

אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 88

תיאור מתחם

מקום: לאורך רחובות הרצל, מינץ בנימין, עולי הגרדום ופינס יחיאל. נחצה על ידי אלי כהן



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

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח חלקה למגורים במ"ר	הערות
8233	7+9	מינץ בנימין 16	28	7	2011	1055+1005	
8233	11	מינץ בנימין 14	6	3	1992	1009	
8233	13	מינץ בנימין 12	10	4	1979	1024	
8233	15	מינץ בנימין 10	8	3	1980	1001	
8233	20	מינץ בנימין 8	8	3	1987	1000	
8233	21	מינץ בנימין 6 אלי כהן 3	1 2	1 2		1032	
8233	39	מינץ בנימין 4	-	-	-	1006	
8233	40	מינץ בנימין 2	-	-	-	1029	
8233	8	עולי הגרדום 21	-	-	-	1047	
8233	12	עולי הגרדום 17 עולי הגרדום 17א	2 1	1 1	1950	1000	
8233	17	עולי הגרדום 11	7	4	1996	1000	
8233	18	אלי כהן 7	18	5	2012	1000	
8233	19	אלי כהן 25 אלי כהן 5ג אלי כהן 7ד אלי כהן 5ה אלי כהן 15	1 1 1 1 1	2 2 2 2 2		1000	
8233	34	אלי כהן 10 עולי הגרדום 7	1 2	1 2	1949 1946	1000	
8233	35	עולי הגרדום 5 עולי הגרדום 5א	1 1	1 1	1952	1000	
8233	36	אלי כהן 6 אלי כהן 8	1	1		1000	
8233	37	אלי כהן 4	1	3	1983	1000	
8233	38	אלי כהן 2	6	3	1986	1000	
8233	41	הרצל 75	-	-	-	1000	
8233	42	הרצל 77	2	1		1000	
8233	43	הרצל 79	-	-	-	1000	

8233	44	הרצל 81	12	3	1950	1000
8233	45	הרצל 83	22	9	2017	1000
8233	377	עולי הגרדום 19	6	3	1988	1002
8233	386	עולי הגרדום 13	14	5	1992	2000
8233	394	עולי הגרדום 15	14	5		
8233	394	עולי הגרדום 1	16	9	2017	1000
סה"כ			195			27,210 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 רחוב הרצל, מינץ בנימין, עולי הגרדום, פינס יחיאל ונחצה על ידי רחוב אלי כהן.

שטח מתחם: כ- 27 דונם ביעוד מגורים ומסחר.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים מיוחד ע"פ נת/31,700, נת/10,500, מגורים מיוחד 4 קומות לפי נת/9,500, מגורים ד לפני 408-0340802, מגורים י ומסחר 4 לפי נת/100/ש.

טיפוסי בניו קיימים: כמחצית מהמבנים צמודי קרקע עד 2 קומות. מרבית המבנים נבנו לאחר שנת 1980.

מגרשים: מגרשים מלבניים בגודל של כ- 1 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימת כיתת גן אחת בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 7 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים:** קיימים 4 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 1 בתי ספר ממלכתי דתי ו- 3 חרדי, כנ"ל בטווח ה-750 מ'. **חינוך על יסודי:** בטווח 1500 מ' קיימים 10 מוסדות: 1 ממלכתי, 1 ממלכתי דתי, 1 חרדי ו- 7 מיוחדים.

שירותי בריאות: במתחם קיימת קופת חולים כללית וטיפת חלב. **שירותי דת:** בטווח 500 מ' קיימים 14 בתי כנסת. קהילה: המתחם נמצא בקרבה להיכל התרבות העירוני ולמרכז נוער.

תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה רזיאל. 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. **תידוש תכנית תנועה לשכונה.**

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן ברחוב רזיאל בדופן המערבית של השכונה וברחוב הרצל בדופן הדרומית. רחוב גליקסון מתוכנן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים עורקיים משמעותיים.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך המקטע המזרחי של הרצל ורח' רזיאל.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות חלקית באמצעות: פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.**
- 1. תכנון מתחמי:** בשל ריבוי הבניה החדשה במתחם וריבוי מגרשים ריקים, 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 ציבוריות. 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 4-3. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם למאפייני המתחם והמתווה התכנוני שיאושר.
 - 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. ככל הניתן עדיפות להפרשת קרקע בשטח שלא יפחת מ- 700 מ"ר.
 - 4. תמורה לדיירים:** לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
 - 5. תמהיל יח"ד:**
 - א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 120 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 בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
 - ברח' הרצל יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע.
 - ברח' מינץ בנימין, אלי כהן ועולי הגרדום, גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). ככל הניתן יתוכנן בינוי עד 10 קומות ברוטו.

- 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: באישור מהנדס העיר 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 מינץ, אלי כהן ועולי הגרדום ברוחב של 4 מטר לפחות.
גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).
8. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
9. **הפקעות מאושרות פרטניות**:
א. הרחבת 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.
10. **גמישות**:
א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.
ב. ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התכנון המפורט מבנים שקבלו היתר לאחר 1.1.1980, או בבניינים בהם 6 קומות מגורים ומעלה.
ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
11. **מדיניות תכנון**:
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות**:
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמתית.

הנחיות חברתיות:

- א. **אפיון המתחם**:
1. דרגה חברתית: 3.
2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
3. סוחרים: אין.
- ב. **הנחיות**:
1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.
2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
3. סקר חברתי: יש לערוך סקר חברתי מפורט.
4. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות.
5. קרן תחזוקה: לא פחות מ-100% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.
6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטה תחזוקה.

היטלי השבחה:

יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).

הנחיות פרטניות:

א. **גוש 8233 חלקות 15, 13, 44 – הרצל 81, מינץ בנימין 10, 12**: מתחם לפינוי בינוי. באישור מהנדס העיר, ייעול התכנון והתועלת הציבורית, תבחן תוספת מגרשים מהמגרשים המנויים בסעיף ג להלן.

ב. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד.

גוש	חלקה	כתובת
8233	7,9	מינץ בנימין 16
8233	11	מינץ 14
8233	20	מינץ 8
8233	17	עולי הגרדום 11

אלי כהן 7	18	8233
אלי כהן 4	37	8233
אלי כהן 2	38	8233
הרצל 83	45	8233
עולי הגרדום 19	377	8233
עולי הגרדום 13+15	386	8233
עולי הגרדום 1	394	8233

ג. למגרשים המפורטים להלן, יותר מימוש על פי תוכנית מאושרת:

גוש	חלקה	כתובת
8233	21	מינץ בנימין 6, אלי כהן 3
8233	39	מינץ 4
8233	40	מינץ 2
8233	12	עולי הגרדום 17 + 17א
8233	19	אלי כהן 5 א-ו
8233	34	אלי כהן 10, עולי הגרדום 7
8233	35	עולי הגרדום 5+5א
8233	36	אלי כהן 6+8
8233	41	הרצל 75
8233	42	הרצל 77
8233	43	הרצל 79
8233	8	עולי הגרדום 21

ד. גמישות: בכפוף ליעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול מגרשים מהרשימה לעיל בתחום התכנון של תוכניות פינוי בינוי במתחם זה או במתחמים 83, 86, 90, 92, 91. ככל שחלקה תיכלל בתחום תכנון כאמור, יומלצו בגינה **עד** פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.

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