

עמוד: 1
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר 2022023

מסמך החלטות עפ"י סעיף 48 ה' לחוק

1. תוכנית - 416-1126846 : מדיניות לאזור התעסוקה "משולש כפר-סבא רעננה"

2. תוכנית - 408-0709873 : נת/542/א/18 מתחם 1 צפון מערבי, נתניה

3. תוכנית - 408-0706937 : נת/542/א/20- מתחם 9- תוספת זכויות בניה

4. תוכנית - 408-0738955 : נת/542/א/19 מתחם 17 דרום מערבי, נתניה

עמוד: 2
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

1. תוכנית - 416-1126846 : מדיניות לאזור התעסוקה "משולש כפר-סבא רעננה"

רקע כללי:

"משולש כפר סבא רעננה" הוא כינויי למתחם תעסוקה המשותף לשתי הערים, בשטח של כ- 160 דונם כ-100 דונם בתחום שיפוט רעננה וכ-60 דונם בתחום שיפוט כפר סבא.

במרכז המתחם עוברת דרך אזורית, נתיבי האבות, המהווה חייץ פיסי משמעותי, נמצאת במפלס נמוך משמעותית מהבינוי במתחם, וחוצה אותו לשנים.

גבול המתחם תחום בדרכים ארציות כביש 4 ממערב, כביש 531 מדרום ודרך בין עירונית ראשית "דרך השרון" בגבולו הצפוני של המתחם.

במצבו הקיים מרחב זה רווי בתנועת כלי רכב ורשת התנועה הקיימת לא מאפשרת נגישות או רציפות נעדרת מרכיבים המעודדים הליכתיות כדוגמת מדרכות רחבות, צל, שטחים ציבוריים פתוחים וחזיתות פעילות.

עם זאת, במתחם קיימים ומתוכננים מספר אמצעי תחבורה שונים ובעלי קיבולות גבוהות, תחנת רכבת כבדה קיימת בחלק הדרום מערבי ובצמוד לדרך 531, מסוף אוטובוסים בסמוך לדרך השרון ותחנת מטרו עתידית (תת"ל 101).

לאור מיקומו המרכזי בין שתי ערים ראשיות, קרבתו לצירי תנועה ראשיים ואמצעי התחבורה עתירי הנוסעים הקיימים והמוצעים בתחום ולאור עוצמות הבינוי והפיתוח המוצעים בתמ"א 70 הועדות המקומיות רעננה וכפר סבא קידמו מסמך מדיניות למתחם שלמותו העוסק בקישוריות, בתנועת הולכי הרגל ורכבי האופניים ובשיפור הנגישות בין אמצעי המתע"ן השונים במרחב ושדרוג המרחב הציבורי אשר יאפשרו את פיתוח המרחב והעצמת הזכויות.

המסמך נדון בוועדה המקומית כ"ס בתאריך 30.03.22 ובוועדה המקומית רעננה בתאריך 07.04.22 והוחלט לאמצו בתנאים המפורטים בהחלטותיהם. להלן עיקרי המסמך:

1. רשת דרכים ושבילים – ציפוף וחיזוק רשת הדרכים ויצירת היררכיה בין דרכים לשיפור ההתמצאות במרחב ועידוד השימוש במגוון סוגי התנועות "הרכות" ויצירת קישוריות בין אמצעי התחבורה השונים וזאת באמצעות ניצול הפרשי הטופוגרפיה והבינוי ליצירת רשת תלת ממדית והפרדת התנועות "הרכות" מהתנועות המוטוריות. והקמת 2 גשרים מעל נתיב האבות, ורשת זיקות הנאה במגרשים הפרטיים.

2. פיתוח המרחב הציבורי - שיפור חתכי הרחוב תוך הרחבת מדרכות, הטמעת שבילי אופניים, תכנון נטיות ליצירת צל עירוני ופיתוח רחבות ציבוריות, בין היתר באמצעות קביעת זיקות הנאה בתחום המגרשים הפרטיים.

3. קביעת עוצמות בינוי על בסיס תבחי מרחקי הליכה מאמצעי תחבורה ומידת השטח המוקצה עבור הרשת הציבורית.

4. עירוב שימושים והוספת שימוש למגורים, תוך שמירה על אופיו של האזור כרובע תעסוקה. המסמך מציע עקרונות והנחיות בינוי לשילוב יח"ד קטנות מיוחדות עד 60 מ"ר (דיוור מכליל) סטודנטים, מוגן, דיוור להשכרה ארוכת טווח. מוצע שלא להקצות שטחים לגני ילדים ובתי ספר עירוניים.

5. עקרונות להקצאת שטחי ציבור בנויים: מאחר וזהו רובע תעסוקתי שהרוב המכריע של השטח בו בבעלות פרטית ובייעוד סחיר, מוצע לאפשר שימושים ציבוריים שאינם דורשים קרקע ייעודית וישולבו במסגרת שטחים ציבוריים מבונים במסגרת מגדלי התעסוקה, שיירשמו על שם הרשות המקומית. תכניות מפורטות תקבענה את היקף השטחים ומיקומם.

6. תכנון וניהול חניות: המסמך מציע עקרונות לפיתוח וניהול החניונים בתקופת הביניים ועד לפיתוח אמצעי התח"צ המתוכננים. בין היתר, צמצום והפחתת תקני החניות במתחם עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה, תוך שמירה על מערך חניות ציבוריות בבעלות פרטית במגרשים והסבת יתרת החניונים לשטחים עיקריים בתת הקרקע.

עמוד: 3
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

7. מנגנון להקמה ותחזוקה של גשרים ציבוריים : בשלב הראשון, תכנית מפורטת תייצר היתכנות סטטוטורית להקמת הגשרים בתחומי המגרשים הפרטיים : תשורין רצועה לביסוס ותשתיות לטובת הקמה עתידית של הגשר ותינתן גמישות למיקום הגשר לעת מתן היתר הבניה. בשלב הבא – הקמת הגשרים מעל הדרכים במהלך משותף של שתי הערים ובמימון ע"י איגום כספים והקמת מנהלת לניהול הקמת הגשרים .
8. הממשק בין פרטי וציבורי : פיתוח המרחב הציבורי תוך העשרת מגוון אפשרויות השהייה והפעילות בו וחיזוק הקשר בין השימושים הפרטיים והציבוריים. תכנון קומות מסחריות עם חזיתות פעילות לרחוב ולא קניונים סגורים, שילוב גגות ביניים מפותחים כגגות ירוקים לרווחת העובדים, הדיירים וכלל הציבור.

רקע סטטוטורי:

פרויקטים תחבורתיים במרחב ברמה הארצית:

תת"ל 43/א – דרך מספר 4 בקטע מחלף רעננה דרום ומחלף הדרים. התכנית מאושרת. ומוצעים בה :

- רמפת יציאה מכביש 531 - מזרח אל כביש 4 - צפון
- גשר הולכי רגל מעל כביש 4, מייצר גישה אל תחנת הרכבת רעננה דרום- ישנה גמישות בהוראות מחלף בגשר בצומת רעננה מרכז.
- גשר השתלבות רכבים אל כביש 4-דרום.

תמ"א 23 א 4- קווי מתע"ן מטרופולין דן.

תת"ל 15 –כביש 531 והמתרסים האקוסטיים לצד ורה סולומון והדופן הדרומית של המתחם

תת"ל 101 ב (מופקדת) – קווי המטרו במטרופולין תל אביב –המסילה חוצה את מתחם המשולש בכפר סבא, וסמוכה לתחנת טשרניחובסקי שלה 6 יציאות -היציאה הדרום מזרחית סמוכה למתחם קניון הצומת היום (מגרש 2004 שופרסל)

תמ"א 47 א/1/1 (תכנון מוקדם) - רמפת יציאה מכביש 4 דרום, אל כביש 531 מזרח.

פרויקט מהיר לעיר- היושב על דרך השרון וטשרניחובסקי בהתאמה לתוואי הקו הוורוד.

תמ"א 70 : תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב העושה בהקמת התשתית התכנונית לפיתוח המרחב האורבני סביב מערכת המטרו בראיה ארוכת טווח.

מיקום התחנות כפי שנקבעו בתכניות תת"ל 101-103 המשתרעות על פני 145 ק"מ שלאורכן כ- 110 תחנות, שיתנו שירות ל כ- 2 מיליון נוסעים ביום.

בסביבת ה"משולש" מתוכננת תחנת מטרו "טשרניחובסקי" עם 6 יציאות 4 לכיוון העיר כפר סבא ובית חולים מאיר -21 מהיציאות ממוקמות בתחום ה"משולש".

תמ"א 70 אף זיהתה את המרחב כאזור פיתוח ומחלקת את המתחם לשני מתחמי תכנון 117,119 בהם מוצע רח"ק מינימלי 6 ותמהיל שימושים של תעסוקה ומסחר ועד 15% מגורים.

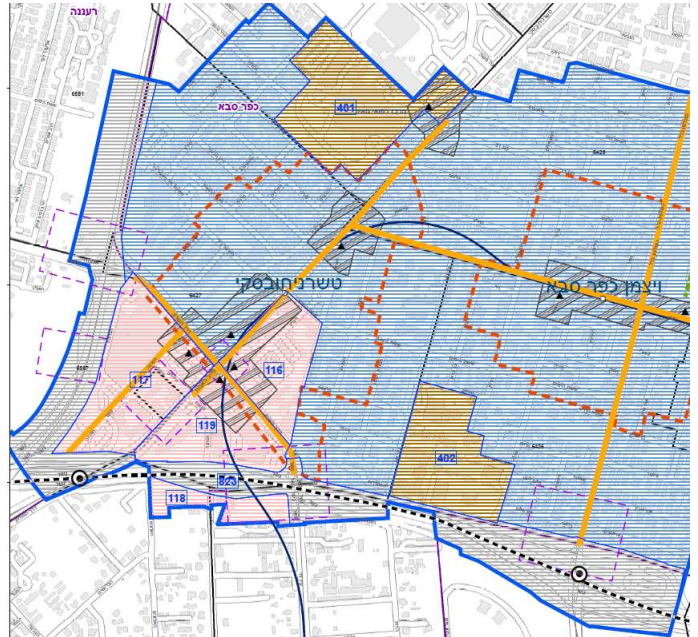
כמו כן, זוהו רחוב הפניה וחלקו הצפוני של רחוב נתיבי האבות נקבעו כרחובות עירוניים ראשים,

וסומנו גם אזורי חיפוש למעברים הולכי רגל ורכבי אופניים.

עמוד: 4
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

בהתאם לכך, נדרשה התייחסות ועבודה במסמך המדיניות להוראות ועקרונות התמ"א ולמסמך ההנחיות של מנהל התכנון ומחוז מרכז לתכנון בסביבת תחנות מטרו .



תשריט - תמ"א 70

רובעי	A		מרחב עירוני מוטה מטרו	טשרניחובסקי (בי"ח מאיר)	כפר סבא	M1N-14
מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים	6	116	אזור פיתוח			
מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים	6	117	אזור פיתוח			
מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים	4	118	אזור פיתוח			
מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים	6	119	אזור פיתוח			

לוח 1: רח"ק ותמהיל שימושים - תמ"א 70

תכנית כוללת:

תכנית 405-0412890 כוללת כפ"ס- (מופקדת) – המתחם ממוקם במתחם משנה 1 ב'. הכולל גם את מתחם "קריית הממשלה" וגודלו כ-164 דונם. התכנית אפשרה תוספת של 28,000 מ"ר על קרקעי. סה"כ מוצע על קרקעי 161,000 מ"ר. גובה הבינוי המוצע קרקע + 22 קומות וכי נדרש תכנון גשרים מעל דרך 531 ונתיב האבות להבטחת רצף הפעילות בין החלקים השונים. כמו כן הנחתה התכנית לקידום התכנון כאזור לשיתוף פעולה בין הרשויות השונות. במסגרת החלטת הועדה המחוזית לתיקון התכנית לפי סעיף 106 ב לחוק התכנון והבנייה, נקבע, סה"כ הזכויות ייעמדו על 534,500 מ"ר (מאושר + תוספת) מתוכם 30,000 למסחר, ובגובה כולל של עד 35 קומות. תכנית מתאר רעננה רע/3000- (מאושרת) - נקבע אזור התעסוקה המזרחי - מתחם תכנון מס' 6 ובו נקבעו זכויות בנייה לפי גודל מגרש ונקבע גובה מקסי' של 30 קומות.

עמוד: 5
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

27.4 זכויות בניה - זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות במתחם זה :

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 1 דונם	עד 250% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 370% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 2 דונם עד 3 דונם	עד 470% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
במגרש ששטחו מעל 3 דונם	עד 550% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

מסמך מדיניות לאזור התעסוקה המזרחי – מתחם 6 – הציע הנחיות תכנון לבינוי ולעיצוב המרחב וחלוקת המרחב למתחמי תכנון קטנים יותר עוצמות הבניה והגובה המוצעים בהתאמה לתכנית המתאר רע/3000.

החלטה:

הוועדה רואה בחיוב את עקרונות מסמך המדיניות למשולש כפר סבא רעננה הכולל ניתוח מפורט של המצב הקיים והמתוכנן ומציע עקרונות תכנון וחזון למרחב איכותי, עירוני, אינטנסיבי מוטה תחבורה ציבורית והולכי רגל הכולל עירוב שימושים של תעסוקה מסחר פנאי ומגורים. הוועדה מחליטה כי המסמך יפורסם לציבור בדרך של פרסום תזכירי חוק או טיוטת תקנות וקבלת הערות הציבור לגביהם, כמו כן יתוקן המסמך טרם הפרסום בהתאם לעקרונות המפורטים בהחלטה. עם השלמת ההליך, יחזור המסמך לעיון הוועדה המחוזית. מסמך המדיניות יעודכן כדלקמן :

1. שטח המתחם יחולק לשני מתחמי תכנון A-1 ו-B בהתאם לגבולות המוניציפליים ולמתחמים 117, 119, 116 בתמ"א 70 וכל תכנית מפורטת שתקודם במתחמים תעמוד בעקרונות הבאים :



- המסמך יציג סל זכויות לכל מתחם ולא יכלול זכויות עבור המגרש הבודד. תוספת זכויות הבניה וההעצמה במגרש הבודד יבחנו בתכניות מפורטות בהתאם ליכולת הנשיאה של כל מגרש ומגרש והתאמתו למסמך זה.
- סל זכויות בנייה כולל לכל מתחם : יקבע רח"ק ממוצע 9. יצורף מסמך בינוי מנחה.

עמוד: 6
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר: 2022023 תאריך הישיבה: 31/10/2022

4. אזור תכנון A ציר דרך הפנינה – גבולות המתחם נתיבי האבות, דרך השרון וכביש 4

- 4.1. רחוב הפנינה המחבר בין תחנת הרכבת הכבדה לתחנת המטרו העתידית ומסוף אוטובוסים יהיה מוטה להולכי רגל כולל חזית מסחרית/בילוי ופנאי משתי דפנות הרחוב.
- 4.2. חתך הרחוב יכלול שבילי אופניים רציפים, גינון ופיתוח תוך יצירת רחוב מוגש, מוצל ובטוח להולכי הרגל ורוכבי האופניים. המסמך יכלול חתך עקרוני בתיאום על לשכת התכנון.
- 4.3. שימושי הקרקע יהיו משרדים, מסחר מלווה רחוב, מלונאות ופנאי.
- 4.3. תוספת שימוש עבור מגורים תעשה בתנאים הבאים:
 - א. יותרו 500 יח"ד מכליל Micro Unit עד 40 מטר כולל מעונות סטודנטים.
 - ב. מתוך מכסת יחידות הדיור ניתן יהיה ליעד עד 250 יח"ד עבור דיור מוגן.
 - ג. מיקום יח"ד יהיה לאורך דרך השרון ורחוב הפנינה ויבחן ביחס לקרבתם לכבישים ארציים ולמסוף האוטובוסים לנושא זיהום, רעש ומטרדים נוספים בתאום עם היחידה הסביבתית.
- 4.4. שימוש למגורים יכלול מתן מענה פרוגרמטי במתחם ובתחום העיר רעננה.
- 4.5. מגרש "בזק" (במגרש 448)
 - א. תפותח כיכר ציבורית לכיוון רחוב הפנינה בשטח של כ- 1 דונם לפחות.
 - ב. יאוותר ויתוכנן המיקום הסופי של הגשר מעל רחוב נתיבי האבות תוך שמירה על קווי בניין ושביל גישה עד לרחוב הפנינה.
- 4.6. מסוף האוטובוסים:
 - א. תינתן עדיפות, לשילוב מרחב ציבורי פתוח, בצמוד לכניסות לתחנה, בדמות רחבה, כיכר אשר תאפשר נגישות מקסימלית ליציאות/כניסות מהתחנות וגישה נוחה עבור הולכי רגל.
 - ב. תכנית מפורטת למסוף תקבע פרוגרמה בתאום עם משרד התחבורה.
- 4.7. מגרש "מיקרוסופט" (גוש 6587 חלקה 351)
 - א. תנאי לתוספת זכויות במגרש יהיה הבטחת הדופן של רחוב הפנינה לדופן פעילה הכוללת מסחר ושימושים ציבוריים נוספים.
 - ב. ייוצג מעבר/רחוב אשר ימשיך את רחוב יהלום לכיוון מערב, מרחוב זה תתאפשר כניסה לחניות עבור המגרשים הסחירים.
 - ג. תתוכנן כיכר עירונית / מרחב פתוח במערב המגרש בהמשך לרחוב המוזכר בסעיף ב'.
 - ד. תכנית מפורטת למתחם זה תכלול גם את חלקות 349 ו-350 בגוש 6587.

חלופה א - ביוני מוצע



עמוד: 7
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

5. אזור תכנון B הצומת – גבולות המתחם נתיבי האבות , דרך השלום כביש 531 .

5.1. שימושי הקרקע יהיו תעסוקה, משרדים, מסחר ומגורים

5.2. תוספת שימוש עבור מגורים תעשה בתנאים הבאים :

א. כמות וגודל יח"ד בהתאם למוצע במסמך.

ב. מיקום המגורים יהיה בסמיכות לדופן דרך השרון ורחוב הטחנה.

ג. לא ניתן למקם מגורים בסמוך לכביש 531 וחלקו המשופע של כביש נתיבי האבות.

ד. תכנית מפורטת תכלול מענה לצורכי ציבור לגני ילדים ומעונות עבור יחידות הדיור המוצעות בתחום אזור זה. מענה לצרכי ציבור עבור בתי ספר ינתן בשכונות הסמוכות בכפר סבא.

ה. תוספת שימוש למגורים במתחם תחויב בעמידה במרחקים הקבועים בתמ"א 18.

5.3. קביעת חתך רחוב הטחנה כרחוב מוטה הולכי רגל – הרחבת מדרכות, נטיעת עצים, גיטון, הפניית כניסות לבנייני המגורים מרחוב זה. החתך יתואם עם לשכת התכנון

5.4. תחנות התדלוק – תוספת זכויות בנייה במגרש בו קיימת תחנת תדלוק תכלול את פינוי התחנה.

5.5. מגרש "שופרסל"

א. תנאי לתוספת זכויות יהיה הפיכת הדופן של רחוב דרך השרון ונתיבי האבות לדופן פעילה הכוללת מסחר ושימושים ציבוריים נוספים .

ב. תכנית מפורטת תבחן את מיקום הכניסות לבניין, קביעת השימושים בקומת הקרקע ואופן המפגש של הבינוי עם הרחוב ועם היציאות של תחנת המטרו המתוכננת. ותינתן עדיפות, לשילוב מרחב ציבורי פתוח, בצמוד לכניסות לתחנה, בדמות רחבה, כיכר אשר תאפשר נגישות מקסימלית ליציאות/כניסות מהתחנות וגישה נוחה עבור הולכי רגל.

ג. תוכן תכנית צל לתחום המגרש ולליבת התחנה הבוחנת את צרכי המרחב בשלמותו, תוך הבטחת נגישות אל הכניסות לתחנה והיציאות ממנה וקישוריות מיטבית אל יתר חלקי מרחב הליבה.

5.6. בדופן נתיבי האבות ימוקם פארק לינארי כחלק מרצף שטחים פתוחים ומעברי הולכי רגל ואופניים. כמוצע במסמך המדיניות

5.7. תכנית בתחום תחנת דלק תבדוק את נושא זיהום קרקע.

5.8. כל תכנית תלווה בחו"ד היחידה הסביבתית לנושא רעש וזיהום אוויר. לנושא השימושים הרגישים.

6. תנועה ושלביות:

6.1. כל תכנית מפורטת תבחן את הפתרונות התחבורתיים המוצעים בתחומה בין היתר ביחס לפתרונות התחבורה הקיימים במרחב ולרבות פתרונות תחבורה ציבורית..

6.2. תכנית מפורטת תבחן את תוספת הזכויות בהתאמה למלאי החניות הקיימות בתחומה.

6.3. לא תותר הצמדת חניות .

6.4. יקבעו הנחיות למימוש והקמת גשרי הולכי הרגל והאופניים המוצעים במסמך המדיניות.

6.5. תקן החניה יהיה עפ"י התקן המופחת לכלל הזכויות התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

6.6. תקן חניות אופניים - תכנית המצויה, כולה או חלקה, ברדיוס של 100 מ' מכניסה לתחנת מטרו, אשר כוללת שטחים לתעסוקה ומסחר, תכלול, בנוסף לתקן החניה האמור, חניות לאופניים בשיעור המהווה לכל הפחות 200% מהתקן הארצי לחניות אופניים.

7. הערות כלליות:

7.1. תכנית מפורטת תוכל לקבוע מנגנון פקיעה או תחרות למימוש יח"ד .

7.2. יקבעו התניות תחבורתיות-35% מכלל הזכויות במימוש מידי. לאחר מכן תידרש הכנת מסמך הבוחן את המצב התחבורתי במרחב בהתבסס על מערכות תחבורה ציבורית וחיבור מערכות תחבורה משלימות כגון שבילי האופניים ורשת הולכי הרגל למרחב האורבני סביב המתחם. והצורך בציר העדפה לתחבורה ציבורית בדרך האבות ודרך השרון.

7.3. תכנית הבינוי ורשת הדרכים המוצעת תעודכן בהתאם להחלטה זו.

עמוד: 8
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

7.4. יוסרו ההדמיות מהמסמך

7.5. כרטיסי המגרשים יעודכנו בהתאם להחלטה זו- ייקבעו ההנחיות לתכנון בתחום הרחוב והנחיות הבינוי במגרשים ויוסרו זכויות בניה ומס' הקומות בתיאום עם לשכת התכנון .

תאריך: **10.11.22**


מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית


דינה בן עבו
מזכירת הוועדה המחוזית

עמוד: 9
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

2. תוכנית - 408-0709873 : נת/542/א/18 מתחם 1 צפון מערבי, נתניה

רקע:

נת/542/א' ממוקמת במרכז העיר נתניה ומהווה עתודת קרקע משמעותית לפיתוח העידי של העיר. התכנית אושרה בשנת 2003 אך לא מומשה. עקב כך יזמה עיריית נתניה תכנית שלד המהווה מסגרת תכנונית לתוספת יח"ד במתחם הכולל תוך ראיית השטח כמע"ר החדש של העיר.

תכנית למתחם 1 הוגשה בהתאם לתכנית השלד לנת/542/א'. התכנית מציעה 738 יח"ד, שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים וכן שטחי מסחר ותעסוקה במרכז העיר בשטח כולל של 64 דונם.

- בתאריך 24/12/20 נקלטה התכנית.
- בתאריך 12/04/20 נדונה התכנית במליאת הוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים. בין יתר התנאים שנקבעו להפקדת התכנית הוחלט כי תושלם בדיקה תחבורתית לכל תכנית השלד למתחם נת/542/א'. בעקבות תנאי זה הוועדה המקומית נתניה נערכה בדיקה תחבורתית למתחם כולו.
- תוקף החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית הוארך מספר פעמים ע"י יו"ר הוועדה המחוזית כאשר התאריך האחרון להפקדה נקבע ל-31/07/22, טרם סיום עריכת השלבויות התחבורתית.
- בתאריך 19/09/22 הוצגה בפני הוועדה המחוזית הבדיקה התחבורתית והוחלט על עדכון השלבויות התחבורתית בתכנית.

מסמכי התכנית המתוקנים מוכנים להפקדה.

כעת מבוקשת הארכת מועד נוספת לצורך השלמת הליכי התכנון להכרעה בתכנית עד לתאריך 01/06/23.

החלטה:

לאחר ששמעה את סקירת לשכת התכנון מחליטה הוועדה לפנות ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להאריך את המועד לסיום הליכי התכנון בתכנית עד ליום 01/06/23 בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק.

תאריך: 3.11.22


מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית


דינה בן עזר
מזכירת הוועדה המחוזית

עמוד: 10
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

3. תוכנית - 408-0706937 : נת/542/א-20 - מתחם 9 - תוספת זכויות בניה

רקע:

נת/ 542 / א' ממוקמת במרכז העיר נתניה ומהווה עתודת קרקע משמעותית לפיתוח העידי של העיר. התכנית אושרה בשנת 2003 אך לא מומשה. עקב כך יזמה עיריית נתניה תכנית שלד המהווה מסגרת תכנונית לתוספת יח"ד במתחם הכולל תוך ראיית השטח כמע"ר החדש של העיר.

התכנית למתחם 9 הוגשה בהתאם לתכנית השלד לנת/ 542 / א'. התכנית מציעה 351 יח"ד, שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים וכן שטחי מסחר ותעסוקה במרכז העיר בשטח כולל של כ-20 דונם.

- בתאריך 25/03/21 נקלטה התכנית.
- בתאריך 21/06/21 נדונה התכנית במליאת הוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים. בין יתר התנאים שנקבעו להפקדת התכנית הוחלט כי תושלם בדיקה תחבורתית לכל תכנית השלד למתחם נת/ 542 / א'. בעקבות תנאי זה הוועדה המקומית נתניה נערכה בדיקה תחבורתית למתחם כולו.
- בתאריך 12/09/22 נדונה התכנית פעם נוספת במליאת הוועדה לצורך תיקון מספר סעיפים בהחלטה בשל קושי שהעלה צוות התכנון ביישומם.
- תוקף החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית הוארך ע"י יו"ר הוועדה המחוזית כאשר התאריך האחרון להפקדה נקבע ל- 13/09/22, טרם סיום עריכת השלבויות התחבורתית.
- בתאריך 19/09/22 הוצגה בפני הוועדה המחוזית הבדיקה התחבורתית והוחלט על עדכון השלבויות התחבורתית בתכנית.

כעת מבוקשת הארכת מועד נוספת לצורך השלמת הליכי התכנון להכרעה בתכנית עד לתאריך 01/06/23.

החלטה:

לאחר ששמעה את סקירת לשכת התכנון מחליטה הוועדה לפנות ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להאריך את המועד לסיום הליכי התכנון בתכנית עד ליום 01/06/23 בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק.

תאריך: 3.11.22


מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית


דינה בן עזר
מזכירת הוועדה המחוזית

עמוד: 11
תאריך: 10/11/2022

ישיבה מספר : 2022023 תאריך הישיבה : 31/10/2022

4. תוכנית - 408-0738955 : נת/542/א 19 מתחם 17 דרום מערבי, נתניה

רקע:

נת/ 542 /א' ממוקמת במרכז העיר נתניה ומהווה עתודת קרקע משמעותית לפיתוח העידי של העיר. התכנית אושרה בשנת 2003 אך לא מומשה. עקב כך יזמה עיריית נתניה תכנית שלד המהווה מסגרת תכנונית לתוספת יח"ד במתחם הכולל תוך ראיית השטח כמע"ר החדש של העיר.

תכנית למתחם 17 הוגשה בהתאם לתכנית השלד לנת/ 542 /א'. התכנית מציעה 909 יח"ד, שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים וכן שטחי מסחר ותעסוקה במרכז העיר בשטח כולל של 59 דונם.

- בתאריך 13/04/21 נקלטה התכנית.
- בתאריך 15/06/21 נדונה התכנית במליאת הוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בתנאים. בין יתר התנאים שנקבעו להפקדת התכנית הוחלט כי תושלם בדיקה תחבורתית לכל תכנית השלד למתחם נת/ 542 /א'. בעקבות תנאי זה הוועדה המקומית נתניה נערכה בדיקה תחבורתית למתחם כולו.
- תוקף החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית הוארך מספר פעמים ע"י יו"ר הוועדה המחוזית כאשר התאריך האחרון להפקדה נקבע ל-31/05/22, טרם סיום עריכת השלבויות התחבורתית.
- בתאריך 19/09/22 הוצגה בפני הוועדה המחוזית הבדיקה התחבורתית והוחלט על עדכון השלבויות התחבורתית בתכנית.

מסמכי התכנית המתוקנים מוכנים להפקדה.

כעת מבוקשת הארכת מועד נוספת לצורך השלמת הליכי התכנון להכרעה בתכנית עד לתאריך 01/06/23.

החלטה:

לאחר ששמעה את סקירת לשכת התכנון מחליטה הוועדה **לפנות ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להאריך את המועד לסיום הליכי התכנון בתכנית עד ליום 01/06/23 בהתאם לסעיף 109א(ב)(1) לחוק.**

תאריך : **3.11.22**


מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית


דינה בן עבו
מזכירת הוועדה המחוזית