תאריך: 29/4/2014

כ״ט ניסן תשע״ד

הועדה המקומית לתכנון ובניה – עירית נתניה

פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 3 ביום ד׳ בתאריך: 26/02/2014 כ״ז אדר א תשע״ד

השתתפו:

חברים:

מרים פיירברג איכר	יו״ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שר יעקב סימון	מ״מ יו״ר ועדה מקומית לתכנון ובניה
אורנשטיין עופר	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
בנימיני אדיר	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
בשארי דניאל	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
גושו צ׳אלאצ׳או (דניאל)	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
דלל אלי	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חגואל סידון שירי	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חדאד חגי	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
טסה יניב	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
ימין רפאל רפי	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
לאופר אביטל ד״ר	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
לביא ענת אזולאי	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
לוי משה	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
לחובר משה	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
פישמן גרש	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
פרידריך חיים זאב	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרן הרצל	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה

ת. סטטוטוריים

פול ויטל, אדר׳	מהנדס הועדה המקומית
נ. ארז עו״ד	היועצת המשפטית לעיריה
רינת טוב כהן עו״ד	המשנה ליועצת המשפטית
א. אקרמן	מהנדס העיר

לתתם ב- 4.5.14

מוזמנים:

א. ענבר	מנכ״ל העיריה

סגל:

א. מיטרני, אדר׳	מנהל אגף רישוי ופיקוח
צ. הופמן	מנהלת אגף תב״ע והשבחה
ש. גזית	מנהלת אגף תכנון ועיצוב
ב. טמייב	ס/מנהל אגף רישוי ופיקוח
מ. שניר	ס/מנהל אגף רישוי ופיקוח
מ. יונגר	ס/מנהלת מחלקת תכנון ועיצוב עיר
אלה פרידמן	אגף תכנון ועיצוב עיר
פארס דאהר	מנהל צוות הפיקוח על הבניה

בורים טמייב איבגי
מנהל מחלקת
תמיכה אזרחית סדרתיבית
ומתן ממהל אגף רישוי ופיקוח
במינהל המסה

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך 2/4/2014.

ח. ברומר	מנהלת מחלקת אישורי חניה ותנועה
ט. ברניב	אגף תב"ע והשבחה
יעל כרמון	פרוייקטים מיוחדים - מבני ציבור
מירי אלגרבלי	מחלקת אדמיניסטרציה
ד. יהודה	מנהלת מחלקת ועדות

נציגים:

ליאור רגב	נציג מתכנן המחוז - משרד הפנים
י. שמידט	נציג ועדה מחוזית
מ. בר-אל	מנהל אגף איכ"ס ומ"מ נציג השר לאיכות הסביבה

נעדרו

חברים:

אברבוך אלכסנדר	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
בולט דימיטרי	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
זילברברג שושנה	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
יוסי דורון	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
יצחקי עקיבא	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
ישי שלמה	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
כהן יהונתן	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
צ'רולניק בוריס	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
שטבון ישראל ד"ר	חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה

ת. סטטוטוריים

ד. כץ	מבקר העיריה

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך 2/4/2014.

הנושאים בסדר היום:

א. אישור פרוטוקול הועדה המקומית מס' 2 מיום 29.1.14

ב. דיון תכניות בנין עיר

דיון
~~~

בורים טמיר איבי
מנהל מחלקת
תמיכה אדמיניסטרטיבית
וסגן מנהל אגף רישוי ופיקוח
בחינהל הדרום

מ. פיירברג - איכר - יו"ר הועדה המקומית:
ערב טוב לכולם. קירות האולם עושים כאן היסטוריה. אתמול היה כאן יו"ר הפרלמנט וחברי הפרלמנט של רוסיה ונציגות עצומה של הרוסים , היה אירוע מדהים ומאוד מרגש. הוא מספר 3 אחרי פוטין. אחרי הביקור של פוטין וסרוקזי בנתניה, זה האירוע הנוסף מבחינת העיר נתניה ובהחלט ציון דרך היסטורי . המטרה שנמשיך לשתף פעולה והקשר שנוצר קשר מדהים. תודה לכל מי שדאג לאירוע, החל ממנכ"ל העירייה, והאחראית על נושא התיירות, הייתה כאן עבודת צוות נהדרת. לא היינו חלק מהאירוע פה, כי הם ישבו לבד.
היום יש לנו אירוע מרגש אחר מבחינתנו. יש כאן 3 תכניות שהן בהחלט תכניות מאוד מאוד משמעותיות לעיר נתניה ולפני שאנחנו מתחילים להתייחס לתכניות שתבואנה לכאן, תגרום לכך שתהיה בעיר שוב צמיחה וכמובן גם תתחזק מבחינה כלכלית. יש לנו עוד כברת דרך ארוכה לעשות כאן. בהזדמנות הזו אנחנו היום עושים כאן חילופים, מהנדס העירייה פול ויטל נשאר איתנו ואני חושבת שאת הערך המוסף שלו כל אחד מתושבי העיר, בוודאי אנשי המקצוע במערכת העירונית יודעים להעריך, להוקיר ולהודות. אני חושבת שהעובדה שהוא גם לוקח היום על עצמו פרויקטים גדולים ואת כל הנושא של הנכסים ומבני הציבור ועוד , יהיה עוד נדבך בפיתוח המדהים שיש לנו כאן בעיר וכמובן אנחנו מקדמים גם בברכה את אבנר אקרמן מהנדס העיר. אנחנו מאחלים לך הרבה הצלחה. נתניה עיר מדהימה, יפה, הרבה בזכות פול ויטל שחי, נשם, וחלם נתניה. וימשיך להיות כאן. מתוך הרקע והידע שיש לי על הכישורים שלך, היכולות שלך, בהחלט אנחנו חושבים שיהיה זוג שיוכל לעשות נפלאות לעיר נתניה. אם פעם היינו צריכים להגיד איפה נתניה,
~~~

היום אין גורם במדינה או מחוץ לה, שלא יודע איפה נתניה. אותם אורחים שהיו אתמול, במפגש עם יו"ר כנסת ואחרים נתניה הייתה הנושא המרכזי.ואנחנו שמחים על כך. בשם כל חברי במועצת העיר, הסגנים וציבור העובדים שנמצא כאן, אנחנו רוצים להודות לך פול. אנחנו לא נפרדים, אתה נשאר איתנו עוד הרבה שנים. רוצים לומר לך תודה על מה שעשית, ועל מה שתעשה בהמשך.

בדיון היום יש שלוש תוכניות משמעותיות לעיר נתניה. הנושא הראשון צוות התכנון של תוכנית המתאר בראשות האדריכלית טלי יער, מודים גם לטלי. אנחנו נמצאים היום בנקודה היסטורית," **תוכנית מתאר לעיר נתניה**", עבודה מאוד מקצועית, מורכבת, המון השקעה, ואני רוצה לומר תודה לצוות כולו ולפול שהיה רוח חיה, ולכל האנשים שמלווים אותך במנהל ההנדסה, כולל הממונים, כולל יו"ר הועדה המקומית.

הנושא השני צוות התכנון של "**אזור התעסוקה המטרופוליני**" בראשות יוסי פרחי. אגם ג' נמצא בשלבים אחרונים. יש כאן המון עשייה שיוסי פרחי ליווה בעיר, בכל הנושא של אזור התעסוקה, אנחנו רוצים לחזק כלכלית ולתת לתושבים תוכנית תעסוקה משמעותית וקריטית מבחינתנו.

תוכנית שלישית, בעיר שיש בה שטח קטן, עם צפיפות מאוד גדולה. מדובר בשטח נוסף בין האחרונים שנשארים לנו. לב המטרופולין" **גבעת הפרחים**". צוות תכנון בראשות אדיכל עדן בר.

הצוותים מקצועיים, שעשו כאן עבודת קודש. לוו אותם אנשי מנהל הנדסה בראשות פול ויטל. גם לנו הדרג הפוליטי אותם אנשים שמנהלים את העיר הזו הייתה בהחלט תרומה לעובדה שאנחנו נמצאים ברגע הזה, כי בסופו של יום, אני הייתי מעורבת בתוכניות ברמה שתיקח בחשבון את כל המורכבות של העיר נתניה, את מה מצוי בסביבה הקרובה של אותם מתחמים, מה נכון לעשות לעיר, להביא לעיר אוכלוסיה נוספת, שנשאב אלינו אוכלוסיה חזקה שתחזק את המתחמים, גבעת הפרחים נמצאת על החלק המזרחי של העיר, על כביש 2. מסביב יש שכונות. איך אנחנו יכולים לקחת מתחם כזה, או מתחם אגם 3 ששינינו לחלוטין את את התכנית המקורית כי חשבנו שהתכנית המקורית לא טובה לעיר. איך ממנפים את התוכניות ומחלקים חלק מהתוכנית לצרכים של מסחר, היי טק, ושטחים חומים. אחת הבעיות בעיר שאין לנו שטחים חומים למבני ציבור, איך מתכננים הכל בצורה מושכלת, חכמה, שתאושר על ידי הועדות האחרות, כמו הועדה המחוזית וניתן פתרון לאיזון נכון בין אותם אלמנטים שצריכים לחזק אותנו כלכלית לבין שטחים שצריכים לתת מענה למבני ציבור, חינוך, מגורים. תוכנית כמו גבעת הפרחים משליכה גם על מה קורה מסביב. ושכונה כמו דורה, ששינו את שם השכונה לרמת ידין, בתקופת שיקום שכונות. גבעת הפרחים הסמוכה לה תחזק את השכונה הזו. מבחינתי תוכנית זו תערוך מהפכה גם בסביבה הקרובה ותחזק אותה מכל הבחינות.

נותר לי, להודות לכולכם. אני יודעת שעם כל הכבוד לאדריכלים שעמדו בתוכנית, בלי ליווי מנהל הנדסה, פרוגרמה, והדרכה, כפי שאדריכל שהולך לתכנן בית, צריך לחגיד מה המטרה ולמה צריך לתת דגש, ומה אתה רוצה להדגיש פתות. האיזון שאנחנו עשינו היום נכון ועונה על הצרכים של העיר נתניה. תודה לכל העושים במלאכה, ולך אבנר אני מאחלת לך הצלחה. אני בטוחה שעם הצוות המקצועי והדרג הפוליטי, תהנה מכל דקה, ותשמח על העובדה שהגעת לנתניה. תודה רבה.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
תודה רבה, מרים. אני רוצה להודות לך אישית על כך שנתת לי הזדמנות להיות שותף ואחד שמקבל את כל התנחיות וההוראות שלך. התוכניות הם פועל יוצא של עבודה קשה בראשותך. כשעושים תוכנית מתאר זו עבודה גם עם משרדי ממשלה. אני רוצה להודות לכל השותפים שלנו. לממונים, למנכ"ל , מנהלי אגפים, מחלקות, כל העובדים במינהל הנדסה. לאגף התכנון הייתה הרבה עבודה בראשותה של שרה גזית. תודה לכולם. תודה ללשכה המשפטית, שמלווה אותנו ביום יום. גם לרינת שיחסית חדשה. באמת תענוג לעבוד איתה ועם נילי וכל האחרים בלשכה המשפטית.

אני רוצה לברך את מחליפי ידידי אבנר, שאני מכיר שנים, ואנחנו ביחד באיגוד המהנדסים. אני בטוח שהוא יצליח, אדם מוכשר וטוב. חשבנו, שנתחיל מתוכנית התעסוקה המטרופולינית המשנית . התוכנית הזו היא פועל יוצא של מה שהיא אמרה לי ביום שהגעתי, נדאג לכלכלה, מקורות, שגשוג, וכל היתר יבוא. חינוך ורווחה עם המקורות, אעשה את זה טוב. היום אומרים איקאה בתוך נתניה. השלב הראשון של שדרוג אזורי תעסוקה. יש סעיף בתכנית המתאר המחוזית תממ/3/21, שאומר שנתניה, ראשון לציון ופתח תקווה, יש להם אזורים מטרופולינים תעסוקתיים משניים. נתניה אגב הוא הכי גדול וחייבים להכין תכנית מתאר לאזורי תעסוקה. לקח לנו בערך 3 שנים, מאז שהתחלנו את העבודה, תודה באמת גם למנהל מקרקעי ישראל ולחברות שהשתתפו כלכלית בתכנית הזאת.

א. מיטרני - אגף רישוי ופיקוח:
לגבי אישור פרוטוקול ועדה מקומית מס' 2 , בסעיף 1 בת.ב. 9241 תכ' מס' 20130187 : יש לתקן בהחלטה , ביקשנו להוריד את הגובה . אפשר להוריד את גובה הקומות ל- 3 מ', לגבי ההורדה של המפלס 0.00 לא ניתן עקב המצב הפיזי, כניסה לחניון התת קרקעי , קיבלתי את כל המסמכים הנדרשים כדי להוכיח שאכן לא נתין להוריד ממה שהמתכננים מבקשים. אני מבקש שנאשר את הפרוטוקול עם התיקון הזה.

אישור פרוטוקול הועדה המקומית מס' 2 מיום 29.1.14 בתיקונים:
המתכננים הגישו הוכחות שלא ניתן להנמיך את מפלס ה-0.00 כך, שהמפלס נשאר כפי שהוגש בתכנית. יתר ההחלטות נשארות בעינן.

בורים טמיר אינג'
מנהל מחלקת
תמיכה אדריכלית
וסגן מנהל אגף רישוי ופיקוח
במינהל הנדסה

החלטה: **לאשר פרוטוקול הועדה המקומית מס' 2 מיום 26.2.14**

בכבוד רב,

מ. פיירברג - איכר
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

בורים טמיר אינגי
מנהל מחלקת
תמיכה אדמיניסטרטיבית
וסגן מנהל אגף רישוי ופיקוח
במינהל הנדסה

פרוטוקול הועדה המקומית 3 בתאריך :26/02/2014 תאריך : 29/4/2014

רשימת נושאים תכנוניים:

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	נת/1000	408-0176057 אתמ"מ (אזור תעשיה מטרופולני משני)	7933	35	35
		א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, תעשיה ועוד ליעודים הבאים:			
2	נת/542/ב/2	408-0102657	8242	23	23
		1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, שטח לבניני ציבור ותחנת דלק ליעודים הבאים:			
3	נת/2035/400	408-0000000	7180	1	9999
		1. יצירת מסגרת לקיבולת של 320,000 נפש בשנת היעד 2035			

בורים טמיר אינג'
מנהל מחלקת
תמיכה אדמיניסטרטיבית
וסגן מנהל אגף רישוי וביקורת
במינהל הנדסה

סעיף: 1 תכנית מפורטת : נת/1000 ת. הגשה : 12/2/2014

פרוטוקול הועדה המקומית 3 בתאריך :26/02/2014

מס' מקוונת /שם: **408-0176057 אתמ"מ (אזור תעשיה מטרופולני משני)**

שטח התוכנית : 5,332,356.00 מ"ר

סמכות : ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יוזם/מגיש עירית-נתניה-מינהל הנדסה

עורך/מתכנן ראשי יוסי פרחי

בעלים בעלים שונים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש 7933

חלקות בחלקן : 50,361,368,371-372

חלקות בשלמותן : 35,41,52,55,73,78-82,84-85,110,112-115,347,349-351,353,355,358-357,360,367,373-392

גוש 7934

חלקות בשלמותן : 15-16,19-20,22,25,80-82,88,90

גוש 7940

חלקות בחלקן : 173,257-258

חלקות בשלמותן : 21-22,115-123,149

גוש 7944

חלקות בחלקן : 125

חלקות בשלמותן : 124

גוש 7945

חלקות בחלקן : 19

חלקות בשלמותן : 9,12,14-15

גוש 7946

חלקות בחלקן : 2,4,7

חלקות בשלמותן : 9,11-14

גוש 7947

חלקות בחלקן : 8,9

חלקות בשלמותן : 15

גוש 7948

חלקות בחלקן : 20,42

חלקות בשלמותן : 27

גוש 7951

חלקות בחלקן : 9-10

גוש 7961

חלקות בשלמותן : 5,7,9-10,12-21,23-30,32-35,37-49,51-57,59-77,79-82,86-88

גוש 7962

חלקות בשלמותן : 7-22,24-35,37-41,47-48,50-54,56-68

גוש 8233

חלקות בחלקן : 55,192,205,389

חלקות בשלמותן : 197,200-201

גוש 8234

חלקות בחלקן : 11,18

חלקות בשלמותן : 3,7,19-22,24,32-58,60-62,64-66,68-113,161-162

גוש 8235

חלקות בחלקן : 3,6-7,93,138

חלקות בשלמותן : 18-28,31,34-41,44-50,52-58,60-65,67-68,74-84,88-91,94,97-98,100,100,104-109,104-109,111-112,111-112,133,133,139-142,139-142,144,144

גוש 8236

חלקות בחלקן : 200

חלקות בשלמותן : 7,18-22,24-49,51-61,65-93,95-98,100,102-103,107,114-140,142-144,160-161,172,174-175,178,180,182,188-190,192-193,198-199,201

גוש 8237

חלקות בחלקן : 45

חלקות בשלמותן : 5-7,17,24,26,29-30,32,35-36,39-40,46,48,52,55,58-60,63,67-72,77,85,91-92,95,102-107

גוש 8239

חלקות בחלקן : 94

חלקות בשלמותן : 5-8,16,21,54-65,71,73-75,81,84-85,88-89,95,99,101,103,105-106,108-110,113,116,119,122,125-127,140,149

גוש 8242

חלקות בחלקן : 207

גוש 8243

חלקות בחלקן : 100

חלקות בשלמותן : 15,17-18,21-22,27-28,64,67-68,72-73,79-80,96,99,103-123

גוש 8284

חלקות בחלקן : 49,56

גוש 9086

חלקות בחלקן : 33,36,38

גוש 9087

חלקות בחלקן : 36-37

חלקות בשלמותן : 2-22,24-30,32-35

גוש 9901

חלקות בחלקן : 8

חלקות בשלמותן : 2-7

גוש 9902

חלקות בחלקן : 7,15

חלקות בשלמותן : 4-6

גוש 9903

חלקות בחלקן : 7

חלקות בשלמותן : 4-6

חלקות בחלקן : 8

חלקות בשלמותן : 5-7

מהות:

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, תעשיה ועוד ליעודים הבאים:
תעסוקה, תעשיה ומשרדים, עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך ופיתוח נופי, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
ב. קביעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות.
ג. חלוקת אזורי התעשיה ל-7 מתחמי תכנון וקביעת יעודים, זכויות בניה, קומות, הנחיות סביבתיות בכל מתחם.
ד. קביעת מערך דרכים לרבות צירי העדפה לתח"צ.
ה. קביעת שלבי ביצוע.
ו. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות - טיפול בביוב וסילוק פסולת.
ז. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי ושטחי רווחה.

בודקת: טליה בר ניב

נתניה מהווה מרכז תעסוקה למרחב הכפרי והעירוני הסובב את העיר. חזון הפיתוח העתידי מחייב תכנון ארוך טווח הצופה את פני העתיד להבטחת פיתוח תשתיות חיוניות לבינוי ופיתוח בצפיפות גבוהה תוך ניצול מיטבי של הקרקע ושמירה על הערכים הסביבתיים הקיימים.

התכנית לאזור התעסוקה הוכנה בהתאם להוראה בתמ"מ 21/3 שקבעה כי יש להכין תכנית מתאר מקומית אשר תתייחס לאזור תעסוקה מטרופוליני בשלמותו. התמ"מ קבעה הנחיות והוראות להכנת תוכנית המתאר המקומית, תוכנית זו תואמת להנחיות הנדרשות.

התכנית שמה דגש על פיתוח מואץ של אזור התעסוקה תוך חלוקת האזור ל-7 מתחמי תכנון.
מתחמי התכנון כוללים יעודי קרקע, זכויות בניה, קומות והנחיות תכנון.
כמו כן התוכנית מציעה שיפור נגישות אל אזור התעסוקה, חיזוק הקשרים של אזור התעסוקה עם יתר חלקי העיר ושיפור מערך התחבורה הציבורית.

להלן היעודים ושטחי הבניה המוצעת בתוכנית עפ"י המתחמים כפי שמסומנים בתשריט:

מתחם	יעוד/שימוש	קומות**	צפיפות***	סה"כ שטחי בניה**** כוללים על קרקעים – סל זכויות למתחם (מ"ר)
1 קריית אליעזר	תעסוקה/ תעשיה/ משרדים	מגדלים (עד 60 קומות) / מסד+6 ק.	3, 4.5	2,471,666
	שב"צ	מסד+6 ק	3	351,384
2 ברכת חנון	תעסוקה	מגדלים (עד 60 קומות) / מסד+6 ק.	2.3 ,3 ,4.5	810,162
	שב"צ	מסד+6 ק	3	224,280
3 קריית ספיר	עירוני מעורב	מגדלים (עד 60 קומות) / מסד+6 ק.	3 ,4.5	2,379,812
	שב"צ	מסד+6 ק	3	55,830
4 קריית יהלום	תעסוקה	מסד+6 ק.	2.3	390,984
		מגדלים (עד		

5 שדרות לנטוס	תעסוקה	60 קומות) / מסד+6 ק.	2.3	276,239
	שב"צ	מסד+6 ק	3	23,088
6 רצועת האמצע	תעסוקה	מגדלים (עד 60 קומות) / מסד+6 ק.	7, 4.5	807,045
	תעסוקה/תכנון לעתיד	מגדלים (עד 60 קומות) / מסד+6 ק.	4.5	510,023
	תעסוקה/ספורט ונופש	מגדלים (עד 60 קומות) / מסד+6 ק.	4.5	616,099
	ספורט ונופש	מסד+6 ק	3	477,495
7 פארק המדע	תעסוקה	מגדלים (עד 30 קומות) / מסד+6 ק.	4.5, 3	840,378
סה"כ שימושים שכירים				9,579,903
סה"כ שב"צ				654,582

** קומות: מס' הקומות והשילוב של בניה מרקמית (מסד + 6 בגובה עד 24 מ')
עם בנינים גבוהים יהיה כמסומן בנספחי התוכנית. הוועדה תהיה רשאית להוסיף על גבהים אלה עד 3 קומות ללא שינוי בשטחי הבניה .

*** צפיפות: שטחי בניה כוללים על קרקעיים ביחס לשטח מגרש נטו.

**** סה"כ שטחי בניה כוללים על קרקעיים (סל זכויות למתחם כולל)-שטחי בניה כוללים אשר נקבעו למתחם על מנת לאפשר תכניות בסמכות ועדה מקומית.

שטחי הבניה למסחר לא יעלו על 20% מסך שטחי הבניה המותרים במגרש.

הוועדה המקומית תהא רשאית להוסיף לסל הזכויות החל על מגרש עד 20% שטחים כוללים על קרקעיים מעבר לאמור בסל הזכויות, עבור פינוי המוחלט משימושי תעסוקה שאינם תואמים את מגבלות השימושים שנקבעו בתוכנית

מהלך הדיון :

י. פרחי אדר' - מתכנן התכנית:
תודה על ההזדמנות להציג בפניכם עבודה שנערכה בסדר גודל של השנתיים האחרונות יחד עם מנהל ההנדסה של עיריית נתניה, וועדת היגוי שהקימה הוועדה המחוזית.התכנית שהתגבשה להכנת תכנית מתאר לאזור התעסוקה המטרופולינים משני בנתניה. לא כל יום יוצא לנו לתכנן קטע עיר כל כך משמעותי
אני חושב שההצלחה באישור התכנית הזאת תביא לעיריית נתניה לא רק את התועלת הכלכלית אלא גם את העצמאות לקבל החלטות לבד ולא להיות תלוי בוועדה המחוזית. אם נשכיל לאשר את התכנית נוכל בכל מיני השלמות ותיקונים ועדכונים כפי שמתחייב מתוך התכנית נוכל לעשות את זה רק בתוך הבית ובכך אני חושב שהיה הישג אדיר כי נוכל להגיב הרבה יותר מהר לצרכים תכנוניים שעולים ודווקא בעידן של היום ובמיוחד אם מכוונים להיי טק המהירות היא חשובה ביותר. יחד איתי צוות תכנון נרחב, אני רוצה להזכיר פה כמה אנשים. ראשית יוליה קרט, אדר' ממשרדנו שהייתה ראש צוות של התכנית, משרד חושן שניהל את הפרויקט, גור פוקס מדגש הנדסה, ג'י קפלן בהיבט התחבורתי, רון לשם סביבה, גיל הר-גיל נוף. פרוגרמה וכלכלה אהוד פסטרנק, תשתיות ניקוז שלום כפיר מבלשה איילון, ומים צביקה רון מאיחוד מהנדסים. את התכנית קידמנו במהלך מתודולוגי קצת שונה, זו לא הייתה תכנית במתכונת הרגילה של חלופות ובחירת חלופה וכך הלאה. אנחנו מהר מאוד זיהינו שחלק גדול מהאזור כבר בנוי ובעצם אנחנו מתכננים את השדרוג שלו. מכיוון שאנחנו מתכננים את השדרוג , ביצענו משהו והתחלנו לתקן וקיבלנו פידבקים מכל הגורמים שנוגעים בדבר ולאט לאט תיקנו והשלמנו והגענו עד הלום. אנחנו רוצים להציג באמת תכנית בשלה להמלצה של הוועדה המקומית בפני המחוז לאשר את התכנית. כמובן שעם ההמלצה שלכם עוד יש להשלים כמה דברים

ובוודאי נרצה לשתף את מהנדס העיר החדש בתמונה וביחד להגיע לתכנית מתואמת ומושכלת שתועבר למחוז לצורכי דיון והפקדה. האזור המטרופוליני של נתניה הוא אחד מכ- 6 אזורים שהוגדרו בתכנית המתאר המחוזית בתממ/3/21 אבל הוא קצת שונה מהאחרים. ראשית הוא צפוני יותר, הוא גדול יותר והוא גם מהווה בסיס לעיר שהיא כמעט הייתי אומר מיני מטרופולין בתוך מטרופולין תל אביב. זיהינו שהאזור הזה משרת לא רק את העיר נתניה, את כל סביבותיה ומושך תעסוקה ומועסקים מישובים החל מחדרה בצפון וכלה בהרצלייה בדרום והסביבה ואפילו עסקים שונים ומפעלים שונים מתל אביב עולים צפונה בגלל היתרונות שהמקום הזה נותן, לכן העיניים שבחנו את האזור הזה וחיפשו לו פתרונות הסתכלו מעבר לקשר לנתניה אלא לכל הסובב שנשען על אזור התעסוקה המטרופליני הזה. כמובן שבהיבט הכלכלי זה נותן יתרון עצום לעיר כי אנחנו מקבלים כאן מועסקים ושטחי תעסוקה, גם לתושבים ולעובדים שבאים מחוץ לעיר נתניה. השטח למעשה הוא שטח שתוכנן בתכנית מתאר ותיקה עם אוריינטציה של אזור מלאכה ואזור תעשייה וכמובן שעם ההשתנות של מערך התעסוקה וכמובן הצורך ההולך וגובר בשטחים מסחריים משולבים עם התעסוקה, מהר מאוד הביא אותה למסקנה שצריך לשדרג את הגדרות שימושי הקרקע כפי שהם קיימים היום וכפי שהם מגבילים היום את הפיתוח. כי ההגדרות הקיימות היום בשימושי הקרקע הם הגדרות שלא כל כך תואמות לשימושים הקיימים בפועל. הרבה פעמים זה מביא לתהליכי תכנון מיותרים, שלא לדבר על תהליכים משפטיים מיותרים ולכן הדבר הזה מחייב שדרוג ותיקון כדי להתאים את זה לצרכים של ימינו אנו. וכמובן למדנו גם שסוגי התעסוקה שקיימים היום קשה מאוד להגדיר אותם כי אם אנחנו רוצים לכסות את כל מגוון האפשרויות אנחנו נקבל רשימה מאוד ארוכה ובבוא היום כשנרצה את הפרויקט המסוים בוודאי לא נמצא את המילה המתאימה לו. ולכן חיפשנו מתודולוגיות איך לפתוח את השימושים ככל שהם מתאימים ואנחנו נסביר את זה בהמשך. עיקרי התכנית הם- לקבוע את הייעודים ואת השימושים וכן את נפחי הבנייה הראויים שיאפשרו פיתוח תכניות מפורטות בסמכות מקומית הנגזרות מהתכנון המתארי, שדרוג ושיפור הנגישות אל אזור התעסוקה ופה אני רוצה להרחיב 2 מילים. לא חשוב מה אנחנו נעשה בתכנית אבל אם לא נבטיח נגישות טובה ונגישות זה לא רק כבישים למכוניות. נגישות זו הזדמנות לכל אדם להגיע למקום עבודתו בזמן הקצר ביותר בכל האמצעים, גם ברכבת, גם ב- BRT, גם ברכב פרטי, גם באופניים, גם בהליכה ברגל, בכל דרך אפשרית . ולכן המוטו של תכנון התחבורה הוא שיפור הנגישות ולא רק שיפור בתנועת כלי רכב ומכוניות. מטרה שלישית זה לחזק את הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר. יש לנו שכונות מגורים ממזרח ויש לנו את עיקר העיר ממערב ואנחנו רוצים לחבר את זה הרבה יותר טוב מאשר היום, וכמובן להתגבר על רצועות החיץ שיוצרים גם הרכבת וגם דרך מספר 2/20. העצמת זכויות הבנייה בשטחים הפנויים, אנחנו חיים בעידן שבו זכויות הבנייה הולכות ומתעצמות, הקרקע במדינה הוא משאב במחסור ולכן אנחנו מצאנו לנכון שצריכים לאפשר ניצול הרבה יותר טוב של הקרקע, יותר בנייה לגובה, יותר בנייה צפופה ויחד עם זה לשמור על איכות הבנייה ככל הניתן. כמובן שלא ניתן את הכל בתכנית אחת לכן חיפשנו מתודולוגיות ודרכים איך אנחנו מחלקים את זה למתחמים ויחידות תכנון נפרדות שכל אחד יכול להתקדם בקצב שלו ובתנאים שלו כל עוד הוא עומד בקריטריונים של תכנית המתאר הכוללת ועיצוב עירוני של נפחי הבנייה וחללי הבנייה כדי לקבל לא רק בניינים נאים אלא גם מרחב ציבורי נאה. זאת אומרת גם רחוב, כיכר, פארק קטן וכל יתר השטחים שמהווים את המרחב הציבורי שהם אלה שעושים את האיכות העירונית ואת איכות החיים העירונית. ייעודי הקרקע כפי שאתם רואים פה זה אוסף של צבעים שנאסף מהרבה מאוד תכניות נקודתיות שנאספו ביחד ובעצם מה שאני רוצה להמחיש בתמונה הזו שמרוב עצים לא רואים את היער ואנחנו חיפשנו דרך איך, אנחנו מחפשים בתכנית זו דרך לאפשר מתווה הרבה יותר ברור של המגמה אליו הולכת תכנית המתאר. שטח התכנית, הייתה לנו פה הזדמנות יוצאת מין הכלל לעבוד במקביל עם 2 מתכננים נוספים שמתכננים יחד איתנו, אחד זה המשרד של טלי יער שמכין תכנית מתאר לעיר נתניה ואנחנו היינו בדיאלוג פורה, גם עם קצת וויכוחים אבל בסופו של דבר הגענו להסכמות ואנחנו מתואמים לחלוטין יחד איתם, והנה תכנית המתאר ועוד מעט היא תוצדק בפניכם כך שאנחנו עובדים פה בעצה אחת יחד עם תכנית המתאר של העיר וזה חשוב מאוד לעניות דעתי. אנחנו כמובן אימצנו מתוך תכנית המתאר גם את המתווה של השטחים הפתוחים, יש לנו כאן כ- 3 רצועות ירוקות שמאפשרות צירי הליכה, צירי נסיעה באופניים שהולכות ממערב למזרח מפארק החוף אל אזור הנופש המטרופולינים, חופשת הסרג'נטים וכל השטחים הירוקים שנמצאים בחלק המזרחי של העיר ואלה חוצים את אזור התעשייה, מאפשרים נגישות בכל האמצעים וגם מאפשרים רווחה ונופש והגעה מהירה בשטחים הירוקים. אחד הקשיים הגדולים ביותר זה כמובן הנושא של צירי האורך. מהר מאוד למדנו שהצירים הקיימים בלבד אינם מספיקים, הצירים הקיימים משרתים את הרמה הארצית לא רק את הרמה המטרופולינית ומאוד היה חסר לנו פה עורק לאורך שמשרת את הרמה המקומית, את אזור התעסוקה של נתניה בעיקר ומקשר אותו בעיקר דרומה לכיוון העיר הגדולה ולכן חיפשנו את התוואי הנוסף והנה הוא כאן ברמה סכמטי, מסומן בקו אדום על רקע המצב הקיים של מערכת הדרכים, כאשר אתם רואים פה שני דברים עיקריים עליהם אני רוצה לשים את הדגש, בחלק הדרומי אנחנו הולכים ממזרח לרצועת הרכבת כי שם יש לנו שטח פנוי. בחלק הצפוני אנחנו הולכים ממערב לרצועת הרכבת כי שם השטח הפנוי, איפשהו באמצע נצטרך לעבור בהפרדה מפלסית מצד לצד. זה המקום היחיד שנוכל לתת את הרצועה הזאת. כמובן שאנחנו לא מסתפקים רק ברחוב, אנחנו מבססים את עצמנו גם על שירות הרכבתי והשירות של ה- BRT ולכן אנחנו מרכזים את כולם בשלושה מרכזי תחבורה משותפים, אלה הם שלושת העיגולים הכחולים. אחד בצפון, אחד במרכז ואחד בדרום שהם יאפשרו לכל אדם להגיע כמעט לכל מקום באמצעי תחבורה ציבורי בטווח הליכה ברגל בכל האזור המאורך הזה מצפון לדרום. ברמת העיקרון אז המתווה מדבר על כך שאנחנו מדברים על רצועה נוספת שהוא יהיה ציר מטרופוליני, רוחב 70 מטר, לרוחב הזה קיבלנו בגדול הסכמה של משרד

התחבורה. הוא מאפשר לנו לעשות רחוב עירוני עם כל טוב של רחוב ועוד מעט אני אפרט מה זה כל טוב של הרחוב, ומאפשר לנו גם רצועה נוספת שתאפשר עוד אמצעי תחבורה ציבורית שיחבר אותנו דרומה על המע"ר המטרופוליני. כמובן שני החתכים האלה מבהירים לנו שפעם אחת הרצועה נמצאת ממזרח לרצועת הרכבת ופועם אחת ממערב לרצועת הרכבת. הרצועה הזאת תאפשר גם מעבר תשתיות ולמדנו בין היתר שאזור הזה חוצים תשתיות רבות, אם זה תשתיות דלק, תשתיות גז ואחרות ומצאנו לנכון לתת רצועה שהיא גם דרך וגם תשתיות ופועל לפי עיקרון איחוד תשתיות כדי לחסוך בקרקע. כשאני אומר דרך עם כל טוב אז הרחוב שאליו אנחנו מתכוונים הוא רחוב שכולל בתוכו את רצועת ה- BRT, כולל בתוכו תנועת רכב, כולל בתוכו שבילי אופניים, כולל בתוכו מדרכה רחבה מאוד שמאפשרת פיתוח ברמה עירונית, כולל קולונאדות, בתי קפה, צמחייה וכל היתר. אם אנחנו מסתכלים על כל האזור אנחנו בעצם מפרטים בתכנית המתאר את הרשת העיקרית של התחבורה, והרשת העיקרית כוללת את רצועת הרכבת שהולכת להיות מוכפלת על פי תכניות הרכבת, כוללת את ה- BRT של נתניה שעושה את הסיבוב גם באזור התעשייה וגם בעיר המערבית, כולל בתוכו עוד קו נוסף שמתוכנן על ידי משרד התחבורה שהולך להגיע דרומה. עדיין לא ברור בדיוק באיזו טכנולוגיה אבל זה לא כל כך משנה לעניינו, וכל הדברים האלה, כל האמצעים האלה הביאו אותנו ללמוד כמה אנחנו יכולים לשרת, באיזה רמה של היקפי בנייה אנחנו יכולים להציע בתכנית הזאת כאשר פועלת תחת נגישות טובה. בחלק הצפוני אנחנו רואים כאן את הרצועה שהולכת ממערב לרצועת הרכבת, זו תחנת הרכבת הקיימת היום עם שדרוג מסוים שיאפשר לה לתת שירות יותר טוב לצד המזרחי יש את תחנת הרכבת הנוספת במרכז ואם אנחנו הולכים לקטע הדרומי מפותחת תחנת רכבת נוספת בקרית ספיר.

ע. אורנשטיין - חבר הועדה:

אתה מדבר על תחנת רכבת נוספת בין 2 התחנות הקיימות היום? בין ספיר העתידית לבין צפון תהיה עוד אחת במרכז?

פ. ויטל - מהנדס הועדה

זו התכנית,

ע. אורנשטיין - חבר הועדה:

היא חוצה את יהודה פרח.

פ. ויטל - מהנדס הועדה

כן. הייתה תכנית אב של רכבת ישראל, במידה ויהיו 6 מסילות ותהיה רכבת פרברית רמה של פרברים שתהיינה עצירות גם בתחנה בשם אוניברסיטת נתניה, זה הרעיון.

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:

הקו הצהוב שאתם רואים כאן זה התוואי המתוכנן ל- BRT הנתנייתי. אתם רואים כאן בחלק הצפוני שמרנו לו אופציות בשני רחובות כאשר בגדול ההעדפה שלנו שהוא יהיה יותר קרוב לתחנת הרכבת על מנת לאפשר מעבר נוח להולכי רגל מהמערכת הארצית של הרכבת הכבדה אל ה- BRT ומכאן להתפזר בכל העיר נתניה. לכן הקרבה בין המסלול של ה- BRT ובין תחנת הרכבת הוא כלי מאוד חשוב כדי לעשות אינטגרציה טובה בין כל אמצעי התחבורה. כנ"ל בתחנה הדרומית, אתם רואים שהתוואי המוצע מגיע קרוב לתחנת הרכבת ומאפשר את אותה אינטגרציה. מבחינת חלוקת השטח, אנחנו קבענו לנו קריטריונים לחלק את השטח ברמה שאומרת מה ניתן לעשות ואיך ניתן לפתח את האזורים השונים. יש לנו את המתחמים שהם האזורים הגדולים שיש להם מאפיינים אורבניים דומים, יש לנו את יחידות התכנון שהם אזורים או מגרשים בסדרי גודל של מעל 5 דונם שבהם ניתן לקדם תכנון מפורט ולעשות את ההתאמות המקומיות שהן מעבר לפירוט שקובעת תכנית המתאר הכוללת ויש גם מגרשים בודדים ובלבד שהם מספיק גדולים שגם לגביהם אנחנו רוצים לאפשר אפשרות להגיש תכניות מתאר מקומיות ובוודאי בסמכות מקומית ועל מנת גם לקבל קצת יתרונות של מטלות ציבוריות לטובת כלל הציבור. בסך הכל יש לנו באזור הזה כ- 7 מתחמים שמצאנו אותם, מתוכם חלק מהמתחמים הם בנויים ובעצם אנחנו רק משדרגים אותם, מייד אני אתאר מה הכוונה בשדרוג המתחמים. יש לנו אזורים קיימים לגביהם תכניות מאושרות בעיקר ברחוב לנטוס, יש לגביהם תכניות מאושרות, הם בנויות רק חלקית, חלקן בתהליכי תכנון כאלה ואחרים שפה אנחנו מציעים העצמה מסוימת כדי לנצל את הקרקע יותר טוב. ויש לנו מתחמים שהם לא בנויים. הם בעצם קרקע חקלאית שבהם יש צורך בתכנון מפורט גדול על מנת להביא אותם לידי מימוש. אנחנו לכל אחד ואחד מהמתחמים האלה מציעים שניתן יהיה להגיש תכנית. בשלב ראשון היא תהיה תכנית מחוזית עד שתועבר הסמכות, מיום שתאושר תכנית המתאר הזו אז אנחנו מקווים שניתן יהיה גם לעשות את זה בסמכות מקומית. בנוסף לזה ישנן יחידות תכנון מיוחדות שהם כמו מבני ציבור או מגרשים גדולים אחרים שגם אותם אנחנו מציעים. אם יש לנו לדוגמה מגרש של 30 דונם אז אני חושב שזאת יחידת קרקע מכובדת מספיק שיש לאפשר לה תכנית מתאר מפורטת ולדון באופן ספציפי בנקודת קרקע זו, כל עוד אנחנו מתאימים את עצמנו לרמת השימושים ולרמת התנועה. הפוטנציאל של הפיתוח של השטחים האלה נלקח כבר לצורך תכנון השטחים הכוללים ולצורך תכנון התחבורתי הכולל. יחידות התכנון הפנויות זה אותם השטחים החקלאיים שהם לא בנויים, לצערי החלק הצפוני הוא רצועה יחסית צרה, אחרי שלקחנו את כל השטח שנשאר לנו נטו בהחלט בר פיתוח. התכנית לקחה את דרך מספר 2

ואת רצועת הרכבת כפי שהן היום. אנחנו לא מתמודדים עם הנושאים האלה, זאת אומרת לא מבקשים להקטין את השטח הכולל אלא נשענים על זכויות הדרך המאושרות לשתי הרצועות האלה. אנחנו רוצים לעשות תכנית שהליך האישור שלה הוא קצר ויעיל כדי לתת לנתניה את הזכות של הפיתוח המהיר של האזור הזה. כמו שאמרתי, הפיתוח המהיר הוא דבר נורא חשוב, יש לנו עודף באזורי תעסוקה במחוז וככל שנהיה זמינים ומהירים ונוכל להציע פיתוח מהר יותר ככה נוכל לממש יותר מהר את התכנון המוצע.
אנחנו רואים כאן בכתמים את הציפוף של הבנייה, ככל שהצבע יותר כהה הבנייה יותר צפופה, ככל שהצבע יותר בהיר הבנייה יותר דלילה. אנחנו מצופפים איפה שיש לנו שירות בתחבורה ציבורית, ליד תחנת הרכבת, לאורך ה-BRT. ככל שאנחנו מתרחקים מהתחנות אנחנו בונים פחות צפוף, זה העיקרון, הציפוף הוא בעיקר במרכז, הדפנות הן לאורך הצירים הראשיים, הבנייה יותר נמוכה. אנחנו בסך הכל מגיעים בשנת היעד שזה 2045, אנחנו מגיעים לסדר גודל של כ- 5 מיליון מטר מרובע בשטח, שזה בעצם תוספת ל- 3 מיליון שמאושרים בתכניות של היום וזה פחות או יותר הפיתוח שהוא מותנה כמובן בכך שיתפתחו כל אמצעי התחבורה שפירטתי עמוקות. אנחנו מציעים שכבר תכנית המתאר הזאת תעדכן את שימושי הקרקע באזורים, ותאפשר שימושים כוללים בתנאי אחד שיהיו אזורים שאינם מזהמים, שיעמדו בכל העקרונות בבנייה בלתי מזהמת, תעשייה נקייה עתירת ידע, משרדים, מסחר, שטחים לירידים, הסעדה וכולי. בחלק הדרומי באזור קריית ספיר אנחנו מציעים שהשימוש יהיה עירוני מעורב. כמעט הכל מותר ובלבד שהוא לא מזהם ולא מגורים , אלה 2 המגבלות היחידות. אנחנו לא יכולים לכסות כל רעיון שמישהו ירצה לפתח איזה סוג מסוים של עסק, אבל מבחינתנו הגיוון הוא הדבר הנכון כדי לעשות חיים עירוניים עשירים. עירוב השימושים הוא הדבר הנכון.
אנחנו לאט לאט מביאים אותם למצב שהמגבלות שלהם יצטמצמו לתחום המגרש ומעבר לזה לא ניתן להם להתפתח. פיתוח חדש, אם מישהו בא עם איזה רעיון חדש ולא מפריע לסביבה, אתה לא רוצה מגורים, בברכה אנחנו נותנים לך.

דובר:
איך מעודדים אותם , לצאת משם?

י. פרחי אדר' - מתכנן התכנית:
זה טכניקות מסודרות, אם תיתן לי זמן אני אסביר.
אם זה המצב נכון להיום, אנחנו רוצים להשוות. רואים מה קיים היום ולמה אנחנו שואפים. זה הבינוי שפחות או יותר מבטא את ההיקפים שדיברתי עליהם. אתם רואים כאן את אגם 3, רואים כאן את לב העיר ורואים כאן את הפיתוח הנוסף שגם רמת הגובה בבניינים הקיימים לאורך הציר של הרכבת הקלה, לאורך תחנת הרכבת, הפיתוח החדש לתעסוקה, קריית המדע ורצועת האמצע וכולי. אנחנו למעשה מוכנים עם כל המסמכים להגשת התכנית המפורטת, אנחנו פירטנו ברמת חתכי רחוב, יש לנו את כל המסמכים כולל תשתיות .

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
יש כמה שאלות פה על התעסוקה

ע. אורנשטיין - חבר הועדה:
לגבי המתחם שסימנת אותו ב-7 - מה שקראת פארק המדע, אתה יכול להרחיב על זה בבקשה, מה זאת אומרת פארק המדע! מה הכוונה? זה יהיה מיועד אך ורק לחברות היי טק או שזה יהיה פתוח לשימושים כמו שיש היום באזור התעשייה החדש?

י. פרחי אדר' - מתכנן התכנית:
המילה פארק המדע, הוא מותג, לא שייך עם תכנון עיר. השימושים שאנחנו מציעים עליו זה שימושי תעסוקה קרי, מסחר משרדים, מרפאות, תעשייה לא מזהמת ויכול להיות ספורט, נופש, גני ילדים דברים מסוג זה, לא מגורים.

ע. אורנשטיין - חבר הועדה:
לגבי המגורים, יש פה מגורים במתחם?

י. פרחי אדר' - מתכנן התכנית:
לא, יש לנו אזור אחד באמצע שהוא אזור לתכנון בעתיד שזה חלק מהפס הירוק שחוצה את האזור, החלטנו לשמור אותו כאזור לתכנון בעתיד ולראות איך העסק מתפתח. אבל מגורים אין לנו באזור, אנחנו מדברים רק על תעסוקה.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
תעסוקה כמובן מעורבת מכל סוג, ומה שסיכמנו באמת עם לשכת התכנון המחוזית, באמת עזרו לנו ההגדרות הרחבות ביותר כפי שנאמר קודם על מנת למנוע בעתיד בעיות הן משפטיות אבל כמובן תכנוניות והתכנית תהיה מספיק גמישה לצורכי השאר.

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
עוד נקודה, בשדרות לנטוס אנחנו מציעים באזור הזה להוסיף שימושי קרקע ציבוריים זאת אומרת גני ילדים, שימוש ספורט ונופש וכולי כדי לתמוך בחוסרים שיש ברצועת המגורים מימין. זה אחד הדברים שלא קיים היום ואנחנו מציעים להוסיף את זה.

ע. אורנשטיין - חבר הועדה:
לגבי הכביש החדש שמוצע כאן, כביש שמקביל לכביש 2. זה כביש שלמעשה נקודות החיבור שלו יהיו עם כביש מספר 2, אין לו חיבורים כלשהם לכביש מספר 4 לרוחב באיזשהי צורה.

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
אין לו חיבורים לרוחב, הוא מתחבר לדרך 57 בצפון ול- 531 בדרום. אני לא הייתי קורא לו כביש, הוא מתוכנן כרחוב עירוני עם צמתים, עם רמזורים אין לו מחלפים ואין לו דברים, זה לא אוטוסטראדה.

ע. אורנשטיין - חבר הועדה:
רחוב שמצידיו יש מבני תעסוקה, מבני מסחר.

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
צד אחד שלו יש מבני תעסוקה ומצד שני שלו זו רצועת הרכבת. זה רחוב, אני חייב אותו בצד ולא באמצע מכיוון שכל הרצועה היא מאוד צרה ואני לא רוצה לדחוף משרדים על יד הרכבת, לכן הרחוב צמוד לרכבת וכל היתר הוא נתח שמיועד לפיתוח עירוני.

ע. אורנשטיין - חבר הועדה:
למה אתם נוקבים בשנה הזו 2045, זה באופן כללי או שזה משהו קונקרטי?

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
זו שנת יעד לתכנון שפחות או יותר מבוססת על הפוטנציאל לפיתוח תשתיות התחבורה.אני בודק כמה מטרים אני יכול לפתח עם התפתחות תשתיות התחבורה האלה. זה פחות או יותר גבול החיזוי האפשרי בכלים שיש לנו היום. תכנית מסוג זה ראוי שאחת ל- 5-10 שנים תעבור איזשהי רביזיה בהתאם להתפתחות שקורת בפועל.

ה. קרן - חבר הועדה:
הערה לגבי השימושים, ראיתי שאין באופן מובהק בשימושים לא גני אירועים ולא אולמות אירועים, יש סיבה?

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
אולמות יש לנו.

ה. קרן - חבר הועדה:
זה לא מוגדר, זה מאוד כללי ואמורפי כזה. אין מניעה, השאלה אם לא כדי להכניס הגדרה ברורה. כי אתם יודעים, יש מציאות בישראל הולכים וסוגרים אולם ועוד אולם ועוד , האפשרויות הולכות ומצטמצמות עוד מעט נצטרך להתחתן נשלם 500-600 שקל מנה, אז בואו לא נסגור ולא נתחום אלא נוסיף שימוש ברור, גני ואולמות אירועים, זה מה שאני מציע.

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
מה שיש פה זה רק ראשי פרקים, בנוסח של הוראות התכנית יש גם אולמי אירועים בידור ופנאי.

מ. פיירברג-איכר - יו"ר הועדה:
ההערה הזאת היא במקומה משום שאנחנו לאחרונה נתקלים בדברים מעורפלים, לא ברורים שלוקחים אותנו למקומות שאוסרים עלינו אחר כך את זה.כדי לא להגיע לפרשנויות לא של יועצים משפטיים במשרד הפנים ובוועדה המחוזית ולא הפרשנות המשפטית, צריכים ליצור מצב שהדברים יהיו מאוד ברורים וכמה שיותר גמישים כדי שלא נכניס את עצמנו לסד, כמו שאנחנו עכשיו מתמודדים באצטדיון.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
זה מה שהתכנית עושה בראייה הזאת, תוכל לקחת דוגמה את נושא התעשייה והמשרדים או תעסוקה מעורבת,

ת . פרידריך - חבר הועדה:
האם גובה הבניינים 60 קומות? עוד כמה שנים יהיה פינוי בינוי, כל קריית השרון יהיה פינוי בינוי.

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
בכל האזור הדרומי, האזור שהוא מוגדר אזור עירוני מעורב.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
בלי מגורים, אין מגורים. כל היתר כן.

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
לא צריך להגדיר את הדברים כי הכל מותר. רק לא מגורים ורק לא תעשייה מזהמת.

מ. פיירברג-איכר - יו"ר הועדה:
לא מגורים ולא שום דבר שדומה למגורים.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
כל שימוש מותר מלבד מגורים ותהיה גם הגדרה בתקנון מה זה תעסוקה מזהמת או תעשייה מזהמת,

ש. שר - מ"ר יו"ר הועדה:
חלק גדול מהנושא התכנוני זה גם נושא כלכלי היום. כשאני לוקח את נתניה ל- 2025 או 2035, אז אני לוקח בחשבון זה 300 ומשהו אלף תושבים נכון? נושא התעסוקה שהוא חלק גדול ואינטגרלי מהתקציב של העירייה, האם לקחתם בחשבון אחד מול אחד? אתה נתת פה מספר 3 מיליון ו- 5 מיליון, השאלה אם זה מספיק אולי אנחנו צריכים 7 מיליון. כל אחד יכול לזרוק מספר. האם בדקו את הנושא הזה מפני שזה גב כלכלי לרשות המקומית.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
יש כלכלן בתכנית

י. פרחי אדרי - מתכנן התכנית:
בדקנו מה המקסימום שאנחנו יכולים להכניס במקום הזה לתעסוקה עם נגישות סבירה במתכונת החדשה של תחבורה ציבורית. האיזון בין כל העיר לבין האזור הזה, בוודאי משרד יער בתכנית המתאר העירונית יסביר לך את זה הרבה יותר טוב ממני. המטלה שאנחנו לקחנו על עצמנו זה לתת לנתניה את המקסימום שהמקום הזה יכול להכיל מבחינת הפיתוח העירוני.

ש. שר - מ"ר יו"ר הועדה:
השאלה אם בתכנית יער יש גם כן נושא תעסוקה?

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
כן , התכנית הזו נעשתה בתיאום. הם תיאמו ביניהם עד הפרט האחרון. היום יש לנו 3 מיליון מטר, בנוי 1,450,000 בערך, זאת אומרת חצי. אנחנו מגדילים מ- 3 מיליון ל- 6 מיליון ב- 2045, בשנת 2045, כמובן עם השלביות התחבורתית וכו'. השלביות נשארה פתוחה.

מ. פיירברג-איכר - יו"ר הועדה:
זה עוד לפני כל ההסכמים שיש לנו עם המועצות האזוריות.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
זאת אומרת יש לנו 6 מיליון מטר, האוכלוסייה גדלה מ- 220 ל- 320 כאשר אתה אמרת בישיבה שאתה חושב שאם ב- 110,000 יחידות דיור, אתה אפילו אמרת למה לא 120,000 יחידות דיור או 130. אתה תגדל בין 320 ל- 350 אלף תושבים. פה הפרופורציה של התעסוקה היא הרבה הרבה יותר גדולה. כשישבנו עם המחוז ועם הכלכלנים זה היה נר לרגלינו . בישיבה אצל מרים, היא אמרה חד משמעית שהיא רוצה יותר תעסוקה בפרופורציה מאשר מגורים, זה מה שעשינו במסגרת התכנית הזאת.

מ. פיירברג-איכר - יו"ר הועדה:
לצורך המחשה, כשאנחנו לפעמים משווים בין ערים ותמיד היו, גם חברי המועצה לפעמים חוטאים בעניין הזה ושואלים. מה עם זה ומה עם זה. לפני 15 שנים כשהלכתי למשרד הפנים לאפרתי מנכ"ל משרד הפנים, אמרתי לו אנחנו בבעיה, אנחנו בחתך סוציו אקונומי 5 ובבעיה כלכלית קשה העיר בקריסה מוחלטת. אמר לי מה עם אשדוד? אם הייתי יודעת אז לענות לו מה שאני יודעת היום אז זה לא היה עובר לו כל כך חלק כי אשדוד יש לה הכנסה של 80 מיליון שקל מענק מדינה במרכאות מהים. אם זה נמל אם זה תחנת כוח, היחס בין המסחר והתעשייה, בין הכנסות ממסחר ותעשייה לבין הכנסות מהתושבים זה 60% מסחר ותעשייה ומקורות כלכליים אחרים ו- 40% תושבים. אצלנו היחס הפוך, וזה בדיוק מצביע על חוזקה הכלכלי של העיר וזאת המלחמה שלנו להגדיל את אזורי התעסוקה כדי ליצור יחס נכון בין הכנסות ממגורים לבין הכנסות ממסחר

ותעשייה.

ח. פרידריך - חבר הועדה:
כשהאדר' דיבר על התחבורה - על ציר תחבורה מדרום לצפון, כאשר החלק הארי עובר מזרחית לרכב ומערבית לכביש האורזים או איך שקוראים לזה, לנטוס, זה 70 מטר, מה נשאר שם? איזה בניינים יבנו שם, איזה אזורי תעסוקה? לא נשאר שם כלום, אם הרכבת תעביר עוד מסילה.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
הקטנו את הציר הזה מדרישה של 120 מטר כשהיה כביש 20 ל- 70 מטר. בחלק הדרומי מהאצטדיון דרומה זה עובר מזרחית למסילת הברזל, התכנית של פארק המדע או פארק תעסוקה שיש לנו שם הוא נפגע קשות, אבל עדיין היו לו 250,000 מטר מרובע. אנחנו הגדלנו את זה הרבה מאוד בגלל שהרצועה הזאת קטנה ל- 70 מטר שהיא כוללת 40 מטר שזה BRT ארצי במרכז מתל אביב צפונה ובשני הצדדים נגישויות ברכב פרטי. בנוסף לכך הוספנו 30 מטר רצועה ירוקה לתשתיות וצרכים שונים בעתיד.

ח. פרידריך - חבר הועדה:
מה נשאר?

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
ברצועת האמצע נשארו מגרשים של כ- 70 מטר רוחב, מעל 70 מטר רוחב כאשר הנגישות מה שקודם נתיבי איילון לא נתן נגישות, הרי זה כביש ארצי. פה הדרך הזאת, דרך 20 SO CALLED שהיא עירונית בעצם ובמהותה היא אפשרה את הנגישות הזאת למגרשים. אנחנו במגרשים האלה נותנים זכויות מאוד גבוהות, יוצרים שם מגדלים של כ- 60 קומות. מרים אמרה אל תגזימו, יותר מדי.

ח. פרידריך - חבר הועדה:
מה יקרה, כשייגמר ה- 60 קומות אז מזרח נתניה יהיה פינוי בינוי.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
לא, מדובר על מגדלי תעסוקה שזה משרדים, תעסוקה מעורבת. משהו כדוגמת עזריאלי בתל אביב.
זה 49 קומות, 51-50 קומות, אנחנו גם מדמיינים פרויקטים שיזינו את תחנת הרכבת כמו שאתם מכירים בתחנת רכבת השלום בתל אביב.

י. טסה - חבר הועדה:
קריית השרון לא תיפגע מכל האזור הצר של התעסוקה שאנחנו עושים ברמת המבנים, איפה הפן הזה ברמת האוכלוסייה?

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
נהפוך הוא, קריית השרון די מרוחקת. לקחנו רצועה והורדנו את רמת הרצועה, התושבים פחדו שחלילה יהיה שם כביש 20, עשינו דרך עירונית ירוקה ויפה, ואז המגדלים הם מאוד מרוחקים מהבניינים .

מ. פיירברג-איכר - יו"ר הועדה:
חלק ממה שאנחנו עושים זה גם במסגרת של כביש 20 לא לאפשר את סלילת כביש 20 עד הנקודה שרצו לסלול אותה עד בית ליד אלא להפסיק את הסלילה הרבה יותר דרומה, דרומית מאיקאה, אנחנו לא צריכים 2 עורקים ראשיים כי הם ממש נושקים אחד בשני הרי זה הזוי. אנחנו משאירים תוואי רק לתחבורה ציבורית, כשאנחנו עושים את כל ה- BRT ורוצים את מה שנקרא CIRCLE ... מסביב לעיר, שתהיה לנו אפשרות להגיע לכיוון דרום בצורה הרבה יותר מהירה רק באמצעות תחבורה ציבורית. לכן התוואי הוא הרבה יותר מצומצם, הרבה יותר צר ורק תחבורה ציבורית תוכל לנסוע בו ולא התוואי הארצי של כביש 20.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
ראש העיר אמרה שכביש 20 יגיע ל- 553 שזה הכביש מרמת פולג לצומת דרור, מחלף דרור החדש ושם תיווצר מניפה בדיוק כמו בגלילות. זאת אומרת אתה תגיע למחלף פולג, אתה תוכל להיכנס ל- 553 מזרחה וגם דרומה בנתיבי איילון בדיוק כמו שקורה בגלילות. קח את גלילות, תעתיק פעם אחת ברישפון, ב-531 ועוד פעם תעתיק את אותו דבר ב- 553 שזה הכביש מפולג לדרור.

הצבעה: פה אחד

החלטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

החלטות :

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאי:

1. תיקון מסמכי תוכנית לרבות גושים חלקות ומטרות התוכנית בהתאם להנחיות מחלקת ת.ב.ע.
2. התאמת הקו הכחול להרחבת תחום תכנון נתניה ותיקונים נדרשים.
3. התאמת שטחי הבניה ושטחי הש.ב.צ לתיקונים נדרשים ובדיקה פרוגרמטית.

סעיף: 2 תכנית מתאר מקומית : נת/542/ב/2 ת. הגשה : 18/2/2014

פרוטוקול הועדה המקומית 3 בתאריך :26/02/2014

מס' מקוונת /שם: **408-0102657**

שטח התוכנית : 808,900.00 מ"ר

סמכות : ועדה מחוזית

בעלי עניין:

יוזם/מגיש וועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה

עורך/מתכנן ראשי בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש 8242

חלקות בחלקן : 23,34,201

חלקות בשלמותן : 24,27-28,36-51,203,206

גוש 8243

חלקות בשלמותן : 2,10,29-63,71,75,83-84,87-88,91-92,101-102

גוש 8244

חלקות בשלמותן : 1-2,6-8,10-14,16-23,25-140,142-238

מהות:

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית, שטח לבניני ציבור ותחנת דלק ליעודים הבאים :
מגורים ד', מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, דיור מיוחד ומסחר, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, פארק/גן ציבורי,
שטח ציבורי פתוח, חניון, דרכים חדשות, דרך ו/או טיפול נופי ותחנת דלק.
2. קביעת שימושים בכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה בכל יעוד קרקע.
4. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
5. התווית דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות פיתוח שטח והנחיות סביבתיות.

בודקת : סנדרה קוזניצקי

ממערב לכביש החוף, נשמרה עתודת קרקע של כ-800 דונמים. מטרת התכנית היא לשנות את יעודה של הקרקע החקלאית ליעודים שונים, בניהם תעסוקה, מסחר, מגורים, מוסדות ציבור, פארק מוסדות, שצ"פ ואחרים. התכנית נועדה להשלים שימושים עירוניים אינטנסיביים ושימושים שנדרשים מנתניה כמטרופולין השרון.

1. רוב השטח בתחום התכנית מיועד לחקלאות וקיימים שטחים למבניני ציבור אך ללא ציון זכויות בתכניות תקפות.
2. **מבוקש** :
התכנית משתרעת על פני כ- 800 ד', מתוכם:
השטח המיועד למגורים ד' הינו כ- 108 ד':
מס' יח"ד כ- 3000
מס' קומות מ- 22 עד 37 קומות + קומות מרתפים.
צפיפות: מ 19 עד 40
תמהיל: כ- 20% דירות קטנות עד 70 מ"ר.
שטחים עיקריים כ- 320,000 מ"ר.
השטח המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה הינו כ- 58 ד':

מגורים: מס' יח"ד כ- 500
שטחים עיקריים כ- 50,000 מ"ר
מסחר ותעסוקה: שטחים עיקריים כ- 204,000 מ"ר
מס' קומות מ- 26 עד 41 קומות + קומות מרתפים.
<u>השטח המיועד למסחר ומבני ציבור הינו כ- 11 ד':</u>
מסחר: שטחים עיקריים כ- 6,500 מ"ר
מבני ציבור: שטחים עיקריים כ- 30,000 מ"ר
מס' קומות 17 + קומות מרתפים.
<u>השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 88 ד':</u>
שטחים עיקריים כ- 132,000 מ"ר
מס' קומות 7 + קומות מרתפים.
<u>השטח המיועד שצ"פ הינו כ- 306 ד':</u>
מתוך שטח זה מתוכנן <u>פארק מוסדות</u> בשטח של כ- 230 ד' אשר יכלול מבני ציבור מטרופולינים ועירוניים, כיכרות, אמפיתיאטרון, אגם, חניה וכו'.
בתחום הפארק ניתן שטח של כ- 6200 מ"ר למבני ציבור ושטח של כ- 1500 מ"ר למסחר.
<u>השטח המיועד לדיור מיוחד ומסחר הינו כ- 7 ד':</u>
מסחר: שטחים עיקריים כ- 4,500 מ"ר
דיור מיוחד: שטחים עיקריים כ- 15,000 מ"ר
מס' קומות 17 + קומות מרתפים.
בתחום התכנית קיימת תחנת דלק בשטח של כ- 5 ד' עפ"י תכנית תקפה נת/467

<u>מהלך הדיון</u> :

עדן בר אדר' מתכנני התכנית:

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
יש כאן סרטון של כמה דקות על לב המטרופולין וסביבתו. זה הרגע להודות לעדן בר, האדריכל של התכנית שמצא לנכון בהוצאה פרטית שלו, של המשרד שלו לעשות את הסרטון הזה שתראו שלטעמנו הוא מסביר את הכל. בעיקרון השטח של גבעת הפרחים, לב המטרופולין הוא בין בן צבי לכביש התוף, מזרח-מערב.

עדן בר אדר' - מתכנני התכנית:
בסרטון. אנחנו נכנסים לתכנון מפורט יותר של לב העיר והמטרופולין , זה שילוב של שני הדברים. העבודה נעשתה בשיתוף עם מחלקת הנדסה, בשיתוף עם משרד הפנים, וועדה מחוזית. עם טלי יער אדר' מתכנני תכנית המתאר ועם יוסי פרחי אדר' מתכנני האתמ"מ. עשינו עבודה משולבת. אתם הולכים לראות 3 רובדים, 3 תחושות שאדם עובר כשהוא מגיע לנתניה. ראש העיר דיברה שנתניה כבר על המפה.החלק הראשון של הסרטון זה נתניה על המפה, החלק השני זה נתניה, חלקי נתניה איך האזור הזה מחבר את העיר והחלק השלישי הוא, הרמה המקומית איך אנשים יחיו שם.

מ. פיירברג - איכר - יו"ר הועדה:
ביקשתי לראות בפרוגרמה בכל אחד מהחלקים של התכנית ...אנחנו צריכים לנצל את כביש מס' 2 ואת הסמיכות של התוכנית הזאת לכביש. מגורים על כביש מספר 2 יכולים להיות מגורים בעייתיים היות וזה עורק תחבורה ראשי וסואן. בצד ההפרעה למגורים, צריך לנצל את האזור. תמיד דיברתי על הנושא של געש-שפיים-יקום משולש ברמודה,חלק מהענין זה שהם ניצלו את סמיכות שלהם לכביש מספר 2 כדי ליצור מנופים כלכליים של תעשיה ומסחר. חבל שלא עשו את זה בהיסטוריה של נתניה. אנחנו מקווים לתקן את מה שעוד אפשר לתקן , באגם 3 וגבעת הפרחים הרעיון לנצל עורק תחבורה ראשי, למקד בסמוך אליו את כל נושא התעסוקה, מסחר, בעיקר משרדי היי טק וזה גם עונה על מה שדיברנו קודם, על הפרופורציה, על היחס. אנחנו רוצים מגורים, תושבים עם איכות חיים טובה ולא רק מסחר בלי תושבים. יחס בין תעסוקה למסחר, ממש בסמוך לכביש, יחס בין כמות וכמות התושבים. חיץ בין הכביש הסואן, לתעשיה ומסחר רק יתרון, למגורים זה רק חיסרון. הלוואי ונצליח לאכלס את המבנים הללו. אין ספק שהמיקום הוא אטרקטיבי במיוחד כאשר החלק היותר מערבי פנימי מגורים והקשר בין השכונות ועם השכונות הסמוכות. רצף של מבני חינוך. השארנו שם שטח שאנחנו מקווים שתהיה שם אוניברסיטה צבאית או שלוחה של אוניברסיטה קיימת כדי למנף ולחזק את שכונת דורה הסמוכה במוסד אקדמי. אנחנו מתכננים עוד מבני ציבור, אני חושבת שהחלוקה הזאת שבציר הדרומי יש רצף של שטחים חומים לצורכי חינוך ובחלק המזרחי תעשייה ומסחר, היי טק ובחלק המערבי מגורים והמון ירוק עם עוד עתודות בתוך המתחמים הירוקים כיום, צריך לתחזק אותם. השילוב הזה שילוב מהפכני ותכנון נכון של קריה ועיר מודרנית.

עדן בר אדר' - מתכנני התכנית:
יש פה פרוגרמה משולבת, ראש העיר הסבירה, אתם רואים תוצר של חשיבה של מנהל הנדסה שהיא חשיבה משולבת של תכנית מתאר וכל התכניות שרצו במקביל. תכנית מתאר, תכנית למרכז העסקים הראשי ברמה המטרופולינים והשלוחה שלו המערבית, החיבור בין כולם זה נקודת המפגש, זה בעצם לב העיר והמטרופולין, שמפרטים את כולם ביחד וכולם הולכים בצורה מתואמת לאישור. אז יש פה את הפרוגרמה לשטחים, לשטחי ציבור. רציתי, להראות שעם העירייה פיתחנו מתודולוגיית עבודה כדי שלא נפספס דברים ונעבוד עם כל המערכות ביחד ועבדנו בשיתוף אדוק עם הוועדה המחוזית מתחילת הפרויקט כי זו תכנית מורכבת וראויה לעבוד במשותף. נושא הבעלויות של האזור הזה, בעלויות פרטיות, האזור הוא חקלאי. זה בעצם אזור שעיריית נתניה השכילה להשאיר אותו במשך כל השנים ריק. אני חושב שזאת העיר היחידה בארץ שהשאירו את לב העיר, את מרכז העיר ריק ובעצם נתנו להתפתח בשלב המאוחר יותר כסיטי חדש. השקף מראה על כמות של בעלויות 95%-97% פרטיות. והתכנית תלך באיחוד וחלוקה.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
אם זה אדמות מינהל אז יש מכרזים, פה יש דירות יוקרה.

עדן בר אדר' - מתכנני התכנית:
המצב הקיים - השטח חקלאי אתם מכירים אותו. המצב המוצע - מצד אחד גשר הארי"י, הצד הצפון מזרחי על פי תכנית המתאר הוא צד של התעסוקה, שימושים מעורבים. ***הציר שנסענו בו בסרט בהתחלה זה הציר הזה***, עלינו על הגשר הארי"י ובעצם נכנסנו לתוך אזור התעסוקה וסיימנו בפארק. הפארק הזה מאחד את כל השכונות ואת הצירים של העיר. האזור תעסוקה יהיה בנייה גבוהה, הפרצלציה יכולה לשמש גם למגדלים מאוד גבוהים וגם להיי טק. התכסית מספיק גדולה לגמישות תכנונית ועם אפשרות לאיזשהו אייקון בפינה הזאת כדי שיוכלו לסמל את המקום. תחשבו שכל מי שייסע בין חיפה לתל אביב יעבור בעצם בתוך המע"ר של נתניה. מקום אטרקטיבי עם נגישות טובה. האזור זה הוא בעצם הממשק המערבי של כל האתמ"מ אל תוך העיר, של משרדים של איכות חיים וכו', בתי קפה ראיתם את הרחובות. יש שטחים מעבר לזה. התכנית הזאת מחברת ומקשרת בין כל השכונות ויש לה את השטחים של המגורים, הרבה שטחים חומים. יש לה גם בצד הדרומי עם החיבור והקישור לדורה. ראש העיר דיברה פה על עתודה, חשבנו על עתודה לעוד מכללה נוספת לשים באזור הזה. גם במקום חשוף, גם ליד פארק המסילות, זה איזשהו רצף ירוק שמגיע עד לאגם 3 והוא בעצם מתחבר עד לשדרות בן צבי, כולל בשכונה אני אעבור אולי לבינוי, יותר מעניין לראות. בתכנית הבינוי אתם רואים יש, בעצם רואים פה את הבינוי כשאנחנו גם דאגנו להתייחס, למשל יש פה שכונה של מגדלים שנבנית, דאגנו לשים מולה את בנייני הציבור הנמוכים מעבר לכביש ולא את המגדלים שאנחנו עושים. זו עבודה עם צוות רב של יועצים, עם כלכלנים, עם שמאית ועם צוות של איכות סביבה, עם דגש כמו שתמר מדגישה לנו על בנייה ירוקה נכונה ובעצם יש פה גם 3 נקודות והרעיון הוא של שכונה מקיימת. זאת אומרת, זה גם אם היה רעיון של המחוז לייצר שכונה שאנשים יכולים להיוולד שם, להיות בדירה קטנה, להיות בדירת יוקרה, גן ילדים, בית ספר. אפילו יש פה מכללה וכשמזדקנים יש פה דיור מוגן ובתי אבות. אפשר להישאר בתוך השכונה הזאת ולהתנייד במעט מאוד, שכונה, מה שנקרא שכונה מקיימת וזה חשוב מאוד. כולל אנחנו רואים פה את המעבר לצד השני וההמשך של הרצועה הירוקה המפורסמת. יש יועצים רבים, נספח תנועה, יש פה נספח נוף של גיל ארגיל. יש בנוסף שלביות פיתוח, אנחנו יושבים עם המחלקה הכלכלית, עם האגף הכלכלי של העיר מתחילת הפרויקט לחשוב על הכנסות, על ההיטלים, על ההוצאות כדי לאזן אותה מתחיל הפרויקט כדי שהפרויקט הזה יוכל להתרומם כולל השלביות שלו. בשלביות, אתם מכירים את הדרך הגדולה שמגיעה מגשר הארי, ובעצם על הגשר הזאת אנחנו יכולים כבר לבנות כשליש מהפרויקט כולל מוסדות ציבור ללא תוספת כמעט של תשתיות נוספות. זה יוכל לגלגל את ההכנסות מול ההוצאות, להקדים הכנסות להוצאות. יש פה חתכים לשיפוע שהוא שיפוע של מעל 20 מטר בין שדרות בן צבי וכביש 2, אבל השיפוע הזה הוא סך הכל 4% לאורך הפרויקט. אנחנו מנצלים אותו בכל מיני מקומות כדי לייצר טראסות ועבודה נכונה עם טופוגרפיה וזה בעצם החיבור לתכנית של פרחי שהציג מקודם לאתמ"מ. אתם רואים פה את הרצף עד לאוניברסיטה העתידית וחורשת הסרג'נטים, את אותו דבר שטלי הבטיחה בתכנית המתאר שיתקיים, זה רצף ירוק של עגלות, הורים עם עגלות, אופניים, הולכי רגל שיוכלו להגיע מהאזור המזרחי עד הים. רצף אחד עד הים, כל השרשרת מתקיימת במתאר ולעבור בפארק מרכזי משמעותי, מוסדות, קיוסקים, משחקי מים וכדומה. אז זה בעצם השילוב, רואים אותו ממספר כיוונים.

מ. פיירברג - איכר - יו"ר הועדה:
אני מאחלת לכל חבריי סביב השולחן, לפקידות של הוועדה המחוזית, לעובדים שלנו ולחבריי למועצת העיר, שנזכה להניח אבני פינה בקריה החדשה המתוכננת. אנחנו מקווים גם כפי שהוועדה המחוזית עובדת היום אז הדברים יעבדו מהר יותר ושנוכל לראות שירקום עור וגידים כמה שיותר מהר. אני רוצה להודות שוב לכל האדריכלים שהיו ועמדו בראש התכניות שהצגנו. לומר שוב תודה למהנדס העיר העירייה, לפול ויטל וכל הצוות שלו, כמובן. אנחנו עוד לא מסיימים, רק את הקטע הזה.אמרתי שזה יום היסטורי והישיבה הזאת תירשם כאחת מהישיבות היותר משמעותיות מבחינת הפיתוח של העיר נתניה.

הצבעה: פה אחד

פרוטוקול ל הועדה המקומית 3 בתאריך :26/02/2014 תכנית נת/542/ב/2

החלטה : להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

החלטות :

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאי :

1. אישור אגף תשתית.
2. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות מחלקת תב"ע והתאמת התשריט ומטרות התכנית לתיקונים הנדרשים.
3. התאמת הקו הכחול לתיקונים הנדרשים.
4. התאמת שטחי הבניה לתיקונים נדרשים ובדיקה פרוגרמטית כולל בחינת אחוזי בנייה המותרים בפארק.

סעיף: 3 תכנית מתאר : נת/2035/400 ת. הגשה: 18/2/2014

פרוטוקול הועדה המקומית 3 בתאריך :26/02/2014

מס' מקוונת /שם: **408-0000000**

שטח התוכנית: 32,000,000.00 מ"ר

סמכות:

יחס	לתכנית
שינוי לתוכנית	נת/7/400
שינוי לתוכנית	נת/100/ש/1

בעלי עניין:

יוזם/מגיש עירית-נתניה - מנהל הנדסה

עורך/מתכנן ראשי יער אדריכלים ומתנני ערים (2001) בע"מ

בעלים מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש 7180

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 7705

חלקות בשלמותן : 21,27,29,31,37,42

גוש 7707

חלקות בשלמותן : 1,9-38,41-44,54-88,108-120,122,126-127,136-137,144-145,151-152,158,160,165-166,171-172,180-181,189,195-196,206-207,209-220

גוש 7708

חלקות בשלמותן : 28-29,43

גוש 7713

חלקות בחלקן : 4

גוש 7926

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 7928

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 7929

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 7932

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 7933

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 7934

חלקות בשלמותן : 15-16,19-20,22,25,80-82,88,90

גוש 7940

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 7941

חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7944
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7945
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7946
חלקות בחלקן : 2,4,7
חלקות בשלמותן : 9,11-14
גוש 7947
חלקות בחלקן : 9
חלקות בשלמותן : 8,15
גוש 7948
חלקות בחלקן : 42
חלקות בשלמותן : 12,20,22,27,40,45
גוש 7950
חלקות בשלמותן : 17,19,21
גוש 7951
חלקות בחלקן : 9-10
גוש 7958
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7959
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7960
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7961
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7962
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7992
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7993
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 7994
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8006
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8007
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8008
חלקות בשלמותן : 3-4,9
גוש 8215
חלקות בשלמותן : 5-10,12-9999
גוש 8216

חלקות בחלקן : 4
חלקות בשלמותן : 92-97
גוש 8217
חלקות בשלמותן : 3-382,384-9999
גוש 8218
חלקות בשלמותן : 3,18-22,26-27,29-31
גוש 8228
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8229
חלקות בשלמותן : 1-5,7,9,16,23,48,51,53-54,56-57,59-60,62-63,65-66,68,71,73,75,77-79
גוש 8230
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8231
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8232
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8233
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8234
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8235
חלקות בשלמותן : 3-6,9-133
גוש 8236
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8237
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8238
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8239
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8240
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8241
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8242
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8243
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8244
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8245
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8246

חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8247
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8248
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8249
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8250
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8251
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8252
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8253
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8254
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8255
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8256
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8257
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8258
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8259
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8260
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8261
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8262
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8263
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8264
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8265
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8266
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8267

גוש 8268
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8269
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8270
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8271
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8272
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8273
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8274
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8275
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8276
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8283
חלקות בחלקן : 4
חלקות בשלמותן : 6-30,32,62-64
גוש 8284
חלקות בשלמותן : 6-33,36-39,41-162
גוש 8285
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8290
חלקות בחלקן : 1,27,35
גוש 8315
חלקות בחלקן : 5,74
חלקות בשלמותן : 6-28,30-32,34-35,37-73,75-300,302-311
גוש 8321
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8322
חלקות בחלקן : 45,264,283,288
חלקות בשלמותן : 14,16,35-36,43,51-89,93-122,124-134,136,140-142,144,238-248,250-252,254-256,260,265-281,287,292,296,300-313,315,317-339
גוש 8323
חלקות בחלקן : 41
גוש 8413
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8448
חלקות בשלמותן : 1-9999

חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8567
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8568
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8569
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8570
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8628
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8629
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8730
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 8731
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9039
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9040
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9041
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9042
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9043
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9044
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9045
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9046
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9053
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9086
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9087
חלקות בשלמותן : 1-9999
גוש 9089
חלקות בשלמותן : 1-99999
גוש 9090

גוש 9132

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 9133

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 9216

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 9901

חלקות בשלמותן : 1-99999

גוש 9902

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 9903

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 9904

חלקות בשלמותן : 1-9999

גוש 9905

חלקות בשלמותן : 1-9999

מהות:

1. יצירת מסגרת לקיבולת של 320,000 נפש בשנת היעד 2035
2. פיתוח העיר נתניה כעיר חוף, ספורט ותיירות.
3. התוויית שטח מרכזי לפיתוח פארק ציבורי לטובת תושבי העיר.
4. הגדרת קיבולת זכויות בניה והנחיות ליעודי הקרקע השונים.
5. קביעת אזורים ליעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה, אזור לתיירות, אזורים לשטחים פתוחים ולשטחים פתוחים משולב עם מבנים ומוסדות ציבור, שטח לפארק ציבורי מרכזי, ואזורים להתחדשות עירונית.
6. מתן הנחיות לכל יעוד.
7. קביעת תבנית בניה לגובה.
8. מתן הנחיות ופתרונות למערכת התחבורה המאפשרת נגישות טובה בין כל חלקי העיר תוך מתן עדיפות לתחבורה ציבורית להולכי רגל ורוכבי האופניים.
9. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות לאישור ובסמכות ועדה המקומית שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

בודקת: אליסיה בנטולילה

צוות התכנית:

עורך ראשי: יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ - יעקב יער - טלי יער-קוסט

נוף: תכנון נוף בע"מ - שלומיק זאבי

פרוגרמה, חברה, ושיתוף הציבור - חגית אדיב-יעוץ חברתי ופרוגרמה - חגית אדיב

יועץ כלכלי - זאב ברקאי - יועץ כלכלי - זאב ברקאי

תיירות- א.נ.ב. ניהול פרוייקטים בע"מ - אבי נדב ברוק

תנועה וכבישים - א.ב.פלאן בע"מ- חיים אבירם

מים וביוב - י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ - יורם לבל

גיאולוגי - הנדסי והידרולוגיה - חברת רבד ייעוץ גאולוגי - רם בן דוד

סביבה, בניה ירוקה ואקולוגיה- אורי מרינוב יעוץ וניהול בע"מ - אורי מרינוב

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

נְתַנְיָה היא העיר השמינית בגודלה במדינת ישראל ומוגדרת כמרכז תעסוקה מטרופוליני משני בתמ"מ 3/ 21.

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

התכנית מתווה מדיניות פיתוח וקיבולת לכ- 321,000 תושבים בשנת היעד 2035.
התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות ומכוחה תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות המאפשרות להוציא היתרי בניה.

פארק מרכזי - "פארק הלב הירוק"

אתרי הטבע והפארק החופי הקיימים אינם נותנים מענה מספק לפעילויות הנופש והפנאי העירוניות. תכנית המתאר קובעת פארק עירוני "פארק הלב הירוק", בהיקף של כ- 400 דונם, המשלב שטחים פתוחים ומבני ציבור על עירוניים לרווחת התושבים. הפארק ממוקם במרכז העיר במפגש ציר האורך - כביש 2 "שדרת השרון" עם ציר ירוק, ציר הרוחב התיכון. הציר הירוק בכללותו יוצר רצף ירוק של כ- 750 דונם הכוללים את חורשת הסרג'נטים, הקריה האוניברסיטאית והפארק העירוני המרכזי **"פארק הלב הירוק"**, בואכה הימה.

עיר חצויה - עיר אחת

חזון העיר הוא ליצור רצף פעילות עירוני חי ותוסס המכיל עירוב שימושים של מסחר, מגורים, עסקים ומבני ציבור ולאפשר לרוכב האופניים והולך הרגל לנוע בחופשיות ובביטחון במרחב הציבורי. תוכנית המתאר מחברת את מזרח העיר ומערבה תוך פיתוח המרחב הציבורי והפיכת מארג הכבישים של העיר לרחובות ידידותיים ומזמינים.
התוכנית מאחדת תשתיות: פיתוח ציר תחבורה לאורך מסילת הרכבת. הפרדת התנועה הארצית מהתנועה העירונית תעשה בשלבים תוך הסטת התנועה הארצית העוברת לתוואי מסילת הברזל. בשלב הסופי יתפקד כביש 2 כציר עורקי, "שדרת השרון", שתהווה ציר אורך בעל פעילות עירונית, המקשר בין חלקה המזרחי וחלקה המערבי של העיר.

מרכז העיר ההיסטורי

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

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

תרבות וספורט

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

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

חברה

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

התכנית מבטיחה פריסה של שטחים פתוחים ומבני ציבור ועירוב שימושים. התכנית מגדירה אזורים להתחדשות עירונית ויעדי פיתוח שיתרמו למיצוב הדימוי העירוני, יחזקו את הקשר התיובי בין תושבי העיר לעירם וימתגו את מעמדה כעיר שטוב לחיות בה, לגדל בה ילדים וכמקום בו חיים זה לצד זה קהילות מרקע שונה. עם הציפוף בעיר נועדו למבני ושטחי הציבור תפקיד מיוחד כמנוף ליצירת חברה בת קיימא ועל התכנון להיות מוקפד ויעיל ולשקף את תפקידו. על השטחים והמבנים להיות נגישים ופתוחים לציבור.

עיר בת קיימא

עיר המבטיחה איכות חיים ורווחה. התכנית מבטיחה את הקטנת היזממות ע"י פיתוח מערך תחבורה ציבורי ושבילי אופניים, רחובות עירוניים פעילים, עירוב שימושי קרקע, ציפוף ומרחב ציבורי איכותי המחבר בין חלקי העיר והמוקדים השונים. עיר המוקירה את ערכי הטבע הקיימים בתחומה למען הדורות הבאים, משמרת מים, ידידותית לסביבה, מעודדת מיחזור ושימוש באנרגיות חלופיות - עיר בת קיימא.

התכנית קובעת אזורים בעיר למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים. בנוסף, מנחה התוכנית בהיבטי תחבורה, שימור, סביבה , נוף ועוד המשפיעים על ההיבטים החשובים שעל בסיסם מתפתחת העיר.

<u>יעד התוכנית</u>

התכנית קובעת אזורים בעיר למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או ליעודי קרקע אחרים. בנוסף, מנחה התוכנית בהיבטי תחבורה, שימור, סביבה , נוף ועוד המשפיעים על ההיבטים החשובים שעל בסיסם מתפתחת העיר.

הנחיות תוכנית המתאר מובאות בעזרת תשריט ותקנון מחייבים, נספחים מקצועיים מנחים ומסמך מדיניות עירונית מנחה - כל אלו יחדיו יוצרים את התפיסה התכנונית של תוכנית המתאר.

התשריט מחלק את שטח העיר לאזורי ייעוד וקובע לגביהם הוראות. אין בהגדרה זו כדי לשנות את הייעוד של כל מגרש ומגרש בחלק זה של העיר לייעוד חדש, שכן הייעוד החדש ייקבע בתכנית מפורטת. אולם "אזור הייעוד" מגדיר את תחום שיקול הדעת של הועדה המקומית בעת שתאשר תכנית מפורטת, הן ביחס לייעוד הקרקע והשימושים שיותרו מכוחו, הן בנוגע לשטחי הבנייה שיאושרו במסגרתו והן בנוגע להוראות נוספות שיחולו עליו.

<u>מהלך הדיון</u> :

משרד אדרי יער - ט. יער אדרי - מתכנני התכנית:

פ. ויטל - מהנדס הועדה:

אנחנו נכנסים לנושא של תכנית המתאר. במשך השנים עשינו תכניות אב ותכניות אסטרטגיות, כ- 16 במספר שהיו רקע מדהים לתכנית מתאר. אפילו ראש העיר פעם אמרה לי נתניה היא העיר הכי מתוכננת במחוז מרכז. התכניות היוו כמובן חלק מהתכנון. אחת התכניות שייזמנו במשך השנים זה תכנית החופים. שנמצאת במועצה הארצית, בוולנת"ע ויוצרת את הרחבת החוף, הגנת המצוקים וגם את המעגנה, הרחבת החופים וכל האטרקציות והתיירות לאורך החופים. כל התכניות האלה הוטמעו בתכנית המתאר וכולם תיאמו את העבודה בשלוש השנים האחרונות. אני רוצה להודות, מרים, למשרד הפנים, שהתחלק איתנו חצי חצי גם במאמץ ובכסף וגם עשו את המכרז לבחירת המתכננים. הם כמובן שותפים, מתכנת המחוז, ראש צוות תכנון נמצא פה, ליאור רגב בבקשה תכירו אותו. אתם לא ראיתם את ליאור, ואת יהודית שמידט שהיא הרפרנטית של נתניה,מינהל הנדסה, אגף תכנון עיצוב עיר, ראש צוות התכנון והמנהלת של הפרוייקט אלונה ווינברג שנמצאת פה איתנו. יש לנו פה יועצים ומתכננים של הפרוייקט עשינו שיתופי ציבור שנעשה בתוך רובעים והשכונות ויחד עם מנהלת השכונות שלנו, אורנה רגיניאנו יחד עם חגית אדיב שעבדה הרבה מאוד גם עם מרים בעבר,משרד השיכון שהיו שותפים. שיתופי הציבור הביאו אותנו לרישום רצונות, יחד עם המדיניות שהתוותה הנהלת העיר בראשותה של מרים וכמובן המימונים, חזון העיר התכנוני לפחות מתבסס על חזון ראש העיר והחזון שלאורך השנים פיתחנו. אנחנו מגדירים את האופי של העיר ואת כל האיכויות שבה. שואלים תכנית מתאר, מה היא תעשה? מה היא תיתן לעיר. קודם כל היא תיתן זירוז הליכים, על פי תיקון חוק 76 לחוק התכנון והבנייה וועדה מוסמכת ונתניה היא וועדה מוסמכת, יכולה כשיש לה תכנית מתאר שהיא צעירה מעשר שנים, על פי תכנית המתאר שלה לעשות תכניות בלי ללכת לוועדה המחוזית ולקצר הליכים. הוועדה המקומית המכובדת תהיה מוסמכת לאשר תכניות מתחמיות בלי וועדה מחוזית. הנושא של הוודאות הכלכלית או בכלל הוודאות

זה אחד הדברים החשובים ביותר בכל השקעה ובכלכלה הארצית. אנחנו יודעים שכשיש אי וודאות אנשים לא משקיעים כלום, כשיש וודאות מסוימת אז אנשים נמשכים. השגשוג, ראיתם את אזורי התעסוקה ותראו את אזורי התיירות כאן וכו'. הנגישות, דיברנו על כל הנושא של התחבורה, הנגישות. הקיימות, כל כללי הקיימות וכללי איכות הסביבה הקשר בין העיר אל הים, כמובן הטמענו את כל התכניות האחרות ויחד עם אדר' טלי וצוותה ישבנו על כל האיכויות שאנחנו זקוקים להם. שירות לציבור, התכנית תאפשר לתת תשובות הרבה יותר טובות, מהירות ומלאות לציבור של העיר ואלה שבאים מחוץ לעיר להשקיע. נושא הגמישות הוא נר לרגלינו, אומר גבולות קשיחים וגמישות מקסימלית בתוך הגבולות הקשיחים. הלאה. אתם רואים מה שתכנית המתאר עושה, תראו את השקף. השקף הזה מראה, כל הלבן זה מצב קיים, כל האפור זה מצב מתוכנן היום וכל הכתום זה מה שתכנית המתאר עושה, אם זה בתעסוקה מגורים, אוכלוסייה תיירות וכולי, בכל אחד מהתחומים.

ט. יער אדר' משרד יער אדרכלים - מתכני התכנית:

אני חייבת להצטרף לברכות כי מבחינתי זה ערב מאוד מרגש. אנחנו 3.5 שנים עובדים על התכנית הזאת חגיגה אמיתית ואני רוצה לומר תודה לפול ותודה לצוות הנפלא שיש לכם. מרים, אני לא יודעת כמה את יודעת כמה הבנות ממנהל ההנדסה עובדות בצורה כל כך לויאלית ואכפתית, זה לא מובן מאליו, מדהים.
התכנית הזאת זו עבודת צוות של כל היועצים וזו הזדמנות להגיד תודה לצוות שלנו. אני רוצה לספר לכם על כתבה שהתפרסמה במהלך 2013 בדה מרקר והכותרת שלה הייתה, הישראלים וויתרו על החלום של בית גדול בפרבר ירוק לטובת העיר. ואני רוצה לשתף אותכם בציטוט מהכתבה שאומרת משהו יפה שאהבתי. במאה ה-19 נחלק העולם לאימפריות, במאה ה- 20 נחלק למדינות ובמאה ה- 21 הוא יתחלק לערים. למעשה בעשרות השנים האחרונות נהפכו הערים למנועי הצמיחה, הקטרים של הכלכלה העולמית. אני חושבת שתכנית המתאר שנציג לכם מהווה הזדמנות למימוש הפוטנציאל האדיר והחזון הזה. השקף נותן איזשהו מבט על תמונה כללית מה כוללת תכנית המתאר. אם אתם תראו את הצבעים בצד ימין אתם אחר כך תוכלו לעקוב במצגת שלי כל פעם על איזה נושא אני מדברת. בגדול, התכנית מבטיחה מלאי יחידות דיור ל-320,000 נפש, אזור התעסוקה שמוגדר בתממ, בתכנית המתאר המחוזית כאזור מטרופוליני משני ,
אנחנו מבטיחים לשנת היעד של תכנית המתאר, 2035, 4,100,000 מ"ר תעסוקה, כשהנגזר מתוך ה- 6 מיליון מטר מרובע לשנת 2045. מבחינת התחבורה כמובן הסדרת התנועה העוברת בעיר שזו אחת הבעיות הקשות של נתניה, חיזוק הקשר בין מזרח ומערב. מבחינת המרחב הציבורי, הקמת פארק מרכזי ואתם אחר כך תשמעו פירוט יותר על הנושא הזה של הפארק המרכזי וכמובן פיתוח המרחב הציבורי בדגש על הולך הרגל והאופניים בשטחים הפתוחים. מבחינת העיצוב העירוני, קביעת אופי הפיתוח, מדיניות הבנייה לגובה והנחיות להתחדשות עירונית ומתחמים לשימור. חיזוק העיר כמוקד כלל אזורי בתחום התרבות, פנאי וספורט. רובם הגדול של מבני הציבור הכלל עירוניים. פיתוח העיר נתניה כעיר קיט, נופש וספורט. פיתוח והרחבת חופים, מעגנה, מזחית לים ותוספת אטרקציות כתשתית תיירותית תוך כדי הבטחת מצעי של
כ- 7,000 חדרי מלון וכמובן כל הרבדים האלה תוך כדי הבטחת תכנון שמתבסס על עקרונות של קיימות ואיכות סביבה.אתחיל בעקרונות של תכנית המתאר, קודם כל פיתוח שלד עירוני. העיר נתניה זו עיר קיימת, אנחנו לא המצאנו אותה. היא קיימת הרבה מאוד שנים, זיהינו את צירי הפעילויות הראשיים שאנחנו רוצים לפתח ולחזק בעיר. במקביל לשלד העירוני קיים השלד הנופי שאחת המטרות שלו היא ליצור שלד נופי רציף, כלומר לחלק בין חלקי העיר השונים ואתרי הטבע שנמצאים ברובם במערב העיר בחיזוק החלקים השונים אל הים. ניצול השטחים הלא מבונים במרכז העיר לפיתוח פארק ליניארי, הלב הציבורי שיוצר רצף של מרחב ציבורי תוך כדי פיתוח אזור התעסוקה המטרופולינים, חשוב לי רק לומר שאזור האתמ"מ, אזור התעסוקה המטרופוליני מתחבר גם מערבה לאזור מע"ר משולב שכולל במקרה הזה גם מגורים ועדן בר
כאן ירחיב על האזור של לב העיר, תוך כדי הסדרת התנועה הארצית ופיתוח פרוזדור לתחבורה משולבת לאורך תוואי הרכבת. שדרות הרוחב, יש לנו 3 שדרות רוחב. השדרה האורבנית, רחוב הרצל עם שימושים מעורבים לפעילות עירונית. ציר הפארק, רצועה תיכונה שמחברת בין אזור הנופש המטרופולינים אלינו במזרח העיר, למעשה מחוץ לגבולות המוניציפאליים של העיר, אבל כמובן ישרתו את תושבי העיר, דרך חורשת הסרג'נטים, האוניברסיטה, הפארק המרכזי והמע"ר החדש בואכה הימה והשדרה הטבעית, ציר השמורות שמחבר שוב בין האנ"מ, אילנות, אזור הנופש המטרופולינים במזרח דרך ברכת חנון, אגם 3, שלולית החורף ושמורת האירוסים ועד שמורת פולג. קיים ציר האורך שאנחנו בעצם מפתחים ועל המרכז הזה של ציר האורך וציר הרוחב אנחנו מציעים את הפארק המרכזי בשטח של 300 דונם. למעשה אזור התעסוקה החדש עם ההתפתחות שלו ואזור הפארק הם העתיד של נתניה. אתם יכולים לראות את אזור המגורים, כבה עוד פעם שתראו על מה אני מדברת, הצבע הצהוב בתשריט. תכנית המתאר כוללת קיבולת לכאורה- 110,000 יחידות דיור כאשר מירב יחידות הדיור יהיו באזור לב העיר, באזור הזה ובאמצעות התחדשות עירונית. התכנית שלנו, תכנית המתאר מציעה למעשה ציפוף בינוי פאסיבי מסביב לפאק ולאורך רחובות מרכזיים מציר ה- BRT תוך כדי פיתוח של מגוון טיפוסי דירות של מגדלים ובנייה רוויה על מנת ליצור מחזור חיים בריא. לב העיר, הלב הציבורי הוא למעשה הזדמנות של נתניה לפיתוח רובע חדש, רובע מגורים חדש יוקרתי. רובע שיקשור שכונות פחות מפותחות, פחות טובות וימנף את כל האזור למעלה ותוך כדי פיתוח של 4,000 יחידות דיור, מסחר ומבני ציבור על עירוניים וכלל עירוניים. אז מה יש לנו? זה שקף שאני כל פעם אחזור אליו מה קיים ומה מוצע, מבחינת המגורים והחברה כ- 220,000 נפש מתגוררים 67-60 אלף יח"ד,
אנחנו צופים לכאורה- 320,000 תושבים וכ- 110,000 יחידות דיור. אנחנו מגדירים מתחמים בהנחיות התחדשות עירונית ויוצרים שכונות הטרוגניות. העיר היום בנויה מבחינת ציפוף ועירוניות בשכונות נפרדות של

בנייה נמוכה או מגדלים ומאוסף שכונות שמחוברות בכבישים בעיקר בגלל הבעיה של אזור המרכז שלא מבונה. המטרה של תכנית המתאר היא ליצור רשת עירונית רציפה שמחברת את השכונות ויוצרת בנייה, שילוב של מגדלים ובנייה מרקמית לאורך השטחים הפתוחים והצירים העירוניים. לב העיר.

פ. ויטל - מהנדס העיר:
לפני המצגת יש סרט של 3 דקות ולאחר מכן תראו את המצגת הבאה, זה בדיוק מה שטלי מדברת עליו עכשיו.

ט. יער אדר' משרד יער אדרכלים - מתכני התכנית:
אני נותנת איזשהו מבט גדול יותר וכללי יותר שמתוכו בעצם נגזרות גם התכנית המתארית של האתמ"מ וגם תכניות מפורטות בכלל שתהיינה בעיר ככה שזה נותן איזשהו מבט כולל. מבחינת המרחב הציבורי . תכנית המתאר מציעה את אותו פארק משולב עם מבני ציבור. הפארק הזה ישלב מוזיאון, ספריה וכדומה דוגמת פארקים אחרים בעולם, (אראה דוגמאות) שיהווה מוקד אזורי לישובים מסביב. הפארק יפותח בדגש על ספורט, ספורט עממי ויחזק את מיתוג העיר כעיר ספורט. למעשה הפארק מהווה חלק מרצף ירוק שמחבר את אזור הנופש מטרופוליני ממזרח דרך חורשת הסרגינטים, הקמפוס האוניברסיטאי, פארק לב העיר שאנחנו מציעים ושדרת המע"ר החדש, בואכה הימה, סך הכל כ- 750 דונם. ודוגמאות לפארקים כאלה בעולם אתם יכולים לראות, מי שמכיר פארק ... בפאריז בשטח של כ- 250 דונם ופארק ציטרואן. הפארק שאנחנו מציעים הוא בסדר גודל של 300 דונם ככה שזה כפליים מציטרואן בפאריז לדוגמה. הפארק יאפשר מצד אחד רווחה לתושבים, לברוח מהאינטנסיביות של העיר ומצד שני יאפשר לצופף ולבנות לגובה. אני רוצה כאן לספר לכם שהפארק הזה נולד בין היתר כחלק משיתוף הציבור שביקש פיתוח שטחים אינטנסיביים כי נתניה מבורכת בשמורות טבע אבל חסר לה את אותם פארקים ושטחים אינטנסיביים. אם אני ממשיכה לנושא המרחב הציבורי, השלד של המרחב הציבורי למעשה יוצר רצף, רצף הזה יוצר רשת חברתית. הרחובות קיימים, אז מה אנחנו בעצם עשינו? הפכנו את הרחובות לידידותיים למשתמש, איך? באמצעות שינוי החתך, למשל עדיפות להולכי הרגל, אתם יכולים לראות כאן דוגמה לחתך של רחוב קיים ואיך על ידי הצרה של המסעה והאי באמצע אנחנו מרחיבים את המדרכה. מי שמכיר, אבן גבירול בתל אביב לפני כמה שנים העירייה הצרה את האי האמצעי והרחיבה לטובת שבילי אופניים. דוגמה אחרת לשם השוואה זה השדרות בתל אביב שלפני משהו כמו 9-8 שנים עברו שינוי רדיקלי, כולם באמצעות אוברול, קוסמטיקה אני קוראת לזה. קצת דשא, ספסלים, ניקוי, אולי קצת קיוסקים אני מקווה, ואני חייבת לומר כאן שמחקרים הראו שכל שקל שראש העיר שם, היזמים בסביבה משקיעים 20-13 שקל במקום וזה שווה, זה קל וזה זמין. הנחיות שלנו בעצם מראות איך חתכים קיימים של רחובות יכולים להפוך לידידותיים כולל הגשר עם שבילי אופניים. בצורה כזאת נוכל לחבר את מזרח ומערב, את קריית השרון לאזור התעסוקה. כנ"ל לגבי שמורות הטבע, הדגש שלנו מכיוון שזו עיר קיימת, זה איך ליצור את הקישוריות. כלומר השבילים, שדרות שמחברים את האצטדיון עם שדרה דרך אגם 3 לשלולית החורף וכו'. אזור התעסוקה. אנחנו יודעים היום שאזורי תעסוקה שממוקמים על רשת הסעה המונית מושכים עסקים מחוץ לעיר אליה ובעזרת הפיתוח של התחנות רכבת והתחבורה נוכל לחזק את אזור התעסוקה. דוגמה לכך בהדמיה הזאת זה אזור המע"ר הצפוני, אני אומרת זה בדיוק כמו רצועת האמצע, הפרופורציות.

פ. ויטל - מהנדס העיר:
מישהו שאל לגבי רצועת האמצע, זה מבחינתי ממש כמו באיילון.

ט. יער אדר' משרד יער אדרכלים - מתכני התכנית:
זה אותם המידות בדיוק.

פ. ויטל - מהנדס העיר:
זה הדוגמה של תל אביב, אותה סיטואציה כמו רצועת האמצע. זה בסביבות ה- 70 מטר, והמגדלים פה מגיעים לגובה של 70 קומות.

מ. לוי - חבר הועדה:
פול, היא דיברה כרגע על האצטדיון שזה בשכונת רמת ידין!

ט. יער אדר' משרד יער אדרכלים - מתכני התכנית:
אחד הדברים שהיו חשובים, אני קוראת לזה האצבעות, זה השילוב בעצם שאומנם אזור האתמ"מ הוא רק פה באמצע ומזרחה אבל גם האזור פה של המע"ר בעצם חודר לתוך אזור המגורים ומאפשר את הקטנת הימימות והתלות ברכב הפרטי. למעשה האתמ"מ, אזור התעסוקה המטרופולינים הוא הדבר הבא של נתניה. התחבורה שהיא נושא מאוד מאוד חשוב, הוספת ה- CB, החיבור ממזרח למערב, הגשרים, מחלפים, מתחמים, אנחנו מוציאים את חניון הלילה ממרכז התחבורה, התחנה המרכזית בלב העיר ובעצם מפתחים שלושה מתחמים בצד המזרחי, כולל תחנת הרכבת במרכז. ובעצם הפיתוח של ה- BRT קושר את כל מרכזי התחבורה ואת כל אזורי המגורים והמע"ר כך שיוכלו באמת לשרת את כל התושבים. טוב, אני אמשיך. תכנית המתאר מבחינת העיצוב העירוני מגדירה את ההנחיות לציפוף בנייה גבוהה תוך דגש על פיתוח המרחב הציבורי, הכיכרות

השדרות ושמה דגש גם על מרכז העיר הישן תוך שמירת הרקמה העירונית הקיימת באזור הרצל, תוך הטמעת ערכי העיר בתכנון העתידי. יש נספח שימור שנותן את רוח הדברים כיצד ניתן לבנות לגובה, כיצד ניתן לצופף אבל תוך כדי שמירה על המרחב הציבורי ומינוף הפוטנציאל שגלום למעשה בעיר ההיסטורית, התחדשות עירונית והתיירות. אולי מילה אחת, מבחינת תכנית המתאר, הגישה שלנו היא ש- THE SKY IS THE LIMMIT כל עוד שומרים על המרחב הציבורי. מבני הציבור, הדגש הוא על, הבטחת נגישות וקישוריות. דיברתי קודם, כל הצירים הירוקים מלווים במבני ציבור. אתם יכולים לראות שמקרית השרון אפשר לנסוע על אופניים דרך אגם 3, דרך שלולית החורף ולהגיע לים או דורה יכולים לנסוע על אופניים ולהגיע לאצטדיון בשבתות בצהריים וכולי. וזהו הדגש למעשה. נתניה היא עיר קיט ונופש פר אקסלנס. בשנת 2012 חלה עלייה משמעותית במספר הלינות בעיר, העלייה הגבוהה ביותר ביחס לערים אחרות בישראל והכוונה שלנו בתכנית המתאר זה לשים דגש על איך לשדרג ולמנף את נושא התיירות בעיר, תוך כדי פיתוח של שוברי הגלים, הקמת שוברי גלים תכנית שרצה היום במחוז שתאפשר את הרחבת החופים, ותאפשר פיתוח טיילת תחתונה שתיתן מענה מצד אחד הגנה על המצוק ומצד שני לאפשר פיתוח בתי קפה ומסעדות למשתמשי החוף וכמובן תוך כדי פתרון עתידי בפני צפי של עליית מפלס המים. אנחנו מדברים כמובן על חיפוש מעגנה ואטרקציות, הלוואי ויקרה אפקט מוזיאון גוגנהיים, מי שמכיר. אבל בהחלט אפשר, יש כאן כל מיני רעיונות מתוך הצעות של זאק רייכר אדריכלים. בין היתר, דקים מרחפים כדוגמת פארק בציריך שיורדים, יכולים לרדת מכיכר העצמאות ועד לים, יכולים בירידה הזאת להיות מרפסות נוף לים, יכולים לתת בחיבור שלהם לים ולשוברי הגלים בריכות שחייה ייחודיות, מעליות לחוף. המעליות שאתם מכירים יכולים להיות גם סוג של מגדלים פורחים, יכולים להיות מגדלי תצפית משולבים עם טורבינות רוח ליצירת חשמל, פרשנות מודרנית למגדלור אם תרצו ויתרמו בעצם לזהות האקולוגית של העיר. זאת סוג של אולי קריקטורה אבל מה אפשר לעשות עם הירידות המתונות, המרפסות לים. המזח שתוחם בריכה וכמובן טיילת תחתונה עם בתי הקפה והקיוסקים. מבחינת הקיימות התכנית מושתתת על 3 עקרונות ראשיים וכבר דיברנו עליהם ואני רק אחדד. פרוזדור התחבורה המשולבת, איחוד תשתיות ושימוש בקרקע זמינה עבור תוספת של כ- 4,000 יחידות דיור, אין ירוק מזה. הקטנת היממות, עירוב שימושים והפחתה משמעותית של הרכב הפרטי. גרים ועובדים באותה סביבת מחייה תוך עידוד השימוש באופניים והליכה ברגל בין אזורי המגורים והתעסוקה. וכמובן הקמת פארק לב העיר, סנטראל פארק נתניה. כל זה תוך כדי אימוץ התקנים וההנחיות לבנייה ירוקה, שימור מי נגר ועיגום בין היתר להשקיית שטחים פתוחים ואני רוצה לזרוק לכם פה את הנושא של ייעור אובסיבי, אורי מרינוב היועץ הסביבתי שלנו אמר את זה מההתחלה, קחו ותעשו ותשתלו עצים באזורים הפתוחים היום ומחר תקבלו איכות אוויר מצוינת בעיר. זה זול זה פשוט וזה מחר, מיידי. בשקף הסיום שממצה את הכל בעצם אומר מה קיים, מה מוצע ומהי התוספת המוצעת. אלו הם מסמכי התכנית, כולל את תשריטי מצב מוצע, נספח עירוני, נספח נופי, נספחי תנועה, שימור, תשתיות וכמובן תקנון עם מסמך מדיניות. וכפי שהראינו קודם, זהי נתניה היום ומה יקרה לה מחר. נתניה היא מרכז עסקים מטרופוליני משני, שדרוג מערכת התחבורה והנגישות בתוך פרוזדור תחבורה משולב יעצימו את הקשר הבין אזורי ויתרמו לפעילות הכלכלית של העיר. פיתוח פארק מרכזי כמוקד ספורט ותרבות על אזורי, שיקול מרכזי העיר ההיסטורית, פיתוח שכונות חדשות, התחדשות עירונית ושילוב בין ישן וחדש בין טבע ועיר, הרחבת החופים, פיתוח מלונאות אטרקטיבית, אטרקציה תיירותית והקשר בין העיר לים יחזקו את הקשר בין מגורים לתעסוקה, מזרח מערב וצמצום הפערים החברתיים. כל זה מהווה זרז לפיתוח מקומי ואזורי בתחום התעסוקה, התיירות והמגורים. ועם זאת נתניה היום, אנחנו מקווים שזו תהיה נתניה מחר. ולסיום, החלום האורבני של נתניה, פיתוח אזור תעסוקה מטרופוליני חי ופעיל בסמוך לפארק גדול עם ספורטק ומבני ציבור על אזוריים שמושכים פעילות מכל הסביבה, מוקפת בשכונות יוקרה ומגדלים, סנטראל פארק נתניה. זוהי נתניה מחר וזוהי נתניה שלכם. מה שחשוב הוא להעביר את הסמכות והכוח להשפיע ולהחליט לידיים שלכם. תכנית המתאר מהווה כלי תכנוני, פלטפורמה שיאפשר לכם להצעיד את העיר קדימה לקראת העשורים הבאים.

דובר:
יש לי שאלה, בפיתוח החופים למה מדברים על מעגנה ולא על מרינה.

פ. ויטל - מהנדס הועדה:
מעגנה זה עברית, מרינה זה לועזי.

מ. פיירברג -איכר - יו"ר הועדה :
לא, מרינה היא מרינה ומעגנה זה מעגנה. מה שקרה זה שכדי לבנות מרינה תמיד באים ואומרים אין כסף צריך מנוף כלכלי ואז מתחילים עם מגורים במקומות שראוי שלא יהיו מגורים. למרינה עצמה אין בעיה.

הצבעה: פה אחד

החלטה: להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית

<u>החלטות</u> :
להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאי:

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך 2/4/2014.

פרוטוקול ל הועדה המקומית 3 בתאריך :26/02/2014 תכנית נת/2035/400

תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות מחלקת תב"ע והתאמת כל מסמכי התכנית והמטרות התכנית לתיקונים הנדרשים.

פ. ויטל אדר
חבר הועדה - מהנדס הועדה

מ. פיירברג-איכר
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה