

עמוד: 4  
תאריך: 19/12/2019

ישיבה מספר: 2019023 תאריך הישיבה: 16/12/2019

**2. נושא - מסמך/ מדיניות/ נת/ 542/ א : מסמך מדיניות לתכנית נת/ 542/ א (תכנית תקפה)**

**רקע:**

שטח התכנית: כ-780 דונם.

התכנית ממוקמת במרכז העיר נתניה ברצועה המרכזית בין כביש 2 ממזרח והים ממערב.

גבולות התכנית: ממזרח שדרות בן צבי, ממערב שדרות בן גוריון, מצפון היהלומן אברהמס ומדרום שכונת נווה עוז.

מצב פיסי קיים: מרבית השטח פנוי ואינו מבונה.

על השטח חלה תכנית 542/א אשר אושרה בשנת 2003. המצב המאושר מאפשר בינוי ל-2,800 יח"ד ובצפיפות של 8 יח"ד לדונם נטו בבינוי של 2-7 קומות. התכנית לא מומשה מלבד 4 מתחמים. כמו כן, בתחום התכנית קיימים 4 מגרשים אשר הוגדלו זכויותיהם בתכנית בסמכות מקומית כחלק מהסכם פשרה בין עיריית נתניה ובעלי הקרקע.

**רקע סטטוטורי:**

- תמ"מ 21/3 - התכנית ממוקמת בתחום אזור לפיתוח עירוני.

- נת/ 542/ א-אושרה בשנת 2003

נת/2035- תכנית מתאר נתניה (הוחלט להפקידה)- שטח התכנית נמצא ביעוד מגורים מלבד שני תאי שטח במזרח התכנית ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. במרכז התכנית מוצע טיילת ושצ"פ. לאורך רחוב אוסקר שינדלר ושדרות בן צבי קובעת התכנית חזית מסחרית. בנספח תבנית הבנייה לגובה נמצאת התכנית בתחום של עד-30 קומות בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 8.4.2019. על פי נספח תחבורה ציבורית בשדרות בן צבי מתוכנן קו מתע"ן, הקו הכתום, יש לאפשר נגישות מירבית לציר זה. התכנית ממוקמת ברצועת האמצע וחלק ממתחם 5-הלב הירוק. בתחום התכנית חוצה פארק ממערב למזרח.

- תכנית השלד אושרה בוועדה המקומית באוגוסט 2018. נערכו מספר ישיבות היגוי לתכנית בה התבקשו שינויים

**מטרות מסמך המדיניות:**

המסמך מניח בסיס להגדלת כמות יח"ד לכ-6,300 יח"ד בצפיפות של 1:20 יח"ד לדונם נטו וכן תוספת שטחי ציבור ושטחי תעסוקה.

הוספת יח"ד הדיור והגדלת שטחי הבנייה מותנית באיגום מספר מגרשים לכדי מתחם, בהתאם לנספח המתחמים המצורף והעקרונות המוצעים. התכנית הגדירה 22 מתחמי תכנון על פי הפירוט להלן:

1. מתחם שלם (כפי שנקבע בנספח המתחמים) לאיחוד וחלוקה: הגדלת הזכויות ביחס של 3:1.
2. חלק מתחם לאיחוד וחלוקה ששטחו לא יפחת מ-4 דונם: הגדלת הזכויות ביחס של 2:1.
3. מתחם למימוש ללא איחוד וחלוקה: מימוש הזכויות על פי תכנית מאושרת בלבד (ללא הגדלת הזכויות).

	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת
יח"ד	2,800	6,300	3500
צפיפות	8 ח"ד/נטו	20 יח"ד/נטו	

טבלה 1

התכנית הועברה לבדיקה פרוגרמתית של המחוז ונמצא כי שטחי הציבור והשצפ"ים תואמים את תוספת יח"ד הדיור.

עמוד: 5  
תאריך: 19/12/2019

ישיבה מספר : 2019023 תאריך הישיבה : 16/12/2019

#### יחס בינוי אורבני וקישוריות:

בגבולות המתחם בו עוסק מסמך המדיניות מקודמות מספר תכניות : מדרום תכנית נווה עוז ותכנית מגדלי צרפתי, ממזרח גבעת הפרחים.

#### עיקרי מסמך המדיניות:

- הגדלת מספר יח"ד הדיור לכ- 6,300 יח"ד ( תוספת של כ-3,500 יח"ד למצב המאושר).
- הגדלת שטחי הבנייה על ידי קביעת עקרונות עבור מתחמי תכנון.
- בינוי גבוה לאורך צירי השלד.
- חלוקה למתחמי תכנון.
- תוספת שצ"פים ומבני ציבור.
- שינוי והפחתה של דרכים מאושרו לטובת יעילות תכנונית.

#### בינוי:

מסמך המדיניות מציע בינוי מגוון של 10-35 קומות. מוצעים 3 מגדלי תעסוקה בגובה של 35 קומות.

#### רחובות השלד:

מסמך המדיניות מציע לשמור על רחובות אוסקר שינדלר, לוי אשכול ואירנה סנדלר כרחובות הראשיים והעיקריים עליהם תתבסס מערכת תחבורה ציבורית, מבני ציבור ועירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה. כמו כן, מאפשרת התכנית ניצול יעיל רחובות משניים וכן חיבור השדרות המרכזיות אל הפארק, מבני הציבור ושצ"פים. שדרות אוסקר שינדלר מוצעים להפוך לשדרה מרכזית ירוקה ברוחב של 15 מ' הכוללת מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורך שדרות אירנה סנדלר מוצעת שדרה ירוקה א- סימטרית ברוחב 8 מ' בצד אחד של הרחוב בלבד.

#### תנועה:

התכנית מציעה קישוריות של שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בין הפארק, השצ"פים והרחובות הראשיים. קיימת התייחסות בנושא התחבורה מטעם עיריית נתניה.

#### סביבה:

התכנית מציעה הרחבת פארק הוואדי ויצירת רציפות שטחים ירוקים מחורשת הסרגינטים ממזרח ועד לבית פלדמן והים ממערב.

#### פרוגרמה:

התכנית מציעה תוספת מבני ציבור ופריסתם בתשריט על פי בדיקת של מחלקת הפרוגרמה בעיריית נתניה.

עמוד: 6  
תאריך: 19/12/2019

ישיבה מספר : 2019023 תאריך הישיבה : 16/12/2019

**החלטה:**

לאחר ששמעה את העירייה מברכת הועדה על קידומו של מסמך מדיניות שיהווה בסיס לקידומן של תכניות מפורטות, הועדה סבורה כי יש לערוך במסמך את התיקונים הבאים:

1. יש להתאים את היקף התעסוקה והמסחר בהתאם לתכנית המתאר.
2. יש למקם עירוב שימושים אינטנסיבי במפגש הרחובות אוסקר שינדלר ואירנה סנדלר ולקבוע כי אזור זה יתאפיין בנגישות רבה ככל הניתן להולכי רגל, תחבורה ציבורית ורוכבי אופניים.
3. גודל יח"ד ממוצעת יהיה בשטח כולל של 110 מ"ר. 20% מסך יח"ד יהיו קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר.
4. גובה הבינוי בכפוף לתכנית המתאר, בניה של עד 30 קומות. הבינוי במתחם יהיה בינוי מרקמי לצד בנייה גבוהה בלבד. גובה הבינוי המרקמי 6-8 קומות.
5. הבינוי בגבולות התכנית יהיה מרקמי משולב בנייה גבוהה.
6. רחובות חדשים בתכנית חדשה יאפשרו נתיבי רכיבה לאופניים ונטיעות. רוחב מדרכה עבור הולכי רגל לא יפחת מ-3 מ'.
7. במבני הציבור לאורך רחוב אירנה סנדלר יש לאפשר חזית עירונית פעילה ומעברים לשצ"פים ורחובות גובלים.
8. הועדה קוראת לעירייה להכין מסמך מדיניות עבור הטיילת, בהתאם להנחיות והעקרונות של תכנית המתאר.
9. תכנית מפורטת תכלול התייחסות לנושא חלחול והשהיית מי נגר בתחומה.
10. יש לתת מענה להלכתיות ולחיבור רחובות מזרח ומערב.
11. יש לקבוע שלביות פיתוח מעבר ליח"ד המאושרות לנושא תשתיות, מים, ביוב ותחבורה בתאום עם לשכת התכנון.

תאריך: **19.12.19**

  
 מר גיא קפלן  
 מ"מ יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

  
 גבי דינה בן עבו  
 מזכירת הועדה המחוזית