



נת/2035 – תכנית כוללנית נתניה
(408-0242412)

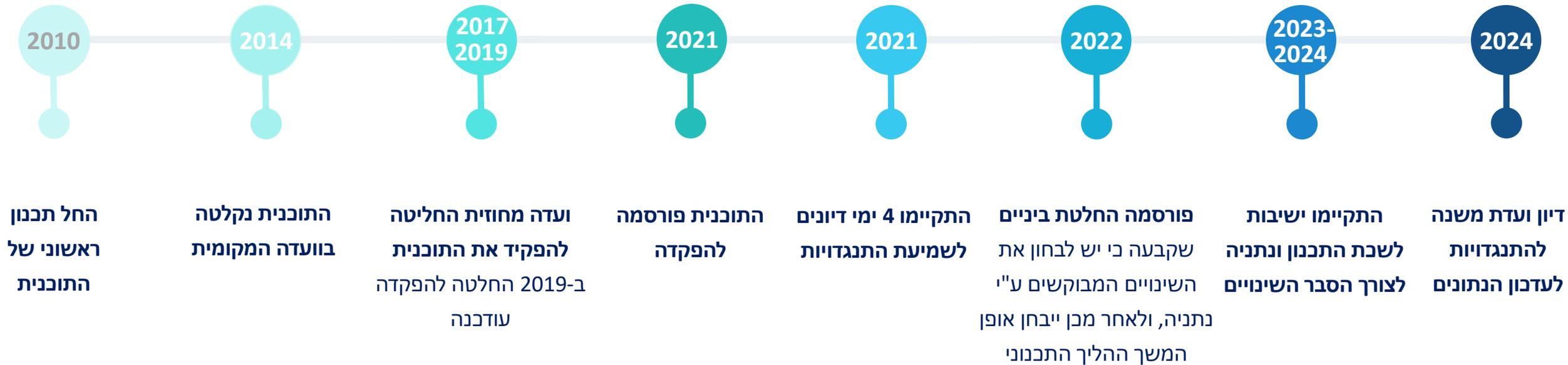
התנגדות הוועדה המקומית פירוט תוספת זכויות בניה

04/12/2024

מנהל הנדסה |



נת/2035 - תכנית כוללנית נתניה | רקע סטטוטורי



שינויים מבוקשים

בתוכנית

שנת יעד
מ- 2035 ל- 2045

צפי אוכלוסייה*

מ- 350,000/365,000/414,000/450,000

* נתוני התוכנית המופקדת אינם עקביים

והמספרים משתנים בסעיפיה השונים

ל- 460,000 תושבים

הגדלת שטחי בנייה

מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות,

מוסדות בריאות, דיור מוגן

תוספת שימושים

דיור מוגן, מוסדות בריאות

נת/2035 | רקע להתנגדות הוועדה המקומית

קו כחול	גבול השיפוט והתכנון של העיר הורחב. הוצאת שטח אתמ"מ ע"י אישור תכנית כוללנית נפרדת (נת/1000)
שכונות חדשות	התווספו 7 שכונות חדשות ברחבי העיר, מתוכן: 6 אושרו סטטוטורית בתוכניות, ו-1 מקודמות בהליכי תכנון מתקדמים
התחדשות עירונית	הפכה בשנים האחרונות מתאורטית לממשית ע"י אישור מסמכי מדיניות, תכנית מתארית, תכניות מפורטות והיתרים. 8 פרויקטים בביצוע (2,540 יח"ד) ומעל 30 בהליכים סטטוטוריים (מתוכם הוצאו היתרי בניה ל-3,088 יח"ד, ו-3,520 יח"ד נוספות לקראת היתרי בניה)
תנועה	תכניות תח"צ ברמה מקומית ("מהיר לעיר") ואזורית ("תכנית אסטרטגית נתניה-חדרה 2040"), תוספת מחלפים, תת"ל 65/א, נתיבים מהירים כביש 2, שדרוג מחלפים, מסופי תחבורה

מתן גמישות תכנונית המאפשרת התאמה למגמות תכנוניות משתנות, לשינויים בחקיקה, ולמגמות המשתנות בשוק



נת/2035 | תוספת יח"ד | כלל העיר

כמות יח"ד מוצעת בכל תחום העיר:

מופקדת	התנגדות*	תוספת
128,377	153,041	24,664

* לא כולל מס' יח"ד מוצע באתמ"מ (1,600).
תוספת של 1,636 יח"ד מההתנגדות שהוגשה.

התוספת הינה 24,664 יח"ד המהווה 16% תוספת ביחס להפקדה, מתוכם:

53% תוספת בהתחדשות עירונית – 12,950 יח"ד

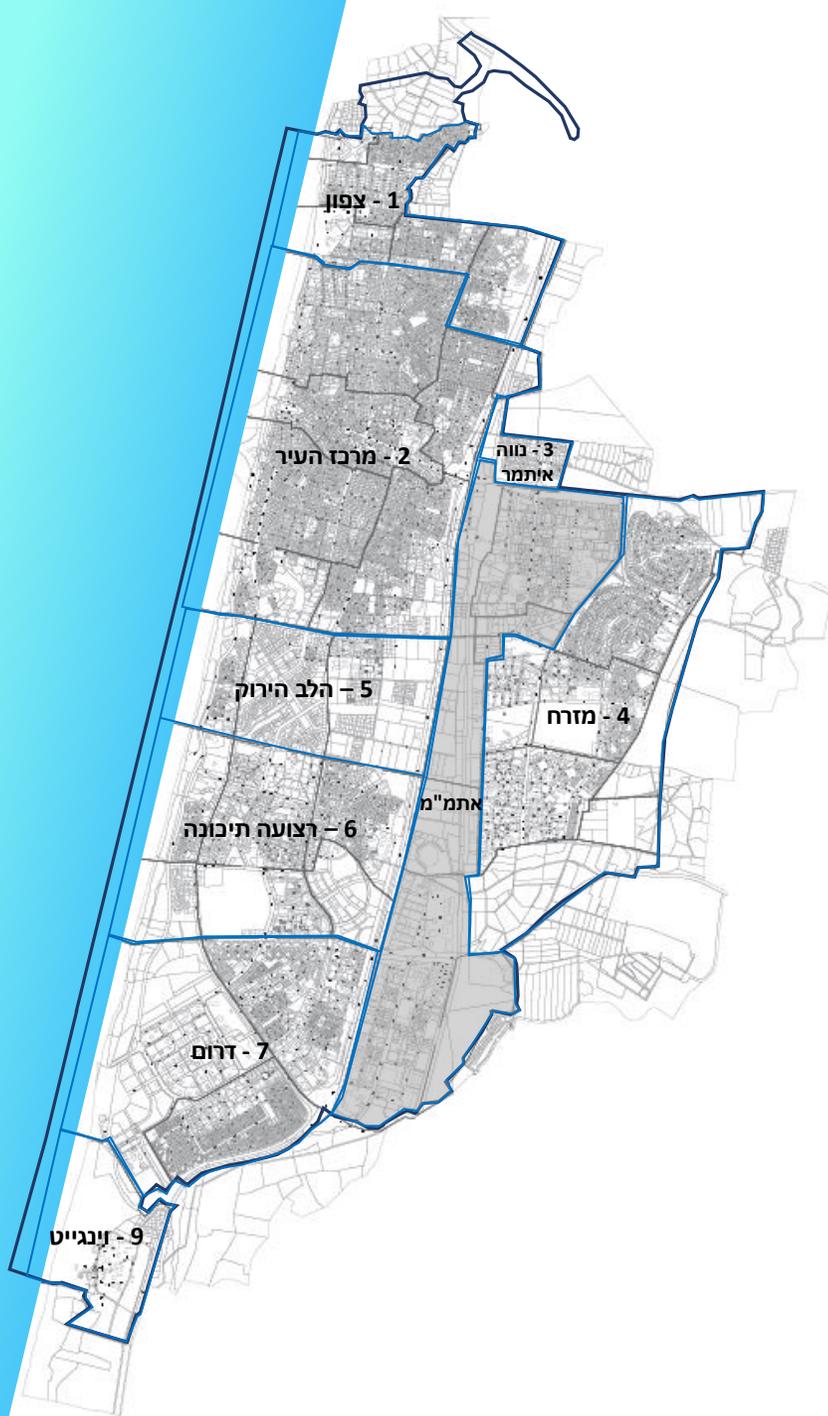
43% תוספת בשכונות חדשות – 10,637 יח"ד

4% תוספת בתוכניות נקודתיות אחרות – 1,023 יח"ד

בשכונות החדשות ניתן מענה פרוגרמטי ע"י מסמך פרוגרמה לשכונה.
מענה תחבורתי ניתן במרבית השכונות ע"י בה"ת למתחם.

בהתחדשות עירונית אשר מרוכזת במתחמים 6 ו-7 קיים מסמך מדיניות ותוכנית מתאר בהם מענה פרוגרמטי ותחבורתי.

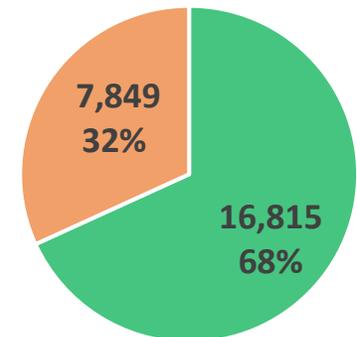
במתחם 2 מרכז העיר – החל קידום של בה"ת, וכל תת מתחם תכנון נדרש להקצות שטח ציבורי. בנוסף, נדרשת בדיקה פרוגרמטית בעת מימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור.



נת/2035 | תוספת יח"ד כלל העיר

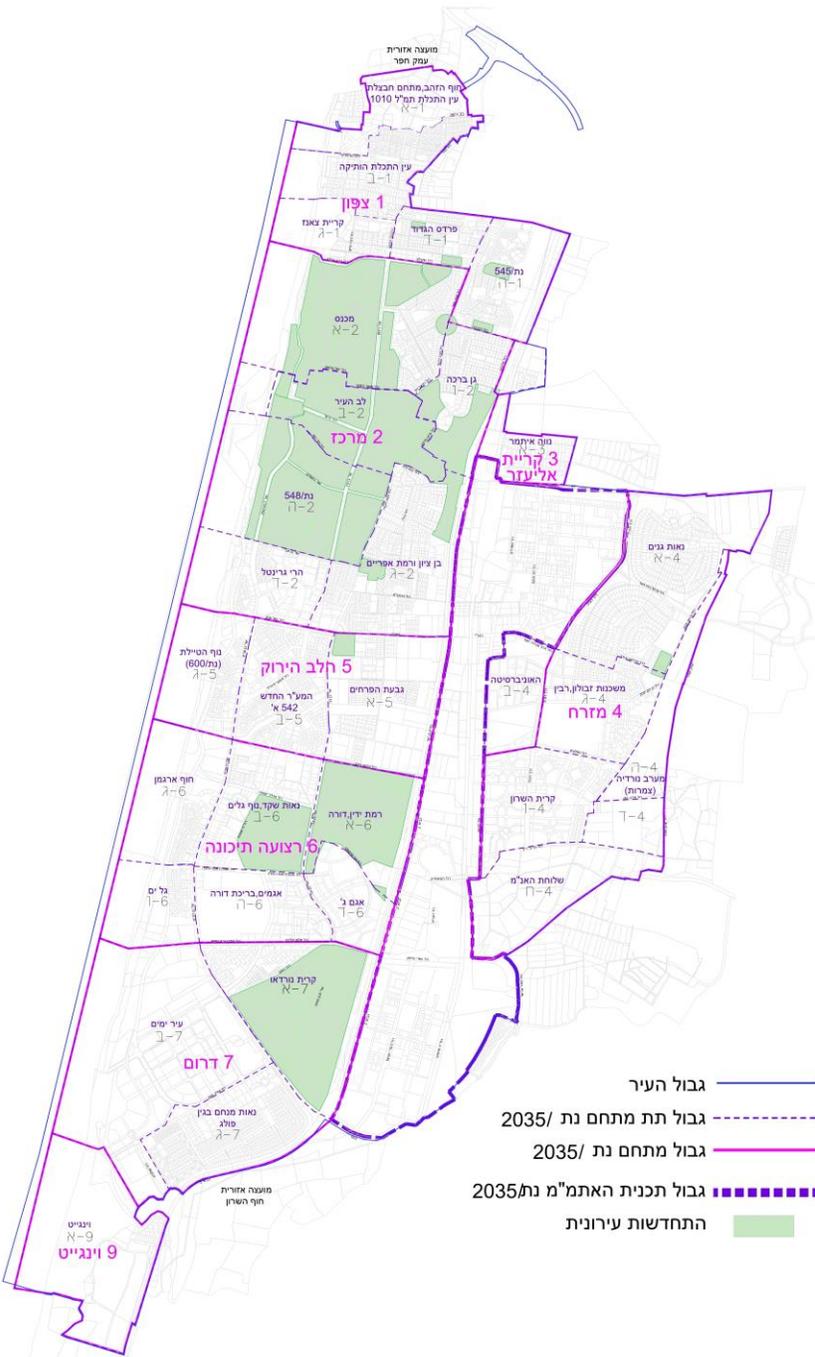
**68% מתוספת יח"ד
בהליכים סטטוטוריים!**

פילוח תוספת יח"ד



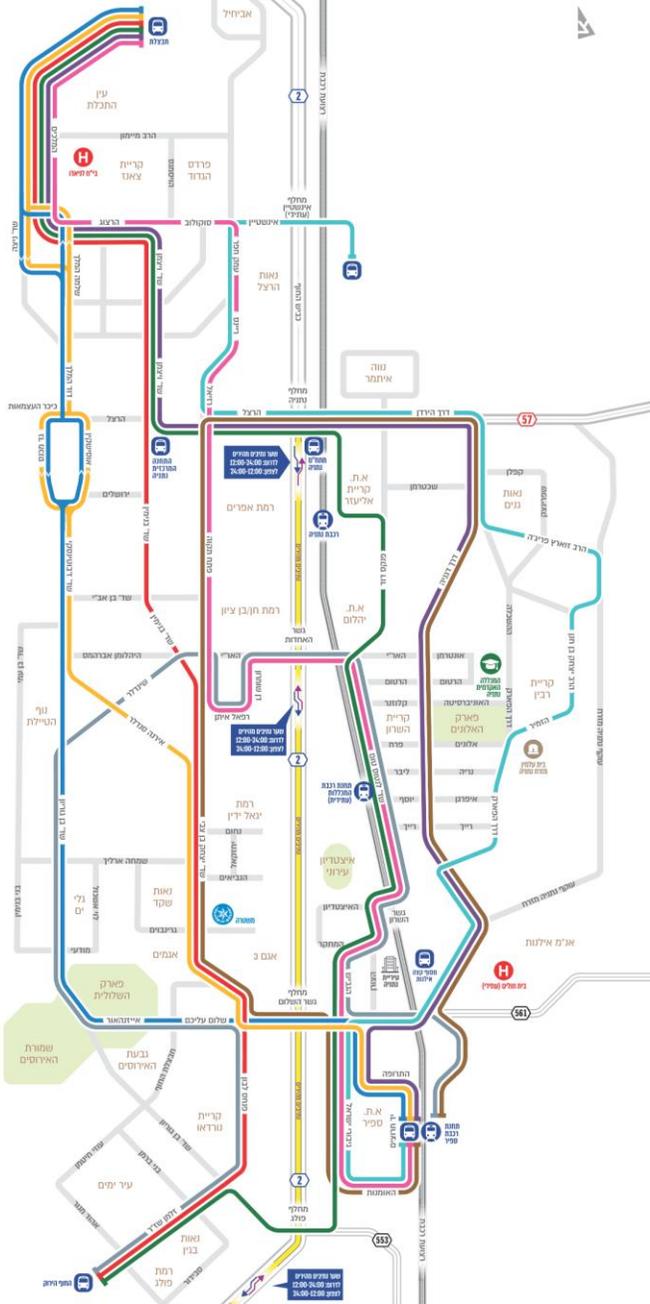
לא סטטוטורי
בשלבי תכנון סטטוטוריים

מתחם	תת מתחם	סה"כ יח"ד			שם מתחם
		תוספת	מוצע מעודכן	מופקדת	
1 צפון	1א מורחב	9,328	2,915	0	חוף הזהב, מתחם חבצלת
	1א	2,451	-74	840	עין התכלת תמ"ל 1010
	1ב	4,650	350	1,200	עין התכלת הותיקה
	1ג	4,949	770	605	קרית צאנו
	1ד	5,520	265	1,575	פרדס הגדוד
	1ה	10,590	1,135	2,395	נת/545
	סה"כ	37,488	5,361	6,615	
2 מרכז	2א	49,140	1,811	15,739	מכנס
	2ב	24,752	-2,010	8,840	לב העיר
	2ג	25,200	-228	8,400	בן ציון ורמת אפריים
	2ד	12,780	646	3,614	הרי גרינטל
	2ה	42,686	3,400	11,845	נת/548
	2ו	14,476	2,339	2,831	גן ברכה
	סה"כ	169,034	5,958	53,507	
3 קרית אליעזר	3א	988	30	380	נווה איתמר
סה"כ	988	30	380		
4 מזרח	4א	12,150	900	3,150	נאות גנים
	4ב	6,321	-4,825	1,975	האוניברסיטה
	4ג	7,073	-120	2,210	משכנות זבלון, רבין
	4ה	9,920	1,500	1,600	מערב נורדיה (צמרות)
	4ו	16,335	2,035	3,070	קרית השרון
	4ח	5,299	1,656	0	שלוחת האנ"מ
	סה"כ	57,098	1,146	16,950	
5 הלב הירוק	5א	25,795	2,040	7,370	גבעת הפרחים
	5ב	29,400	2,600	5,800	המע"ר החדש 542א
	5ג	8,640	370	2,330	נוף הטיילת (נת/600)
	סה"כ	63,835	5,010	13,460	
	6 רצועה תיכונה	6א	15,848	2,000	3,660
6ב	31,990	3,400	8,025	נאות שקד, נוף גלים	
6ג	3,296	320	710	חוף ארגמן	
6ד	4,096	25	1,280	אגם ג'	
6ה	8,912	150	2,635	אגמים, בריכת דורה	
6ו	6,720	0	2,100	גלים	
סה"כ	70,862	5,895	18,385		
7 דרום	7א	39,267	1,264	11,825	קרית נורדא
	7ב	11,760	0	4,200	עיר ימים
	7ג	8,638	0	3,085	נאות מנחם בגין (פולג)
סה"כ	59,665	1,264	19,110		
9 וינגייט	9א	0	0	0	וינגייט
	סה"כ	0	0	0	
סך כל המתחמים					
		458,971	24,664	153,041	128,377



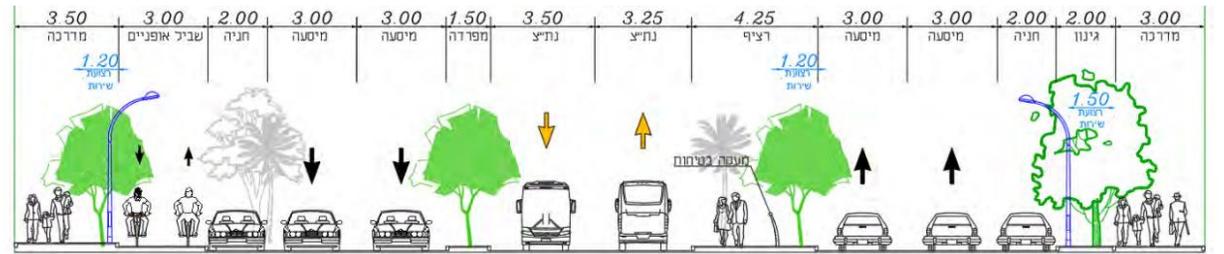
רשת הקווים העורקיים בנתניה

- מקרא**
- קו אדום** - החוף הירוק - חבצלת
 - קו ורוד** - תרכבת ספיר - חבצלת
 - קו ירוק** - החוף הירוק - חבצלת
 - קו חום** - תרכבת ספיר - פארק המדע
 - קו כחול** - תרכבת ספיר - חבצלת
 - קו אפור** - החוף הירוק - פארק המדע
 - קו צהוב** - תרכבת ספיר - חבצלת
 - קו סגול** - תרכבת ספיר - חבצלת
 - קו טורקיז** - תרכבת ספיר - נאות הרצל
 - מסוף אוטובוסים**
 - תחנת רכבת**
 - נתיבים מהירים**

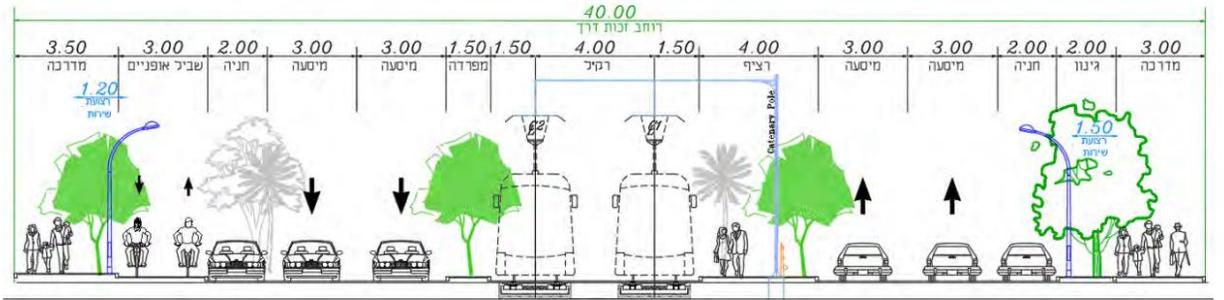


תחבורה ציבורית אפקטיבית

שלושה קווים אושרו בוועדה המטרופוליטית של משרד התחבורה. בשנת 2022 נחתם הסכם גג לתחבורה ציבורית הכולל תקצוב לביצוע הקווים. הקו האדום והקו המזרחי בתכנון מפורט. תחילת ביצוע הקו האדום בסוף 2024. קו רביעי על שולחן הוועדה המטרופוליטית.



חתך רחוב ויצמן, נתניה - נת"צ שמאלי

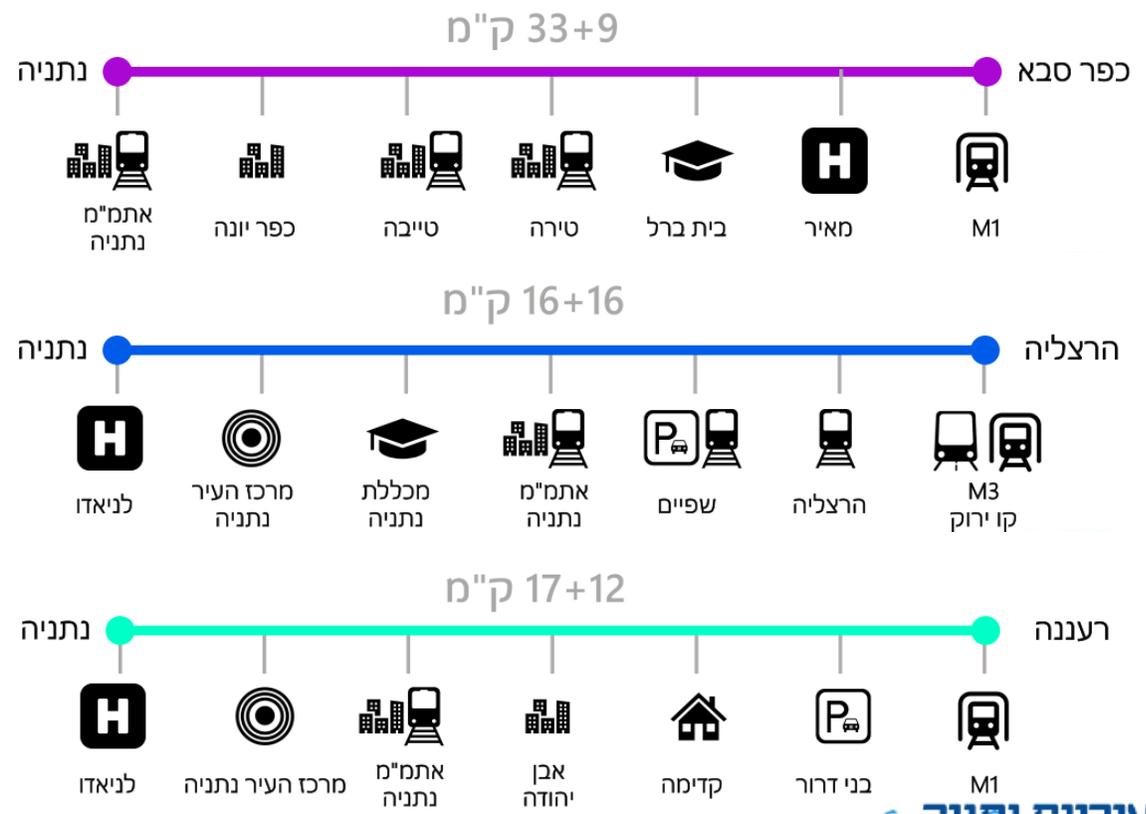
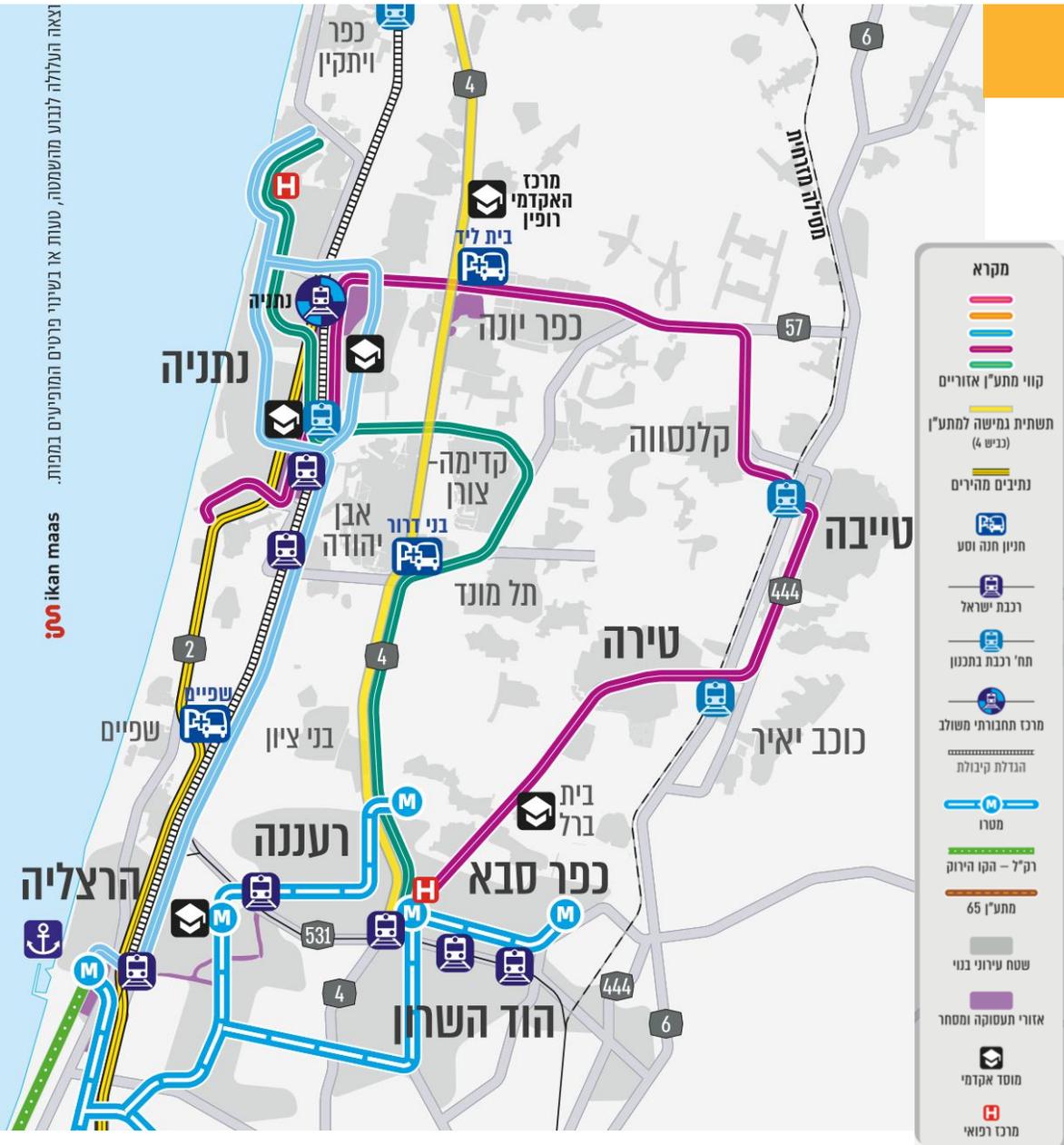


חתך רחוב ויצמן, נתניה - גמישות לקו מתע"ן עתידי



תחבורה ציבורית אפקטיבית

תכנית אסטרטגית לתחבורה למרחב נתניה: ראייה ארוכת טווח לשנת 2050. נתניה מוגדרת מטרופולין ובהתאמה מתוכננים 3 קווי רכבת קלה מנתניה לסביבתה. התכנית אומצה ע"י הוועדה המחוזית ונמצאת בתכנון סטטוטורי לשני קווים (הכחול והסגול).



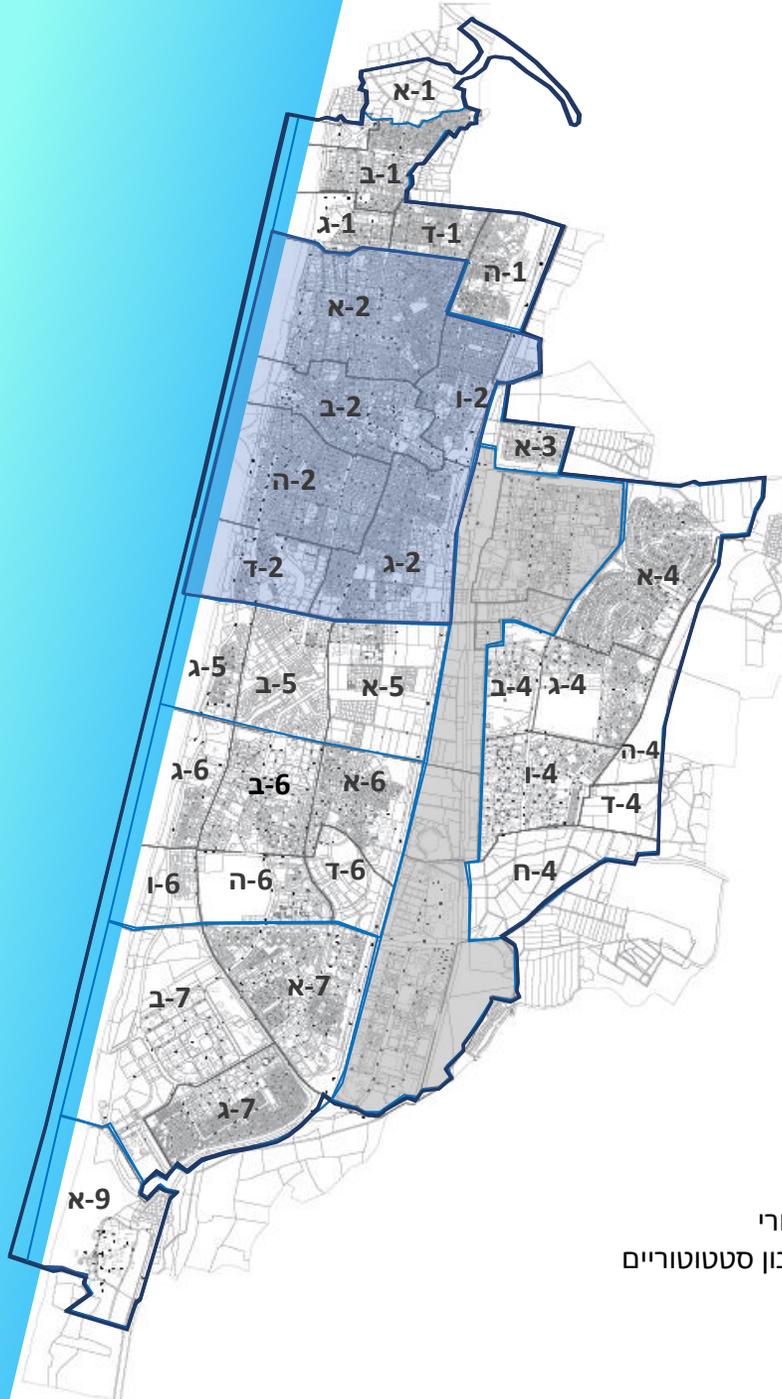
נת/2035 | תוספת יח"ד | מתחמי תכנון

מתחם: 2 מרכז

התוספת במתחם זה נועדה עבור התחדשות עירונית

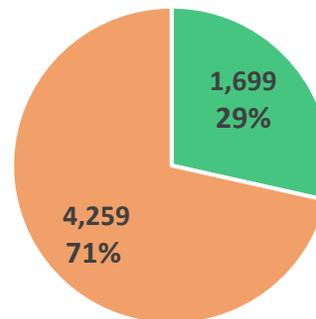
כמות יח"ד מוצעת

פירוט תוספות	סה"כ יח"ד			שם מתחם	תת מתחם	מתחם
	תוספת	מוצע מעודכן	מופקדת			
תוכניות מפורטות של התחדשות בתוקף, וחלקן אף בביצוע	1,811	17,550	15,739	מכנס	א2	2 מרכז
מוצע הפחתת יח"ד	-2,010	8,840	10,850	לב העיר	ב2	
מוצע הפחתת יח"ד	-228	8,400	8,628	בן ציון ורמת אפרים	ג2	
לפי תוכניות מפורטות מאושרות	646	4,260	3,614	הרי גרינטל	ד2	
לפי 1,032 יח"ד בתוכניות התחדשות בתוקף, ו-2,368 יח"ד בפוטנציאל של התחדשות עירונית	3,400	15,245	11,845	נת/548	ה2	
448 יח"ד בתוכניות התחדשות בתוקף, 1,891 יח"ד הציגו מתווה תכנוני+ תהליכי התארגנות	2,339	5,170	2,831	גן ברכה	ו2	
	5,958	59,465	53,507	סה"כ		



לא סטטוטורי
בשלבי תכנון סטטוטוריים

פילוח תוספת יח"ד



מענה פרוגרמטי

כל פרויקט התחדשות עירונית במרכז העיר נדרש להקצות שטח ציבורי לפי ההנחיות המופיעות ב**ברטיסיית המתחם**. כמו כן, מעל 20% מימוש מפוטנציאל תוספת יח"ד תידרש בדיקה פרוגרמטית.

מענה תחבורתי

החל קידום של בה"ת לכל מרכז העיר

נת/2035 | תוספת יח"ד | מתחמי תכנון

מתחם: 4 מזרח

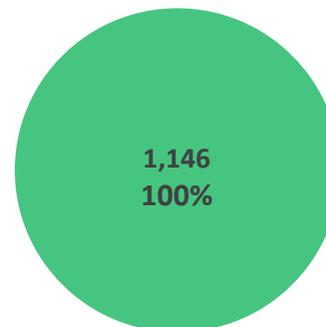
תת מתחם 4א - התוספת במתחם זה נועדה עבור התחדשות עירונית

כמות יח"ד מוצעת

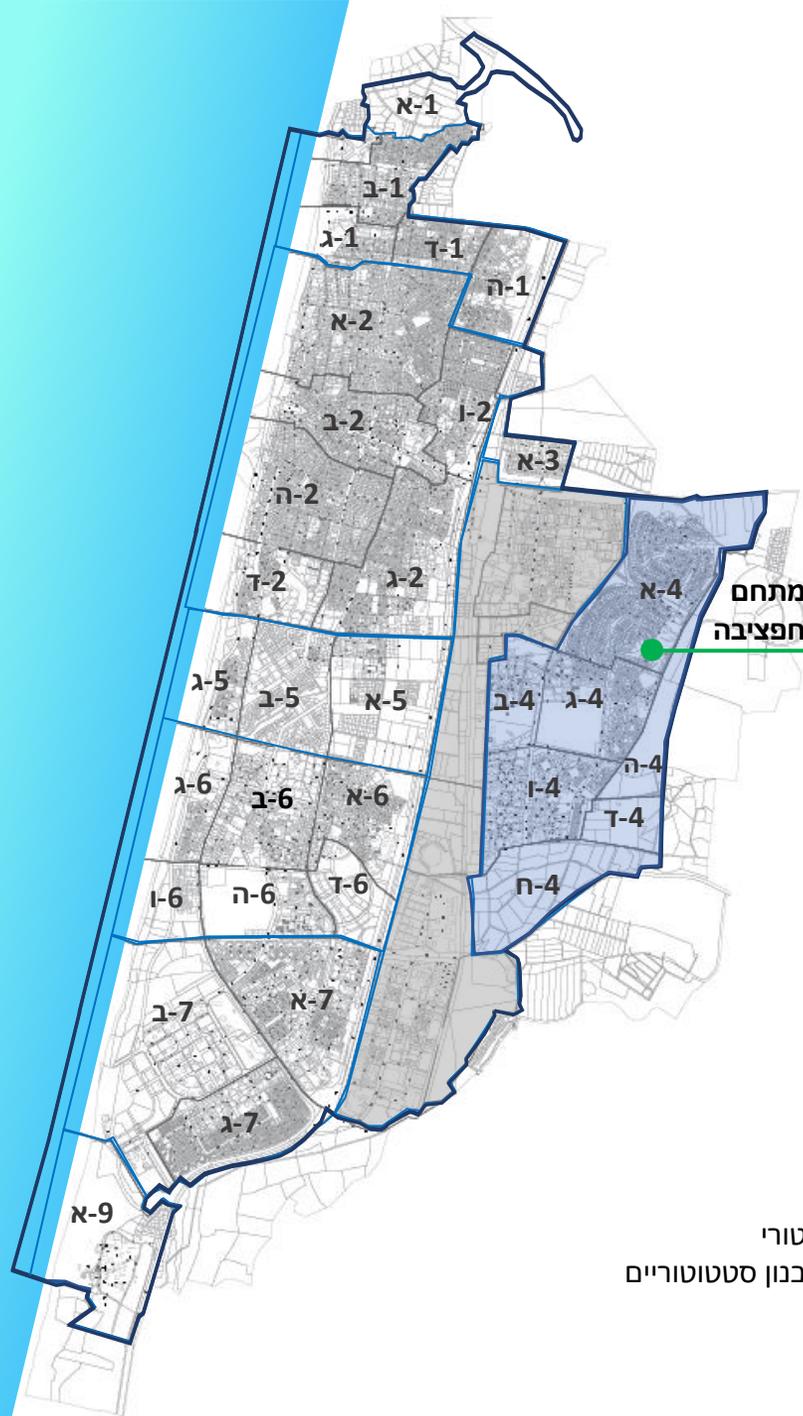
פירוט תוספות	סה"כ יח"ד			שם מתחם	תת מתחם	מתחם
	תוספת	מוצע מעודכן	מופקדת			
תוספת עבור תכנית בתוקף לפינוי בינוי מתחם חפציבה	900	4,050	3,150	נאות גנים	4א	4 מזרח
תיקון טעות סופר בין מתחם זה לקריית השרון	-4,825	1,975	6,800	האוניברסיטה	4ב	
מוצע הפחתת יח"ד	-120	2,210	2,330	משכנות זבולון, רבין	4ג	
תוספת עבור תכנית נת/900 - צמרות שבתוקף	1,500	3,100	1,600	מערב נורדיה (צמרות)	4ה	
מרבית השכונה בנויה בפועל, וכל השאר מאושר סטטוטורית. תיקון יח"ד מהמצב הקיים והמאושר	2,035	5,105	3,070	קריית השרון	4ו	
תוספת עבור תכנית נת/950 - הגולף שלקראת הפקדה	*1,656	1,656	0	שלוחת האנ"מ (הגולף)	4ח	
	1,146	18,096	16,950	סה"כ		

* תת מתחם 4ח - מס' יח"ד בהתנגדות שהוגשה - 1,600. התוספת בהתאמה לתוכנית המקודמת.

פילוח תוספת יח"ד



לא סטטוטורי ■
בשלבי תכנון סטטוטוריים ■



מענה פרוגרמטי ותחבורתי

קיימים בה"ת ופרוגרמה לשכונת צמרות ולשכונת הגולף.
במתחם חפציבה הפרוגרמה העירונית נותנת מענה לתוספת זו.
מענה לבי"ס על יסודי הינו בשכונות הסמוכות (שכונת צמרות ממזרח)

נת/2035 | תוספת יח"ד | מתחמי תכנון

מתחם: 5 הלב הירוק

כמות יח"ד מוצעת

פירוט תוספות	סה"כ יח"ד			שם מתחם	תת מתחם	מתחם
	תוספת	מוצע מעודכן*	מופקדת			
עבור תכנית גבעת הפרחים אשר נמצאת בשלבי תכנון בוועדה המחוזית. התוספת כפופה להחלטת ההפקדה	2,040	*7,370	5,330	גבעת הפרחים	א5	5 הלב הירוק
עבור תכניות מפורטות בנת542א, מתוכן: 1,700 בשלבים סטטוטוריים מתקדמים, ו- 900 עפ"י פוטנציאל מסמך המדיניות	2,600	*8,400	5,800	המע"ר החדש 542א'	ב5	
עבור מתווה תכנוני למבני די (לא סטטוטורי)	370	2,700	2,330	נוף הטיילת (נת/600)	ג5	
	5,010	18,470	13,460		סה"כ	

* גבעת הפרחים - מס' יח"ד בהתנגדות שהוגשה – 6,870 יח"ד.
נת/542א - מס' יח"ד בהתנגדות שהוגשה - 7,300 יח"ד.

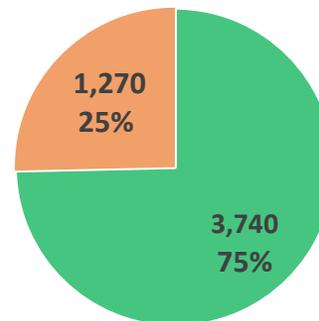
מענה פרוגרמטי

קיימת פרוגרמה לתוכנית גבעת הפרחים, ובכל מתחם תכנון בנת/542א קיימות הנחיות נקודתיות לתוספת שטחי ציבור בכרטיסיות המתחמים של מסמך המדיניות.

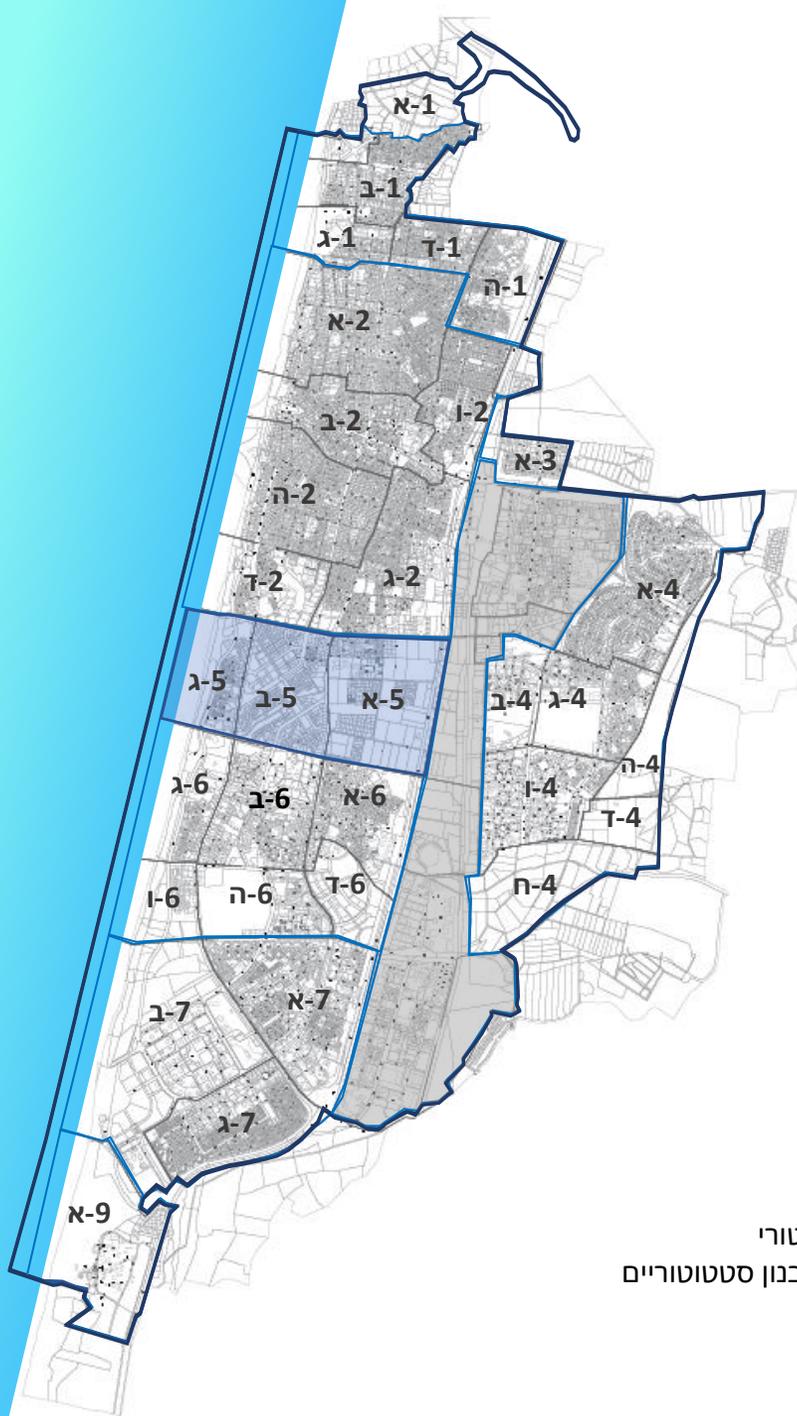
מענה תחבורתי

בוצע בה"ת לנת/542א

פילוח תוספת יח"ד



לא סטטוטורי
בשלבי תכנון סטטוטוריים



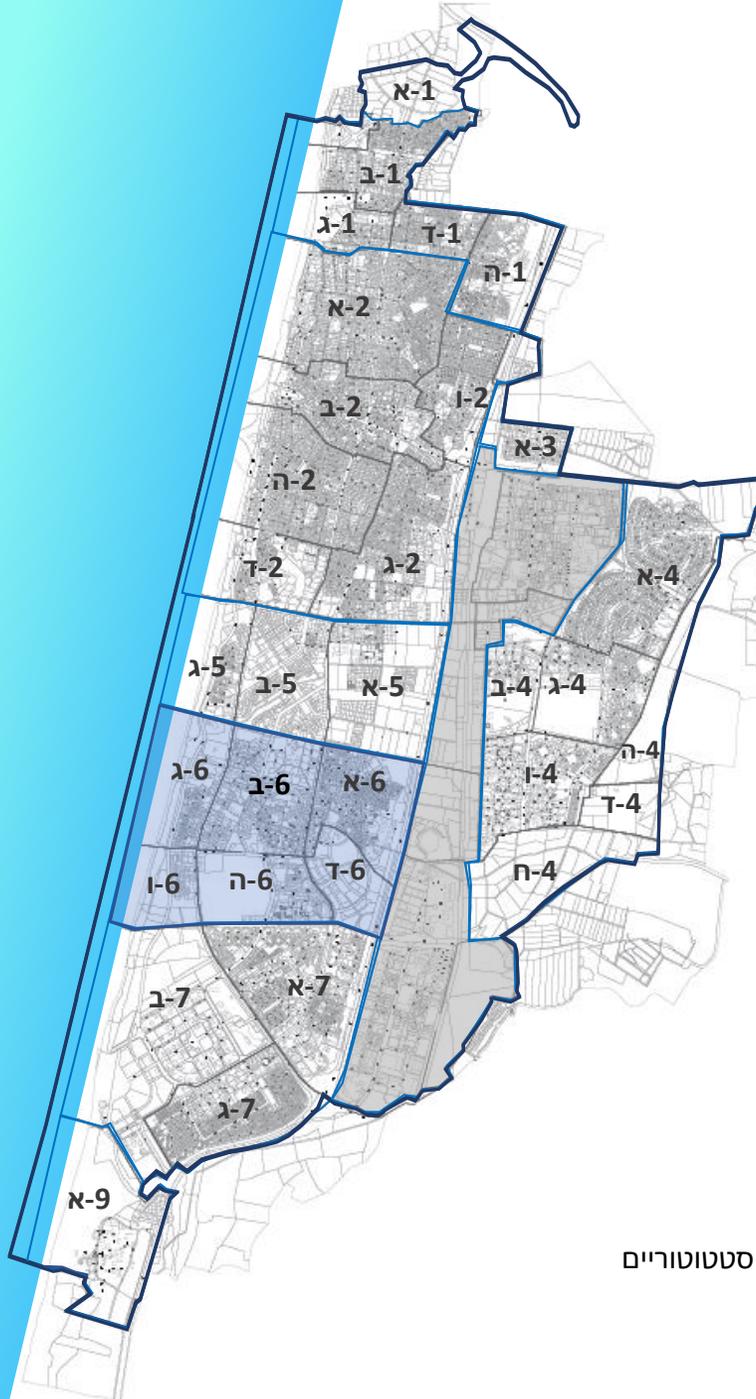
נת/2035 | תוספת יח"ד | מתחמי תכנון

מתחם: 6 רצועה תיכונה

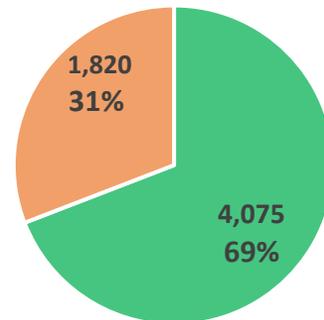
תתי מתחמים 6א ו-6ב - התוספת במתחם זה נועדה עבור התחדשות עירונית

כמות יח"ד מוצעת

פירוט תוספות	סה"כ יח"ד			שם מתחם	תת מתחם	מתחם
	תוספת	מוצע מעודכן	מופקדת			
לפי מסמך מדיניות להתחדשות עירונית - 1,000 יח"ד בשלבים סטטוטוריים, ו-1,000 יח"ד מקודמות בשלבי תכנון	2,000	5,660	3,660	רמת ידין, דורה	א6	6 רצועה תיכונה
לפי מסמך מדיניות להתחדשות עירונית - 1,700 יח"ד לפי תכניות מקודמות סטטוטורית, ו-500 יח"ד בשלבי תכנון. בנוסף, 1,200 יח"ד בתוקף תוספת בנווה עוז	3,400	11,425	8,025	נאות שקד, נוף גלים	ב6	
תוספת עבור גמישות תכנונית, לא סטטוטורי	320	1,030	710	חוף ארגמן	ג6	
עדכון תוספות בהקלות בהיתרי בניה	25	1,280	1,255	אגם ג'	ד6	
עדכון המצב המאושר בלבד (הכל מומש)	150	2,785	2,635	אגמים, בריכת דורה	ה6	
ללא תוספת	0	2,100	2,100	גלי ים	ו6	
	5,895	24,280	18,385	סה"כ		



פילוח תוספת יח"ד



לא סטטוטורי
בשלבי תכנון סטטוטוריים

מענה פרוגרמטי

קיים מסמך מדיניות לשכונות נאות שקד ורמת ידין בו ניתן מענה פרוגרמטי

מענה תחבורתי

במסמך המדיניות לשכונות נאות שקד ורמת ידין מפורטות מטלות תנועה ותחבורה

נת/2035 | תוספת יח"ד | מתחמי תכנון

מתחם: 7 דרום

תת מתחם 7א - התוספת במתחם זה נועדה עבור התחדשות עירונית

כמות יח"ד מוצעת

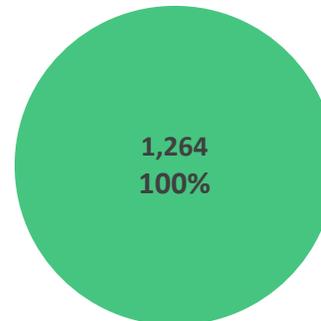
פירוט תוספות	סה"כ יח"ד			שם מתחם	תת מתחם	מתחם
	תוספת	מוצע מעודכן *	מופקדת			
עפ"י תכנית מתאר להתחדשות קריית נורדאו +בניה מאושרת בשכונת האירוסים	1,264	*13,089	11,825	קריית נורדאו	7א	7 דרום
ללא תוספת	0	4,200	4,200	עיר ימים	7ב	
ללא תוספת	0	3,085	3,085	נאות מנחם בגין (פולג)	7ג	
	1,264	20,374	19,110		סה"כ	

* תת מתחם 7א - מס' יח"ד בהתנגדות שהוגשה – 13,035. התוספת בהתאמה לתוכנית המאושרת.

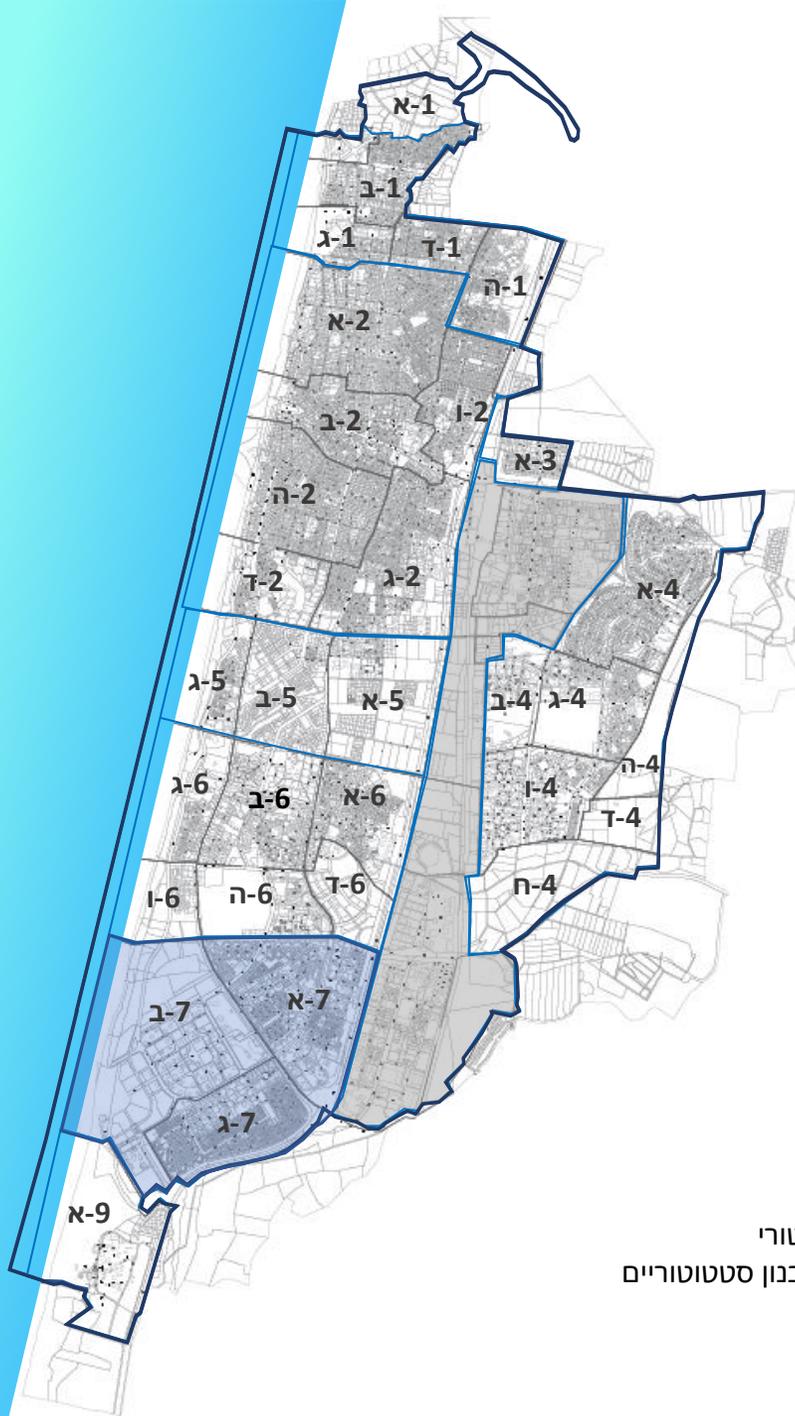
מענה פרוגרמטי

קיימת פרוגרמה לתוכנית התחדשות עירונית קריית נורדאו ובוצע בה"ת לשכונת קריית נורדאו

פילוח תוספת יח"ד



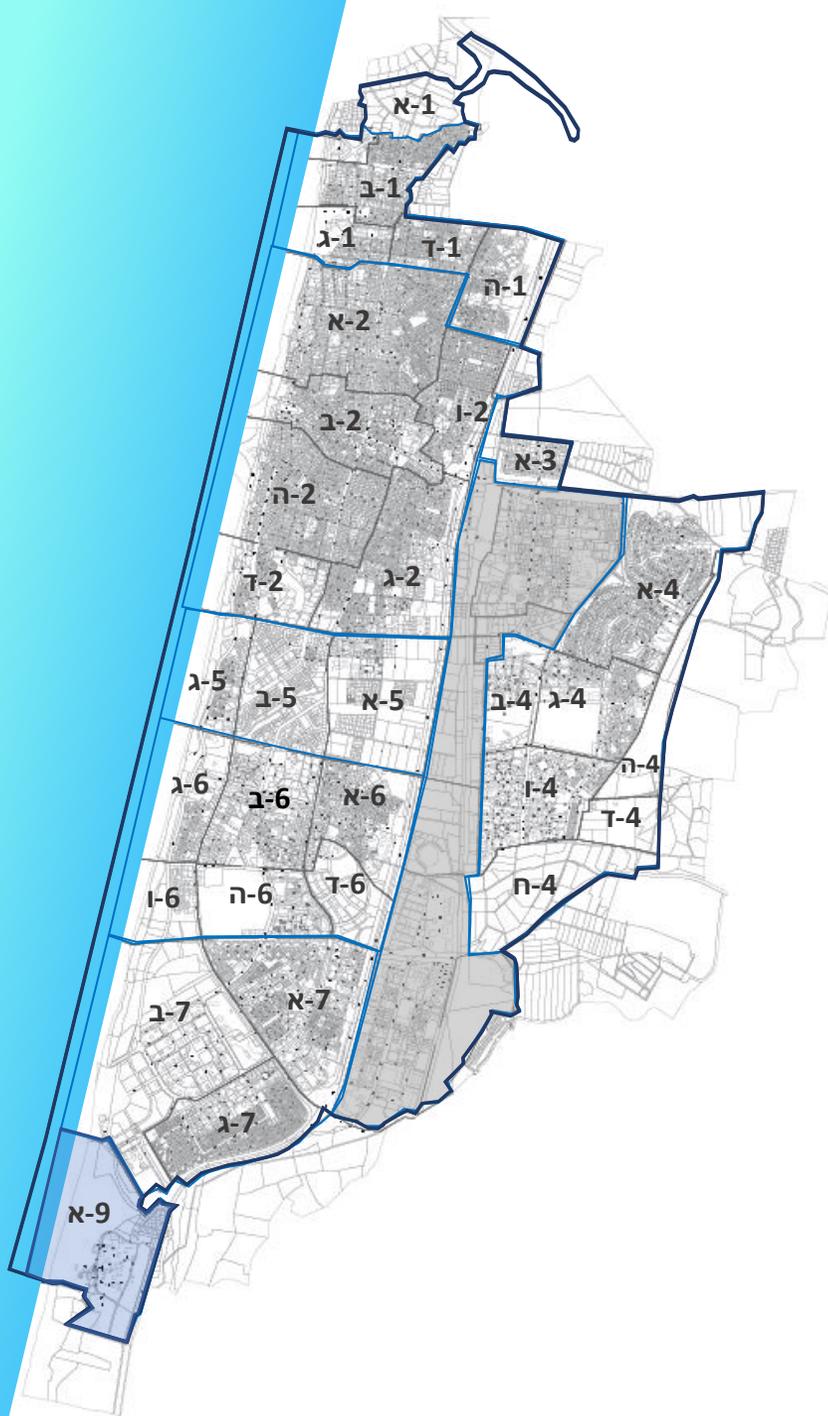
לא סטטוטורי
בשלבי תכנון סטטוטוריים



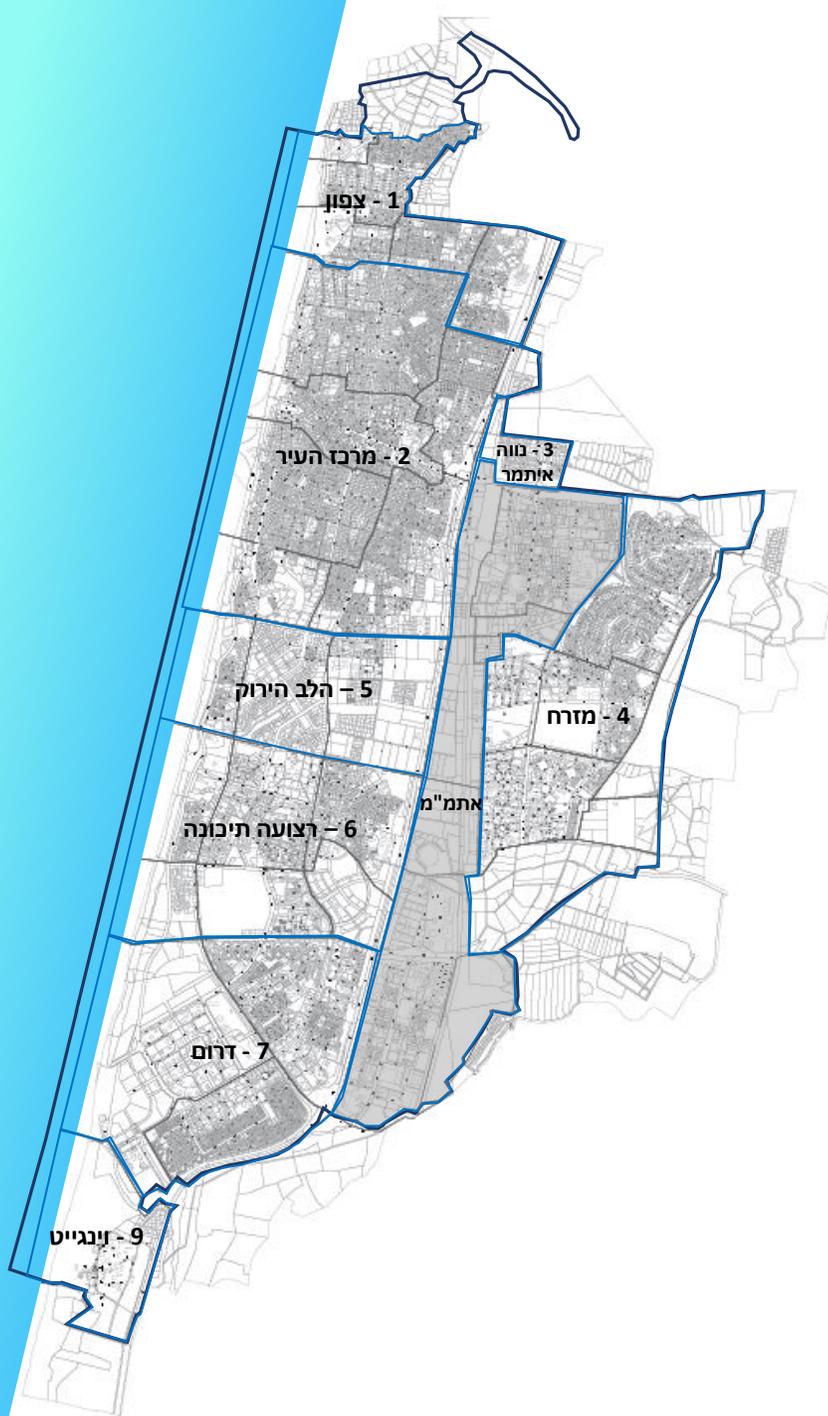
נת/2035 | תוספת יח"ד | מתחמי תכנון

מתחם: 9 וינגייט

מתחם ללא יח"ד



נת/2035 | תוספת יח"ד | השלכות על תשתיות העיר



ביוב

קיימת תוכנית אב לביוב לעיר מעודכנת לסוף שנת 2022 המתייחסת לצפי גידול של מעל 400,000 תושבים ולשטחי התעסוקה הצפויים להתווסף בעיר.

מים

קיימת תכנית אב למים הנמצאת בהליכי אישור מול רשות המים המתייחסת לצפי גידול אוכלוסיית התוכנית המופקדת.

ניקוז

החל קידום עדכון תכנית אב לניקוז בעיר לאור התוספות (התוכנית הקיימת הינה משנת 2016).

חשמל

בוצע תאום מול חברת חשמל וחברת נגה לגבי עדכון הנתונים של העיר, לטובת הטמעתם בתוכניות העבודה שלהם. לאור תוספת זכויות הבנייה בעיר מבוצע שדרוג התחמ"ש הקיים ליד כביש 57 לתחמ"ג בהתאמה לתוכנית האסטרטגית 2040 של מנהל התכנון לתשתיות בנוסף, מקודמת תוספת תחמ"ש חדש בעיר.

תחבורה

בוצע בה"ת עבור: אזור התעסוקה בעיר - האתמ"מ, מתחם חבצלת ועין התכלת, צמרות, הגולף, נת/542א. בנוסף, החל קידום של בה"ת לכל מרכז העיר. בוצע תסקיר תחבורתי עבור: קריית נורדאו ושכונת בן ציון. בוצעה בחינה תנועתית (כוללת מטלות תחבורתיות): במסמך מדיניות לשכונות רמת ידן ונאות שקד במתחם 6.

נת/2035 | תוספת יח"ד | השלכות על תשתיות העיר

ביוב

קיימת תוכנית אב לביוב לעיר מעודכנת לסוף שנת 2022 המתייחסת לצפי גידול של מעל 400,000 תושבים ולכלל שטחי התעסוקה הצפויים להתווסף בעיר.

מים

קיימת תכנית אב למים הנמצאת בהליכי אישור מול רשות המים המתייחסת לצפי גידול אוכלוסיית התוכנית המופקדת.

ניקוז

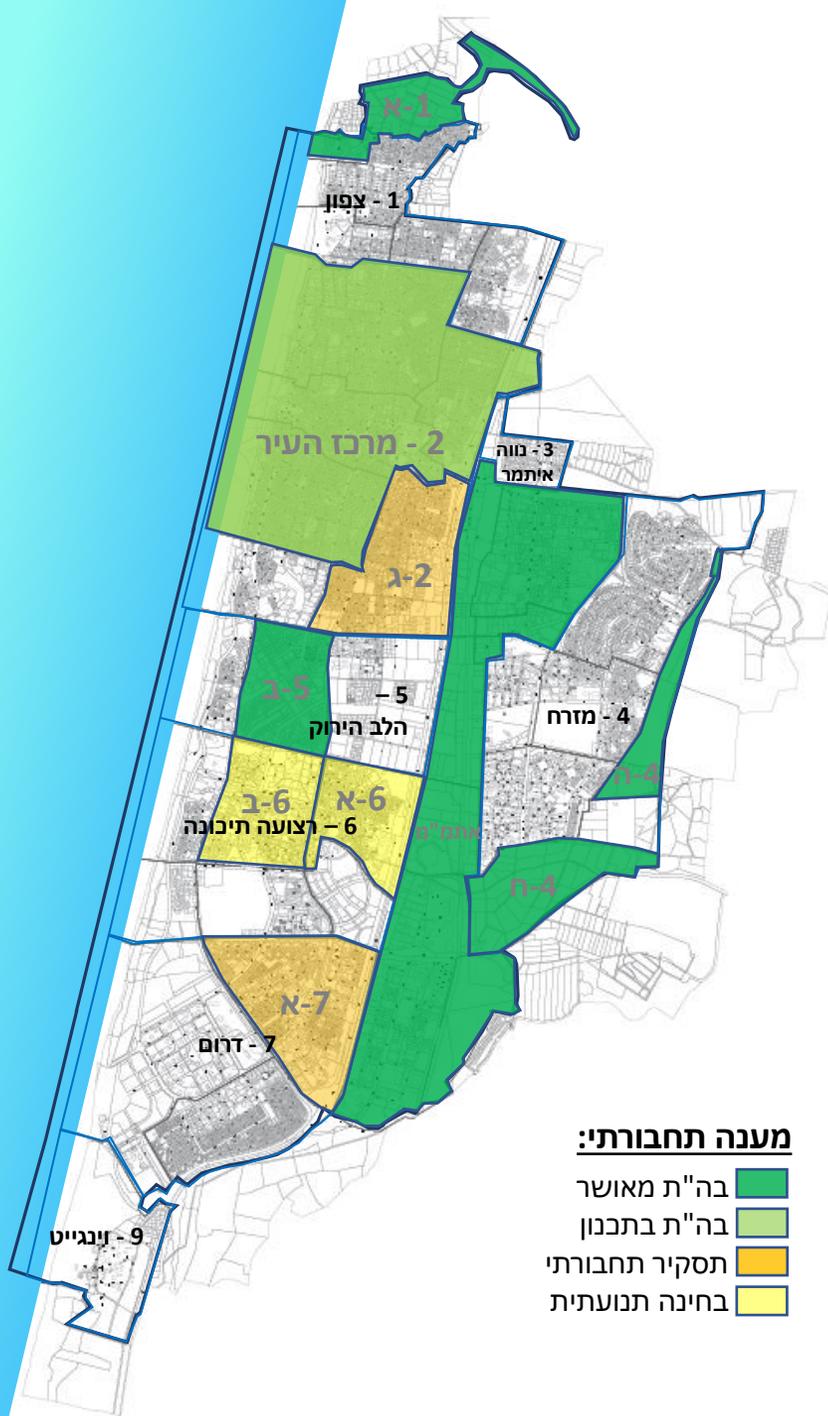
החל קידום עדכון תכנית אב לניקוז בעיר לאור התוספות (התוכנית הקיימת הינה משנת 2016).

חשמל

בוצע תאום מול חברת חשמל וחברת נגה לגבי עדכון הנתונים של העיר, לטובת הטמעתם בתוכניות העבודה שלהם. לאור תוספת זכויות הבנייה בעיר מבוצע שדרוג התחמ"ש הקיים ליד כביש 57 לתחמ"ג בהתאמה לתוכנית האסטרטגית 2040 של מנהל התכנון לתשתיות בנוסף, מקודמת תוספת תחמ"ש חדש בעיר.

תחבורה

בוצע בה"ת עבור: אזור התעסוקה בעיר - האתמ"מ, מתחם חבצלת ועין התכלת, צמרות, הגולף, נת/542א. בנוסף, החל קידום של בה"ת לכל מרכז העיר. בוצע תסקיר תחבורתי עבור: קריית נורדאו ושכונת בן ציון. בוצעה בחינה תנועתית (כוללת מטלות תחבורתיות): במסמך מדיניות לשכונות רמת ידין ונאות שקד במתחם 6.



נת/2035 | תוספת תעסוקה ומסחר

שטחי תעסוקה ומסחר (מ"ר) מוצעים בעיר:

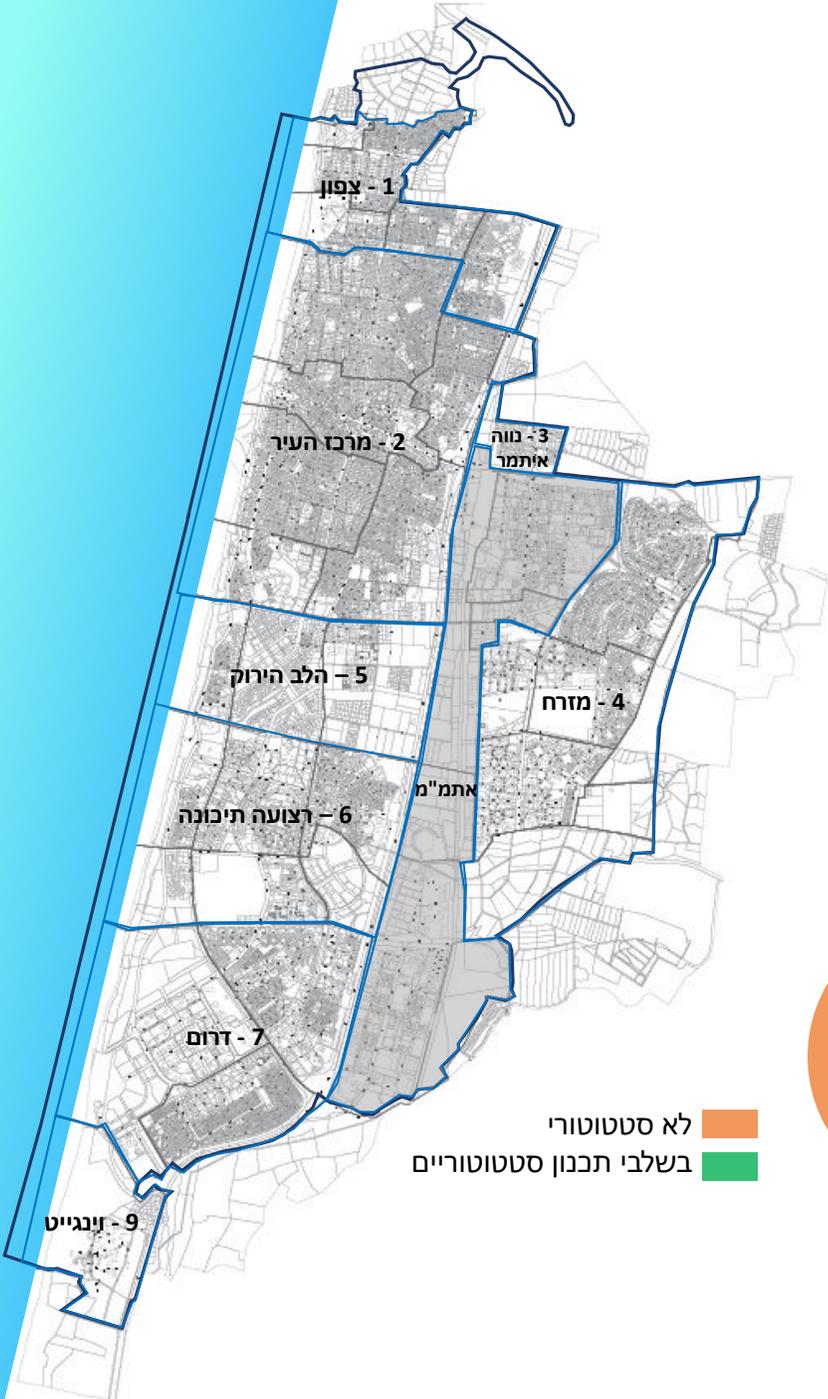
שימוש	מופקדת	התנגדות*	תוספת**
תעסוקה	1,445,829	1,966,220	520,391
מסחר	333,790	753,916	420,126

* שטחי בניה בהתנגדות שהוגשה: תעסוקה – 2,531,390 מ"ר, מסחר – 524,406 מ"ר.
 ** לא כולל תוספת שטחי בנייה באתמ"מ.

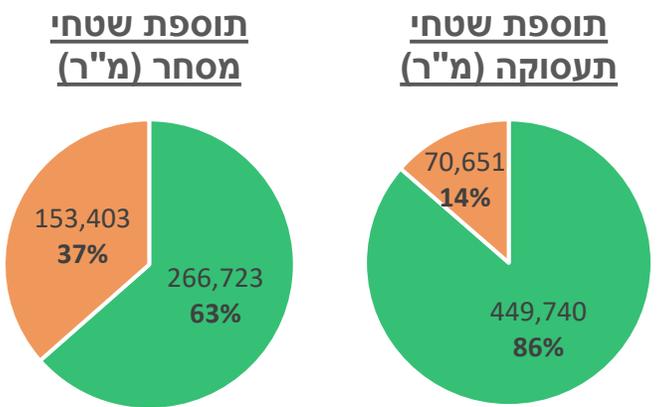
תוספת השטחים המבוקשת מבוססת ברובה על הליכים סטטוטוריים מתקדמים

תוספת השטחים שעדיין אינם סטטוטוריים:

- מתחם 2 (מרכז העיר) – שטחים המיועדים לחזיתות מסחריות בפרויקטים התחדשות עירונית, למעט רח' הרצל בו כבר מקודמות תכניות.
- מתחם 5ב (נת/542/א) – מתחמי תכנון 18B, 14, 7, 6.
- מתחם 5ג (נת/600) – מתווה תכנוני של מבן D.



פילוח תוספת השטחים המוצעת:



נת/2035 | שימושים נוספים

שטחי בריאות, מלונאות, ויח' דיור מוגן מוצעים בעיר:

שימוש	מופקדת	התנגדות*	תוספת
דיור מוגן (יח')	-	4,105 יח'	4,105
בריאות (מ"ר)	-	550,000	550,000
מלונאות (מ"ר)	432,200	567,200	135,000

* שטחי בניה בהתנגדות שהוגשה:

דיור מוגן – 3,185 יח'. התוספות הינן במתחם 1א (20 יח'), במתחם 2 ד' (400 יח'), ובחבצלת 1071 (500 יח') בהתאם לתוכניות מקודמות ומאושרות.

בריאות – 460,000 מ"ר. התוספות הינן במתחמים:

תת מתחם 4ח - תכנית הגולף (תוספת 30,000 מ"ר) עבור בי"ח עתידי בהתאם לתוכנית המקודמת.

תת מתחם 1ג – שכונת צ'אנז (תוספת 60,000 מ"ר) עבור הרחבת בי"ח לניאדו.

מלונאות – תיקון טעות סופר מההתנגדות שהוגשה (+ 40,000 מ"ר).

