

עמוד: 1  
תאריך: 23/09/2020

ישיבה מספר : 2020023 תאריך הישיבה : 22/09/2020

**מדינת ישראל  
יחידת סמך משרד האוצר**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

**החלטות ישיבה מספר 2020023**

**מסמך החלטות עפ"י סעיף 48 ה לחוק**

**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

1. תוכנית - 408-0413930 : נת/401/נורדאו התחדשות עירונית
2. תוכנית - 455-0186924 : אקליפטוסים-באר יעקב
3. בקשה - הר/ש/ 525 : הרחבת חצר בביה"ס תמר
4. תוכנית - 413-0465369 : רצ/1/155- שכונת החצבים
5. תוכנית - 413-0400531 : נחלת עילית - רצ/1/50/40
6. תוכנית - זמ/263/2/5 : שינוי יעוד של מגרש ממסחר למגורים עם חזית מסחרית.

עמוד: 2  
תאריך: 14/10/2020

ישיבה מספר : 2020023 תאריך הישיבה : 22/09/2020

**1. תוכנית - 408-0413930 : נת/401/נורדאו התחדשות עירונית**  
**הישיבה נערכה באמצעות מערכת היועדות חזותית באפליקציית ZOOM**

**רקע:**

תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית לשכונת קרית נורדאו בנתניה. התכנית כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות למתחמים, מהווה תכנית מפורטת לשטחים הציבוריים (שצ"פ ושב"צ, בתחום התכנית שטחים בייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, וקובעת 4 מתחמים עם הנחיות מיוחדות לעיבוי באמצעות הוראות סעיף 23 לתמ"א/38.

התכנית הוגשה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

שטח התכנית כ – 1000 דונם ומיקומה בדרום העיר נתניה. קרית נורדאו מוקפת כיום בשכונות חדשות וגבולותיה: מצפון שכונת אגמים ופארק שלולית החורף, מדרום שכונות עיר ימים ופולג. ממזרח כביש 2 ואזור תעשייה ספיר. ממערב שכונת האירוסים. הכניסות לשכונה הן מצפון דרך מחלף השלום ומדרום דרך צומת פולג.

**היקף יח"ד:**

בשכונה קיימות ומאושרות 6,319 יח"ד (מתוכן 664 יח"ד מאושרות בתכנית תמל/ 2001 שאושרה ב- 2019). התכנית מציעה בתחום מתחמים להתערבות, לגביהן התכנית הינה מתארית, תוספת של 4,684 יח"ד (בנוסף ל 1,530 יח"ד המאושרות בתחום המתחמים להתערבות). סך הכל יחידות הדיור במתחמים להתערבות לאחר התוספת יהיה 6,214. בנוסף, במתחמים המסומנים עם הנחיות מיוחדות, התכנית הנדונה מהווה תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א/38 ומציעה על ידי עיבוי וחיזוק 264 יח"ד המיועדות לעיבוי בהנחיות מיוחדות ותאפשר תוספת 231 יח"ד ל-495 יח"ד שה"כ. בנוסף מתאפשרת תוספת 365 יח"ד לשכונה להתחדשות במסגרת סעיף 23 בתמ"א 38 עפ"י חוק.

הבדיקות והחישובים בתכנית נערכו לשכונה בת 10,015 יח"ד (בחישוב של 70% מימוש). בחישוב 100% מימוש השכונה מיועדת ל – 11,599 יח"ד.

**עקרונות התכנית חלוקה ליעודי קרקע ומתחמים כדלקמן:**

- A פנחס לבון
- B פנחס לבון פינת שד' בן גוריון
- C פנחס לבון פינת רוטנברג
- D מרכז מסחרי להתחדשות
- E פנחס לבון פינת בר יהודה
- F נורדאו פינת בר יהודה
- G רח שטרית ושצ"פ רח' רופין
- H נורדאו פינת רוטנברג
- I נורדאו חזית כביש 2

עמוד: 3  
תאריך: 14/10/2020

ישיבה מספר : 2020023 תאריך הישיבה : 22/09/2020

- J נורדאו שטח פנוי
- K כצנלסון פינת פנחס לבון
- L שלונסקי
- M זלמן שניאור, חיבור לשכונת אירוסים
- N זלמן שניאור
- O שד' בן גוריון
- P פנחס לבון פינת שטרית

**יעודי קרקע, שימושים ובינוי :**

היעודים המוצעים בתכנית הם מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך משולבת, חניון, דרך מאושרת, דרך מוצעת, כיכר עירונית, יעוד מתכנית מאושרת אחרת. השימושים המוצעים ביעוד מגורים ד' : מגורים, מסחר בקומת הקרקע במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, ומסחר ומשרדים במתחמים מסויימים שטחים מבונים לצרכי ציבור לטובת חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות ורווחה. זכויות הבניה המוצעות בתכנית מעבר לזכויות המפורטות למגורים הן : מסחר 29,346 מ"ר, תעסוקה 9,500 מ"ר. כמו כן התכנית מציעה לאפשר בשני תאי שטח ביעוד שב"צ שימושים נוספים של דירות להשכרה ודירור מוגן, בשילוב עם שימושים ציבוריים נוספים עד 90 יח"ד להשכרה 120 יח"ד בדירור מוגן. חניות בתת הקרקע בלבד. 80% מהדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר ו - 20% מהדירות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר. הבניה תהיה מרקמית ולא תתאפשר בניה של רבי קומות בלבד : במתחם A גובה המבנים ינוע בין 30-4 קומות חזית מסחרית- ומשרדים תפנה לרחוב פנחס לבון עם מגדלים בנסיגה.

- במתחם C גובה המבנים ינוע בין 18-4 קומות.
- במתחם E גובה המבנים ינוע בין 26-8 קומות.
- במתחם F גובה המבנים ינוע בין 18-4 קומות.
- במתחם G (תאי שטח A-B112) גובה המבנים ינוע בין 26-4 קומות.
- במתחם H (תא שטח 111) גובה המבנים ינוע בין 26-5 קומות.
- במתחם I (תאי שטח A-B 104) גובה המבנים ינוע בין 36-8 קומות.
- במתחם K (תאי שטח A-B113) גובה המבנים ינוע בין 30-5 קומות.
- במתחם L (תאי שטח A-B110) גובה המבנים ינוע בין 25-4 קומות.
- במתחם M (תאי שטח A-B 109) גובה המבנים ינוע בין 25-4 קומות.
- במתחם N תא שטח 108 גובה המבנים ינוע בין 18-4 קומות.
- במתחם O תא שטח 107 גובה המבנים ינוע בין 24-18 קומות.
- במתחם P תא שטח 114 גובה המבנים עד 18 קומות.

**רקע סטטוטורי :**

- בתאריך 23.7.18 פורסמה הודעה לפי סעיף 77-78 בדבר הכנת תכנית בקרית נורדאו נתניה.
- בתאריך 13.8.2018 החליטה הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית.
- בתאריך 8.8.19 פורסמה בשנית הודעה לפי סעיף 77-78 לשנה נוספת

עמוד: 4  
תאריך: 14/10/2020

ישיבה מספר : 2020023 תאריך הישיבה : 22/09/2020

- בתאריך 11.5.20 החליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בשינויים כפי שמוצעים בה.

**תמ"א/1** – שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.

**תמ"א/35** – מרקם עירוני, שטח לשימור משאבי מים

**תמ"מ/3/21** - שטח לפיתוח עירוני

**תכנית המתאר 408-0242412** (שהוחלט להפקידה) – שטח התכנית שבנדון נמצא ביעוד מגורים, במזרח רצועה ביעוד מסחר מגורים ותעסוקה, גובה הבינוי בתבנית בניה עד 10 קומות ובדרום מזרח התכנית מתחם בתכלת 4 קומות, לא נכלל בתחום ההתערבות בתכנית. **מסומן ברובו להתחדשות עירונית בבניה מרקמית של עד 10 קומות.**

**התכנית שמובאת לדיון ונקלטה בוועדה מתייחסת למונה תדפיס הוראות 43 ותשריט 31. ביום 27.5.19 דנה הועדה המקומית בבקשה לערוך מספר שינויים במסמכי התכנית. ביום 16.9.2020 התקבלו הוראות ותשריט תכנית מעודכנים בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 11.5.20.**

#### החלטה:

הוועדה מברכת את עיריית נתניה על קידום תכנון כולל לשכונת נורדאו שהינה מתחם מגורים עירוני שראוי להתחדשות. הועדה רואה חשיבות רבה בתכנון כולל של מתחם בעל עירוב שימושים השם דגש על איכות השטחים הציבוריים ושיפור הנגישות והקישוריות בתוך השכונה ולעיר.

לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את נציגי הוועדה המקומית לתו"ב, הרשות להתחדשות עירונית ועורכי התכנית מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

ההחלטה מתייחסת לתשריט הוראות שהתקבלו בוועדה המחוזית ביום 16.9.2020 והוצגו בפני הועדה.

#### 1. אישור הולק"ב :

א. **דרך 20** - הוועדה מציינת כי תכנית מס' 408-0176057 (אתמ"מ נתניה), הנמצאת בשלב שמיעת ההתנגדויות, נדונה ביום 18.11.18 בוועדת משנה להקלות מתשתיות תחבורה אשר קבעה כי הרצועה לתכנון תתבטל מכיוון שהתכנית מציעה רצועת דרך חליפית. לפיכך, ממליצה הועדה על מתן הקלה דומה גם עבור תכנית זו.

ב. **דרך 2** - הוועדה מאשרת הקלה בקו הבניה הקבוע לדרך פרברית מהירה מס' 2 מ-100 מטר מציר הדרך עד ל-50 מטר עבור היעודים מגורים מסחר ותעסוקה (תא שטח 111), דרך משולבת (תא שטח 440), מגורים ד' (תאי שטח 104A, 104B), מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 508, 507, 506), כיכר עירונית (תא שטח 336). הועדה מציינת כי מדובר בתכנית מתאר ובשכונה קיימת ומתפקדת בה מותרת בניה עפ"י תכניות תקפות ואין בתכנון המוצע שינוי מהותי של היעודים הקיימים מזרחה לכיוון דרך 2.

2. **התאמה לתמ"א 1** : יצויין בהוראות התכנית כי תכנית מפורטת בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום תכלול נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב-3 לתמ"א.

עמוד: 5  
תאריך: 14/10/2020

ישיבה מספר: 2020023 תאריך הישיבה: 22/09/2020

3. **התאמה לתכנית המתאר:** הועדה סבורה שהגובה המוצע בתכנית נכון להתחדשות עירונית בשכונה למרות שאינו תואם לתכנית המתאר שהוחלט על הפקדתה.
4. הקו הכחול של התכנית יכלול את כל תחום השכונה. החלק שייתוסף יהיה ביעוד תכנית מאושרת אחרת.
5. **מספר יחידות הדיור:** ייקבע בהוראות התכנית כי המכפיל יהיה בין 3.8 ל- 4 וייקבע באופן סופי ע"י מוסד התכנון במסגרת התכנית המפורטת בהתאם לחו"ד שמאית. יח"ד והזכויות לכל המתחמים יופיעו בתכנית בהתאם למכפיל 4 ויובהר בהוראות התכנית כי מכפיל 4 הינו מקסימלי וניתן להפחיתו בתכנית מפורטת בהתאם לחו"ד שמאית.
6. במתחם I ליעוד מגורים לאורך כביש 2 יתווסף שימוש לתעסוקה ולמשרדים. לעת תכנון מפורט יגזרו הזכויות מהזכויות למגורים ביחס המרה של 3: 1.
7. ביעוד מגורים ד' במתחמים A ו- B יכללו שימושים נלווים לתעסוקה ומשרדים.
8. **תשריט:**
  - א. הדרך המוצעת בתא שטח 438 תורחב ל- 10 מ' לכיוון מזרח על חשבון תא שטח 340
  - ב. הדרך המוצעת מדרום לתא שטח 331 תורחב ל- 10 מ' לכיוון דרום על חשבון תא שטח 331.
  - ג. תא שטח 324 ישאר ביעוד דרך מאושרת.
9. **עצים:** לכל השטח בתחום התכנית הכולל הוראות מפורטות יוכן סקר ונספח עצים מחייב. סקר העצים יועבר להתייחסות פקיד היערות. תנאי להכנת תכנית מפורטת עתידית, יהיה הכנת סקר עצים עדכני להתייחסות פקיד היערות. תכנון תא השטח יתחשב במיקום העצים, בערכיות וישלבם ככל הניתן בפיתוח השטח.
10. **הריסה:** יש לסמן להריסה את כל המבנים הקיימים בתחום רצועות הדרכים ולקבוע הוראות לענין מועד הריסה. מבנים להריסה במתחמים להם יש צורך הבכנת תכנית מפורטת יקבעו בתכנית המפורטת הוראות לעניין ההריסה ומועד ההריסה.
11. **בריאות וסביבה:**
  - א. לתכנית יערך דו"ח אקוסטי ואיכות אויר עבור שטחי הציבור הממוקמים בתחום 200 מ' מכביש 2. הדו"ח יועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה/ יחידה סביבתית. הבינוי באזורים אלו יורחק ככל הניתן מהכביש.
  - ב. למסמכי התכנית תתווסף הוראה לעניין פתרונות פסולת בניין ועודפי עפר למתחמים בהם התכנית הינה תכנית מפורטת.
  - ג. תכנית מפורטת למתחמי תכנון I ו- J תכלול חו"ד סביבתית לנושא אקוסטיקה ואיכות אויר ויתווספו בה הנחיות להבטחת רצועה נופית מדרך מספר 2. להתייחסות היחידה הסביבתית
  - ד. תכנית מפורטת במתחמי תכנון J ו- B תתייחס למגבלות הוראות תמ"א/ 18 / 1/4 לעניין מרחקים הנדרשים מתחנת התדלוק וכן יערך סקר קרקע היסטורי כתנאי להפקדת תכניות מפורטות.
  - ה. לעת הכנת תכנית מפורטת למתחמים המיועדים להתערבות יש לבחון את הצרכים הבאים:
    - ו. יצוין בהוראות התכנית כי בתחום רדיוס מגן א' ו- ב' של קידוח מי שתיה לא תותר בניה.
    - ז. יש להתייחס בנספחי מים וביוב לקידוחי מי שתיה.
12. **תחבורה ותנועה:**
  - א. יתווסף נספח תח"צ למסמכי התכנית בהתאם למכתב הערות יועץ התנועה לוועדה מיום 14.4.20.

עמוד: 6  
תאריך: 14/10/2020

ישיבה מספר : 2020023 תאריך הישיבה : 22/09/2020

- ב. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם משרד התחבורה, נתיבי אילון, נת"י, רת"א. התייחסויות הנדרשות מתוקף החלטה זו יועברו תוך 45 יום מקבלת המסמכים. ככל שלא תועבר התייחסות ניתן יהיה להמשיך בהליך גם ללא התייחסות.
- ג. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הקבוע בתקנות לעת הוצאת היתר בניה, וכי לא תותר חניה עלילת.
- ד. בתכניות מפורטות הגובלות ברחובות לבון ובן גוריון ידרש תאום מול משרד התחבורה ונתיבי איילון.
- ה. לועדה הוצגה הצעה לשלבויות ביצוע תחבורתית:

7.1		שלבי ביצוע
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	דרכים- ביצוע 1550 יחיד (המתאפשרות מכח תכנית זו) 13,2451 מי"ר שטחים עיקריים של תעסוקה ומסחר המתאפשרים מכח תכנית זו	ניתן לבנות עד 1550 יחיד מתוכננות ללא תנאים מיוחדים באזורי השכונה. (יש לתכנן העדפה לתחבורה ציבורית בצמתים: פנחס לבון/ בן גוריון/ שז"ר ו פנחס לבון/ שלום עליכם/ בן צבי [T]) ?
2	דרכים- ביצוע 1125 יחיד נוספות (עד לסך של 2,675 יחיד המתאפשרות מכח תכנית זו) 9,4631 מי"ר שטחים עיקריים של מסחר ותעסוקה (סה"כ 22,708 מי"ר שטחים עיקריים בשני השלבים יחד)	2. ניתן לבנות לאחר ביצוע הפרויקטים התחבורתיים כמפורט להלן: א. ביצוע נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית על ציר פנחס לבון כולל העדפה ברמזורים במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" ב. ביצוע החיבורים לשכונת האיזוסים בהתאם למוצג בנספח התנועה ג. ביצוע הרחבת אחד משלושת הרחובות הבאים בהתאם לנספח התנועה: נורדאו, יאנוש קורצ'אק, רוטנברג.
3	דרכים- בניית 460 יחיד נוספות	1. הרחבת כל הרחובות הבאים בהתאם לנספח התנועה: נורדאו, יאנוש קורצ'אק, רוטנברג 2. ביצוע חיבור להולכי רגל ולרכבי אופניים בין הרחובות שלונסקי וזלמן שניאר 3. סלילת שבילי האפניים בהתאם למופיע בנספח התנועה
4	השלמת הבנייה של כל היחיד ושטחי התעסוקה והמסחר המותרים במסגרת התכנית	א. הקמת קו מתע"ן בציר פנחס לבון- בן צבי הקמת גשר להולכי רגל ולרכבי אפניים שיחבר בין שטח התכנית לאזור התעסוקה ספיר ואשר יעבור מל דרך מס' 2

שלבויות הביצוע תעודכן על בסיס המפורט לעיל לאחר השלמת התיאום עם משרד התחבורה

13. בינוי:

יצוין בהוראות התכנית כי לעת תכנון מפורט :

עמוד: 7  
תאריך: 14/10/2020

ישיבה מספר : 2020023 תאריך הישיבה : 22/09/2020

- א. במתחם תכנון A - בתא שטח 106 יתווסף ככל הניתן שביל ברוחב של 6 מ' המחבר את השצ"פ בתא שטח 329 ו - 330 אל דרך יצחק לבון.
  - ב. במתחם תכנון B - בתא שטח A105 יתווסף מעבר להולכי רגל ברוחב של 8 מ' או דרך ברוחב של 14 מ' בהמשך לדרך מס' 24 עד לשדרות יצחק לבון. זכויות הבניה במתחם יהיו 4000 מ"ר עיקרי למסחר ו - 4000 מ"ר עיקרי לתעסוקה.
  - ג. במתחם תכנון E - בתא שטח 102 יתווסף שביל ברוחב 8 מ' אשר יחבר בין תא שטח 315 אל שדרות יצחק לבון.
  - ד. בתא שטח 105B ובתא שטח 528 ייתווסף מעבר בין דרך מספר 20 ושדרות יצחק לבון.
14. כללי:
- א. עדכון מסמכי התכנית כך שיובהר כי במתחמי התכנון החדשים המיועדים לאיחוד וחלוקה התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה
  - ב. יובהר כי במתחמים לפי תכנית מאושרת אחרת ניתן להוציא היתרי בניה.
  - ג. במתחמים בהם התכנית היא מתארית תוסף הוראת שימור זכויות.
  - ד. בהוראות התכנית תתווסף כפיפות לתכנית 408-0546879.
  - ה. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספחי תנועה, ניקוז, מים וביוב, עיצוב אדריכלי.
  - ו. במתחמים המסומנים בהנחיות מיוחדות, בהם חלה התכנית כתכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יובהר בהוראות כי התכנית תעמוד בתוקפה גם לאחר פקיעתה של התמ"א. סעיף 6.16 יקבע הנחיות מיוחדות אליו יתווספו ההוראות הבאות: שטחי בניה, מספר יח"ד, גובה בניה, קווי בניה עיצוב אדריכלי ותקני חניה ובנוסף, יתווספו הנחיות בהתאם לסעיף 14-11א' בהוראות התמ"א לרבות לעניין שטח קומה טיפוסית בתאום עם לשכת התכנון.
  - ז. הערה ג' לטבלת הזכויות בדבר תוספת שטחים לצרכי ציבור מעבר לקבוע בתכנית זו - תימחק.
  - ח. במתחמים ביעוד מתוכנית מאושרת אחרת לא ניתן לסמן שטח להפקעה.
15. השלמת התאום מול שמאית הועדה.
16. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.
- הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.**

תאריך: 30.9.20

שירה ברנד  
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

דינה בן עבו  
מזכירת הועדה המחוזית