחנת רכבת
- מהיר לעיר
- שביל אופניים
- שביל הולכי רגל
- ליבה ירוקה
- גשר הולכי רגל
- ציר ירוק
- חזית פעילה
- מסוף תחבורה ציבורית ראשי
- ציר תחבורה משולב
- דרך גישה לחניות
- חניה
- שטח ביעוד ציבורי





העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקות 84-85, 75-77, 37-40 אזור תכנון אתמ"מ 3.1	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000.	5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ב. העברת חניון עילי לתת קרקע ג. שימוש ציבורי משולב בבינוי מגבלות בינוי - קיימת מגבלת בינוי בסמיכות לתחנות דלק בהתאם לתמ"א 18. חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' גיבורי ישראל, ג'ד מנלה, המלאכה והתרופה תהיה מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2. רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2. קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתר הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגינון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ב – מתחם הליבה המערבי. אזור חיפוש למתחמי איחוד וחלוקה בגוש 7961 חלקות 37-40, 75-76.

(*) באזור עצימות 500% ניתן יהיה לבנות בעצימות 650% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

- בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)
- בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



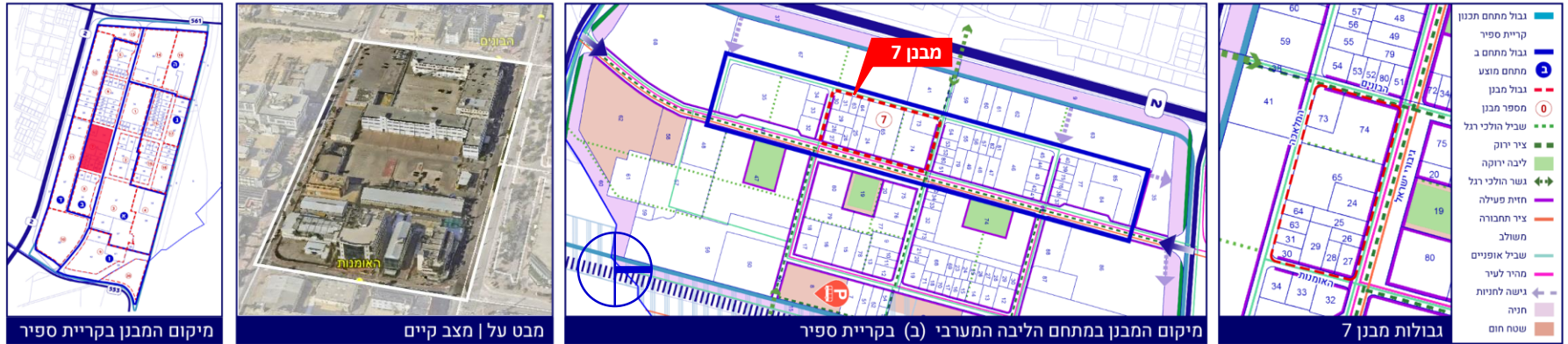


העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקות 41-49, 51-80, 82-79, 57 אזור תכנון אתמ"מ 3.2	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000.	5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ב. העברת חניון עילי לתת קרקע ג. שימוש ציבורי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' גיבורי ישראל, המלאכה, הבונים והתרופה תהיה מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ב - מתחם הליבה המערבי. אזור חיפוש למתחמי איחוד וחלוקה בגוש 7961 חלקות 41-45, 51-57, 79-82.

(*) באזור עצימות 500% ניתן יהיה לבנות בעצימות 650%-ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

- בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בנייה [בפרק 3.2.2](#)
- בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7962 חלקות 31-24, 63-73, 74, 65 אזור תכנון אתמ"מ 3.2	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000.	5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקות 74, 65 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי מגבלות בינוי - קיימת מגבלת בינוי בסמיכות לתחנות דלק בהתאם לתמ"א 18. חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' גיבורי ישראל, המלאכה, הבונים והאומנות תהיה מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ב – מתחם הליבה המערבי. אזור חיפוש למתחמי איחוד וחלוקה בגוש 7962 חלקות 31-25, 64-63.

(*) באזור עצימות 500% ניתן יהיה לבנות בעצימות 650% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7962 חלקות 32, 33, 34 אזור תכנון אתמ"מ 3.3	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור בהגדרתם בתכנית נת 1000.	3	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקה 35 תפוח במרכז המבן מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות המסמך ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' גיבורי ישראל, היצירה, האומנות והמלאכה תהיה מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ב – מתחם הליבה המערבי.

(*) באזור עצימות 300% ניתן יהיה לבנות בעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

- בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)
- בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)

ג. מתחם תחנת הרכבת

מיקום

המתחם ממוקם במזרח קריית ספיר בסמוך לתוואי מסילת הרכבת. המתחם גובל ברחובות התרופה מצפון, מסילת הרכבת ממזרח, האומנות מדרום ואריה רגב ממערב.

גושים, חלקות

גוש 7961 - 10, 12-21, 23-30, 65-71.
גוש 7962 - 7, 13-15, 18-19, 39, 47, 51-54, 78.

אפיון המתחם

קיימת נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית במתחם, במיוחד תחנת הרכבת ספיר המנגישה את קריית ספיר כולה לאלפי משתמשים ביום. ערכי הקרקע הגבוהים מייצרים היתכנות גבוהה לפרויקטים בעלי פוטנציאל ליצירת מרחב מתקדם הכולל מסחר ותעסוקה. במתחם קיימים שלושה מפעלי בטון באזור מעורב שימושים אשר מהווים מפגע סביבתי. בנוסף, המתחם מתאפיין במגרשים קטנים מ-2.5 ד' אשר מוגדרים כאזורי חיפוש של איחוד וחלוקה.

הנחיות כלליות

הנחיות בנושא המרחב הבנוי וחתכי רחוב מוצעים יהיו כמפורט [בפרק 3.2.3](#)

הנחיות בנושא מגבלות בינוי יהיו כמפורט [בפרק 3.2.4](#)

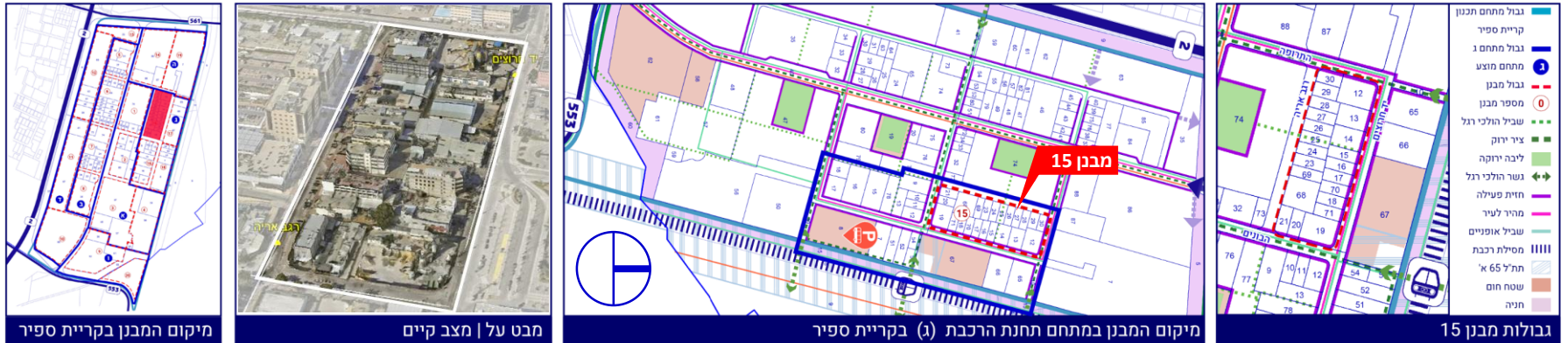
הנחיות בנושא סביבה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.1](#)

הנחיות בנושא תנועה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.2](#)

הנחיות בנושא תשתיות יהיו כמפורט [בפרק 3.3.3](#)

* במתחם זה קיימות מגבלות בינוי בהתאם לתת"ל 65 א'





העצמת זכויות (1)

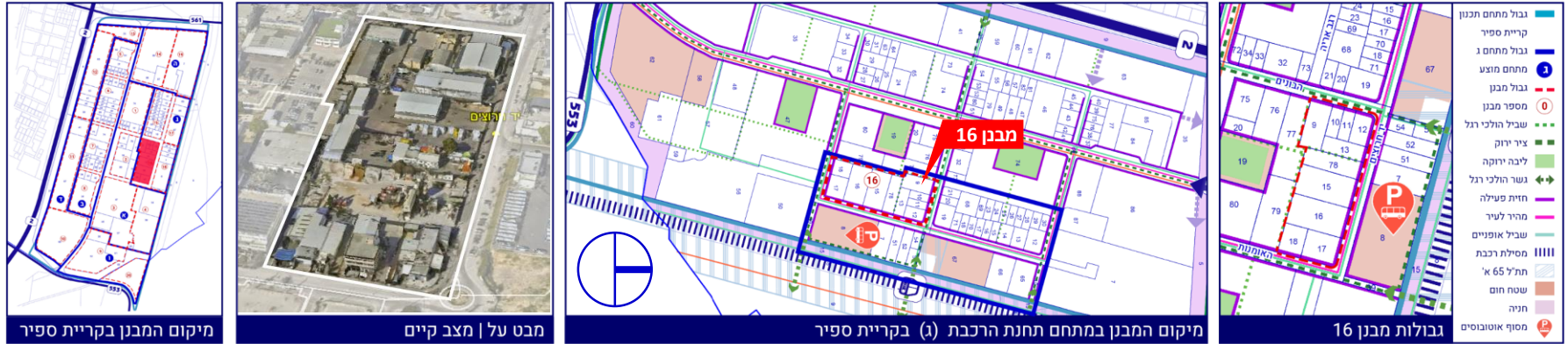
אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקות 23-12, 21-68, 71-30 אזור תכנון אתמ"מ 3.2	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: (3) שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור בהגדרתם בתכנית נת 1000.	6.5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקות 15, 14, 25 יפוחת מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרחובות יד חרוצים, התרופה והבונים תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6. מהיר לעיר - ברח' יד חרוצים והתרופה יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2. רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2. קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגינון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ג – מתחם תחנת הרכבת. אזור חיפוש למתחמי איחוד וחלוקה בחלקות 21-12, 31-23, 71-68

(*) באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 750% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)

(3) לא יותרו מפעלי בטון במתחם. ביטול מפעל בטון לשימוש מסחר/ משרדים/ תעשייה נקייה יאפשר עצימות בניה מרבית.



העצמת זכויות (1)

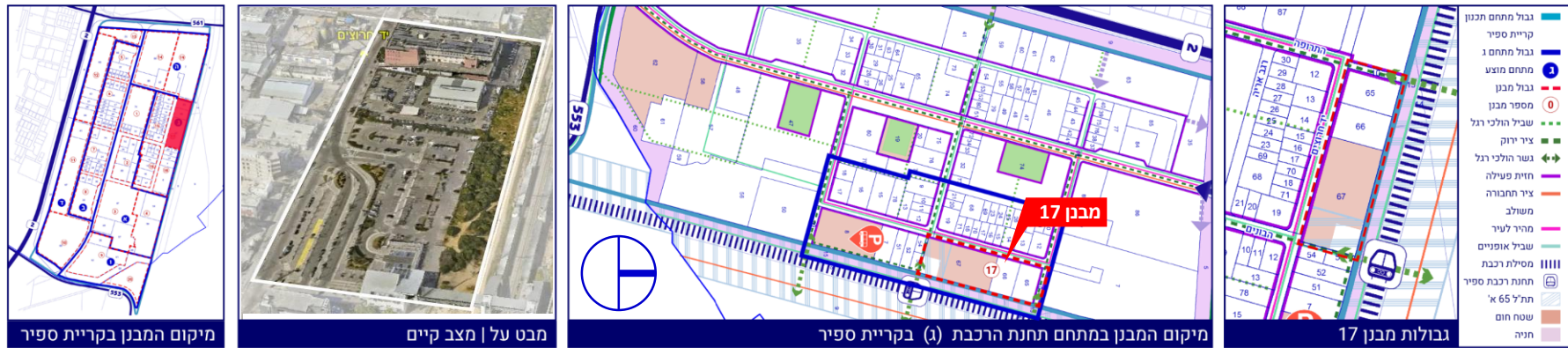
אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7962	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור	6.5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקות 13, 9 ו-78 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' יד חרצים, האומנות והבונים תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6. מהיר לעיר - ברח' יד חרצים והאומנות יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2. רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2. קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ג - מתחם תחנת הרכבת. אזור חיפוש למתחמי איחוד וחלוקה בחלקות 21-12, 31-23, 71-68

(*) באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 750% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)

(3) לא יותרו מפעלי בטון במתחם. ביטול מפעל בטון לשימוש מסחר/ משרדים/ תעשייה נקייה יאפשר עצימות בניה מרבית.



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות (**)	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקות 65-67 אזור תכנון אתמ"מ 3.2	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור	6.5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקות 10, 65, 67 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרחוב יד חרצים והתרופה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 מגבלות בינוי - במבני זה קיימות מגבלות בניה ופיתוח בהתאם לתת"ל 65 א'. מהיר לעיר - ברח' יד חרצים יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ג - מתחם תחנת הרכבת.
גוש 7961 חלקה 67 אזור תכנון אתמ"מ 3א	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים/ מסחר/ שטחים פתוחים ומוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000.	3	עד 8 ק'	

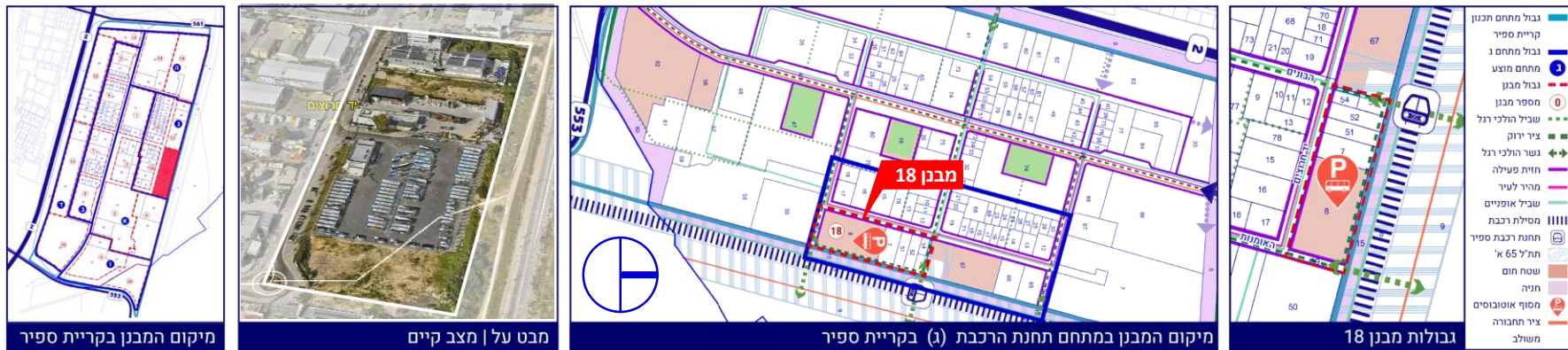
(*) באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 750%-ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט **בפרק 3.2.2**.

באזור עצימות 300% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 500%-ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט **בפרק 3.2.2**.

(**) באזור בו גובה הבינוי עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט **בפרק 3.2.2**.

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה **בפרק 3.2.2**

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית **בפרק 3.2.5**



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות (**)	הנחיות מיוחדות
גוש 7962 חלקות 7, 51-54 אזור תכנון אתמ"מ 3.2	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: שימושי תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000.	6.5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקות 7, 8, 51-54, 39 יפותח מעבר פתוח לחוות הציבור בהתאם להוראות המסמך. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עליל לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרחוב יד חרצים ורחוב האומנות תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . מגבלות בינוי - במבן זה קיימות מגבלות בנייה ופיתוח בהתאם לתת"ל 65 א'. מהיר לעיר - ברח' יד חרצים יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 מתחם ג – מתחם תחנת הרכבת. אזור חיפוש למתחמי איחוד וחלוקה בחלקות 51-54.
גוש 7962 חלקה 8 אזור תכנון אתמ"מ ב3	מבנים ומוסדות ציבור		3	עד 8 ק'	

(*) באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות של 750% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

באזור עצימות 300% ניתן יהיה לבנות בעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(**) באזור בו גובה הבינוי עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

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

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#).

ד. מתחם כביש 2

מיקום

המתחם ממוקם במערב קריית ספיר בסמוך לכביש 2. המתחם גובל ברחובות המלאכה ממזרח, היצירה, גד מנדלה וכביש 2 ממערב.

גושים, חלקות

גוש 7961 - 35, 60-63, 59.

גוש 7962 - 41, 67, 68.

אפיון המתחם

למתחם נראות גבוהה מכביש 2 ומתפקד כ"חלון הראווה" של קריית ספיר. המתחם מתאפיין בחלקות גדולות, מעל 5 ד', אשר יכולות להכיל שימושי תעשייה נקייה, מרלוגים ועירוב שימושים. מפלס הקרקע בדופן המערבית של המתחם הינה בעלת נצפות נמוכה בשל הפרשי גבהים מכביש 2. לכן, לצד חניון "חנה וסע" משולבת דרך שירות אשר תצמצם את עומס התנועה והמטרדים בלב המתחם.

הנחיות כלליות

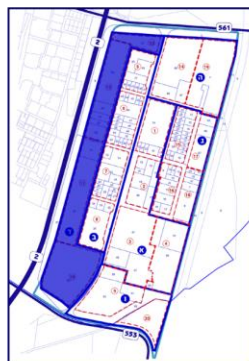
הנחיות בנושא המרחב הבנוי וחתכי רחוב מוצעים יהיו כמפורט [בפרק 3.2.3](#)

הנחיות בנושא מגבלות בינוי יהיו כמפורט [בפרק 3.2.4](#)

הנחיות בנושא סביבה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.1](#)

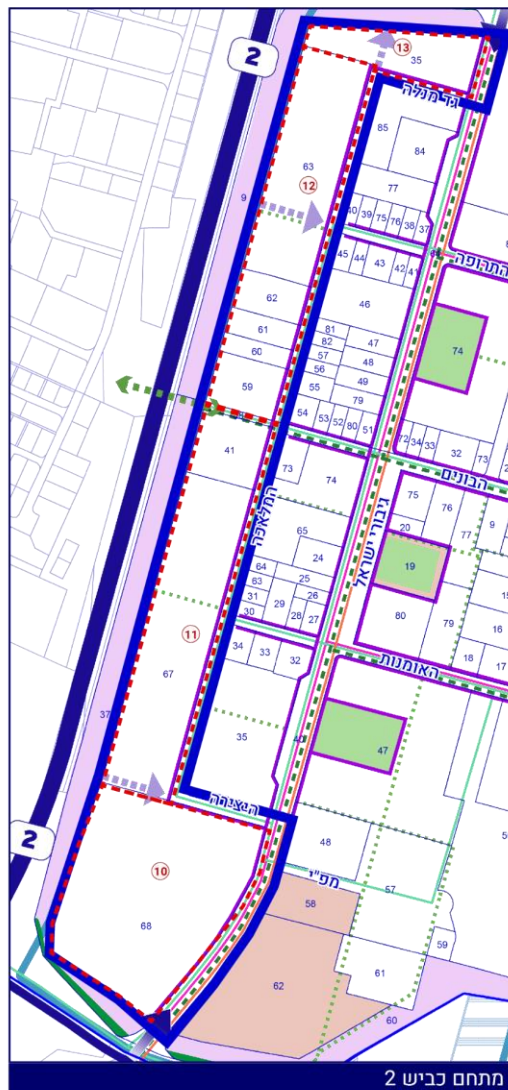
הנחיות בנושא תנועה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.2](#)

הנחיות בנושא תשתיות יהיו כמפורט [בפרק 3.3.3](#)

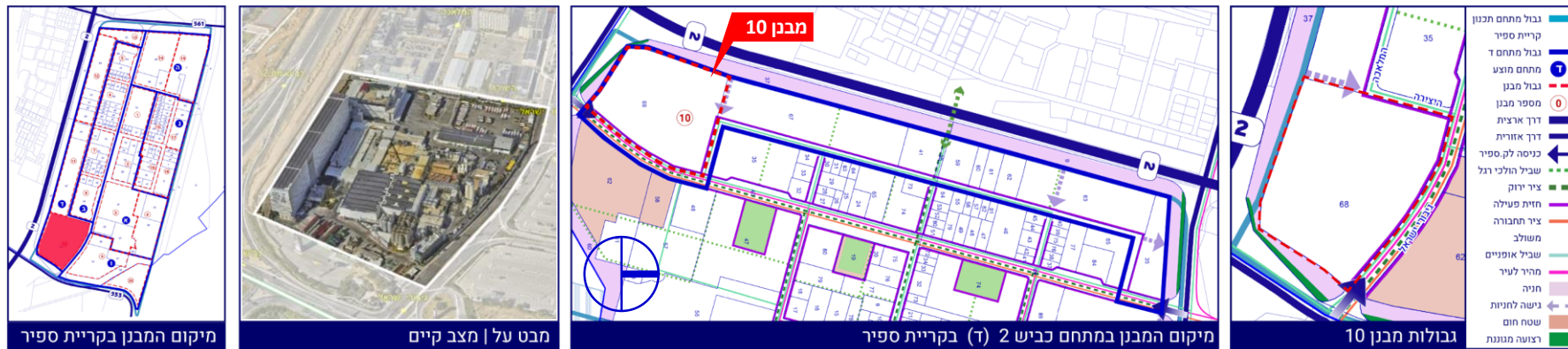


מיקום המבן בקריית ספיר

- מקרא**
- גבול עיר
 - גבול מתחם לתכנון קריית ספיר
 - גבול מתחם מוצע
 - מתחם מוצע
 - גבול מבן
 - מספר מבן
 - דרך מהירה
 - דרך אזורית
 - מספר דרך
 - כניסה למתחם התכנון
 - מסילת רכבת
 - תחנת רכבת
 - מהיר לעיר
 - שביל אופניים
 - שביל הולכי רגל
 - ליבה ירוקה
 - גשר הולכי רגל
 - ציר ירוק
 - חזית פעילה
 - מסוף תחבורה ציבורית ראשי
 - ציר תחבורה משולב
 - דרך גישה לחניות
 - תניה
 - שטח ביעוד ציבורי
 - רצועה מוגנת



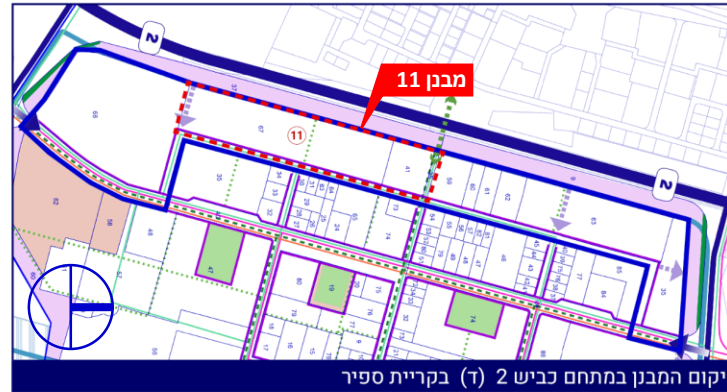
מתחם כביש 2



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות (**)	הנחיות מיוחדות
גוש 7962 חלקה 68 אזור תכנון אתמ"מ 3.3	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור בהגדרתם בתכנית נת 1000. ב. מרלוגים/ תעשייה נקייה במתחם הגדול מ-5 ד'. ג. מגרשי מכונות/ חניון בתשלום במתחם הגדול מ- 5 ד'.	3	עד 8 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ב. העברת חניון עילי לתת קרקע ג. שימוש ציבורי משולב בבינוי ד. שימוש הנדסי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרחובות גיבורי ישראל והיצירה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ד – מתחם כביש 2.

- (*) באזור עצימות 300% ניתן יהיה לבנות בעצימות 500%-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).
- (**) באזור בו גובה הבינוי עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).
- (1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בנייה [בפרק 3.2.2](#)
- (2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)

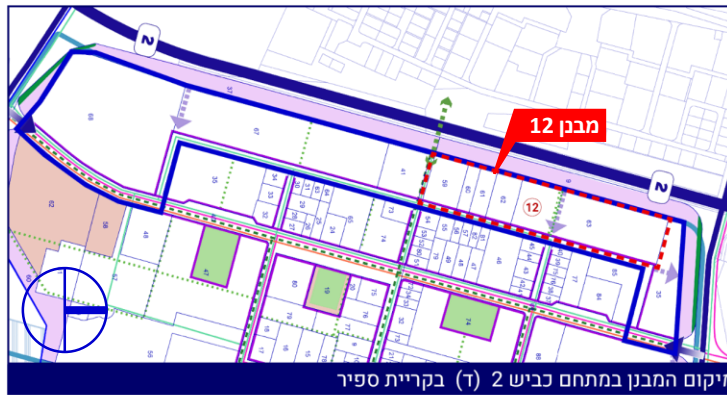
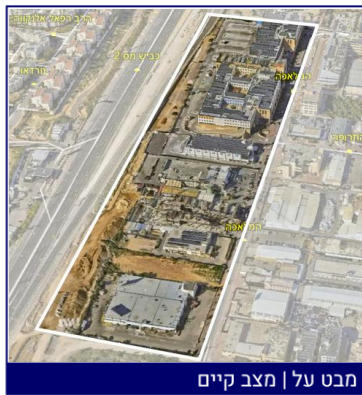


העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7962 חלקות 41,67 אזור תכנון אתמ"מ 3.3	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור בהגדרתם בתכנית נת 1000. ב. מרלוגים/ תעשייה נקייה במתחם הגדול מ-5 ד'. ג. מגרשי מכוניות/ חניון בתשלום במתחם הגדול מ-5 ד'.	3	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקות 38, 41, 67 יפותחו מעברים פתוחים לרווחת הציבור בהתאם להוראות המסמך. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנראה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי ה. שימוש הנדסי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרחוב המלאכה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ד – מתחם כביש 2.

(*) באזור עצימות 300% ניתן יהיה לבנות בעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

- (1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בנייה [בפרק 3.2.2](#)
- (2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



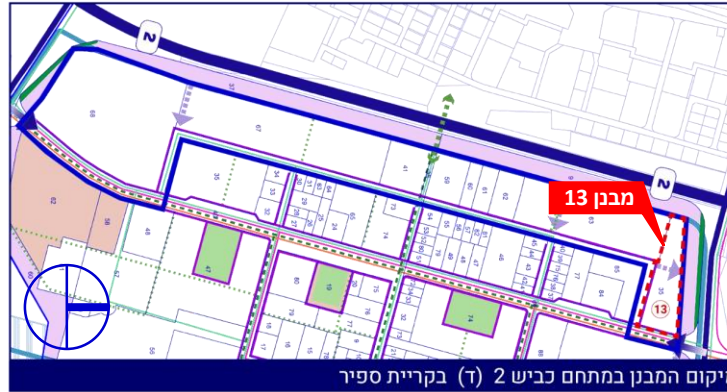
העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בניה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקות 59-63 אזור תכנון אתמ"מ 3.1	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור בהגדרתם בתכנית נת 1000. ב. מרלוגים/ תעשייה נקייה במתחם הגדול מ-5 ד'. ג. מגרשי מכונות/ חניון בתשלום במתחם הגדול מ-5 ד'.	3	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקה 63 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי ה. שימוש הנדסי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרחוב המלאכה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . קומת קרקע - תותר הקמת קומת קרקע מוגבהת וחזית תפעולית אשר פונה אל דרך השירות בהתאם לצורך במגרשים הסמוכים לדרך השירות, דופן כביש 2. רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתר הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ד - מתחם כביש 2.

(*) באזור עצימות 300% ניתן יהיה לבנות בעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בניה [בפרק 3.2.2](#)

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקה 35 אזור תכנון אתמ"מ 3.1	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000. ב. מרלוגים/ תעשייה נקייה במתחם הגדול מ-5 ד'. ג. מגרשי מכוניות/ חניון בתשלום במתחם הגדול מ-5 ד'.	5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל ולכלי רכב ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי ה. שימוש הנדסי משולב בבינוי קומת קרקע - תותר הקמת קומת קרקע מוגבהת וחזית תפעולית אשר פונה אל דרך השירות בהתאם לצורך במגרשים הסמוכים לדרך השירות, דופן כביש 2. חזית מסחרית - החזית הפונה לרח' גיבורי ישראל וגד מנלה, ולחניה המוצעת מצפון למבן תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגינון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ד - מתחם כביש 2.

(*) באזור עצימות 500% ניתן יהיה לבנות בעצימות 650% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

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

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)

ה. מתחם הקצה הצפוני

מיקום

המתחם ממוקם בצפון קריית ספיר, מדרום לכביש 561 וממערב למסילת הרכבת. המתחם גובל ברחוב התרופה מדרום ורחוב גיבורי ישראל ממערב.

גושים, חלקות

גוש 7961 - 7, 86-88

אפיון המתחם

המתחם ממוקם בצפון מזרח קריית ספיר, בסמוך לכביש 561 מצפון ומסילת הרכבת ממזרח. דופן המתחם הצפוני בעלת נצפות גבוהה מכביש 561 ומהווה כשער כניסה אל חלקה הצפוני של קריית ספיר.

בנוסף, המתחם מתפקד כאחד ממוקדי התנועה המרכזיים בעת הגעה לקריה. זאת בשל חניון המתוכנן בצמוד לכביש 561, מוקד חניית אופניים ותחבורה ציבורית. המתחם מתאפיין בחלקות גדולות, מעל 5 דונם, אשר יכולות להכיל מבני חניה ומבנים בעלי עירוב שימושים.

הנחיות כלליות

הנחיות בנושא המרחב הבנוי וחתכי רחוב מוצעים יהיו כמפורט [בפרק 3.2.3](#)

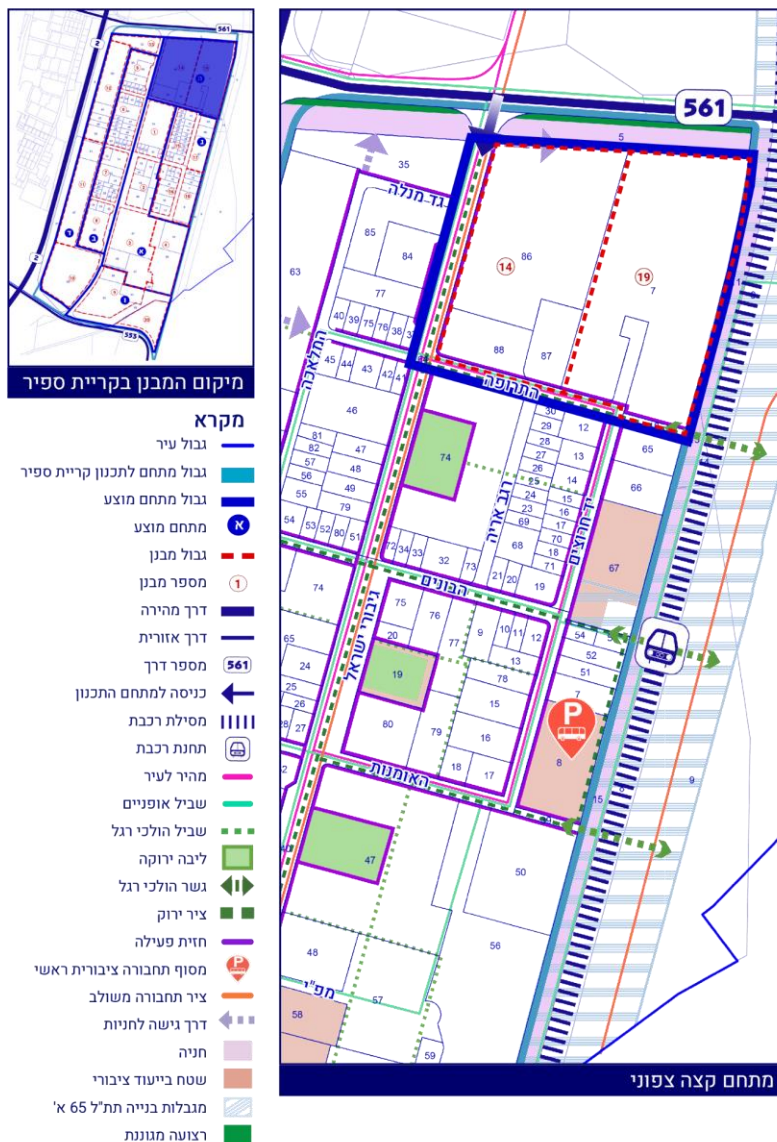
הנחיות בנושא מגבלות בינוי יהיו כמפורט [בפרק 3.2.4](#)

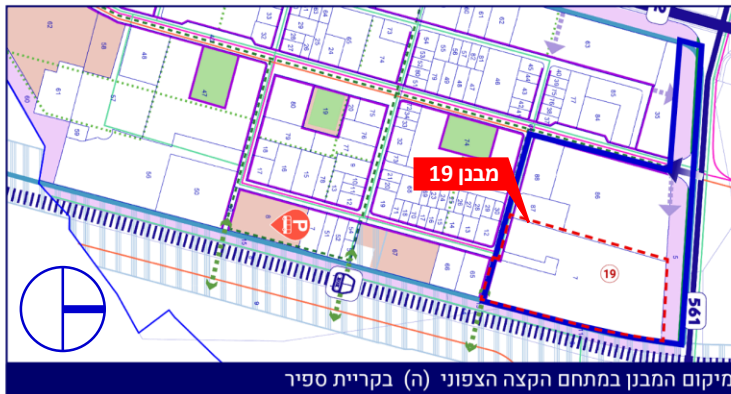
הנחיות בנושא סביבה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.1](#)

הנחיות בנושא תנועה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.2](#)

הנחיות בנושא תשתיות יהיו כמפורט [בפרק 3.3.3](#)

* במתחם זה קיימות מגבלות בינוי בהתאם לתת"ל 65 א'



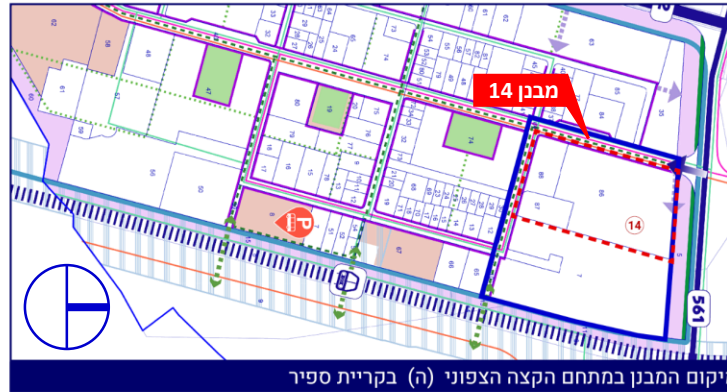


העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקה 7 אזור תכנון אתמ"מ 3.2	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור בהגדרתם בתכנית נת 1000. ב. מרלוגים/ תעשייה נקייה במתחם הגדול מ-5 ד'. ג. מגרשי מכונות/ חניון בתשלום במתחם הגדול מ-5 ד'.	6.5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקה 7 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי ה. שימוש הנדסי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרחוב התרופה תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . מגבלות בינוי - במבן זה קיימות מגבלות בנייה ופיתוח בהתאם לתת"ל 65 א'. מהיר לעיר - ברח' התרופה יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 – מתחם ה – מתחם הקצה הצפוני.

(*) באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות 750% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

- בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בנייה [בפרק 3.2.2](#)
- בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות	הנחיות מיוחדות
גוש 7961 חלקות 86-88 אזור תכנון אתמ"מ 3.2	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000. ב. מרלוגים/ תעשייה נקייה במתחם הגדול מ-5 ד'. ג. מגרשי מכונות/ חניון בתשלום במתחם הגדול מ-5 ד'.	6.5	עד 40 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ב. העברת חניון עילי לתת קרקע ג. שימוש ציבורי משולב בבינוי ד. שימוש הנדסי משולב בבינוי חזית מסחרית - החזית הפונה לרחובות התרופה וג'יבורי ישראל תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 מהיר לעיר - ברח' התרופה וג'יבורי ישראל יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ה - מתחם הקצה הצפוני.

* באזור עצימות 650% ניתן יהיה לבנות בעצימות 750% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

- (1) בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בנייה [בפרק 3.2.2](#)
- (2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)

1. מתחם הקצה הדרומי

מיקום

המתחם ממוקם בדרום קריית ספיר, צפונית לכביש 553 וממערב למסילת הרכבת. המתחם גובל ברחובות מפ"י מצפון וגיבורי ישראל ממערב.

גושים, חלקות

גוש 7962 - 58, 62-60.
תאי שטח 311-312.

אפיון המתחם

המתחם ממוקם בדרום מזרח קריית ספיר, בסמוך לכביש 553 מדרום ומסילת הרכבת ממזרח. בגבולו הדרום מזרחי- שטח חקלאי המפריד בינו לבין מסילת הרכבת וכביש 553. המתחם בעל נצפות גבוהה מכביש 2 ומהווה כשער כניסה אל חלקה הדרומי של קריית ספיר.

בנוסף, המתחם מתפקד כאחד ממוקדי המסחר ומשיכת קהל המרכזיים בעת הגעה לקריה. זאת בשל מתחם 'איקאה' הקיים בו. בצמוד לרח' גיבורי ישראל ובסמוך למתחם מוקד חנייה משמעותי המשרת את המתחם, בנוסף נגישות תחבורתית לתחבורה ציבורית באמצעות מיקומן של תחנות אוטובוס המקשרות קווי אוטובוס פנים-עירוניים ואזוריים לבאי המתחם.

הנחיות כלליות

הנחיות בנושא המרחב הבנוי וחתכי רחוב מוצעים יהיו כמפורט [בפרק 3.2.3](#)

הנחיות בנושא מגבלות בינוי יהיו כמפורט [בפרק 3.2.4](#)

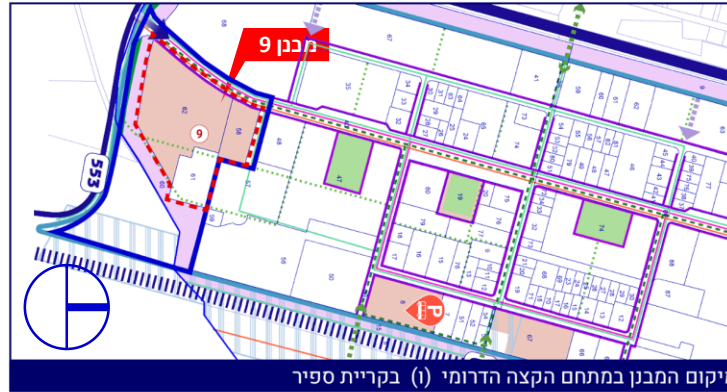
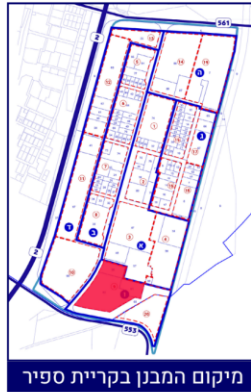
הנחיות בנושא סביבה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.1](#)

הנחיות בנושא תנועה יהיו כמפורט [בפרק 3.3.2](#)

הנחיות בנושא תשתיות יהיו כמפורט [בפרק 3.3.3](#)

* במתחם זה קיימות מגבלות בינוי בהתאם לתת"ל 65 א'





העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות (**)	הנחיות מיוחדות
גוש 7962 חלקה 61	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור	2	עד 15 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. פתיחת מעבר להולכי רגל בחלקות 61, 62, 60, 58 יפותח מעבר פתוח לרווחת הציבור בהתאם להוראות במסמך זה. ב. הרחבת הרחוב בזיקת הנאה ג. העברת חניון עילי לתת קרקע ד. שימוש ציבורי משולב בבינוי ה. שימוש הנדסי משולב בבינוי
גוש 7962 חלקות 62, 58	מבנים ומוסדות ציבור	שימושים מותרים: א. תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור כהגדרתם בתכנית נת 1000. ב. מרלוגים/ תעשייה נקייה במתחם הגדול מ-5 ד'. ג. מגרשי מכוניות/ חניון בתשלום במתחם הגדול מ- 5 ד'.	3	עד 8 ק'	חזית מסחרית - החזית הפונה לרחוב גיבורי ישראל תהיה חזית מסחרית כמפורט בפרק 3.2.6 . מהיר לעיר - ברח' גיבורי ישראל יש לתת זיקת הנאה בתחום קו בנין קדמי כמפורט בפרק 3.3.2 . רשת ירוקה - הנחיות בנושא הרשת הירוקה כמפורט בפרק 3.3.2 . קו בניין - קו בניין תת"ק יקבע בעת התכנון המפורט ביחס לחתך הרחוב המוצע לשמירת רצועת הגיבון. הערות כלליות - כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ו - מתחם הקצה הדרומי

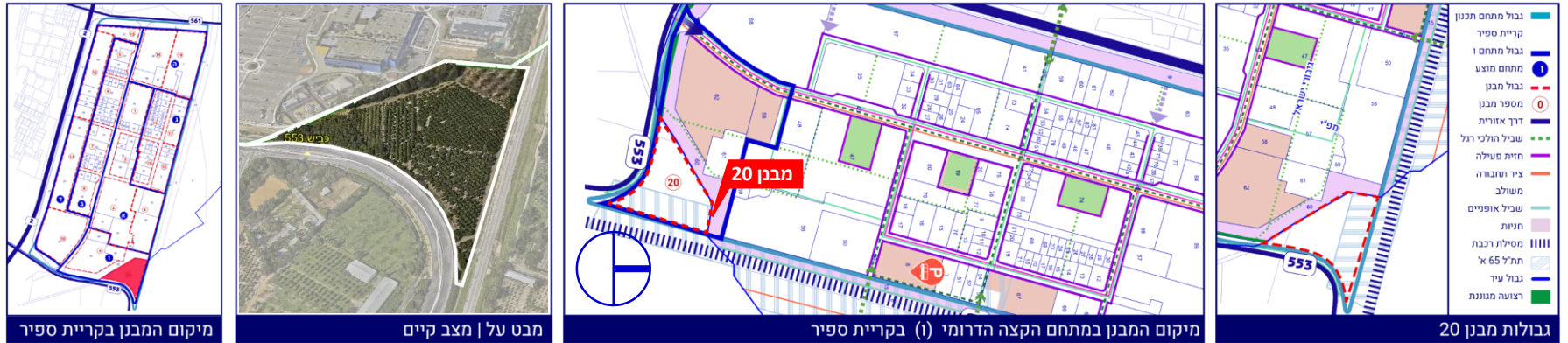
(*) באזור עצימות 200%-300 ניתן יהיה לבנות בעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

(**) באזור בו גובה הבינוי עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

באזור בו גובה הבינוי עד 15 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 20 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט [בפרק 3.2.2](#).

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

(2) בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית [בפרק 3.2.5](#)



העצמת זכויות (1)

אזור תכנון	יעוד	שימושים	עצימות בנייה (*)	מס' קומות (**)	הנחיות מיוחדות
תא שטח 312, 311	עירוני מעורב	תעסוקה מסחר מבנים ומוסדות ציבור שימושים מותרים: א. תעסוקה/ מסחר/ מוסדות ציבור בהגדרתם בתכנית נת 1000.	2	עד 8 ק'	תועלות ציבוריות (2) א. העברת חניון עילי לתת קרקע ב. שימוש הנדסי משולב בבינוי מגבלות בינוי - במבני זה קיימות מגבלות בנייה ופיתוח בהתאם לתת"ל 65 א'. הערות כלליות – כמפורט בפרק 3.2.1 - מתחם ו - מתחם הקצה הדרומי. תכנית מפורטת תכלול את כל המתחם בשלמותו.

(*) באזור עצימות 200% ניתן יהיה לבנות בעצימות 500% ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט בפרק 3.2.2.
(**) באזור בו גובה הבינוי עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות עד לגובה 15 קומות ב-20% משטח המתחם ללא הגדלת סל הזכויות במתחם, כפוף להוספת הוראת הבטחת מימוש כמפורט בפרק 3.2.2.

- בתנאי עמידה בהנחיות מתן זכויות בנייה בפרק 3.2.2
- בתנאי עמידה בהנחיות בינוי, מתן תועלת ציבורית בפרק 3.2.5

זכויות בניה יוקצו באופן הבא:

מתן זכויות בנייה לפי עצימות בסיסית:

תינתן עצימות בנייה בסיסית – 200%-650 ומספר קומות מקסימלי עד 40 ק' כמפורט בנספח תבניות הבנייה ובנספח עצימות הבניה בתכנית נת/1000 בעת עמידה בקריטריונים הבאים:

✓ גודל מתחם מעל 2 דונם (1)

✓ מתן תועלת ציבורית כמפורט בפרק 3.2.5

מתן זכויות בנייה לפי עצימות גבוהה:

תינתן עצימות בנייה גבוהה (2) – עד 750% כמפורט בפרק 2.3 עצימות בניה ומספר קומות מקסימלי עד 40 כמפורט בפרק 2.4 גובה בנין.

כל זאת בעת עמידה בקריטריונים הבאים:

✓ גודל מתחם מעל 2 דונם (1)

✓ מתן תועלת ציבורית כמפורט בפרק 3.2.5

✓ קרבה למתע"ן

✓ תכנון בשלב מתקדם המתבסס על העצמת הזכויות

✓ **מנגנון הבטחת מימוש** בתכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו תקבע הוראות 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 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 כמפורט בתכנית נת/1000 – אתמ"מ

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

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

4.3.3.2		נתונים כמותיים למתחם	
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
3.1	עירוני מעורב	290,421	מהם יוקצה שטח למסחר עמיי האמור ביעוד
3.2	עירוני מעורב	1,822,936	הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חוות מסחרית.
3.3	עירוני מעורב	596,987	גובה בניה לפי נספח תבניות בניה
	שטחים ציבוריים משולבים ביעוד עירוני מעורב	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם ביעוד עירוני מעורב		2,710,344	שטח 1,540,344 מ"ר תוספת ל 1,170,000 מ"ר מאושרים
* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית: א. ויתור שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבניה העל קרקעיים. תוספת זו היתר 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 ניודם אל מנהל לפני הקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללת			
3א	מבנים ומוסדות ציבור	205,962	גובה בניה עד 8 קומות. הערה: ביעוד מעורב עם שצי"פ – נלקח
3ב			
3ד			
3ג	שצי"פ/שבצ	11,436	בחשבון 50% מותא השטח. 50% מהשטח ישמר לשצי"פ.
---	מתקן הנדסי	1,000	
סה"כ למתחם ביעודים ציבוריים		218,398	

טבלת שטחים, מתחם 3- קריית ספיר, תכנית נת/1000- אתמ"מ

רחוב גיבורי ישראל | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: הרחוב הראשי אשר חוצה את המתחם מצפון לדרום, כולל תשתית תחבורה ציבורית ושבילי אופניים. בביצוע של חברת נתיבי ישראל במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" וכולל הרחבת חתך הרחוב לטובת רצועת נטיעות כפולה.

זכות דרך: 30-50 מ'

* רוחב זכות הדרך של רחוב גיבורי ישראל משתנה לאורך המתחם ואינו קבוע.

זיקת הנאה (מזרח): בתחום קו בניין קדמי.

זיקת הנאה (מערב): בתחום קו בניין קדמי.

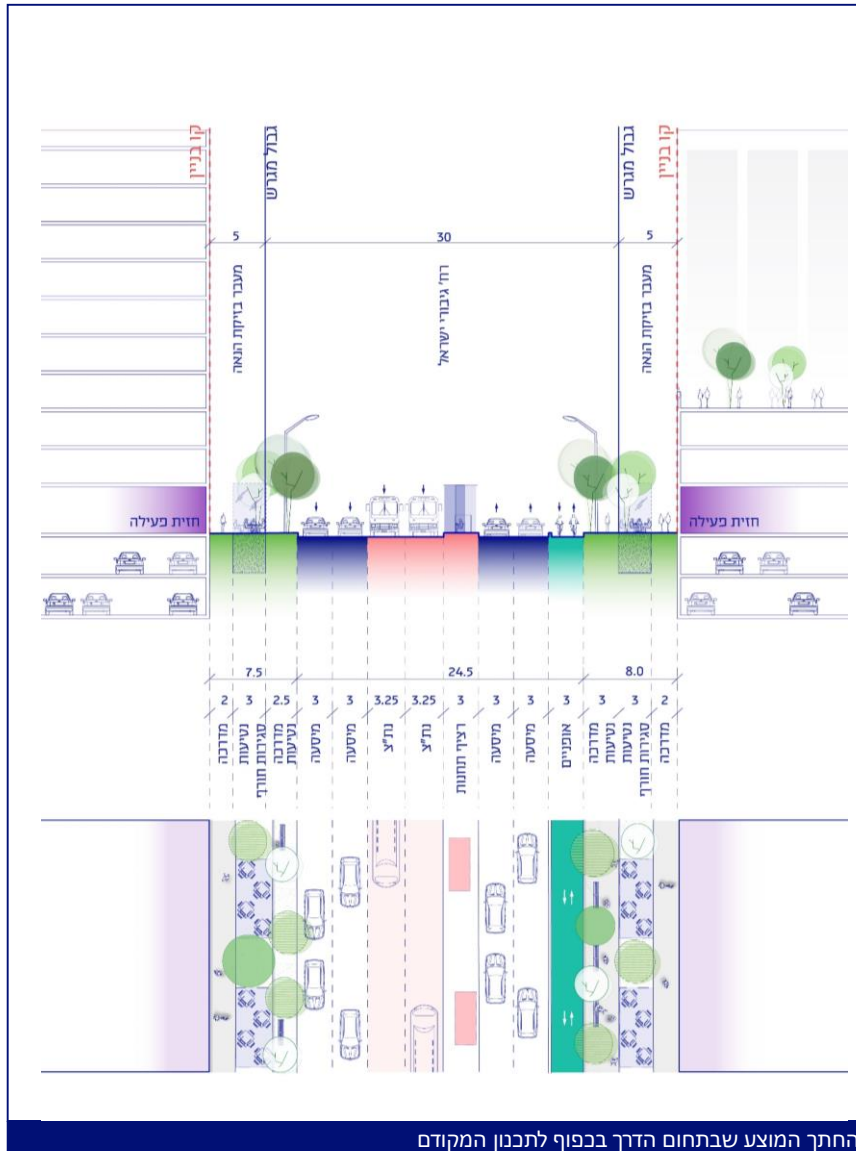
סיטריות: דו-סטרי.

מהיר לעיר בכפוף לתכנון עתידי ותיאום עם תכנית מהיר לעיר בביצוע ע"י חברת "נתיבי איילון".

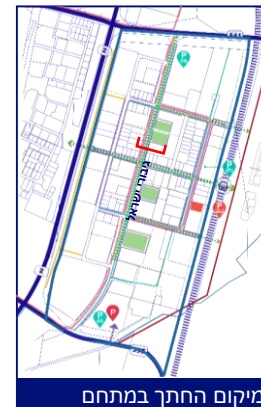
אופניים: שביל דו-סטרי.

נטיעות: עצי הרחוב יהיו ברצועות נטיעה כפולות והמשכיות. בשורה בסמוך או צמוד לאבן השפה להצללת המדרכות.

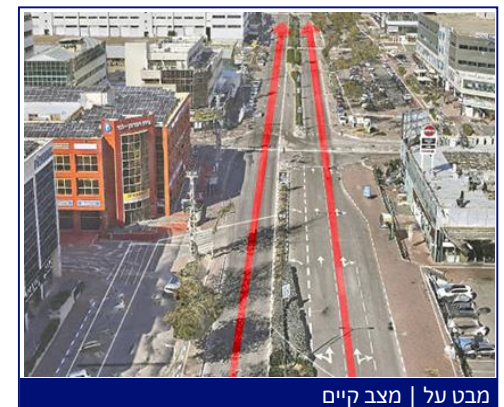
חזית פעילה מחייבת



החתך המוצע שבתחום הדרך בכפוף לתכנון המקומי



מיקום החתך במתחם



מבט על | מצב קיים

רחוב הבונים | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: רחוב אשר חוצה את המתחם ממזרח למערב, דרך מקשרת בין תחנת הרכבת "ספיר" למתחם, כולל תשתית תחבורה ציבורית ושבילי אופניים. בביצוע מול "מהיר לעיר" והרחבת מרחב הרחוב לטובת רצועת נטיעות כפולה.

זכות דרך: 12-20 מ'

זיקת הנאה (צפון): בתחום קו בניין קדמי.

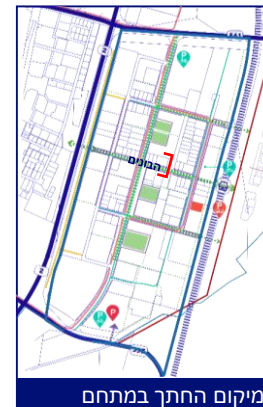
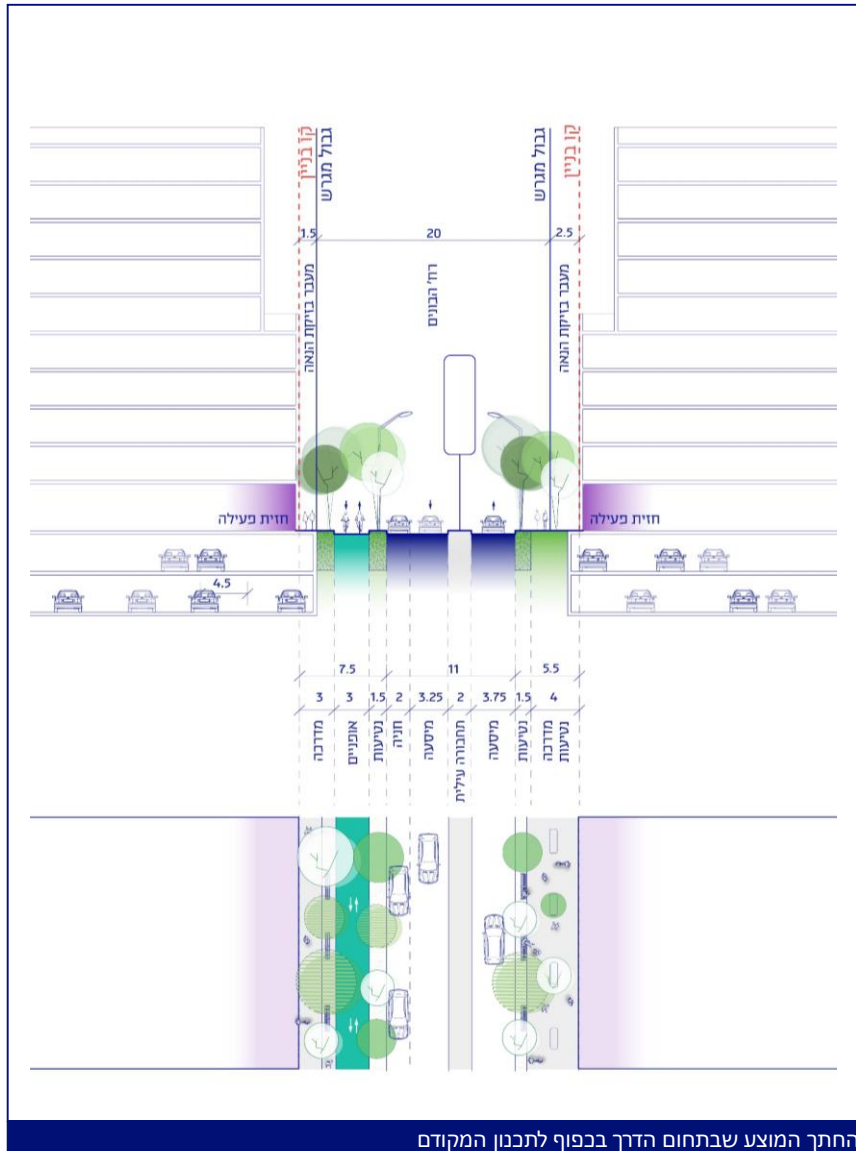
זיקת הנאה (דרום): בתחום קו בניין קדמי.

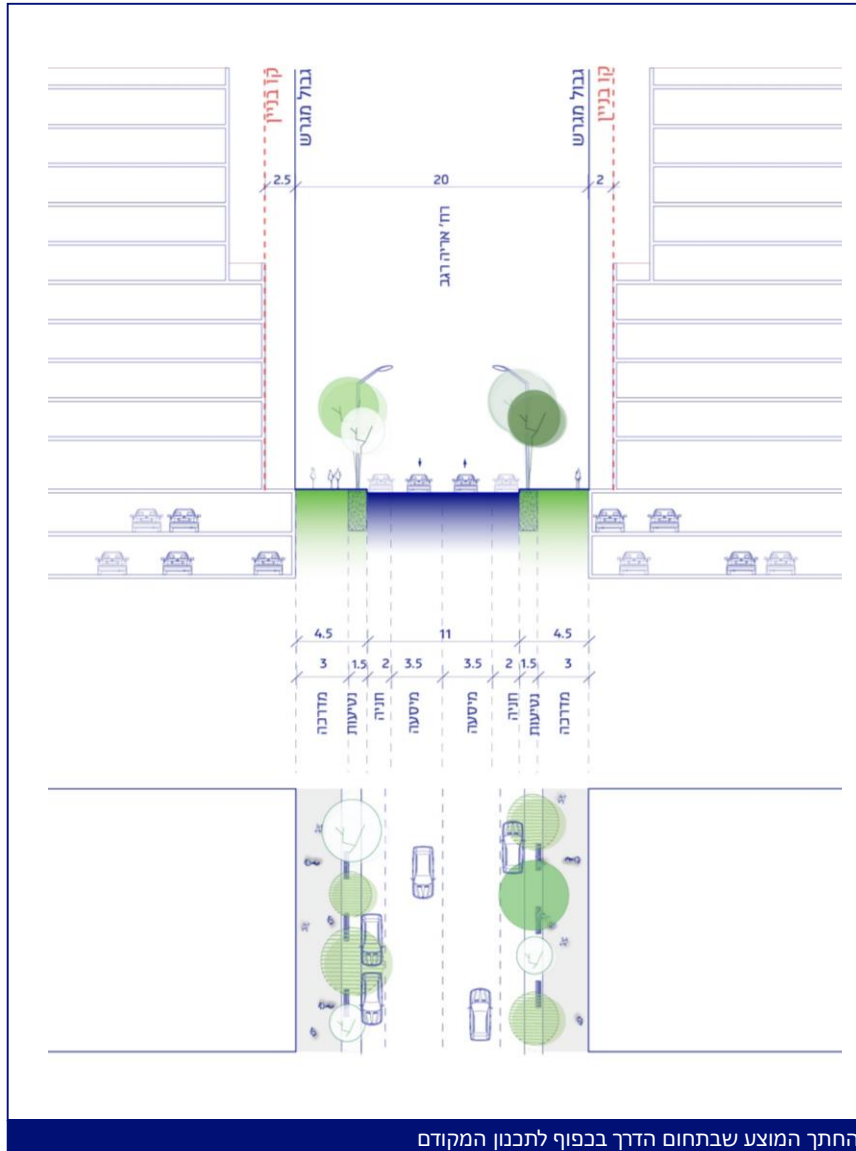
סיטריות: דו-סטרי.

אופניים: שביל דו-סטרי.

נטיעות: עצי הרחוב יהיו ברצועות נטיעה כפולות והמשכיות. בשורה בסמוך או צמוד לאבן השפה להצללת המדרכות לחיזוק ממד ההליכתיות לאורך הרחוב.

חזית פעילה מחייבת





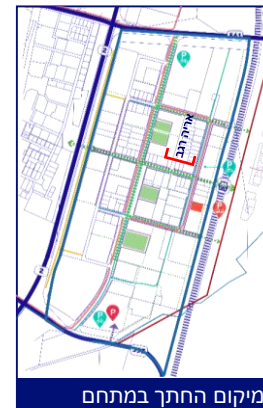
רחוב אריה רגב | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: רחוב פנימי המקשר בין רח' הבונים לרח' התרופה (צפון-דרום). הרחוב ישמש ככניסה עורפית למתחמים הגובלים בצירים ממזרח (רח' יד חרוצים) וממערב (רח' גיבורי ישראל).

זכות דרך: 20 מ'

סיטריות: דו-סטרי.

נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.



רחוב המלאכה | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: הרחוב מקביל לכביש 2 ולרחב' גיבורי ישראל אשר חוצה את המתחם מצפון לדרום. מחבר בין כביש 553 לרח' הארי טרומן (מתחם ברכת חנו).

זכות דרך: 15 מ'.

זיקת הנאה (מזרח) : בתחום קו בניין קדמי.

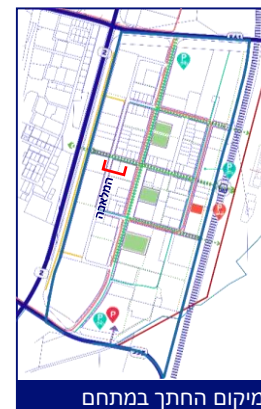
זיקת הנאה (מערב) : בתחום קו בניין קדמי.

סיטריות: דו-סטרי.

אופניים: שביל דו-סטרי.

נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.

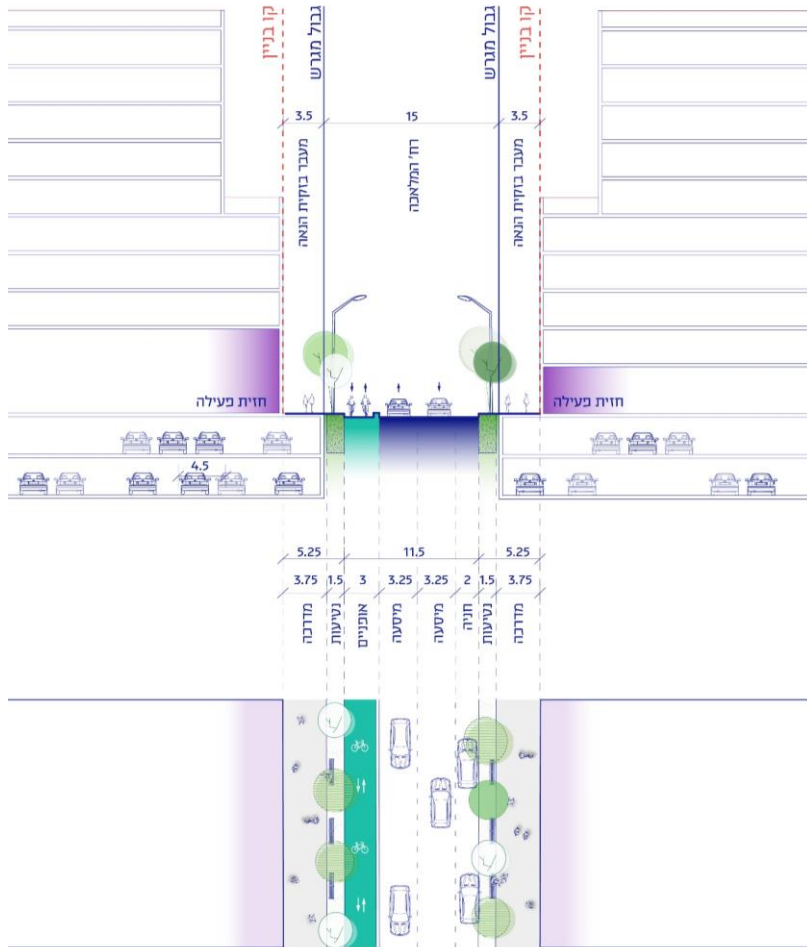
חזית פעילה מחייבת



מיקום החתך במתחם



מבט על | מצב קיים



החתך המוצע שבתחום הדרך בכפוף לתכנון המקומי

רחוב התרופה | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: רחוב המחובר בין רחוב יד חרוצים לרחוב המלאכה, ממזרח למערב. בחלק מהרחוב מתוכנן לעבור "מהיר לעיר".

זכות דרך 14.5-20 מ'.

זיקת הנאה (צפון) : בתחום קו בניין קדמי.

זיקת הנאה (דרום) : בתחום קו בניין קדמי.

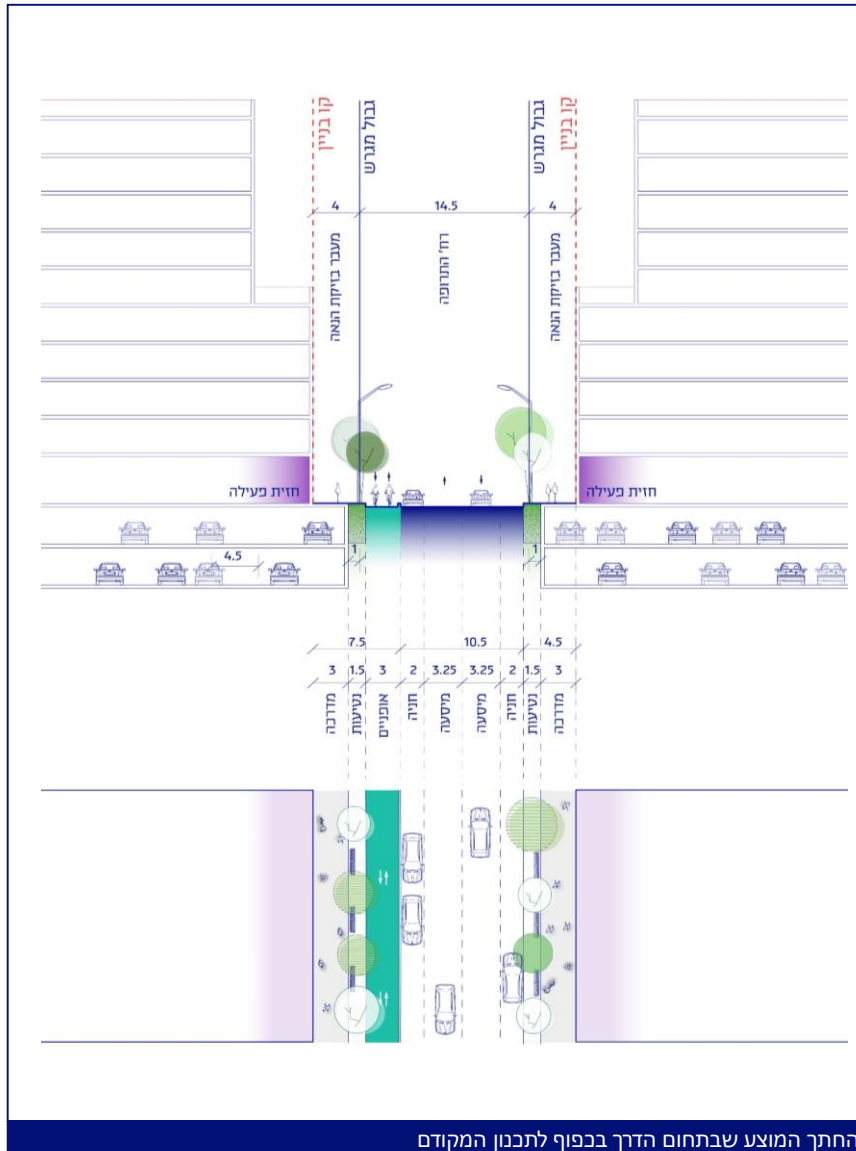
סיטריות: דו-סטרי.

בחלק המזרחי בלבד | מהיר לעיר בכפוף לתכנון עתידי ותיאום עם תכנית מהיר לעיר המבוצעת ע"י חברת "נתיבי איילון".

אופניים: שביל דו-סטרי.

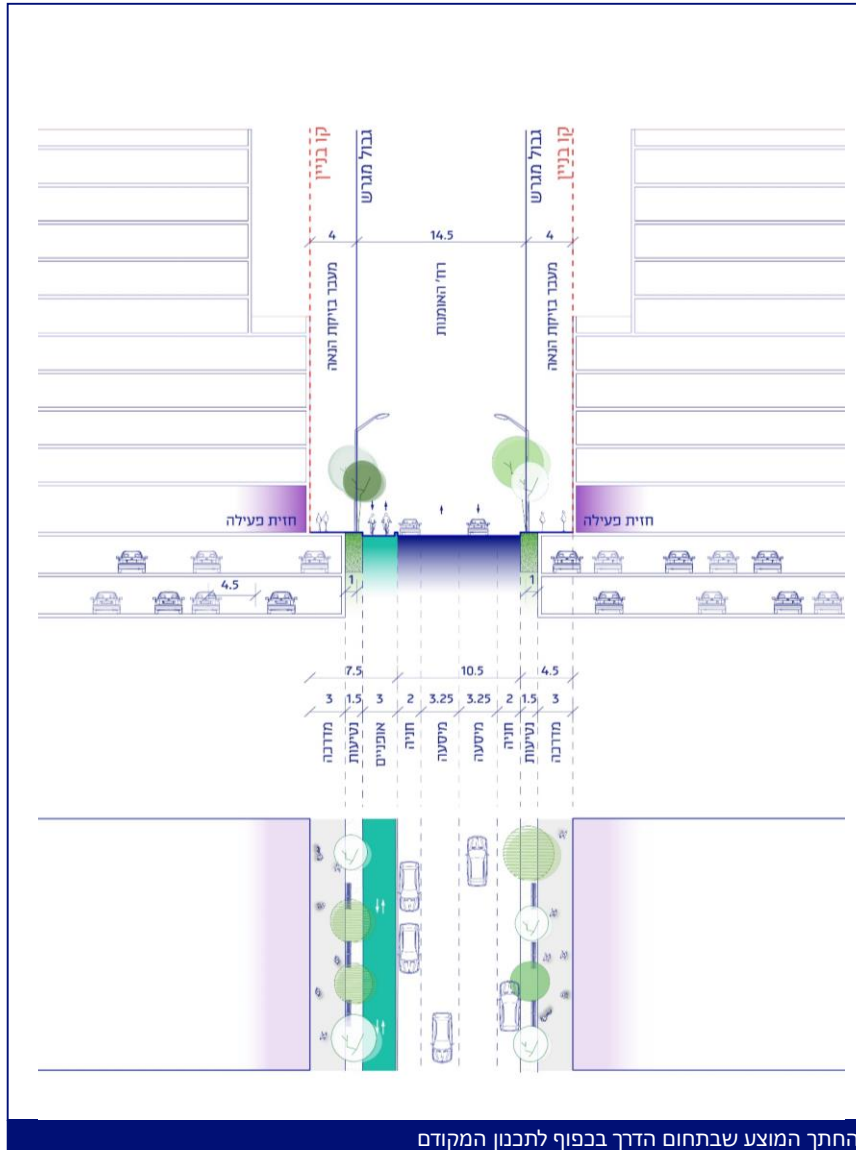
נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.

חזית פעילה מחייבת



רחוב האומנות | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: רחוב המחבר בין רחוב יד חרוצים לרחוב המלאכה, ממזרח למערב. בחלק מהרחוב מתוכנן לעבור "מהיר לעיר".
זכות דרך: 14.5 מ' (מערב), 20 מ' (מזרח).
זיקת הנאה (צפון): בתחום קו בניין קדמי.
זיקת הנאה (דרום): בתחום קו בניין קדמי.
סיטריות: דו-סטרי (מערב), חד סטרי לרכב פרטי (מזרח).
 בחלק המזרחי בלבד | מהיר לעיר בכפוף לתכנון עתידי ותיאום עם תכנית מהיר לעיר המבוצעת ע"י חברת "נתיבי איילון".
אופניים: שביל דו-סטרי (מערב),
נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.
חזית פעילה מחייבת



החתך המוצע שבתחום הדרך בכפוף לתכנון המקומי



מיקום החתך במתחם



מבט על | מצב קיים

רחוב בני גאון | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: רחוב פנימי המקשר בין רח' מפ"י לרח' האומנות (צפון-דרום). משמש בעיקר לבאים לעסקים שלאורכו ולפריקה ולטעינה.

זכות דרך: 16 מ'.

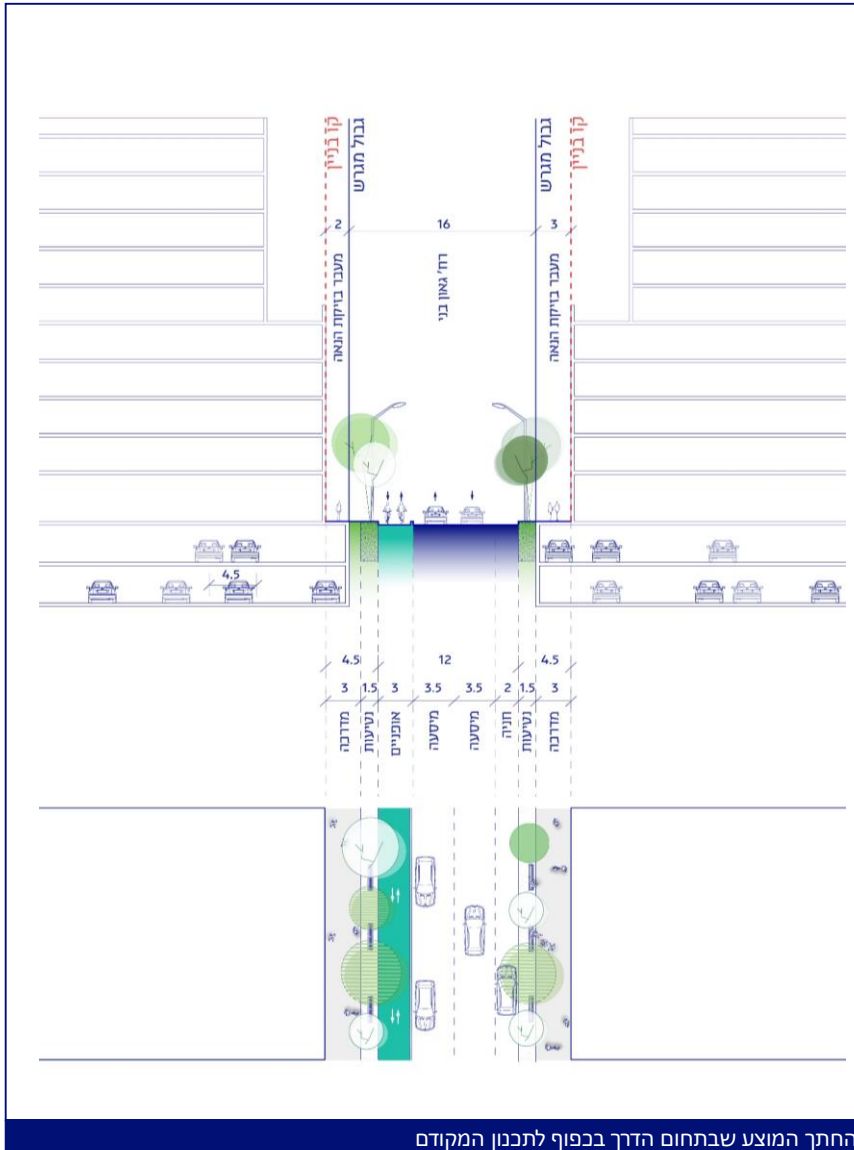
זיקת הנאה (מזרח): בתחום קו בניין קדמי.

זיקת הנאה (מערב): בתחום קו בניין קדמי.

סיטריות: דו-סטרי.

אופניים: שביל דו-סטרי.

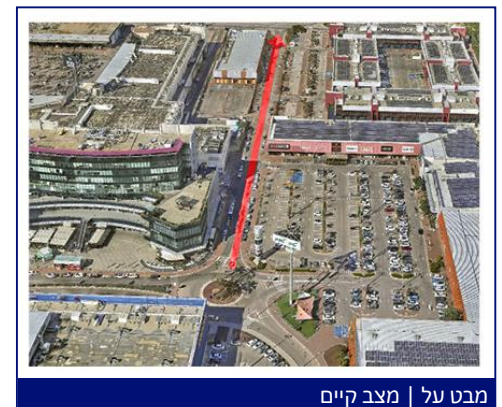
נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.



החתך המוצע שבתחום הדרך בכפוף לתכנון המקומי



מיקום החתך במתחם



מבט על | מצב קיים

רחוב היצירה | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: רחוב צידי היוצא מרחוב גיבורי ישראל ומתחבר לרחוב המלאכה.

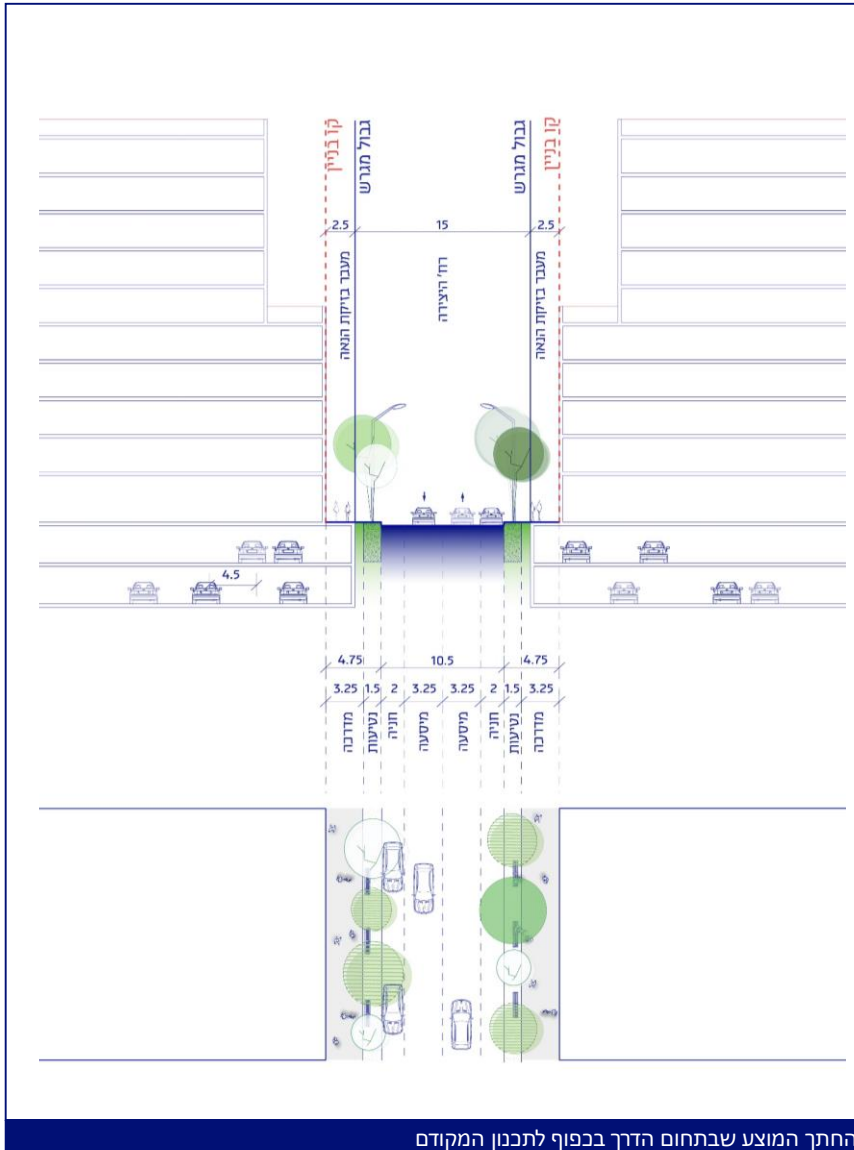
זכות דרך: 15 מ'.

זיקת הנאה (צפון) : בתחום קו בניין קדמי.

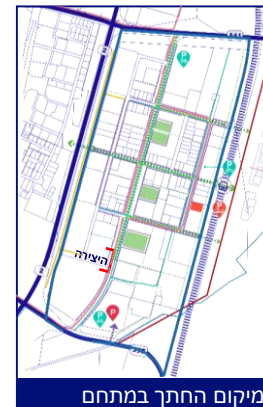
זיקת הנאה (דרום) : בתחום קו בניין קדמי.

סיטריות: דו-סטרי.

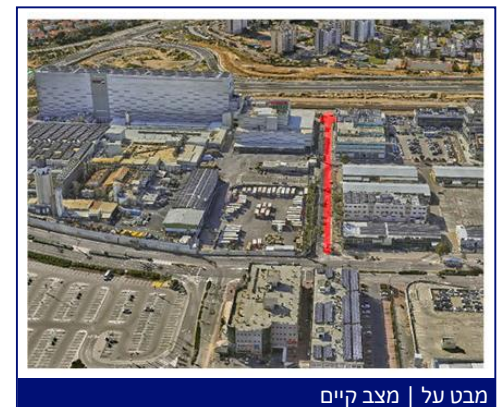
נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.



החתך המוצע שבתחום הדרך בכפוף לתכנון המקומי



מיקום החתך במתחם



מבט על | מצב קיים

רחוב מפ"י | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: רחוב פנימי המחבר בין רח' גיבורי ישראל לרח' בני גאון.

זכות דרך: 24-26 מ'.

זיקת הנאה (צפון) : בתחום קו בניין קדמי.

סיטריות: דו סטרי.

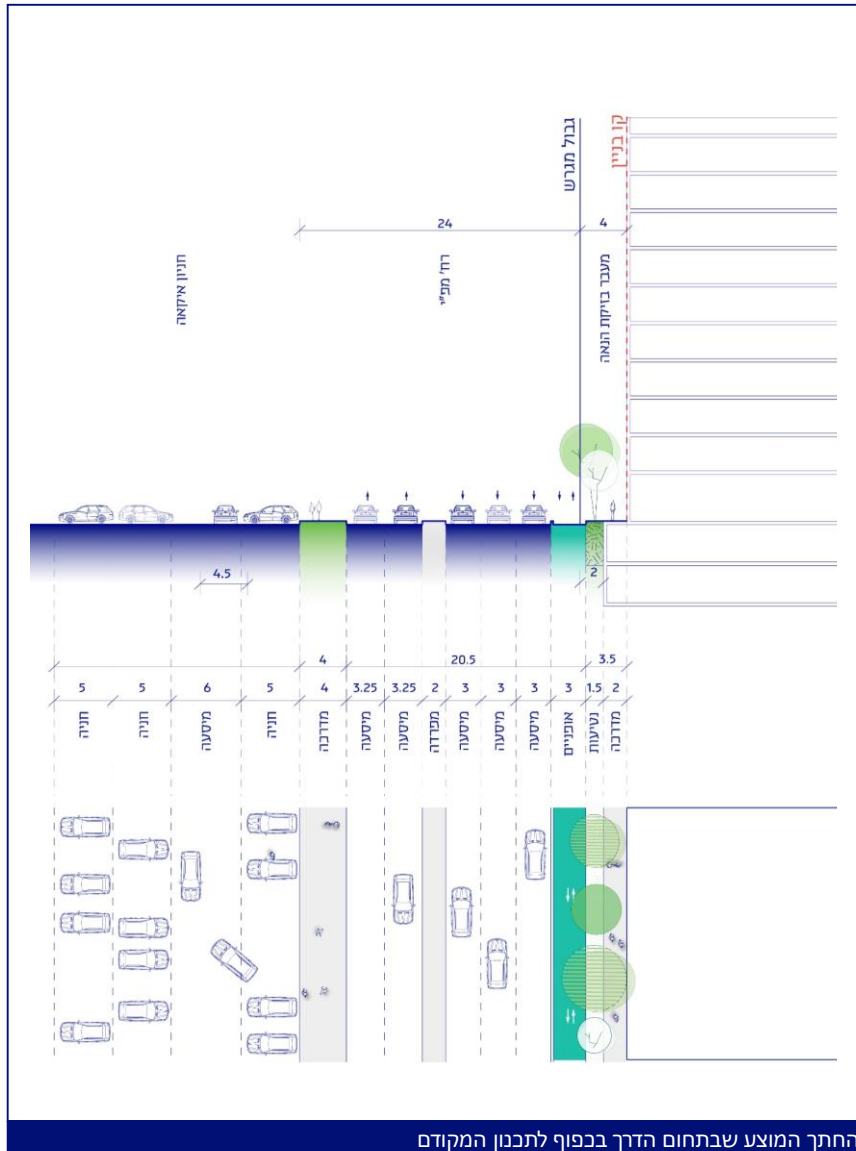
אופניים: שביל דו-סטרי.

נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.

חלופה ב'-

הפקעה והפיכת שורת חניות ניצבות אחת מחניון איקאה לחניות מקבילות לטובת מדרכה, נטיעות ושביל אופניים.

בצדו השני של הרחוב, הוספת שורת חניות מקבילות, נטיעות ומדרכה. כך מימוש שביל האופניים אינו נפגע כתלות בהריסה/ חידוש המבנה במקום (מבנה עם הגבהה של קומת הקרקע).



רחוב יד החרוצים- רכבת ספיר | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: הרחוב מקביל למסילת הרכבת ולרח' גיבורי ישראל אשר חוצה את המתחם מצפון לדרום. מחבר בין רח' האומנות לרח' התרופה. על רחוב זה ממוקמת תחנת הרכבת ספיר, מסוף אוטובוסים ומתוכננים לעבור קווי "מהיר לעיר".

זכות דרך: 20-25 מ'.

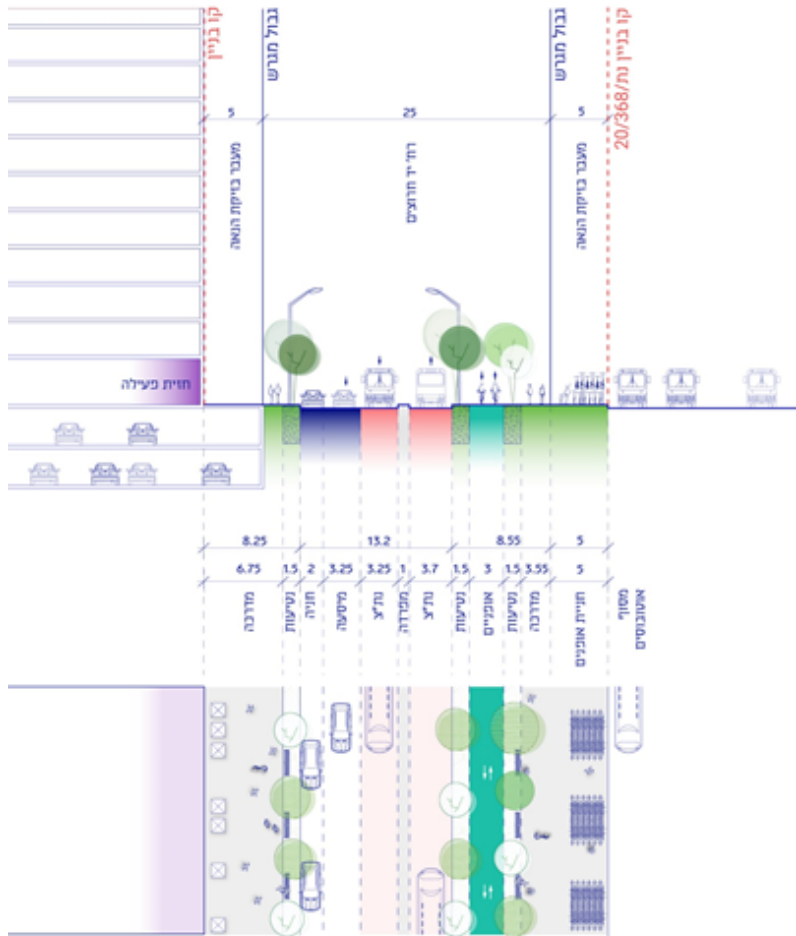
זיקת הנאה (מזרח): בתחום קו בניין קדמי.

זיקת הנאה (מערב): בתחום קו בניין קדמי.

סיטריות: דו סיטרי (נת"צ) חד סיטרי רכב פרטי.

אופניים: שביל דו-סטרי.

נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.



החתך המוצע שבתחום הדרך בכפוף לתכנון המקומי



מיקום החתך במתחם



מבט על | מצב קיים

רחוב גד ממדלה | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: רחוב פנימי המקשר בין רח' גיבורי ישראל לרח' המלאכה (מזרח-מערב). משמש בעיקר לבאים לעסקים שלאורכו ולפריקה ולטעינה.

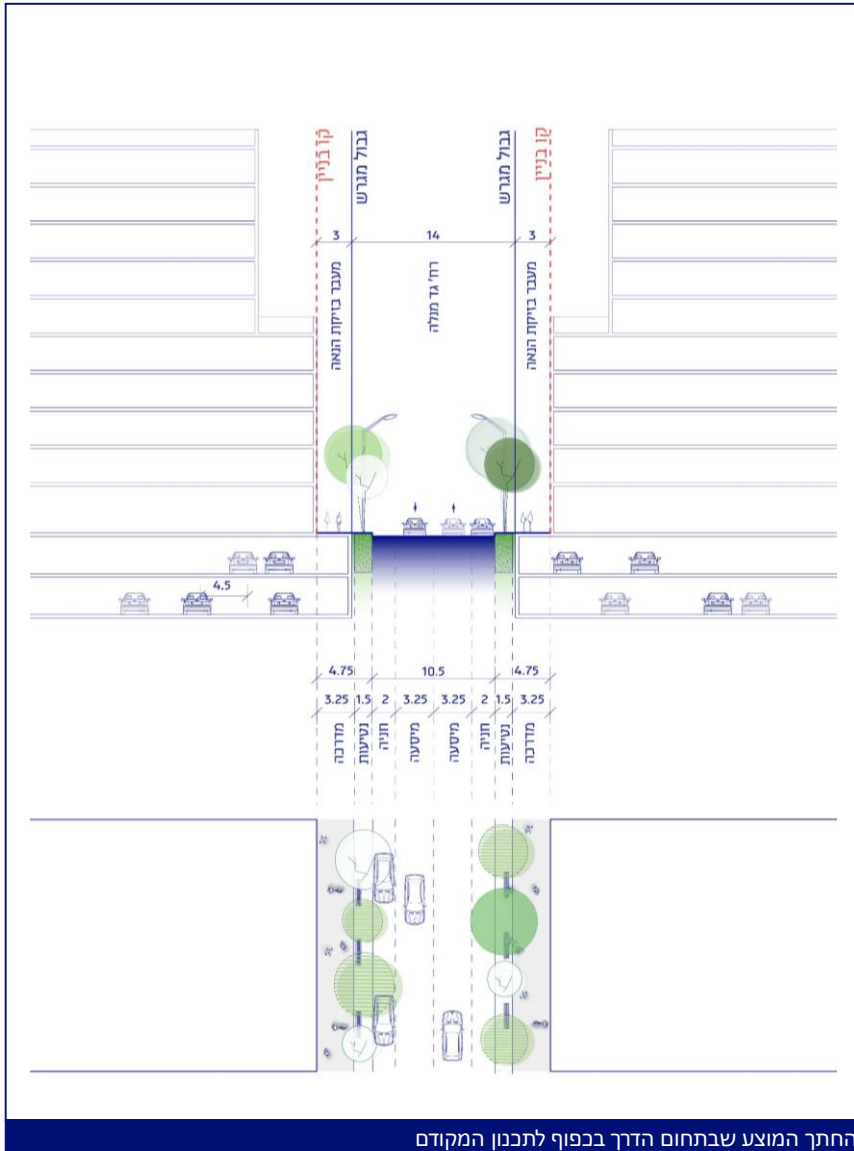
זכות דרך: 14 מ'.

זיקת הנאה (צפון) : בתחום קו בניין קדמי.

זיקת הנאה (דרום) : בתחום קו בניין קדמי.

סיטריות: דו-סטרי.

נטיעות: עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות.



החתך המוצע שבתחום הדרך בכפוף לתכנון המקומי



מיקום החתך במתחם



מבט על | מצב קיים

דרך שירות | עקרונות תכנון לחתך מוצע

תיאור: דרך שירות המשרתת בעיקר את הציר מצפון לדרום לפריקה-טעינה ולחנייה. מקבילה לכביש 2 ומתחברת לרח' גיבורי ישראל ממדרום ורח' המלאכה.

זכות דרך: 27.75 מ'.

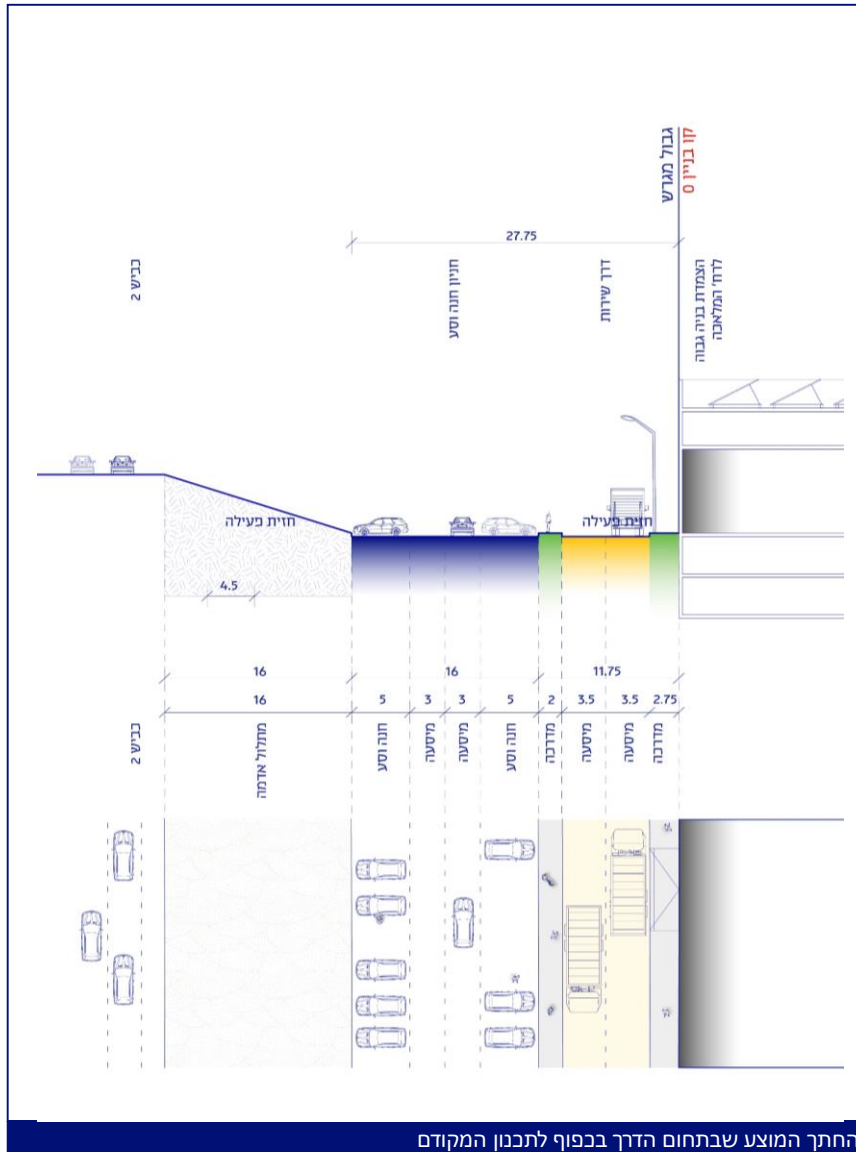
זיקת הנאה (מזרח): 0 מ' בהתאם להנחיות זיקת הנאה במסמך זה.

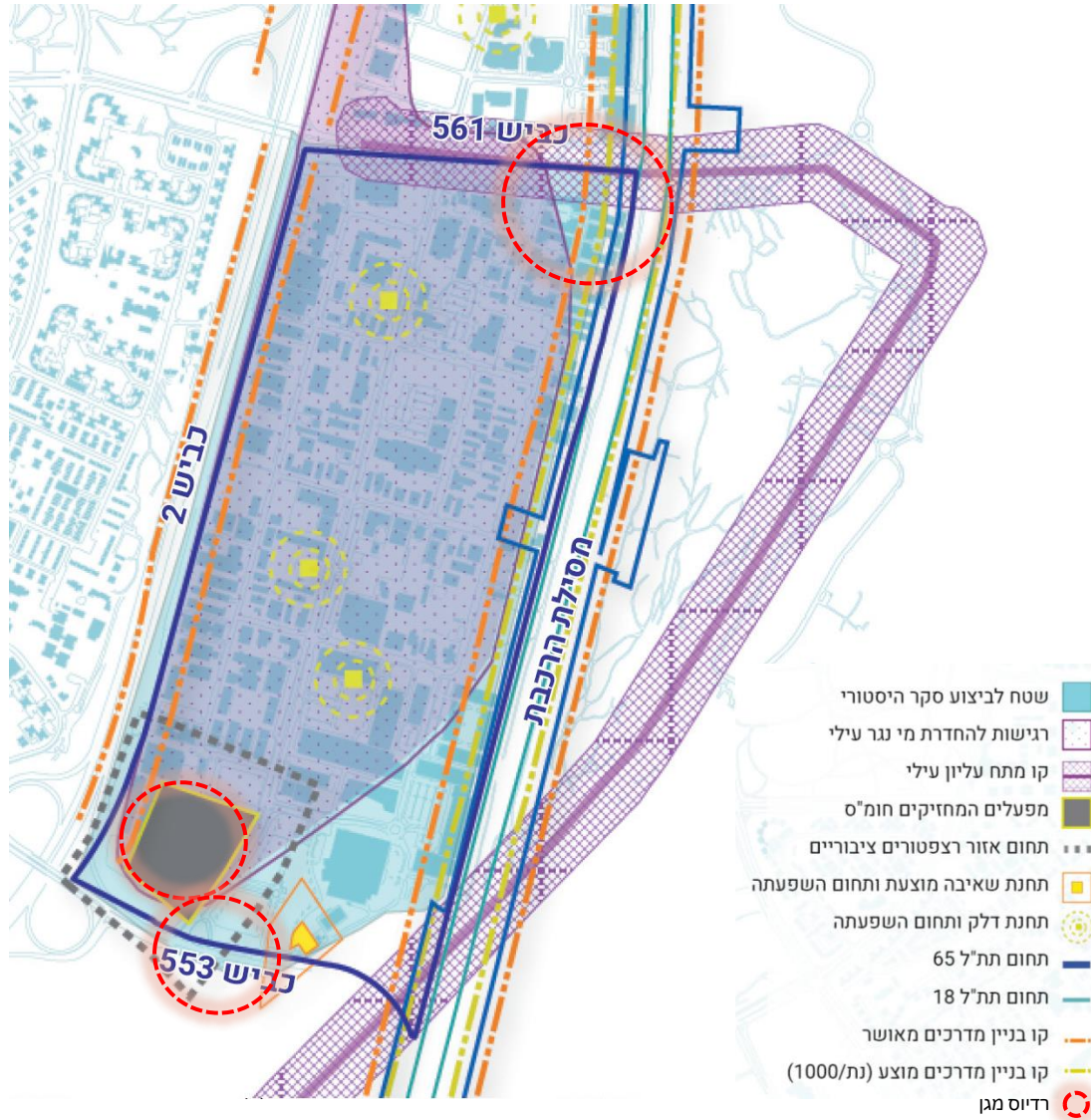
דרך שירות: דרך זו סטרית לרכבים תפעוליים בלבד אשר תספק שירות לדופן התעשייה הנקייה והמרלו"גים.

סיטריות: דו-סטרי לרכב תפעולי.

חניון "חנה וסע": לאורך בצמוד לדרך השירות ימוקם חניון "חנה וסע" על שני נתיבים דו סיטרים וחניות אנכיות. בין החניון ולדרך השירות תחצוץ מדרכה להולכי רגל.

קומת קרקע מוגבהת: תותר הקמת קומת קרקע מוגבהת במגרשים הסמוכים אל דרך השירות.





מיפוי מגבלות בנייה במתחם קריית ספיר, מקור: תכניות ארציות ומקומיות מאושרות

1. **שטח לביצוע סקר היסטורי**- מתחם קריית ספיר נמצא במתחם המוגדר כשטח לביצוע סקר היסטורי, מפאת קיום של אתרים החשודים בזיהום קרקעי או מי-תהום. במפעלים טמפו וטבע נעשה סקר היסטורי.
2. **רגישות להחדרת מי נגר עילי**- מתחם קריית ספיר, בשל היותו אזור לתעשייה ובשל קיומם של מפעלים מתפקדים, הוכרז כשטח הרגיש להחדרת מי נגר.
3. **קו מתח עליון עילי**- שטח המתחם בסמיכות לקו מתח עליון תדרש בסקר הערכת סיכונים לקביעת מרחקי בטיחות קרינה.
4. **שטח איסור רצפטורים ציבוריים**- בחלקו הדרומי של המתחם מאחר וקיים מפעל המחזיק בחומ"ס (טמפו), קיימת תכנית מפורטת הכוללת מוקד סיכון חומ"ס ומורה כי טווח הסיכון לא יחרוג מגבול המגרש שבו קיים המוקד.
5. **תחנות שאיבה**- בחלק הדרומי קיימת באתמ"מ תחנת שאיבה אביר ותחום ההשפעה שלה.
6. **בארות קידוח**- בחלק הדרומי והצפוני של המתחם קיימות נקודות קידוח הנדרשות בשמירה על רדיוס מגן.
7. **תחנות דלק**- בתחום התכנית קיימות 3 תחנות דלק. ע"פ הוראות תמ"א 18/4 נדרש לשמור מרחק משימושים רגילים בתחומן.
8. **תת"ל 65א**- חלקה המערבי של התכנית גובל במסילת הרכבת, על שטח זה חלות הוראות התכנית תת"ל 65 והגבלותיה, המפורטים במסמך זה סעיף 3.3.2 תנועה.
9. **תת"ל 18**- בחלק המערבי של המתחם במקביל למסילת הרכבת עוברים קו דלק וגז המהווים חלק משטח לאומית של מדינת ישראל. על שטח זה חלות הוראות התכנית תת"ל 18 והגבלותיה, המפורטים במסמך זה סעיף 1.2.1 הוראות סביבתיות.

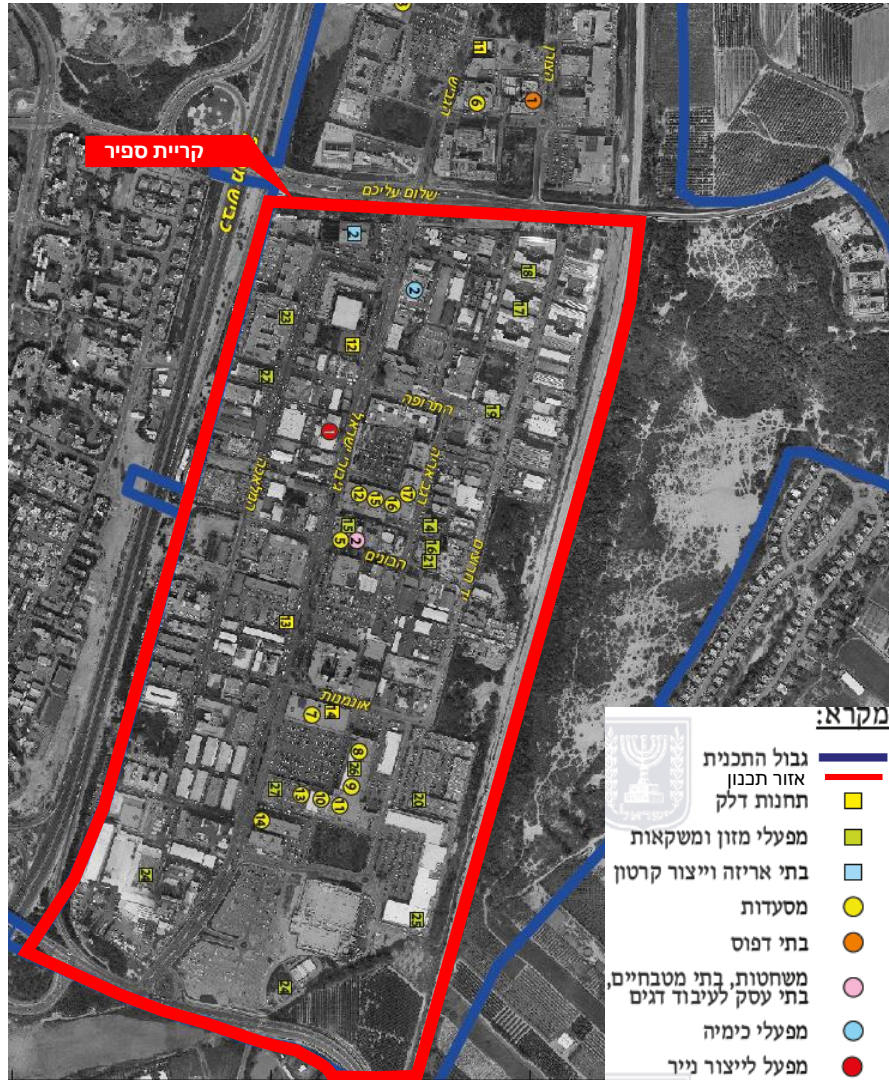
מפעלים ובתי עסק בעלי פוטנציאל מזהם: שפכים

תאגיד המים והביוב "מי נתניה" אחראי על הטיפול בשפכים ועל ניטור ובקרה על שפכי מפעלים, על פי כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011. התוצאות מועברות ממי נתניה לאגף איכות הסביבה בעירייה.

בתחום האתמ"מ ריבוי של מפעלים ועסקים בעלי פוטנציאל לזיהום שפכים, להעמסת המט"ש ופגיעה באיכות הקולחין, ולפגיעה במערכת ההולכה. שפכים לא מטופלים של מפעלי מזון עשויים להיות בעלי עומס אורגני גבוה, וכן לכלול תמלחות. שפכי מפעלים לציפוי מתכות עלולים להכיל מתכות כבדות, שפכי מפעלים רבים ומוסכים עשויים לכלול שמנים אנאורגניים. שפכי מפעלים עשויים להיות בעלי ערכי חומציות/בסיסיות חריגים. שפכי מפעלי תרופות ומוסדות רפואיים עלולים להכיל חומרים אנטי בקטריאליים הפוגעים בפעילות המט"ש ולפגוע באיכות מי הקולחין.

התאגיד מבצע ניטור של שפכי תעשייה (מוסכים, מפעלי מזון, תחנות תדלוק, בתי דפוס, מפעלי ציפוי מתכות, בתי אריזה ומפעלי נייר, מפעלי עיבוד דגים ובשר, עיבוד עורות, מפעלי כימיה, מסעדות ואולמות ארועים). באזור התעשייה קרית ספיר מבוצעות דגימות במפעלים אביק, טמפו, מעדני רובינשטיין, אוניברקול, מעבדות רון כדיר, קפולסקי, מחלבנה, ישראלפייפר. כמו כן מבוצעות דגימות אקראיות במוסכים ובמסעדות, ודגימות של מוצאי אזורי התעשייה.

בדרום-מזרח האתמ"מ קיים מט"ש מפעלי, המשרת את מפעל טמפו (במתחם נפרד, שאינו צמוד למגרש המפעל). במט"ש מבוצע טיפול אנאירובי והזרמה למערכת העירונית. למט"ש אושרה הקלה בריכוזי נתן וסולפיד.

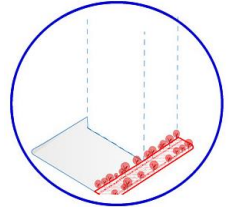


מפעלים ובתי עסק בעלי פוטנציאל מזהם: שפכים. מקור: נת 1000/נספח סביבה ונוף

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר רק אם נקבעו בתכנית הוראות בדבר תועלות ציבוריות בהתאם למפורט לעיל.

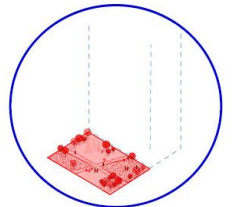
1. מעברים להולכי רגל:

המעבר יהיה כמסומן במסמך זה בפרק החלוקה למתחמים [סעיף 3.2](#) ויפורט בכרטיסיות הייעודיות בהתאם לכל מבן. מיקומו המדויק של המעבר להולכי הרגל יקבע בתכנית מפורטת. המעבר יהיה פתוח לציבור בכל העת ותירשם בו זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין שתירשם על שם הרשות המקומית.



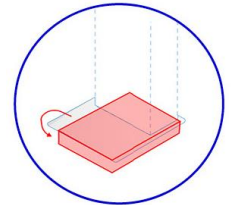
2. שטח פתוח לרווחת הציבור:

מיקומו המדויק וממדיו של השטח הפתוח יקבעו בתכנית מפורטת. השטח יהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח בו תקבע זיקת הנאה לציבור, שתירשם על שם הרשות המקומית. מיקומו המדויק של השטח הפתוח וגבולותיו יקבעו בתכנית מפורטת.



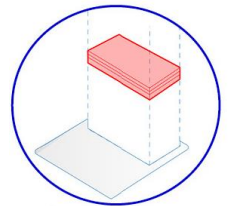
3. העברת חניון עילי לתת הקרקע:

יועדפו פתרונות חנייה תת קרקעיים למעט חניות פריקה וטעינה וחניות לאנשים עם מוגבלויות. זאת לטובת פיתוח שטח פתוח לרווחת הציבור בקומת קרקע. תותר חניה עילית מקורה משולבת בבינוי כל עוד זו תוצנע בקומת הקרקע כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בינוי לשימוש מסחר, תעסוקה, וציבור.



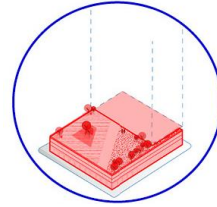
4. שימוש ציבורי משולב בבינוי:

שטחים לצרכי ציבור המשולבים בבינוי בתכנית מפורטת לא יפחתו מ-5% משטחי הבניה העל קרקעיים שיתווספו למצב המאושר בתכנית מפורטת. שטחים אלו ירשמו על שם הרשות המקומית בהפקעה או באיחוד וחלוקה.



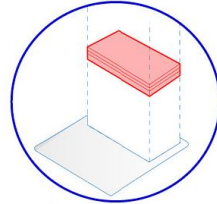
5. שימוש ציבורי משולב בקומת הקרקע:

שטחים לצרכי ציבור המשולבים בבינוי בקומת הקרקע בתכנית מפורטת לא יפחתו מ-5% משטחי הבניה העל קרקעיים שיתווספו למצב המאושר בתכנית מפורטת. שטחים אלו יהיו בעלי אינטראקציה גבוהה עם הציבור ועבור שימושים הנדרשים לנגישות גבוהה. שטחים אלו ירשמו על שם הרשות המקומית בהפקעה או באיחוד וחלוקה.



6. שימוש הנדסי משולב בבינוי:

שטח עבור מבנה הנדסי דוגמת מרכז אנרגיה המגדיל את האמינות האנרגטית לאזור ומשולב במבנה ציבורי. המתקן יתפקד כפלטפורמה לשימוש משותף והתייעלות אנרגטית ומפחית את זיהום האוויר.



תכנית נת/1000 – אתמ"מ מגדירה את רחובות שד' גיבורי ישראל, התרופה, הבונים, האומנות ויד חרוצים (בין התרופה לאומנות) כרחובות פעילים מרכזים בעלי חזית מסחרית ברצף אורבני עם המשך החזית המסחרית המוצעת במתחם מצפון (מתחם ברכת חנון), כרחוב עירוני פעיל שישמור על רצף תכנוני עם של האתמ"מ כולו וכחלק מציר עירוני המתחבר בקצהו הצפוני לחלקה המערבי של העיר נתניה.

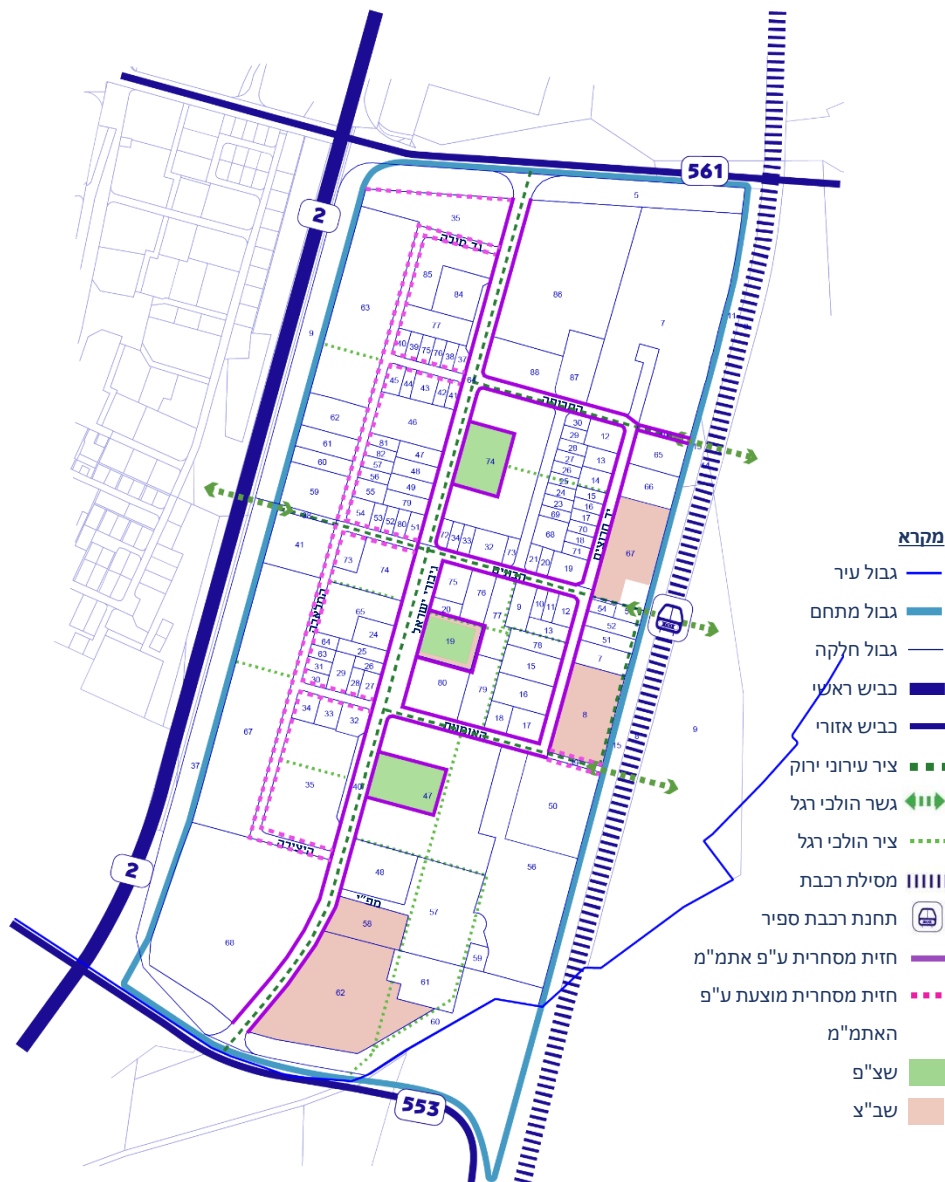
חזית מסחרית

חזיתות הפונות לאזורים המסומנים בסימון חזית מסחרית בתכנית זו יהיו חזיתות פעילות רציפות בשקיפות ואינטראקציה גבוהה עם הרחוב. החזיתות המסחריות יתוכננו במטרה להבטיח דופן רחוב פעילה המגדירה את המרחב הציבורי באופן ברור. מול החזית המסחרית תפותח רצועת הליכה רציפה ברוחב 2 מ' לפחות ללא עמודים.

הנחיות:

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

יודגש כי ההוראות כפופות לעמידה בסעיף 4.27- חזית מסחרית המפורט בנת/1000 – אתמ"מ.



מיפוי חזיתות מסחריות | מצב מוצע (מתוקף תכנית אתמ"מ וממסמך מדיניות)

חניות

ניתן להוסיף חניות בזכות הדרך מקבילות למדרכה, כך שלא יהפכו לחיץ בין מרחבי הולכי הרגל.

שבילי אופניים

יישום שבילי אופניים המוצעים וחיבורם לרשת האופניים העירונית.

רצועת תשתיות

לפי תכנית תשתיות ועיר חכמה

רצועת נטיעות

א. בכל הרחובות במתחם תתוכנן רצועת נטיעות עצים בהתאם לחתכי הרחוב במסמך זה.

ב. עצי הרחוב יהיו בתעלת נטיעה המשכית בשורה סמוכה או צמודה לאבן השפה להצללת המדרכות, שביל האופניים ורצועת החנייה. מרווחי נטיעות יהיו 6-8 מ'.

ג. עצי צל יהיו בגודל 8 לפחות ובנפח בית גידול 8 מק לנטיעת עצים חדשים.

ד. פרטי השתילה, חומרי הגמר והשפה העיצובית יתוכננו בהתאם להנחיות שפת רחוב של עיריית נתניה.

ה. רצועת הנטיעות תכלול מתקנים אחרים כמו: ספסלים, עמודי תאורה, חניה לאופנועים ולאופניים.

ו. ברחוב גיבורי ישראל תהא רצועת נטיעות כפולה בחזית המזרחית של הרחוב בהתאם לחתך הרחוב במסמך זה.

פיתוח מדרכות

רוחב מדרכה לא יפחת מ-2.5 מטרים לכל צד.

סגירות חורף

תותר הקמת סגירות חורף בכפוף לתקנון סגירות חורף.

תחבורה קלה

א. יהיו לפחות 2 מקומות עגינה לאופניים כל 200 מ'.

ב. חניות עגינה לקורקינטים יהיו בכל פינות הרחוב ככל ואינן מייצרות הפרעה לשדה הראיה.

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 העיסוק, 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 להגנה"ס. 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, כבישים 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 והשהייה 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- תנאים למתן היתר בניה הינם: הגשת תכנית מיחזור וגריסה של עודפי עפר ופסולות בניה הכוללת פתרונות לניצול מיטבי של עודפי העפר, הגשת תכנית למניעה וצמצום של מפגעים סביבתיים כמות משוערת של פסולת בניה, סוגיה ויעד הפינוי (שימוש חוזר באתר, פינוי להטמנה, פרויקט אחר בהיתר, אתר אחסון).

חווית 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.

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.

איסוף אשפה פניאומטי- תתאפשר הקמת מערכות פניאומטיות מתחמיות.

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 רגיש 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.

פינוי מפעלים

בהתאם לאתמ"מ קריית אליעזר תייער מצע סטטוטורי לקליטה של מפעלים מטרדים כגון מפעלי הבטון בשלב הביניים עד לפינוי המפעלים שימושים רגישים כגון שימושי ציבור (מסוג מסוים) יבחנו סביבתית בעת קידום התכנית המפורטת.

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

אנרגיה

דו"ח ניהול וייצור אנרגיה - בכל מתחם חדש שייבנה בעל שטח של לפחות 10 דונם יבחן 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 פונקציונאליים – 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 בעיר

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

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

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

יש להציג בנספח את שבילי האופניים ושבילי תחבורה זעירים במגרש וסביב לו. בנוסף, יש להתקין מתקני חנייה לאופניים עפ"י המדיניות העירונית התקפה בעת הגשת בקשה להיתר בנייה. מומלץ להתקין לאורך הרחובות הראשיים המסומנים בחזית מסחרית.

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

מסמך המדיניות תומך בפיתוח מדיניות מוטת תחבורה ציבורית ותנועות רכות בכדי לעודד הליכתיות ותנועה הדרגתית לתוך המתחם ובתוכו וליצירת מרחב עירוני פעיל נדרש לייצר שבילי אופניים והליכה ומתן זיקות הנאה לציבור.

ציר ירוק

יצירת גרید ירוק במטרה לעודד הליכתיות במתחם לאורך הרחובות המרכזיים.

מוצע ציר צפון-דרום המייצר חיבוריות מהארי טרומן בצפון ועד כביש 553 בדרום המתחם.

מוצע ציר רוחב עירוני אזורי מזרח-מערב , ברחוב בונים, הכולל מעבר להולכי רגל ורכבי אופניים וצירים נוספים ברח' התרופה והאומנות המתחברים לגשרי הולכי הרגל ממזרח ולתחנת הרכבת.

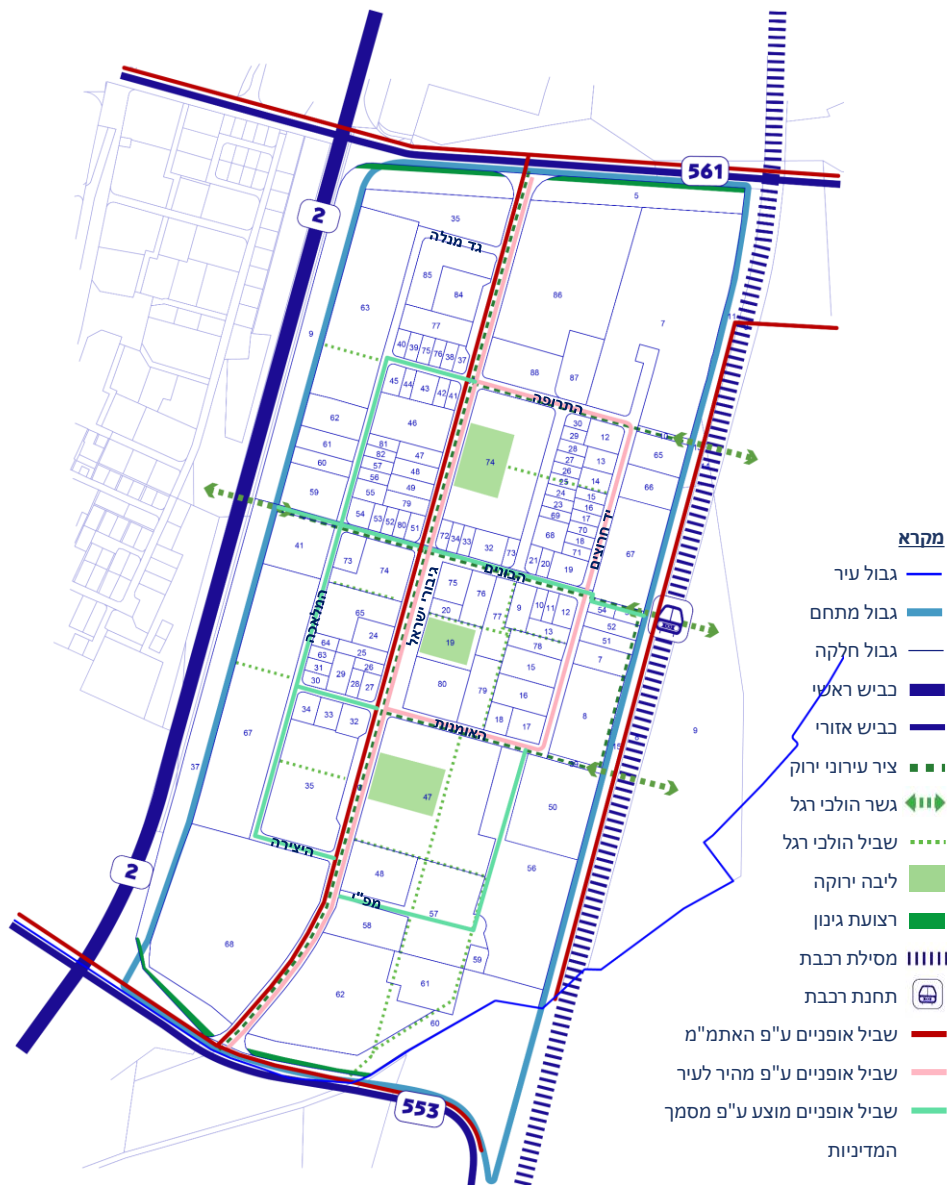
בנוסף, המסמך מציע שבילי הולכי רגל כמסומן בתרשים. החיבורים המוצעים יהיו ע"י מתן זיקת הנאה למעבר הציבור. תיתכן גמישות למיקום הציר, כל עוד יישמר החיבור. מיקומו המדויק ייקבע בתכנית מפורטת.

מערך שבילי אופניים

עפ"י תכניות מאושרות ובשלבי תכנון:

1. תכנית "מהיר לעיר" - רשת צירי העדפה לתח"צ הכוללת שביל אופניים ברח' גיבורי ישראל, האומנות, התרופה, ויד חרוצים.
2. תכנית נת/1000 - האתמ"מ – מציגה שביל מטרופוליני במקביל למסילה ומתע"ן אזורי בגיבורי ישראל. שבילים אלו מחברים את נתניה ספיר אל התוכניות הגובלות מצפון ולמרחב בכלל.
3. שבילי אופניים ממערב לרחוב גיבורי ישראל וברח' מפי ובני גאון וברח' הבונים מוצעים במסמך המדיניות להשלמת מערך השבילים וחיבורו בצורה מיטבית לכל חלקיו ואל העיר.

מערך שבילי האופניים המוצע מתייחס ליתר הרשתות המוצעות במתחם
הבייט ספיר בפרק 3. מצב מוצע בתת פרק 3.1 עקרונות התכנון.



מיפיו שבילי אופניים | מצב מוצע (מתוקף תכנית אתמ"מ וממסמך מדיניות)

קריית ספיר מאופיין בנגישות מרבית על ידי חיבור וסמיכות לצירים ראשיים ברמה ארצית, אזורית ומקומית.

המרחב מוקף בעורקי תחבורה ראשיים - גובל ממערב בדרך מס' 2- בין מחלף השלום למחלף פולג, מצפון בדרך מס' 561, מדרום בדרך מס' 553, וממזרח במסילת הרכבת וכולל בתחומו את תחנת רכבת קריית ספיר שהינה בעלת פוטנציאל לפיתוח ולהנגשת המתחם.

במתחם ישנם מס' צירים משמעותיים:

- **דרך גיבורי ישראל** הינה דרך משמעותית, המחברת בין כביש 553 בדרום עד הארי טרומן בצפון.
- **דרך הבונים** מחבר בין תחנת הרכבת לרחוב המלאכה ועתיד להמשיך ולהתחבר לשכונת קרית נורדאו.
- **רחוב יד חרוצים** מהווה ציר צפון דרום מקביל לגיבורי ישראל במתחם בחלק המזרחי ובו ממקמים ת. רכבת ספיר ומסוף אוטובוסים.

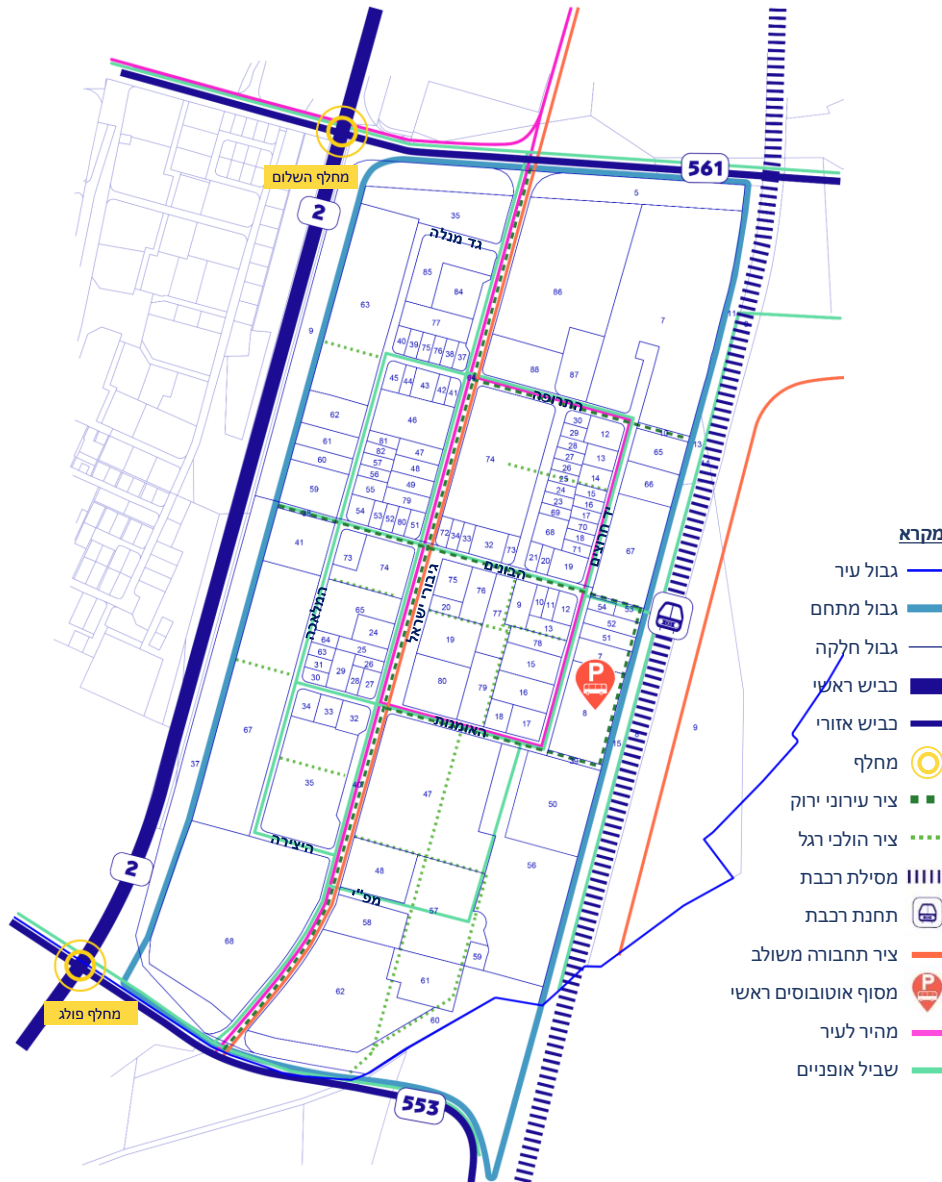
מהיר לעיר

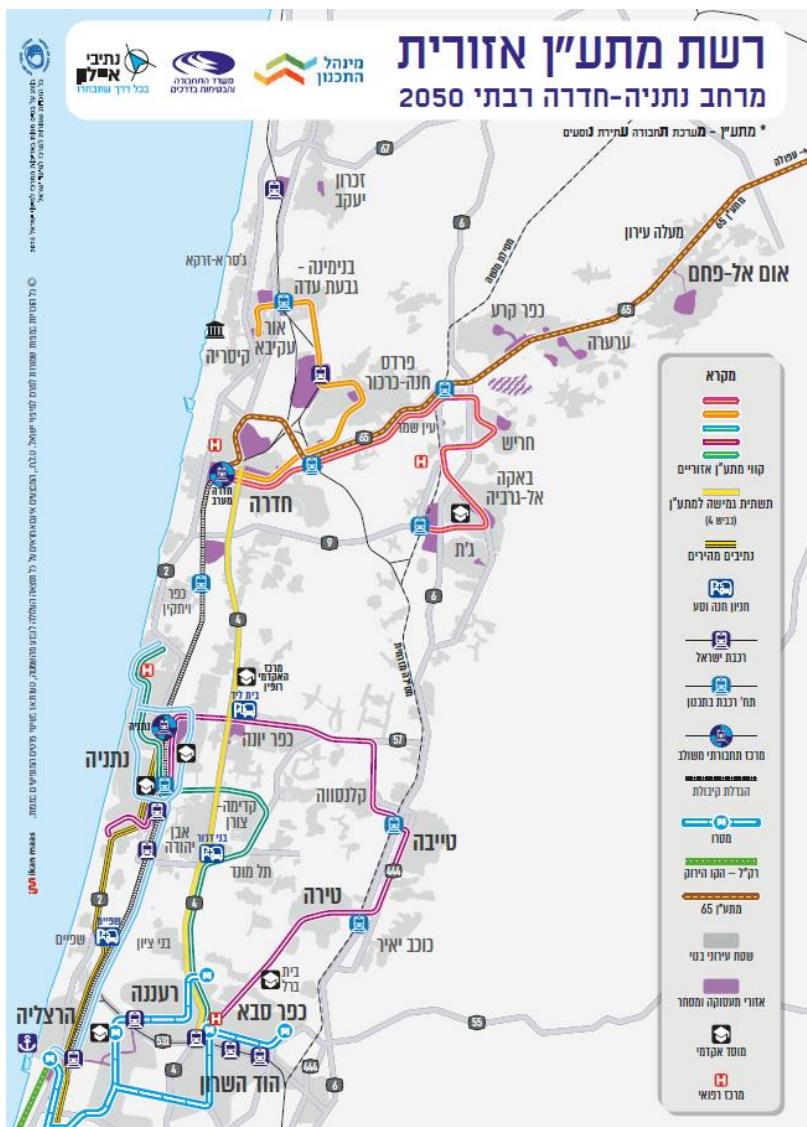
נתיבי מהיר לעיר מתוכננים ע"י חברת איילון ברח' גיבורי ישראל, התרופה, האומנות ויד חרוצים ומקושרים למסוף האוטובוסים בסמיכות לתחנת רכבת ספיר.

ציר תחבורה משולב

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

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

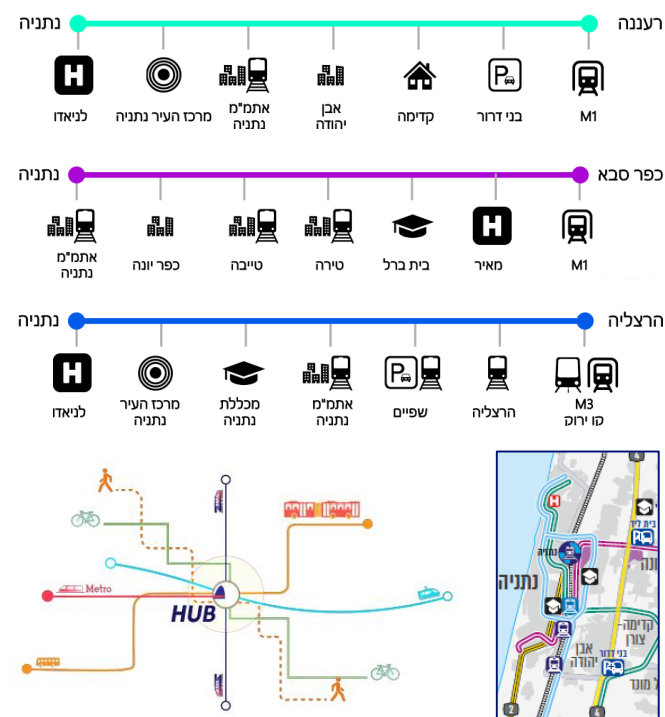




קיים תכנון עבור קידום מערך התחבורה הציבורית בעיר ברמה אזורית ומקומית. ברמה האזורית קיימת "**התכנית אסטרטגית להסעת המונים ותחבורה ציבורית מרחב נתניה-חדרה רבתי**", לשנת יעד 2050. את התכנית יזם משרד התחבורה בקידום חברת נתיבי איילון בעקבות הביקוש ההולך וגובר לנסיעות בתוך מרחב תכנון זה ובינו לבין המרחב הסובב.

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:



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 שבעה קווים ברח' **גיבורי ישראל**, **האומנות**, **יד החרוצים** ו**התרופה**. 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 ספיר:

-  **קו ורוד**
ת.רכבת ספיר-חבצלת
-  **קו ירוק**
החוף הירוק-חבצלת
-  **קו חום**
ת.רכבת ספיר-פארק המדע
-  **קו כחול**
ת.רכבת ספיר-חבצלת
-  **קו צהוב**
ת.רכבת ספיר-חבצלת
-  **קו סגול**
ת.רכבת ספיר-חבצלת
-  **קו טורקיז**
ת.רכבת ספיר-נאות הרצל



תכנית מהיר לעיר בעיר נתניה. מקור: משרד התחבורה (יולי 2020)

רכבת

על המסילה הגובלת במתחם ממזרח חלה תכנית תת"ל 65/א אשר מטרתה הקמת תחנת רכבת שלישית בעיר – תחנת "המכללות", אשר תוקם בשד' לנטוס. בנוסף, מטרת תת"ל 65/א הינה הכפלת מסילת החוף, הפקעת שטחים לצורך הרחבת המסילות, וכן קביעת אזור למגבלות בנייה והנחיות מיוחדות.

עפ"י תשריט תת"ל 65/א התוכנית חלה על החלק המזרחי של מתחם קריית ספיר – אזורי תכנון 3.2 ו-3.3 – מתחמי תכנון א', ג', ה', ו'.

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

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

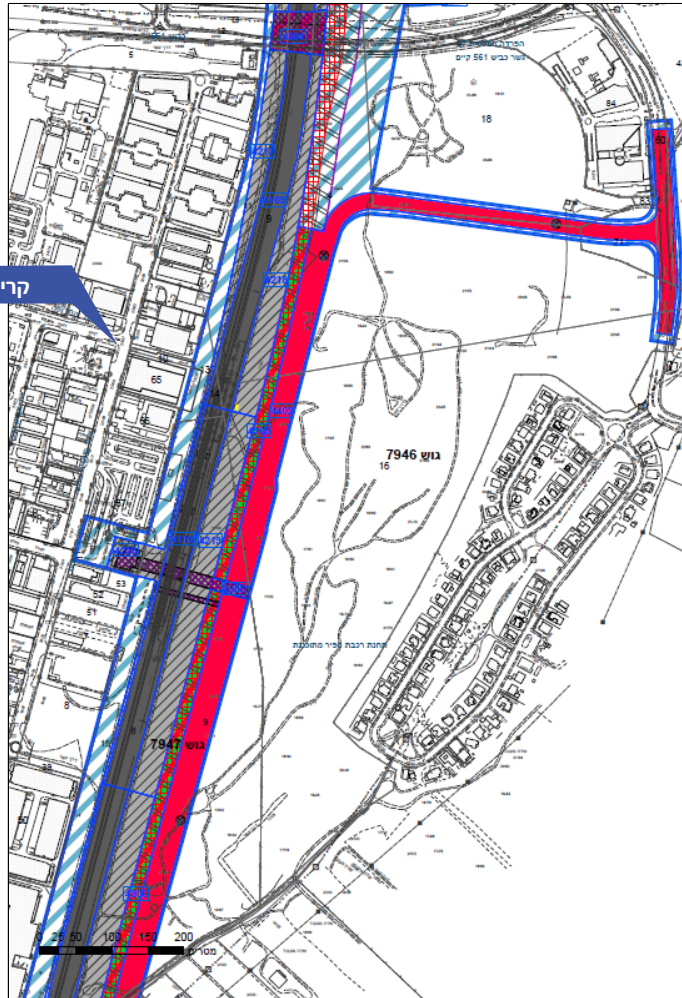
מגבלות בנייה ופיתוח

גשר מעבר עילי

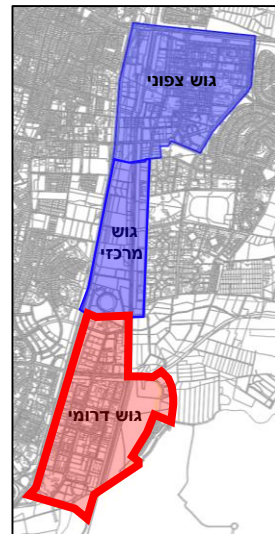
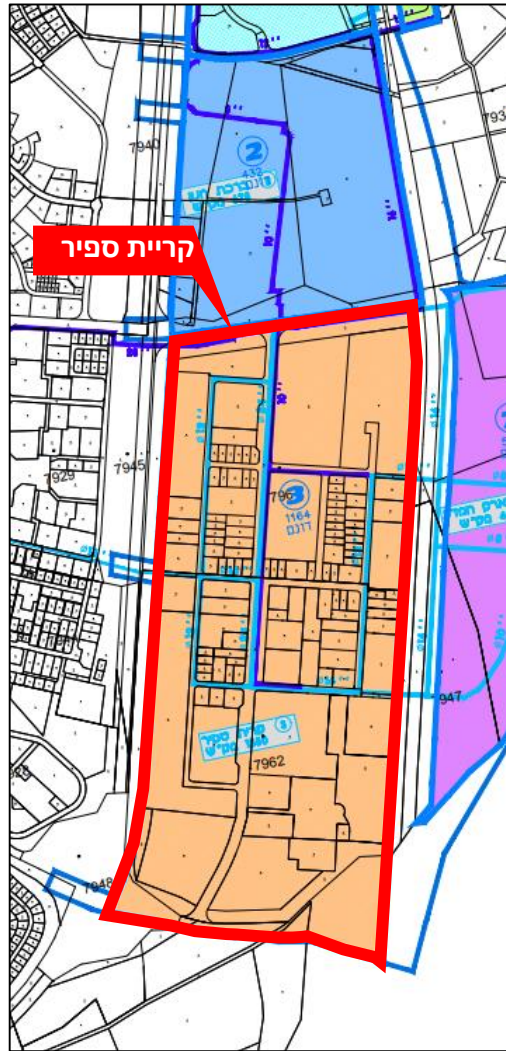
מסילה מוצעת

מקרא:

דרך מוצעת	
דרך /או טיפול נופי	
מסילה מאושרת	
מסילה מוצעת	
מפגש דרך-מסילה	
מגבלות בנייה ופיתוח	
גשר/מעבר עילי	
הנחיות מיוחדות	
זיקת הגנה	
מבנה להריסה	
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	
גבול מסדרון תשתיות עילי	



תת"ל 65. תשריט מצב מוצע מתוך גיליון 31-30 מתוך 34 - קריית ספיר



גושי אספקת מים ראשיים באתמ"מ

מקרא

- מתחם קריית ספיר
- קו מים קיים
- קו מים מתוכנן

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 ספיר שייך לגוש הדרומי המקבל אספקת מים באמצעות קו מקורות בקוטר 28" הנמצא בגבולו הדרומי.

רשת אספקת המים המתוכננת לאתמ"מ נתניה

גוש דרומי: הכולל את קריית ספיר, פארק המדע וברכת חנון: יצרוך כ-2700 מק"ש.

חיבורים למערכת הקיימת בצד המערבי של העיר

קו 16" מול קריית ספיר שיתחבר למערכת האיגום שבקריית נורדאו.

מתחם 3 קריית ספיר (שטח בנוי)

• 16" - 400 מ' לפי 1,000 נה/מ"א	400,000 נה
• 10" - 1,400 נה לפי 550 נה/מ"א	770,000 נה
• 8" - 500 מ' לפי 500 נה/מ"א	250,000 נה
סה"כ	1,420,000 נה

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

סעיף 5.3 מתוך הוראות נספח מים תכנית נת/1000 – אתמ"מ

ביוב:

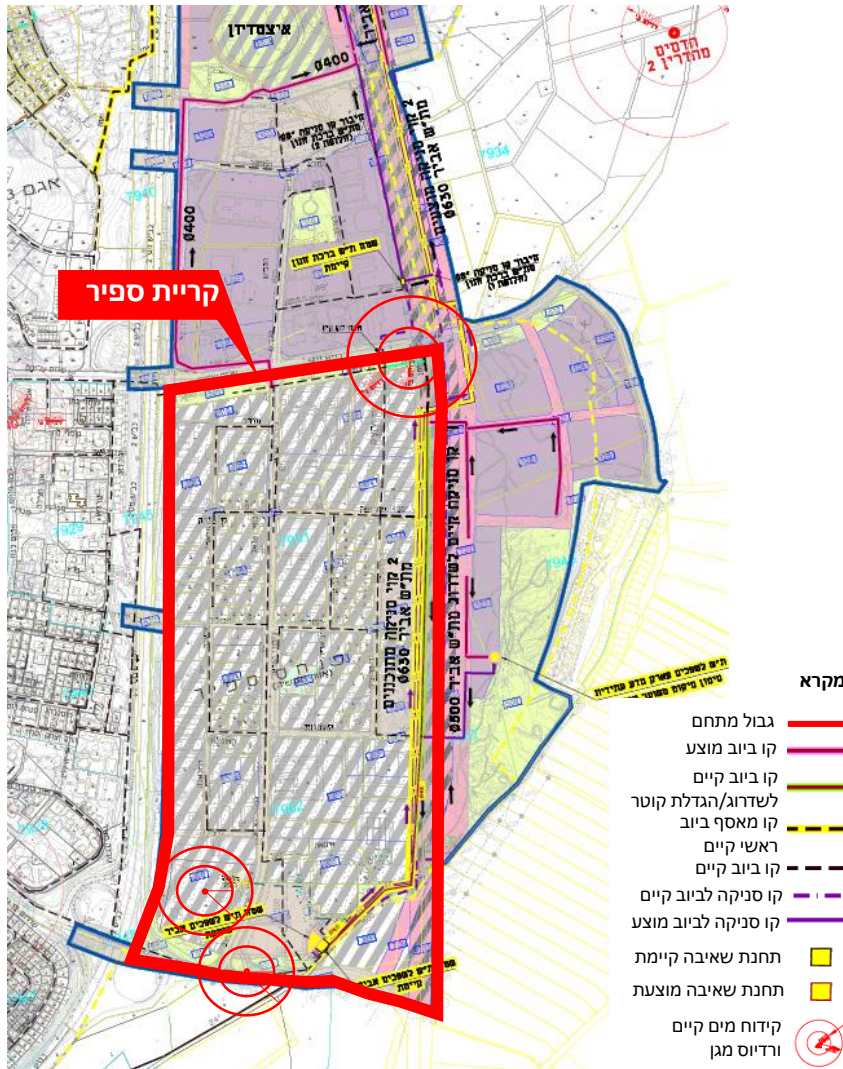
מערכת הביוב הקיימת של העיר בנויה מביבים ציבוריים, קווים מאספיים ראשיים, תחנות שאיבה לביוב, קווי סניקה לביוב, קו סילוק למכון טיפול בשפכים. מערכת איסוף השפכים מתחלקת לשני אזורים: מזרחית לכביש 2 ומערבית לכביש 2, כאשר שטח האתמ"מ רובו ככולו משתייך למערכת הולכת השפכים המזרחית של העיר.

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

מים:

בשטח המתחם נמצאים 3 קידוחי מים, ונכללים בה רדיוסי המגן שלהם:

- **רדיוס מגן א'-** (קוטר 10-20 מ' מהקידוח) – אסורה כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו;
- **רדיוס מגן ב'-** אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור
- **רדיוס מגן ג'-** אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.



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

ניקוז

החדרת מי נגר עילי ופיתוח רגיש למים

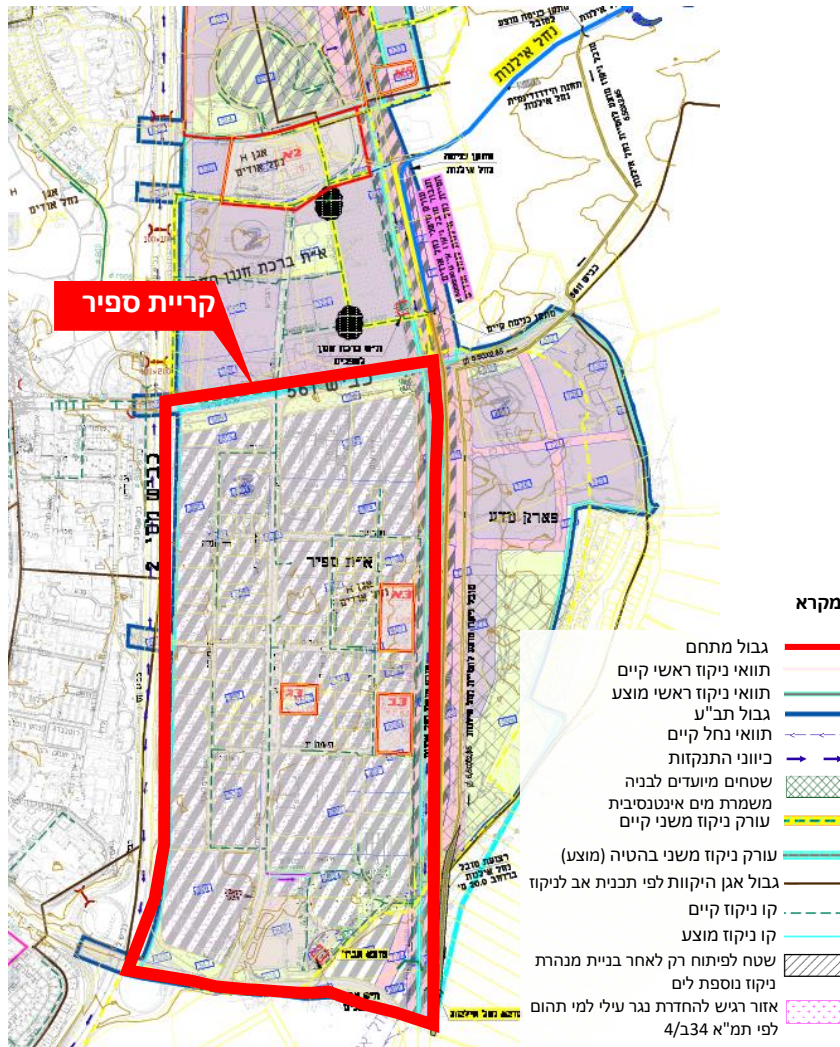
מרבית שטח התוכנית מצוי באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי, כמסומן בתשריט, ועל כן יש לנקוט בפעולות מונעות, כגון: מניעת זרימת נגר עילי מזוהם, מניעת דליפות ביוב וכד' על מנת לשמור על מי התהום.

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.



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

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 נת/1000.
- היקף שטחי הבנייה של שימוש אכסון מלונאי לא יעלה על 15% מסה"כ שטחי הבנייה המוצעים.
- ק.ב קדמי מוצע ייבחן בעת התכנון המפורט. תותר גמישות בהתאם למצב הקיים והמתוכנן לאורך הרחוב/מתחם תכנון.

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 שיתוכנו 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 בשלביות התחבורתית.
- תכנית מפורטת תקבע כי הבעלות בשימוש למעונות סטודנטים/דיור מוגן/אכסון מלונאי תהיה אחודה. היקף הזכויות למעונות יקבע מתוך סל זכויות המותר ליעוד מגורים ומשרדים במתחם.
- בתכנית מפורטת לא יותרו שימושי מגורים.

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

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

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