

**אזור מרכז העיר - מזרח**

כרטיס מתחם מספר: 92

**תיאור מתחם**

**מקום:** לאורך רחוב יוספטל גיורא.



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

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח למגורים במ"ר	הערות
8284	118	-	-	-	-	185	ביעוד שביל
8284	94	יוספטל 31	12	3	1958	2316	
		יוספטל 33	16	3	1958		
8284	95	יוספטל 35	12	3	1958	2063	
		יוספטל 37	16	4	1958		
8284	96	יוספטל 39	10	3	1974	1968	
		יוספטל 41	16	4	1958		
8284	97	יוספטל 43	12	3	1960	1808	
		יוספטל 45	16	4			
8284	98	-	-	-	-	980	ביעוד מגורים ודרך
<b>סה"כ</b>			<b>110</b>			<b>16,794 מ"ר</b> יכול 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, בצמוד ומצפון למחלף השרון בין רחוב יוספטל לכביש 2.

**שטח מתחם:** כ- 16.7 דונם, רובו ביעוד מגורים.

**יעודי קרקע מאושרים:** אזור מגורים מיוחד ע"פ נת/1/500/א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994), ודרך מוצעת לפי נת/474.

**טיפוסי בינוי קיימים:** בכל חלקה שני מבנים בנייני מעורב של מבנה H בן 4 קומות ומבנה רכבת בן 3 קומות.

**מגרשים:** מגרשים בגודל של כ- 2 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-500-750 מ': 2 חרדים ו-2 ממלכתיים דתיים.

**בית ספר על יסודי:** קיימים בטווח ה-1500 מ' 9 מוסדות: 4 בתי ספר חרדים, 1 ממלכתי, 1 ממלכתי דתי, 1 מיוחד ו-2 אקסטרניים.

**שירותי בריאות:** במתחם טיפת חלב בטווח הליכה 500 מ' וקופת חולים בקרבת המתחם. שירותי דת: קיימים בתי כנסת במרחק הליכה. קהילה: 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. תידרש תוכנית תנועה לשכונה.

**תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":** רחוב וזיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו בתוספת נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכנן 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' וזיאל.

**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: שבי"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' יוספטל בחלקו המזרחי ולחזית כביש החוף יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג).
  - ככל הניתן יתוכנן ברח' יוספטל בחלקו המערבי 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.
  - ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
  - ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה החדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
  - ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב יוספטל ברוחב של 3 מטר לפחות.
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 המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.
9. **גמישות:**
  - א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.
  - ב. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
10. **מדיניות תכנון:** מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
11. **שלביות:** במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:
<p>א. אפיון המתחם:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. דרגה חברתית: 3.</li><li>2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח</li><li>3. סוחרים: אין.</li></ol> <p>ב. הנחיות:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</li><li>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</li><li>3. סקר חברתי: יש לערוך סקר חברתי מפורט.</li><li>4. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות.</li><li>5. קרן תחזוקה: לא פחות מ-100% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</li><li>6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטה תחזוקה.</li></ol>
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:
אין.

## 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](mailto:hit.ironit@netanya.muni.il)

טלפון: 09-8608826