

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0242412

נת/2035 - תכנית מתאר נתניה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית כוללנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נת/2035 - תכנית מתאר נתניה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

408-0242412

מספר התכנית



34,742.630 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	186000
קואורדינאטה Y	691000

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - כל תחום הרשות : נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7961	חדש רשום	חלק	5, 7, 9-10, 12-21, 23-30, 32-35, 37-49, 51-57, 59-77, 79-82, 84-88	
7962	חדש רשום	חלק	7-20, 24-35, 37-41, 47-48, 50-54, 56-59, 61-65, 67-68, 73-74	60
8569	חדש רשום	חלק	5-88	
8570	חדש רשום	חלק	4-26	
8626	חדש רשום	חלק		2, 5, 23
8628	חדש רשום	חלק	2-129	
8965	חדש רשום	חלק	71-72, 81, 83-84	
8967	חדש רשום	חלק		2-3
9043	חדש רשום	חלק	6-8, 12-13, 16-23, 25-43	
9133	חדש רשום	חלק	4-68, 74-76, 81, 84, 91-103, 145, 149-159, 162, 167-168, 171-173, 175, 177, 182-189	
9137	חדש רשום	חלק	10-134, 136-167, 170-179, 182, 184-187, 190-191	
9145	חדש רשום	חלק		63
9147	חדש רשום	חלק		102, 108-109



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9148	חדש רשום	חלק		96, 99
60212	לא מוסדר	חלק		999
60214	לא מוסדר	חלק		999
60215	לא מוסדר	חלק		999
60216	לא מוסדר	חלק		999
7684	מוסדר	חלק		9, 29
7705	מוסדר	חלק	27, 29, 31, 37, 42	21
7707	מוסדר	חלק	1, 9-22, 24-28, 32-34, 36-38, 41-44, 54-55, 57-67, 69-88, 108-120, 122, 126-127, 136-137, 144-145, 151-152, 158, 160, 165-166, 171-172, 180-181, 189, 195-196, 201, 206, 209-220	132, 155, 168, 207
7708	מוסדר	חלק	28, 43	29, 36, 52
7713	מוסדר	חלק		4-5
7934	מוסדר	חלק	15-16, 19-20, 22, 25, 28, 30-50, 53-60, 63-65, 67-85, 87-88, 92, 94-95, 97	
7935	מוסדר	חלק	9-11, 13-15, 19-25, 28, 31, 34	12, 16, 26-27
7936	מוסדר	חלק	4	3, 5, 39, 53
7940	מוסדר	חלק	24-28, 31, 37, 44-96, 99-100, 102-104, 108-111, 113-114, 123, 149-150, 154, 156, 158, 172-173, 256-258, 260, 271, 273-277, 279, 282, 285-302, 304, 307, 309, 312-371	
7946	מוסדר	חלק	9, 11-14, 18	4, 16
7947	מוסדר	חלק	8, 15	9
7948	מוסדר	חלק	12, 20, 27, 40, 45	6, 19, 22, 42
7950	מוסדר	חלק	17, 19, 21	14
7951	מוסדר	חלק		9, 16
8005	מוסדר	חלק	16-20, 23-25, 27	1, 21, 29, 32

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8008	מוסדר	חלק	6-9, 12, 26, 30, 41-50, 52-53, 55-56	15, 28-29, 33-34, 36
8214	מוסדר	חלק		71
8215	מוסדר	חלק	12-200, 202-207, 209-210, 212-307, 311-322, 324-330, 332-340, 347-369, 372, 377, 379-407, 409, 412-413, 416, 418	7
8216	מוסדר	חלק	9-11, 92-97	2-4, 7-8, 13, 17
8217	מוסדר	חלק	3, 11-210, 212, 220-247, 249-318, 322-326, 332-341, 350-377, 379-383, 388-389, 394-395, 397, 401-402, 404, 406, 408, 410-411, 414-416, 418-419, 421-424	
8218	מוסדר	חלק	3, 10, 18-22, 26-27, 29-31	
8221	מוסדר	חלק		9
8228	מוסדר	חלק	2, 4-6, 9, 11-19, 23, 30-31, 34-36, 39, 43, 70, 78, 97-114, 119-139, 144-145, 147, 149-165, 167, 171-181	
8229	מוסדר	חלק	23, 51, 53-54, 56-57, 59-60, 62-63, 65, 73, 75, 77-79, 81, 88-90	38, 41, 44



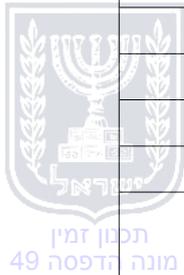
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8230	מוסדר	חלק	3-18, 32-34, 42-43, 66-70, 72-77, 90-96, 99, 108-109, 111-117, 134-137, 145, 148, 181-183, 221, 250-251, 261-283, 285, 287-288, 292, 294-295, 297, 300-301, 304-384, 386-387, 389, 391, 394-395, 401-435	
8232	מוסדר	חלק	9-10, 26-54, 56-108, 117-138, 141-164, 166-169, 171-187, 190-191, 193-216, 218, 220, 222-376, 378-411, 413-454, 457, 459-460, 462-463, 465, 467-468, 470-471, 473, 475-477, 479-490, 492-494, 497-504, 506-507, 509-512, 525-541, 543-556, 558-580	8, 466
8233	מוסדר	חלק	7-9, 11-13, 15, 17-32, 34-45, 47-48, 55-58, 61-74, 76-82, 84-97, 100, 103-105, 107-163, 166-179, 181-183, 191-192, 194, 196-197, 200-201, 203, 205-340, 342-374, 377, 381-382, 385-387, 390, 392-394, 396-403	
8234	מוסדר	חלק	3, 7, 11-13, 15, 18-22, 24, 26, 32-58, 60-62, 64-66, 68-113, 115-162	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8235	מוסדר	חלק	6, 18-28, 31, 34-41, 44-50, 52-58, 60-65, 67-68, 74-84, 88-91, 93-94, 97-98, 100, 104-109, 111-112, 115-121, 125-133, 138-145	3, 5, 7-8, 122-124
8247	מוסדר	חלק	155, 161-200, 202-205, 207-208, 210-214, 216, 218-224, 226-233	
8266	מוסדר	חלק	1, 4-9, 11-13, 16-17, 19, 21, 24-32, 38-48, 53-55, 57-73, 76, 78-87, 89-94, 96-98, 100, 103-111, 113-114	
8268	מוסדר	חלק	1, 3-12, 16-25, 27-29, 31-32, 38-42, 45-46, 49-51, 53-54, 57-61, 63-67, 70, 72-75, 77-107, 109, 111-112	26
8281	מוסדר	חלק		1, 4
8283	מוסדר	חלק	7-30, 62, 64	2, 4, 6, 32-33, 63
8284	מוסדר	חלק	6-7, 18-30, 38, 42, 45-46, 49, 52, 54-56, 61, 78, 80, 83-119, 123, 126, 128, 130, 132-153, 156, 162, 165-167, 169-175	10, 12-17, 31, 33-34, 36, 39-41, 176-177
8290	מוסדר	חלק		1, 27, 35
8315	מוסדר	חלק	8-16, 18-23, 25, 27-28, 37-53, 55, 57-58, 60-62, 69, 73, 75-158, 161-297, 299, 306-311	5, 74



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8322	מוסדר	חלק	14, 16, 35-36, 43, 51-78, 80-89, 93-122, 124-132, 134, 136, 140-142, 144-145, 238-248, 250-252, 254-256, 260, 265-281, 287, 292, 296, 300-313, 315, 317-341	45, 258, 264, 283, 288
8323	מוסדר	חלק		41
7926	חדש רשום	כל הגוש	9-110, 120-121, 124-146, 151, 153-179	
7928	חדש רשום	כל הגוש	2, 5-6, 9-17, 19-27	
7929	חדש רשום	כל הגוש	2-56	
7958	חדש רשום	כל הגוש	2-96	
7959	חדש רשום	כל הגוש	2-39, 41-76	
7960	חדש רשום	כל הגוש	2-61	
7992	חדש רשום	כל הגוש	3-35, 37-51, 57-72	
7993	חדש רשום	כל הגוש	2-160, 162-179	
7994	חדש רשום	כל הגוש	2-71, 84-132, 134-145	
8276	חדש רשום	כל הגוש	10-103, 105-128, 133-171, 173-245	
8413	חדש רשום	כל הגוש	2-28, 30-40, 43-117, 119, 121	
8448	חדש רשום	כל הגוש	4-35, 37-39, 45-48, 50-51, 53, 55, 57-61	
8449	חדש רשום	כל הגוש	2, 5-20, 22-37	
8567	חדש רשום	כל הגוש	4, 7-13, 15-18, 20-24, 27, 29-37	
8568	חדש רשום	כל הגוש	6-33, 36-46, 48-84, 86-112, 117-132, 134-135, 137-142, 144-147, 149-150, 152-155, 161, 163-168	
8629	חדש רשום	כל הגוש	2-64	
8730	חדש רשום	כל הגוש	2-92	
8731	חדש רשום	כל הגוש	2-79	
9039	חדש רשום	כל הגוש	1, 3-6, 22-31	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9040	חדש רשום	כל הגוש	14-15, 33, 35, 37, 39-61	
9041	חדש רשום	כל הגוש	7, 9-11, 15-17, 19, 22-26, 28, 32-39	
9042	חדש רשום	כל הגוש	7-11, 13-15, 18-21, 23-25, 27, 30, 32-33, 37-38, 40, 42, 44, 50, 52-53, 58-64	
9044	חדש רשום	כל הגוש	5-14	
9045	חדש רשום	כל הגוש	2-5, 8-19, 21-27, 29, 32-33	
9046	חדש רשום	כל הגוש	8-9, 11-28	
9053	חדש רשום	כל הגוש	4-20	
9086	חדש רשום	כל הגוש	2, 4-34, 36-38	
9087	חדש רשום	כל הגוש	2-9, 12-17, 20, 22-25, 29-33, 35-38, 40, 42-44	
9089	חדש רשום	כל הגוש	2-4, 6-10, 12-15, 18, 20-21, 23-40, 46-52, 54-55, 57-62, 64-66, 69-79, 81-85, 87-89	
9090	חדש רשום	כל הגוש	2-9, 18-47, 49-55, 57-69, 71-81	
9132	חדש רשום	כל הגוש	4-49	
9138	חדש רשום	כל הגוש	7-179	
9139	חדש רשום	כל הגוש	2-128	
9140	חדש רשום	כל הגוש	4-18, 22-118, 120-132, 134, 136-148, 150, 152-157	
9216	חדש רשום	כל הגוש	16-27, 31-70, 73-87, 90-92	
9901	חדש רשום	כל הגוש	2-18, 20-27, 29, 31-34, 36-40, 43-45	
9902	חדש רשום	כל הגוש	4-15, 17-19	
9903	חדש רשום	כל הגוש	4-11, 14, 16-32, 38, 43, 45-49, 53, 59-62, 64-66, 68-75	
9904	חדש רשום	כל הגוש	5-9, 13-14, 18-26, 30-32, 41-44, 46, 48, 52-55, 57, 61-62, 64, 66-68, 70-74, 76-78	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9905	חדש רשום	כל הגוש	2-7, 11, 15, 18-24, 26-29, 33-68, 76, 79-80, 84-86, 88-90	
7932	מוסדר	כל הגוש	13, 199, 203-275, 277-290, 300-308, 312, 319, 323-325, 328-335, 338-349, 353-388, 395-397, 399-422, 425-426, 428-429, 431-462, 465-467, 469-511, 513-544, 548-586, 591, 593, 603-604, 606-626, 628-629	
7933	מוסדר	כל הגוש	4, 35, 38-39, 41, 46, 50, 52, 55, 73, 78-82, 84-85, 110, 112-120, 132-180, 184, 193, 196-211, 213-294, 296-297, 299-323, 327-332, 335, 338, 340-344, 347, 349-351, 353, 355, 357-358, 360-361, 366-392	
7941	מוסדר	כל הגוש	7, 44-87, 106, 108-111, 124-136	
7944	מוסדר	כל הגוש	9-104, 107-111, 124-126, 131, 137-138	
7945	מוסדר	כל הגוש	9, 12, 18-19, 24-37	
8006	מוסדר	כל הגוש	6, 37, 40-42, 46-48, 52, 54-57, 62-121, 124-131, 133, 135-141, 143-145, 148-155, 161, 163-167, 169, 171, 173, 176-180, 182, 185-186, 192, 197-198	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8231	מוסדר	כל הגוש	2, 5-6, 8-14, 17, 23-31, 33, 39-50, 52-59, 62, 64-66, 68-77, 79, 82-83, 85, 90-93, 101-102, 104, 109-110, 113, 115-123, 125-165, 168-188, 190-195, 201-206, 217, 219-221, 223, 231, 233, 238-242, 244-245, 247-250, 252-255, 257-261, 267, 271, 273-274, 279-280, 282-290, 292, 297, 301-302, 304, 309-310	
8236	מוסדר	כל הגוש	7, 18-22, 24-49, 51-61, 65-79, 84-93, 95-98, 100, 102-103, 107, 114-140, 142-144, 150-155, 157-161, 172, 174-175, 178, 180, 182, 184-203	
8237	מוסדר	כל הגוש	5-7, 17, 24, 26, 29-30, 32, 35-36, 39-40, 45-46, 48, 52, 55, 58-60, 63, 67, 69-72, 77, 85, 91-92, 95, 103-107, 109, 111-117	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8238	מוסדר	כל הגוש	5, 13, 15, 26, 40, 44, 56, 62-67, 73-74, 76-77, 82-119, 121-140, 143, 145-149, 153-171, 188-192, 202-216, 219, 221, 224, 226, 237-238, 251-252, 257-258, 285, 300, 303-304, 307-308, 310, 312-320, 322-323, 325-331, 333-341, 343-347, 350-353, 356-362, 364-389, 391-394, 396-428, 430-433, 436-438, 440-441, 443, 446, 449-499	
8239	מוסדר	כל הגוש	7, 16, 21, 54-65, 71, 73-75, 81, 84-85, 88-89, 91, 94-95, 99, 101, 103, 105-106, 108-110, 113, 116, 119, 122, 125-127, 140, 149, 154, 160, 162-171	
8240	מוסדר	כל הגוש	3-7, 9-15, 20-25, 31, 33-36, 39, 41-47, 50-57, 59-78, 80-88, 90, 92-108, 110-113, 115-122, 127, 129-131, 133-134, 136-138, 142-143	
8241	מוסדר	כל הגוש	1-57, 60-70, 72, 74-85, 88-96, 103-107, 109-118, 127, 129	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8242	מוסדר	כל הגוש	6-7, 10-11, 21, 23-24, 27-28, 31-32, 34, 36-72, 74-77, 91-92, 95-97, 100-101, 104-156, 160, 162, 164-165, 168-169, 191, 196-198, 203, 206-231, 235-246, 253-254, 257-261, 264-266, 268-270, 273-279, 281-303, 305, 311, 313, 315, 317, 320-324, 326-338, 340-343, 345-346	
8243	מוסדר	כל הגוש	2, 10, 15, 17-18, 21-22, 27-64, 67-68, 71-73, 75, 79-80, 83-84, 87-88, 91-92, 96, 99-124	
8244	מוסדר	כל הגוש	1-2, 6-8, 10-14, 16-23, 25-140, 142-238, 242-251	
8249	מוסדר	כל הגוש	114-119, 121	
8252	מוסדר	כל הגוש	107-134, 137-165, 168-174, 177-178	
8253	מוסדר	כל הגוש	101, 105, 111, 118-225, 227-234, 236-244, 247-257, 259-263, 265, 269, 271-273, 279, 283, 288, 290-299	
8254	מוסדר	כל הגוש	70-74, 91-92, 103, 113, 118-152	
8256	מוסדר	כל הגוש	71-72, 91-93, 95, 115, 117, 123-132, 134-138, 143, 147-166	
8257	מוסדר	כל הגוש	2-37, 41-42, 44-79, 82-108, 110-121	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8258	מוסדר	כל הגוש	1-3, 6-14, 16-21, 23-40, 47-55, 58-63, 65-66, 68, 70-71, 76-86, 93-94, 96, 98-99, 101, 103, 105, 107-108	
8259	מוסדר	כל הגוש	2-6, 8-14, 16-17, 20-22, 25-26, 46, 65-68, 71, 74-83, 85, 89-92, 94-103, 105-118, 122-140, 144-156, 158-161, 164-171, 173-175, 178, 180, 182-190, 192, 194-195, 197-206, 208-209, 211-212	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8260	מוסדר	כל הגוש	14, 27, 29-37, 39, 44-46, 50-53, 55-60, 63-64, 67-74, 77-86, 88-101, 103-107, 110, 112-114, 117-124, 129-130, 132-133, 135-153, 155-177, 180-184, 188-246, 248-262, 264-269, 271-272, 275-294, 299-300, 302-321, 323-325, 328-332, 334, 338-341, 348-350, 355, 357-363, 365-370, 372-376, 379-380, 382-394, 397-407, 409-420, 424-436, 438-439, 441-444, 446-447, 449-451, 453-457, 460, 462, 465-467, 469-477, 480-481, 483-485, 487-491, 504, 506-507, 509-515, 517-519, 521-524, 535-537, 541-543, 556, 566-574, 576-577, 579-582, 584, 586-598, 607-615, 618, 620-635, 637-641, 646-647, 649-653, 655-658, 660-671	
8261	מוסדר	כל הגוש	1-2, 5-11, 13-15, 17-18, 20-22, 25-26, 31-34, 36-72, 75-93, 95-114, 116-137	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8262	מוסדר	כל הגוש	3-4, 8-15, 17-20, 23-30, 32-33, 36-44, 46-64, 66-71, 78-79, 81-85, 87-99, 102-111, 115-117, 122-125, 127-128, 131-132, 139-142, 145-146, 149-151, 153-154, 163, 169, 172-176, 178-179	
8263	מוסדר	כל הגוש	1-3, 11-12, 14, 16, 18, 27-31, 34-35, 37-63, 65-86, 88-96, 98-101, 108-113, 116, 118-119, 121-129, 132-146, 148-150, 153-154	
8264	מוסדר	כל הגוש	2-10, 12, 14-18, 21, 24-29, 31-32, 34-42, 49-51, 53-56, 58, 60, 62-68, 70-71, 73-76, 78, 83, 85, 93-96, 99-100, 105, 110-151, 154-158, 161-164, 166-180, 182, 184-185	
8265	מוסדר	כל הגוש	2, 4-11, 13-16, 18-19, 21-22, 24-26, 29-43, 45-48, 53-54, 58, 63, 65, 68-78, 80, 82-85, 87, 89-90, 92, 95-103, 106, 110-159, 161-175, 177, 180-182, 186-188, 192-193, 195-200, 203-206	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8267	מוסדר	כל הגוש	12, 36-65, 67-78, 82-99, 101-106, 109-119, 127-131, 133-153, 156-157, 159-161, 163-166, 171-185, 188-200, 202-216, 219-227, 230-232, 235-260, 268-269, 271-281, 283-286, 288-289, 291, 293-296, 298-302, 304-305, 309-322, 325-333, 336-341, 346-355, 358-365, 368-369, 372-424, 427-428, 431-432, 434-475, 478-502, 504-523, 526, 528, 531, 533-542, 545-548, 555-571, 573, 576-581, 583-584, 586, 589-592, 594-596, 601-607, 615, 620-634, 636, 638-641, 643, 646, 648-649, 651-656, 662-669, 671, 674-691, 694-697, 699-700, 703-704, 706-719, 723-726, 728, 732, 735-736, 739-740, 743-745, 747, 749-768, 770-773, 775-778, 780, 784, 787-789, 791, 793, 799-863, 865-875, 877, 881, 884-886, 888-900, 902-905, 907-912, 914-916, 918-925, 927-928, 930-942, 945-947, 949-951,	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8269	מוסדר	כל הגוש	4-5, 8, 10-24, 26, 28-29, 31-41, 44, 46-66, 69-84, 86-94, 97-105, 107-130, 138-140, 144-151, 153-154, 156-167, 169-170, 175-177, 179-185, 187-189, 195-196, 201, 204, 206-210	
8270	מוסדר	כל הגוש	1-2, 7-15, 20-31, 34-36, 40-48, 50-53, 56, 58-59, 61-65, 68-69, 71-81, 83-89, 91-92, 96-97, 99-103, 105, 107-113, 115-117, 123-124, 126-128, 130, 132-133, 136-138, 140, 142-144, 146, 148-151	
8271	מוסדר	כל הגוש	19, 26, 29-30, 32, 35, 38-43, 45-51, 53-56, 65, 67-68, 73-74, 80-81, 87-89, 91, 93-95, 97-99, 102, 104-117, 119, 123, 130, 132-133, 141-142, 145-148, 150-156, 158-161, 163-168, 170-174, 176, 178-184, 186-189, 191-194, 196-199, 202-203, 206-212, 214-227, 230-232, 235, 238-241	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8272	מוסדר	כל הגוש	1-2, 6-8, 66, 100, 102, 106-114, 123, 126, 130, 134, 136-137, 139, 144, 150, 155, 157-161, 163, 165, 169-176, 178-202, 204, 207-209, 212, 219-225, 227-229, 232-259, 267, 274-277	
8273	מוסדר	כל הגוש	1-8, 11-12, 15-16, 19, 23, 29, 33, 42, 46-59, 61-62, 64-65, 69-72, 74-76, 78-80, 89-100, 102-103, 105-109, 145, 153-155, 157-185, 188-192, 194-218, 220-224, 229-233, 235-253, 261, 264-278, 283-284, 287-296, 298-299, 304-325, 327-343, 347-357, 360, 364, 366, 368-369, 371, 373, 375-386, 388, 390-394, 396-418, 420-433, 435-444, 447-448, 450-451	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8274	מוסדר	כל הגוש	6, 10, 13, 30-31, 35, 44, 53-54, 72, 75-93, 95, 98-109, 111-113, 116-121, 123, 137-139, 162, 164-168, 170-171, 173-181, 183-184, 186-247, 249, 252-306, 308, 311-312, 317-318, 325-340, 342-351, 353-370, 375-380, 397, 410-411, 427-429, 477, 480, 482-487, 490, 496-497, 507-509, 513-514, 516-524, 529-530, 535, 537-549, 555, 557, 562-570, 572-581, 585, 593-601, 604-606, 611, 614, 617-624, 629-634, 636, 638-647, 649, 652-656, 658-659, 662, 664-667, 669, 671-672, 675, 677, 679-681, 684-685, 697-701, 704-707, 711-712, 714, 717-722, 725-730, 732-738, 743, 745-758, 760-761, 763-764, 766-769, 772-774, 777-820, 823-828, 830, 832, 834, 836-848, 851-875, 877-885	
8285	מוסדר	כל הגוש	1-13, 15-16, 18-20, 22, 24	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8321	מוסדר	כל הגוש	1-3, 6-10, 12, 17-18, 20, 22-23, 25-27, 29-33, 35-38, 40-59, 61, 63-75	
9241	מוסדר	כל הגוש	1-3	
9242	מוסדר	כל הגוש	1-3	



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 49

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית  
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף השרון, לב השרון, עמק חפר



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 49



תכנתן זמין  
מונה הדפסה 49

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב יער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יעקב יער			1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הוראות התכנית	15: 17 01/07/2021	יעקב יער	01/07/2021			מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח 1 - תבנית הבנייה: מחייב לעניין הגובה	13: 02 01/06/2021	יעקב יער	01/06/2021	1	1: 10000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 2- נוף ושטחי ציבור	16: 03 17/03/2020	שלמה זאבי	16/03/2020		1: 10000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 3- תנועה	14: 40 05/05/2021	אייל אשבל	09/02/2021	1	1: 10000	מנחה	תנועה
לא	נספח 3.1- תחבורה ציבורית	12: 16 28/06/2021	אייל אשבל	28/06/2021	1	1: 10000	מנחה	תנועה
לא	נספח 4- תשתיות	13: 08 23/08/2020	אורן לבל	23/08/2020		1: 10000	מנחה	תשתיות
לא	נספח 5- שימור	14: 57 05/05/2021	פארה גולדמן	30/11/2017		1: 10000	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח 6- תשתיות תיירות	13: 05 01/06/2021	יעקב יער	01/06/2020	1	1: 10000	מנחה	עקרונות תכנון
לא	נספח 7- רקע תכנוני קיים	13: 11 01/06/2021	יעקב יער	01/06/2016	1	1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 8- יחס לתכנון ארצי ומחוזי	13: 52 17/05/2016	יעקב יער	17/05/2016		1: 40000 00	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח 9- מסמך רקע לתכנית	14: 51 05/05/2021	יעקב יער	10/11/2020	240	1: 1	מנחה	אדריכלות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603332	09-8856307	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב יער	765	יער אדריכלים ומתכנני ערים ) 200	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	aviv@yaar.ne
	יועץ תחבורה	אייל אשבל		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	04-8202053	pgl@pgl.co.il
ד"ר	גיאולוג	רם בן דוד		רבד גאולוגיה	גבעת ישעיהו	(1)		050-5350293		georoved@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תיירות	מתכנן	אבני נדב ברוק		א.נ.ב ניהול פרויקטים בע"מ	מבשרת ציון	מבוא נעמה	28	02-5331999	02-5790921	
	מודד	גטניו ברני	570	דהטמפ מערכות מידע גאוגרפית בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541011	03-7516356	odedb@data map.com
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	
יועץ חברתי ופרוגרמה	מתכנן	חגית גייניאו אדיב			ירושלים	(2)		02-5343054	02-5343054	
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן גבעון	12100	י.לב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	
שימור	אדריכל	פארה גולדמן	34366		חיפה	הצופים	6	04-8370790		peerago@net vision.net.il
אדריכל	יועץ נופי	שלמה זאבי	35994	מנעד	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	
	יועץ סביבתי	אורי מרינוב		סביבה בנייה ירוקה ואקולוגיה	רמת השרון	(3)		09-9559682	09-9500241	

(1) כתובת: ת.ד. 128.

(2) כתובת: שואבה 55, הרי יהודה.

(3) כתובת: ת.ד. 3162.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

1. יצירת מסגרת תכנונית לקיבולת של- 350,000 נפש
2. הגדרת קיבולת זכויות בניה והנחיות תכנוניות ליעודי הקרקע השונים, אשר יאפשרו לועדה המקומית לאשר תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית המתאר, תוך ראייה כוללת.
3. חיזוק העיר ליחידה אורבנית אחת. פיתוח שלד עירוני רציף המבוסס על רשת צרי פעילות, שדרוג ופיתוח המרחב הציבורי.
4. תכנון העיר בראייה בת קיימא.
5. הסדרת מערכת תחבורה משולבת, המאפשרת נגישות טובה בין כל חלקי העיר תוך מתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים ותחבורה ציבורית.
6. פיתוח שלד נופי רציף בין חלקי העיר ואתרי הטבע השונים וחיזוק זיקתם לים.
7. פיתוח העיר נתניה כעיר חוף, ספורט ותיירות.
8. חיזוק ושיפור מעמדה של נתניה כמרכז כלכלי אזורי ומטרופוליני.
9. פיתוח מתחמי התעשייה לאזורי תעסוקה ומסחר המשולבים ברקמה העירונית.
10. פיתוח נתניה כמרכז תרבותי אזורי המשרת את תושבי העיר והסביבה.
11. קידום התחדשות עירונית.
12. הבטחת תשתית פרוגרמטית למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ברמה השכונתית והעירונית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת אזורים למגורים, מסחר ותעסוקה, תיירות, שטחים פתוחים, וכיו"ב.
2. קביעת הנחיות להתחדשות עירונית, תבנית בניה לגובה ותמהיל זכויות בניה כולל בשטח התכנית.
3. התוויית שטח מרכזי לפיתוח פארק ציבורי בעל שימושים מגוונים לטובת תושבי העיר.
4. הבטחת מרחב ציבורי פתוח ובנוי המאפשר מענה לרווחת וצרכי כלל תושבי העיר.
5. מתן הנחיות ופטרונות תחבורתיים.
6. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות לאישור בסמכות הועדה המקומית שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתר בניה.
7. חיזוק העיר נתניה כמרכז מטרופוליני לתעסוקה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	145 - 137, 135 - 101
תעסוקה	251
מתקנים הנדסיים	601, 290
מבנים ומוסדות ציבור	502, 501, 309, 306, 304, 303
תיירות	412 - 404, 401, 221
שטח ציבורי פתוח	537, 534 - 531, 529, 525, 524, 522, 503
פארק / גן ציבורי	557, 554, 553, 528
יער	510
שמורת טבע	540
נחל/תעלת נחל	500
חוף רחצה	561, 555, 550, 536, 527, 526
דרך מאושרת	136, 79, 57, 54, 52, 50, 48, 46 - 43, 40 - 29, 27 - 24, 22, 21, 19 - 10, 8 - 1
דרך מוצעת	80, 77, 76, 73, 70, 53
דרך ו/או טיפול נופי	91
מסילה מאושרת	90
בית קברות	703 - 701
מגורים מסחר ותעסוקה	275 - 272, 220 - 218, 208 - 206, 204 - 201
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	504
מסחר ותעסוקה	271, 261, 254, 253
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	509 - 506, 307, 305, 302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	38, 37, 14, 11, 8, 5, 2, 1
אתר/מתחם לשימור	חוף רחצה	550, 527
אתר/מתחם לשימור	מגורים	110 - 105
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	220, 207, 206, 202, 201
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	509, 307
אתר/מתחם לשימור	תיירות	411, 405, 404, 401, 221
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	251
בלוק מבנה לצרכי בריאות ומספרו	מגורים	103
בלוק מחלף	דרך מאושרת	27, 4, 2
בלוק מחלף	תעסוקה	251
בלוק מסוף מתעי"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	207
בלוק מסוף מתעי"נ	תעסוקה	251
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	290

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	509
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	תעסוקה	251
גבול מתחם	בית קברות	703 - 701
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	91
גבול מתחם	דרך מאושרת	1 - 8, 10 - 19, 21, 22, 24 - 27, 29 - 40, 43, 46, 48, 50, 52, 54, 55, 57, 79
גבול מתחם	דרך מוצעת	136
גבול מתחם	חוף רחצה	53, 70, 73, 76, 77, 80
גבול מתחם	יער	526, 527, 536, 550, 555, 561
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	303, 306, 309, 501, 502
גבול מתחם	מגורים	101 - 135, 137 - 145
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 204, 206 - 208, 218 - 220, 272 - 275
גבול מתחם	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	504
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	253, 254, 261, 271
גבול מתחם	מסילה מאושרת	90
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	290, 601
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	500
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	528, 529, 533, 534, 553, 554, 557
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	503, 522, 524, 525, 529, 531 - 534, 537
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301, 302, 305, 307, 506 - 509
גבול מתחם	שמורת טבע	540
גבול מתחם	תיירות	221, 401, 404 - 412
גבול מתחם	תעסוקה	251
הנחיות מיוחדות	חוף רחצה	550
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	500
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1 - 3, 5, 6, 8, 12 - 19, 26, 27, 30, 32, 33, 35 - 37, 39, 40, 43, 45, 46, 50, 52, 54, 57, 136
חזית מסחרית	דרך מוצעת	77
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	304
חזית מסחרית	מגורים	103 - 106, 109 - 112, 115, 116, 118, 119, 123, 124, 126 - 129, 133, 135, 139, 140, 142 - 145
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 203, 206 - 208, 218, 219, 272 - 275
חזית מסחרית	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	504

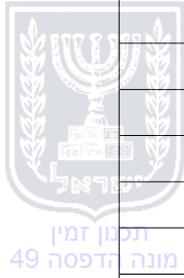
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	534, 503
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	507, 305, 302, 301
חזית מסחרית	תיירות	411, 404
חזית מסחרית	תעסוקה	251
טיילת	דרך מאושרת	1, 2, 8, 10, 27, 33, 38, 39, 43 - 46
טיילת	דרך מוצעת	57, 50
טיילת	דרך מוצעת	73, 53
טיילת	חוף רחצה	561, 550, 527
טיילת	יער	510
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	306, 304
טיילת	מגורים	145, 133, 131 - 128, 121
טיילת	מגורים מסחר ותעסוקה	220 - 218
טיילת	מסחר ותעסוקה	253
טיילת	נחל/תעלת נחל	500
טיילת	פארק / גן ציבורי	557, 554, 553, 528
טיילת	שטח ציבורי פתוח	537, 534, 531, 525, 524, 503
טיילת	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	307, 305, 301
טיילת	תיירות	408, 407, 221
טיילת	תעסוקה	251
טיפול נופי	דרך מאושרת	43
טיפול נופי	חוף רחצה	561
טיפול נופי	יער	510
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	528
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	525, 524
ימי/תת ימי	חוף רחצה	561, 555, 550, 536
ימי/תת ימי	נחל/תעלת נחל	500
ימי/תת ימי	שמורת טבע	540
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	1, 2, 4 - 6, 8, 11 - 15, 17, 18, 26, 27, 36, 37, 39, 43, 45, 46, 57
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	76
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	306
עיצוב מיוחד	מגורים	105 - 114, 116, 123, 126, 128, 129
עיצוב מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	142, 139
עיצוב מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 204, 206 - 208, 218 - 220
עיצוב מיוחד	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	275
עיצוב מיוחד	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	509
עיצוב מיוחד	תיירות	411, 405, 404, 401, 221
עיצוב מיוחד	תעסוקה	251
ציר מערכת הסעת המונים	דרך /או טיפול נופי	91
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	2, 8, 10, 14, 18, 22, 24, 27, 31, 38 - 40, 43, 45, 48, 50, 52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים	141, 116, 110
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים מסחר ותעסוקה	207
ציר מערכת הסעת המונים	תעסוקה	251
ציר נחל	דרך מאושרת	79
ציר נחל	דרך מוצעת	73
ציר נחל	מגורים	141
ציר נחל	מסחר ותעסוקה	261, 253
ציר נחל	מסילה מאושרת	90
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	557, 554, 553
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	533
ציר נחל	תעסוקה	251
קו ניקוז	דרך מאושרת	10
קו ניקוז	מסילה מאושרת	90
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	533
קו ניקוז	תעסוקה	251
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	10, 4
רצועת מתע"נ	מגורים	141, 132
רצועת מתע"נ	מסילה מאושרת	90
רצועת מתע"נ	מתקנים הנדסיים	601
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	533
רצועת מתע"נ	תעסוקה	251
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	136, 46, 44, 37, 35, 29, 18, 16
תחום הסביבה החופית	מגורים	115, 113, 111, 108, 105, 103, 101
תחום הסביבה החופית	מגורים מסחר ותעסוקה	133, 130, 118
תחום הסביבה החופית	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	220, 206, 201
תחום הסביבה החופית	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	504
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	525
תחום הסביבה החופית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	307, 305, 302, 301
תחום הסביבה החופית	שמורת טבע	540
תחום הסביבה החופית	תיירות	411, 409, 408
תחום חוף ים	דרך מאושרת	136, 46, 1
תחום חוף ים	חוף רחצה	550, 527
תחום חוף ים	מגורים	113, 105, 103, 102
תחום חוף ים	פארק / גן ציבורי	528
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	537, 525
תחום חוף ים	שמורת טבע	540
תחום חוף ים	תיירות	412, 410, 408, 405, 401, 221

### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.78	270,070.13	בית קברות
0.02	6,044.98	דרך ואו טיפול נופי
8.36	2,904,058.75	דרך מאושרת
0.72	251,197.5	דרך מוצעת
1.02	355,543.68	חוף רחצה
0.68	237,540.83	יער
1.20	416,495.12	מבנים ומוסדות ציבור
43.51	15,118,039.01	מגורים
3.93	1,364,946.38	מגורים מסחר ותעסוקה
0.08	29,337.36	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0.95	331,207.63	מסחר ותעסוקה
0.30	103,262.6	מסילה מאושרת
0.71	246,562.49	מתקנים הנדסיים
11.61	4,034,419	נחל/תעלת נחל
1.98	689,373.85	פארק / גן ציבורי
4.02	1,397,033.09	שטח ציבורי פתוח
2.50	869,406.96	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.49	518,806.44	שמורת טבע
1.76	609,892.11	תיירות
14.38	4,995,264.55	תעסוקה
<b>100</b>	<b>34,748,502.44</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה</b>
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>תיירות</b>
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
<b>4.7</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
<b>4.8</b>	<b>יער</b>
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
<b>4.9</b>	<b>שמורת טבע</b>
4.9.1	שימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<b>4.9</b>	<b>שמורת טבע</b>
4.9.2	הוראות
<b>4.10</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
<b>4.11</b>	<b>חוף רחצה</b>
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
<b>4.14</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
<b>4.15</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
<b>4.16</b>	<b>בית קברות</b>
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
<b>4.17</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
<b>4.18</b>	<b>מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.18.1	שימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<b>מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.18</b>
הוראות	4.18.2
<b>מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.19</b>
שימושים	4.19.1
הוראות	4.19.2
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.20</b>
שימושים	4.20.1
הוראות	4.20.2



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0242412

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית נתניה



מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--



מאי 2021

עמוד 1 מתוך 79



## דברי הסבר לתכנית

נתניה היא עיר במחוז המרכז, נפת השרון, העיר השמינית בגודלה במדינת ישראל ומוגדרת כמרכז תעסוקה מטרופוליני משני בתמ"מ 21 / 3.

העיר הוקמה בשנת 1929. בשנת 1933 תכנן האדריכל הבריטי קליפורד הולידיי תוכנית מתאר לעיר, אשר הדגישה את אזור המצוק ויעדה אותו לטיילת המשקיפה אל הים. בשנותיה הראשונות התפתחה העיר כגלעין מבוסס במרכז העיר ובשוליים שיכונים ציבוריים. העיר מאופיינת היום ברצפי בניוי מקוטעים, מפוזרים ושונים באופיים זה מזה.

בשנת 1982 אושרה תוכנית מתאר לנתניה - נת/ 400 / 7.

תוכנית המתאר החדשה - נת/ 2035 מצעידה את נתניה לתחילת המאה ה 21 כעיר חוף ים תיכונית, מחוברת יחדיו, מזרח ומערב - צפון ודרום, לכדי יחידה אורבנית רציפה, בעלת מרחב ציבורי להולכי הרגל ורוכבי האופניים. התכנית שמה דגש על פיתוח בר קיימא, בד בבד עם חיזוק העיר כמרכז מטרופוליני משני לתעסוקה וכמוקד ספורט ותרבות אזורי. עיר המשלבת בין בניה מרקמית, בנינים גבוהים ורבי-קומות, עבור מגוון אוכלוסיות, צמצום הפערים החברתיים תוך שמירה על חברה הטרוגנית ויצירת שכוונת בעלות "מחזור חיים" בריא. עיר המשלבת בין ישן וחדש, בין טבע ועיר.

התכנית מתווה מדיניות פיתוח וקיבולת לכ- 130,000 יח"ד.

התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מתאר מקומיות עם הוראות מפורטות ומכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות בכפוף לדין.

### 1. עקרונות התוכנית:

#### פארק מרכזי - "פארק הלב הירוק"

אתרי הטבע והפארק החופי הקיימים אינם נותנים מענה מספק לפעילויות הנופש והפנאי העירוניות. תכנית המתאר קובעת פארק עירוני "פארק הלב הירוק", בהיקף של כ- 300 דונם, המשלב שטחים פתוחים ומבני ציבור על עירוניים לרווחת התושבים. הפארק ממוקם במרכז העיר על ציר הרוחב הירוק המרכזי. הציר הירוק בכללותו יוצר רצף ירוק של כ- 750 דונם הכוללים את חורשת הסרגינטים, הקריה האוניברסיטאית והפארק העירוני המרכזי "פארק הלב הירוק", בואכה הימה.

#### עיר חצויה - עיר אחת

חזון העיר הוא ליצור רצף פעילות עירוני חי ותוסס המכיל עירוב שימושים של מסחר, מגורים, עסקים ומבני ציבור ולאפשר לרוכב האופניים והולך הרגל לנוע בחופשיות ובביטחון במרחב הציבורי. תוכנית המתאר מחברת את מזרח העיר ומערבה תוך פיתוח המרחב הציבורי והפיכת מארג הכבישים של העיר לרחובות ידידותיים ומזמינים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

התוכנית מאחדת תשתיות: פיתוח ציר תחבורה לאורך מסילת הרכבת. הפרדת התנועה הארצית מהתנועה העירונית. צמצום "דריסת הרגל" של עורקי התנועה תוך מתן אפשרות למפלסיות על תוואי הדרכים הראשיות הקיימות. פיתוח גשרים ומעברים דרך צירי רוחב ירוקים בעלי פעילות עירונית אינטנסיביות, המקשר בין חלקה המזרחי וחלקה המערבי של העיר.

התכנית מעודדת שימוש בתחבורה ציבורית באמצעות הבטחת זכויות דרך מתאימות, התווית מסגרת תכנונים לקישור לתחנות רכבת ישראל ועידוד בנייה אינטנסיבית לאורך הצירים הראשיים.





### מרכז העיר ההיסטורי

הקסם של מרכז העיר ההיסטורי טמון בציר הרצל - מהכניסה הראשית ועד לכיכר העצמאות והים. התוכנית רואה חשיבות רבה במינוף הפוטנציאל הגלום במרכז העיר ההיסטורי, על ידי שימור המרקם הקיים לצד התחדשות עירונית ובניה לגובה. פיתוח ציר הרצל לאזור שוקק חיים המכיל מסחר, בילוי, מגורים, מבני תרבות וציבור, כיכרות ושדרות עירוניות, יהוו מוקד משיכה תיירותי ויעלו את קרנה של העיר כמוקד בלוי ותרבות אזורי.

### עיר חוף ים תיכונית

המצוק החופי מהווה נכס בעל ערך נופי לעיר מחד, והפרשי הטופוגרפיה מהווים מכשול פיזי טבעי החוצץ בין העיר לחוף מאידך. התוכנית מבטיחה את הרחבת החופים, חיבור הטיילת לשלד הנופי הכלל עירוני, תוך פיתוח וחיזוק צירים ממזרח העיר למערבה, הבטחת נגישות לחוף הים והקמת טיילת תחתונה עם פעילות עירונית לאורכה.

### תרבות וספורט

פיתוח התרבות בעיר בד בבד עם מיתוגה כעיר ספורט. שילוב מוסדות תרבות ב"פארק הלב הירוק" הממוקם בלב העיר, על רשת הסעה המונית, יהפכו את העיר למרכז תרבותי אזורי, המשרת את תושבי העיר והסביבה.

מיתוג העיר כעיר ספורט - פיתוח מרכזי הספורט השכונתיים והעירוניים, פיתוח רשת ירוקה של שבילים ושטחים פתוחים המתחברים לטיילת ומאפשרים ספורט עממי. חיבור מכון וינגייט לעיר ושימוש במתקניו כנכס עירוני. בחינת הקמת בית חולים בינלאומי המתמחה ברפואת הספורט.

### חברה

נתניה הינה עיר בתנופת פיתוח, דבר המשפיע על המאפיינים הקהילתיים והסוציו-כלכליים שלה. שכוונת חדשות רבות הוקמו לצד שכוונות ותיקות בעלות מאפיינים חברתיים וסוציו-כלכליים שונים. בנוסף, קיים תהליך הזדקנות במרכז העיר ובצפון העיר שהפכו ל"אזורי מעבר".

התכנית מבטיחה פריסה של שטחים פתוחים ומבני ציבור ועירוב שימושים. התכנית מגדירה אזורים להתחדשות עירונית ויעדי פיתוח שיתרמו למיצוב הדימוי העירוני, יחזקו את הקשר החיובי בין תושבי העיר לעירם וימתגו את מעמדה כעיר שטוב לחיות בה, לגדל בה ילדים וכמקום בו חיים זה לצד זה קהילות מרקע שונה.



**2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.**

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) ומסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

**ייעודי הקרקע (פרק 3):**

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

**הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)**

שטח התכנית של כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

**הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).**

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין ההוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

## 3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	שימוש
	כ- 5,054,880 מ"ר	כ- 15,650,610 מ"ר	כ- 15,118	מגורים (מ"ר)
	כ- 34,000 יח"ד	כ- 128,670 יח"ד		מגורים (יח"ד)
	כ- 1,443,000 מ"ר	כ- 1,298,700 מ"ר	5,326.471	תעסוקה מ"ר
	כ- 370,890 מ"ר	333,800 מ"ר		מסחר מ"ר
	87,500 מ"ר	408,200 מ"ר		תיירות מלונאות (מ"ר)
	700	7,700	609.892	תיירות מלונאות (חדרים)
		1,249,485 מ"ר	416.495	מבני ציבור

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג תכנית**

תכנית מתאר נתניה נת/2035	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
408-0242412	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית	
34,748.502	דונם	1.3 מהדורות	
	שלב	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית כוללת	סוג התכנית		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התכנית**

נתניה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
186000	קואורדינטה X		
691000	קואורדינטה Y		
נתניה	שם הרשות מקומית	1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית	
כל תחום הרשות התכנון	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.3 תחום מוניציפלי	
		1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב	
		1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	

חוף השרון, לב השרון, עמק חפר



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
2/9/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1/12. הוראות תכנית תמא/ 1/12 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 1/12
26/11/2019	1616	8548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 6/13. הוראות תכנית תמא/ 6/13 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 6/13
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3. הוראות תכנית תממ/ 21. הוראות תכנית תממ/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/2012	1901	6357	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 8. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21 / 8
11/09/2012	6354	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 396 / 2 ממשיכות לחול	שינוי	נת/ 396 / 2
26/08/1982		2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 / 7
05/01/2004	1488	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 554 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 554 / 4
07/01/2014	2833	6730	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 750 / 20 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 750 / 20
06/07/2018	7903	7805	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית -408 0162438 ממשיכות לחול.	שינוי	408-0162438 נת/ 400 / 7 / 2013
08/05/2020	5687	8843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית -408 0546879 ממשיכות לחול.	שינוי	408-0546879 נת/ 400 / 7 / ז



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תת"ל 39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 39. הוראות תכנית תת"ל 39 תחולנה על תכנית זו.	6754	3758	11/02/2014

הערה לטבלה:



- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- 1.6.2 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.3 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000			יעקב יער		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		81		יעקב יער			כן
בינוי	מנחה מחייב לעניין הגובה בלבד	1: 10000	1		יעקב יער		נספח 1 - תבנית הבנייה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 10000	1		שלומי זאבי		נספח 2- נוף ושטחי ציבור	לא
תנועה	מנחה	1: 10000	1		אייל אשבל		נספח 3- תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 10000	1		אייל אשבל		נספח 3.1 - תחבורה ציבורית	לא
תשתיות	מנחה	1: 10000	1		אורן גבעון		נספח 4- תשתיות	לא
שימור	מנחה	1: 10000	1		פארה גולדמן		נספח 5- שימור	לא
עקרונות תכנון	מנחה	1: 10000	1		יעקב יער		נספח 6- תשתיות תיירות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000	1		יעקב יער		נספח 7- רקע תכנוני קיים	לא
תשריט על גבי תכנית מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 4000000			יעקב יער		נספח 8- יחס לתכנון ארצי ומחוזי	לא
נספח רקע - עקרונות התכנון	מנחה		240		יעקב יער		נספח 9- מסמך רקע לתכנית	לא

1.7.1 כל מסמכי התכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון

**1.8 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
<b>אזור להתחדשות עירונית</b>	אזורים המסומנים בתשריט בסימון "עיצוב מיוחד", בנספח תבנית הבנייה ובהתאם להוראות תכנית זו בסעיף 4.1.3.
<b>מתחמים (גבול מתחם)</b>	כולל כל סוגי ההתחדשות: עיבוי בנייה, חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, פינוי, הריסה ובניה מחדש של מבנים ואתרים ובהתאם למתחמים בסעיף 4.2.
<b>רצועת מתע"נ</b>	אזור גאוגרפי מוגדר הכולל קבוצת תאי שטח, כמסומן בתשריט ובנספח תבנית הבניה ועל פי ההנחיות המפורטות בסעיף 4.2 בהוראות התכנית.
<b>ציר מערכת הסעת המונים (מתע"נ)</b>	פרוזדור תנועה משולב לתחום תוואי הרכבת ודרך 20.
<b>מסוף מתע"ן</b>	כמסומן בתשריט: קו מערכת הסעת המונים בתחום זכות הדרך. שינוי במערך צירי מערכת הסעת המונית כחלק מתכנית מפורטת, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
<b>ציר ירוק/טיילת</b>	מרכז תחבורה למערכת הסעת המונים לפי הנחיות בסעיף 4.1.8
<b>מתחם/אתר לשימור</b>	מסומן בתשריט בסימון "טיילת" - ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים המלווה בפיתוח נופי. פיתוח כמפורט בסעיף 4.1.8
<b>חזית מסחרית</b>	סימון בתשריט עבור המרכזים הבאים הראויים לשימור בשל חשיבות היסטורית, נופית, ואדריכלית: (התייחסות מפורטת במסמך הרקע לתכנית)
<b>תחום חוף הים</b>	1. מתחם מרכז העיר 2. מתחם בירכת חנון 3. מתחם אום חאלד 4. מתחם וינגייט
<b>תחום הסביבה החופית</b>	חזיתות פעילות לרחוב לפי סימון בתשריט והנחיות סעיף 4.1.6
<b>ערך טבע עירוני</b>	תחום של 100 מ' מקו החוף לפי חוק שמירת הסביבה החופית תחום של 300 מ' מקו החוף לפי חוק שמירת הסביבה החופית.
<b>פוטנציאל לערך טבע עירוני</b>	על פי סימון בנספח נוף ושטחי ציבור, ונספח תשתיות התיירות: שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית. ההנחיות לגביו בהתאם לסעיף 5.2.
<b>רצועת האמצע</b>	על פי סימון בנספח נוף ושטחי ציבור, ונספח תשתיות התיירות: מערכת טבעית או תופעת טבע אשר נמצאת ביעוד קרקע לבינוי ו/או לפיתוח בתחום השיפוט העירוני. כל פיתוח/בינוי עתידי יתחשב באילוצי המערכת, וישלבה בתכנון בצורה המיטבית.
	כל השטח התחום בין רצועת הרכבת לכביש 2.

מסמך שיוכן מכוח תכנית זו לקביעת שימושי קרקע ועיצוב עירוני כמפורט בסעיף 4.1.1.	<b>מסמך מדיניות</b>
השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שרות תת קרקעיים.	<b>שטחי בניה</b>
סלי זכויות הבנייה למגורים בתכנית כוללים את הזכויות שניתן להוסיף בהתאם לתמ"א 38, זכויות אלו לא יגרעו מסל הזכויות עם פקיעתה של התמ"א.	<b>זכויות בניה למגורים</b>
השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).	<b>שימוש עיקרי</b>
שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.	<b>שימוש משני</b>
מסמך מנחה כחלק ממסמכי תכנית זו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: השלד הנופי והעירוני, המרחב הציבורי, תבנית הבנייה, מוקדים עירוניים, שימור, תיירות סביבה, תשתיות, חברה ושירותי ציבור, כלכלה ושמאות.	<b>מסמך רקע</b>
בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד כמפורט בכל מתחם, היוצרת רקמה עירונית תחומה ברחובות. החזית לרחוב תהיה מבונה ב-70% מאורכה.	<b>בניה מרקמית</b>
כרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.	<b>מרחב ציבורי</b>
מתקני וקווי תשתית - מים, ביוב, ניקוז, חשמל, גז, תקשורת, תברואה, לרבות מנהרות תשתית.	<b>מתקנים הנדסיים ותשתיות</b>
<p>כמופיע בנספח נוף ושטחי ציבור ונספח תשתיות התיירות:</p> <p>א. פיתוח מרחב ציבורי המאפשר פעילות משולבת - מסחרית וציבורית, כדי ליצור מתחמים שישרתו אוכלוסיות מגוונות, הן מבחינת ההרכב הגילאי והן מבחינה חברתית-קהילתית, תוך יצירת מרחב ציבורי אטרקטיבי משותף.</p> <p>ב. יש למקם את המוקדים המרכזיים והמשניים, בקרבה ככל הניתן לצירים ירוקים וטיילות.</p> <p>פיתוח מוקדים אלה מותנה בהכנת מסמך מדיניות המפרט את אופי הפיתוח.</p>	<b>מוקד מרכזי</b>
ציר כמסומן בנספח תבנית הבנייה. תתאפשר בנייה לגובה מקסימלי באותו מתחם	<b>ציר מרכזי</b>
סימון בתשריט על גבי ייעוד שצ"פ לסימון שטחים פתוחים בעלי ערך נופי - פארק אירוס הארגמן, ושלולית החורף "בריכת דורה".	<b>שימור נופי</b>

בנייה בגובה עד 40 קומות. עליהם יחולו תקנות ל"רבי קומות" כהגדרתם לפי תקנות התכנון והבנייה. הבנייה לגובה תהיה על פי המפורט בסעיף 4.1.5	<b>בנייה גבוהה</b>
כמסומן בנספח תשתיות התיירות - שימושים כמופיע בהוראות תמ"א 13	<b>חוף רחצה</b>
קו החוף אשר מסומן בכל מסמכי התכנית הינו הגבול המערבי של היעוד חוף רחצה הוא קו החוף הסטטוטורי	<b>קו החוף</b>
מקטע כביש 2 - דרך המקשרת בין אזורים שונים בארץ, אוספת ומפזרת תנועה מדרכים ארציות ואליהן.	<b>דרך מהירה</b>
כביש 57 - דרך האוספת ומפזרת תנועה מדרכים ארציות ואליהן.	<b>דרך ראשית</b>
מסדרון תנועתי המקשר בין רשת הדרכים הבין עירונית לבין רחובות העיר או בין חלקים מרוחקים של העיר. השלד העירוני הראשי של הרחובות בנתניה, לאורכם מוצע ציפוף ועירוב שימושים. מחברים בין שכונות ומהווים גבול לאזורי מיתון תנועה.	<b>דרך עירונית עורקית</b>
דרך המשמשת למעבר בין חלקים שונים של העיר. חוצים שכונות בעיר ומחברים אל השלד העירוני הראשי.	<b>דרך מאספת</b>

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקונו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.





**3. ייעודי קרקע ושימושים**

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על ייעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. מגורים לסוגיהם, לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות, מעונות סטודנטים ודיור מוגן
שימושים משניים	א. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות ורווחה, דת וספורט. ב. מסחר נלווה ומשרדים, המתאים באופיו לאזור מגורים. ג. מתקני אכסון בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי. ד. שטחים ציבוריים פתוחים. ה. דרכים וחניה לרכב ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ו. מתקנים הנדסיים ותשתיות. ז. משרדים, מרפאות
3.1.2	הוראות
כללי	א. תכנית מפורטת תגדיר הנחיות לתמהיל דירות, כולל דיור מיוחד ליצירת מתחמי מגורים הטרוגניים לאוכלוסיות מגוונות וכמפורט בסעיף 4.1.5. ב. תכנית מפורטת תגדיר הנחיות לעיצוב דופן הרחוב והמרחב הציבורי ותבטיח בנייה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.8. ג. תכנית מפורטת תגדיר הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי: 1. מתן דגש על עידוד עירוב שימושים של מגורים, מסחר ומשרדים 2. מתן עדיפות לתנועות הולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. היקף הזכויות והתמהיל למסחר ומשרדים כמפורט למתחמים בסעיף 4.2
סימון מתשריט - חזית מסחרית	א. הוראות לתכנית מפורטת הכוללת חזית מסחרית כמפורט בסעיף 4.1.7 ב. תכנית מפורטת תגדיר שימושי מסחר ומשרדים בחזית לרחוב בקומת העמודים בבנייני מגורים קיימים.
בנייה לאורך ציר מרכזי/ ציר מתע"ן	תכנית מפורטת לאורך ציר מתע"ן כמסומן בנספח עיצוב העירוני תכלול ותנחה ציפוף ובניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.1.5.

3.2 מגורים מסחר ותעסוקה	
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>א. מגורים - כולל דיור מוגן, מעונות סטודנטים ובתי אבות.</p> <p>ב. משרדים, מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות, מרפאות ומוסדות בריאות.</p> <p>ג. מלונות, מלונות, אכסניות ומתקני אכסון, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור עירוניים ועל עירוניים - מוסדות תרבות, חינוך דת וספורט.</p>
שימושים משניים	<p>א. דרכים וחניה לרכב, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ג. שטחים ציבוריים פתוחים.</p>
3.2.2	הוראות
	<p>א. תינתן עדיפות לשילוב המסחר והמשרדים בקומת הקרקע, לאורך רחובות ראשיים ובצמתים כמפורט בסעיף 4.1.5.</p> <p>ב. עדיפות לחזית מסחרית ובניה גבוהה לאורך תוואי מתע"נ וציר מרכזי כמסומן בתשריט ובנספח הבניה.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תבטיח בניה מרקמית כהגדרתו בסעיף 1.8.</p> <p>ד. בתא שטח 204 - לשימושי המסחר לא תהיה גישה ישירה מכביש 2</p>

3.3 מסחר ותעסוקה	
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>א. תעסוקה, משרדים, אחסנה, מרכזים לוגיסטיים, מלאכה ותעשייה.</p> <p>ב. מסחר - כל סוגי המסחר למכירה קמעונית וסיטונאית, לרבות בתי קפה ומסעדות, אולמי אירועים ובידור, מרפאות.</p> <p>ג. מתקני אכסון בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור - מוסדות תרבות, חינוך, דת, בריאות, ספורט ופנאי.</p>
שימושים משניים	<p>א. שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. דרכים וחניה לרכב, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ד. דיור מוגן</p>
3.3.2	הוראות
	<p>א. תוכנית מפורטת תבטיח פיתוח רצף שבילי אופניים לחיבור אזורי התעסוקה והמגורים, ככל הניתן.</p> <p>ב. תכניות מפורטות יכללו פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש המועסקים באזור, בהיקף נדרש בהתאם למסמכי המדיניות למתחם ולהחלטת הועדה המקומית.</p> <p>ג. שימושי התעשייה יותנו בחוות דעת סביבתית, שיכללו הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ובתנאי שיוכח שלא יצור מטרד לשימושים האחרים באזור, ובתנאי עמידה בהנחיות משרד להגנת הסביבה לכנין מרחקי הפרדה ממוקדי סיכון נייחים לרצפטורים ציבוריים.</p> <p>ד. במתחם זה יבחן מוסד התכנון בטרם אישור תכנית מפורטת את הצורך ביחוד שטחים לשימושי מלאכה מבין השימושים האפשריים</p>



3.4	מבנים ומוסדות ציבור
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>א. מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום</p> <p>ב. מבנים ומתקני ספורט - אולמות ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה וכו'.</p>
שימושים משניים	<p>א. מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה. .</p> <p>ב. דרכים, חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
3.4.2	הוראות
	<p>א. היקף שטחי הקרקע של מבנים ומוסדות ציבור מתוקף תכניות תקפות, לא ייגרע גם אם הוכח שקיים מענה מספק לצרכי הציבור.</p> <p>ב. הוראות לתכנית מפורטת לשטחי ציבור כמפורט בסעיף 4.1.3</p> <p>ג. הקצאת השטחים של מבנים ומוסדות ציבור תהיה ע"פ "מדריך לתכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" התקף בעת אישור תכנית מפורטת.</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, תוך העדפה לריכוז פונקציות במוסדות רב-תכליתיים גדולים על פני פיזור במוסדות ייחודיים קטנים.</p> <p>ה. מבנים ומוסדות ציבור ימוקמו ככל הניתן, בסמוך לשטחים פתוחים ציבוריים, בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ובמתקנים בשטחים הפתוחים.</p> <p>ו. מרכזי תרבות וקהילה ימוקמו ככל הניתן, בסמוך לבתי ספר על יסודיים, בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ומתקנים.</p> <p>ז. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו ככל הניתן, שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים למגורים השכנים.</p> <p>ח. בתכנית הכוללת מגרש למבנה ציבור ששטחו עולה על 2 דונם תותר הקמת חניה תת-קרקעית ציבורית, לשימוש ציבורי, ובתנאי שהחניון אינו פוגע במבנה או במוסד הציבורי או בסביבת המגורים הקרובה.</p> <p>ט. ניתן להקצות עד 20% שימושים מסחריים נלווים במבני ציבור מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש. תוספת שימושים כאמור מותנית במימוש מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור תכנית לפי סעיף זה.</p>
3.5	תיירות
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות ואכסניות.</p> <p>אטרקציות תיירותיות.</p> <p>לא יותר אכסון מלונאי מיוחד.</p>
שימושים משניים	<p>א. מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים ואירועים, תרבות, תעסוקה.</p> <p>ב. מבני ציבור - בשטח שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי לשימושים העיקריים.</p> <p>ג. שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>

<b>3.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	בהתאם להוראות תמ"מ 8/21/3 סעיף 7.8 וההנחיות המפורטות בסעיף 4.2
<b>3.6</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	א. שטחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שבילים, מתקני הצללה, מתקני ספורט ונופש, שירותים ציבוריים ב. מוסדות עירוניים, על עירוניים לתרבות, חברה בילוי ופנאי
<b>שימושים משניים</b>	א. שירותים ומסחר נלווה. ב. דרכים, חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות.
<b>3.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	א. הוראות לתכנית מפורטת לשטחי ציבור כמפורט בסעיף 4.1.3 ב. מבנים ומוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, תוך העדפה לריכוז פונקציות במוסדות רב-תכליתיים גדולים על פני פיזורן במוסדות ייחודיים קטנים. ג. מרכזי תרבות וקהילה ימוקמו ככל הניתן, בסמוך לבתי ספר בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ומתקנים. ד. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו ככל הניתן, שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים למגורים השכנים. ה. תישמר תכסית פנויה של 50% לפחות בכל תא שטח. ו. ניתן להקצות עד 20% שימושים מסחריים במבני ציבור מסך השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש. תוספת שימושים כאמור מותנית במימוש מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור תכנית לפי סעיף זה. ז. בתא שטח 305 (בית פלדמן) – לעת תכנית מפורטת יבחן השימוש הציבורי במבנה וניתן יהיה לשלב מלונאות/אטרקציה תיירותית בהתאם לנספח התיירות של תכנית זו.

<b>3.7</b>	<b>מגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מגורים, מוסדות תרבות, אולמות כנסים וארועים, ספריה, אכסון מלונאי.
<b>שימושים משניים</b>	מסחר, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, תעסוקה, בריאות ורווחה, דת וספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחניה לרכב, שבילים להוכלי רגל ולרכבי אופניים. מתקנים הנדסיים ותשתיות.
<b>3.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	א. תכנית מפורטת תגדיר הנחיות ותמהיל בין השימושים. ב. תכנית מפורטת תגדיר הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי, עיצוב דופן רחוב פעילה ועדיפות לתנועות הולכי רגל ואופניים. ג. הוראות בינוי עבור מבנים ומוסדות ציבור יהיו לפי סעיף 3.4.2



שטח ציבורי פתוח	3.8
שימושים	3.8.1
<p>א. שטחים טבעיים או מגוננים ונטועים, פארק, גן שכונתי ו/או עירוני.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ג. מתקנים ללא בינוי לתרבות, פנאי וספורט.</p>	שימושים עיקריים
<p>א. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים, בתי קפה בהיקף של עד 1% מגודל תא השטח, ובתנאי שגודל השצ"פ לא יפחת מ-5 דונם.</p> <p>ב. דרכים, חניה תת קרקעית, חניה עילית, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>	שימושים משניים
הוראות	3.8.2
<p>א. עקב סימון ייעודי הקרקע הכוללני וקנה המידה של התשריטים, לא סומנו השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח שכונתי ו/או רובעי והם כלולים בייעודים השונים של מגורים, מסחר ותעסוקה וכיו"ב. ובתנאי שלא יקטן מהנדרש בכל מתחם כמפורט בסעיף 4.2.</p> <p>ב. הקצאת השטחים של מבנים ומוסדות ציבור תהיה ע"פ "מדריך לתכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" התקף בעת אישור תכנית מפורטת, ובתנאי שלא יקטן מהנדרש בהוראות המפורטות לכל מתחם בסעיף 4.2.</p> <p>ג. הקצאת השטחים הפתוחים תהיה ע"פ "שטחים ציבוריים פתוחים בערים- מדריך לתכנון" התקף בעת אישור תכנית מפורטת.</p> <p>ד. הנחיות מיוחדות לנושא השימור, ראה נספח השימור וסעיף 5.3</p> <p>ה. מערך השצ"פים העירוני כולל את מוקדי הטבע הייחודיים, שמורות הטבע, והפארקים ומחברם בעזרת שבילי אופניים וצירים ירוקים אל האני"מ וטיילת החוף.</p> <p>ו. במוקדי הטבע העירוני הייחודיים המסומנים במקרא כטיפול נופי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטחים אלו לא יותר כל בינוי</li> <li>2. יותר פיתוח או גינון אשר ישמרו את ערכי הטבע הקיימים או בהתאם לתכניות מאושרות.</li> </ol> <p>ז. הוראות בינוי ופיתוח בתחום השצ"פים בתכניות מפורטות יהיו בהתאם לקבוע בתכנית נת 2013/7/400 שטחים ציבוריים פתוחים נתניה שמספרה 408-0162438 כדלהלן:</p>	
<p><b>א. בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום השטח המיועד לבינוי לשימוש עבור בית קפה, מזנונים, מסעדה, חניון תת קרקעי בשטח הגן לא יפגע ברצף השטח הפתוח וימוקם ככלל בניתן בקצה הגן.</li> <li>2. הבקשה תובא על רקע תכנית בינוי ופיתוח של כל השצ"פ</li> <li>3. הועדה תיבחן את המיקום המיועד לבניה תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח, תוודא קיום פתרונות נגישות וחניה מספקים בקרבת מקום ותבחן שאין שימושים דומים בקרבת הפארק/גן (במרחק הקטן מ- 300 מ').</li> <li>4. הנחיות הפיתוח לשטחים הפתוחים יהיו לפי תכנית נת/400 / 7 / 2013 - שטחים ציבוריים פתוחים נתניה מס. 408-0162438</li> </ol>	

<b>3.9</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>3.9.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	א. אצטדיון נתניה - מבנים ומתקנים המשמשים לכל ענפי הספורט.
<b>שימושים משניים</b>	א. מסחר, בתי קפה ומסעדות, שירותים ציבוריים, מתקני הצללה ב. משרדים, אולמות ארועים. ג. דרכים, חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות.
<b>3.9.2</b>	<b>הוראות</b>
	תוכנית לאזור ספורט ונופש תערך בכפוף להכנת נספחים סביתיים לעניין השלכות סביבתיות, לרבות רעש ותחבורה.

<b>3.10</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>3.10.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	ייעוד פארק/גן ציבורי מתייחס ל: א. רצועת טיילת המצוק - פארק עירוני חופי ובו כלולים – המצוק ורצועת הטיילת. ב. פארק נחל אילנות – תכנית מפורטת לשטח האנ"מ תקבע שימושים וזכויות לתחום זה.
<b>3.10.2</b>	<b>הוראות</b>
	בינוי בתחומי המצוק החופי בהתאם לתמ"א 6/13 ומילוי ההוראות הבאות: א. שימור המצוק החופי תוך שימור מבנהו החזותי הטבעי של המצוק החופי ונגישות גבוהה לכל אורכו ככל הניתן. ב. מניעת הגעת נגר עילי למצוק תוך הפנייתו כלפי מזרח ככל הניתן.

<b>3.11</b>	<b>יער</b>
<b>3.11.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	<b>חורשת הסרג'נטים:</b> יער קהילתי, אזור נופש ופנאי בחיק הטבע, דרכי יער לרכב חירום, מרכז מבקרים ותצפית, גינת כלבים, מתקנים הנדסיים, מתקני משחק
<b>3.11.2</b>	<b>הוראות</b>
	בהתאם לתכניות תקפות במועד אישורה של תכנית זו.

<b>3.12</b>	<b>שמורת טבע</b>
<b>3.12.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	<b>שמורת פולג:</b> השימושים המותרים ע"פ תמ"א 1 פרק שטחים מוגנים

<b>3.12.2</b>	<b>הוראות</b>
	הוראות ע"פ השימושים המותרים ע"פ תמ"א 1 "פרק שטחים מוגנים". כל פעילות המוגדרת בתכנית מפורטת, תהיה בכפוף ובאישור רשות הטבע והגנים, ע"פ חוק שמורות טבע וגנים לאומיים וכן בכפוף להכנת תכנית נופית באישור הועדה המקומית.

<b>3.13</b>	<b>חוף רחצה</b>
<b>3.13.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	הכל בהתאם לסעיף 3.10.2 ולהוראות תמ"א 1 פרק חופים סעיף 4-קו החוף חוף עירוני.
<b>3.13.2</b>	<b>הוראות</b>
	הכל בהתאם להוראות תמ"א 1

<b>3.14</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>3.14.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	עבור תא שטח 601 : תחנת שאיבה, מט"ש ושאר מתקני תשתית, לרבות אנטנות ותחנת טרנספורמציה. עבור תא שטח 290 : מתקנים הנדסיים ולוגיסטיים עבור תשתיות עירוניות, חניוני קצה, איסוף אשפה, תשתיות חשמל וכיו"ב. בתא שטח זה יוקצה שטח לחניון רכב כבד עבור לא פחות מ- 80 חניות ובשטח של כ- 15 דונם.
<b>3.14.2</b>	<b>הוראות</b>
	א. כלל המתקנים יבנו על פי צרכי העיר בהתאם להתפתחות וגדילת העיר. ב. תכניות מפורטות יכללו הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים.

<b>3.15</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>3.15.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים</b>	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, רכבת קלה, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך
<b>3.15.2</b>	<b>הוראות</b>
	א. תכנון הדרכים ייעשה תוך הבטחת רצף מערך שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים לאזורי העיר השונים ובדגש על המרחב הציבורי בהתאם לחתכי הרחוב במסמך הרקע. ב. בתשריט מסומנים מחלפים. מיקומו המדויק של המחלף והתכנון ההנדסי יקבעו בתוכניות מפורטות ולפי סעיף 4.1.10. ג. תכנית מפורטת לרחוב תבטיח כיסוי של נוף עצי צל במדרכות, כך שכיסוי הצל יהיה אפקטיבי לשימוש רציף של משתמשי הרחוב לאורך עונות השנה. ד. בדרכים בהן מתוכנן לעבור מתע"ן חתך הדרך יתוכנן באופן שיאשר הקצאת נתיב בלעדי עבורו.

	<p>ה. קווי הבניין המאושרים בהתאם לתכניות מאושרות החלות בשטח ימשיכו לחול.</p> <p>ו. תתבצע בחינה אקוסטית עבור שימושים רגישים מבתכניות מפורטות אשר יחולו בסמוך לדרכים המצויות ברשת הדרכים הארצית ומסילות הברזל כפי שמופיעות בתמ"א 1-פרק תחבורה.</p> <p style="text-align: center;"><b>תוואי כביש 2 :</b></p> <p>א. תכנון תוואי למעבר קרקעי, עילי, אווירי או תת קרקעי לכלי רכב, כולל מתע"ן, נת"צים, מדרכות ושבילים להולכי רגל ולאופניים, מחלפים, מנהרת תשתיות, גשרים ומעברים על ותת-קרקעיים.</p> <p>ב. פיתוח מסופי תח"צ הכולל תחנות הסעת המונים ותחנות אוטובוסים.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תבטיח רצף מעבר להולכי רגל ואופניים להבטחת חצייה בטוחה ומונגשת של פרוזדור הרכבת וכביש 2 תוך הבטחת פיתוח נופי הכולל נטיעות, טרסות פיתוח, גינון, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, וכיו"ב.</p> <p>ד. חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ה. כל הנ"ל באישור משרד התחבורה.</p>
--	--

	<b>3.16 דרך מוצעת</b>
<b>3.16.1 שימושים</b>	
<b>שימושים עיקריים</b>	<p>א. תוואי למעבר עילי, אווירי או תת קרקעי לכלי רכב, כולל מתע"ן, מדרכות ושבילים להולכי רגל ולאופניים, תשתיות, מחלפים ומנהרת תשתיות כולל גשרים ומעברים על ותת-קרקעיים.</p> <p>ב. פיתוח מסופי מתח"ם, תח"צ הכולל תחנות הסעת המונים ותחנות אוטובוסים.</p> <p>ג. חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
<b>שימושים משניים</b>	<p>א. קירות תומכים, תעלות ניקוז, מעבירי מים, בוללות עפר, מעקות, גדרות בטיחות, מתרסים אקוסטיים, סוללות, מתקני תאורה וכיו"ב.</p>
<b>3.16.2 הוראות</b>	
	<p>א. תכנון הדרכים ייעשה תוך הבטחת רצף מערך שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים לאזורי העיר השונים ובדגש על המרחב הציבורי בהתאם לחתכי הרחוב במסמך הרקע.</p> <p>ב. בתשריט מסומנים מחלפים. מיקומו המדויק של המחלף והתכנון ההנדסי יקבעו בתוכניות מפורטות ובאישור משרד התחבורה.</p> <p>ג. תכנית מפורטת לרחוב תבטיח כיסוי של נוף עצי צל במדרכות, כך שכיסוי הצל יהיה אפקטיבי לשימוש רציף של משתמשי הרחוב לאורך עונות השנה.</p> <p>ד. בדרכים בהן מתוכנן לעבור מתע"ן חתך הדרך יתוכנן באופן שיאשר הקצאת נתיב בלעדי עבורו.</p> <p>ה. קווי הבניין המאושרים בהתאם לתכניות מאושרות החלות בשטח ימשיכו לחול.</p> <p>ו. תתבצע בחינה אקוסטית עבור שימושים רגישים מבתכניות מפורטות אשר יחולו בסמוך לדרכים המצויות ברשת הדרכים הארצית כפי שמופיעות בתמ"א 1-פרק תחבורה.</p>

	<b>3.17 מסילה מאושרת</b>
<b>3.17.1 שימושים</b>	
<b>שימושים עיקריים</b>	<p>א. ע"פ הוראות תמ"א 23 על שינוייה. ו/או ע"פ התייחסות תכניות מאושרות לתחנות הרכבת הקיימות והמתוכננות.</p>



<p>ב. שטח רכבת - מסילות ברזל, קירות אקוסטיים, גשרים, מעברים עיליים ותת קרקעיים, מבני תחנה ורציפים, שירותים נלווים לתפעול הרכבת ולשירות הנוסעים, משרדים, מסחר ובילוי.</p> <p>ג. מתח"מ/מסוף</p>	
<p>א. תוואי למעבר עילי, אווירי או תת קרקעי לכלי רכב, כולל מתע"ן, מדרכות ושבילים להולכי רגל ולאופניים, מחלפים, מנהרת תשתיות, גשרים ומעברים על ותת-קרקעיים.</p> <p>ב. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים ומנהרות תשתית.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>



<p>א. בהתאם לתמ"א 23.</p> <p>ב. מפגשי דרך ומסילה יהיו בהפרדה מפלסית.</p> <p>ג. תכנית התחום מסילת הרכבת תתואם עם רכבת ישראל.</p> <p>ד. תתבצע בחינה אקוסטית עבור שימושים רגישים בתכניות מפורטות אשר יחולו בסמוך למסילות הברזל כפי שמופיעות בתמ"א 1-פרק תחבורה</p>	<p><b>3.17.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p>
---	---



<p><b>3.18</b></p> <p><b>בית קברות</b></p>	
<p><b>3.18.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p>	
<p>א. השימושים המותרים לפי תמ"א 19 על תיקוניה.</p> <p>ב. דרכים וחניה לרכב, שבילים, גינות, תשתיות, מתקנים הנדסיים ואנטנות, קירוי.</p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>3.18.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בהתאם להוראות תמ"א 19 על תיקוניה.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תחייב שלוב עצי צל וחניית מטע לבאי בית העלמין.</p>	



## 4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p><b>כללי</b></p> <p>להלן הנחיות להגשת תכניות מפורטות. ההנחיות מתייחסות למתחמי התכנון המופיעים בסעיף 4.2:</p> <p>א. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה עריכת מסמך מדיניות בתת מתחם המתווה את פריסת שטחי הציבור הנדרשים למתחם השלם.</p> <p>ב. תנאי להגשת תכנית מפורטת המציעה תוספת יחידות במרקם בנוי קיים ו/או באזורים המסומנים להתחדשות עירונית (כמפורט בסעיף 1.8) הוא הכנת מסמך מדיניות לכל שטח תת המתחם התואם את הנחיות תכנית זו. על מסמך המדיניות לכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שימושי קרקע, עיצוב עירוני, פרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים, דרישות תחבורה, תנועה והחניה בהתאם לתכנית זו</li> <li>2. נתינת מענה לפתרונות תח"צ בהתאם לתכנית האב לתחבורה, פרישה והקצאת שטחים למיקום מסופי קצה לתח"צ בכל תת מתחם.</li> <li>3. מסמך המדיניות יקבע את אופי הבינוי הרצוי ויתן פתרונות לעיבוי וציפוף מגורים תוך שמירה על אופיו של המתחם.</li> <li>4. מסמך מדיניות יכלול התייחסות להתחדשות מבני ציבור, תוך מתן פתרונות לציפוף וייעול השימוש השטחים המיועדים למבני ציבור.</li> <li>5. מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת בהחלטה מנומקת.</li> <li>6. מסמך מדיניות יוכן לתת מתחם תוך הוכחת מענה והתייחסות מפורטת לשטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ברמת תתי המתחמים המפורטים בסעיף 4.2</li> <li>7. מסמך מדיניות יתן הנחיות לקביעת זכויות הבניה, גובה הבניינים ושימושיהם בכפוף לסל הזכויות לתת המתחם הרלוונטי כמפורט בסעיף 4.2.</li> <li>8. מסמך המדיניות לתת מתחם יכלול הנחיות בנושא תמהיל דירות הקיים והנדרש על מנת ליצור היצע לאוכלוסיה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות היצע לדירור מיוחד.</li> <li>9. בתתי מתחמים בהם סימון לצירים ירוקים, ערכי נוף, שימור ומורשת ע"פ מסמכי תכנית זו, מסמך המדיניות יכלול התייחסות והנחיות לשילוב המאפיינים הערכיים בעיצוב העירוני המוצע.</li> </ol> <p>ג. חרף האמור בסעיף 4.1.1(ב) בכל מתחם ניתן יהיה לאשר תכניות בסך כולל של עד 200 יח"ד או סך כולל של עד 20,000 מ"ר בפטור מהכנת מסמך מדיניות, וזאת בהחלטה מנומקת של מוסד התכנון. תוספת של עד 200 יח"ד או עד 20,000 מ"ר תהיה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב הקיימת לקלוט את כמות השפכים החזויה והתאמת מתן היתרי הבניה לשלבי הביצוע הנ"ל</p> <p>ד. בתתי מתחמים שאינם בנויים בפועל תוכן תכנית מפורטת לתת מתחם במלואו. הוראות לסביבה החופית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל תכנית במרחב הימי תובא לאישור הולחוף</li> <li>2. כל תכנית מפורטת בתחום חוף הים (100 מטר מקו החוף הסטטוטורי כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד 2004) תובא לאישור הולחוף.</li> <li>3. כל תוכנית מפורטת בתחום שתי שורות הבינוי הראשונות כלפי החוף ותכניות</li> </ol>

- לאורך צירים ירוקים ראשים ומשניים המופיעים בנספח הנוף, בין אם הן בתחום חוף הים או בתחום הסביבה החופית, יובאו לאישור הולחוף.
4. בתחום המסומן כ"עיצוב מיוחד" שהינו תחום לחידוש עירוני בנספח תבניות הבניה, במתחמים: א, 2א, 2ב, 2ה תנאי לאישור תכנית מפורטת בשתי שורות הבינוי הראשונות כלפי החוף, הכוללת בינוי מעל 10 קומות, יהיה אישור הועדה המקומית והולחוף למסמך עקרונות תכנוניים למתחם או תת מתחם עבור שורות בינוי אלו. המסמך יכלול התייחסות לנושאים הבאים: מפתחים בין המבנים, מעברי הולכי רגל, נצפות מהרחובות העירוניים אל הטיילת ומחוף הים, תמהיל שימושים, נפח וגובה בינוי, ועוד.
5. כל תכנית מפורטת בתחום שתי שורות הבינוי הראשונות הכוללת בנייה מעל 20 קומות תחוייב בעריכת נספח מיקרו אקלים.
6. ישמרו ככל הניתן מפתחים בין המבנים, על מנת לאפשר מעברי הולכי רגל ונצפות מהרחובות העירוניים אל הטיילת.
7. תינתן העדפה, ככל הניתן, לשימושים ציבוריים, מסחריים ותיירותיים בשורת הבינוי הראשונה והשנייה.
8. באזור בו מיועדת בנייה מרקמית או גבוהה בחזית הראשונה אל החוף תבחן הוספת חזית מסחרית אשר תהיה במפלס הרחוב ככל הניתן.
9. תכנית מפורטת למקטע טיילת על גג המצוק תחוייב במסמך ראייה כוללת לטיילת המצוק בהתאם לסעיף 12 בתמ"א 6/13 באישור הולחוף.
- ה. מסמכי מדיניות לתכנון מתחמים ותתי מתחמים בסביבה החופית יובאו לאישור הולחוף.

#### 4.1.2 תכניות מפורטות יכללו לפחות את המסמכים הבאים:

- תכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו תכלול את המסמכים הבאים:
1. בתשריט התוכנית יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתוכניות מאושרות. בנוסף, יוצגו תרשימי סביבה, בקני"מ 1:10,000 המציג את ייעודי הקרקע על פי תוכנית זו.
2. נספח בינוי בקני"מ שלא יפחת מ-1:1250 אשר יכלול תוכניות מפלס, חתכים וחזיתות, ויפרט, בין היתר, את התייחסות המבנה/ים לטופוגרפיה, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הקיים, גבהי בניה, איכויות ארכיטקטוניות, פתרונות גישה וחניה- ככל שלא מצורף נספח תנועה ותחבורה, ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.
3. לתוכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של לפחות 50 יחידות דיור או 5000 מ"ר, יצורף נספח תנועה ותחבורה, בקנה מידה של 1:1000 או מפורט יותר, שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, גישה למגרש/ים המיועדי/ים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה שעל פי תוכנית זו והתייחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים במידת הצורך. בתוכנית הכוללת תוספת של פחות מ-50 יח"ד אך כוללת שימושים נוספים, יוגש נספח תנועה מצומצם בו יוצגו פתרונות חניה המתוכננים בתחום מגרש הבניה. מהנדס העיר יוכל לקבוע דרישות נוספות בהתאם למיקום, סוג והיקף הבנייה של התכנית.
- תכניות גדולות של מעל 1,000 יח"ד ו/או 100,000 מ"ר תעסוקה יתואמו עם משרד התחבורה.
4. התכנית תכלול הנחיות בנושא תמהיל דירות הקיים והנדרש על מנת ליצור היצע לאוכלוסיה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות היצע לדיור מיוחד.
5. נספח פיתוח נופי בו יוטמעו הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תוכנית זו ומתן פתרונות בתחום התוכנית בהתאם לנספח ב'.

<p>6. תוכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה תחויב בנוסף לאמור לעיל לכלול נספחים בהתאם לאמור בסעיף 4.1.5 להלן.</p> <p>7. על תוכנית הכוללת בתחומה מתחם לשימור חלות ההוראות בסעיף 5.3.</p> <p>8. תוכנית הכוללת מתחם תכנון אשר לגביו נקבע שימוש לגן שכונתי ו/או פארק רובעי בהיקף של עשרה דונם ומעלה הכלול גם נספח פיתוח לשטח הגן שיפרט, בין היתר, את פני הקרקע הקיימים ומתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז ומי נגר, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ וכיוצ"ב.</p> <p>9. תוכנית מפורטת הכוללת בניה למגורים תכלול התייחסות והוראות לשלבים לביצוע התוכנית הקושרים בין היתר הבניה לפיתוח התשתיות, תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים ודומיהם, הכל בהתאם להוראה תוכנית זו.</p> <p>10. תוכנית המוסיפה 250 יח"ד חדשות ומעלה או 50,000 מ"ר ומעלה לתעסוקה או שילוב שלהם, תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב הקיימת לקלוט את כמות השפכים החזויה והתאמת מתן היתרי הבניה לשלבי הביצוע הנ"ל.</p> <p>11. בתכנית המציעה תוספת יחידות דיור יוקצו שטחי הקרקע הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור לפי תקני ההקצאות של תדריך תכנון הקצאת קרקע לצורכי ציבור או כל תקן ארצי שיבוא במקומו, תוך התאמה, במידת האפשר, לשיעור ההקצאות הנדרש בצרופים של מתחמי תכנון כפי שמפורט בסעיף 4.2.</p> <p>12. כל תכנית ו/או היתר בנייה, הכוללים שטח או בניין המיועדים לשמש מוסד חינוך, צריכים להתייחס באופן מפורש וברור להיבט הבטיחות בדרכים. התייחסות להיבט הבטיחות צריכה להיות בהתבסס להנחיות משרד התחבורה לתכנון הסרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך, 2019, או הנחיות מאוחרות יותר בעניין זה.</p> <p>13. תוכנית מפורטת הכוללת מוקד סיכון חומ"ס, יקבע כי טווח הסיכון לא יחרוג מגבול המגרש בו קיים המוקד.</p> <p>14. מוסד תכנון ראשי לדרוש בחינת השפעות סביבתיות כמפורט בסעיף 5.2.</p>	
<p><b>שטחי ציבור</b></p> <p>א. תוכנית מפורטת תכלול נספח פרוגרמתי עפ"י תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור המציג את מכסת המלאי הקיים לשטחי השצ"פ והמבנים ומוסדות ציבור (ממ"צ) במתחם בהתאם להוראות תכנית זאת.</p> <p>ב. התכנית תיתן מענה לשטחים הציבוריים לאוכלוסיה המיועדת בתחום התכנית, וכן לחסר המצוי באותו מתחם, לאור צפיפות הבניה הקיימת והצפויה, במידת הצורך.</p> <p>ג. התכנית תשים דגש על יצירת מוקדי פעילות משותפים ומתן מענה לצרכי אוכלוסיות מגוונות תוך מקסימום נגישות וחיבור בין המתחמים השונים.</p>	<p>4.1.3</p>

- ד. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלביות פיתוח הקושרות בין מימוש שטחי הציבור לבין הפיתוח ליתר השימושים.
- ה. תכנית מפורטת תקבע את קווי הבניין ותכנית הקרקע לייעוד לממ"צ. תכנית הבנוי למוסדות הציבור תציג ניצול מירבי ויעיל של השטח - ככל שהמגרש גדול יותר, כך יעלה אחוז התכנית המותר. תכנית מפורטת תבחן את העמדת הבניין במגרש ושמירת הדופן העירונית, לרבות שימוש בקו בניין 0, וכן תאפשר בניה תת קרקעית בגבול המגרש למיצוי פוטנציאל הקרקע.
- ו. הקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית.
- ז. שוכנע מוסד תכנון ונימק את החלטתו כי הקצאת שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כמפורט בסעיף לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי להקצות את השטחים בהתאם לאחת החלופות הבאות או שילוב ביניהן:
- בתחום התכנית מצוי מגרש למבני ציבור לפי תכנית תקפה, תיבחן אפשרות של תוספת זכויות בניה למגרש זה, בהתאם להוראות תכנית זו. ניתן יהיה לקבוע בתכנית, כי תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה תוספת שטחי הבניה למבני הציבור בפועל.
  - במגרש המיועד למגורים - להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה, תוך הקניית השטח לעיריה כדין, ולהחליף את ההקצאה של שטח לבניני ציבור, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, תוך הקניית השטח לעיריה כדין.
  - במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים - להחליף את ההקצאה של מגרש לבניני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, תוך הקניית השטח לעיריה כדין.
  - סעיף זה לא יחול במתחמי בניה חדשים.
- ח. שטחים שיוקצו לשימושים ציבוריים במסגרת ההקצאה לצרכי ציבור, בין כמגרשים נפרדים ובין כשטחים בנויים המיועדים לשימוש ציבורי בתוך מגרשים לשימושים סחירים, יעמדו בדרישות הנוגעות לאיכות השטחים הציבוריים.
- ט. ניתן להקצות שטחים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע ובקומה כפולה במבנים למגורים ובכל הקומות במבנים לתעסוקה.
- י. לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש בייעוד לצרכי ציבור פתוחים ו/או בנויים ליעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה שטח חלופי לצרכי ציבור באותו מתחם, או במתחם סמוך, שגודלו ואיכויותיו דומות או ולות על השטח שיייעודו שונה.
- יא. לא תופקד תכנית הממירה זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת החלופיות לצרכים ציבוריים בכמות שווה או גדולה, ושאילויותיהם דומות או עולות על אלו של זכויות הבניה שהומרו.
- יב. תכנית מפורטת הכוללת פיתוח שצ"פ בתחום 100 מ' תכלול:
- רציפות השטחים הפתוחים והטיילת לאורך גג המצוק, ככל הניתן.
  - גידור למטרות ביטחון ובטיחות בלבד, באופן שלא ימנע את המעבר הרציף לאורך החוף או לאורך טיילת המצוק ככל הניתן.
  - פיתוח טיילת המצוק יעשה ככל הניתן תוך הבטחת האלמנטים הבאים: הצללה, אזורי ישיבה, גינון ונטיעות, תאורה בהתחשבת בהיבטים אקולוגיים, מתקנים למי שתיה, מתקני משחק וספורט, שירותים ציבוריים.
  - מתקנים הנדסיים קטנים הנדרשים באופן ישיר לקרבת החוף, יבנו ככל הניתן, בתת הקרקע בעורף החוף ובצמידות לשטח העירוני.
  - שימוש חנייה בשצ"פ לא יעלה על 5% משטחו.

<p><b>התחדשות עירונית:</b></p> <p>א. באזורים להתחדשות עירונית יוכן מסמך מדיניות לתת המתחם לפי הוראות סעיף 4.1.1.</p> <p>ב. יחולו ההנחיות ליעוד מגורים כמפורט בסעיפים 3.1.2.</p> <p>ג. תיקבע שלביות כך שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p> <p>ד. בתכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תתאפשר הפחתה בהקצאת שטחי ציבור נדרשים, ובתנאי שיינתן פתרון לשטחי ציבור במתחמים שכנים, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. תותר בנייה נקודתית של רבי קומות תוך איחוד שני מגרשים בכפוף לסעיף 4.1.5 ס"ק ב. פרט להקמת בניינים רבי קומות בעלי חזית ברחוב הרצל, ממערב ועד לרחוב ויצמן.</p> <p>ו. תכנית להתחדשות עירונית תקבע הוראות לשימוש בשטחים תת קרקעיים לשימושים ציבוריים, ככל הניתן, לטובת פינוי שטחים פתוחים לרווחת התושבים בסביבה, לרבות הקמת חניון ציבורי לשימוש התושבים.</p> <p>ז. יושם דגש על מתן פיתרון לחניה ציבורית אזורית, כגון הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים, גם מתחת לשטחי ציבור: כיכרות, שטחים פתוחים, מבני ציבור וכדומה.</p> <p>ח. תוכנית להתחדשות עירונית תכלול הוראות לשדרוג המרחב הציבורי, שילוב הבניה החדשה בבניה הקיימת ושיפור חזות המבנים, לרבות מבני הציבור.</p>	4.1.4
<p><b>הנחיות להכנת תכנית מפורטת הכוללת בנייה גבוהה:</b></p> <p><b>בנייה גבוהה כהגדרתה בסעיף 1.9 תתאפשר במתחמים המסומנים בנספח תבנית הבנייה, במסמכי מדיניות למתחמים, במתחמים המסומנים להתחדשות עירונית לפי סעיף 4.1.4 ולאורך מגרשים הגובלים בציר הסעת המונים.</b></p> <p>אישור תכנית מפורטת למתחם הכולל בניינים רבי-קומות תחייב שילוב של בניה מרקמית ליצירת דופן לרחוב וניצול יעיל של משאב הקרקע לפיתוח המרחב הציבורי.</p> <p>א. תכנית מפורטת לרבי קומות תכלול נספח בינוי המציג את השתלבות רב הקומות במרקם העירוני הגובל.</p> <p>ב. תותר הקמת בניינים רבי קומות במגרשים בשטח שלא יפחת מ- 2 דונם, ובתנאי שתובטח בניה מרקמית רצופה לאורך רחובות, בהתאם להנחיות להלן.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל ובמקרים מיוחדים תותר הקמת רבי קומות במגרשים הקטנים מ-2 דונם תוך התאמה להנחיות ולמסמכי מדיניות החלים על התכנית המפורטת.</p> <p>ד. התכנית תכלול התייחסות לנתוני פרוגרמה כמותיים, סביבתיים וחזותיים ובהתאם להנחיות להלן:</p> <p>ה. תתאפשר בנייה בגובה מקסימלי של עד 40 קומות רק במגרשים הגובלים בציר מרכזי כהגדרתו בסעיף 1.8 וכמופיע בנספח תבנית הבנייה.</p> <p>ו. הבנייה לגובה <u>תהיה בנסגה</u> מדופן הרחוב החל מקומה 5-8, כך שתישמר הבניה המרקמית צמודת- דופן הרחוב.</p> <p>ז. תחום קו הבניין הקדמי יתוכנן כחלל רציף עם המדרכה לטובת המרחב הציבורי והרחבתו. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לציבור.</p> <p>ח. בקומת הקרקע ובקומות הראשונות יתאפשרו שימושים מסחריים וציבוריים.</p> <p>ט. במתחמים לבנייה לגובה התחומים ברחובות מכל צדדיהם (בלוק עירוני), ישמר שטח פתוח עבור ככיכרות ציבוריות ומעברים להולכי רגל, כך שתובטח רציפות מעבר להולכי רגל בין רחובות ראשיים בתוך הבלוק העירוני.</p> <p>י. בשטחים שמתחת לכיכרות ולמעברים יותרו שימושים ציבוריים לרבות חניה ציבורית, שירותים ציבוריים וכיו"ב במסגרת השטחים המותרים לבניה במגרש.</p> <p>יא. הגשת נספחי סביבה ובחינה אקלימית ככל שיידרש ע"פ האגף לאיכות הסביבה העירוני.</p> <p>יב. בנייה גבוהה באזור להתחדשות עירונית כמסומן בנספח תבנית הבנייה מותנית בהכנת מסמך מדיניות כמפורט בסעיף 4.1.1. ובהתאם להוראות סעיף 4.1.4, ובאישור הועדה המקומית.</p>	4.1.5

<p>יג. במתחמים לשימור מורשת הבנויה, ועל מבנים ואתרים שנקבעו לשימור או כלולים ברשימת השימור או בעלי ערכים אדריכליים או היסטוריים, יוכן מסמך מדיניות שיכלול בנוסף הנחיות לשמירה על המרקם העירוני/הבנוי/הנופי ובהתאם לסעיף 5.3.</p> <p>יד. תכנית מפורטת לבנייה גבוהה תכלול בדיקה תחבורתית ותתנה את שלבי ביצועה בשלבי הביצוע של ציר התחבורה הציבורית הסמוך לה.</p>	<p><b>4.1.6</b></p> <p><b>הוראות כלליות ליעוד מגורים, וליעוד מגורים מסחר ותעסוקה:</b></p> <p>א. תכנית מפורטת תגדיר הנחיות לתמהיל דירות מגוון בגדלים שונים, ליצירת מתחמי מגורים הטרוגניים לאוכלוסיות מגוונות לרבות דיור בר השגה כהגדרתו בתוספת השישית לחוק.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תבטיח בניה רציפה לאורך הרחובות, ע"י בניה בחזית המגרש.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תבטיח שמירת רצף המרחב הציבורי וחיבור מזרח נתניה ומערבה, תוך שמירת והבטחת מערך שבילי הולכי רגל ואופניים ונגישות לטיילת העירונית.</p> <p>ד. תכנית מפורטת הכוללת עירוב שימושים תכלול הנחיות בדבר מניעת מטרדים של שימושי המסחר והתעסוקה לדירות המגורים הסמוכות.</p>
<p><b>4.1.7</b></p> <p><b>חזית מסחרית</b></p> <p>א. תותר חזית מסחרית לפי סימון בתשריט, לרבות בתי קפה, מסעדות, משרדים, מבני ציבור ושטחים לרווחת הציבור.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, חלה חובת חזית מסחרית ברחוב הרצל, בהתאם לעקרונות המפורטים בכל מתחמי התכנון על פי סעיף 4.2.</p> <p>ג. כל התכליות המסחריות/ציבוריות ימוקמו בקומת הקרקע ובקומת הביניים בלבד, ובתנאי שימוזערו מטרדים לדירות המגורים, ככל הניתן.</p> <p>ד. ביעוד עם סימון חזית מסחרית לא יותר ריכוז הזכויות במבנה אחד מסחרי, כדוגמאת קניון.</p> <p>ה. בכל תכנית מפורטת הכוללת חזית מסחרית ברחוב המוגדר כרחוב עורקי בתכנית המתאר, יבחנו ההיבטים התחבורתיים הבאים ויינתנו פתרונות: בטיחות, תפעול המסחר (חניות תפעוליות), מענה לכניסה לחניות, תנועה עוברת. הכל על רקע תכנון תח"צ ושבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p><b>4.1.8</b></p> <p><b>ציר ירוק (בנספח נוף ושטחי ציבור):</b></p> <p>מסומן בתשריט התכנית כ"טיילת". חלק מפארק, שדרה בתחום דרך, כיכר, שטח פתוח, נקודות תצפית, שבילים. הציר יתוכנן ע"פ העקרונות הבאים:</p> <p>א. אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות בעבור כל אחד משלושת הצירים הירוקים העיקריים בתכנית בשלמותו.</p> <p>ב. מסמך המדיניות יכלול נספח פיתוח השומר על רציפות הציר וחיבור שבילים אליו. יושם דגש על הקמת מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לאורך הצירים.</p> <p>ג. יינתן דגש על תכנון המעודד חזית עירונית פעילה לאורך הציר ושדרוג המרחב הציבורי הצירים הירוקים יכללו בתי קפה, הסעדה, מסחר, מבני ציבור וכל פעילות לרווחת הציבור.</p> <p>ד. שבילי אופניים ישולבו בתחום הצירים ויסומנו כנתיבים נפרדים.</p> <p>ה. תוואי הצירים הירוקים במסמכי התוכנית הינו עקרוני בלבד. יותרו סטיות בהתאם לסעיף 4.1.10. תכנית מפורטת למעבר הצירים הירוקים מעל רצועות דרכים ומסילות באישור משרד התחבורה ונת"י.</p> <p>ו. הפיתוח שמתאפשר לאורך הטיילות המסומנות בבנספח נוף לא יחול בתחום שמורת פולג (תא שטח 540) ברכת דורה, שמורת האירוסים, חורשת הסרגנטים ושטחים ערכיים, בהם הטיילת תפותח כשביל בהתאם לאופי ותוך שמירה על השטחים הפתוחים.</p>



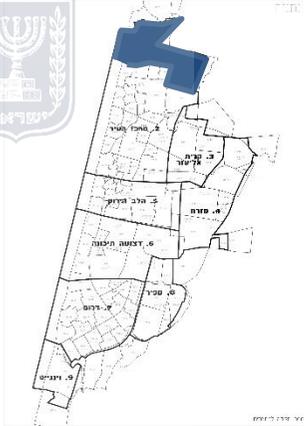
4.1.9	<p><b>מתח"מ: סימון בתשריט בלוק מתע"ן</b></p> <p>מסופי המתע"ן אפשר שיכלול מסוף תחבורה ציבורית כולל תחנת מוניות ותחנת רכבת, חניון "חנה וסע", חניון לילה וחניון תפעולי לאוטובוסים. הקמת בנייני שרות ותחזוקה. המתח"מים יתואמו עם משרד התחבורה ויתוכננו ע"פ ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל מסופי המתע"ן ישולבו במרקם העירוני, תוך שמירה על דופן לחזית הרחוב. תינתן עדיפות לנגישות הולכי הרגל אל המתח"ם ובתחומו, תוך הבטחת נגישות מיטבית בין אמצעי התחבורה השונים.</p> <p>ב. מסופי התחבורה יתוכננו בשילוב שימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים. פריסת השימושים תיקבע בתוכניות מפורטות, כמפורט בסעיפים 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.7 להלן.</p> <p>ג. תמהיל השימושים ייקבעו בתנאי שהוכח להנחת דעת מוסד התכנון כי מתקיימים הקשרים התפקודיים והתחבורתיים בין השימושים השונים.</p> <p>ד. למרות האמור לעיל, המתח"ם במרכז העיר לא יכלול חניון לילה, חניון תפעולי וחניון "חנה וסע".</p>
4.1.10	<p><b>דיוק בסימונים:</b></p> <p>א. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש במתחם. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>





4.2	הוראות למתחמים
	<p>א. הוראות פרק זה מתייחסות למתחמים כפי שהוגדרו בתשריט.</p> <p>ב. היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הזכויות המותרות לפי תמ"א 38, לא כולל שטחי שרות בתת הקרקע.</p> <p>ג. סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. יחד עם זאת ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, ישמר ולא ישתנה סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p> <p>ד. זכויות הבניה יקבעו בתוכניות מפורטות, שיגזרו מתוך סך הזכויות הנקובות המפורטות בכל מתחם להלן.</p> <p>ה. הבינוי יהיה על פי גובה ותבנית הבניה המוגדרים בנספח תבנית הבניה המחייב לנושא הגובה וכמפורט בסעיף 4.1.4 ו- 4.1.5</p> <p>ו. פיתוח צירים ירוקים - כמסומן בתשריט ובנספח העיצוב העירוני וכמפורט בסעיף 4.1.8</p> <p>ז. מבנים ומוסדות ציבור יתוכננו בהתאם למפורט בסעיף 4.1.3</p> <p>ח. תכנית מפורטת המוסיפה 100 יח"ד ומעלה תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים בדבר מלאי יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה, המתאימות לאוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים, ואנשים בעלי מוגבלויות, ולרבות היצע לדיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין. בדיקה כאמור תציין את היקפן של יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקרובה הקיימות והמתוכננות והמלצות בדבר הכללת יח"ד כאלה בתכנית הנדונה ככל הנדרש.</p> <p>ט. בתכנית מפורטת לתת מתחם / או במסמך מדיניות הראשון במתחם ייבחן הצורך, המיקום וההיקף הנדרש עבור מסופי תחבורה ציבורית בכל המתחם ובתת המתחם בפרט, וזאת בתאום עם משרד התחבורה.</p> <p>י. תכנית מפורטת לתתי המתחמים הגובלים בדרך 2 תיבחן ותיקבע את הצורך בבדיקה אקוסטית.</p> <p>יא. תנאי לאישור תכנית מפורטת בשתי שורות הבינוי הראשונות כלפי החוף, הכוללת בינוי מעל 10 קומות, יהיה אישור הועדה המקומית והולחוף למסמך עקרונות תכנוניים למתחם או תת מתחם עבור שורות בינוי אלו. המסמך יכלול התייחסות לנושאים הבאים: מפתחים בין המבנים, מעברי הולכי רגל, נצפות מהרחובות העירוניים אל הטיילת ומחוף הים, תמהיל שימושים, נפח וגובה בינוי, ועוד.</p>



	4.2.1
	4.2.1.1
	<p><b>1. כללי</b></p> <p>א. מתחם צפון כולל את השכונות הוותיקות עין התכלת, נווה שלום שייך לעין התכלת, פרדס הגדוד וקרית צ'אנו, נוף חפר נת/ 545 / א / 1, תמ"ל 1010.</p> <p>ב. במתחם ממוקם בית החולים 'לניאדו' המשרת את כלל העיר וקריית חינוך גדולה 'עגנון'.</p> <p>ג. קיים מלאי גדול של דירות קטנות במרכז העיר. מסמך מדיניות באזורים להתחדשות עירונית יבטיחו תוספת של מגוון גדלי דירות.</p> <p><b>יעד אכלוסיה - כ - 21,170 נפש.</b></p>



## 4.2.1.2 עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים במתחם צפון

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב קיים		
	יח"ד : 840 מ"ר : 113,220	יח"ד : 140 מ"ר : 22,400	יח"ד : 700 מ"ר : 90,820	בניה עד 10 קומות. בניה לגובה ועירוב שימושים בקרבת צירים ראשיים ובדגש על חיבור אזורי צפוני.	מתחם 1-א: תמ"ל עין התכלת
	יח"ד : 1,200 מ"ר : 130,860	יח"ד : - מ"ר : -	יח"ד : 1,200 מ"ר : 130,860	א. מסמך מדיניות יקבע הנחיות לשמירה על ערכיה שמירה על אופי הבינוי הקיים ובגובה עד 4 קומות כמסומן בנספח תבנית הבניה. ב. יושם דגש על פיתוח שד' עין התכלת. ג. מסמך מדיניות יקשור בין מרקם העירוני לפארק החופי, לאזור התיירות, הטיילת והים. ראה מסמך רקע פרק ג': המרחב הציבורי-חוף ומצוק. ד. חוף התכלת (בלו בי) בעל ערך נופי ייחודי המהווה פוטנציאל לערך טבעי כהגדרתו בסעיף 1.8. המתחם בעל חשיבות לפיתוח תיירות. כל בינוי ופיתוח טיילת החוף והמצוק ישמרו את ערכי הנוף הייחודיים	מתחם 1-ב: עין התכלת הותיקה

## תכנית מס' 408-0242412

## מבא"ת כוללנית

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב קיים		
	יח"ד : 605	יח"ד :	יח"ד : 605	א. בניה מרקמית ועד גובה של 10 קומות.	מתחם 1-ג: קרית צאנז
	מ"ר : 60,500	מ"ר :	מ"ר : 60,500	ב. הציר הירוק המסומן בתשריט ובנספח תשתיות תיירות עבור שימור השדרה והשטחים פתוחים, המחברים את שכונות המגורים דרך מבני ציבור ושטחים פתוחים, בואכה הימה, לחוף הרחצה.	
				ג. רחוב סוקולוב הינו הציר הראשי העובר ממזרח-מערב. לאורך הרחוב מוצעת חזית מסחרית ובסיומו בואכה הימה, יפותח מוקד משני שכונתי לפעילות נופש, מגורים, מסחר מקומי ועבור באי בית החולים.	
				ד. פיתוח מוקדי אכסון לתיירות רפואית מסביב לבית חולים לניאדו.	
				ה. חוף עין התכלת בעל ייחוד נופי ופיתוח בו ייעשה תוך התחשבות בערך הנופי כמסומן כפוטנציאל לערך טבע ולפי הנחיות בסעיף 5.2	
				ו. יערך תאום גבהים מול נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.	
				ז. תכנית מפורטת, כל שתוכן כזו, לבית החולים ולמלון תכלול ככל הניתן הוספת חזית מסחרית מערבית.	

## מבא"ת כוללת

## תכנית מס' 408-0242412

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב קיים		
	יח"ד : 1,575 מ"ר :	יח"ד : 65 מ"ר :	יח"ד : 1,510 מ"ר :	א. שימור רוח הבניה הפרטית. והמבנים הכלולים ברשימת השימור במסמך הרקע פרק ז'. ב. פיתוח מוקד עירוני שכונתי על רחוב סוקולוב ופינת וייצמן הכולל את המורשת ההיסטורית של "פרדס הגדוד" ומוזיאון בית הבאר	מתחם 1- ד: פרדס הגדוד
	יח"ד : 2,395 מ"ר :	יח"ד : 615 מ"ר :	יח"ד : 1,780 מ"ר :	א. תידרש הכנת תכנית מפורטת עבור פיתוח השטח ובינוי בגובה של עד 20 קומות כמסומן בנספח תבנית הבניה. ב. מענה לשטחים פתוחים נדרשים לפי תקן יינתן בתתי מתחמים גובלים.	מתחם 1- ה: נת 545
	6,615	820	5,795	סה"כ יח"ד במתחם	

## 4.2.1.3 סלי זכויות למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור במתחם צפון

נושא	יחידת מידה	קיים ומאושר	תוספת	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	14,120	7,050	21,170	גודל משפחה 3.2 נפשות
שטח בנייה למגורים	מ"ר	640,430	131,200	771,630	
מסחר/ תעסוקה/ מלונאות וכד'	מ"ר			תעסוקה/ מסחר : 5,750 מ"ר. מלונאות : 24,000 מ"ר.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	287	-	287	מתוכם 40 דונם שטחים כלל עירוניים נדרש לפי פרוגרמה 174 דונם. עודף של 113 דונם עבור מתחמים סמוכים
שטח ציבורי פתוח	דונם	111.5	-	111.5	5.2 מ"ר לנפש



	4.2.2
<b>מתחם 2 – מרכז העיר</b>	
	4.2.2.1
	<p><b>4.2.2.1 תיאור המתחם</b></p> <p><b>כללי</b></p> <p>א. אזור המגורים הוותיק של העיר נתניה הכולל את מרכז העיר ההיסטורית - רחוב הרצל שלאורכו ממוקמים מבני ציבור כלל עירוניים, מתח"ם, השוק העירוני, מרכזי קניות ובסופו כיכר העצמאות.</p> <p>ב. האזור המסומן בתשריט למגורים, תעסוקה, מגורים ותיירות מהווה המע"ר הותיק של העיר.</p> <p>ג. המתחם כולל אזור למתקנים הנדסיים בגבול המזרחי של העיר.</p> <p>ד. קיים מלאי גדול של דירות קטנות במרכז העיר. מסמך מדיניות באזורים להתחדשות עירונית יבחן מיקומים לתוספת של מגוון גדלי דירות.</p> <p>ה. מערכת הכיכרות לאורך רחוב הרצל, הגנים והטיילת שלאורך המצפורים והירידה לים בעלי היו חלק מאופיה של עירת הקייט. שימור המרחב הציבורי המיוחד ו"רוח המקום" יתרום לפיתוח תירותי של מתחם מרכז העיר. (ע"ע סעיף 12.2.6 במסמך הרקע)</p> <p style="text-align: right;"><b>יעד אכלוסיה - כ - 160,520 נפש.</b></p>

## 4.2.2.2 עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים במתחם מרכז העיר

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
	יח"ד : 15,739	יח"ד : 2,893	יח"ד : 12,846	<p>מתחם להתחדשות עירונית תוך שילוב בנייה גבוהה עם בניה מרקמית כהגדרתם בסעיף 1.8 ובכך מגדילה את הציפוף תוך שמירה על מרקם עירוני, הגדלת מגוון הדירות וההיצע העירוני.</p> <p>מסמך מדיניות לתת המתחם יבחן עקרונות לשימור המרקם העירוני, ולשטחים הפתוחים הייחודיים, הקצאת שטחים פתוחים לציבור ופיתוח המרחב הציבורי, כמפורט בסעיפים 3.4.2, 3.8.2, 4.1.5.</p> <p>תישמר בנייה נמוכה מסביב לגן הגיבורים בינוי בהמשך רחוב סוקולוב ישמור ככל הניתן, על מבט פתוח מן הרחוב לים.</p> <p>התחדשות עירונית במתחמים אלה תכלול חזית מסחרית וקומות ציבוריות בחזית המערבית ככל הניתן.</p> <p>חזית המלונות הכוללת שימושי מסחר נלווה ובתי קפה תפנה מערבה, כשמפלס הקרקע יהיה במפלס הרחוב ככל הניתן.</p>	מתחם 2-א: מכנס
	מ"ר : 1,794,280	מ"ר : 462,880	מ"ר : 1,331,400		

## תכנית מס' 408-0242412

## מבא"ת כוללנית

מתחם 2-ב: לב העיר	<p>א. מתחם בעל רקמת מגורים עירונית יחודית, אשר יש לשמר תוך התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3 בהוראות תכנית זו, ובכפוף למסמך הרקע.</p> <p>ב. יש לפתח את רחוב הרצל כציר עיקרי עבור מסחר נגיש הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. לא יותרו הקמת רבי קומות לאורך דופן חזית רחוב הרצל מרחוב דיזינגוף ועד וייצמן.</p> <p>ד. יש לשמר ולפתח את שימושי המשרדים, מסחר, מלונאות ותיירות למען יצירת רצף פעילות עירוני עד לכיכר העצמאות, הטיילת וחוף הים, כמפורט בסעיף ה.1 במסמך הרקע.</p> <p>ה. שיקום והתחדשות מוקדים אזרחיים ישמשו לפיתוח תשתית תיירותית – בית העירייה, השוק העירוני והתחנה המרכזית, פיתוח כיכר העצמאות כמוקד מרכזי - הכיכר העירונית של העיר נתניה.</p> <p>ו. יש לפתח את הזיקה והנגישות של כיכר העצמאות לחוף הים, תוך פיתוח שימושי מסחר ותיירות נלווים. חיבור הכיכר למפלס החוף יכול להיעשות באמצעות פיתוח מפלסים מדורגים המלווים במסחר, תיירות ובילוי ותוך הבטחת יציבות המצוק וחיזוקו.</p> <p>ז. תנאי לתכנית מפורטת בכיכר העצמאות יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ח. עקרונות ציפוף ובניה לגובה כמפורט בסעיפים 3.1.2, 3.8.2, 3.4.2, כל סעיפי 4.1.</p>	יח"ד: 6,040 מ"ר: 614,470	יח"ד: 4,810 מ"ר: 769,600	יח"ד: 10,850 מ"ר: 1,384,070

## תכנית מס' 408-0242412

## מבא"ת כוללת

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
				ט. תכנון הכיכר יעשה באופן שיובטחו ככל הניתן, מפתחים רחבים ונצפות אל החוף.	
	יח"ד : 8,628 מ"ר : 1,100,220	יח"ד : 2,560 מ"ר : 409,600	יח"ד : 6,068 מ"ר : 690,620	א. תותר בנייה גבוהה לאורך ציר רחוב פתח תקווה ובסמוך לתוואי כביש 2. ובתנאי שישולבו בבניה מרקמית שתיבנה בחזית הרחובות העירוניים כמפורט בסעיף 4.1.5. ב. תותר בנייה גבוהה ע"פ נספח תבנית הבנייה מצפון לגשר האר"י ובשטחים הלא מבונים של שכונת בן ציון ורמת אפרים. ג. תכנית מפורטת תהיה בהתאם להוראות השימור בסעיף 5.3	<b>מתחם 2-ג: בן ציון ורמת אפרים</b>
	יח"ד : 3,614 מ"ר : 450,110	יח"ד : 150 מ"ר : 24,000	יח"ד : 3,464 מ"ר : 426,110	א. בניה חדשה המשלבת בנייה גבוהה ובנייה צמודת קרקע כמסומן בנספח הבינוי. ב. תא שטח 115 (תכנית הרי גרנטל) - בניה עד 40 קומות - בהתאם לעקרונות הבניה לגובה המפורטים בסעיף 4.1.5. ג. לאורך רצועת החוף פיתוח מוטה תיירות שמורת נוף הרי גרינטל בעלת ייחוד נופי ופיתוח בה ייעשה תוך התחשבות בערך הנופי כמסומן כפוטנציאל לערך טבע ולפי הנחיות בסעיף 5.2 ד.	<b>מתחם 2-ד: הרי גרינטל</b>
	יח"ד : 11,845 מ"ר : 1,220,800	יח"ד : 400 מ"ר : 64,000	יח"ד : 11,445 מ"ר : 1,156,800	א. תותר בנייה גבוהה ומסחר בקומת הקרקע לאורך ציר רחוב בנימין ובתנאי שישולבו בבניה מרקמית שתיבנה בחזית הרחובות העירוניים כמפורט בסעיף 4.1.5.	<b>מתחם 2-ה: נת-548</b>

מאי 2021

עמוד 40 מתוך 79

## תכנית מס' 408-0242412

## מבא"ת כוללנית

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
				ב. שבילים ושטחי ציבור בתוך מרקם השכונה הותיקה המסומנים בנספח הנופי כשמורות נוף יישמרו כחלק מהפיתוח.	
	יח"ד : 2,831 מ"ר : 317,300	יח"ד : 570 מ"ר : 91,200	יח"ד : 2,261 מ"ר : 226,100	א. שיקום והתחדשות היכל התרבות ישמש לפיתוח תשתית תיירותית. ב. שימור אתר העתיקות אום-חאלד	מתחם 1-2: גן ברכה
	53,507	11,383	42,124		סה"כ יח"ד במתחם

מאי 2021

עמוד 41 מתוך 79



תכנית מס' 408-0242412

מבא"ת כוללת

4.2.2.3 סלי זכויות למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור במתחם מרכז העיר					
נושא	יחידת מידה	קיים	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	108,530	51,990	160,520	גודל משפחה 3.0 נפשות
שטח בנייה למגורים	מ"ר	4,445,500	1,821,280	6,266,780	
מסחר/ תעסוקה/ מלונאות וכד'	מ"ר			מסחר : כ- 54,200 מ"ר. תעסוקה : 30,500 מ"ר. מלונאות : 122,200 מ"ר.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	373	387	760	מתוכם 35 דונם עירוני
שטח ציבורי פתוח	דונם	348	455 דונם מקסימלי (לפי מתחם קיים : 134 דונם)	803 דונם מקסימלי (לפי מתחם קיים : 482 דונם)	מחושב לפי 5 מ"ר לנפש. (לפי הוראות התדריך למתחם קיים, המדריך מאפשר ירידה ל 3 מ"ר לנפש)



מאי 2021

עמוד 42 מתוך 79

<b>מתחם 3 – קרית אליעזר</b>		<b>4.2.3</b>
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.2.3.1</b>
	<p><b>כללי</b></p> <p>א. המתחם כולל את אזור התעסוקה קריית אליעזר ושכונת המגורים נווה איתמר.                  ב. במתחם זה ממוקמת תחנת רכבת נתניה (מתח"ם קריית אליעזר).                  ג. קיים מלאי גדול של דירות גדולות במתחם. תכנית מפורטת לבנייה חדשה תבטיח תוספת דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ-20% על מנת לאזן את מגוון הדירות הקיים.                  ד. מתחם קרית אליעזר יתוכנן המסגרת תכנית האתמ"מ 408-0176057                  ה. צירים מרכזיים – לאורך רחוב שכטרמן, כמסומן בנספח תבנית הבנייה.                  ו. מתח"ם נתניה מרכז- מרכז תחבורתי ברמה העירונית והארצית, הן לשימוש אזור התעסוקה והן לשכונות המגורים שסביב. תכנית מפורטת תבטיח נגישות מקסימלית ופיתוח רצף של המרחב כמפורט בסעיף 4.1.8.</p> <p style="text-align: right;"><b>יעד אכלוסיה - כ -1,230 נפש.</b></p>	
<b>עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים בקרית אליעזר</b>		<b>4.2.3.2</b>

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
	יח"ד : 350	יח"ד : 30	יח"ד : 320	א. שימור אופי הבינוי בשכונת נווה איתמר - גובה הבנוי עד 4 קומות	3-א: נווה איתמר
	מ"ר : 39,830	מ"ר : 4,800	מ"ר : 35,030	ב. שבילים ושטחי ציבור בתוך מרקם השכונה הותיקה המסומנים בנספח הנופי כשמורות נוף יישמרו כחלק מהפיתוח.	

תכנית מס' 408-0242412

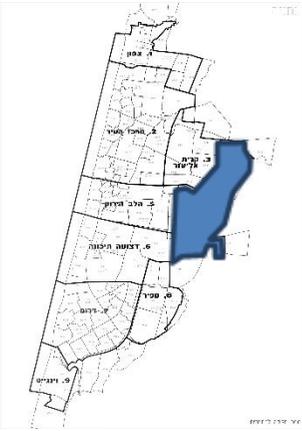
מבא"ת כוללנית

4.2.3.3 סלי זכויות למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור במתחם קרית אליעזר					
נושא	יחידת מידה	קיים	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	*810	420	1230	3.5 נפשות ליח"ד
יח"ד	יח"ד	*320	30	350	
שטח בנייה למגורים	מ"ר	35,030	4,800	39,830	
מסחר/ תעסוקה/ מלונאות וכד'	מ"ר				זכויות מפורטות לתעסוקה יקבעו במסגרת תכנית האתמ"מ
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	85	-	**85	נדרש על פי פרוגרמה 29 דונם. עודף של 56 דונם. בחינה פרוגרמתית לשטחי ציבור עבור אזור התעסוקה יהיו כחלק מתכנית האתמ"מ נת/1000 מס. 408-0176057
שטח ציבורי פתוח	דונם	139	-	139	נדרש לפי פרוגרמה 6 דונם קיים עודף של 133 דונם בחינה פרוגרמתית לשטחי ציבור עבור אזור התעסוקה יהיו כחלק מתכנית האתמ"מ נת/1000 מס. 408-0176057

\*כולל 20 דונם שטחים עירוניים הכלולים בתכנית האתמ"מ נת/1000

מאי 2021

עמוד 44 מתוך 79

	<p><b>מתחם 4 – מזרח</b></p>	<p><b>4.2.4</b></p>
	<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>4.2.4.1</b></p>
	<p><b>כללי</b></p> <p>א. שכונות המגורים המזרחיות של העיר נתניה - קריית השרון, קריית יצחק רבין ושכונת נאות גנים.</p> <p>ב. המתחם כולל את קמפוס אוניברסיטת נתניה החדש, המכללה האקדמית נתניה, חורשת הסרג'ינטים ובית העלמין.</p> <p>ג. המתחם כולל שכונה חדשה על גבול נורדיה</p> <p>ד. המתחם כולל את כביש עוקף נתניה. תוואי הכביש ייקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>ה. תכניות מפורטות מתחם יבטיחו את רצף השטחים הפתוחים, לאורך הציר הירוק המסומן בתשריט, ממזרח העיר למערבה ופיתוח המרחב הציבורי בהתאם, עם שימושים מגוונים, כדי לחזק את הקשר בין שכונות המגורים במזרח למערב העיר. ראה סעיף 4.1.7 לעיל והנחיות מסמך רקע פרק ב', ג'.</p> <p>ו. קיים מלאי גדול של דירות גדולות במתחם. תכנית מפורטת לבנייה חדשה תבטיח תוספת דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ-20% על מנת לאזן את מגוון הדירות הקיים</p> <p><b>יעד אוכלוסיה - כ - 54,250 נפש.</b></p>	

4.2.4.2 עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים במתחם מזרח				מספר ושם תת מתחם
הערות	מגורים			עקרונות התכנון
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר	
	יח"ד : 3,150 מ"ר : 339,210	יח"ד : - מ"ר : -	יח"ד : 3,150 מ"ר : 339,210	<p>א. שכונת נאות גנים - גובה הבנוי עד 4 קומות, בדופן המזרחית עד 30 קומות, ובדופן המערבית מרקמי עד 10 קומות</p> <p>ב. מתחם שיכון ותיקים בעל צביון של בינוי צמוד קרקע. יש לשמור על המרחבים המגוננים המסומנים בנספח הנופי לטובת פיתוח נופי בלבד ולשמור על הגבלת הגובה, המרווחים הצידיים בין הביניינים והעצים הותיקים.</p> <p>ג. תא שטח 290 – אזור לוגיסטי עירוני מדרום לכביש 57: תוכן תכנית מפורטת הכוללת נספח סביבתי ויקבעו הוראות למניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות</p>
	יח"ד : 6,800 מ"ר : 750,500	יח"ד : - מ"ר : -	יח"ד : 6,800 מ"ר : 750,500	<p>א. בניה גבוהה לאורך ציר דגניה כמסומן בנספח תבנית הבנייה.</p>
	יח"ד : 2,330 מ"ר : 247,430	יח"ד : 230 מ"ר : 36,800	יח"ד : 2,100 מ"ר : 210,630	<p>א. קריית יצחק רבין - בניה מרקמית עד 10 קומות.</p> <p>ב. שטחי ציבור בתוך מרקם השכונה הותיקה המסומנים בנספח הנופי כשמורות נוף יישמרו כחלק מהפיתוח.</p>
	-	-	-	<p>א. ערך טבע עירוני - חורשת הסרגנטים לשימור נופי לפי ההנחיות בסעיף 5.2</p> <p>ב. ציר ירוק עובר ומחבר את חורשת הסרגנטים מערבה, בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תבטיח את הנגישות ורצף השבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>

תכנית מס' 408-0242412

מבא"ת כוללנית

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
	יח"ד : 1,600 מ"ר : 256,000	יח"ד : 1,600 מ"ר : 256,000	יח"ד : - מ"ר : -	א. תכנית מפורטת לתת המתחם תיתן הנחיות בדבר שילוב אופי הבינוי ליישובים הסמוכים	4-ה : מערב נורדיה
	יח"ד : 3,070 מ"ר : 491,200	יח"ד : - מ"ר : -	יח"ד : 3,070 מ"ר : 491,200	א. קריית השרון - בניה מרקמית עד 20 קומות ב. תכנית מפורטת תבטיח דירות קטנות בהיקף של 20% על מנת ליצור מגוון דירות.	4-ו : קריית השרון
	-	-	-		4-ז : בתי העלמין
	-	-	-	א. אזור תעסוקה ופארק כחלק מציר ירוק מחבר את אני"מ אילנות מערבה, בהתאם למסומן בתשריט. ב. תכנית מפורטת לפיתוח נחל אילנות תיקבע הוראות לשימור המערכת האקולוגית ופיתוח נופי תוך שמירה על המראה הטבעי. ותכלול פתורנות ניקוז לנחל ג. תכנית מפורטת תבטיח את הנגישות ורצף השבילים להולכי רגל ורכבי אופניים.	4-ח : שלוחת האני"מ
	16,950	1,830	15,120		סה"כ יח"ד במתחם

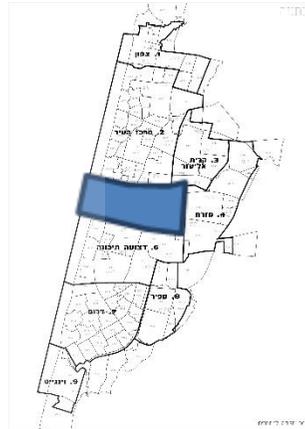
4.2.4.3 סלי זכויות למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור במתחם מזרח					
נושא	יחידת מידה	קיים	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	37,907	16,343	54,250	3.2 נפשות ליח"ד
שטח בנייה למגורים	מ"ר	1,607,340	292,800	2,084,340	
מסחר / תעסוקה / מלונאות וכד'	מ"ר			תעסוקה : 100,000 מ"ר. מסחר : 36,000 מ"ר.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	510	2	512	מתוכם 140 דונם עירוני ואזורי
שטח ציבורי פתוח	דונם	210	61	271	מחושב לפי 5 מ"ר לנפש. (לפי הוראות התדריך למתחם קיים, לא נדרשת תוספת, כמות השטחים הקיימים מספקת 3.9 מ"ר לנפש) (לפי מתחם קיים : 210 דונם) (לפי מתחם קיים : 0 דונם)

## מתחם 5 – הלב הירוק

4.2.5

## תיאור המתחם

4.2.5.1



## כללי

- א. מתחם "הלב הירוק" מרכז העיר הגאוגרפי, המחבר את מזרח-מערב העיר וצפון-דרום.
- ב. במתחם זה יוקם הפארק העירוני המרכזי "פארק הלב הירוק".
- ג. המתחם כולל שכונות סביב "פארק הלב הירוק", המע"ר החדש-תכנית מס' נת/542, מקטע מתוך רצועת האמצע ותוכנית מס' נת/600.
- ד. קיים מלאי גדול של דירות גדולות במתחם. תכנית מפורטת לבנייה חדשה תבטיח תוספת דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ-20% על מנת לאזן את מגוון הדירות הקיים
- ה. תכנית מפורטת תיקבע רצועה ירוקה (שצ"פ) ברוחב שלא יפחת מ-50 מ' שתבטיח מעבר רציף המשכי ונגיש להולכי רגל ורוכבי אופניים בין הפארק ה"לב הירוק" (תא שטח 503) לאזור התעסוקה ולרכבת כולל מעבר/קירוי.

יעד אכלוסיה - כ - 54,250 נפש.

## 4.2.5.2 עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים במתחם הלב הירוק

מספר ושם תת מתחם	עקרונות התכנון	מגורים			הערות
		מצב מאושר	תוספת	סה"כ	
5-א: גבעת הפרחים	<p>א. תא שטח 503 : תכנית מפורטת תייעד שצ"פ שלא יפחת מ 300 דונם עבור פארק מרכזי שיהווה מוקד לפעילות ציבורית וריאה ירוקה לעיר. השטח יכלול מעבר מקורה מעל דרך מס' 2 ברוחב שלא יפחת מ- 50 מ'.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תשים דגש על ריכוז פעילות עירונית אינטנסיבית סביב הפארק הלב הירוק ושילוב מבני ציבור בעלי אופי עירוני ואזורי בפארק עצמו.</p> <p>ג. תכנית השטח הבנוי בפארק לא תעלה על 3% משטח הפארק.</p> <p>ד. ציר ירוק מחבר את הפארק "הלב הירוק" מאזור התעסוקה במזרח העיר, לאזורי המגורים במערב.</p> <p>ה. תכנית מפורטת תבטיח לשמר רצף השבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המוצע בתכנית בשילוב שטחים פתוחים, מוסדות ציבור ופעילות מסחרית.</p> <p>ו. סימון פוטנציאל לערך טבע מציין את גבעת הפרחים יש לשמור על קשר בין הגבעה ובריכת דורה שמדרום.</p>	<p>יח"ד : 830</p> <p>מ"ר : 88,430</p>	<p>יח"ד : 4,500</p> <p>מ"ר : 720,000</p>	<p>יח"ד : 5,330</p> <p>מ"ר : 808,430</p>	

## תכנית מס' 408-0242412

## מבא"ת כוללת

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
	יח"ד : 6,000 מ"ר : 866,820	יח"ד : 3,000 מ"ר : 480,000	יח"ד : 3,000 מ"ר : 386,820	א. ציר ירוק מחבר את הפארק הלב הירוק מערבה, בהתאם למסומן בתשריט. ב. תכנית מפורטת תבטיח את הנגישות ורצף השבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. צירים מרכזיים לאורך שדרות בן צבי, ורחוב האר"י, כמסומן בנספח תבנית הבנייה.	5-ב: המע"ר החדש
	יח"ד : 2,420 מ"ר : 328,880	יח"ד : 1,400 מ"ר : 224,400	יח"ד : 1,020 מ"ר : 104,880	א. שכונת נת/600 (נוף הטיילת נת/600) - בניה מרקמית עד 10 קומות, כולל מרחב בניה משולב מרקמי וגבוה ואזור של צמודי קרקע. ב. פיתוח תיירות בחלק הצפוני של המתחם בסמוך למלונות הקיימים, מרכז קונגרסים, פלנטריום ג. בינוי בהמשך רחוב באר"י לכיון מערב ישמר על מבט פתוח מן הרחוב לים. ד. בינוי בקו ראשון לים יכלול ככל הניתן שימושים כגון מסחר בילוי הסעדה וכד'.	5-ג: נוף הטיילת
	13,750	8,900	4,850	סה"כ יח"ד במתחם	

4.2.5.3 סלי זכויות למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור במתחם הלב הירוק					
נושא	יחידת מידה	קיים	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	4,535	51,990	56,525	3.5 נפשות ליח"ד
שטח בנייה למגורים	מ"ר	580,130	1,424,000	2,004,130	
מסחר/ תעסוקה/ מלונאות וכד'	מ"ר			מסחר : 132,750 מ"ר. תעסוקה : 199,848 מ"ר. מלונאות : 66,000 מ"ר.	ללא שטחי התעסוקה באתמ"מ
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	162	236	*398	
שטח ציבורי פתוח	דונם	98	185	283	ינתן מענה לשטחי ציבור כחלק מהפארק הלב הירוק המבטיח 300 דונם שצ"פ

\*כולל 13.5 שטחי שירותים עירוניים הכוללים בתכנית האתמ"מ נת/1000

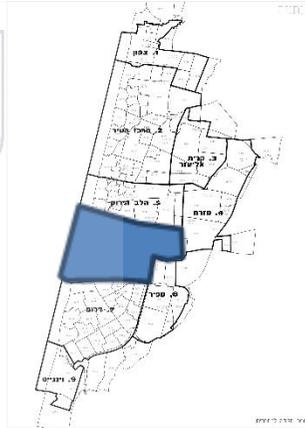
## 4.2.6 מתחם 6 – רצועה תיכונה

## 4.2.6.1 תיאור המתחם

## כללי

- א. מתחם רצועה תיכונה כולל את שכונות המגורים דורה ונאות שקד, שכונות ותיקות בעלות פוטנציאל להתחדשות עירונית, לצד שכונות חדשות "האגמים".
- ב. במתחם ממוקמים מבני ציבור חשובים: אצטדיון הכדורגל, בית גולדמינץ, יד לבנים ובית פלדמן וכן פארק שלולית החורף.
- ג. ציר ירוק עובר ממזרח העיר דרך האצטדיון, שכונות האגמים, שלולית החורף ועד החוף במערב, בהתאם למסומן בתשריט - יש להבטיח את רצף השטחים הפתוחים, בעלי שימושים מגוונים, ממזרח העיר למערבה ופיתוח המרחב הציבורי בהתאם לסעיף 4.1.7 בהוראות התכנית והנחיות מסמך רקע פרק ב', ג'.
- ד. אזור התעסוקה המטרופוליני המשני יכתוכנן במסגרת תכנית האתמ"מ 408-0176057.
- ה. שימור מתחם העתיקות ברכת חנון כמפורט בהוראות השימור בסעיף 5.3.
- ו. פיתוח מרכז ספורט אזורי בסמוך לאצטדיון הכדורגל.

יעד אכלוסיה – כ – 59,150 נפש.



## 4.2.6.2 עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים במתחם הרצועה התיכונה

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם						
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר								
	יח"ד : 3,660	יח"ד : 1,500	יח"ד : 2,160	<p>א. אזור להתחדשות עירונית - מינוף השכונה ע"י חיבור אל הפארק מצפון ולמוקד העירוני החדש שיפותח בתחומי תכניות מפורטות יבטיחו פיתוח מוקדים שכונתיים ושטחים פתוחים לאורך צירים הירוקים בשכונה ושבילי האופניים (רחוב שמואל, ציר הנביאים) כמסומן בנספח הנופי ובנספח תשתיות התיירות.</p> <p>ג. שימור נופי של ייחוד השטחים הפתוחים במרכז הגריאטרי כמסומן בנספח הנופי.</p> <p>ד. שימור מרקם הרחובות הקיים ושילוב של בניה מרקמית חדשה</p>	<b>מתחם 6-א:</b> <b>רמת ידין</b> <b>דורה</b>						
	מ"ר : 456,000	מ"ר : 240,000	מ"ר : 216,000				יח"ד : 8,025	יח"ד : 1,800	יח"ד : 6,225	<p>א. אזור להתחדשות עירונית - מינוף השכונה ע"י חיזוק הנגישות לציר מרכזי שדרות בן צבי</p> <p>ב. תכניות מפורטות יבטיחו פיתוח מוקדים שכונתיים ושטחים פתוחים לאורך צירים הירוקים ושבילי האופניים המסומנים בנספח תשתיות התיירות.</p> <p>ג. הנגשת צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים אל שלולית החורף.</p>	<b>מתחם 6-ב:</b> <b>נאות שקד,</b> <b>נוף גלים</b>
	יח"ד : 8,025	יח"ד : 1,800	יח"ד : 6,225	<p>א. אזור להתחדשות עירונית - מינוף השכונה ע"י חיזוק הנגישות לציר מרכזי שדרות בן צבי</p> <p>ב. תכניות מפורטות יבטיחו פיתוח מוקדים שכונתיים ושטחים פתוחים לאורך צירים הירוקים ושבילי האופניים המסומנים בנספח תשתיות התיירות.</p> <p>ג. הנגשת צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים אל שלולית החורף.</p>	<b>מתחם 6-ב:</b> <b>נאות שקד,</b> <b>נוף גלים</b>						
	מ"ר : 944,610	מ"ר : 288,000	מ"ר : 656,610								

## מבא"ת כוללת

## תכנית מס' 408-0242412

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
	יח"ד : 710	יח"ד : -	יח"ד : 710	א. מתחם "חוף ארגמן" בסיום הציר הירוק ובו מוקד מרכזי .	מתחם 6-ג : חוף ארגמן
	מ"ר : 78,260	מ"ר : -	מ"ר : 78,260	ב. תכנית מפורטת לתת המתחם תקבע את תמהיל השימושים בדגש על עירוב שימושי ציבור , שימושי מסחר, תיירות, בתי קפה ומסעדות, תוך שמירה על חזית עירונית פעילה לים.	
				ג. חיזוק המוקד עירוני כמסומן בנספח תשתיות תיירות- בית פלדמן יד לבנים ובית גולדמינץ, בהתאם להוראות תכנית.	
				ד. בתא שטח 305 (בית פלדמן) – לעת תכנית מפורטת יבחן השימוש הציבורי במבנה וניתן יהיה לשלב מלונאות/אטרקציה תיירותית בהתאם לנספח התיירות של תכנית זו.	
				ה. שכונת נת/600 (נוף הטיילת נת/600) - שילוב בניה מרקמית עד 10 קומות, ובניה נמוכה.	
				ו. תכנית מפורטת תבטיח שמירת מפתחים רחבים במפגש הציר עם הטיילת ויצירת דופן עירונית פעילה כלפי מערב וכלפי הציר, ככל הניתן.	

## תכנית מס' 408-0242412

## מבא"ת כוללנית

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
	יח"ד : 1,255 מ"ר : 168,940	יח"ד : 195 מ"ר : 31,200	יח"ד : 1,060 מ"ר : 137,740	<p>א. בניה גבוהה של 20 קומות, בדגש על בניה מרקמית.</p> <p>ב. קיים מלאי גדול של דירות גדולות במתחם. תכנית מפורטת לבנייה חדשה תבטיח תוספת דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ-20% על מנת לאזן את מגוון הדירות הקיים.</p> <p>ג. שימושים מעורבים של משרדים, מסחר ומגורים. בניה אינטנסיבית לאורך שדרות בן צבי כוללת חזית עירונית פעילה.</p> <p>ד. שמירה על רצף מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בציר הירוק ויצירת רצף פעילויות עירוניות לאורכו, בהתאם לסימון בתשריט ולמפורט במסמך הרקע פרקים ג', ה'.</p> <p>ה. סימון פוטנציאל לערך טבע לשדה בור בעל ייחוד נופי המהווה חלק מהרצף הציר הירוק.</p>	מתחם 6-ד: אגם 3
	יח"ד : 2,635 מ"ר : 294,250	יח"ד : 135 מ"ר : 21,600	יח"ד : 2,500 מ"ר : 272,650	<p>א. שלולית החורף (בריכת דורה) מסומנת לשימור נופי ואקולוגי.</p> <p>ב. בניה גבוהה של 20 קומות, בדגש על בניה מרקמית.</p> <p>ג. פיתוח הציר הירוק המחבר את שלולית החורף ומערבה אל החוף ועל שמורת האירוסים מדרום (כמופיע בתשריט) יעשה תוך שמירה על ערכיות השטחים הפתוחים.</p>	מתחם 6-ה: אגמים בריכת דורה
	יח"ד : 2,100 מ"ר : 273,000	יח"ד : - מ"ר : -	יח"ד : 2,100 מ"ר : 273,000	<p>א. בניה גבוהה עד 40 קומות.</p> <p>ב. פיתוח מגורים ותיירות ים.</p>	מתחם 6-ו: גלים
	<b>18,385</b>	<b>3,630</b>	<b>14,755</b>		<b>סה"כ יח"ד במתחם</b>

4.2.6.3 סלי זכויות למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור במתחם רצועה התיכונה					
נושא	יחידת מידה	קיים	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	29,500	29,650	59,150	מצב קיים ומאושר : 3.2 נפשות ליח"ד מצב מוצע : 3.5 נפשות ליח"ד
שטח בנייה למגורים	מ"ר	1,634,260	580,800	2,215,060	
מסחר/ תעסוקה/ מלונאות וכד'	מ"ר			מסחר : 61,600 מ"ר תעסוקה : 594,330 מ"ר מלונאות : 66,000 מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	619	3	*622	מתוכם 196 דונם עירוני ואזורי
שטח ציבורי פתוח	דונם	228	68	296	מחושב לפי 5 מ"ר לנפש. (לפי הוראות התדריך למתחם קיים, לא נדרשת תוספת, כמות השטחים הקיימים מספקת 3.9 מ"ר לנפש)

\*כולל 113 שטחי שירותים עירוניים הכלולים בתכנית האתמ"מ נת/1000



	4.2.7
	מתחם 7 – דרום
	4.2.7.1
	<p><b>כללי</b></p> <p>א. מתחם דרום כולל את שכונות פולג, עיר ימים, קרית נורדאו ושמורת האירוסים.</p> <p>ב. המתחם כולל אזור מלונאות גדול "עיר ימים" (תא שטח 408), המשלב תיירות ושטחים פתוחים ומהווה את המוקד העירוני הדרומי של העיר.</p> <p>ג. ציר ירוק עירוני מחבר את שכונת קריית נורדאו הוותיקה (תאי שטח 128, 129) עם שכונת עיר ימים החדשה (תא שטח 130), דרך מתחם ספורט ו"מרכז קניות עיר ימים", בואכה למתחם התיירות וחוף הים. פיתוח מבני ציבור ושטחים פתוחים לאורך הציר הירוק, מהווה תמריץ להתחדשות עירונית בשכונה הוותיקה קריית נורדאו.</p> <p><b>יעד אכלוסיה - 61,150 נפש.</b></p>



4.2.7.2 עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים במתחם דרום				מספר ושם תת מתחם
הערות	מגורים			עקרונות התכנון
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר	
	יח"ד : 11,825 מ"ר : 1,482,500	יח"ד : 5,000 מ"ר : 800,000	יח"ד : 6,825 מ"ר : 682,500	<b>7-א: קריית נורדאו</b> א. שכונת קריית נורדאו מיועדת להתחדשות עירונית - בניה מרקמית עד 10 קומות. ב. תכנית מפורטת תאושר בכפוף להבטחת שטחי הציבור הנדרשים, בהתאם לצרכי התושבים והמקום כמפורט בסעיפים 3.3.2, 4.1 בהוראות התכנית. ג. תכנית מפורטת תבטיח את פיתוח הציר הירוק המוסמן בתשריט ורצף המרחב הציבורי לאורכו, בהתאם להנחיות סעיף 4.1.7 בהוראות התכנית. ד. מבני הציבור והשטחים פתוחים יהיו בזיקה לציר הירוק.
	יח"ד : 4,200 מ"ר : 477,810	יח"ד : - מ"ר : -	יח"ד : 4,200 מ"ר : 477,810	<b>7-ב: עיר ימים</b> א. בנייה גבוהה עד 40 קומות. תכנית מפורטת תוסיף בניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.8 וצמצום החניה העילית הקיימת במגרשים. ב. קיים מלאי גדול של דירות גדולות במתחם. תכנית מפורטת לבנייה חדשה תבטיח תוספת דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ-

## מבא"ת כוללת

## תכנית מס' 408-0242412

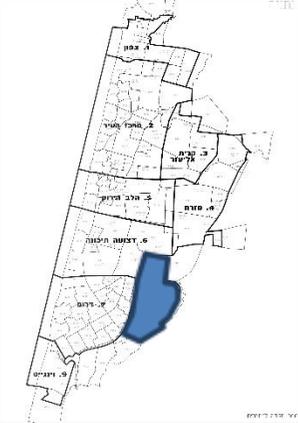
הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
				<p>20% על מנת לאזן את מגוון הדירות הקיים.</p> <p>ג. אזור המלונאות "עיר ימים" הינו האזור היחיד בעיר נתניה הממוקם במפלס חוף הים, ומהווה הזדמנות לפיתוח חוף הרחצה, בשילוב תיירות, מסחר וטיילת חוף עם פעילות עירונית של בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ד. מוקד תיירותי יפותח סביב כיכר עירונית (תא שטח 537), תוך שמירה על רצף שטחים פתוחים ומעבר בין שמורות הטבע לאורך חוף הים - פארק האירוסים מצפון ושמורת נחל פולג מדרום.</p> <p>ה. מוקד עירוני כמסומן בנספח תשתיות תיירות במרכז שכונת עיר ימים בהצטלבות הצירים הירוקים, כחלק מפיתוח ורצף המרחב הציבורי שלאורך הציר הירוק, בהתאם לסימון בנספח נוף ושטחי ציבור.</p> <p>ו. שמורת אירוס הארגמן בעלת ערך טבע ייחודי בעיר, ועל אף שלא הוגדרה כשמורת טבע היא ערך טבע לשימור נופי לפי הנחיות בסעיף 5.2.</p>	

## מבא"ת כוללנית

## תכנית מס' 408-0242412

הערות	מגורים			עקרונות התכנון	מספר ושם תת מתחם
	סה"כ	תוספת	מצב מאושר		
	יח"ד : 3,085	יח"ד : -	יח"ד : 3,085	א. שכונת נאות מנחם בגין - בנוי עד 4 קומות, תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות ישמרו על המרקם הבנוי הקיים.	7-ג: נאות מנחם בגין
	מ"ר : 308,530	מ"ר : -	מ"ר : 308,530	ב. חיבור לוינגייט יהיה באמצעות שביל לאופניים והולכי רגל כמסומן בהתאם במסמכי התכנית. הציר יפותח תוך שמירה על ערכיות השטחים הפתוחים.	
				ג. תכנית מפורטת תבטיח את הקשר של שכונות המגורים לשמורת פולג מדרום, באמצעות פיתוח "דרך נופית" - שבילי הולכי רגל ואופניים, וכן גישה לרכב, במידת האפשר.	
	19,110	5,000	14,110	סה"כ יח"ד במתחם	

4.2.7.3 סלי זכויות למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור במתחם דרום					
נושא	יחידת מידה	קיים	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	40,240	20,910	61,150	3.2 נפשות ליח"ד
שטח בנייה למגורים	מ"ר	1,468,840	800,000	2,268,840	
מסחר/ תעסוקה/ מלונאות וכד'	מ"ר			מסחר : 43,490 מ"ר תעסוקה : 350,000 מ"ר מלונאות : 154,000 מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	331	84	415	מתוכם 20 דונם עירוניים
שטח ציבורי פתוח	דונם	213	93	306	מחושב לפי 5 מ"ר לנפש. (לפי הוראות התדריך למתחם קיים, לא נדרשת תוספת, כמות השטחים הקיימים מספקת 3.6 מ"ר לנפש) (לפי מתחם קיים : 213 דונם) (לפי קיים : 0 דונם)

	מתחם 8 – ספיר	4.2.8
	תיאור המתחם	4.2.8.1
	<p><b>כללי</b></p> <p>א. מתחם ספיר הינו מתחם התעסוקה הדרומי בעיר, הכולל שטחי מסחר עירוניים ועל-עירוניים רבים.</p> <p>ב. במתחם זה ממוקמת מכללת אורט, מתח"ם ספיר ואזור בעל ערך טבע.</p> <p>ג. הוראות עבור מתחם ספיר יפורטו במסגרת תכנית האתמ"מ ולא מכח תכנית זאת.</p> <p>ד. ע"פ סקר תשתיות טבע עירוני נתניה (2009) במתחם קיים בית גידול לחי בסכנת הכחדה בחולות אזור התעשיה. על תכניות הבינוי המפורטות להתייחס למקום כ"פוטנציאל לערך טבע" כהגדרתו בסעיף 1.8.</p>	
	עקרונות התכנון למגורים וסלי הזכויות בחלוקה לתתי מתחמים במתחם ספיר	4.2.8.2
	<p>א. אזור התעסוקה המטרופוליני המשני יתוכנן במסגרת תכנית האתמ"מ.</p> <p>ב. גובה הבנייה, זכויות הבנייה תמהיל השימושים ייקבע לפי תכנית האתמ"מ נת/1000 מס. 408-0176057 לפי מתחמי תכנון תואמים גבולות המתחם: 2.1, 2.22, 3, 7.</p> <p>ג. ציר ירוק מוביל ממתח"ם ספיר לכיוון מערב. הציר מחבר את אזור התעסוקה ממזרח לשכונות המגורים ממערב ועד לחוף הים. תכנית מפורטת תבטיח את פיתוח הציר ורצף המרחב הציבורי לאורכו, בהתאם להנחיות סעיף 4.1.7.</p>	

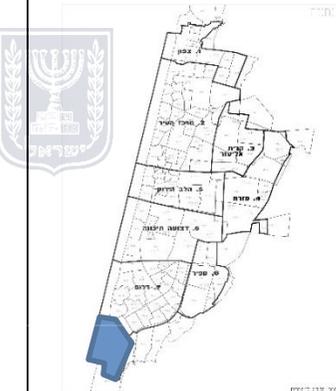
תכנית מס' 408-0242412

מבא"ת כוללנית

4.2.8.3 סלי זכויות למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור במתחם ספיר					
נושא	יחידת מידה	קיים	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
מסחר/ תעסוקה/ מלונאות וכד'	מ"ר				זכויות מפורטות לתעסוקה יקבעו במסגרת תכנית האתמ"מ
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	56	0	*56	הכל שטחים עירוניים ואזוריים הכלולים בתכנית האתמ"מ נת/1000
שטח ציבורי פתוח	דונם				

מאי 2021

עמוד 64 מתוך 79

<b>4.2.9 מתחם 9 – וינגייט</b>				
<b>4.2.9.1 תיאור המתחם</b>				
		<p>המתחם כולל את מכון וינגייט ושמורת נחל פולג. שמורת פולג היא בית גידול לחולות נודדים, שפך הנחל וחוף הים. מכון וינגייט הוא בית ספר למדעי הספורט ומרכז ארצי ומתקדם בתחומו הממצב את העיר כמובילה בתחום הספורט המקצועי. במתחם מצויים מבני ספורט בעלי ערכים אדריכליים והיסטוריים במצוין בנספח 5- שימור.</p>		
<b>4.2.9.2 עקרונות התכנון למתחם וינגייט</b>				
		<b>מספר ושם תת מתחם</b>	<b>עקרונות התכנון</b>	
		<b>9-א: וינגייט</b>	<p>א. גובה הבנוי עד 10 קומות.                  ב. תכנית מפורטת תיקבע הוראות לשימור נוף שמורת נחל פולג, תוך דגש על אופי המקום, שמירת מערך השטחים הפתוחים הקיים והצמחיה הייחודית במתחם, בהתאם למסמך רקע פרק ז'.                  ג. חיבור לוינגייט יהיה באמצעות שביל לאופניים והולכי רגל כמסומן בהתאם במסמכי התכנית.                  ד. יערך תאום גבהים מול נציג משרד הביטחון בועדה המחוזית.</p>	
<b>4.2.9.3 נתונים כמותיים למתחם וינגייט</b>				
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הערות</b>
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	265	היקף בינוי מאושר: 171,151 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	דונם			



## 5. הוראות נוספות

תשתיות	5.1
	5.1.1
<p><b>1. כללי:</b></p> <p>א. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים תוך מניעת מפגעים/מטרדים סביבתיים (לרבות קרינה, זיהום קרקע או מי תהום, פסולת בניין וכד').</p>	
	<p><b>2. שילוב תשתיות:</b></p> <p>א. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות מים, ביוב וניקוז, כאמור ב"נספח תשתיות", יותרו בכל יעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן.</p> <p>ב. בתוכנית, ניתן ליעד שטח למעבר תשתיות שונות, ובלבד שהגורמים המוסמכים על התשתיות יתנו הסכמתם לשילובם.</p>
	<p><b>3. מערכות הולכה תת-קרקעית:</b></p> <p>במקומות בהם לא ניתן להעביר קווי תשתית מים, ביוב וניקוז בתחום דרכים או שטחים ציבוריים,</p> <p>תכנית מפורטת תבחן את האפשרות להעבירם בתחום מגרש פרטי, בתנאי שקווי התשתית ייבנו בעומק הקרקע באופן שלא יפגע השימוש במקרקעין, בהתאם לתוכנית החלה על השטח ועל פי דין.</p>
	<p><b>4. שיקום נופי</b></p> <p>תוכנית בניה לקווים או מתקנים במערכות המים, הביוב והניקוז, תחייב הכנת מסמכים המסדרים החזרת המצב לקדמותו ו/או השיקום הנופי.</p> <p>א. מסמכי השיקום הנופי בשטחים הפתוחים, יתבססו על נספח נופי סביבתי כנדרש על פי תמ"א 1, שיערך על בסיס סקירת ערכי הטבע והנוף ויסדירו, בין השאר, את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניקוז פני השטח למניעת שיטפונות.</li> <li>2. ערוצי זרימה בנחלים מעל ומתחת לפני השטח.</li> <li>3. שחזור פני השטח והחזרתו במידה האפשר למצבו המקורי, לרבות שיפועים ומדרונות וגדות נחלים שנפגעו במהלך ההקמה.</li> <li>4. פינוי עודפי החפירה והחציבה לאתרים מורשים על פי חוק.</li> <li>5. ניקוי השטח וטשטוש סימני החפירה.</li> <li>6. שיקום הצומח לרבות באמצעות נטיעת המתאימות לבית הגידול המקומי.</li> </ol> <p>ב. פיקוח על השיקום הנופי יעשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ג. בתכנית ניתן יהיה לקבוע תנאים להיתר לעניין הקמת צנרת או מתקן במערכות המים, הביוב והניקוז ותנאים להפעלת המערכת..</p>

    	<p><b>5. מערכת המים</b></p> <p>הקווים הראשיים לאספקת המים ומתקני המים הראשיים מסומנים בנספח.</p> <p>א. בתוכנית מפורטת יקבעו הקווים הראשיים, אם יעלה הצורך, לאספקת המים. כן יקבעו המיקום המדויק וגודל בריכת מי השתייה והחצר, בהתאם לאישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. כחלק מעידוד התחדשות עירונית תבחן אפשרות לשילוב בריכות המים עם שימושים שונים, כגון שצ"פ מעל בריכת מים תת קרקעית לטובת המרחב הציבורי, בכפוף לאישור רשויות מוסמכות.</p> <p>ג. בניה ברדיוסי מגן של בארות מים תהיה עפ"י התקנות והנחיות משרד הבריאות והגנת הסביבה. כחלק מתכניות הבניה יבוצעו סקרים במערכת הביוב הרלוונטית העוברת ברדיוסי המגן של בארות ותיבדק נחיצות החלפה/שיקום הקווים.</p> <p><b>6. מערכת הביוב</b></p> <p>א. מאספי הביוב הראשיים, קווי סניקה, מתקני הביוב הראשיים לרבות מתקני טיהור שפכים מסומנים בנספח 4 - "תשתיות - המים והביוב".</p> <p>ב. קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי השתייה, יועתקו אל מחוץ לתחום רדיוסים ב' ו-ג', במידה ולא ניתן להעתיק את צנרת הביוב בתחום רדיוסי ג' יש לבצע מיגון בהתאם. לא יבוצעו קווים חדשים בתחום רדיוסי המגן, אלא באישור משרד הבריאות וע"פ דרישותיהם ההנדסיות.</p> <p>ג. תחנת שאיבה מסומנת בסמל בנספח 4 - "תשתיות - המים והביוב" כאשר תוכן התוכנית יקבע המיקום המדויק וגודל תחנות השאיבה, בהתאם לאישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p><b>7. מערכת הניקוז</b></p> <p>א. תכנית מפורטת תפרט נקיטת אמצעים לתפיסת זרימות קיציות בנקזים הראשיים ובנקודות המוצא לים, לנחלים ובצמתים חשובים.</p> <p>ב. למניעת זיהום הנגר העילי - יש לבחון במסגרת נספח הניקוז של כל תכנית מפורטת את השפעת הסביבה הגובלת על מי התהום ומתן פירוט האמצעים המוצעים למניעת הזיהום, במידה ונדרש.</p> <p>ג. תכנית לנקז חופי תנקוט ככל הניתן בפעולות למניעת הגעת פסולת לים.</p>	
 	<p><b>מערכות דרכים, תנועה וחניה</b></p> <p><b>1. כללי:</b></p> <p>א. כל תכנית תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>ב. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>ג. דרך עירונית עורקית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרך עירונית עורקית יכולה לכלול: מדרכות, פסי ירק, מפרצי אוטובוס או תחנות אוטובוס, נתיבי נסיעה, מפרדה, שבילי אופניים.</li> <li>2. תהיה הפרדה פיזית בין התנועה המנועית לתנועת האופניים.</li> <li>3. שבילי אופניים יתוכננו לאורך הדרכים ככל הניתן.</li> <li>4. רוחב הדרך יאפשר מיקום מפרצי תחנות לתחבורה ציבורית.</li> </ol>	<p>5.1.2</p>

	<p>5. הרחובות השייכים לקטגוריה זו וחתך טיפוסי לדרך עורקית מפורטים בנספח התחבורה.</p> <p>ד. רחוב מאסף :</p> <p>1. רחוב מאסף יכול לכלול: מדרכות, נתיבי חניה (מופרדים או כחלק מנתיב הנסיעה), מפרצי אוטובוס או תחנות אוטובוס, נתיב נסיעה יחיד או כפול לכל כיוון, מפרדה, שבילי אופניים.</p> <p>2. שבילי אופניים יותרו לאורך רחוב מאסף בהתאם לתכנית שבילי אופניים כמפורט בנספח התחבורה.</p> <p>3. דוגמאות לרחובות השייכים לקטגוריה זו וחתך טיפוסי לדרך מאספת מפורטים בנספח התחבורה.</p> <p><b>3. שבילים/נתיבים לאופניים:</b></p> <p>א. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה, הועדה המקומית והנחיות שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תיצור רציפות שבילי אופניים קימים.</p> <p>ג. שבילי האופניים יקשרו למרכזי תחבורה ציבורית, שטחים ציבוריים ולמוסדות ציבור וחינוך, ככל הניתן.</p> <p><b>4. מיתון תנועה:</b></p> <p>תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר אזורים למיתון תנועה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה בעניין זה, אשר יהיו תקפות בעת הפקדת התכנית המפורטת.</p> <p><b>5. חניה:</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית בכלל, ובשטחי ציבור בפרט, ככל הניתן.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום המגרש, ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. תכנית מפורטת לשטחי חניה תבחן אפרות לייצר חפיפות בין שימושים פרטיים וציבוריים לניצול אופטימלי של מקומות חניה.</p> <p>ד. תכנית מפורטת בקרבת חופי רחצה מוכרזים עבור בנייה רוויה תכלול חניה לשרות הציבור לשימוש באי החוף בכפוף להוראות תמ"א 13 ותיקוניה</p>	
	<p><b>חשמל ומערכות תקשורת</b></p> <p>א. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>	5.1.3
	<p><b>ניקוז ושימור מי נגר עילי</b></p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו הוראות מחייבות המבטיחות מנגנון לשימור מי הנגר לצרכי גינון ו/או החדרה.</p>	5.1.5

	<p>ב. תכנון המנגנון לאגירת עודפי הנגר ותקנון לשימור מי התהום, יקבעו ע"י היועץ הסביבתי ומהנדסי הניקוז והביוב בכל תכנון מפורט.</p> <p>ג. אגירת עודפי נגר עילי יתוכנן כך שיאפשר שימוש ציבורי כחלק מפיתוח "טבע עירוני".</p> <p>ד. יש להבטיח ששימור מי התהום ימנע שימוש בחומרי הדברה ודשן לא ביולוגיים, שלהם זמן התפרקות ארוך והמהווים ברוב המקרים סיכון בריאותי.</p> <p>ה. תכנון השטחים הפתוחים - פרטי וציבורי, יפותחו באופן שיבטיח, עד כמה שאפשר, שימור של מי הנגר העילי, ובהתאם להוראות תמ"א 1 כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז התכנון יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol> <p>ו. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, עד כמה שניתן. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ז. דרכים וחניות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים חדירי מים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<b>איכות סביבה</b>	<b>5.2</b>
	<p><b>1. כללי:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסד תכנון יבחן את הצורך לקבוע תנאים בתכנית או להיתרים ולדרוש ממפעלים, עסקים, מתקנים הנדסיים ותשתיות שהם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים והגשת חוות דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה, הבוחנת את המשמעויות הסביבתיות השונות של הפעילות שיוצרת התוכנית/היתר בניה וכל זאת בהתאם להנחיות ודרישות הרשות העירונית הסביבתית המוסמכת ועל פי דין..</li> <li>• מוסד תכנון יוכל לקבוע תנאים לדרוש בחינת השפעות סביבתיות של בנייה לגובה לעניין רוח והצללה על בנייני מגורים סמוכים, כולל הנחיות לעיצוב ותכנון המבנה, מזעור השפעות, התייחסות לשטחים פתוחים.</li> </ul> <p><b>2. מניעת מפגעים סביבתיים:</b></p> <p>א. תוכנית לשימושים מעורבים תציג אמצעים ופתרונות למניעת מטרדים סביבתיים ובכלל זה אופן מיקום השימושים ופריסת הבינוי והתאמה לדרישות רישוי עסקים. שימושי הקרקע יעמדו במרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תכנית מפורטת והיתר בניה יכללו הנחיות קרינה בלתי מייננת, בהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה וכן הגבלות בניה בקרבת קווי ומתקני חשמל.</p> <p>ג. תכנית מפורטת למפעלים תתייחס בין היתר להשפעות הסביבתיות של תנועת רכבים כבדים בתחום התכנית המפורטת.</p> <p>ד. תכנית מפורטת למפעלים תתייחס להשפעות הסביבתיות של תנועת רכבים כבדים בתחומה.</p>	

**3. פסולת**

- א. יותרו תחנות מעבר לפסולת בכל אזורי התעסוקה והתעשייה בעיר, בכפוף לתמ"א 1 על תיקוניה.
- ב. הקמת תחנות מעבר לפסולת יחויבו בהגשת תוכנית הכוללת פרשה טכנית ובחינה של אמצעים טכנולוגיים מתקדמים לצמצום מטרדים כתוצאה מפעילות התחנה.
- ג. בתוכנית יוצגו פתרונות לפינוי פסולת בניה וטיפול בעודפי עפר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולהוראות החוק.
- ד. בתכנית יוצגו פתרונות לאצירת פסולת והפרדה במקור עפ"י החוק ודרישת הרשות העירונית הסביבתית המוסמכת.

**4. זיהום קרקע**

- א. תוכנית באזורים שקיים בהם חשד לזיהום סביבתי כגון זיהום קרקע/אוויר/מים וכיוצ"ב כגון: אזורי תעשייה, חניונים, תחנות דלק ומתקני תשתית, תחייב בהכנת סקר מקדמי במתכונת שתקבע על ידי הרשות העירונית הסביבתית המוסמכת ועמידה בדרישות הרשות הסביבתית. בתכנית ניתן לקבוע תנאים להיתר בנושאים אלו.
- ב. תכנית הכוללת טיפול, אחסנה ושינוע של חומרים בעלי חשד לזיהום קרקע כגון: דלקים, שמנים וכימיקלים, תותנה בהצגת פתרונות למניעת הזיהום, ויקבעו תנאים מתאימים להיתר לרבות בחינת הצורך בהגשת סקר קרקע..
- ג. לתכנית/עבור שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת שפכים מזהמים כגון עסקי מזון, מפעלים שונים, תחנות דלק, מוסכים, רחיצת כלי רכב וכיוצ"ב, תכלול פתרונות לטיפול קדם בשפכים לרבות חיבור למערכות טיפול בשפכים/למפרידי שמן תיקניים בטרם חיבור למערכת הביוב העירונית. בתעכנית יקבעו תנאים להיתרים בנושאים אלו.

**5. שפכים וקולחים**

- בעת הכנת תכנית, מוסד תכנון רשאי לדרוש הכנת נספח ביוב. נספח הביוב, יבחן בין היתר, את הצורך בדבר הכללת הוראות לטיפול בשפכים ויאשר על ידי הגורמים המוסמכים. תכנון מערכת ביוב עבור מפעלים ועסקים תעשה על פי התקנות והדרישות, תוך התייחסות לסוג, איכות וכמות השפכים והקולחים בהתאם לדרישות תאגיד המים העירוני.

**6. שטחים פתוחים ציבוריים ופארק/גן ציבורי**

- יתוכננו תוך התייחסות לעקרונות הבאים:
- א. שימור יחידות נוף ומערכות אקולוגיות רגישות ויחודיות.
- ב. שמירה על רצפים ירוקים בין שטחים פתוחים.
- ג. תכנון שטחים פתוחים ציבוריים ופארק/גן ציבורי יהיה מותנה בפירוט יישום עקרונות בניה משמרת נגר.

**7. אזור ערכי טבע ("טבע עירוני")**

- א. באזורים בעלי ערכי טבע עירוני הנמצאים בשטחים הפתוחים, בהתאם לרשימת אתרי טבע עירוני מסקר תשתיות טבע עירוני-נתניה (2009) לא יתאפשר בינוי ופיתוח, אלא, למטרות הסדרת נגישות לציבור, תוך שימור המערכת האקולוגית וערכי הטבע הקיימים.
- ב. באזורים בעלי פוטנציאל לערך טבע עירוני הנמצאים (בשטחים בנויים) ילקחו בחשבון אתרי/אזורי הטבע העירוני בהתאם לרשימת אתרי טבע עירוני מסקר תשתיות טבע עירוני-נתניה (2009), באופן שישומרו וישולבו בשטחים פתוחים ככל האפשר תוך שימור המערכת האקולוגית וערכי הטבע הקיימים.

**8. בניה ירוקה:**

- א. הסביבה הבנויה תתוכנן ברוח "הקיימות": התכנון יתייחס לרווחת הפרט, לנגישותו לשירותים החברתיים, לשירותי ציבור, לפנאי, לתעסוקה, לתנועה ולמסחר. על התכנון להכיל התייחסות להיבטים של איכות הסביבה ולעקרונות בניה ירוקה לשם יצירת מתחמים ומבנים בריאים ויעילים לרווחת המשתמשים בהם, להגנה על ערכי טבע, תרבות, מורשת ונוף, ולהפחתת יצירת גזי חממה.
- ב. תכנית תאפשר לגן ולטעת עצים בשטחי הציבור שבעלות העיריה והלא מבונים בעיר, וזאת עד למועד קבלת היתר ו/או ביצוע עבודות פיתוח לתכניות לשטחים אלה, וביצועם בפועל..
- ג. גינון ונטיעות מומלץ להשקות במי קולחים מטוהרים של המתקן העירוני, או של מפעלי תעשייה הקיימים בעיר והעוברים טיהור חלקי, לפני העברתם למט"ש העירוני, או באמצעות כל פיתרון "ירוק" עתידי אחר.
- ד. תכנית תקבע הוראות לעניין בניה ירוקה..

**11. טיפול בפסולת:**

- א. הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 1 על עדכונה.
- ב. תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.

**12. מניעת זיהום קרקע ומים:**

- תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו נספח נופי סביבתי ויבחנו את ההשפעות הסביבתיות כולל זיהום קרקע ומים לפי הוראות תמ"א 1 נספח ב-6

**13. חומרים מסוכנים:**

- א. ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר תוך שמירה על מרחקי הפרדה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים

**שימור****5.3**

1. הגדרות:  
אתר מורשת – מבנים/אתרים בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי, מבנים/אתרים מומלצים להוספה לרשימת השימור ומבנים/אתרים לבדיקה בסקר כמסומן בנספח 5.
- מונומנט/אתר לאומי - אתר בעל חשיבות היסטורית עליונה ו/או איכויות אדריכליות, היסטוריות, ארכיאולוגיות או נופיות יוצאות דופן, המהווה נקודת ציון בעיר נתניה, כמסומן בנספח 5 – שימור.
- ממונה השימור - מי שהוסמך על ידי הוועדה המקומית לפעול בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
- מתחם לשימור – מתחם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית, נופית, אדריכלית ו/או ארכיאולוגית כמסומן בנספח 5:
1. מתחם מרכז העיר
  2. מתחם ברכת חנון

3. מתחם אום חאלד
4. מתחם וינגייט
5. אתר בייס אורט

תחום המורשת הבנויה – תחום המורשת הבנויה הינו מכלול השימור בעיר הכולל מתחמים לשימור, כולל מתחם העיר ההיסטורית, אזורי חיפוש לאתרי מורשת, אתרים, מונומנטים, כיכרות ומרחבים ציבוריים היסטוריים לשימור ואת רשימת השימור כפי שמופיעה במסמכי תוכנית זו, בפרק ז' בנספח – 9 אדריכלות.

## 2. סקר שימור עירוני:

- 2.1. הרשות המקומית תיזום "סקר שימור עירוני" מקיף של אתרי מורשת בכל מרחבי העיר, עם דגש על אזורי החיפוש המסומנים בנספח השימור. הסקר יהווה בסיס להכנת רשימת שימור מלאה ומעודכנת וכן בסיס להכנת תכנית עירונית לשימור.
- 2.2. בתחום ככרות ומרחבים ציבוריים היסטוריים לשימור בהתאם למסומן בנספח 5 - שימור, יוכנו סקרים אזוריים עם דגש על מאפייני תוואי הדרך, הקשרים האורבניים והנופיים, מבטים, תצפיות, דפנות הציר, מרקמים, אתרים ואלמנטים לשימור לאורך הדרך.
- 2.3. הסקר יכלול אלמנטים, מבנים, אתרים ומתחמים לשימור אשר ידורגו לפי ערכי השימור.
- כמו כן יכלול הסקר הוראות כלליות הנוגעות לשימור מאפיינים מתחמיים אשר יחולו על כלל המגרשים במתחם, והוראות פרטניות
- 2.4. סקר זה ייערך תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

## 3. תכנית שימור עירונית:

- 3.1. התכנית תיערך ע"י הוועדה המקומית לפי התוספת הרביעית לחוק התו"ב, על בסיס מימצאי סקר השימור העירוני (סעיף 1 לעיל.)
- 3.2. תכנית השימור העירונית תופקד בתוך ארבע שנים מיום אישור תכנית זו.
- 3.3. בתכנית השימור העירונית יקבעו ערכי המורשת ופורטו הנחיות לשימורם.
- 3.4. הנחיות נוספות להכנת תכנית השימור העירונית – בסעיף 4 להלן.

## 4. הוראות לתקופת הביניים עד להכנת תכנית השימור העירונית:

- 4.1. לא ידון מוסד תכנון בבקשה להיתר הנוגעת לכיכרות ומרחבים ציבוריים היסטוריים, ומבנים ואתרים בתחום המורשת הבנויה שגילם למעלה מ- 50 שנים, ללא דיון בוועדת השימור על בסיס חוות דעת ואישור ממונה השימור.
- 4.2. תוכנית מפורטת שתוכן עבור מגרש או מתחם בתחום המורשת הבנויה, המסומן בנספח השימור, או עבור אתר בעל ערכים היסטוריים ואדריכליים, תחויב בהתייעצות עם ועדת השימור על בסיס חו"ד ממונה השימור, אשר יהיו מוסמכים לדרוש כצעד מקדים הכנת תיק תיעוד חלקי או מלא (עפ"י הנחיות מנהל התכנון), הכנת סקר מתחמי, שילוב יועץ שימור בצוות התכנון, או כל סקר רלוונטי אחר.
- 4.3. בקשה להיתר באתר מורשת כמסומן בנספח השימור, תלווה בתיעוד שיאושר ע"י ממונה השימור. הוועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מהכנת תיעוד כאמור, בתנאי קבלת החלטת ועדת השימור, על בסיס חו"ד ממונה השימור, לכך שההיתר המבוקש אינו נוגע לאתרים או לערכים הראויים לשימור. ככל שזוהו במסגרת התיעוד ובהתאם לחוות דעת ממונה השימור, ערכים הראויים לשימור, יפרט היתר הבנייה את עבודות השימור והוראות עיצוב, ככל שיידרשו.

## 5. הוראות להכנת תוכנית ומתן היתרים בתחום המורשת הבנויה:

- 5.1. כל תוכנית שתוכן בתחומי המורשת הבנויה תשמר את אופי הבנייה הקיימת או תציע שינוי המחזק את אופיו המיוחד של תחום המורשת הבנויה, ותיערך על פי הנחיות תוכנית השימור העירונית.
- 5.2. כל תכנית שתוכן בתחומי כיכרות ומרחבים ציבוריים היסטוריים לשימור תכלול סקר אזורי כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

	<p>5.3. תוכנית מפורטת בתחום המורשת הבנויה תכלול בין השאר את האמור להלן:</p> <p>א. תיעוד מקדים בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. רשימת אתרים לשימור והוראות לשימורם ושיקומם.</p> <p>ג. הוראות בדבר בניה ופיתוח שעניינן שמירה על אופי הרקמה הבנויה, ועל האתרים לשימור בהתאם למסקנות התיעוד, לרבות זכויות בניה ומימושן, הגדרת שימושים מתאימים וכל נושא אחר שידרוש מוסד התכנון.</p> <p>כל אלה יוכנו ע"י יועץ שימור שישולב בצוות התכנון.</p> <p>6. התוכנית מגדירה "מונומנטים/אתרים לאומיים", אתר המוגדר כמונומנט יהיה מוגן בדרגת השימור הגבוהה ביותר ויש לשמרו כפי שתוכנן במקור, על בסיס מסקנות תיק תיעוד מלא שיוכן ע"י מומחה לשימור ויאושר ע"י הממונה על השימור.</p> <p>7. התוכנית הגדירה וסימנה, באופן חריג, אתרים/מבנים היסטוריים/איקוניים לשיחזור כסמל עירוני. לאתרים אלה יוכנו תיקי תיעוד שיכללו תכניות מפורטות, צילומים וחומרים היסטוריים נוספים, ככל שימצאו. האתרים ישוחזרו במקומם המקורי על פי ממצאי תיקי התיעוד שלהם, שיוכנו ע"י יועץ/מומחה לשימור ויאושרו ע"י הממונה על השימור.</p>	
	<b>אתרי עתיקות</b>	<b>5.4</b>
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p>	
	<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>5.5</b>
	<p>בתחום אזור חיפוש למעגנה כמסומן בתשריט, ניתן לאשר בתכנית מקומית מעגנה וכן שימושים לפנאי, נופש, ספורט וחינוך ימי. תנאי לאישור תכנית מקומית למעגנה הינו אישור המועצה הארצית, לאחר שתוצג בפניה מדיניות כוללת לפיתוח מעגנות בים התיכון במסגרת תכנית ברמה ארצית.</p>	



**6. ביצוע התכנית****6.1 שלבי ביצוע התכנית**

6.1.1

**6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי**

6.2.1

א. אחת ל-5 שנים יגיש מהנדס העיר לוועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית והוראותיה, דוגמת נספח ניהול תכנון, מעקב ובקרה המצורף להוראות.

ב. הדיווח התקופתי יתייחס, בין השאר, לקצב גידול האוכלוסיה ולצרכים הנגזרים מכך, לקצב מיצוי עתודות הקרקע למגורים ולתעסוקה, ולהיקף שטחי הציבור.

ג. אחת לשנה יגיש מהנדס העיר לוועדה המקומית דיווח תקופתי על תוספת שטחי הבניה שאושרו בעיר ביחס לשטחי הציבור הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו, ולנספח המתחמים.

ד. עם אישורן של כל 100 יח"ד נוספות בעיר ובכל מקרה אחת לשנה, יגיש מהנדס העיר לוועדה דיווח תקופתי באשר להתאמת מלאי שטחי הציבור הקיים והמתוכנן לתוספת שטחי הבניה שאושרו לאור האמור בתכנית זו המתייחס בין היתר:

1. אופן תוספת הנפשות הצפויה כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המירבי בכל מתחם בתכנית, אופן גודל משק בית ממוצע, וצפי מימוש התכנית.
2. היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום אזור ההתייחסות ובעיר כולה והאפשרות לספק בהם שטחי ציבור נוספים, בהתאם להוראות תכנית זו.

**6.3 מימוש התכנית**

6.3.1

יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 450,000 נפש.





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

## 7.2 חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:



מאי 2021

עמוד 76 מתוך 79





תכנית מס' 408-0242412

תכנית מתאר כוללנית לנתניה

**ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)**

**קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)**

הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

**קיבולת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)**

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			מסחר במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

**קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)**

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תעסוקה מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

מאי 2021

עמוד 78 מתוך 79



תכנית מתאר כוללת לנתניה

תכנית מס' 408-0242412

**קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)**

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תיירות מאושרות שטרם מומשו			תיירות במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	תוספת בתחום הבנוי	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	סה"כ תוספת	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

**קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)**

הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם (סה"כ)	מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
						קיים		
						חסר		
						קיים		
						חסר		

**קיבולת ליעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)**

הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם / שטח בנוי במ"ר	מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
						קיים		
						חסר		
						קיים		
						חסר		

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.