



מסמך מדיניות

תת מתחם 2 ב'-1: לב העיר

מנהל הנדסה | אגף תכנון ועיצוב עיר | מחלקת תכנון עיר

אושר בוועדה מקומית מס' 38 ביום 19/04/2023



מבוא

1. מצב קיים

1.1 תיאור סביבה והתמצאות

1.1.1 מיקום וגבולות תת המתחם

1.2 מצב סטטוטורי

1.2.1 תכניות מפורטות מאושרות

1.3 אפיון תת המתחם

1.3.1 בינוי

1.3.2 מוקדים עירוניים אזוריים

1.3.3 טופוגרפיה

1.3.4 חזיתות מסחריות

1.3.5 שטחים ציבוריים

1.4 מיפוי תנועתי

1.4.1 מערכת דרכים

1.4.2 הרשת הירוקה

1.4.3 תחבורה ציבורית

1.5 ניתוח SWOT, מסקנות וסוגיות לטיפול

2. נת/2035 – תכנית מתאר נתניה

2.1 ייעודי קרקע ותכניות בניה

2.2 עקרונות תכנון

3. מצב מוצע

3.1 הנחיות למרחב הבנוי

3.1.1 חלוקה למתחמי תכנון

3.2 הנחיות לממשק עם המרחב הציבורי

3.3.1 חזיתות מסחריות

3.3 הנחיות תנועה

3.3.1 דרכים

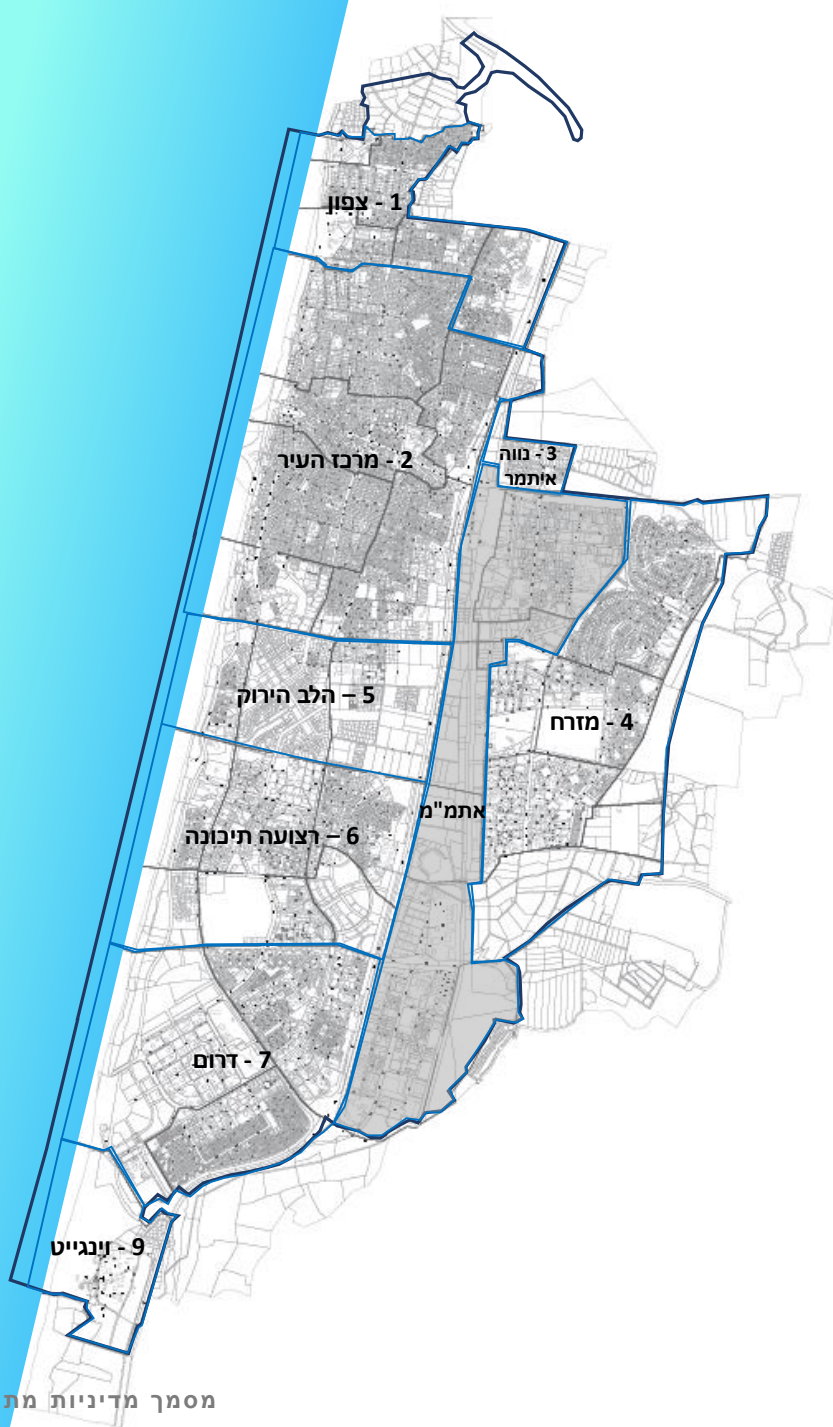
3.3.2 תחבורה ציבורית

3.3.3 הרשת הירוקה

3.4 הדמיות

מבוא

תכנית נת/2035 – תכנית מתאר נתניה חלקה את שטח העיר לתשעה מתחמי תכנון ראשיים, בהם תתי מתחמים וקבעה הוראות לעריכת מסמכי מדיניות עבורם, ביניהם תת מתחם מספר **ב'1-1: לב העיר**. מסמך המדיניות מתווה קווים מנחים להכנת תכניות מפורטות בתחום שטח תת המתחם. שטח המתחם האמור הינו כ-67 דונם ומתוכנן להמשך העצמה כאזור מגורים, תעסוקה ומסחר. הרחוב הראשי, הרצל, יפותח כציר עיקרי עבור מסחר נגיש להולכי רגל ורוכבי אופניים. תפקידו של מסמך המדיניות לשמש כרקע תכנוני לכל מיזם חדש במתחם על מנת לאפשר ליזומות פרטיות וציבוריות להתכנס למימוש החזון.



1. מצב קיים | 1.1 תיאור סביבה והתמצאות

1.1.1 מיקום וגבולות תת המתחם

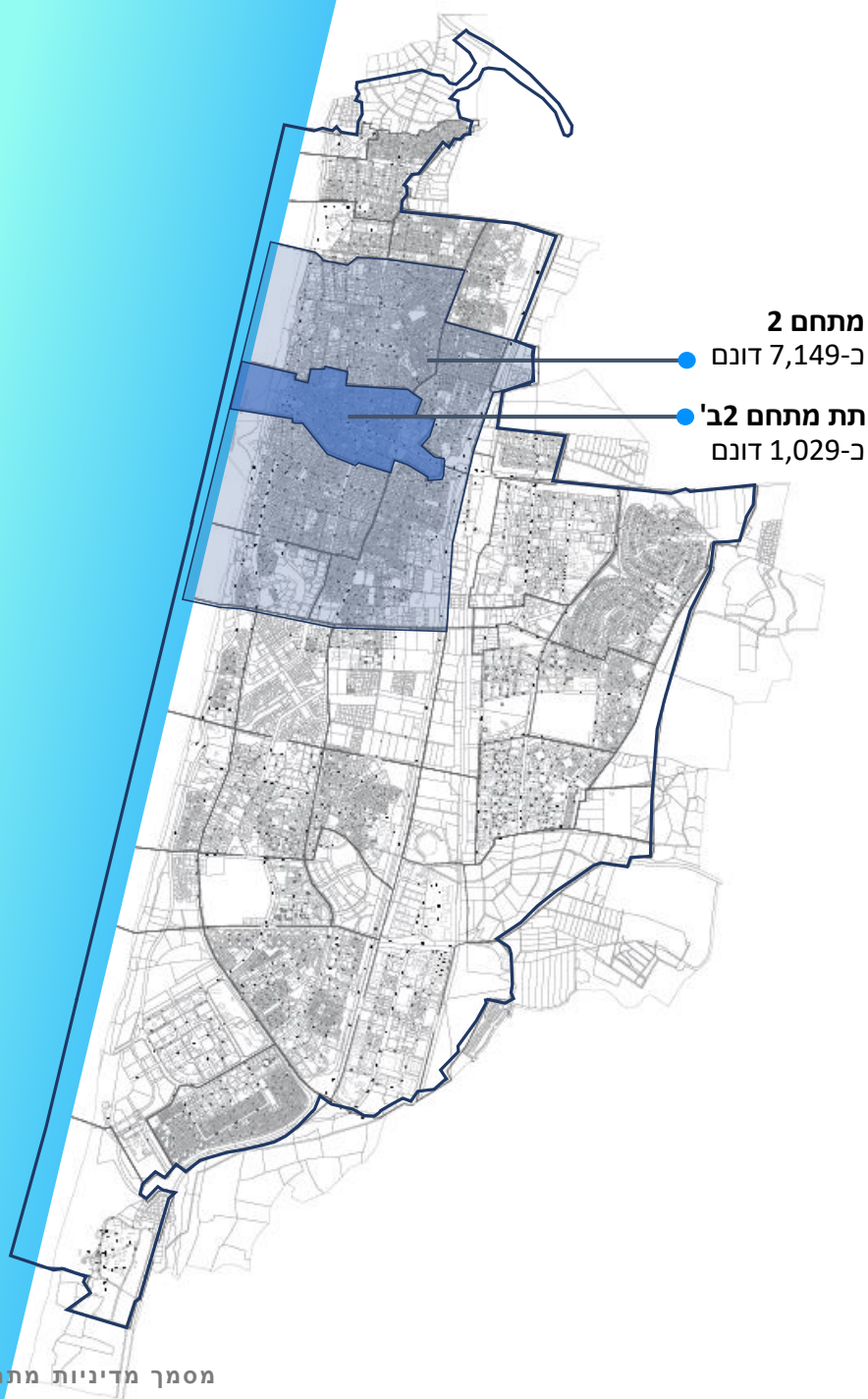
תת מתחם 1-ב'2 ממוקם בצדו המזרחי של מתחם 2-ב' המהווה את מרכז מתחם 2 – "לב העיר", המוגדר כמע"ר הוותיק של העיר. תת המתחם מהווה שער הכניסה המרכזית לעיר, לאור היותו סמוך לצירים ראשיים: דרך מס' 2 ודרך מס' 57, ונשען על רח' הרצל שלאורכו ממוקמים מבני ציבור כלל עירוניים, שוק עירוני, ת. אוטובוס מרכזית, מרכזי קניות ובסופו כיכר העצמאות והים.

מערב – רח' רזיאל, אזור המגורים הוותיק של העיר ומרכז העיר ההיסטורית.

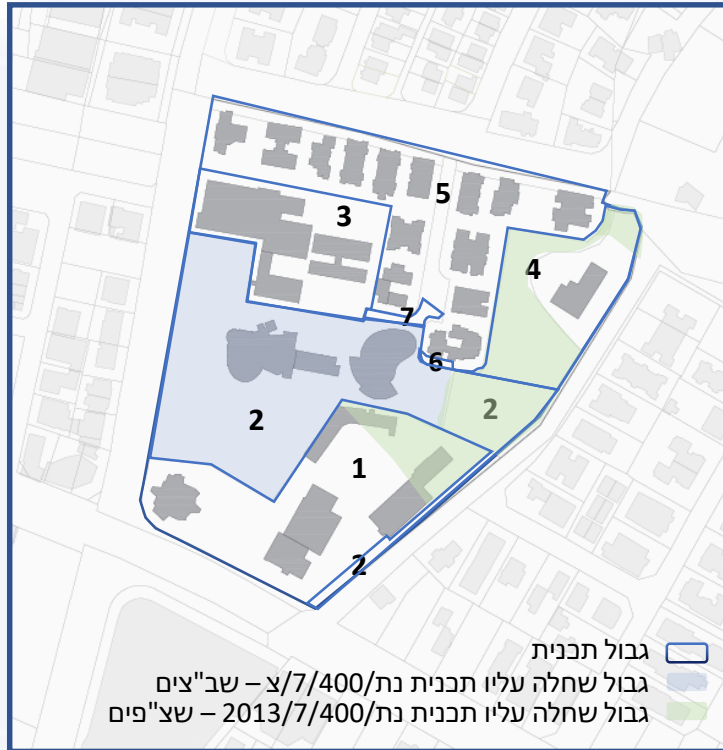
מזרח – רח' מינץ, שיכון סלע המיועד להתחדשות עירונית, ולאחריו כביש 2 המהווה עורק תחבורה אינטנסיבי מרכזי. כביש זה הינו כביש בינעירוני במישור החוף המזרחי בין תל אביב-יפו בדרום לחיפה בצפון. כביש 57, כביש רחב ארצי המחבר את כביש 6 לעיר נתניה.

דרום – רח' הרצל המהווה ציר מרכזי בלב העיר, מרכז הקניות קניון עופר השרון, ושכונת מגורים רמת אפרים.

צפון – רח' יחיאל פינס, שכונת מגורים נאות הרצל המיועדת להתחדשות עירונית.

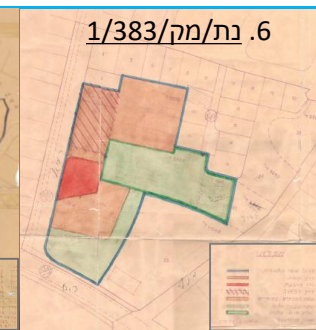
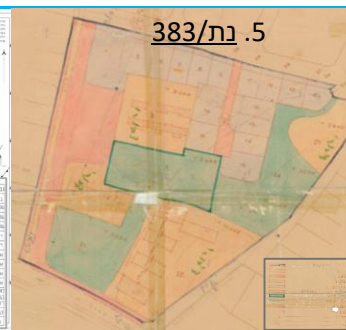
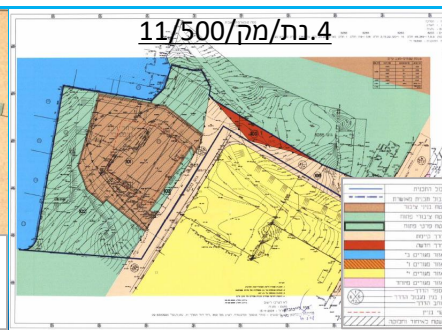
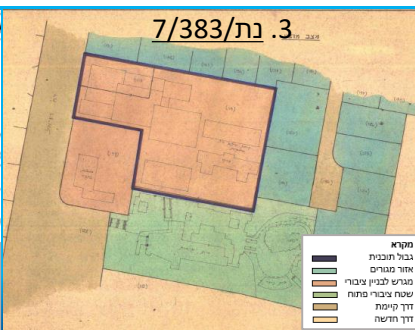
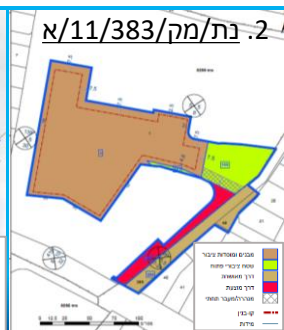
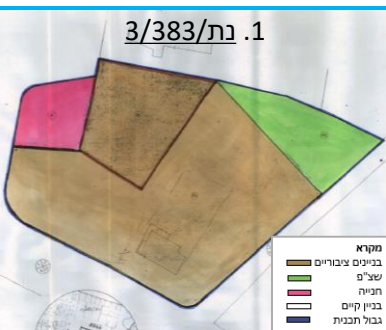


---- גבול מתחם 2-ב' לפי התנגדות הוועדה המקומית נתניה



מספר	שם תכנית	מספר תכנית	גוש חלקה	י.פ.	מטרה עיקרית
1	נת/3/383	נת/3/383	119/8266	31/10/1968	החלפת אתרים של שצ"פ ושב"צ ושטח חניה ציבורית
2	נת/11/383	נת/11/383	120/8266	1/01/2015	הגדרת זכויות והוראות בניה להקמת בית עירייה, מדיטק, פיתוח כיכר עירונית והרחבת המבנים הקיימים במתחם
	נת/מק/11/383 א	408-0770305		08/05/2020	הוספת שטחים סחירים למבנים ומוסדות ציבור והגדלת השטח עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה (בית העירייה)
3	נת/7/383	נת/7/383	117/8266 (ח"ח)	28/02/1980	שינוי יעוד מאזור למגורים לשב"צ (קופ"ח כללית)
4	נת/מק/11/500	נת/מק/11/500	115/8266	26/09/2008	איחוד וחלוקה, הרחבת רשת דרכים ושינוי קו בניין (מד"א)
5	נת/383	נת/383	117,116/8266 (ח"ח)	14/03/1957	אזור מגורים ב'
6	נת/1/383	נת/1/383	116/8266 (ח"ח)	21/09/1960	המרת שטח ציבורי פתוח בשטח פרטי פתוח (שפ"פ)
7	נת/8/383	נת/8/383	128/8266 (ח"ח)	02/06/1985	פתיחת דרך גישה לבית יוחנן
8	נת/7/400 ז	408-0546879	כל תחום העיר	06/05/2020	הגדרת זכויות, שימושים והוראות בניה במגרשים ביעוד שב"צ שבבעלות או בחכירה של עיריית נתניה (שב"צים)
9	נת/2013/7/400	408-0162438	כל תחום העיר*	17/05/2018	הוספת שימושים, זכויות בניה והנחיות תכנון בשטחים ציבוריים פתוחים

*למעט המפורט בסעיף 6.9 בהוראות התכנית



1. מצב קיים | 1.3 אפיון תת המתחם

1.3.1 בינוי

תת המתחם בנוי, אך קיימות בו תכניות מאושרות שטרם מומשו.
קיימים בו 14 מבני מגורים, הכוללים כ- 137 יח"ד, ומרוכזים בחלקו הצפוני על רח' פינס יחיאל ואליהו הגלעדי. בנוסף, קיימים 9 מבנים המשמשים לצורכי ציבור ולתעסוקה.



מקרא

- גבול תת מתחם
- מבנה ציבורי/תעסוקתי
- מבנה מגורים צמודי קרקע עד 2 קומות
- מבנה מגורים נמוך 2-4 קומות
- מבנה מגורים בינוני 5-8 קומות
- מבנה מגורים בינוני 9-14 קומות

1. מצב קיים | 1.3 אפיון תת המתחם

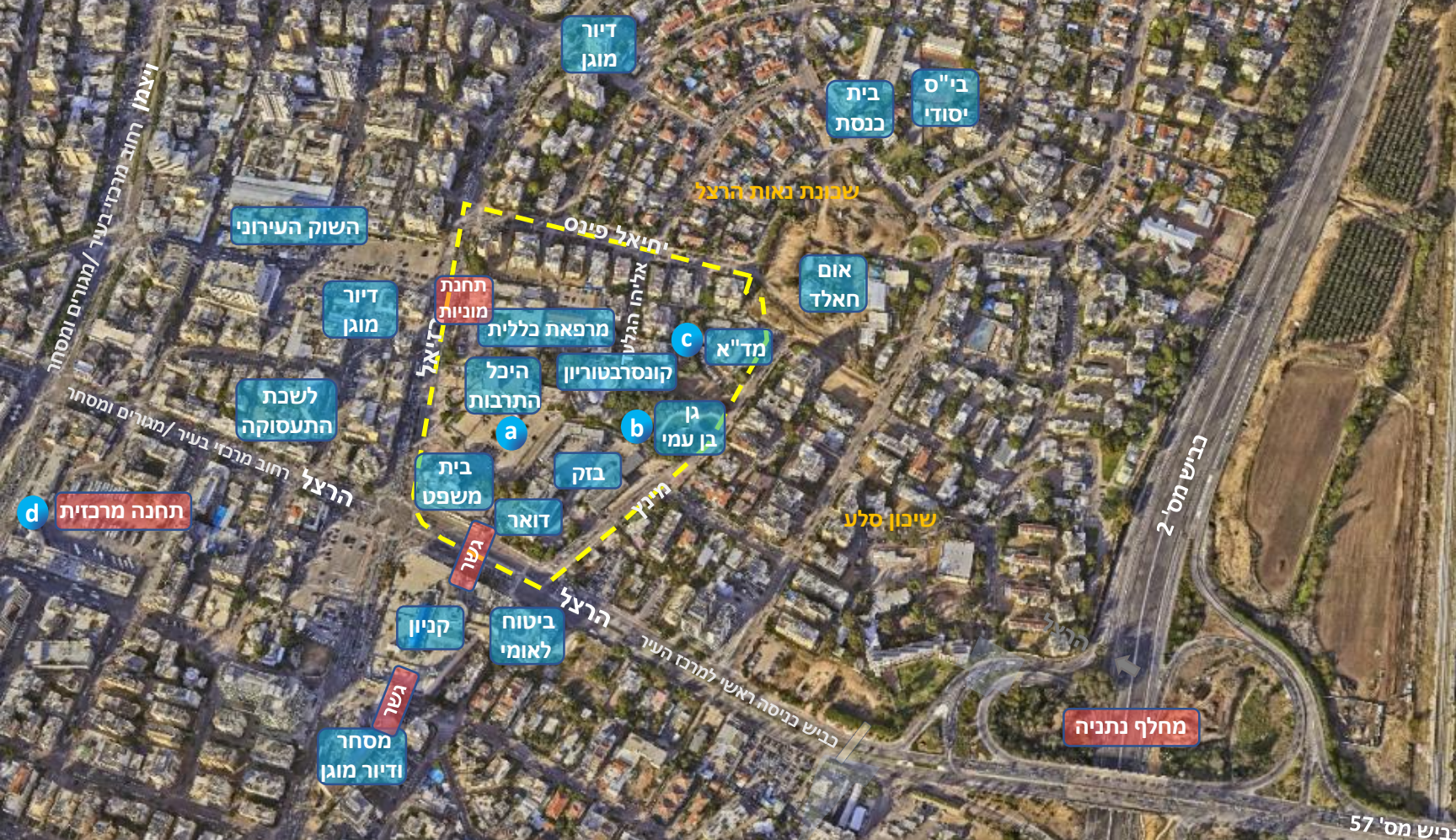
1.3.2 מוקדים עירוניים אזוריים

בתת המתחם עצמו ישנם מס' מוקדים עירוניים מרכזיים המושכים תושבים למתחם: היכל התרבות, סניף דואר ישראל, מרפאת כללית, בית משפט השלום ועוד. בשנים הבאות אמורים לקום מספר עוגנים אסטרטגיים שיהפכו את המיקום של המתחם לאטרקטיבי: יתווסף בנין עירייה מרכזי ורוב המקומות יעברו הריסה ובניה מחדש.

תת המתחם נמצא בסמוך למוקדים ראשיים כגון: השוק העירוני, משרדים ממשלתיים (ביטוח לאומי ולשכת התעסוקה), מרכזי קניות, תחנה מרכזית וצירי הליכה ראשיים (רח' הרצל ורח'אל).

מקרא

- גבול תת מתחם
- מוקד עניין עירוני אזורי
- מוקד עניין תחבורתי

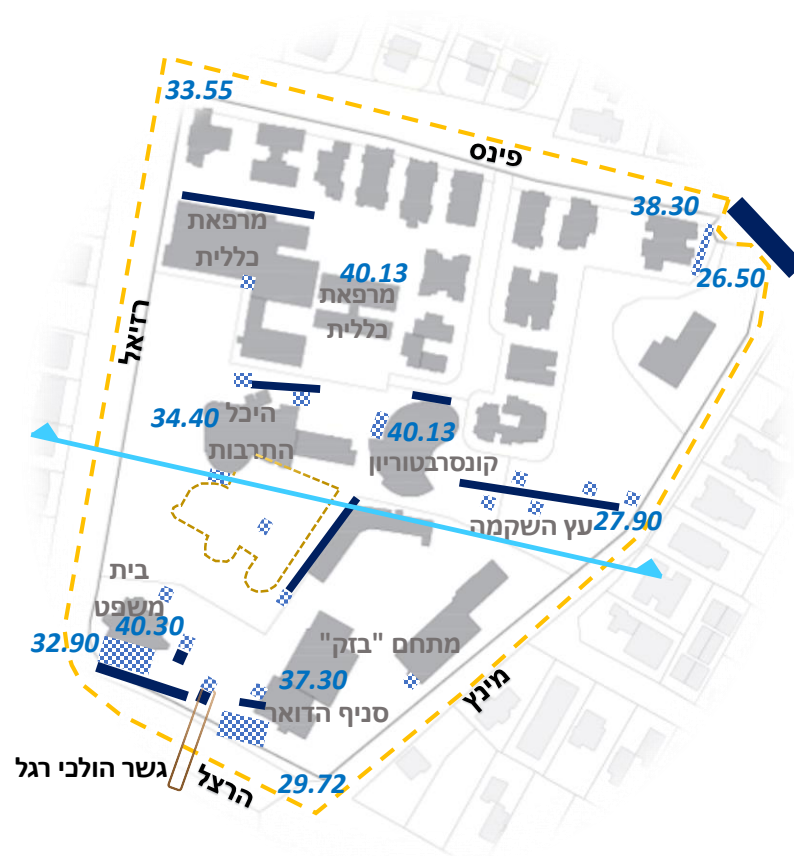


1. מצב קיים | 1.3 אפיון תת המתחם

1.3.3 טופוגרפיה

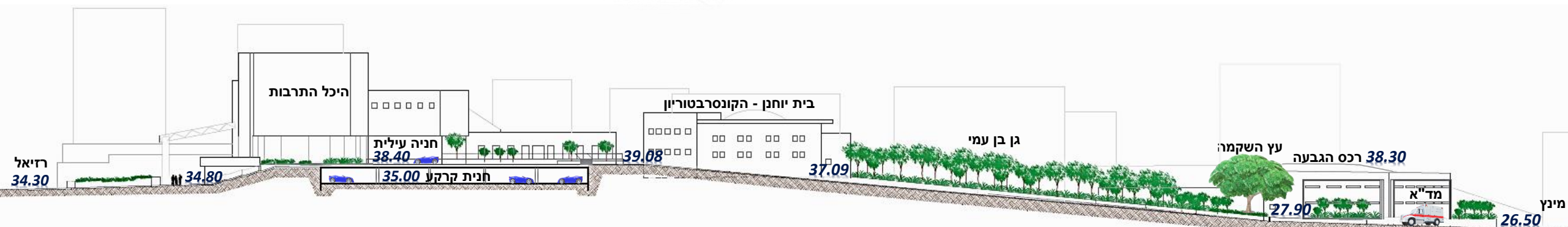
תת המתחם מאופיין בהפרשי גבהים ניכרים, כאשר הנקודה הכי גבוהה הינה במרכז המתחם. קיימים הפרשי גבהים ניכרים בין המפלסים של הרחובות התוחמים את תת המתחם. המבנים המשמשים לשב"צים ולתעסוקה נמצאים במפלס גבוה יותר ממפלס הרחוב. הפינה המזרחית של רחוב המגורים יחיאל פינס גבוהה באופן ניכר מרחוב מינץ הצמוד אליה ממזרח.

הפרשי גבהים אלה ואחרים יצרו מעברים מסובכים וצורך רב בגרמי מדרגות ורמפות עליה. רוב המבנים מוקפים במפלסים שונים שלרוב מקשים על מקבל השירות להגיע אל המבנה המבוקש, כאשר המבנה שהכי לא נגיש לציבור במתחם הינו הדואר המרכזי של העיר.



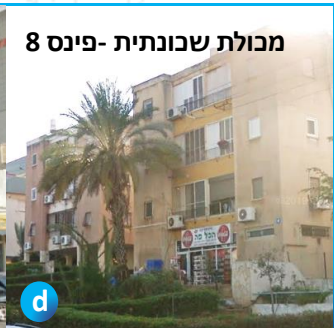
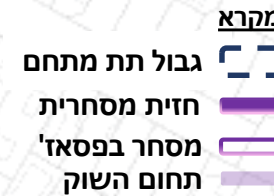
מקרא

- גבול תת מתחם
- חניה עילית (במפלס 38.58)
- מדרגות
- רמפת עליה / עליה טופוגרפית
- ציון נקודת גובה מעל פני הים
- ציון חתך



1.3.4 חזיתות מסחריות

המסחר ברחוב הרצל, קניון השרון והשוק העירוני, מהווים חלק ממוקדי המסחר המרכזיים שבעיר.



1. מצב קיים | 1.3 אפיון תת המתחם

1.3.5 שטחים ציבוריים

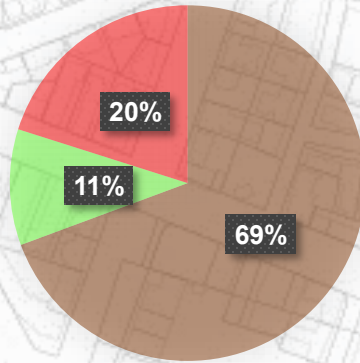
כ-80% משטח המתחם הינם שטחים ציבוריים, הכוללים:

שטח לבנייני ציבור בהיקף של כ-37 דונם ובו: היכל התרבות, מרפאת כללית, בית המשפט, חברת בזק, סניף דואר ומגן דוד אדום. מתוכם מתוכם רק היכל התרבות ובית יוחנן (הקונסרבטוריון) הינם בבעלות העירייה. מד"א ובית המשפט בבעלות רמ"י ומבנה בזק ומרפאות כללית בבעלות פרטית.

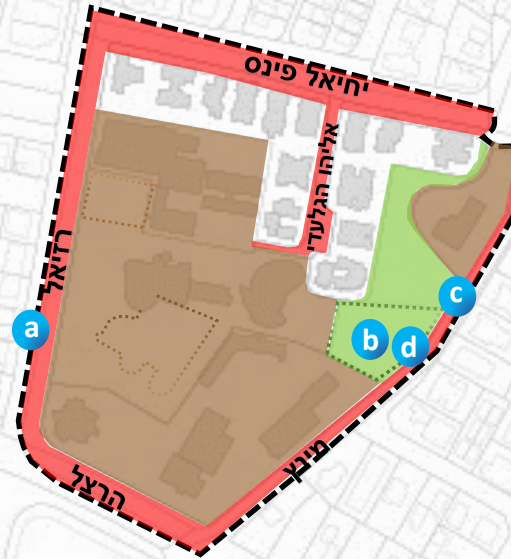
שצ"פ בשטח של כ-5.5 דונם, הכולל בתוכו את גן "יפה בן עמי" ובו עץ השקמה המפורסם שמוגדר כעץ בעל ערך לשימור. שצ"פ נוסף מסביב למד"א ובו צמחיה רבה.

דרכים היקפיות ופנימיות המקשרות את המתחם בשטח של כ-11 דונם. מתוך שטחי הציבור, שטחי **החניות הציבוריות** הוא בשטח של כ-3 דונם במפלס הקרקע ו-2.5 דונם במפלסו העליון.

פריסת שטחים ציבוריים במתחם



שב"צ ■ דרך ■ שצ"פ
חניה ציבורית ■ אזור לשימור ■



1. מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועה

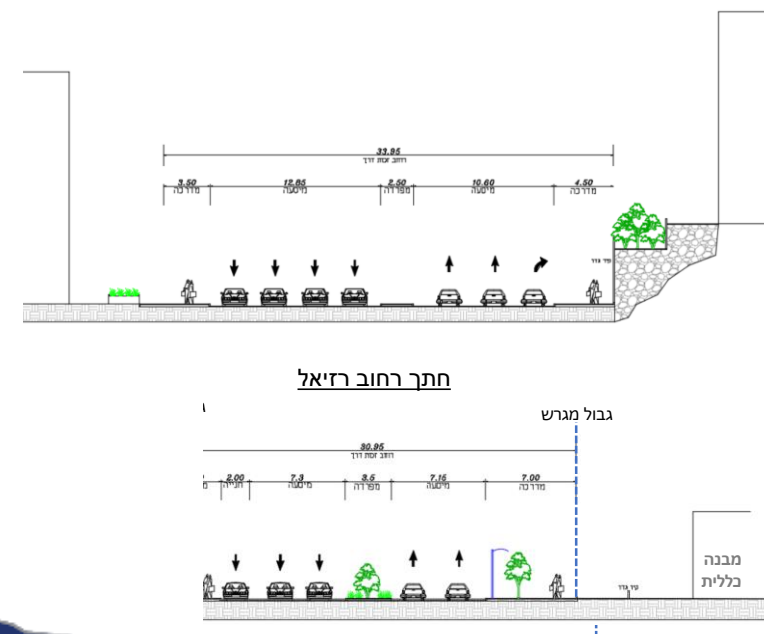
1.4.1 מערכת דרכים

דרכים עירוניות עורקיות:

1. רחוב הרצל: ציר עורק ראשי, גובל במתחם מדרום וכולל שלושה-ארבעה נתיבים. קווי מהיר לעיר צפויים לעבור בציר זה.
2. רחוב רזיאל- ציר עורק עיקרי הגובל במתחם ממערב. הציר בעל שניים-שלושה נתיבים המיועדים לנסיעה ברכב פרטי. קווי מהיר לעיר צפויים לעבור בציר זה.

דרכים מקומיות:

רחוב מינץ הגובל במתחם ממזרח, ורחוב פינס יחיאל הגובל במתחם מצפון. רחוב אליהו הגלעדי הינו רחוב פנימי ללא מוצא.

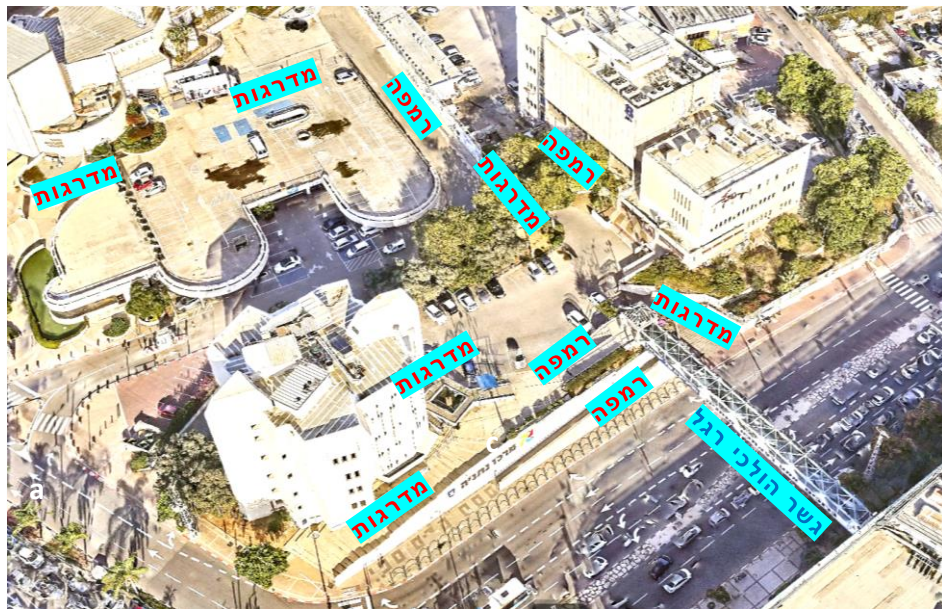


1. מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועת

1.4.2 הרשת הירוקה

רוכבי אופנים - לא קיימים שבילי אופנים בתת המתחם.
הולכי רגל - קיים גשר המחבר ומאפשר קישוריות בין קניון השרון למתחם, אך מעבר לכך המתחם עצמו אינו מעודד הליכתיות וחסרה חיבוריות בתוכו, ואף הנגישות למרבית שטחי הציבור מסורבלת ולא קיימת נגישות ישירה.

יחד עם זאת, המתחם גובל מדרום ברחוב הרצל המהווה ציר הליכה ראשי בעיר.



1. מצב קיים | 1.4 מיפוי תנועת

1.4.3 תחבורה ציבורית

רכבת

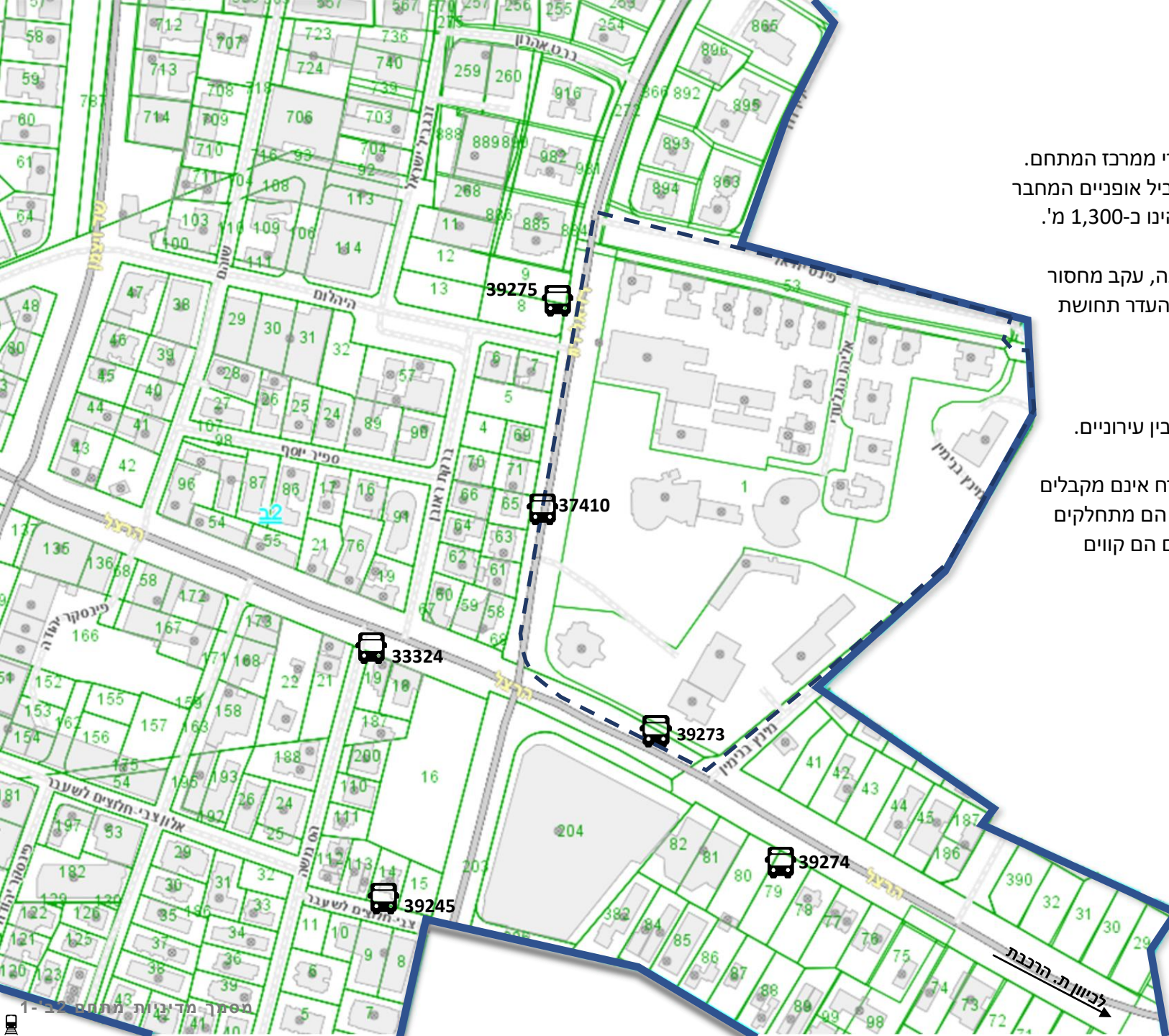
תחנת הרכבת הקרובה הינה רכבת נתניה במרחק של כ-1,000 מטר בקו אווירי ממרכז המתחם. ההליכה בין תחנת הרכבת למתחם הינה במדרכות לאורך כבישים. לא קיים שביל אופניים המחובר בין התחנה לבין תת המתחם. מרחק ההליכה בין התחנה לבין מרכז המתחם הינו כ-1,300 מ'.

הקרבה היחסית של תחנת הרכבת אינה ממצה את מלוא הפוטנציאל הטמון בה, עקב מחסור בשבילי אופניים ממנה למתחם, היעדר הצללה מהחיבור עם כביש 57 ובנוסף העדר תחונת ביטחון בשל כך שהאזור מוחשך בשעות הערב.

אוטובוס

במתחם עוברים מספר גדול של קווי אוטובוס, חלקם עירוניים, חלקם אזוריים ובין עירוניים. כל זאת בהתחשב בעובדה כי מדובר בכניסה לעיר.

במתחם יש שלוש תחנות הנמצאות בדרום ובמערב, אך החלקים בצפון והמזרח אינם מקבלים מענה של תחבורה ציבורית. ברחוב הרצל עוברים מרבית הקווים – 31, כאשר הם מתחלקים בין קווים עירוניים ובין עירוניים. ברחוב רזיאל עוברים 11 קווים, כאשר 3 מתוכם הם קווים עירוניים והשאר בין עירוניים.

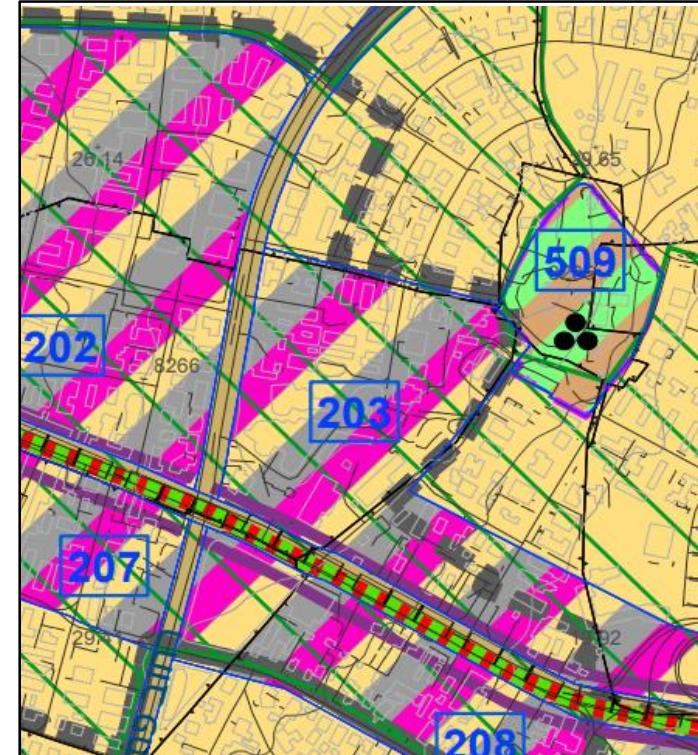


חוזקות / יתרון מול המתחרים • מיקום אסטרטגי: קרבה לצירים ראשיים, לתחנת רכבת, למוסדות ציבור, תרבות ומסחר. • ריבוי של קווי אוטובוס העוברים על הצירים המרכזיים (הרצל ורזיאל). • במרכז המתחם ישנו שצ"פ "גן בן עמי"	חולשות / העדר של משאבים או יכולות • המתחם אינו מעודד הלכתיות מחסור בהצללה וחוסר קישוריות. • היעדר שבילי אופניים במתחם. • במתחם הבדלי מפלסי גובה.
הזדמנויות / סביבה החיצונית לצורך הפקת לקחים ויצירת סביבה תחרותית • שדרה אורבנית- הרצל צפוי להתחבר לציר עירוני ירוק. • תכנית "מהיר לעיר". • הקמת שבילי אופניים במקטע המתחם ברחוב הרצל שיתחברו לשביל הקיים • התחדשות עירונית	איומים / מצבים בסביבה החיצונית שעלולים להזיק • מתחם גובל בצירים ראשיים עיקריים בעלי עומס תעברתי רב (הרצל בדרום ורזיאל במערב).

מסקנות וסוגיות לטיפול:

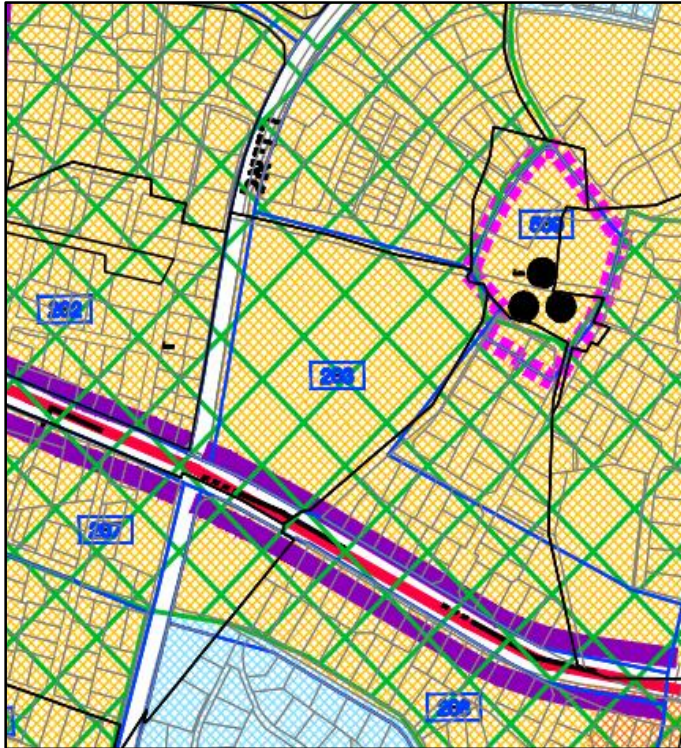
- חוסר בנגישות רגלית ונגישות ברכב בתוך המתחם.
- חוסר נגישות לתחנת הרכבת. הדרך מוצלת בחלקה, לא קיים שביל אופניים, דרך לא נעימה ולא מזמינה.
- המתחם והאזור כולו עמוס תנועתית.
- המתחם נשען על המסחר שמסביבו, במתחם עצמו כמעט ולא קיים.
- הפרשי מפלסי קרקע משמעותיים במתחם.

מתוך תשריט מוצע, תכנית מופקדת, נת/2035



- מגורים, מסחר ותעסוקה
- חזית מסחרית
- טיילת
- גבול מתחם
- עיצוב מיוחד

מתוך נספח בינוי, תכנית מופקדת, נת/2035



- בנייה עד 10 קומות (בבנייה ללא התחדשות עירונית)
- התחדשות עירונית
- חזית מסחרית
- ציר מרכזי

הנחיות למתחם מתוך נת/2035 - גרסה מופקדת מונה 48

מספר ושם מתחם	עקרונות התכנון	מגורים			הערות
		מצב מאושר	תוספת	סה"כ	
מתחם 2-ב: לב העיר	א. מתחם בעל רקמת מגורים עירונית יחודית, אשר יש לשמר תוך התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3 בהוראות תכנית זו, ובכפוף למסמך הרקע. ב. יש לפתח את רחוב הרצל כציר עיקרי עבור מסחר נגיש הולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. לא יותרו הקמת רבי קומות לאורך דופן חזית רחוב הרצל מרחוב דיזינגוף ועד וייצמן. 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. 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. 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 וביילוי ותוך הבטחת יציבות המצוק וחיזוקו. ז. תנאי לתכנית מפורטת בכיכר העצמאות יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להנחיות מהנדס העיר. ח. עקרונות ציפוף ובניה לגובה כמפורט בסעיפים 3.1.2, 3.8.2, 3.4.2, כל סעיפי 4.1. ט. תכנון הכיכר יעשה באופן שיובטחו ככל הניתן, מפתחים רחבים ונצפות אל החוף.	יחיד: 6,040 מ"ר: 614,470	יחיד: 4,810 מ"ר: 769,600	יחיד: 10,850 מ"ר: 1,384,070	



3. מצב מוצע | 3.1 הנחיות למרחב הבנוי

3.1.1 חלוקה למתחמי תכנון

מסמך המדיניות מחלק את תת המתחם ל-6 מתחמי תכנון במפורט:

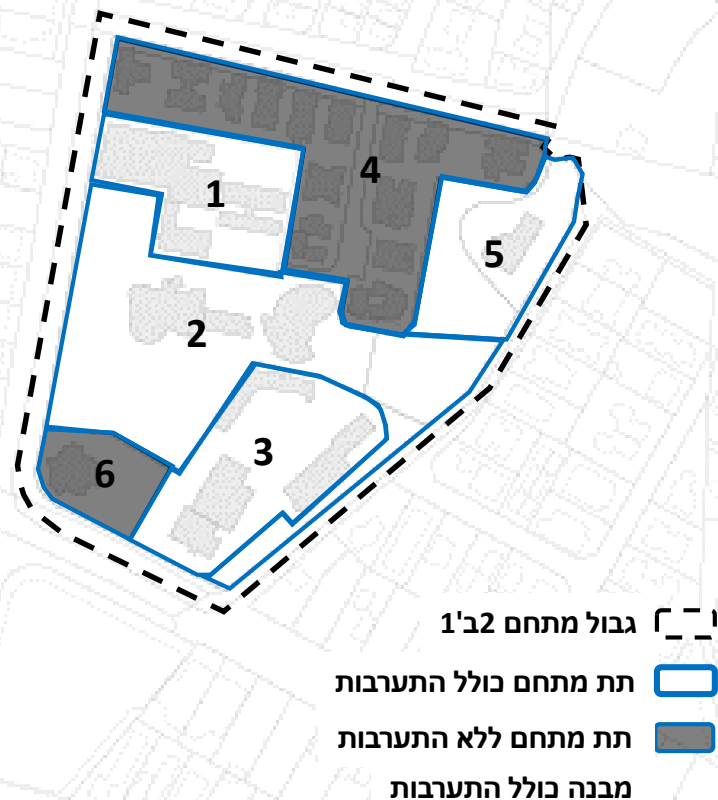
אזורי התערבות

- 1: מתחם כללית
- 2: מתחם בית העירייה
- 3: מתחם בזק
- 5: מתחם מד"א

אזורים ללא התערבות

- 4: מתחם מגורים (התערבות חלקית)
- 6: מתחם בית המשפט

לכל מתחם מאפיינים ייחודיים והנחיות פרטניות לתכנון מפורט.



תיאור מצב קיים:

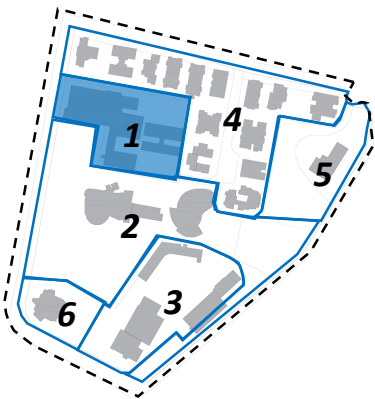
שטח המתחם: כ-6,500 מ"ר.

גוש וחלקה מס': 117/8266 (ח"ח).

תכנית מפורטת מאושרת: נת/7/383. יעוד: מגרש לבניין ציבורי.

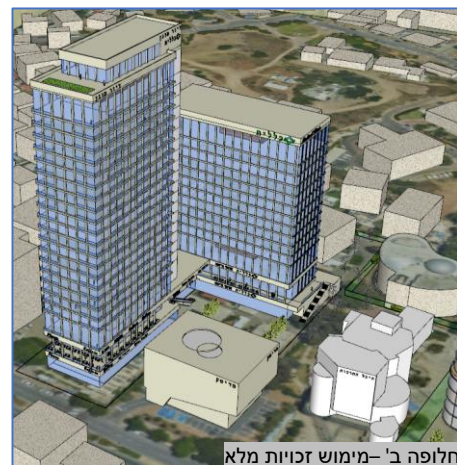
אפיון המתחם: במתחם קיימים כ-5,000 מ"ר שטח מרפאות קופת חולים כללית ומגרש חניה.

העצמת זכויות :

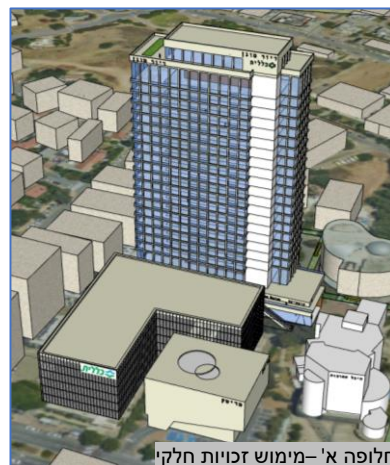


יעוד	שימושים	מס' קומות מעל הקרקע	מס' יח' דיור מוגן	קו בניין קדמי	הנחיות
מסחר ותעסוקה	עיקריים: מרפאות. משניים: מסחר, דיור מוגן וסיעודי, מעבדות, חדרי ניתוח וטיפולים וחדרי מיון	עד 30	עד 350	5 מ'	* מימוש של שימוש משני יותרה במימוש שימוש עקרי. * יש לבחון את מיצוי השימוש במבנים ובשטחים הקיימים, תוך שמירת הקיים לצד התחדשות. * דיור מוגן בבעלות אחודה ובשילוב מח' סיעודית. שטח: 80-100 מ"ר עיקרי ממוצע ליחידה כולל שטחים משותפים. * שמירה על עיקרון הבינוי המגוון – שילוב בניה גבוהה עם בניה מרקמית. * פיתוח המתחם יהיה בתאום מפלסים עם מתחם 2. * מרווח בין בניה גבוהה במתחם למבני המגורים הסמוכים, לא יפחת מ- 15 מטר.

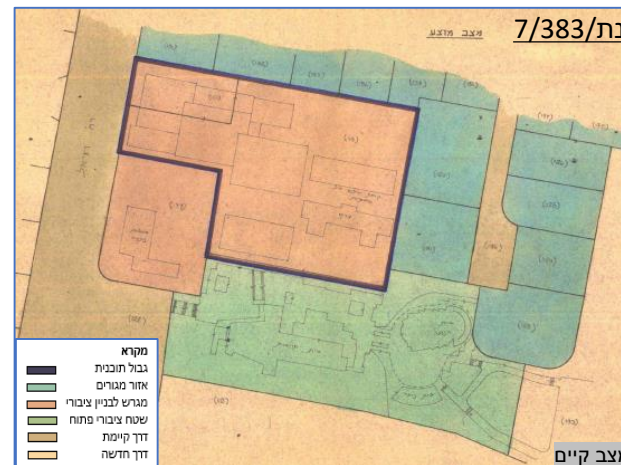
* אין במסמך מדיניות זה לשנות ו/או להגביל מימוש תכניות מתאר מקומיות או מפורטות שאושרו לפני יום אישור תכנית נת/2035*



חלופה ב' – מימוש זכויות מלא



חלופה א' – מימוש זכויות חלקי



נת/7/383



סימפלס, אוק' 2021

3. מצב מוצע | 3.1.1 חלוקה למתחמי תכנון

מתחם תכנון 2 – בית העירייה

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ-20,826 מ"ר.

גוש וחלקה מס': 120/8266, 119,121/8266 (ח"ח).

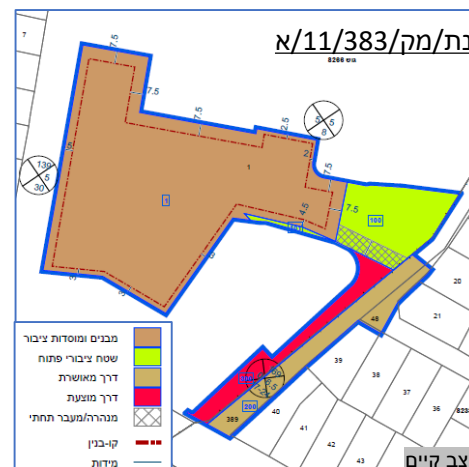
תכניות מאושרות: נת/11/383, נת/מק/11/383 א, נת/7/400 צ ונת/2013/7/400. יעוד: מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח.

אפיון המתחם: במתחם מוסדות תרבות, היכל התרבות, הקונסרבטוריון, מרכז נוער, דרכים ומתחמי חנייה.

העצמת זכויות:

יעוד	שימושים	מס' קומות מעל הקרקע	קו בניין קדמי	תיאור והנחיות
שב"צ, שצ"פ ודרך	לפי תכנית מאושרת			*הקמת בית עירייה לטובת העברת משרדי העירייה אל מתחם התרבות שבמרכז העיר, הקמת חניון ת"ק ויצירת גישה אליו. *קביעת שימושים בשטח למבני מוסדות ציבור ושימוש סחיר משני. *יתאפשר שינוי לבינוי וחזית מסחרית הפונה לרח' רזיאל. *פיתוח המתחם יהיה בתאום מפלסים עם מתחמים 1 ו-3. *במתחם שצ"פ ובו עץ השקמה המוגדר כעץ בעל ערך לשימור.

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



סימפלקס, אוק' 2021

3. מצב מוצע | 3.1.1 חלוקה למתחמי תכנון

מתחם תכנון 3 - בזק

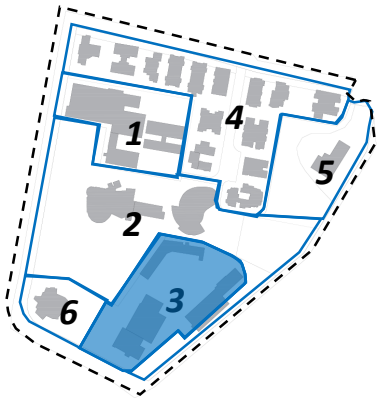
תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ-9,975 מ"ר.

גוש חלקה מס': 119/8266 (ח"ח).

תכנית מפורטת מאושרת: נת/3/383. יעוד: בניינים ציבוריים ושצ"פ.

אפיין המתחם: מתחם בזק, סניף דואר ישראל ומגרש חניה.

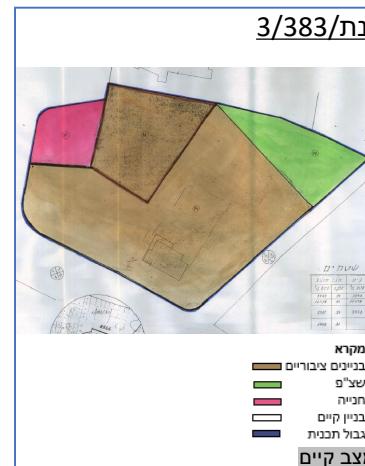
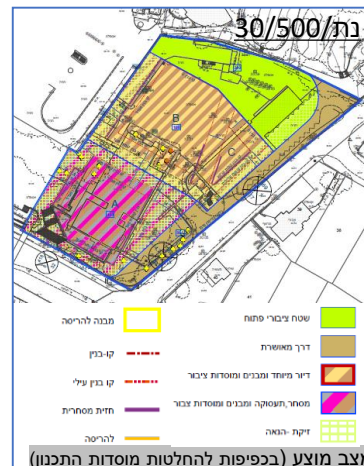


העצמת זכויות (1):

תכנית	יעוד	שימושים	מס' קומות מעל הקרקע	מס' יח' דיור מוגן	קו בניין קדמי	תיאור והנחיות
נת/500/30 (408-0857383)	מסחר ותעסוקה דיור מיוחד שצ"פ	מסחר, תעסוקה, דיור מיוחד שב"צ ושצ"פ	עד 32	עד 350	לפי תשריט	*שני מגדלים מעורבי שימושים, הכוללים תעסוקה, שטחים ציבוריים מעל ק. מסחר, ודיור מוגן משולב שטחים ציבוריים מעל ק. מסחר. זיקות הנאה לציבור לאורך החזיתות המסחריות וליצירת מעבר מרח' מינץ לכיכר הציבורית העליונה. *דיור מוגן בבעלות אחודה ובשילוב מח' סיעודית. שטח: 80-100 מ"ר עיקרי ממוצע ליחידה כולל שטחים משותפים. *פיתוח המתחם יהיה בתאום מפלסים עם מתחם 2.

(1) בבכפופות להחלטות מוסדות התכנון, היות והתכנית טרם אושרה ייתכנו שינויים. יצוין כי הוועדה המקומית המליצה למחוז על הפקדת התכנית ביום 09/08/2021

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



3. מצב מוצע | 3.1.1 חלוקה למתחמי תכנון

מתחם תכנון 4 - מגורים

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ- 13,284 מ"ר.

גושים וחלקות מס': 125/8266, 117/8266 (ח"ח), 116/8266, 123/8266.

תכנית מפורטת מאושרת: נת/383. יעוד: מגורים.

אפיון המתחם: מתחם מבני מגורים בני 3-9 קומות.

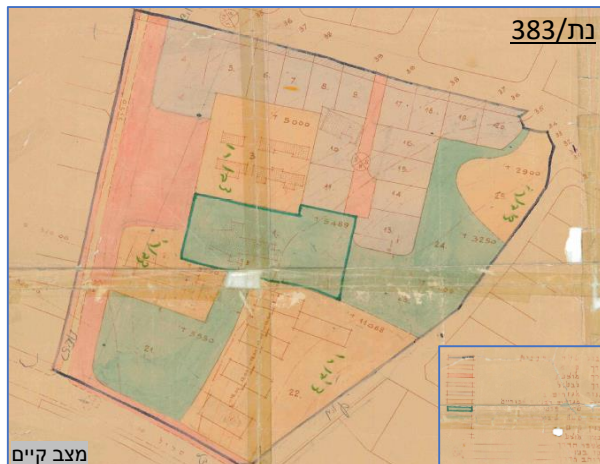
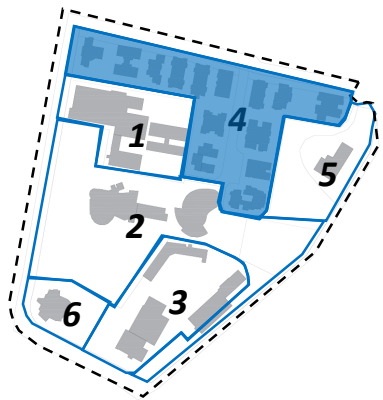
העצמת זכויות:

מתחם ללא התערבות

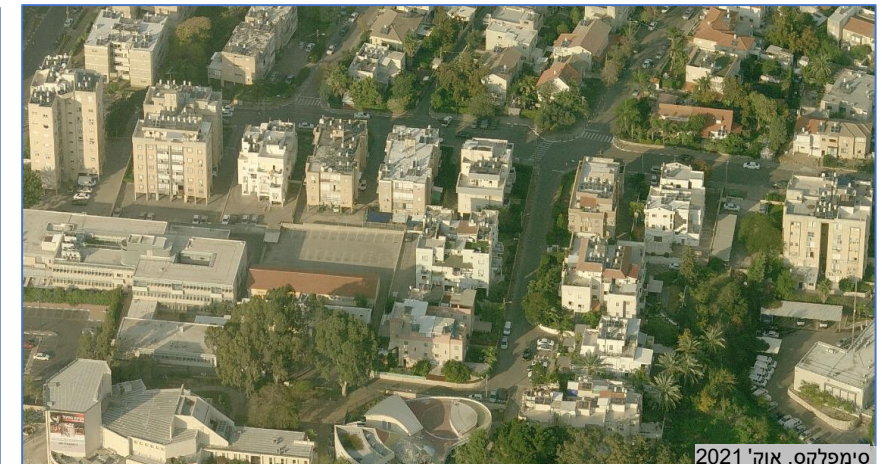
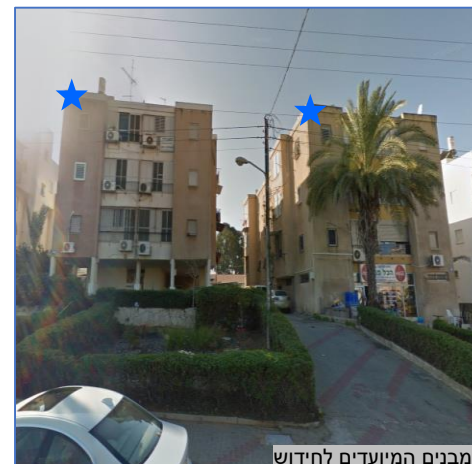
★ ★ למעט שני בניינים ברחוב פינס יחיאל מס' 8, 10, בגוש 8266 חלקה 117.

מבנים אלו נבנו לפני שנת 1980 ועומדים בקריטריונים להתחדשות במסמך מדיניות ההתחדשות למרכז העיר.

הנחיות והוראות תכנון עפ"י ברטיסייה מס' 84 שבאתר העירוני.



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



3. מצב מוצע | 3.1.1 חלוקה למתחמי תכנון

מתחם תכנון 5 – מד"א

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ- 6,148 מ"ר.

גושים וחלקי חלקות מס': 1/8266, 389/8233, 13,15,16/8285

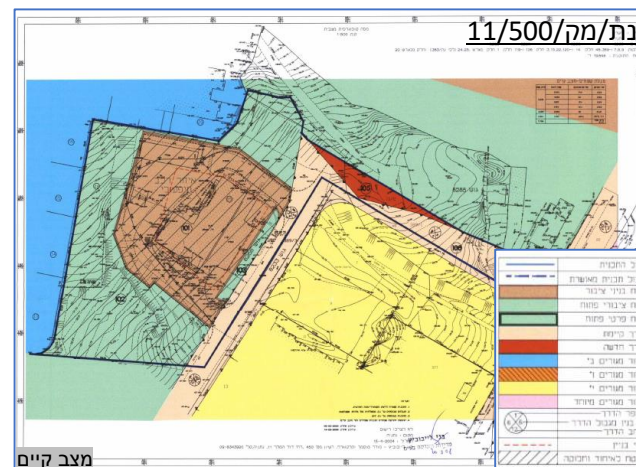
תכנית מפורטת מאושרת: נת/מק/11/500 ונת/2013/7/400. יעוד: שב"צ ושצ"פ.

אפיון המתחם: במתחם תחנת מגן דוד אדום ושצ"פ.

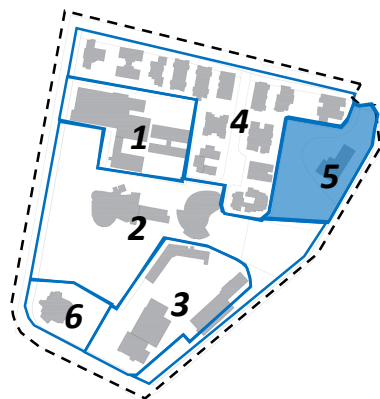
העצמת זכויות:

יעוד	שימושים	מס' קומות מעל הקרקע	קו בניין קדמי	תיאור והנחיות
שב"צ ושצ"פ	לפי תכנית מאושרת			*יתאפשר תכנון מחודש לשטח הציבורי לצורך ייעול השימוש בקרקע, תוך שמירה על זיקות הנאה ומעברים להולכי רגל, ע"י הגדלת השב"צ בתכנון מפורט – עבור ביה"ס לצורך מתן מענה להתחדשות עירונית בשכונת סלע הגובלת בתת המתחם. *זכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י תכנית נת/2013/7/400 – כלל עירונית שב"צים. *פיתוח המתחם יהיה בתאום מפלסים עם מתחם 2.

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



סימפלקס, אוק' 2021



3. מצב מוצע | 3.1.1 חלוקה למתחמי תכנון

מתחם תכנון 6 – בית המשפט

תיאור מצב קיים:

שטח המתחם: כ-2,910 מ"ר.

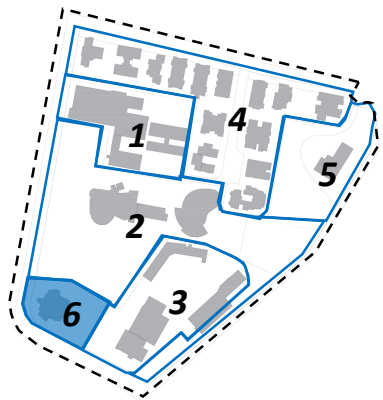
גוש וחלקה מס': 119/8266 (ח"ח).

תכנית מאושרת: נת/3/383 ונת/7/400. צ. יעוד: בניין ציבורי.

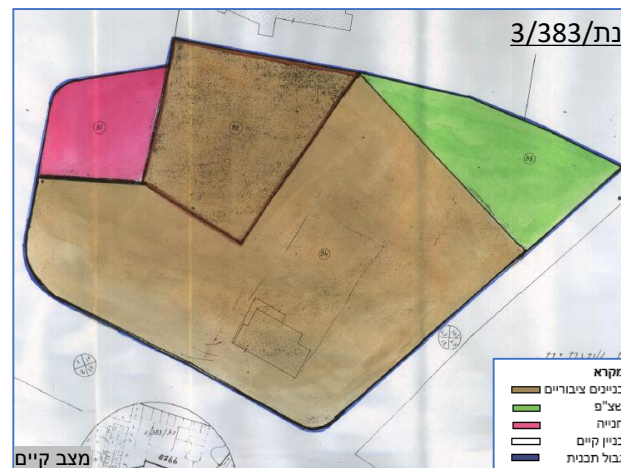
אפיון המתחם: במתחם נמצא בית משפט השלום.

העצמת זכויות:

מתחם ללא התערבות



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



3. מצב מוצע | 3.2 הנחיות לממשק עם המרחב הציבורי

3.2.1 חזיתות מסחריות

יתווספו חזיתות מסחרית ברחובות הבאים:

- **ברחוב רזיאל** (למעט מבני המגורים) - כהשלמה למסחר הקיים ממול.
- **רחוב מינץ בחלקו הדרומי** - כהמשך לרציפות המסחר במתחם.
- **ברחוב הרצל** - כהשלמה לרציפות המסחר כיום ברחוב ולהמשך העצמת ציר זה כפי שהוגדר בנת/2035 כציר עירוני מרכזי בעיר בעל חזית מסחרית.

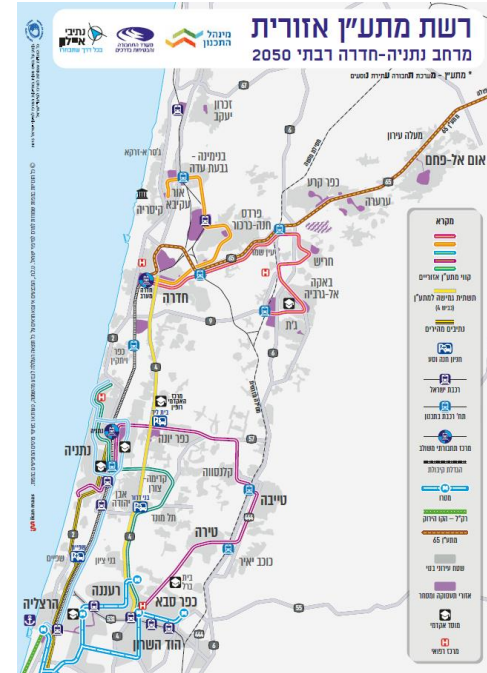
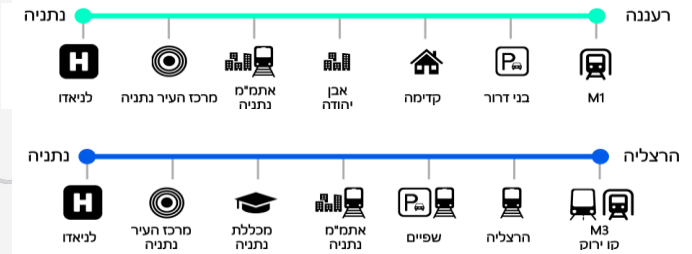
תוספת המסחר בצירים מרכזיים אלו מהווה חיזוק והשלמה למסחר הקיים בסביבת המתחם.



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

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 1-2:

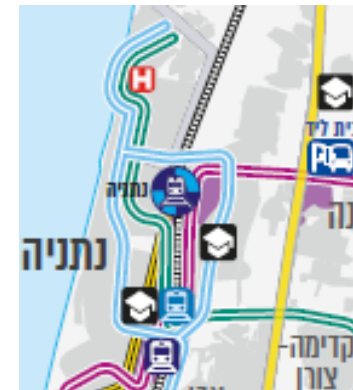
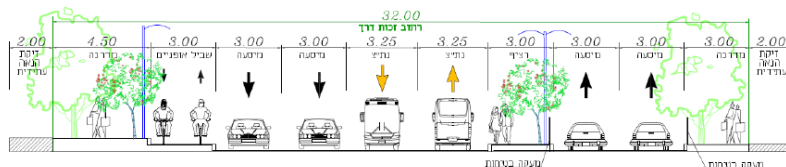


ברמה המקומית מתוכננת תכנית "מהיר לעיר" הכוללת רשת קווים לתחבורה ציבורית, המקודמת על ידי חברת נתיבי איילון עבור משרד התחבורה. מטרת הקווים לקשר בין חלקי העיר השונים, לפעול בתדירות גבוהה ובשעות פעילות נרחבות, נסיעה בתשתית העדפה ומתן קישוריות אל ומתחנות הרכבת ומוקדי הביקוש. התכנית כוללת 9 קווים עורקיים בעיר. על בסיס רשת הקווים העורקיים מפותחת רשת צירי העדפה בנתניה באורך כולל של כ-90 ק"מ נתיב.

פירוט הקווים במתחם 1-2:



חתך רחוב הרצל



3. מצב מוצע | 3.3 הנחיות תנועה

3.3.3 הרשת הירוקה

שבילי אופניים

מוצע ברח' הרצל מהכניסה לעיר עד לחיבור השביל הקיים בסמוך לכיכר העצמאות - וזאת על פי תכנית אב לתחבורה 2030.
בנוסף, מוצע שביל אופניים ברחוב מינץ וברחוב רזיאל.

זיקות הנאה להולכי רגל

יתווספו זיקות הנאה כגישה לחזיתות המסחריות ברח' רזיאל, הרצל ומינץ במסומן בתשריט.
בנוסף, תתווסף זיקת הנאה בתוך מתחם 3 כדי לייצר גישה למסחר ולמעבר למתחם 2.

מקרא:

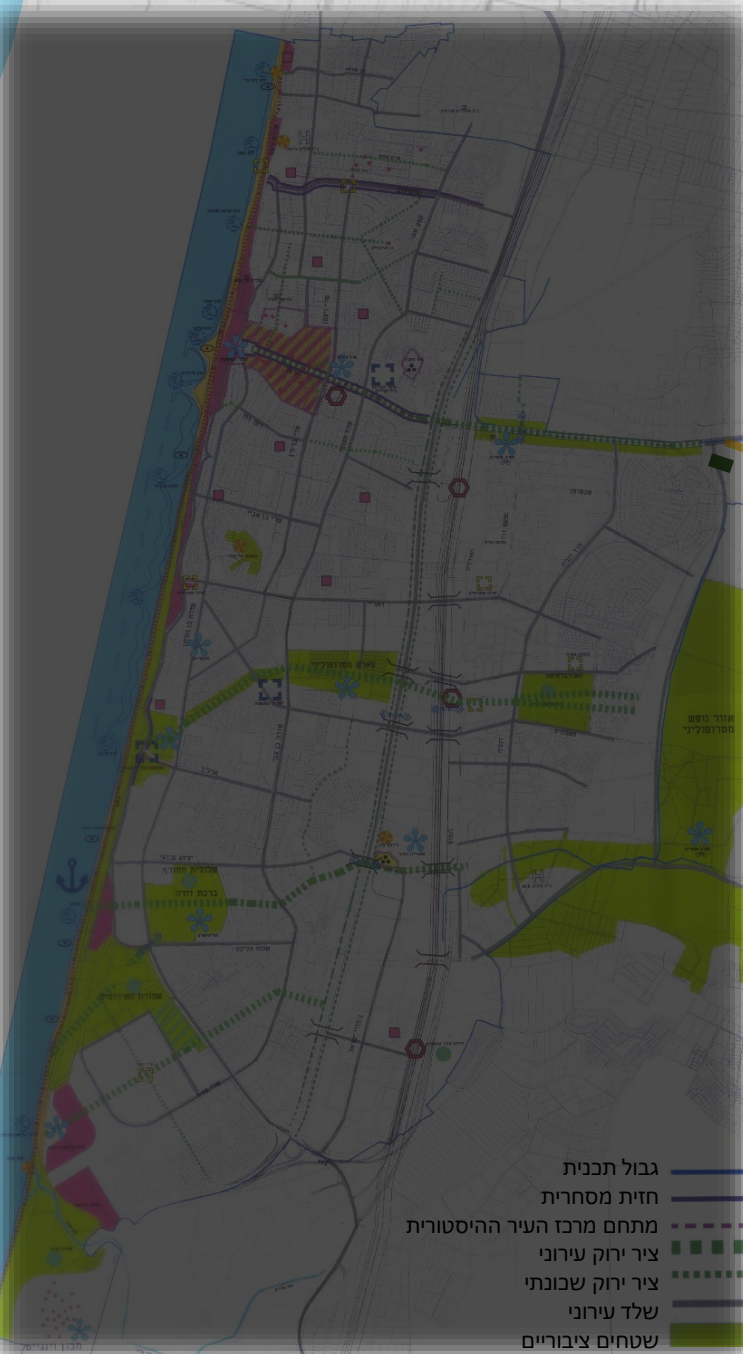
- גבול תת מתחם 2ב'1
- גבול תת מתחם תכנון
- זיקת הנאה להולכי רגל
- ציר מעבר להולכי רגל
- ציר לשביל אופניים
- ציר עירוני ירוק
- שצ"פ
- מבנה מוצע

כביש 2

מחלף נתניה

רצף עירוני ירוק

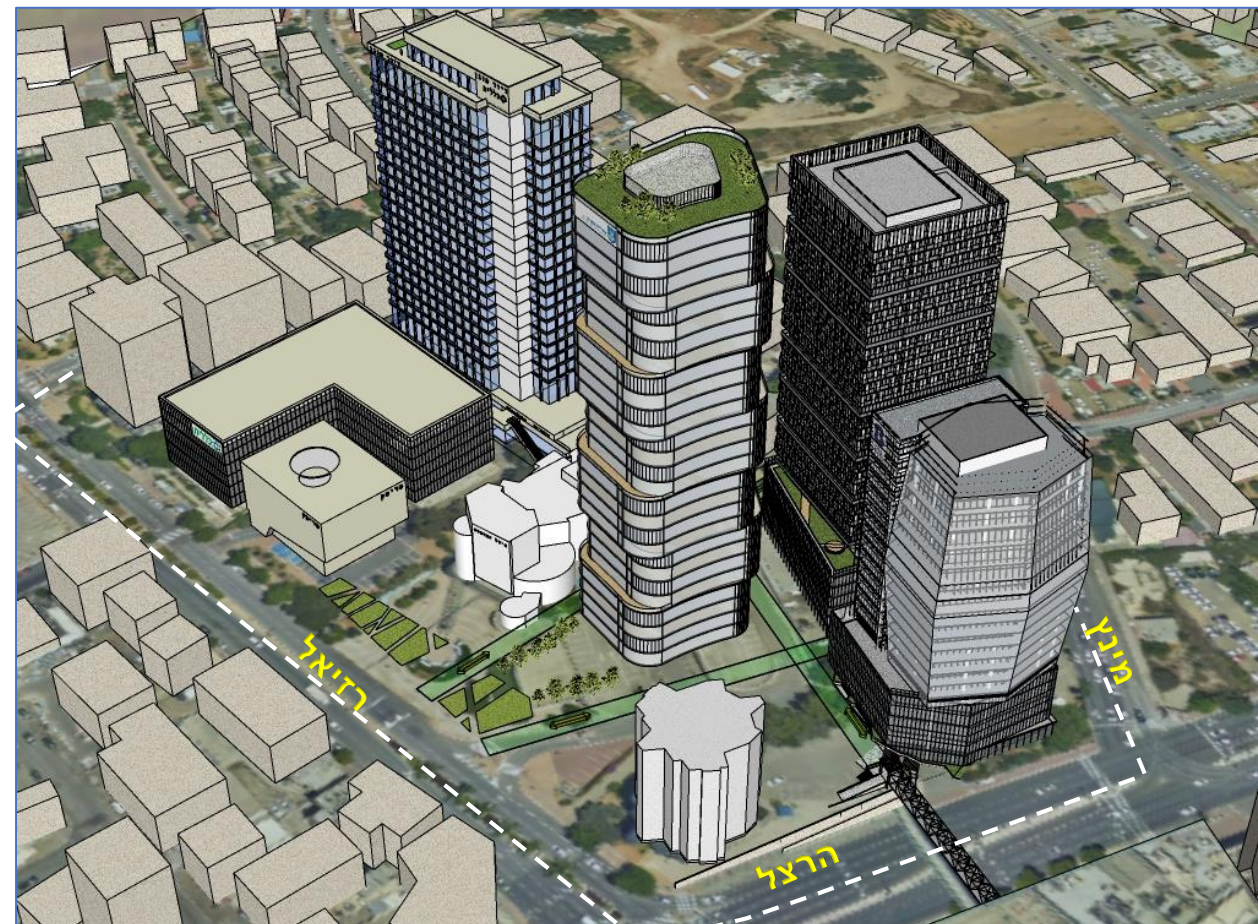
תכנית המתאר נת/2035 הגדירה ארבעה צירי רוחב עירוניים ירוקים בעיר, שיש לשמור על רציפותם כצירים עיקריים שנותנים מענה עבור הולכי הרגל ושבילי אופניים.
רח' הרצל מהווה את אחד מצירי הרוחב – מהכניסה לעיר במזרח ועד לכיכר העצמאות במערב.



- גבול תכנית
- חזית מסחרית
- מתחם מרכז העיר ההיסטורית
- ציר ירוק עירוני
- ציר ירוק שכונתי
- שלד עירוני
- שטחים ציבוריים

מסמך מדיניות מתחם 2ב'1

חלופה א' מימוש זכויות חלקי



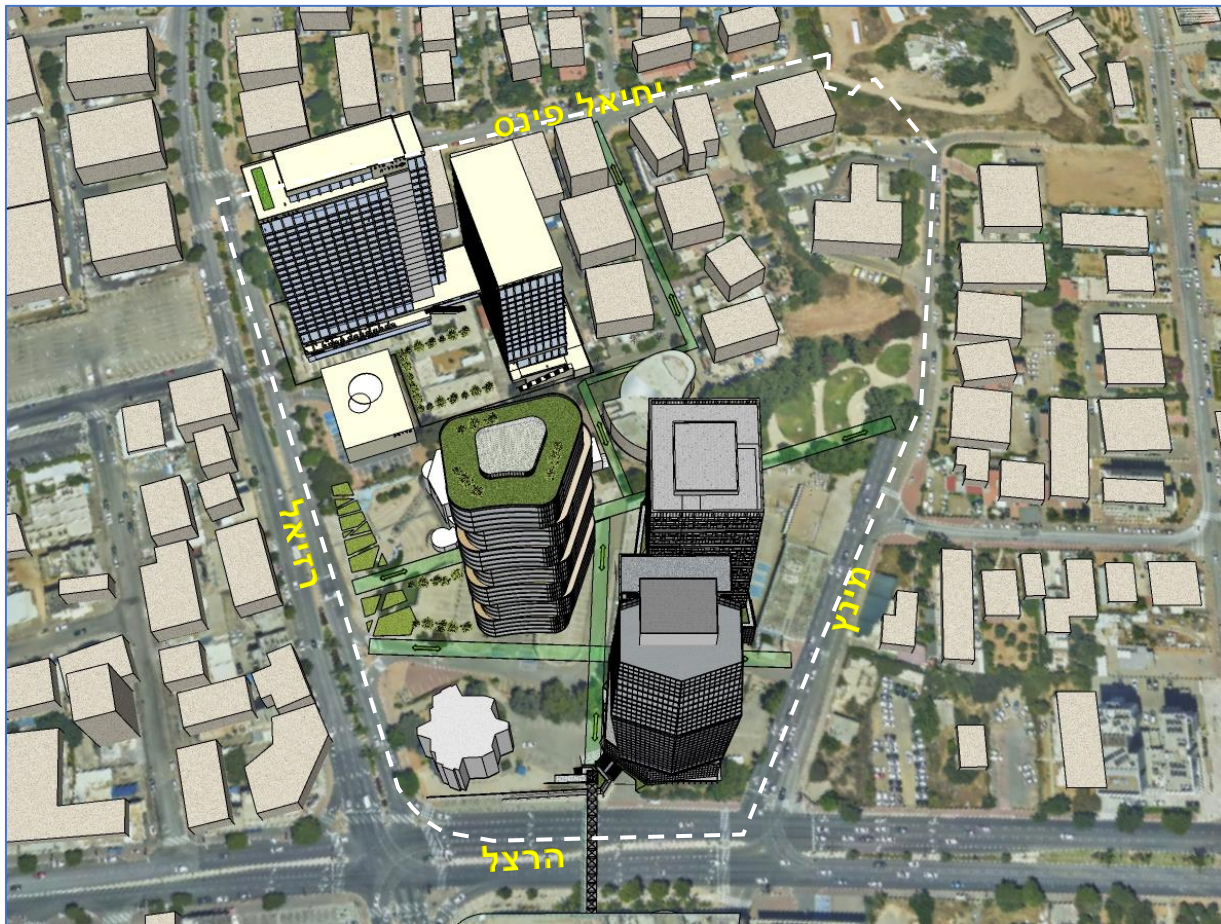
חלופה ב' מימוש זכויות מלא



חלופה א' מימוש זכויות חלקי



חלופה ב' מימוש זכויות מלא



תודה!

