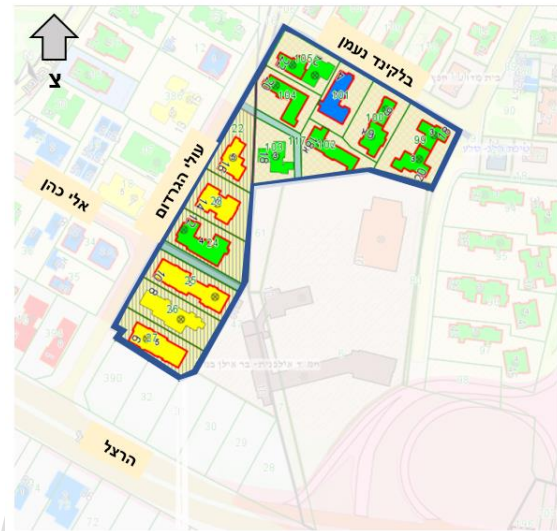


אזור מרכז העיר - מזרח

קרטיס מתחם מספר: 91

תיאור מתחם

מקום: לאורך רחובות עולי הגרדום ונעמן בלקינד



גבול המתחם 2 קומות עד 2 קומות 3-4 קומות 5-8 קומות מעל 8 קומות מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח למגורים במ"ר	חלקה	הערות
8233	27	עולי הגרדום 6	16	5	1975	1043		
8233	26	עולי הגרדום 8	16	5	1996	1084		
8233	25	עולי הגרדום 10	20	5	1976	1084		
8233	24	עולי הגרדום 12	20	4	1964	1047		
8233	23	עולי הגרדום 14	20	6	1976	1047		
8233	22	עולי הגרדום 16	14	5	1975	1030		
8284	103	עולי הגרדום 18	9	3	1982	771		
8284	102	עולי הגרדום 18 א'	12	3	1960	912		
8284	104	עולי הגרדום 20	12	3	1960	882		
8284	105	עולי הגרדום 22	6	3	1953	920		
		בלקינד 2	6	3				
8284	101	בלקינד 4	8	2	1955	882		
8284	100	בלקינד 6	6	3	1960	1053		
		בלקינד 6א	6	3	1960			
8284	99	יוספטל 18	9	3	1959	1427		
		יוספטל 20	9	3	1959			
8284	117	-	-	-	-	218		שביל
סה"כ			189			13,400 מ"ר		*כולל שטחים לפני הפקעה

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים היתרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם במזרח העיר, בשכונת נאות הרצל לאורך הדופן המזרחית של רחוב עולי הגרדום בכניסה לשכונה מכיוון רחוב הרצל. המתחם גובל ממזרחו בשטח ציבורי גדול המשמש לחינוך על יסודי.
שטח מתחם: כ- 13.4 דונם, רובו ביעוד מגורים.

יעודי קרקע מאושרים: אזור מגורים מיוחד ושביל ע"פ נת/1/500/א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994), ומגורים ו' לפי נת/100/ש.

טיפוסי בינוי קיימים: בינוי אקראי של טיפוסי מבנים בגובה משתנה של 3-6 קומות, עירוב של בניה שיכונית ציבורית ובניה פרטית. הבניה מתפרסת מתחילת שנות החמישים ועד התחלת שנות השמונים למעט מבנה אחד משנת 1996.

מגרשים: מגרשים בגודל של כ- 1 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימת כיתת גן אחת בלבד בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 6 כיתות גן.

בתי ספר יסודיים: קיימים 4 בתי ספר בטווח ה-750-500 מ': 2 חרדים ו-2 ממלכתיים דתיים.

בית ספר על יסודי: קיימים במתחם 4 בתי ספר חרדים, 1 ממלכתי, 1 ממלכתי דתי, 1 מיוחד ו-2 אקסטרנים.

שירותי בריאות: במתחם טיפת חלב בטווח הליכה 500 מ' וקופת חולים בקרבת המתחם. שירותי דת: קיימים בתי כנסת במרחק הליכה. המתחם לא נהנה משירותי קהילה.

תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה וזיאל. ציר כניסה ראשי לעיר המשורת ע"י קווי תחבורה ציבורית עירוניים ובין עירוניים. יחד עם זאת אין חיבור מהשכונה ישירות ליציאה מהעיר. רוב רחובות השכונה צרים ומפותלים. תיירש תוכנית תנועה לשכונה.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב זיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו בתוספת נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים עורקיים משמעותיים.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך המקטע המזרחי של הרצל ורח' זיאל.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

1. **תכנון מתחמי:** למתחם בשלמות.
 - גמישות: בכפוף להכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו שתכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם ובאישור מהנדס העיר, תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, ככל שיוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש. ככל שחולק המתחם, כל מתחם משנה יפריש חלקו היחסי בתועלות הציבוריות. מתחם לפינוי בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980.
2. **יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.2-4.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית:** המתחם יחוייב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שב"צ, שצ"פ, שטחים מבונים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני.
4. **תמורה לדיירים:** לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד:**
 - א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק). גמישות: תתאפשר התאמת שטחי הבניה (הוספה או הפחתה) בהיקף שלא יעלה על 10 מ"ר משיקולים שינומקו.
 - ב. 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).
6. **הנחיות תכנון:**
 - א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
 - ברח' עולי הגרדום יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג).
 - ככל הניתן יתוכנן ברח' בלקינד נעמן ובחלקו המערבי של המתחם, בינוי עד 10 קומות ברוטו.
 - בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר בניית מרכז מסחרי במתחם.
- ב. בניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 5 דירות בקומה טיפוסית. לא יותרו דירות במפלס הקרקע. בניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותרו דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/ צדדית. גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, בבניין עד 10 קומות ברוטו יותרו עד 5 דירות בקומה.
 - ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
 - ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
 - ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב עולי הגרדום וברחוב נעמן בלקינד ברחוב של 3 מטר לפחות. גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
7. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר:** אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
8. **הפקעות מאושרות פרטניות:**
 - א. הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.
 - ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המועדכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.
9. **גמישות:**

<p>א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.</p> <p>ב. ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התכנון המפורט מבנים שקבלו היתר לאחר 1.1.1980, או בניינים בהם 6 קומות מגורים ומעלה.</p> <p>ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>10. מדיניות תכנון:</p> <p>מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>11. שלביות:</p> <p>במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>
הנחיות חברתיות:
<p>א. אפיון המתחם:</p> <p>1. דרגה חברתית: 3.</p> <p>2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח</p> <p>3. סוחרים: אין.</p> <p>ב. הנחיות:</p> <p>1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</p> <p>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</p> <p>3. סקר חברתי: יש לערוך סקר חברתי מפורט.</p> <p>4. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות.</p> <p>5. קרן תחזוקה: לא פחות מ-100% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</p> <p>6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטה תחזוקה.</p>
היטלי השבחה:
<p>א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p> <p>ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p>
הנחיות פרטניות:
<p>גוש 8233 חלקה 26: ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד.</p>

לא חותמים לפני שלומדים!

העיריה מפצירה בבעלי הנכסים להתעמק בתחום ההתחדשות העירונית, טרם חתימה על מסמך משפטי מחייב, ופועלת על מנת לספק את כל המידע הנחוץ לשם כך. מוזמנים ליצור קשר עם אגף להתחדשות עירונית.

מייל: hit.ironit@netanya.muni.il

טלפון: 09-8608826