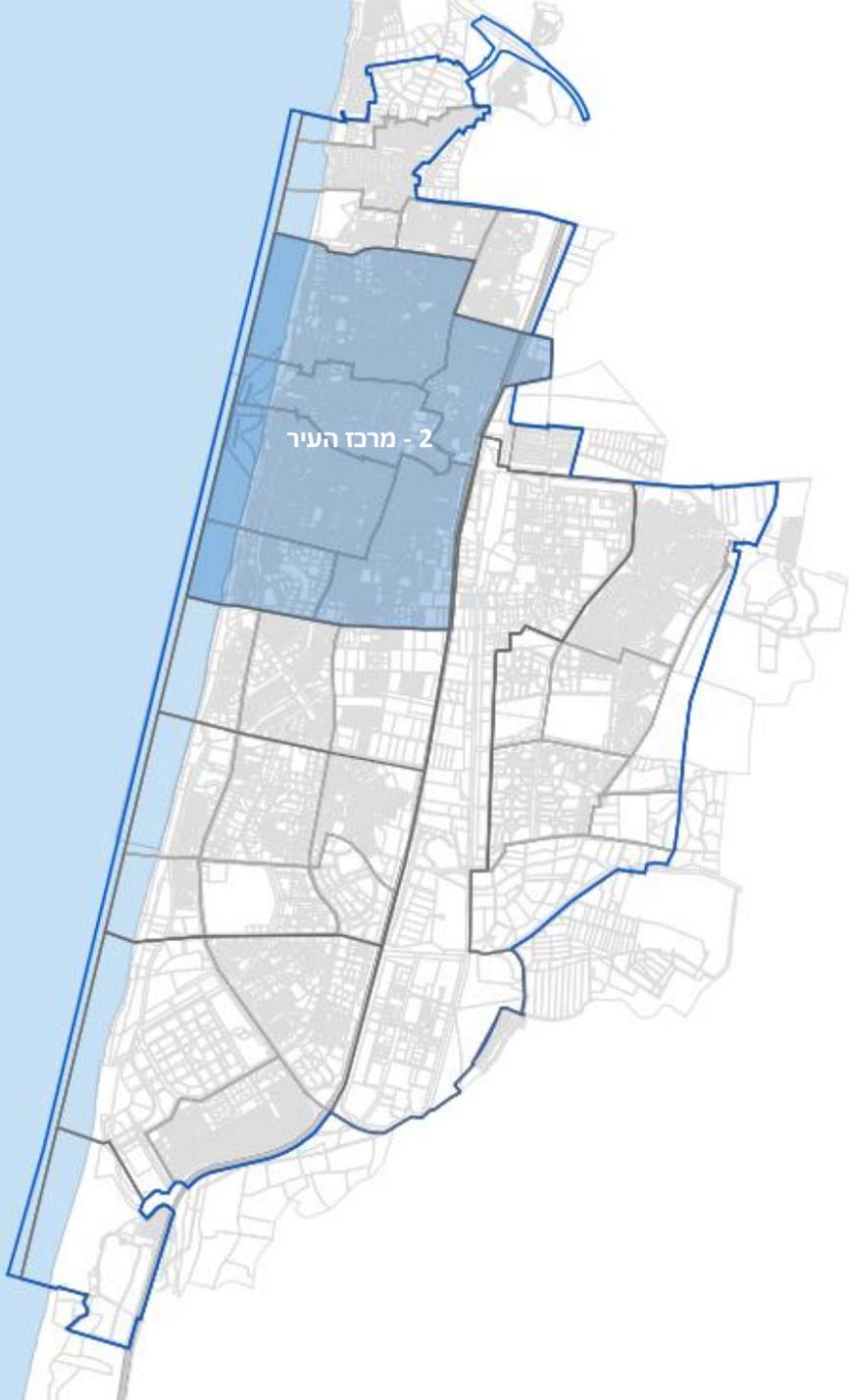




מסמך מדיניות

מתחם 2 : מרכז העיר

מנהל הנדסה | אגף תכנון ועיצוב עיר | אגף התחדשות עירונית



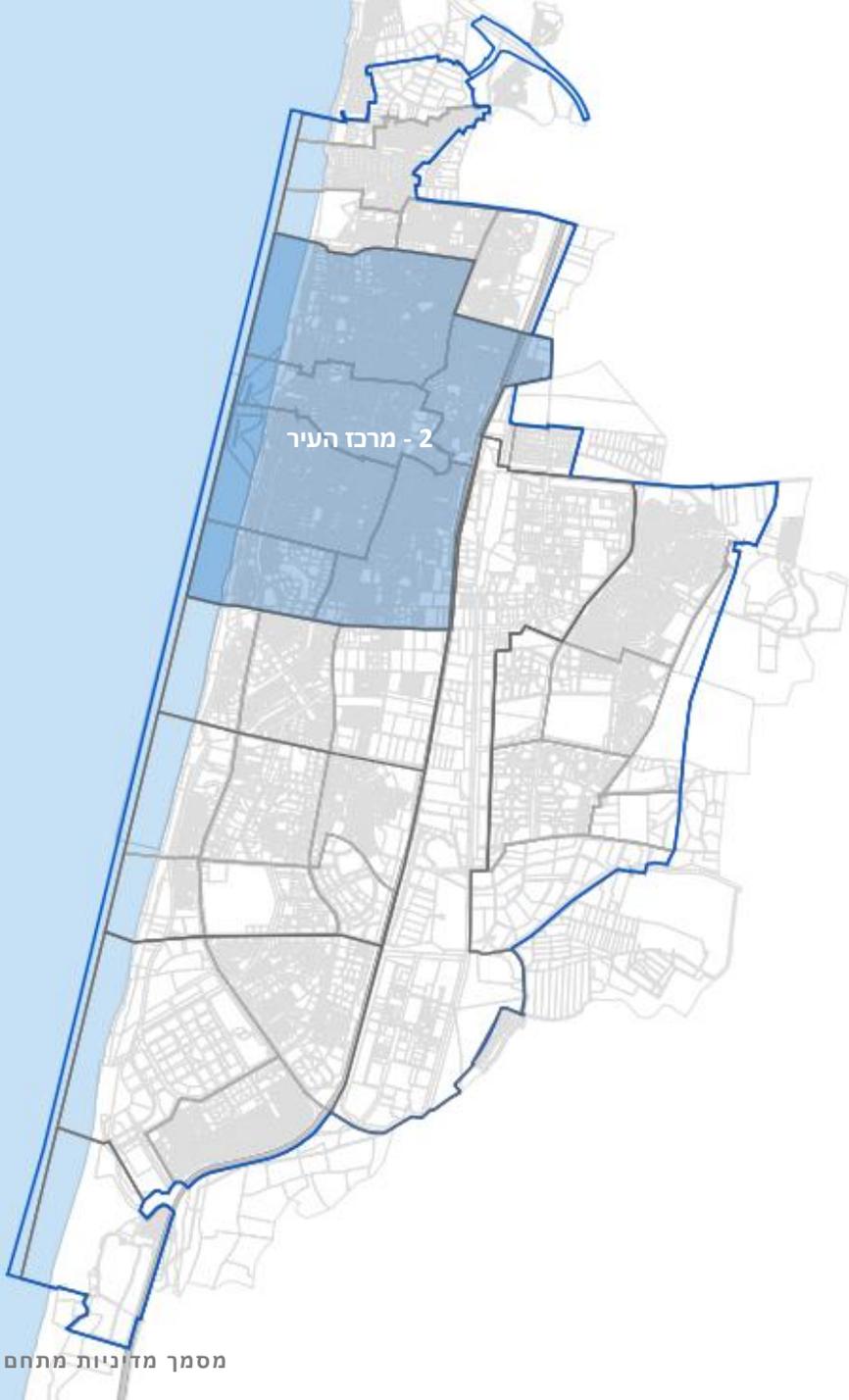
היגוי ותכנון

צוות התכנון

אדר' ארז טל | מהנדס העיר **הדס גבע מדליה** | ראש מינהלת התחדשות עירונית
אדר' אלבירה גולדשטיין בן יוסף | אדריכלית העיר וסגנית מה"ע **אדר' שרה גזית** | מנהלת אגף תכנון ועיצוב עיר
חופית לנגלבן קורן | סגנית מנהלת אגף תכנון ועיצוב עיר ומנהלת מח' תכנון עיר
רחל גולדברג | אגף תכנון ועיצוב עיר **אורטל סיום** | אגף תכנון ועיצוב עיר
בר שוקרון | מנהלת תחום תכנון התחדשות עירונית

יועצים

שי מורן | מורן הנדסת דרכים בע"מ



2 - מרכז העיר

1. מבוא

- 1.1 רקע היסטורי וחשיבות האזור
- 1.2 חזון העיר להתחדשות עירונית
- 1.3 מטרות מסמך המדיניות

2. מצב קיים

2.1 תיאור סביבה והתמצאות

- 2.1.1 מיקום וגבולות המתחם
- 2.1.2 מוקדים עירוניים אזוריים

2.2 מצב סטטוטורי

- 2.2.1 תכניות ראשיות עירוניות
- 2.2.2 תכניות ראשיות מתחמיות
- 2.2.3 תכניות מפורטת להתחדשות עירונית

2.3 אפיון המתחם

- 2.3.1 בינוי
- 2.3.2 כלכלי - חברתי
- 2.3.3 חזיתות מסחריות
- 2.3.4 שטחים ציבוריים

2.4 מיפוי תנועתי

- 2.4.1 מערכת דרכים
- 2.4.2 הרשת הירוקה
- 2.4.3 תחבורה ציבורית

2.5 הנחיות תשתית

- 2.5.1 מים וביוב, ניקוז, דלק וגז
- 2.6 ניתוח SWOT, מסקנות וסוגיות לטיפול

3. נת/2035 – תכנית מתאר נתניה

- 3.1 ייעודי קרקע
- 3.2 נספח תבניות בנייה

4. מצב מוצע

4.1 הנחיות למרחב הבנוי

- 4.1.1 עקרונות התכנון
- 4.1.2 חלוקה למתחמי תכנון
- 4.1.3 אזורי התחדשות עירונית וברטיסי מתחם
- 4.1.4 גובה בינוי התחדשות עירונית

4.2 הנחיות למרחב הציבורי

- 4.2.1 תועלות ציבוריות
- 4.2.2 חזיתות מסחריות

4.3 הנחיות תנועה

- 4.3.1 דרכים
- 4.3.2 תחבורה ציבורית
- 4.3.3 הרשת הירוקה

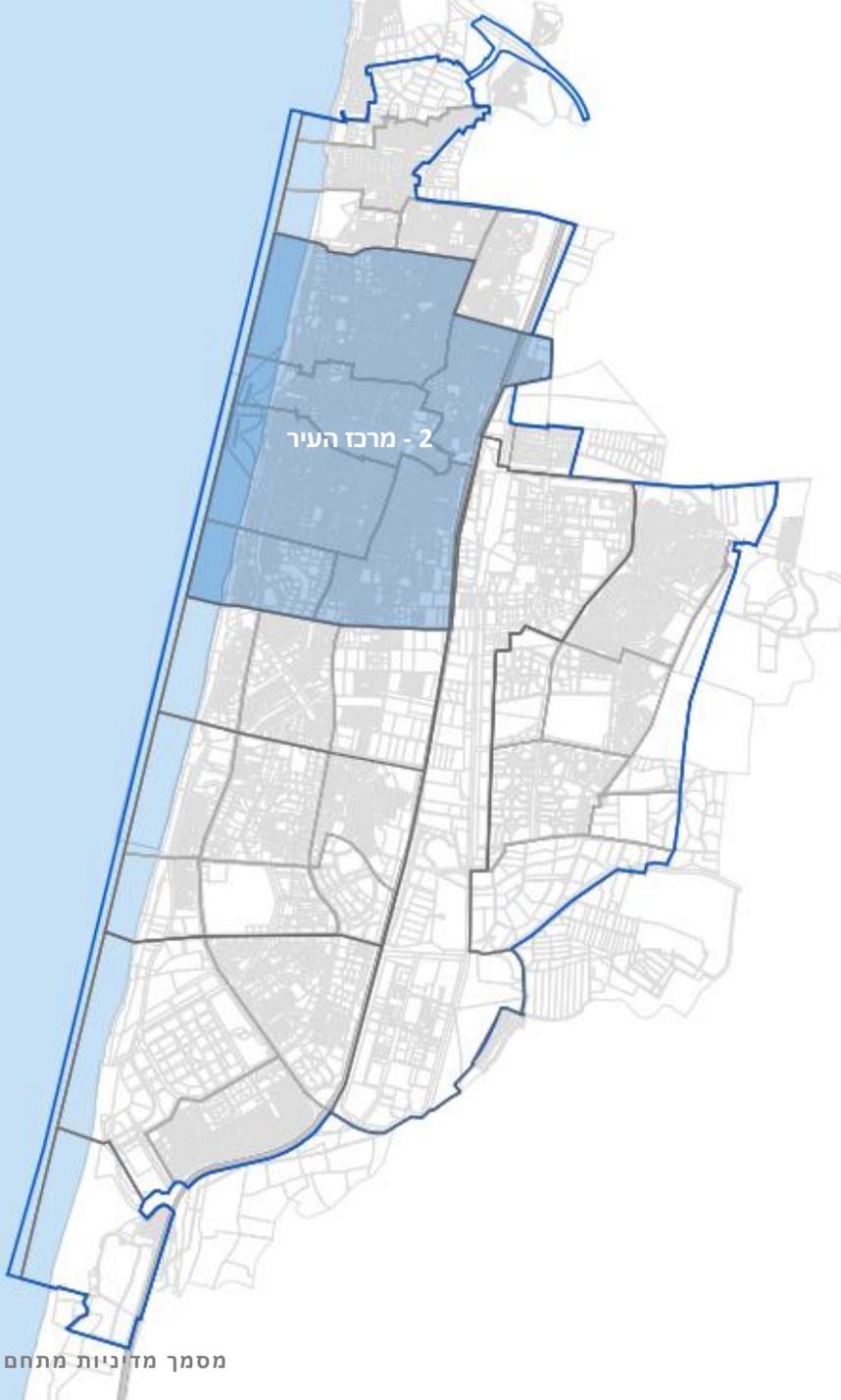
4.4 שימור מבנים ואתרים

4.5 הנחיות תשתית

- 4.5.1 מים וביוב, ניקוז, דלק וגז

4.6 הנחיות כלליות

- 4.6.1 הנחיות והבהרות נוספות
- 4.6.2 קרן תחזוקה



2 - מרכז העיר

1.1 רקע היסטורי וחשיבות האזור

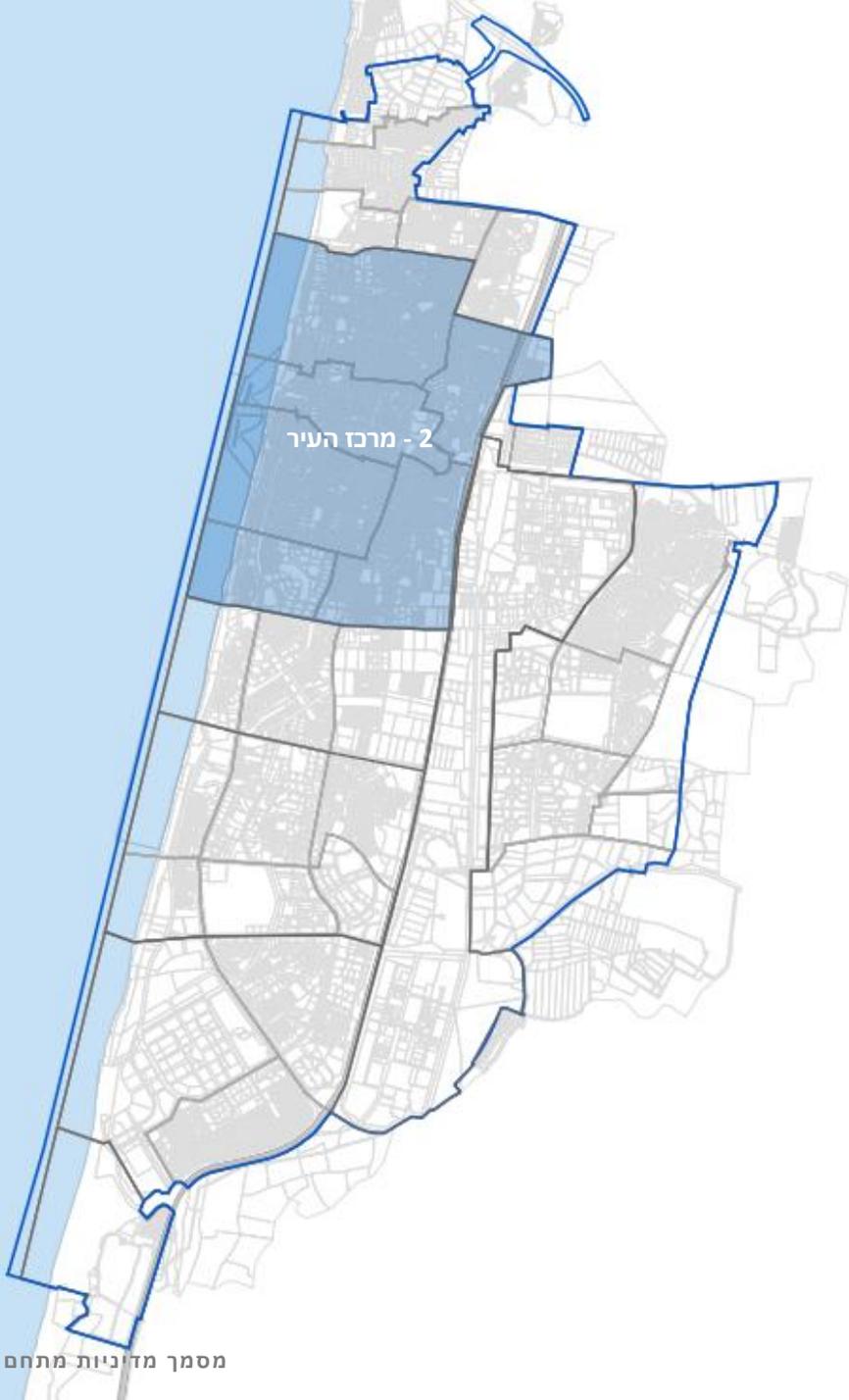
מתחם מרכז העיר נתניה מהווה את הלב ההיסטורי, המסחרי והחברתי של העיר. המתחם מתאפיין בשילוב ייחודי של מבני מגורים ותיקים, מוקדי מסחר, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, המשמשים יחד כעוגנים חשובים לפעילות עירונית יומיומית. קרבתו לצירי תחבורה מרכזיים, לתחנת האוטובוסים המרכזית ולמסילת הרכבת הופכת את המתחם לשער הכניסה הראשי לעיר ולאזור תיירותי, המושך אליו תושבים מקומיים, מבקרים ותיירים. למתחם חשיבות אסטרטגית מבחינת קידום העיר נתניה כמרכז עירוני מודרני ואטרקטיבי. השוק העירוני, הרחובות המסחריים ומוקדי התרבות במתחם הם נכסים ייחודיים. חשיבותו של המתחם נובעת גם מתפקידו כאזור מפתח בהתחדשות עירונית, תוך שימור ערכים היסטוריים ואדריכליים, לצד התאמתו לצרכים המודרניים של תושבי העיר והמבקרים בה.

1.2 חזון העיר להתחדשות עירונית

לעיר נתניה פוטנציאל משמעותי בהתחדשות עירונית, המהווה מנוף להתפתחותה העתידית. הוועדה המקומית לתכנון ובניה שואפת לקדם הליכים שיבטיחו שדרוג מבנים והגברת עמידותם בפני רעידות אדמה, לצד חידוש המרקם הוותיק של העיר. התחדשות זו תתמוך בגידול הטבעי של האוכלוסייה, תעלה את איכות חיי התושבים, תצמצם פערים בין אזורים ותיקים לחדשים, תחזק את הפעילות המסחרית ותיצור מוקדי משיכה עדכניים לצעירות וצעירי העיר.

1.3 מטרות מסמך המדיניות

- **הגדרת מדיניות תכנון כוללת למתחם 2:** יצירת מסגרת תכנונית ברורה ומוסדרת שתנחה את כל פעולות התכנון, הפיתוח והחידוש במתחם, זאת על פי הנחיות התוכנית הכוללת נת/2035.
- **קידום התחדשות עירונית:** גיבוש מדיניות שתסייע בקידום פרויקטים קיימים ועתידיים של התחדשות עירונית במתחם.
- **ניתוח מצב קיים:** מתן תמונת מצב עדכנית של מבני המתחם, התשתיות, התחבורה, השטחים הציבוריים והפעילות המסחרית, תוך זיהוי חולשות והזדמנויות.
- **קביעת כיווני פעולה עתידיים:** פיתוח ויצירת כלים תכנוניים שיבטיחו מימוש מטרות ההתחדשות העירונית ופיתוח המתחם.
- **תיאום בין גופים שונים:** שיתוף פעולה בין העירייה, מוסדות התכנון, וגורמי פיתוח, במטרה ליישם מדיניות אחידה ומוסכמת.
- **שיפור קבלת החלטות:** מתן בסיס תכנוני וכלים שיסייעו בקבלת החלטות מושכלות וממוקדות ביחס למתחם, על סמך נתונים וניתוח.
- **שמירה על שקיפות התכנון:** להבטיח שמדיניות התכנון תתבצע בשקיפות, תוך קביעת נהלים והנחיות ליצירת תכנון ראוי.

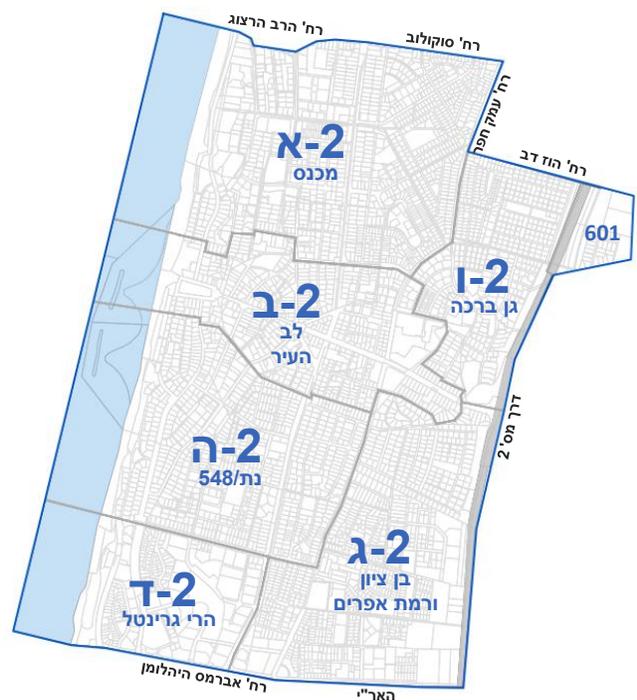
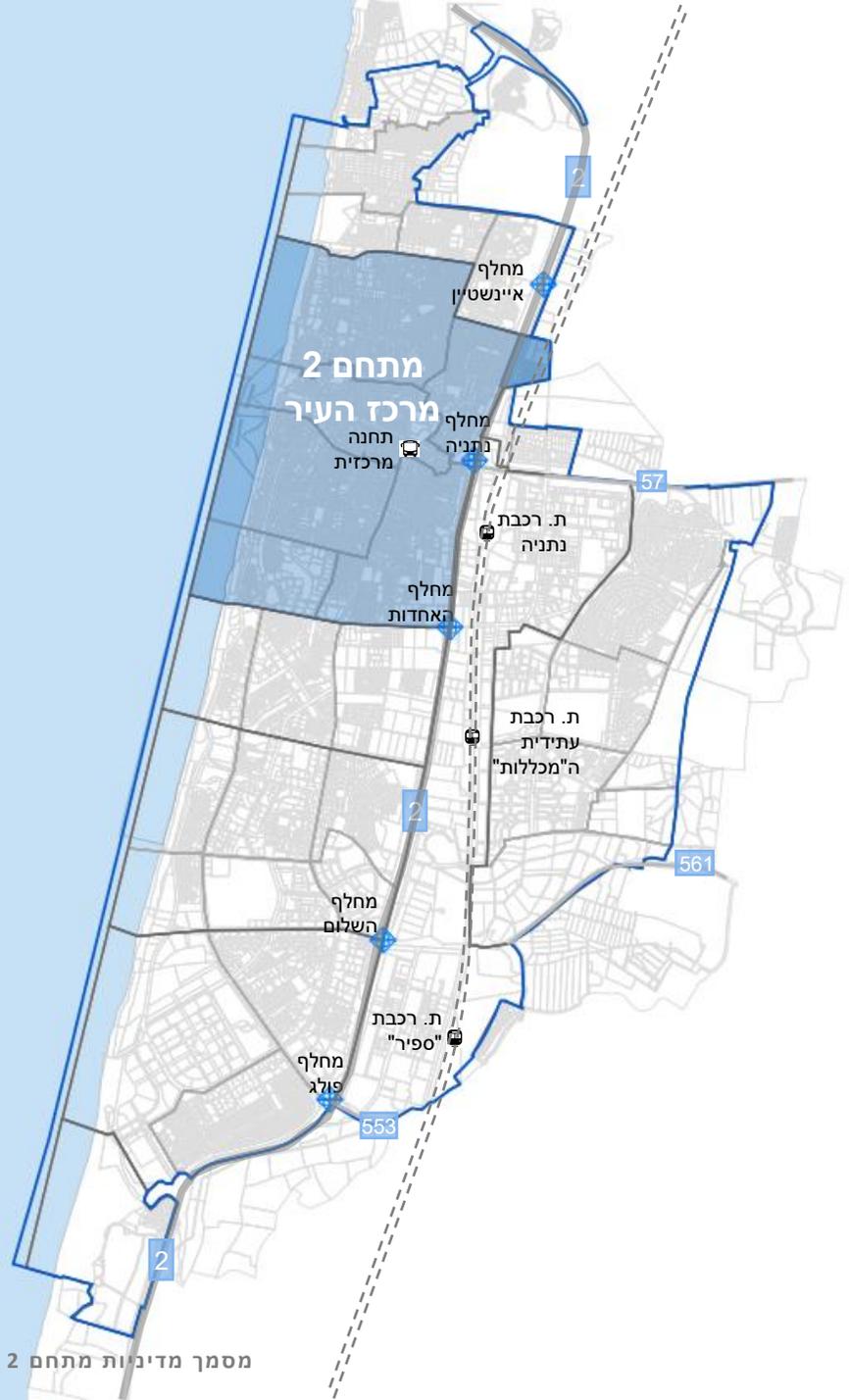


2. מצב קיים | 2.1 תיאור סביבה והתמצאות

2.1.1 מיקום וגבולות תת המתחם

מתחם 2, המכונה "לב העיר", שטחו כ-7,190 דונם, ממוקם בצפון - מרכז נתניה ומהווה את אזור המגורים והמע"ר הוותיקים של העיר, הכולל את מרכז העיר ההיסטורית. המתחם ממלא תפקיד משמעותי כשער הכניסה המרכזי לעיר, בזכות קרבתו לצירים תחבורתיים מרכזיים ולמחלפים: מחלף נתניה, מחלף איינשטיין ומחלף האחדות, וכן לכביש 2, כביש 57 ומסילת הרכבת. בנוסף, המתחם נשען על רח' הרצל המהווה ציר מרכזי של חיי קהילה והמסחר בעיר, ובו ממוקמים מבני ציבור כלל עירוניים, השוק העירוני, תחנת האוטובוסים המרכזית, מרכזי קניות ומוביל לכיכר העצמאות ולחוף הים – המוקדים האייקוניים של נתניה.

מערב – רצועת חוף הים, הכוללת טיילת, מלונות ו-6 חופי רחצה: העונות, אמפי, הרצל, סירונית, בן אב"י.
מזרח – דרך מס' 2 ומסילת הרכבת המהווים עורקי תחבורה ארציים מרכזיים, כביש 57 המהווה כביש רחב ארצי המחבר את כביש 6 לעיר נתניה. מחלף נתניה ומחלף האחדות.
דרום – שכונות מגורים מעורבות שימושים, גבעת הפרחים ואופק הים, אשר נמצאות בשלבי תכנון שונים, ושכונת נוף טיילת.
צפון – שכונות מגורים קריית צ'אנז החרדית, פרדס הגדוד, נאות הרצל ושכונת כוכב הצפון.



2. מצב קיים | 2.1 תיאור הסביבה והתמצאות 2.1.2 מוקדים עירוניים

במרכז העיר קיים ריכוז גדול של מוקדים עירוניים מרכזיים המהווים מוקד משיכה מהעיר ומהאזור כולו: מוקדי תרבות ספורט ופנאי, פארקים, מרכזי קניות, מוסדות ממשלתיים, מלונות, ועוד. מרבית המוקדים ממוקמים בתת מתחם 2ב, המהווה כשער הכניסה הראשית של העיר ולב מתחם 2.

במתחם 2 קיימים מוקדי תרבות, ספורט ופנאי מגוונים, כגון: היכל התרבות, הקונסרבטוריון, מוזיאונים, כיכר העצמאות, מגרשי כדורגל ועוד. כמו כן, בלב המתחם נמצאת גם תחנת האוטובוס המרכזית של העיר, ומרכזי הקניות הגדולים במתחם - קניון השרון ושוק נתניה.

במתחם רצועת חוף באורך של כ-3.2 ק"מ, הכוללת כ-23 בתי מלון (כאשר בכל העיר פזורים כ-30 מלונות), ושישה חופי ים, כגון: חוף העונות, הצפוני ביותר במתחם, וחוף סירונית, הדרומי ביותר במתחם.

בנוסף, ישנו ריכוז גדול של מוסדות ממשלתיים במתחם, כגון: בית המשפט, ביטוח לאומי, מס הכנסה ולשכת התעסוקה.



מלון כרמל



מלון וחוף העונות



היכל התרבות



בית המשפט



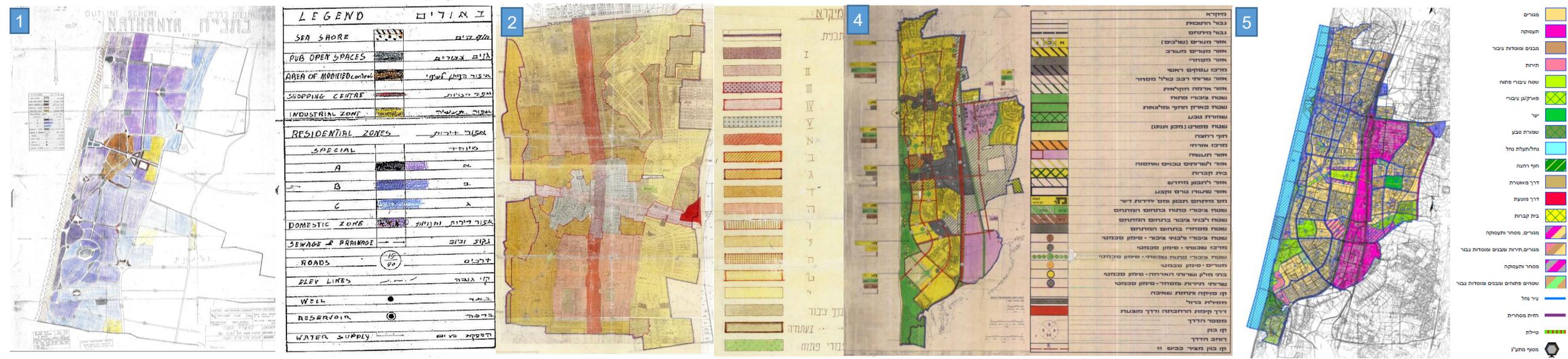
קניון השרון



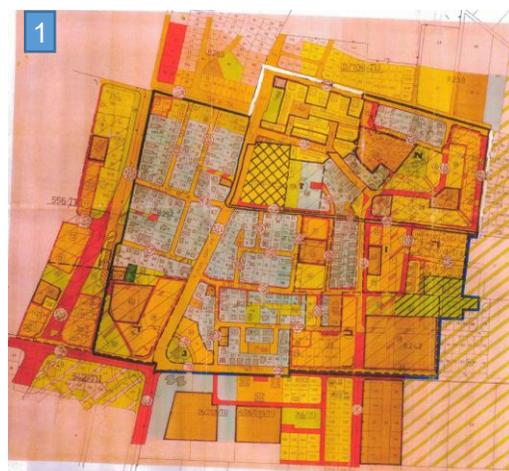
גן הגיבורים

מס"ד	שם תוכנית	סטטוס	תאריך תוקף/ הפקדה	תחום תכנית	עיקרי התוכנית
1	נת/100	בתוקף	05.03.1936	מרכז העיר	חלוקה לאזורי מגורים, מסחר ותעשייה, שטחים ציבוריים וקביעת אזורים לדרכים חדשות קביעת אחוזי בניה וקווי בניין
2	נת/100/ש	בתוקף	31.05.1973	מרכז העיר	חלוקה לאזורי מגורים, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים וקביעת זכויות בניה, אחוזי בניה, קומות וקווי בניין
3	נת/400/7	בתוקף	26.08.1982	כל העיר	התוכנית קבעה את מרכז העיר כאזור בעל שימושי מגורים, אזור מסחרי, שצ"פ, שב"צ, אזור בתי מלון ותיירות
4	נת/100/ש/1	בתוקף	14.06.1987	מרכז העיר	קביעת הוראות להקטנת הצפיפות, הסדרת שימושים מעורבים באזור המסחרי, הסדרת שימושי מבני עזר, כללי חניה ושינוי נת/100 ונת/100/ש
5	נת/2035	לאחר דיון בהתנגדויות	18.07.2021	כל העיר	קביעת מרכז העיר כאזור מגורים בעל אפשרות התחדשות עירונית ברובו, אזור מעורב שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים סביב רח' הרצל הראשי, קביעת אזורים ומתחמים לשימור ואזור מלונאות

* ביום 4.12.2024 התקיים דיון בוועדת משנה להתנגדויות, לשמיעת השינויים המבוקשים בתוכנית ע"י ועדה מקומית נתניה, טרם פורסמה החלטה.



מס"ד	שם תוכנית	תאריך תוקף	תת מתחם	עיקרי התוכנית
1	נת/547	19.06.1988	ג2	קביעת אזורי מגורים ומספר יח"ד, איחוד וחלוקה, הקצאת שטחים לרווחה ציבורית, שינוי מערכת דרכים קיימת
2	נת/547/3	1.06.2011	ג2	התוכנית משנה את ייעוד הקרקע ממגורים ג', מגורים מיוחד, שטחי בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לאזור מגורים מיוחד א', מגורים מיוחד ב', מגורים א', שב"צ ושצ"פ, שינוי מערכת דרכים וקביעת שב"צים
3	נת/556	31.12.1989	ד2	קביעת אזורי מגורים ומספר יח"ד, איחוד וחלוקה, הקצאת שטחים לרווחה ציבורית, שינוי מערכת דרכים קיימת. בנוסף, קובעת התכנית הוראות מיוחדות לאזורי המגורים לאורך שד' בנימין.
4	נת/556/ב1	27.7.2014	ד2	שינוי יעוד למגורים מיוחדים רב קומתיים, קביעת שב"צים, שצ"פים, קביעת הקמה של 795 יח"ד
5	נת/556/א1	30.6.2014	ד2	קביעת מגרשים חדשים והוראות מיוחדות לאזור המיועד למגורים מיוחדים, קביעת שבצים, איחוד וחלוקה, שינוי יעוד קרקע וקביעת הקמה של 1704 יח"ד.
6	נת/600א	20.10.1994	ד2	קביעת יעודי קרקע, שינוי דרכים קיימות, קביעת הוראות לפיתוח הקרקע



2. מצב קיים | 2.3 אפיון המתחם

2.3.2 כלכלי – חברתי

להלן פירוט נתוני מתחם 2 ביחס לכל העיר נתניה:

מתחם 2	*כמות אוכלוסייה	*מוצע נפשות למשק בית	אשכול סוציו-אקונומי	שכר חציוני שנתי (שכירים)	שכר חציוני שנתי (עצמאים)	אחוז מועסקים	אחוז משקי בית עם ילדים בני 5-0	אחוז משקי בית עם בני +65
תת מתחם 2א	39,730	3.3	5	94,157	91,386	61	15	44
תת מתחם 2ב	21,508	3.6	4	81,775	56,775	56	7	49
תת מתחם 2ג	15,280	3.6	5	88,467	76,667	67	22	33
תת מתחם 2ד	4,460	3.5	7	88,467	62,900	65	12	38
תת מתחם 2ה	39,119	3.4	5	94,530	67,140	58	13	49
תת מתחם 2ו	7,681	3.4	3	89,800	68,900	64	15	37
סה"כ	127,778	3.5	5	89,533	70,628	62	14	42
נתניה	275,468	3.4	6	101,900	77,100	66	7	19

מקור הנתונים: מפקד האוכלוסין 2022, למעט אוכלוסייה וממוצע נפשות למשק בית, שמתבססים על נתוני מרשם האוכלוסין.

במתחם 2 קיימים כ-127,778 תושבים, המהווים כ-46% מכלל אוכלוסיית העיר. מרבית אוכלוסיית המתחם מרוכזת בתתי מתחמים 2א ו-2ה, אשר שטחן הפיזי הינו הגדול ביותר מכלל מתחם 2.

ממוצע נפשות למשק בית במתחם עומד על 3.5, גדול בהשוואה לעיר העומדת על 3.4, ונע בין 3.3 בתת מתחם 2א ועד ל-3.6 בתת מתחם 2ב ו-2ג. חצי מאוכלוסיית המתחם הינם יהודים ילידי הארץ, וחצי יהודים ממוצא אירופאי, כאשר בתת מתחם 2ב ריכוז הכי גבוה של יהודים ממוצא אירופאי. אורח החיים העיקרי של התושבים הינו חילוני – מסורתי, כאשר האוכלוסייה המסורתית נמצאת בתתי מתחמים 2א, 2ג ו-2ו.

אחוז משקי הבית עם בני +65 במתחם הינו גבוה ביותר – 42%, ביחס לעיר נתניה (19%), ואף בהשוואה לכלל המדינה (12%). אחוז הגבוה ביותר נמצא בתתי מתחמים 2א, 2ב ו-2ה, ואילו האחוז הנמוך ביותר נמצא בתת מתחם 2ג. אחוז משקי בית עם ילדים בני 0-5 במתחם נמצא אף הוא גבוה – 14%, ביחס לעיר נתניה (7%), ואף בהשוואה למדינה (9.4%). אחוז הגבוה ביותר נמצא בתת מתחם 2ג, והנמוך ביותר בתת מתחם 2ב.

מתחם 2 מדורג באשכול סוציו אקונומי 5, הנמוך יותר מהממוצע העירוני שעומד על 6, כאשר תת מתחם 2ו מדורג הכי נמוך, ותת מתחם 2ד מדורג הכי גבוה. ניתן לראות כי גם נתוני השכר (שכירים ועצמאים), ואחוז המועסקים במתחם, נמצאו נמוכים בהשוואה לכלל העיר בהתאמה.

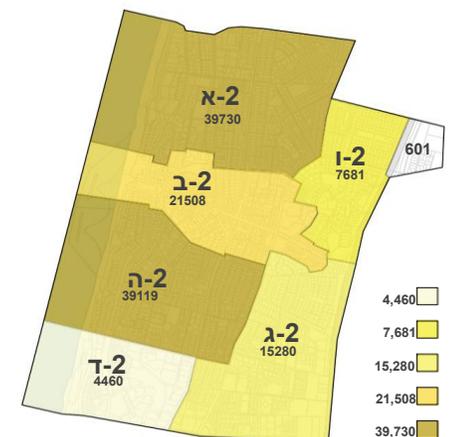
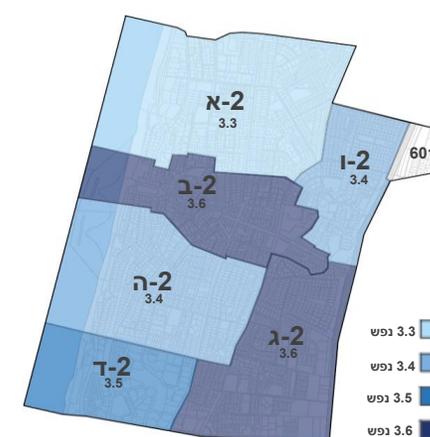
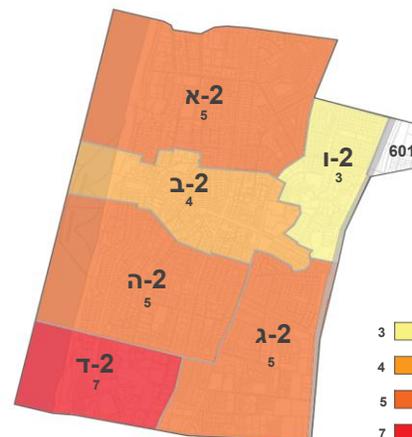
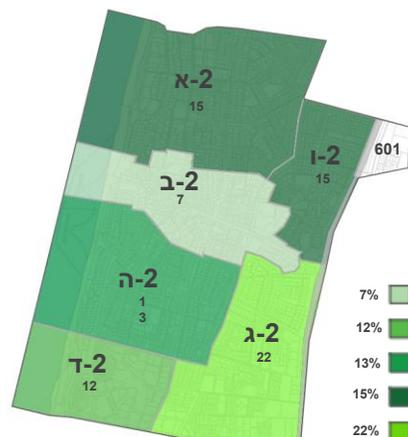
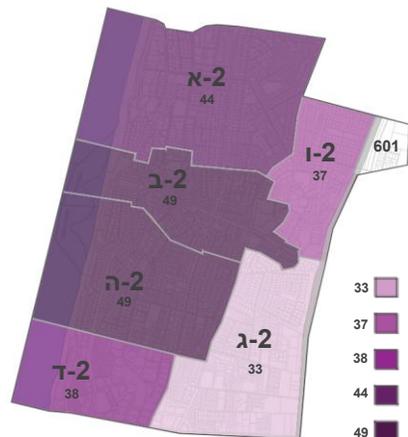
אחוזי משקי בית +65

אחוזי משקי בית ילדים 5-0

אשכול סוציו - אקונומי

ממוצע נפשות למשק בית

כמות אוכלוסייה

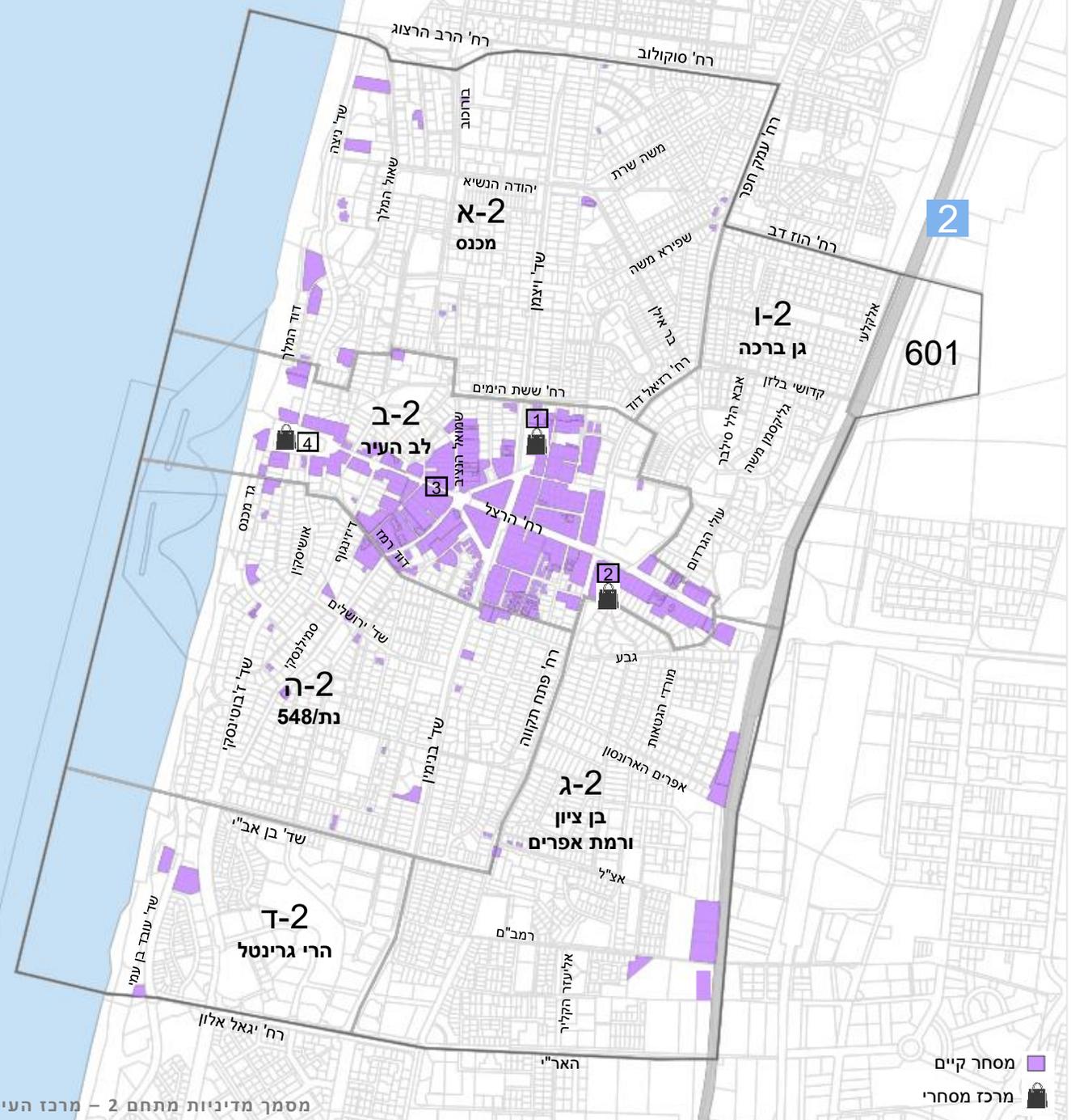


2. מצב קיים | 2.3 אפיון המתחם

2.3.3 חזיתות מסחריות

המסחר במתחם 2 מרוכז ברובו בתת מתחם 2ב, הממוקם בלב המתחם, סביב ציר הכניסה הראשי של העיר – רח' הרצל, החל מהכניסה לעיר ועד לכיכר העצמאות וחוף הים. המסחר מתאפיין בחזיתות מסחריות היוצרות חוויית רחוב תוססת ומגוונת. רבות מהחזיתות המסחריות ממוקמות לאורך הרחובות הראשיים, המהווים כעמוד השדרה של המסחר באזור – שדרות בנימין, ויצמן, שער הגיא, שער העמק, שמואל הנצתי, סמילנסקי, שטמפפר ודיזנגוף, הם מהרחובות הבולטים שמציגים רצף מסחרי עיקרי, בו הפנים העירוניות מתאפיינות בחנויות, מסעדות, בתי קפה ובתי עסק מקומיים. רצף זה תורם לחוויית ההליכה בעיר ולקישוריות בין מוקדי המשיכה השונים.

במתחם שלושה מוקדי מסחר עיקריים, הנשענים על הציר הראשי של רח' הרצל, ומהווים מוקד משיכה מהעיר ומהאזור כולו – קניון השרון, ושוק נתניה שעובר הליך חידוש, הכולל שדרוג תשתיות, חידוש דוכנים, שיפור נגישות, תוך שמירה על אופיו הייחודי. כמו כן, חלקו המערבי של רחוב הרצל וכיכר העצמאות שודרגו אף הם, ויצרו מרחב ציבורי מזמין יותר ע"י תוספת הצללות ויצירת אזור מונגש.



1 שוק נתניה



2 קניון השרון



3 רח' הרצל



4 כיכר העצמאות

2. מצב קיים | 2.3 אפיון המתחם

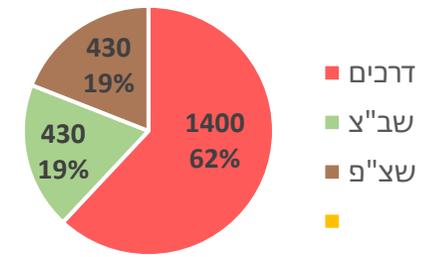
2.3.4 שטחים ציבוריים

- היקף השטחים הציבוריים במתחם הינו כ-2,258 דונם, המהווים כ-30% משטח המתחם כולו, כמפורט:
- כ-1,400 דונם דרכים היקפיות ופנימיות המקשרות את המתחם.
- כ-430 דונם שצ"פים הפוזורים ברחבי המתחם, השצ"פ המשמעותי מבחינת גודל ורציפות נמצא בתת מתחם 2ד, וגודלו 32 דונם, ומקודמת תכנית לפיתוחו.
- כ-430 דונם שב"צים, בהתאם למדריך להקצאת שטחים ציבוריים קיימים במתחם 2 מבנים רבים המשמשים לצורכי ציבור כמפורט: ישנם 61 מבנים של גני ילדים המכילים 216 כיתות; 28 מבני ביי"ס יסודיים בהם 551 כיתות, 6 מבני ביי"ס על יסודיים בהם 167 כיתות, ו-58 מבני בתי כנסת.

בנוסף, ניתן למצוא במתחם מבני ציבור נוספים: ספרייה עירונית, מוזיאון נתניה, תחנות שירותי חירום, קונסרבטוריון, בית משפט, היכל תרבות אולמות ספורט ומתנ"סים.

על אף הפירוט הנ"ל ובהתאם לפרוגרמה העירונית עדיין קיים מחסור בהקצאות לצורכי ציבור, ולכן יש צורך שכל תכנית שתבקש העצמת זכויות בניה תידרש להקצאת שטחי ציבור.

שטחים ציבוריים



2. מצב קיים | 2.4 מפוי תנועה

2.4.2 הרשת הירוקה

שצ"פים

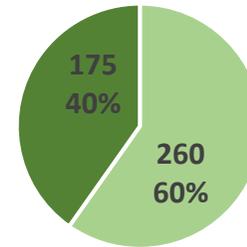
במתחם כ-430 דונם שצ"פים המפוזרים ברחבי מרכז העיר, לאורך ציר כביש מס' 2, ולאורך רצועת החוף:

- 60% מהשצ"פים מסווגים כשצ"פים שכונתיים בגודל כולל של 260 דונם.
- 40% מהשצ"פים מסווגים כשצ"פים רובעיים בגודל כולל של 175 דונם.

כ-40% מכלל השצ"פים במרכז העיר (כ-170 דונם) הינם בתכנון / ביצוע.

במתחם מס' שצ"פים משמעותיים, כגון גן "יפה בן עמי" בגודל של כ-5.5 דונם, וכולל בתוכו את עץ השקמה המפורסם, שמוגדר כעץ בעל ערך לשימור.

סיווג שצ"פים



- שצ"פ שכונתי
- שצ"פ רובעי

שבילי אופניים

המתחם לוקה בחסר של שבילי אופניים, כאשר קיימים שבילים מעטים, באורך כולל של כ-4 ק"מ בלבד, מפוזרים ברחבי העיר ללא רצף ויצירת קישוריות, ולא נתנים מענה ראוי למתחם.



עץ השקמה באיור היסטורי



- שצ"פ שכונתי
- שצ"פ רובעי
- שצ"פ בתכנון / ביצוע
- שבילי אופניים

2. מצב קיים | 2.4 מיפוי תנועת

2.4.3 תחבורה ציבורית

רכבת

תחנת הרכבת נתניה ממוקמת בסמיכות למתחם, במרחק של כ- 250 מטר בקו אווירי מהנקודה הקרובה ביותר, ו-3 ק"מ בקו האווירי מהנקודה הצפונית והרחוקה ביותר במתחם. על פי תת"ל 65 א, תכנית המיועדת לשדרוג המסילות הקיימות והוספת 4 מסילות חדשות, תתוסף תחנת רכבת שלישית בעיר, רכבת המכללות, ומרחקה יהיה כ-1.1 ק"מ בקו אווירי מהמתחם.

תחנת אוטובוס מרכזית

במרכז המתחם קיימת תחנה מרכזית של העיר עפ"י נת/2/229 שאושרה בשנת 1957 לצד תחנת האוטובוסים התחנה כוללת מסחר לאורך שד' בנימין ולאורך רחוב אלון צבי. כיום, התחנה משמשת עבור נסיעות בינעירוניות בלבד.



נתיב העדפה לתחבורה ציבורית

במסגרת תכנית "מהיר לעיר" שמקדמת נת"א, החל ביצוע הקו האדום לאורך מרכז המתחם, בשד' וייצמן ושד' בנימין. הקו האדום, המתחיל בצפון העיר במסוף חבצלת (שכונת חוף הזהב), ומסתיים בדרום בעיר במסוף תחבורה החוף הירוק בפולג. בנוסף, החל ביצוע חלקו המזרחי של רח' הרצל המהווה זרוע מזרחית המתחברת לקו האדום.

רח' וייצמן - הדמית הקו האדום

אחרי



לפני



- תחנת אוטובוס
- נת"צ "מהיר לעיר"
- רח' הרצל - נת"צ מהיר לעיר
- מסילת רכבת
- ת. אוטובוס מרכזית
- ת. רכבת "נתניה"



2. מצב קיים | 2.4 מיפוי תנועת
2.4.3 תחבורה ציבורית

אוטובוס

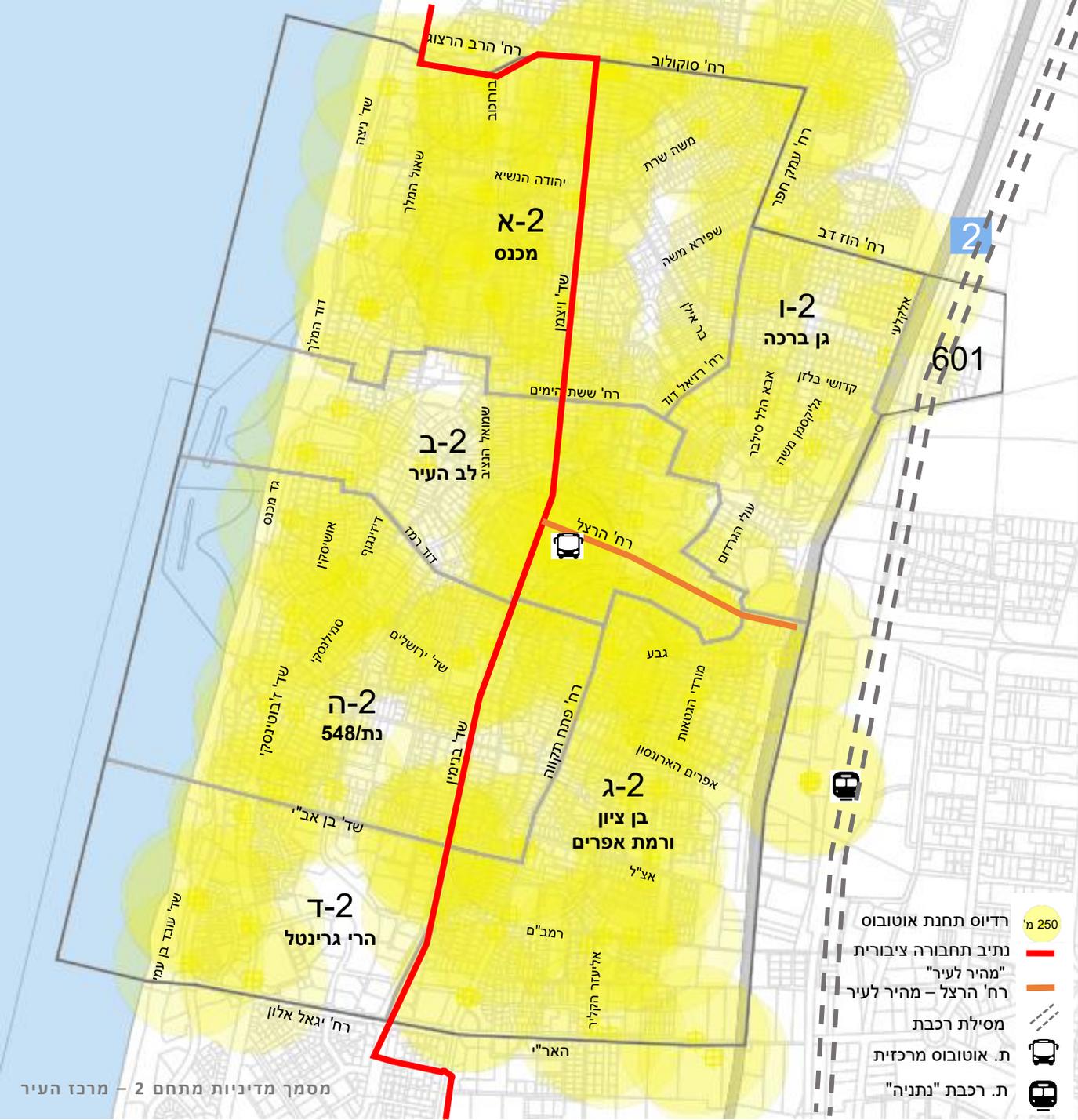
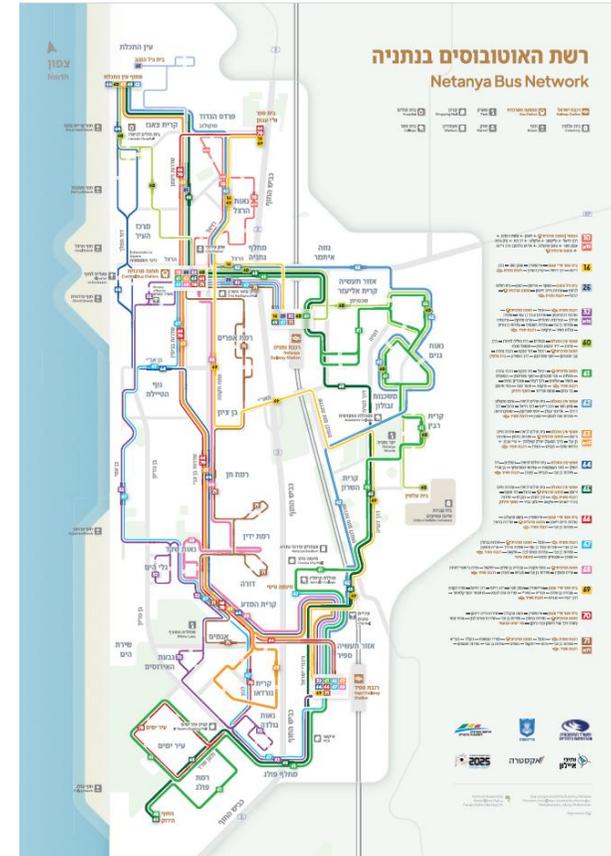
במתחם עוברים מספר גדול של קווי אוטובוס, חלקם עירוניים, חלקם אזוריים ובין עירוניים. בנתניה חלה רפורמה שדרוג של תחבורה ציבורית בשיתוף עם משרד התחבורה, מתוקף רפורמה זו שודרגו קווי התחבורה הציבורית העירונית, ופריסת הקווים הוגדלה וכן כמות האוטובוסים.

במרכז העיר קיימות כ-150 תחנות אוטובוס הפזורות בכל חלקי המתחם ומהוות כיסוי תחבורתי.

להלן פירוט מרבית מהקווים העירוניים והבין עירוניים שעוברים בעיר:

קווים עירוניים
63,64,60,61,62,63 65,66,6,68,69,70,71 א25,71,16,32,32א

קווים בינעירוניים
823,836,143,1,398,399,407 703,784,800,807,825,826,827 852,853,900,840,843,845,846 601,602,905,909,910,930,848 971,975,977,991,998,270,600 604,605,606,947,950,957,970 615,608,609,610,611,607,603 616,617,619,623,612,613,614 650,624



- 250 מ' רדיוס תחנת אוטובוס
- נתיב תחבורה ציבורית "מהיר לעיר"
- רח' הרצל - מהיר לעיר
- מסילת רכבת
- ת. אוטובוס מרכזית
- ת. רכבת "נתניה"

2. מצב קיים | 2.5 הנחיות תשתית

2.5.1 מים וביוב, ניקוז, דלק וגז

מערכת המים והביוב

מערכת המים בעיר מתבססת על מקורות מים מבארות עירוניות וממערכת קווי מקורות, שני מרכזי איגום (צפוני ודרומי) ורשתות חלוקה המחברות בין מרכזי האיגום באמצעות קווים ראשיים. מרכז האיגום הצפוני ממוקם בצמידות למתחם, ברח' דב הוז, וכולל בריכה תת קרקעית בנפח 15,000 מ"ק ועל גגה תחנת שאיבה.

מערכת הביוב הקיימת של העיר בנויה מביבים ציבוריים, קווים מאספים ראשיים, תחנות שאיבה לביוב, קווי סניקה לביוב, קו סילוק למכון טיפול בשפכים. מערכת איסוף השפכים מתחלקת לשני אזורים: מזרחית לכביש 2 ומערבית לכביש 2, כאשר שטח מתחם 2 רובו ככולו משתייך למערכת הולכת השפכים המערבית של העיר. במרכז העיר מס' תחנות שאיבה בפרדס הגדוד, בחוף ארבע העונות ובסירונית.

במרכז העיר קיימות 3 בארות פעילות אשר להן מגבלות בניה באזורי המגן, כמפורט:

רדיוס מגן א' - אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולישיפור מימיו.

רדיוס מגן ב' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות, העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

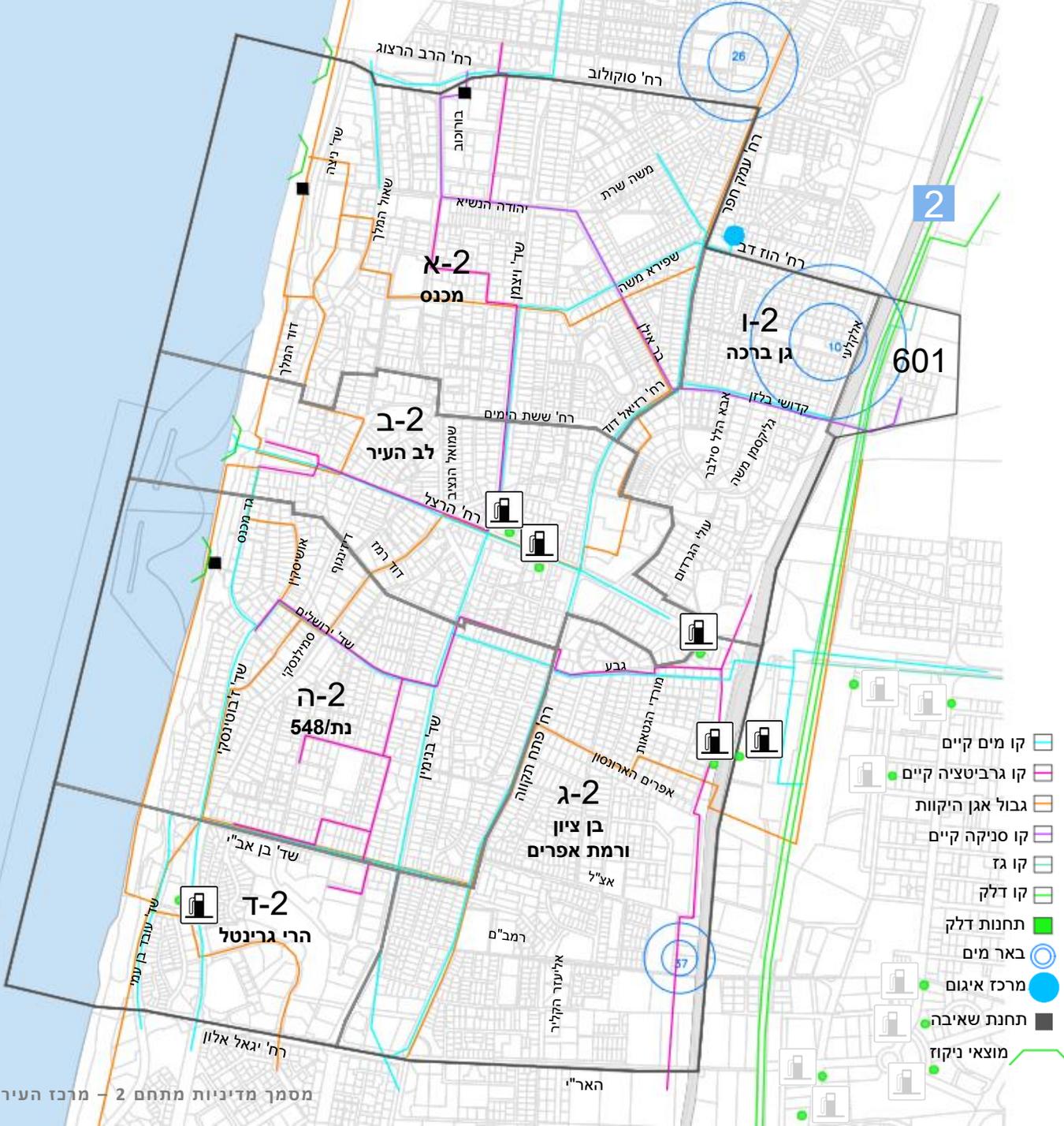
רדיוס מגן ג' - אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחין.

ניקוז ונגר עילי

שני רכסי כורכר בנתניה מהווים מכשול לניקוז הנגר העירוני: רכס אחד ממוקם לאורך קו החוף ומונע זרימת נגר ממזרח, ויצר שקעים ללא מוצא כמו שקע פרדס הגדוד ושקע מרכז העיר. הרכס השני, החוצה את מרכז העיר מצפון לדרום (ציר רח' בן צבי, פתח תקוה, רזיאל, עמק חפר), יוצר שקעים אבסולוטיים ללא מוצא באזור כביש 2. ניקוז השקעים מתבצע באמצעות מנהרות ניקוז המובילות את הנגר לים, עם מוצאים קיימים בשדרות ניצה, הרצל, חוף סירונית ורחוב גבע. נתניה מוגדרת כאזור רגיש למי תהום (אזור א').

תשתיות דלק וגז

בסמוך לרצועת הרכבת עוברים קווי קצא"א (קו צינור הנפט אילת-אשקלון) ותש"ן (החברה לתשתיות נפט). בתוך המתחם פועלות חמש תחנות דלק של חברות שונות, אשר רובן ממוקמות בכניסה הראשית לעיר על ציר רח' הרצל.



חולשות / העדר של משאבים או יכולות	חוזקות / יתרון מול המתחרים
<ul style="list-style-type: none"> העדר חזיתות מסחריות רציפות, למעט ציר הרצל. מיעוט ואי רציפות של שבילי אופניים. ריבוי כלי רכב בשעות העומס בצירים הראשיים. מבני מגורים ישנים הדורשים חידוש פערים בין תתי-מתחמים בתשתיות ובאיכות החיים. 	<ul style="list-style-type: none"> מיקום מרכזי, קרבה לצירי תנועה ראשיים, מסילת רכבת ומחלפים. ריבוי מוקדים עירוניים מרכזיים (מסחר, תחבורה, חינוך, תרבות וחוף הים). תחנת אוטובוסים מרכזית שמחברת בין מוקדי פעילות עירוניים ואזוריים, וריבוי של קווי אוטובוס עירוניים ובינעירוניים המספקים כיסוי נרחב.
איומים / מצבים בסביבה החיצונית שעלולים להזיק	הזדמנויות / סביבה החיצונית לצורך הפקת לקחים ויצירת סביבה תחרותית
<ul style="list-style-type: none"> עומסי תנועה בצירים ראשיים עקב עבודות מהיר לעיר. אתגרי מימון לחידוש תשתיות ותכנון עירוני רחב היקף. תחרות עם שכונות חדשות וחזקות הסמוכות למתחם. 	<ul style="list-style-type: none"> זכויות בניה מאושרות שטרם מומשו. פרויקטים להתחדשות עירונית המשפרים את המתחם. פרויקטים תחבורתיים עתידיים ("מהיר לעיר", ת. רכבת חדשה, הסטה והנגשת התחנה הקיימת). שדרוג השוק העירוני.

מסקנות וסוגיות לטיפול:

תשתיות עירוניות ומבנים

1. שדרוג תשתיות פיזיות ומבני מגורים ישנים:

- חידוש מבנים ישנים (רובם נבנו לפני 1980) והתאמתם לתקנים עכשוויים.
- טיפול בתשתיות ישנות הכוללות מים, ביוב, חשמל ושיפור מערכות ניקוז.

2. הפחתת פערים בין תתי-מתחמים:

- השקעה בתשתיות ושירותים בשכונות חלשות יותר בתוך המתחם לצמצום פערים.

תחבורה ונגישות

3. שיפור נגישות תחבורתית:

- פיתוח תשתיות תחבורה רכה (שבילי אופניים, מדרכות רחבות ונגישות להולכי רגל).
- הפחתת עומסי תחבורה בצירים ראשיים ושיפור הנגישות לתחב"צ (למשל "מהיר לעיר").

4. פתרונות חניה:

- הרחבת מקומות חניה כדי להתמודד עם מצוקת החניה הקיימת.

מסחר וכלכלה

5. חיזוק הרצף של חזיתות מסחריות:

- יצירת חזיתות מסחריות פעילות ורציפות כדי לעודד מסחר ולשפר את חוויית הרחוב.

6. שדרוג והעצמת הפעילות הכלכלית בשוק העירוני:

- שיפור השוק המחודש תוך עידוד עסקים קטנים ותיירות.

שטחים ציבוריים ואיכות חיים

7. פיתוח שטחים ציבוריים ואיכות הסביבה:

- פיתוח פארקים, שצ"פים ומוקדי בילוי פתוחים כחלק מ"הרשת הירוקה".
- שיקום שטחים ציבוריים קיימים ושיפור החיבוריות ביניהם.

חיי קהילה ושירותים ציבוריים

9. חיזוק הקשר בין התושבים למרחב הציבורי:

- שיתוף הקהילה בתכנון ושימור אופיו הייחודי של המתחם.

10. הרחבת השירותים הציבוריים:

- התאמת מוסדות חינוך, בריאות ופנאי לגידול האוכלוסייה העתידית.

ניהול ותכנון עתידי

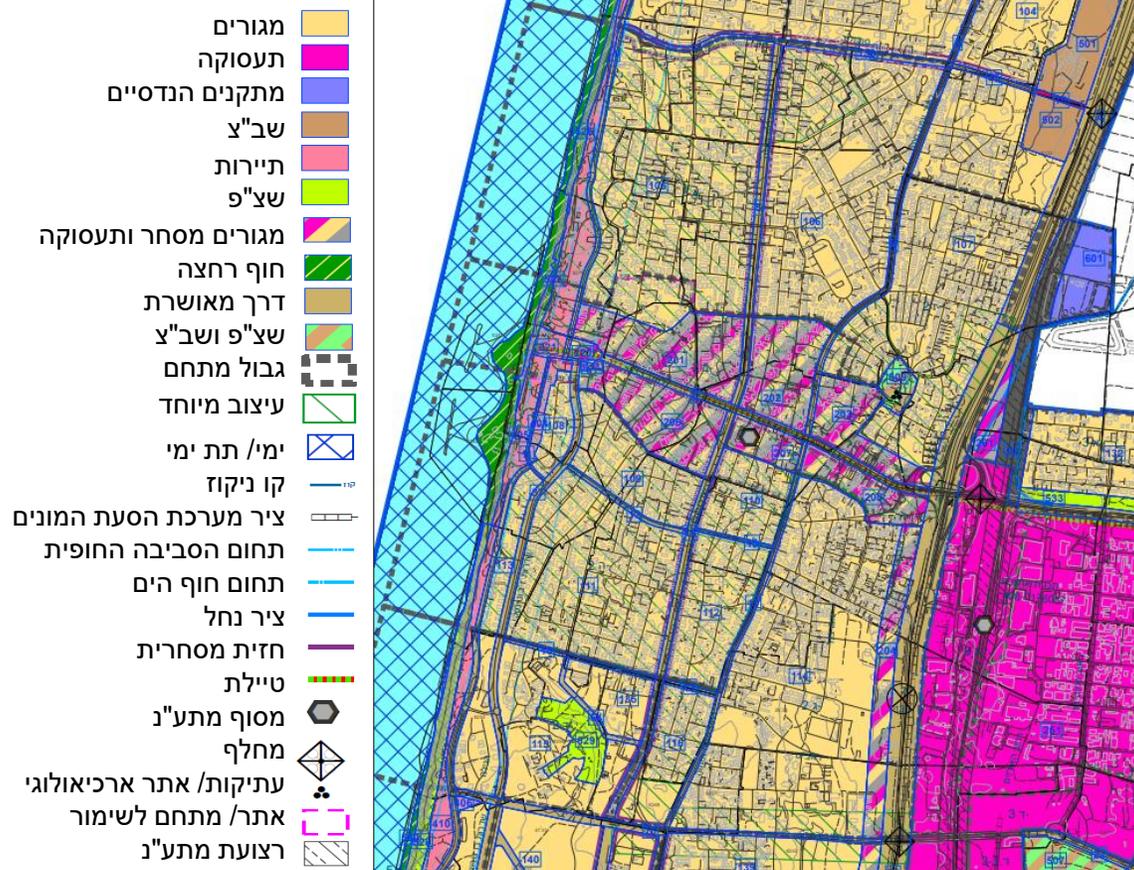
11. יצירת מסגרת תכנון גמישה ומקיפה:

- הבטחת יכולת התאמה של התכנון לצרכים משתנים במרחב העירוני.

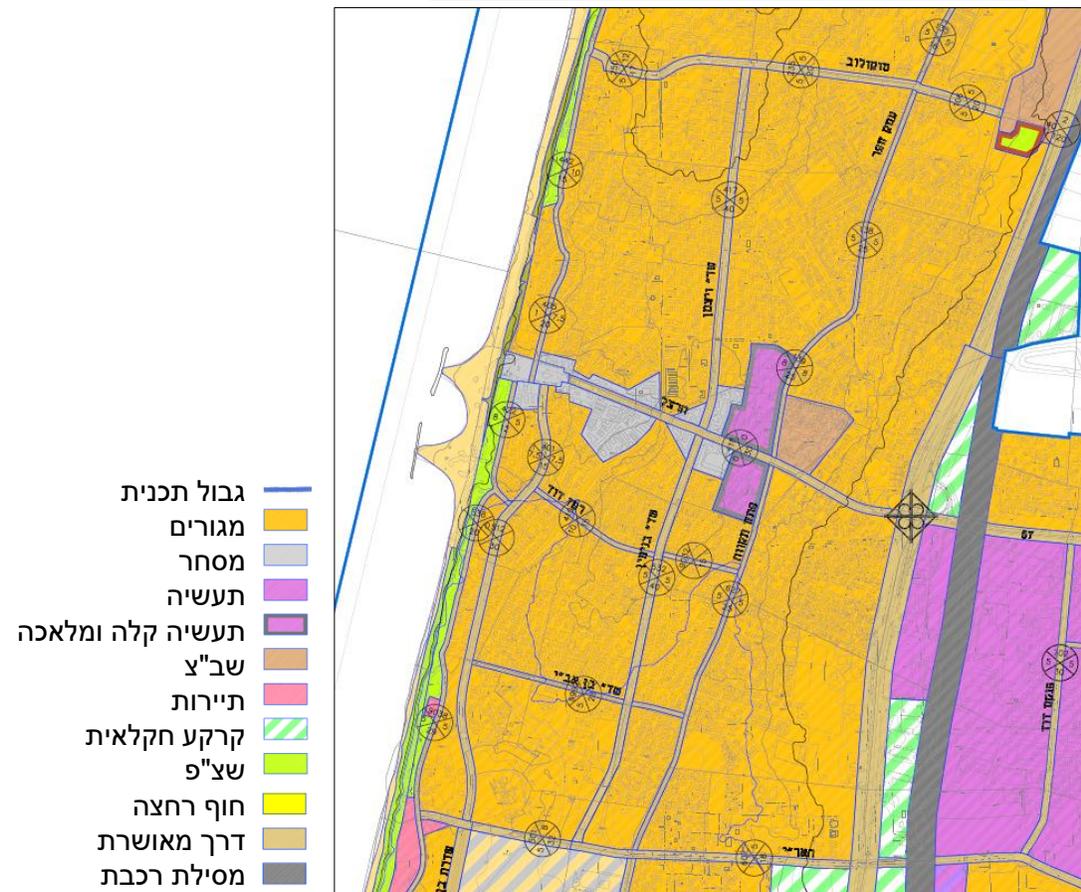
12. תיאום בין גופים עירוניים ואזוריים:

- הבטחת שיתוף פעולה ותיאום בין גורמי הפיתוח, הרשויות והתושבים.

מתוך תשריט מצב מוצע, תכנית מופקדת, נת/2035



מתוך נספח מצב מאושר, תכנית מופקדת, נת/2035



4. מצב מוצען 4.1 הנחיות למרחב הבנוי 4.1.1 עקרונות התכנון

- שדרוג וחיכוש מבני העיר הוותיקים: הגברת עמידות מבנים ישנים, שדרוגם והתאמתם לסטנדרטים מודרניים.
- צמצום פערים עירוניים: שיפור תשתיות ושירותים במתחם הוותיק, כדי לצמצם פערים מול שכונות חדשות בעיר.
- התחדשות עירונית: עידוד תהליכי התחדשות תוך שימור אופי ייחודי של המתחם, לצד שילוב בין מסחר, מגורים ותעסוקה.
- חיזוק הפעילות הכלכלית והמסחרית: פיתוח חזיתות מסחריות רציפות, שדרוג השוק העירוני, עידוד עסקים קטנים ויצירת מוקדי מסחר ובילוי.
- שיפור תשתיות תחבורה ונגישות: שדרוג צירי התנועה, הרחבת שבילי אופניים והולכי רגל, וקידום פרויקטים תחבורתיים.
- פיתוח שטחים ציבוריים איכותיים: שצ"פים ושבילי אופניים כחלק מ"הרשת הירוקה", והגברת הנגישות בתוך המתחם ואליו.
- תמיכה בגידול טבעי של אוכלוסייה: תכנון מגורים איכותיים תוך התחשבות בגידול הדמוגרפי, ושיפור השירותים הציבוריים והחברתיים במתחם.
- שיפור חוויית החיים במרכז העיר: הפיכת האזור למוקד משיכה לצעירים ומשפחות על ידי פיתוח אזורי בילוי ופנאי לצד דיור הכולל תמהיל דירות מגוון
- שימור ערכי מורשת ואדריכלות: שימור מבנים היסטוריים וערכיים, לצד עידוד פיתוח אורבני מודרני.



מסמך מדיניות מתחם 2 – מרכז העיר

4. מצב מוצע | 4.1 הנחיות למרחב הבנוי 4.1.2 חלוקה למתחמי תכנון

התוכנית הכוללת מחלקת את מתחם 2 – מרכז העיר לשבעה תתי מתחמי תכנון כמפורט:

א2 – מכנס: התחדשות עירונית

ב2 – לב העיר: התחדשות עירונית

ג2 – בן ציון ורמת אפרים: התחדשות עירונית מועטה

ד2 – הרי גרינטל: ללא התחדשות עירונית

ה2 – נת/548: התחדשות עירונית

ו2 – גן ברכה: התחדשות עירונית במתחם סלע

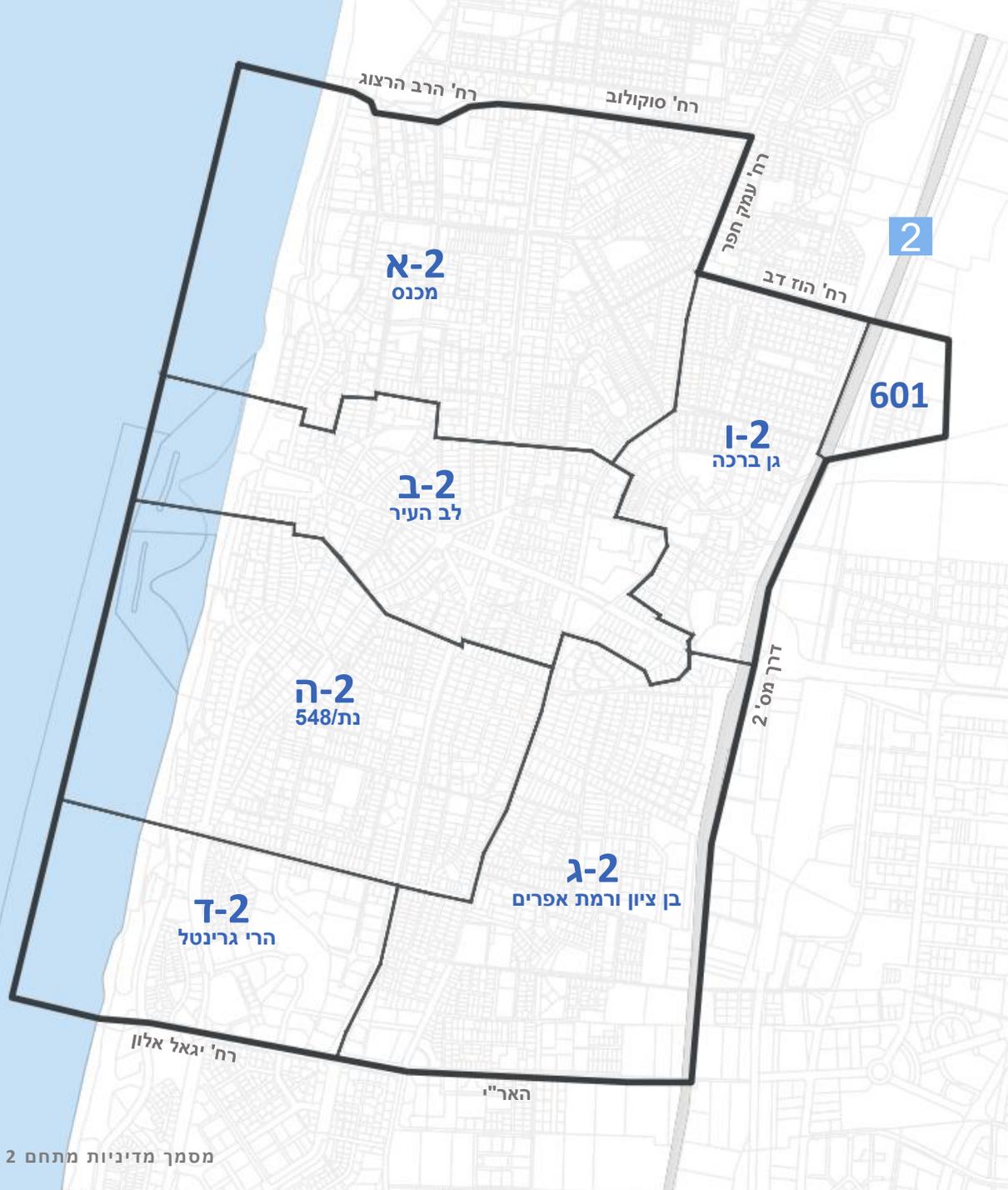
601: מתקנים הנדסיים

לכל תת מתחם מאפיינים ייחודיים והנחיות פרטניות לתכנון מפורט.

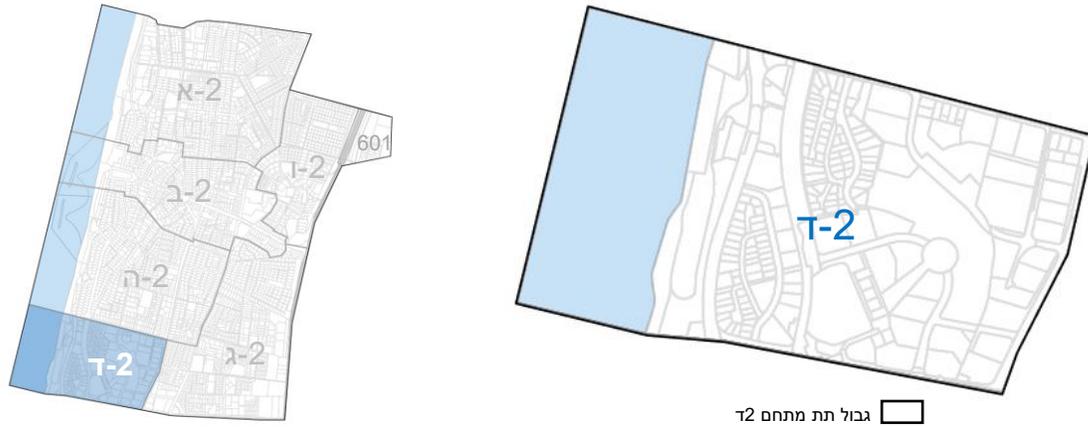
זכויות בנייה מוצעות לשנת היעד 2045*:

מלונאות	תעסוקה	מסחר	דיור מוגן	מגורים	אוכלוסייה
122,200 מ"ר	301,072 מ"ר	223,276 מ"ר	735 יח'	59,465 יח"ד	169,034 תושבים

* הנתונים הינם בהתאם להתנגדות הוועדה המקומית נתניה וכפופים להחלטות מוסדות התכנון.



4. מצב מוצע | 4.1 הנחיות למרחב הבנוי
4.1.2 חלוקה למתחמי תכנון – מתחם תכנון ת2 – הרי גרינטל



תיאור מצב קיים

מיקום: דרום-מערב מרכז העיר. **שטח המתחם:** כ-777 דונם.
צירים ראשיים: שד' בנימין, שד' בן אב"י, רח' יגאל אלון, שד' בן גוריון ושד' עובד בן עמי.
מוקדי עניין: שצ"פ הרי גרינטל, בית מלון כרמל, מגרש כדורגל טובורוק, בי"ס יסודי יונתן ועוזיאל.
בינוי: כ-168 מבני מגורים, רובם נבנו אחרי שנת 1980, ומאופיינים בנייה מגוונת הכוללת צמודי קרקע ומגדלים חדשים.
כמות יחידות דיור: 1,397* . **ממוצע משק בית:** 3.5. **מצב סוציו-אקונומי:** רמה 7. **דת:** חילוני.
***יח"ד קיימות בפועל, לפי נתוני ארנונה 2024.**

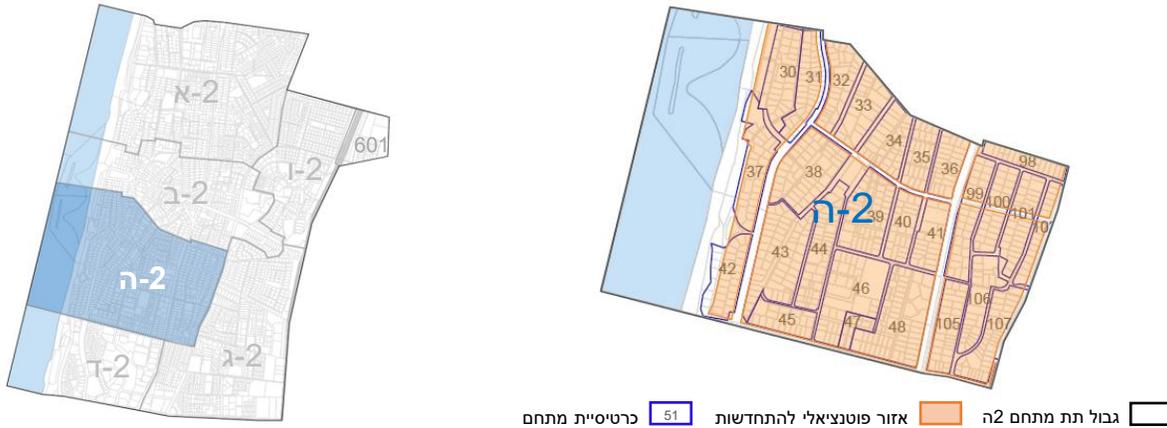
מצב מוצע - העצמת זכויות בניה לשנת 2045 (1):

מגורים	אוכלוסייה	מסחר	תעסוקה	דיור מוגן	הנחיות תכנוניות
4,260 יח"ד	12,780 תושבים	13,531 מ"ר	100,000 מ"ר	400 יח'	<ul style="list-style-type: none"> מתחם ללא התחדשות עירונית. הנחיות בנושא גובה קומות מקסימלי כמפורט בפרק בינוי. הנחיות בנושא תשתיות כמפורט בפרק הנחיות תשתית. הנחיות בנושא הקצאת שטח לציבור כמפורט בפרק תועלות ציבוריות. הנחיות בנושא מסחר כמפורט בפרק חזיתות מסחריות. הנחיות בנושא תחבורה כמפורט בפרק הנחיות תנועה. הנחיות נוספות כמפורט בפרק הנחיות כלליות.

(1) הנתונים הינם בהתאם להתנגדות הוועדה המקומית נתניה וכפופים להחלטות מוסדות התכנון.
 אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל ממוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/2035



4. מצב מוצע | 4.1 הנחיות למרחב הבנוי
4.1.2 חלוקה למתחמי תכנון – מתחם תכנון 2 – נת/548



תיאור מצב קיים

מיקום: דרום מרכז העיר. **שטח המתחם:** כ-1,466 דונם.
צירים ראשיים: שד' בן אב"י, שד' בנימין, שד' ז'בוטינסקי, פתח תקווה, סמילנסקי, אוסישקין ודיזינגוף.
מוקדי עניין: חוף סירונית, מלונות ריזדנס ומרגוע, בי"ס יסודיים תחכמוני ואיתמר.
בינוי: כ-813 מבני מגורים, רובם נבנו עד שנת 1980, ומאופיינים בבנייה רוויה של עד 3-8 קומות.
כמות יחידות דיור: 1,397* . **ממוצע משק בית:** 3.4 . **מצב סוציו-אקונומי:** רמה 5. **דת:** חילוני.
 *יח"ד קיימות בפועל, לפי נתוני ארנונה 2024.

מצב מוצע - העצמת זכויות בניה לשנת 2045 (1)

הנחיות תכנוניות	מסחר	אוכלוסייה	מגורים
<ul style="list-style-type: none"> הנחיות בנושא הקצאת שטח לציבור כמפורט בפרק תועלות ציבוריות. הנחיות בנושא מסחר כמפורט בפרק חזיתות מסחריות. הנחיות בנושא תחבורה כמפורט בפרק הנחיות תנועה. הנחיות נוספות כמפורט בפרק הנחיות כלליות. 	25,122 מ"ר	42,686 תושבים	15,245 יח"ד
<ul style="list-style-type: none"> הנחיות בנושא מבנים להתחדשות כמפורט בברטיסיות המתחמים. הנחיות בנושא גובה קומות מקסימלי כמפורט בפרק בינוי. הנחיות בנושא שימור כמפורט בפרק שימור מבנים ואתרים. הנחיות בנושא תשתיות כמפורט בפרק הנחיות תשתית. 			

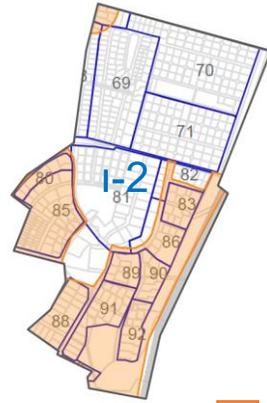
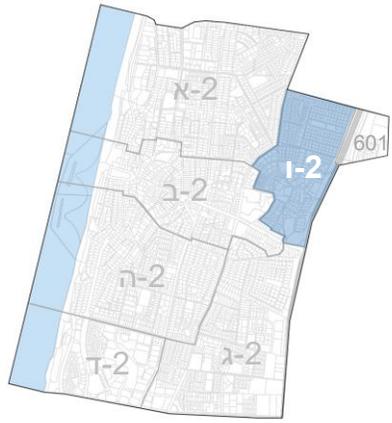
(1) הנתונים הינם בהתאם להתנגדות הוועדה המקומית נתניה וכפופים להחלטות מוסדות התכנון.
 אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל ממוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/2035



4. מצב מוצע | 4.1 הנחיות למרחב הבנוי
4.1.2 חלוקה למתחמי תכנון – מתחם תכנון 2 – גן ברכה

תיאור מצב קיים

מיקום: צפון-מזרח מרכז העיר. **שטח המתחם:** כ-638 דונם.
צירים ראשיים: דרך מס' 2 ומחלף נתניה, הרצל, דב הוז, הרב ריינס, רזיאל דוד, מינץ בינימין.
מוקדי עניין: אום חאלד, בי"ס תיכוניים בית רבקה וגימנסיה, בי"ס יסודיים צופיה ועוז והדר.
בינוי: כ-674 מבני מגורים, רובם נבנו עד שנת 1980, ומאופיינים בבנייה צמודת קרקע של עד 2 קומות.
נמות יחידות דיור: 2,440* . **ממוצע משק בית:** 3.4 . **מצב סוציו-אקונומי:** רמה 3. **דת:** מסורתי.
 *יח"ד קיימות בפועל, לפי נתוני ארנונה 2024.



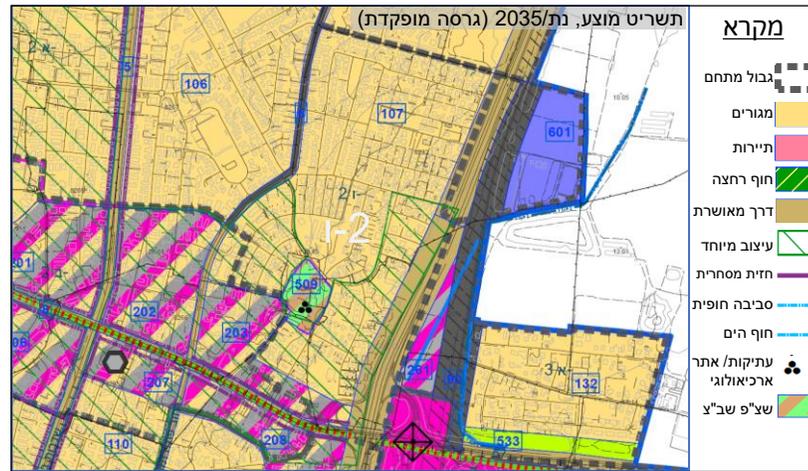
גבול תת מתחם 2 | אזור פוטנציאלי להתחדשות | 51 | כרטיסיית מתחם

מצב מוצע - העצמת זכויות בניה לשנת 2045 (1)

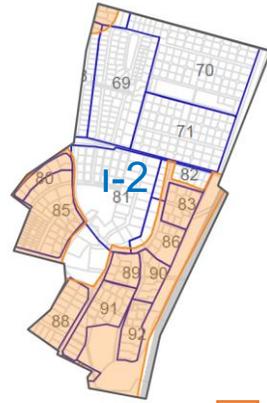
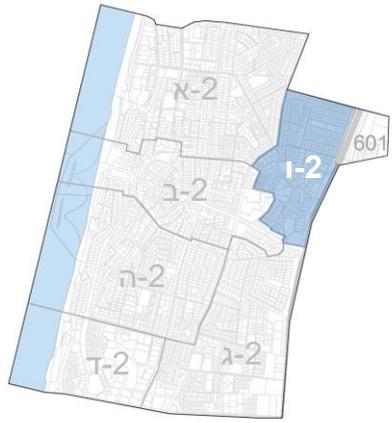
מגורים	אוכלוסייה	מסחר	הנחיות תכנוניות
5,170 יח"ד	14,476 תושבים	8,616 מ"ר	<ul style="list-style-type: none"> הנחיות בנושא מבנים להתחדשות במתחם סלע כמפורט <u>בכרטיסיות המתחמים</u>. הנחיות בנושא גובה קומות מקסימלי כמפורט <u>בפרק בינוי</u>. הנחיות בנושא שימור כמפורט בפרק <u>שימור מבנים ואתרים</u>. הנחיות בנושא תשתיות כמפורט בפרק <u>הנחיות תשתית</u>. הנחיות בנושא הקצאת שטח לציבור כמפורט בפרק <u>תעלות ציבוריות</u>. הנחיות בנושא מסחר כמפורט בפרק <u>חזיתות מסחריות</u>. הנחיות בנושא תחבורה כמפורט בפרק <u>הנחיות תנועה</u>. הנחיות נוספות כמפורט בפרק <u>הנחיות כלליות</u>.

(1) הנתונים הינם בהתאם להתנגדות הוועדה המקומית נתניה וכפופים להחלטות מוסדות התכנון.

אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל ממוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/2035



4. מצב מוצע | 4.1 הנחיות למרחב הבנוי
4.1.1 חלוקה למתחמי תכנון – מתחם תכנון 12 – גן ברכה



גבול תת מתחם 12 אזור פוטנציאלי להתחדשות 51 כרטיסיות מתחם

תיאור מצב קיים

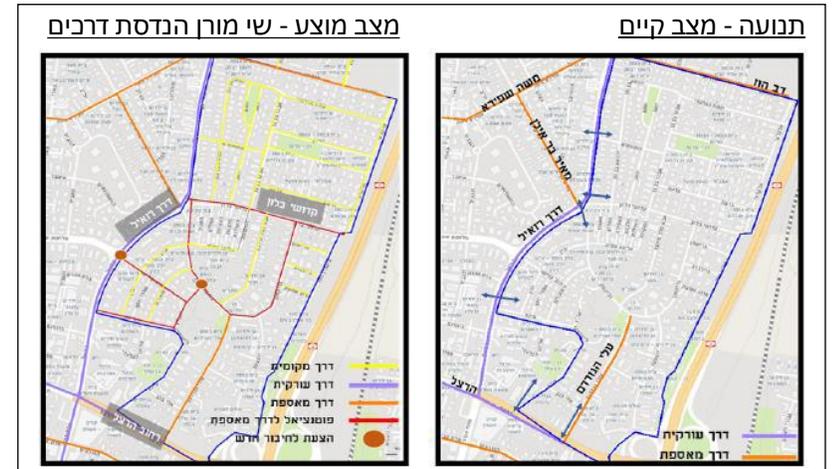
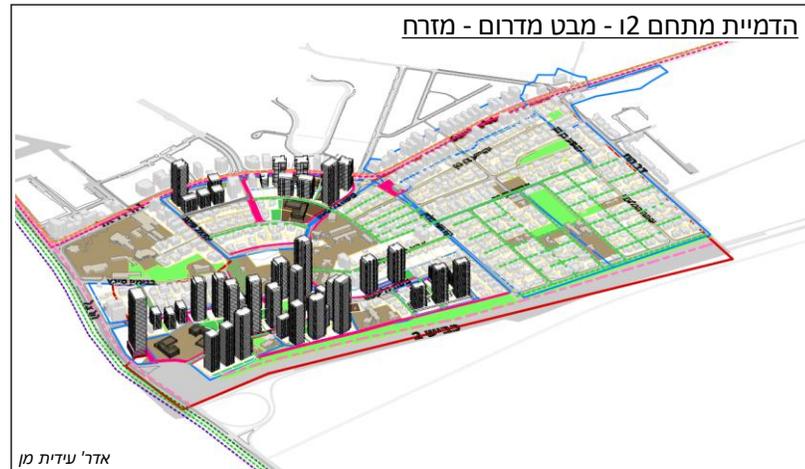
מיקום: צפון-מזרח מרכז העיר. **שטח המתחם:** כ-638 דונם.
צירים ראשיים: דרך מס' 2 ומחלף נתניה, הרצל, דב הוז, הרב ריינס, רזיאל דוד, מינץ בינימין.
מוקדי עניין: אום חאלד, בי"ס תיכוניים בית רבקה וגימנסיה, בי"ס יסודיים צופיה ועוז והדר.
בינוי: כ-674 מבני מגורים, רובם נבנו עד שנת 1980, ומאופיינים בבנייה צמודת קרקע של עד 2 קומות.
כמות יחידות דיור: 2,440*. **ממוצע משק בית:** 3.4. **מצב סוציו-אקונומי:** רמה 3. **דת:** מסורתי.
 *יח"ד קיימות בפועל, לפי נתוני ארנונה 2024.

מצב מוצע - העצמת זכויות בניה לשנת 2045 (1):

הנחיות תנועתיות (2)

- במצב הקיים תת המתחם נשען על דרכים היקפיות (רזיאל, הרצל ודב הוז), קיימים 6 שערי כניסה ויציאה, וקיים ציר תנועה מאסף יחיד (עולי הגרדום), ראו תרשים מצב קיים מטה.
- מוצע תכנון הנותן דגש ליצירת רשת צירים שתאפשר תפקוד יעיל של מערך תח"צ, שבילי אופניים והלכתיות.
- מוצע לסווג כצירים מאספים או עם פוטנציאל כדרך מאספת, ולייצר חיבורים חדשים של מערך הצירים כמוצג בתרשים מצב מוצע מטה, ע"מ לאפשר תפקוד יעיל של מערך התחבורה במתחם.
- ברח' הרצל ורזיאל מתוכננות מערך תחבורה ציבורית עם העדפה ("מהיר לעיר").

(1) הנתונים הינם בהתאם להתנגדות הוועדה המקומית נתניה וכפופים להחלטות מוסדות התכנון.
 (2) יודגש כי הנ"ל לפני בדיקה היתכנות ליישום תכניות פינני בינוי הנדרשות ליישום הצעה זו.
 אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/2035

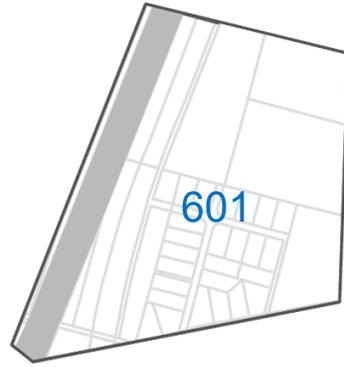
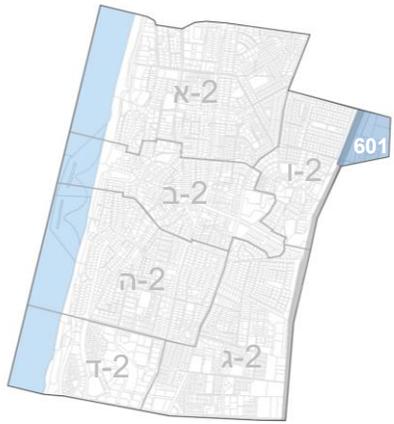


4. מצב מוצע | 4.1 הנחיות למרחב הבנוי

4.1.2 חלוקה למתחמי תכנון – מתחם תכנון 601 – מתקנים הנדסיים

תיאור מצב קיים

מיקום: בגבול המזרחי של העיר ליד כביש 2 ומסילת הרכבת. **שטח המתחם:** כ-149 דונם.
צירים ראשיים: דרך מס' 2 ומסילת הרכבת. **מוקדי עניין:** שטחים חקלאיים ומבני תשתית של תאגיד מי נתניה.
בינוי: מבני תשתית בני קומה אחת המשמשים לתחנת שאיבה בית יצחק, חדר חשמל, מבנה מגורים מכניים ומאגר ויסות.
תיאור המתחם: בחלקה הצפוני של המתחם שטחים חקלאיים, ובחלקה הדרומי (עפ"י נת/432 משנת 1964) קיימת תחנת שאיבה בית יצחק, שחודשה בשנת 2007, ומשמשת כתחנה הראשית של העיר. תפקידה העברת שפכי העיר באמצעות שני קווי סניקה למט"ש נתניה הממוקם כ-4 ק"מ צפונית לת"ש. מאגר הויסות הקיים משמש כגיבוי לת"ש בשעות חירום.



גבול תת מתחם 601

מצב מוצע - העצמת זכויות בניה לשנת 2045 (1):

יעוד	שימושים עיקריים	הנחיות תכנוניות
מתקנים הנדסיים	תחנת שאיבה, מט"ש ושאר מתקני תשתית לרבות אנטנות ותחנות טרנספורמציה	<ul style="list-style-type: none"> כלל המתקנים יבנו ע"פ צרכי העיר בהתאם להתפתחות וגדילת העיר. תכנויות מפורטות יכללו הנחיות למניעת מפגים סביבתיים. יצירת דרך גישה למתקנים ההנדסיים מדרום/מזרח לתת המתחם (2). מגבלות בנייה עפ"י תת"ל 65/א

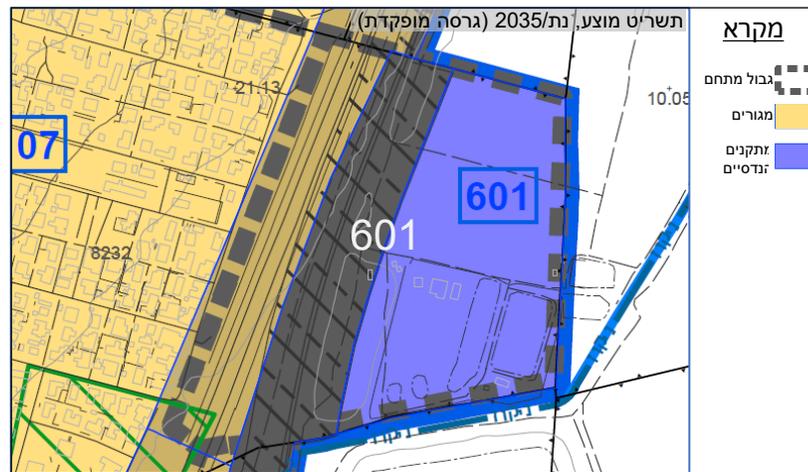
(1) הנתונים הינם בהתאם להתנגדות הוועדה המקומית נתניה וכפופים להחלטות מוסדות התכנון.

(2) הסדרת דרך הגישה הינה בכפוף לאישור הוועדה הגאוגרפית לבקשת עיריית נתניה להרחבת שטח השיפוט והתכנון של העיר ע"ח שטחי עמק חפר.

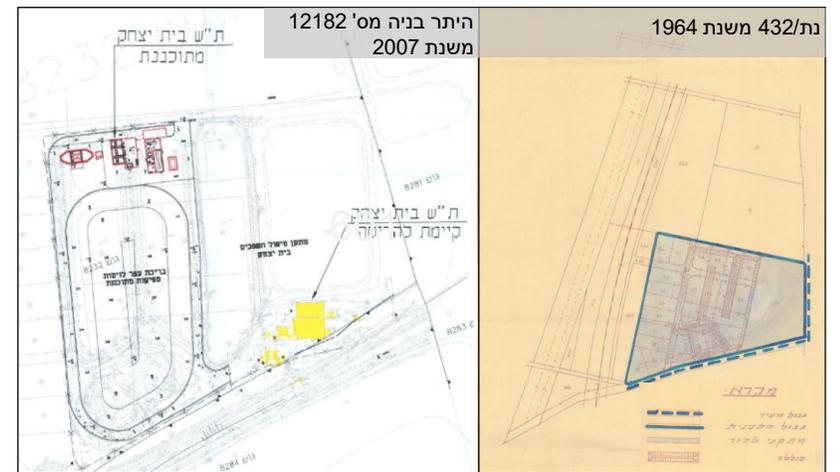
אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכנון מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/2035



סימפלקס, אוק' 2024



תשריט מוצע, נת/2035 (גרסה מופקדת)



4. מצב מוצע | 4.1 הנחיות למרחב הבני 4.1.3 אזורים פוטנציאליים להתחדשות עירונית

בעיר נתניה פוטנציאל רב להתחדשות עירונית, כאשר מרבית הפוטנציאל נמצא במרכז העיר, בו קיימים כ- 952 בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 2-5 קומות שבבנו לפני שנת 1980, המהווים פוטנציאל להתחדשות (באזורים מסוימים מבנים בני 2-4 קומות).

הוועדה המקומית שמה דגש לקידום מיזמי התחדשות עירונית (פינוי בינוי, תמ"א 38/ חלופת שקד ושיפוצי חזיתות) בתהליך סדור שיאפשר פיתוח הדרגתי ומנוהל, כאשר ניתן דגש על פיתוח תכנון בראייה הכוללת מערכת שיקולים רחבה (תנועה ותחבורה, שטחים ציבוריים, שטחים ירוקים ועוד). בנוסף, ניתן דגש לשימור הקהילה הקיימת, התאמת התכנון לסביבה תוך שמירת האינטרס הציבורי ואיכות חיי התושבים.

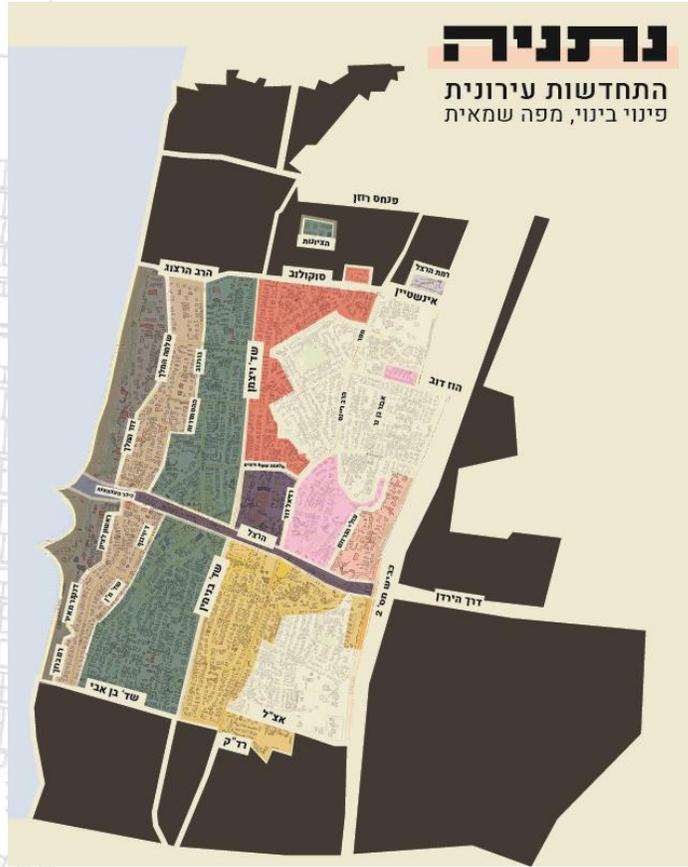
המפה השמאית המוצעת:

כדי לאפשר מימוש משמעותי של פרויקטים, למרות חסמים תכנוניים, תשתיתיים וכלכליים, פעלה הוועדה המקומית לבחון, באמצעות שמאי מטעמה, את מכפילי יחידות הדיור ומכפילי שטח הנדרשים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

ממצאי הבדיקה השמאית*

המפה מחלקת את מרכז העיר למתחמים מוגדרים לפי טווחי מכפילים התלוי בנסיבות הבסיס בכל אזור גאוגרפי בעיר. החלוקה נועדה לשקף את הפערים בין המתחמים ולהנחות את הוועדה בקביעת מדיניות מותאמת לכל מתחם.

* מכפילי יח"ד והנחות העבודה יבחנו אחת לשנתיים ממועד פרסומם, וככל הנדרש יותאמו.



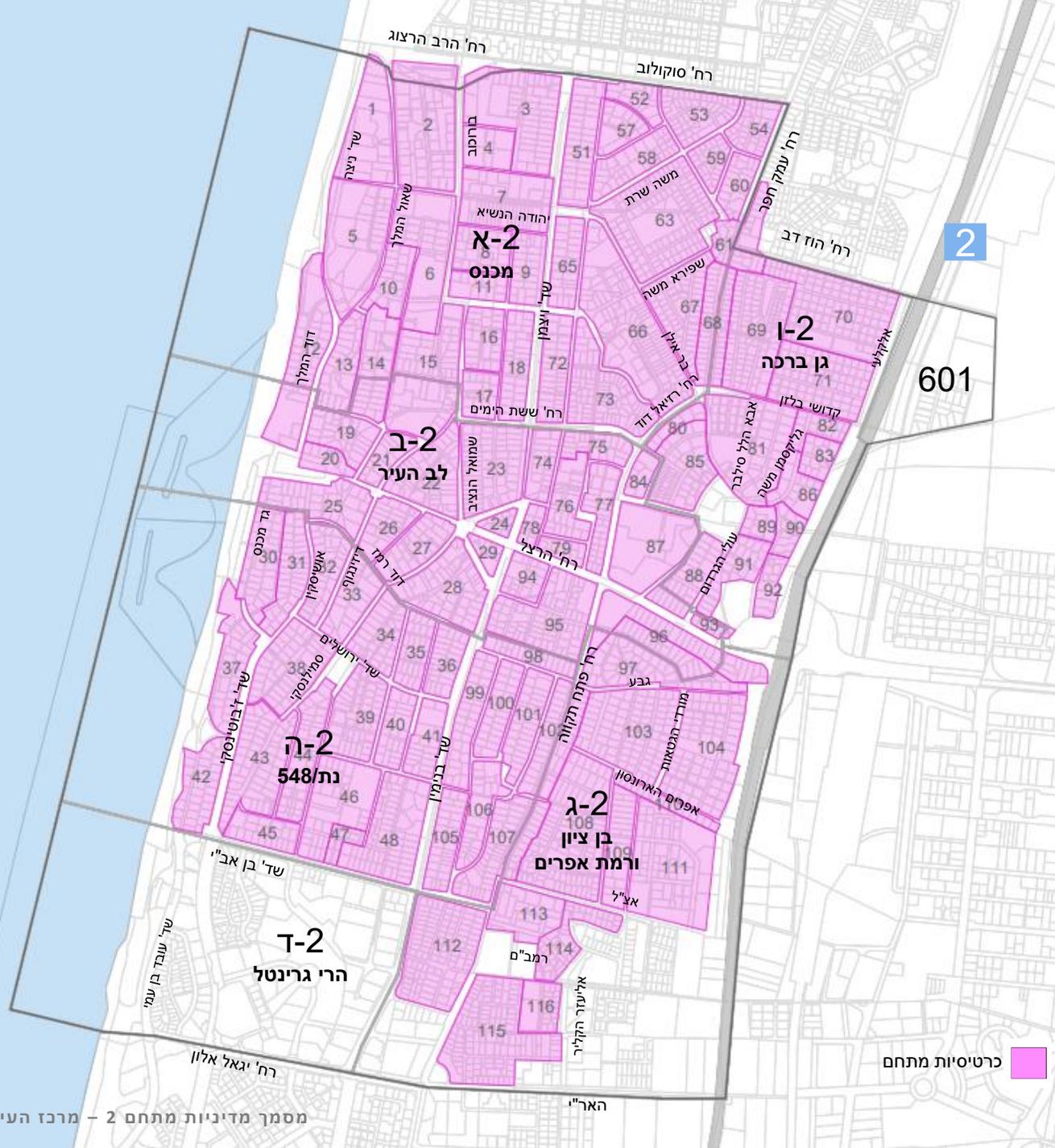
4. מצב מוצע | 4.1 הנחיות למרחב הבנוי 4.1.3 כרטיסיות תכנון

לטובת קידום פרויקטים של התחדשות עירונית תוך שמירה על עקרונות ומטרות חזון העיר, אגף התחדשות עירונית חילק את מרכז העיר לכ-120 מתחמי תכנון, כאשר לכל מתחם הוגדרו הנחיות כלליות ופרטניות בהתאם למצבו הגאוגרפי, תשתיתי, חברתי וכלכלי. במסגרת הליך זה נכללו מספר מפגשים של ידוע ושיתוף ציבור של בעלי עניין שונים, והוצגו פורסמו באתר האינטרנט של העירייה. לכל מתחם תכנון כרטיסייה הכוללת תיאור של המצב הקיים, הנחיות כלליות לסוג ההתחדשות האפשרי במתחם, והנחיות תכנוניות, חברתיות, כלכליות וציבוריות.

התכנון מתבסס על מס' עקרונות מרכזיים:

- עירוב שימושים
- עוצמות בניה תואמות מתחם
- בינוי מגוון
- תועלת ציבורית משמעותית
- הרחבת דרכים

ראו קישור [לכרטיסיות התכנון](#)



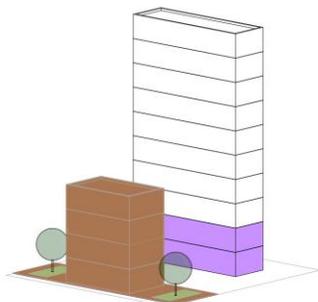
העצמת הזכויות תינתן בתנאי מתן תועלות ציבוריות במרחב הפתוח ליצירת פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, ותועלות ציבוריות במרחב הבנוי ע"י: הקצאת שטחי ציבור מבונים ו/או הקצאת שטח קרקע לצרכי ציבור.

להלן דוגמאות לתועלות ציבוריות:

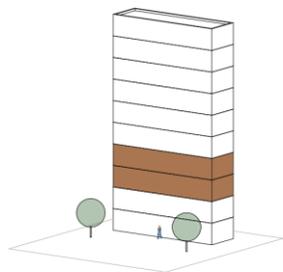
- פתיחת מעבר להולכי רגל ע"י מתן זיקת הנאה לציבור ליצירת חיבוריות במתחם.
- הרחבת הרחוב בזיקת הנאה לצורך שילוב של תחבורה ציבורית ושבילי אופניים.
- שטח ציבורי פתוח או רחבה עירונית בה תקבע זיקת הנאה לציבור.
- מבנה חניה ציבורית להפחתת עומסי החניה במתחם.
- הקצאת שטח קרקע לצרכי ציבור כאשר היקף השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לפרוגרמה העירונית ולמתווה התכנוני. ככל הניתן תינתן עדיפות להפרשת קרקע בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר. שימושים ושטחי בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית עירונית לשטחי ציבור נת/7/400.צ.
- שטח ציבורי משולב בבינוי כאשר היקף השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לפרוגרמה העירונית ולמתווה התכנוני. שימושים ושטחי בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית עירונית לשטחי ציבור נת/7/400.צ.

סוגי התועלות הציבוריות והיקפם ייקבעו לפי עקרונות מסמך זה ועפ"י החלטת מה"ע ו/או מי מטעמו.

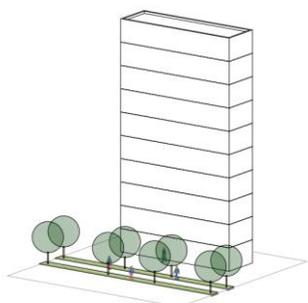
התועלת הציבורית תירשם על שם הרשות ותבוצע על ידי היזם ועל חשבונו. כמו כן, תקבע בתוכנית הוראה בדבר שלביות הביצוע של ההקצאה לצרכי ציבור באופן שיבטיח את ביצועה בד בבד עם מימוש התוכנית.



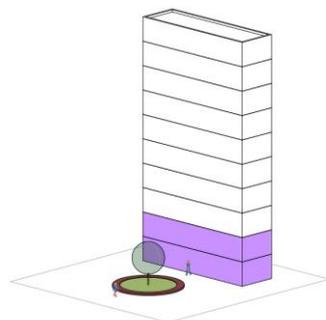
הקצאת שטח קרקע למוסדות ציבור



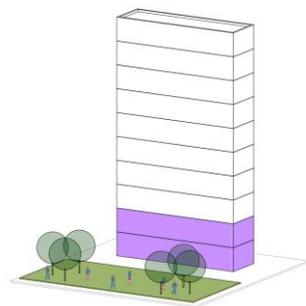
הקצאת שטח ציבורי משולב בב



פתיחת מעבר להולכי רגל / הרחבת רחוב



הקצאת שטח קרקע לרחבה עירונית



הקצאת שטח ציבורי פתוח

4. מצב מוצע | 4.2 הנחיות למרחב הציבורי 4.2.2 חזיתות מסחריות

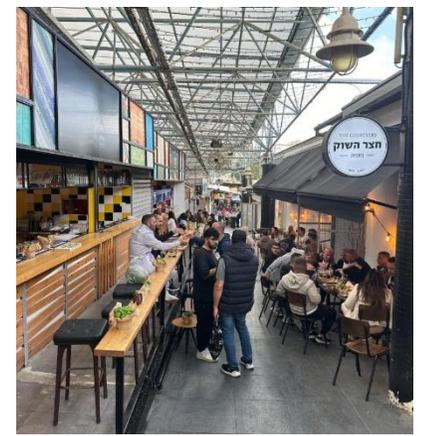
בנוסף למסחר הקיים בפועל הרוכז סביב רחוב הרצל, תכנית נת/2035 הגדירה את הרחובות הראשיים של המתחם – הרצל, ששד' וייצמן, שד' בנימין, רח' סוקולוב, הרב הרצוג כרחובות פעילים מרכזיים בעלי חזית מסחרית. לאורך מרבית צירים אלו, התוכנית הכוללת מאפשרת בנייה בגובה מירבי של עד 40 קומות.

ציר הרצל, וסביבתו, המהווה כציר מסחרי הראשי של העיר, מאפשר שימושי קרקע הכוללים מסחר, מגורים ותעסוקה, ליצירת סביבה שוקקת מעורבת שימושים.

בנוסף, מוצעים צירים נוספים כצירי מסחר המסווגים לפי דרגה 1 – מסחר על שלל שימושי, דרגה 2 – מסחר קמעונאי/תעסוקה שאינו מהווה מטרה, ומסחר דרגה 3 – מסחר תומך תיירות.

במתחם שני מוקדי מסחר עיקריים המהווים מוקד משיכה מהעיר ומהאזור כולו – קניון השרון ושוק נתניה שעובר הליך חידוש, הכולל שדרוג תשתיות, חידוש דוכנים, שיפור נגישות, תוך שמירה על אופיו הייחודי.

מפלס החזית המסחרית יתוכנן במפלס המדרכה ללא מכשולים ו/או מדרגות על מנת ליצור נגישות עבור המסחר.



4. מצב מוצע | 4.3 הנחיות תנועה

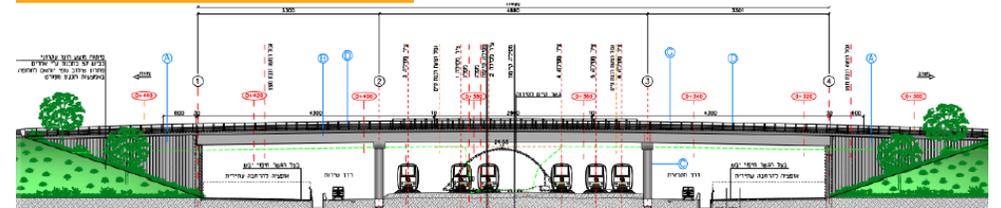
4.3.1 מערכת דרכים

שדרוג מחלף נתניה 2/57

מחלף נתניה, במפגש דרכים 2 ו-57, מתוכנן להשתדרג ע"י נתיבי ישראל למחלף סמי מערכת המאפשר תנועות ישירות בין כביש 2 לכביש 57. שדרוג המחלף מהווה תנאי לביצוע תכנית הרחבת מחלף איינשטיין.

שדרוג כביש וגשר 57

כביש 57 ישודרג לדרך ראשית בעלת דרכים משניות, וחיבורו לכביש 2 לכיוון צפון ברמות ישירות. בנוסף, עפ"י תת"ל 65 מתוכנן הרחבת גשר 57 מעל מסילות הרכבת.



מוצע שדרוג מערך התחבורה בתת מתחם 2 (שכונת סלע) ע"י הוספת דרכים מאספות וחיבורים חדשים (ראו פירוט הצעתו של יועץ התנועה שי מורן - בברטיסיית תת מתחם 2)

הרחבת זכות הדרך כתועלת ציבורית במסגרת תכניות מפורטות יידרש להקצאות שטח ציבורי, לטובת שדרוג המרחב הציבורי, בהתאם למאפייני המגרש, ובהתאם להנחיות מה"ע. ברח' רמז-הנוטע-מאירוביץ מקודמת תכנית מפורטת, אשר במסגרתה יוסט רח' הנוטע מערבה, על מנת שיוכל להתחבר לרח' הגליל, ובכך לשפר את הנגישות התחבורתית.



- דרך מהירה – כביש 2
- דרך ראשית – כביש 57
- דרך עירונית עורקית
- דרך מאספת
- אזור מיתון תנועה
- מסילת רכבת
- פוטנציאל לדרך מאספת
- מחלף
- הצעה לחיבור חדש
- מהיר לעיר קיים
- מהיר לעיר מאסף
- מהיר לעיר מוצע
- הסטה של כביש – רח' הנוטע

4. מצב מוצע | 4.3 הנחיות תנועה

4.3.2 תחבורה ציבורית

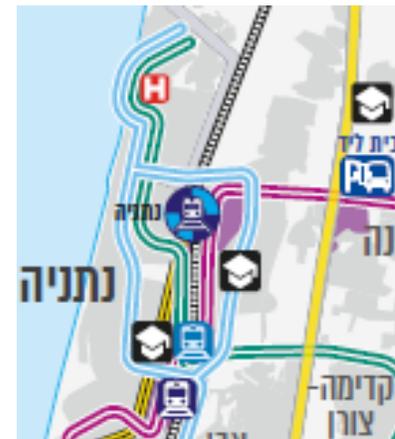
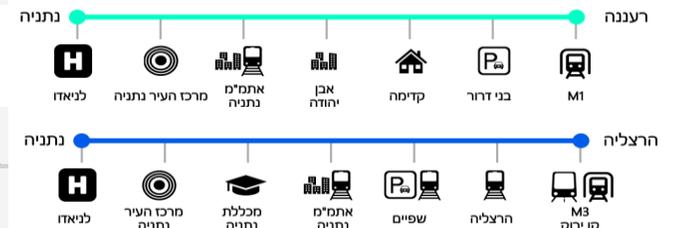
קיים תכנון עבור קידום מערך התחבורה הציבורית בעיר ברמה אזורית ומקומית.

מתע"ן אזורי

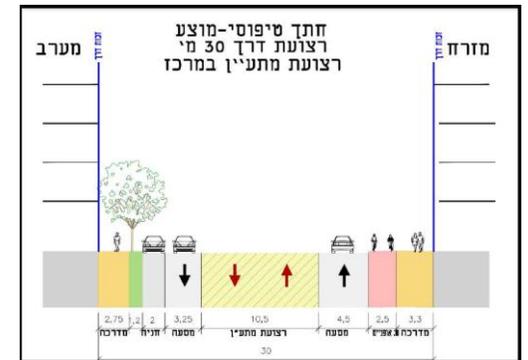
ברמה האזורית "התכנית אסטרטגית להסעת המונים ותחבורה ציבורית מרחב נתניה-חדרה רבתי", לשנת יעד 2050. את התכנית יזם משרד התחבורה בקידום חברת נתיבי איילון בעקבות הביקוש ההולך וגובר לנסיעות בתוך מרחב תכנון זה ובינו לבין המרחב הסובב.

קווי המתע"ן הייעודיים למרכז העיר הינם הקו הירוק והכחול, כאשר התוואי שלהם ידויק בתכנון מפורט.

פירוט קווי המתע"ן במתחם 2 – מרכז העיר:



הדמית רחוב הרצל, מצב מוצע



מהיר לעיר

ברמה המקומית מתוכננת תכנית "מהיר לעיר" הכוללת רשת קווים לתחבורה ציבורית באורך כולל של כ-90 ק"מ נתיב, המקודמת ע"י נתיבי איילון עבור משרד התחבורה. מטרת הקווים לקשר בין חלקי העיר השונים, לפעול בתדירות גבוהה ובשעות פעילות נרחבות, נסיעה בתשתית העדפה ומתן קישוריות אל ומתחנות הרכבת ומוקדי הביקוש. התכנית כוללת 9 קווים עורקיים בעיר, כאשר רובם (8) עוברים בצירים הראשיים של מרכז העיר.

פירוט קווי מהיר לעיר במתחם 2 – מרכז העיר:

קו אדום * החוף הירוק - חבצלת	קו כחול הרכבת ספיר - חבצלת
קו ורוד הרכבת ספיר - חבצלת	קו צהוב הרכבת ספיר - חבצלת
קו ירוק החוף הירוק - חבצלת	קו סגול הרכבת ספיר - חבצלת
קו חום הרכבת ספיר - פארק המדע	קו טורקיז הרכבת ספיר - שאות הרצל

*החל ביצוע הקו האדום

הדמית רחוב הרצל, מצב מוצע



4. מצב מוצע | 4.3 הנחיות תנועה 4.3.3 הרשת הירוקה

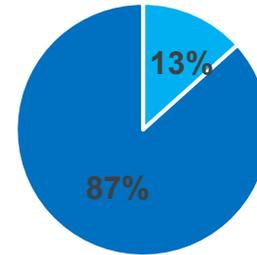
שבילי אופניים

המתחם עתיד להיות מרושת ברשת שבילי אופניים כוללת באורך של כ-26 ק"מ. תוספת של כ-22 ק"מ של שבילי אופניים מוצעים, על השבילים הקיימים באורך של כ-4 ק"מ. שבילי האופניים המוצעים יהיו בעיקר סביב הצירים הראשיים.

רצף עירוני ירוק

תכנית המתאר נת/2035 הגדירה ארבעה צירי רוחב עירוניים ירוקים בעיר, שיש לשמור על רציפותם בצירים עיקריים שנותנים מענה עבור הולכי הרגל ושבילי אופניים. רח' הרצל מהווה את אחד מצירי הרוחב – מהכניסה לעיר במזרח ועד לכיכר העצמאות במערב.

שבילי אופניים



- שביל אופניים קיימים
- שביל אופניים מוצעים

תוספת שטחים פתוחים וזיקות הנאה כתועלת ציבורית

במתחם קיימים כ-430 דונם שצ"פם המפוזרים ברחבי מרכז העיר. במסגרת תועלת ציבורית הנדרשת להתקבל ע"י פרויקט המבקש העצמת זכויות, תבחן האפשרות האם להוסיף שטחים פתוחים, יצירת מעברים. כמו כן, כל פרויקט ידרש לתת זיקות הנאה בכל תחום ק.ב. קדמי לטובת הרחבת זכות הדרך ויצירת מרחב הליכתי מיטבי.

תכנית אסטרטגית להצללה

עריית נתניה זכתה בקול קורא להכנת תוכנית עירונית להצללה ולקירור באמצעות עצים. נמצא כי קיים כיסוי נמוך של צל במרחב הציבורי בעיר והציבה יעד של כיסוי של 70% של רחובות בעלי פוטנציאל הליכתיות משמעותי.

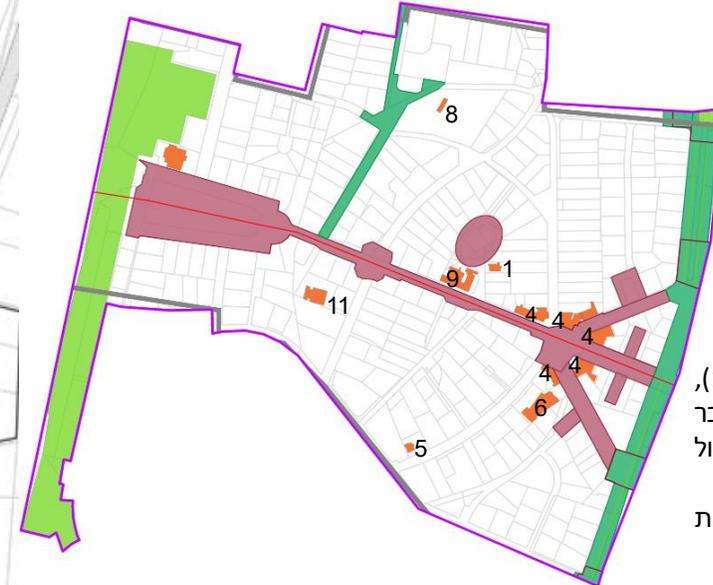


- שצ"פ שכונתי
- שצ"פ רבעי
- שצ"פ בתכנון / ביצוע
- שבילי אופניים
- שבילי אופניים מוצעים
- ציר ירוק
- דרך ראשית /או טיפול נופי
- דרך משנית /או טיפול נופי

4. מצב מוצע | 4.4 שימור מבנים ואתרים

בעיר נתניה, ובמרכז העיר בפרט, קיים ריכוז גדול של מתחמים, אתרים ומבנים לשימור עם ערכים אדריכליים, היסטוריים ועם ערכי טבע ונוף. שלד המרחב הציבורי של מרכז העיר, לאורך צירי הרחובות הראשים, הכיכרות, השדרות והגנים הכלולים בו מהווה אף מרחב ציבורי ייחודי בארץ, שראוי לשימור.

בין אתרים המיועדים לשימור כלולים: בית לנדה (1), הרצל 15 (9), קולנוע השרון (6), מבנים סביב כיכר ציון (4), קולנוע אסתר (13), בית הכנסת הגדול (11), בית שנקר (5), בית ספר ביאליק (8). האתרים המיועדים לשימור הינם בכפוף לתוכנית השימור שתוכן.



בית לני - בית החלוצות הוקם ע"י התנועה הציבורית במטרה לסייע לעולות חדשות להיקלט בחברה וללמוד חקלאות, כלכלת הבית, ומקצועות נוספים.

המתחם כולל 4 מבנים: מבנה בית החלוצות- בי"ס למקצועות טבחות, מוזיאון לתולדות העיר, מבנה פנימייה ומבנה בי"ס לציור ופיסול. לאור היותו בעל ערך היסטורי וחברתי, המתחם תוכנן לשימור עבור משרדי עירייה, וכבר היום בנוי חלקית.



בית לני



בית לנדה



בית לנדה - שימש כבית משפחה לנדה, אחת ממייסדות העיר, לאור מעורבותה בחיי התרבות והמסחר והשפעתה על פיתוחה של העיר נתניה במספר תחומים. במבנה התקיימו אירועי חברה רבים, ששימשו גם מקום מפגש לנבחר הציבור של העיר. גם ברמה ההיסטורית, המבנה נחשב כאחד מנדבכי העיר הראשונים באדריכלות לאור תכנונו בסגנון בינלאומי עם מאפיינים של האר דקו, ובפעילות הציבורית שהתקיימה בו. המבנה מיועד לשימור עם כוונה להפכו למוזיאון עירוני.



- ציר הסטורי לשימור
- ציר שדרה לשימור
- רחובות / שדרות שתוכננו בתוכנית היסטורית
- ככרות ומרחבים ציבוריים לשימור
- ככרות ומרחבים ציבוריים שתוכננו בתוכנית היסטורית
- מתחם לשימור עפ"י תכנית כוללת
- גנים היסטוריים בתוך מתחם לשימור מבנים / אתרים מרשימת השימור בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי
- מבנה לשחזור כסמל עירוני
- מונומנטים / אתרים לאומיים
- עץ השקמה
- מצפה / מצפור לשימור
- עתיקות / אתר ארכיאולוגי

4. מצב מוצע | 4.6 הנחיות כלליות

4.6.1 הנחיות והבהרות נוספות

מדיניות תכנון

- מסמך זה מהווה חלק ממסמך מדיניות מתחמית כהגדרתו, בסעיף 4.1.1 בתכנית המתאר הכוללנית נת/2035.
- כל תכנית מפורטת שתוגש במתחם תבחן בהתאם למפורט במסמך זה.
- אין במסמך זה כדי לפגוע בזכויות על פי תכניות שאושרו לפני אישורו של מסמך זה.

סוג התחדשות עירונית

התחדשות בהליך של פיניו בינוי, חלופת שקד חיזוק ועיבוי או שיפוצי חזיתות עפ"י הנחיות פרטניות.

יחס יח"ד

עפ"י המפה השמאית, כפי שתעודכן מעת לעת, ובהתאם למתווה התכנוני שיאושר ומאפייני המתחם.

תמהיל יח"ד

- גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115-120 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק). גמישות: במקרה בו מרבית הדירות הקטנות תהיינה דירות יזם ולא דירות תמורה, גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115-125 מ"ר (פלדלת).
- 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק). דירות תמורה שגודלן עד 80 מ"ר (פלדלת) תספרנה על חשבון דירות קטנות. י
- תרת הדירות הקטנות עד להשלמה ל-20% תהיינה בגודל של 80 מ"ר (פלדלת).

תמורה לדיירים

לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת. גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.

הנחיות תכנון

- בניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 4-6 דירות בקומה טיפוסית. לא יותרו דירות במפלס הקרקע. בניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4-5 דירות בקומה טיפוסית, יותרו דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/ צדדית. כל הדירות יכללו לפחות 2 כיווני אוויר.
- בניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
- צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
- זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי.
- הכלל הניתן יש לייצר זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לצורך יצירת חיבורים במרחב הבנוי.

תחום הסביבה החופית

תכניות הנמצאות בתחום הסביבה החופית בתתי מתחמים 2 – 2 יידרשו לתאום מול הוולח"ף.

הנחיות מרחביות

יש לעמוד בהנחיות התכנוניות על פי [מסמך הנחיות מרחביות](#) העירוני.

בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה:

בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 יש בהם 5 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).

תכנון מתחמי

תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.

גמישות: תותר הכנת תכנית צל לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר. תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, ככל שיוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש. ככל שחולק המתחם, כל מתחם משנה יפריש חלקו היחסי בתועלות הציבוריות. מתחם לפינוי בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980.

הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר

אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

הפקעות מאושרות פרטניות

- הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.
- שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.

שלביות

- תנאי למימוש תכנון מפורט, עבור מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, יהיה ביצוע בדיקה תחבורתית (בה"ת) כוללת למרכז העיר ומענה פרוגרמתי. לאור הגעה ליעד המימוש הנ"ל, החל מינהל הנדסה, בחודש נובמבר 2024 בעריכת בה"ת. הודעה והמלצת מהנדס העיר מפורסמת באתר העירוני בחלק "התחדשות עירונית – מסמכי מדיניות".
- תנאי למימוש תכנון מפורט, עבור מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, יהיה מענה לבית ספר על יסודי ממלכתי.

גמישות

- תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.
- ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התכנון המפורט מבנים שקבלו היתר לאחר 1.1.1980, או בניינים בהם 5 קומות מגורים ומעלה.
- תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה באישור מהנדס העיר ככל שיידרש במסגרת התכנון המפורט.

תקן חניה

על פי [מדיניות תקן החניה העירונית](#).



תודה רבה!

