

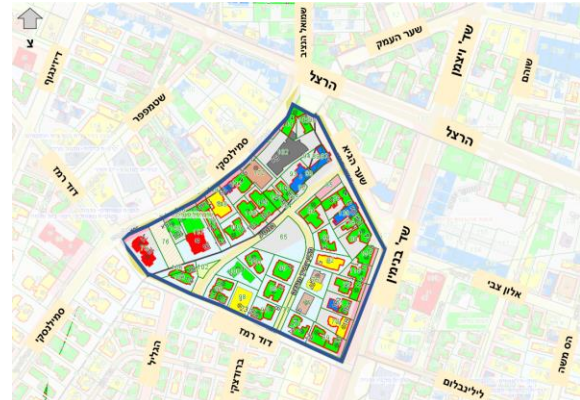
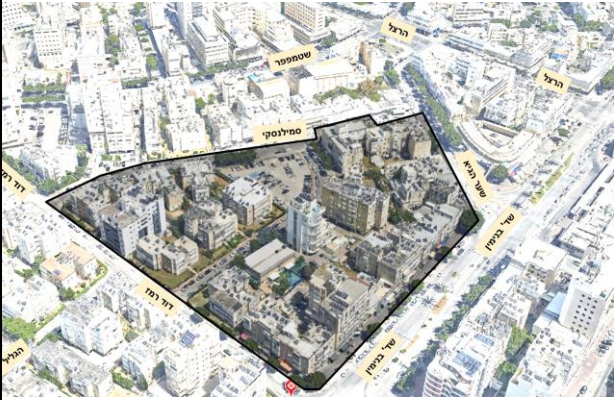
אזור לב העיר

כרטיס מתחם מספר: 28

מסמך זה הינו חלק מדיניות ההתחדשות העירונית. תכנון למתחם התחדשות עירונית יערך על פיו ובכפוף להנחיות שינתנו ע"י גורמי המקצוע במנהל הנדסה. מדיניות זו אינה כובלת את שיקול דעתה של הוועדה המקומית וכל החלטה שתקבל ע"י מוסד התכנון.

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שדרות בנימין, דוד רמז, סמילנסקי, שער הגיא, הנוטע ומאירוביץ'



גבול המתחם – עד 2 קומות (ירוק) 3-4 קומות (צהוב) 5-8 קומות (אדום) מעל 8 קומות (לבן) מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	מס' קומות	שנת הקמה	שטח חלקה במ"ר	הערות
8264	144	סמילנסקי 1	4	4	1953	500	מס' יח"ד ע"פ היתר
8264	143	שער הגיא 2		3	1953	497	
8265/8264	89,87,94	הנוטע 2	0	1	1965	651	מסחר ומגורים
8265/8264	90,93,92	הנוטע 4	2	2	1961	985	מסחר ומגורים
8265/8264	165/146	הנוטע 6	11	4	1964	513	
8625	101	הנוטע 7	6	3	1957	1037	נת/מק/41/801, 408-0912741
8265/8264	164/145	הנוטע 8	12	4	1961	510	
8265	100	הנוטע 9	6	3	-	1043	נת/מק/41/801, 408-0912741
8264	119	הנוטע 10א	18	4	1950	928	
8264	118	הנוטע 10ב	14	4	1950	931	
8265	99	הנוטע 11 + רמז 21	11	4	1957	1052	
8264	76	סמילנסקי 17	0	0	פנוי	1190	
8264	147	הנוטע 12	12	3	1960	994	נת/מק/41/801, 408-0912741
8264	78	הנוטע 14א+ב	16	4	1965	964	
		סמילנסקי 11א	9	3	1975		
8264	157	הנוטע 16	38	12	1974	2274	
		סמילנסקי 13,	-	4	1975		
		סמילנסקי 11ב	-	4	1974		
8264	103+106	הנוטע 18	9	4	1963	1146	
		רמז 19	8	4	1963		
8264	162	סמילנסקי 5	-	1	1959	2348	קולנוע שרון
8264	172	סמילנסקי 35	-	3	1959	911	בית זאב ז'בוטינסקי
8264	117	סמילנסקי 7א+ב	18	2 / 4	1952	1005	
8264	148	סמילנסקי 9	10	6	1973	880	
8264	158	סמילנסקי 15	8	4	1964	500	לפי ההיתר
8265	84	הנוטע 3	-	4	1950	1039	מסחר
8264	75	סמילנסקי 21+19	42	11	1972	1925	

		1001	1996	2	--	מאירוביץ' 7א'	75	8265
				8	9	מאירוביץ' 7ב'		
		1007	1974	6	36	מאירוביץ' 5 מנשה	82	8265
		1009	1958	3	6	מאירוביץ' 3 מנשה	83	8265
		1014	1962	4	16	מאירוביץ' 4	95	8265
		1001	1966	4	16	מאירוביץ' 6	96	8265
		1001	1960	3	16	מאירוביץ' 8 + רמז 25א	97	8265
	הבניין עבר תמ"א חיזוק	1004	2019	6	22	רמז 23	98	8265
	שצ"פ	245	-	-	-	-	102	8265
		2066	-	-	-	הנוטע 5	65	8265
		1001	1950	4	6	הנוטע 1	78	8265
			1960	4	4	שער הגיא 8		
		501	1960	1	1	שער הגיא 10	139	8265
		500	1965	3	15	שער הגיא 12 א	138	8265
		1000	1967	3	18	שער הגיא 14	80	8265
	מרכז נוער	1001	-	2	-	מאירוביץ' 9	74	8265
		1004	1959	3	3	מאירוביץ' 11	73	8265
			1959	3	3	רמז 27		
	מסחר/מגורים	501	1970	3	4	בנימין 10	114	8265
	מסחר/מגורים	645	1965	4	12	בנימין 12	115	8265
	מסחר/מגורים	1002	1970	4	12	בנימין 14 א	72	8265
	מסחר/מגורים		1970	4	4	בנימין 14 ב		
	מסחר/מגורים	1002	1946	3	4	בנימין 16 א	71	8265
			1946	2	9	בנימין 16 ב		
	מסחר/מגורים	1003	1972	7	20	בנימין 18	70	8265
	מסחר/מגורים	1200	1952	4	6	בנימין 20	69	8265
	מסחר/מגורים		1953	4	13	רמז 29		

43,531 מ"ר

462 יח"ד

סה"כ

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

אפיון המתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם במיקום מרכזי - מרכז הלב השוקק של נתניה בקרבת ציר הרצל. המתחם כולל את קולנוע שרון כמבנה משמעותי במרחב האדריכלי, העירוני ואף הנוסטלגי של נתניה. במתחם קיים מסחר פעיל שמתוכנן להתחדש ולהתרחב במסגרת ההתחדשות, תוך יצירת הזדמנויות למרחבי שהייה, בילוי ותעסוקה.

שטח מתחם: כ- 35 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מסחר 1, מסחר 2, מסחר 3, מסחר 5, אזור מגורים ב', אזור מגורים ד' לפי נת/100.ש. שצ"פ, דרך קיימת/מאושרת, דרך מוצעת ומדרחוב לפי נת/13/800, דרך קיימת/מאושרת ודרך מיוחדת לפי נת/3/800, דרך קיימת/מאושרת, דרך מוצעת ושצ"פ לפי נת/114, דרך קיימת/מאושרת ודרך מוצעת לפי נת/48/114. שביל לפי נת/3/114, נת/5/114. דרך קיימת/מאושרת לפי נת/289, נת/229, נת/216, נת/191, נת/101, נת/5/114, ב, 408-0152025. שצ"פ לפי נת/191 ולפי נת/114. שצ"פ לפי נת/114. אזור מגורים ב' לפי נת/191, דרך קיימת/מאושרת, דרך מוצעת, מגורים ומסחר לפי 408-0335067.

טיפוסי בנין קיימים: לאורך רחוב סמילנסקי ורחוב הנוטע מקבץ בנינים נמוכים בגובה 2-4 קומות. בחלקו הצפוני של המתחם, לאורך שער הגיא מבנים עד 2 קומות ובשד' בנימין בניה רוויה. מרבית הבניינים במתחם נבנו לפני 1.1.1980.

מגרשים: מגרשים בשטחים משתנים.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה אין כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ', אך יש 6 כיתות גן בטווח הליכה של כ- 500 מ' – 2 גני ילדים ממלכתיים ו-4 גני ילדים ממלכתיים-דתיים. **בתי ספר יסודיים:** בטווח ה-750 מ' קיימים 3 מוסדות: אחד ממלכתי, אחד חרדי, ואחד ממלכתי-דתי. **בתי ספר על יסודיים:** בטווח של 1500 מ' ישנם כ-4 בתי ספר על-יסודיים: בית ספר על-יסודי מיוחד, בית ספר על יסודי חרדי, בית ספר על יסודי ממלכתי-דתי ובי"ס על-יסודי חרדי לבנות. **אין בית ספר ממלכתי בטווח הזה.**

בריאות: בטווח של 250 מ' יש 6 בתי מרקחת ו-3 קופות חולים – קופ"ח מאוחדת, קופ"ח מכבי וקופ"ח לאומית. **רווחה, קהילה ותרבות:** בטווח ה-250 קיימים שני מוקדי רווחה אזוריים, מתנ"ס לנוער, שני מועדוני גמלאים, מרכז יום לקשיש, ומעון יום של נעמ"ת. **שירותי דת:** בטווח של 250 מ' קיימים בתי כנסת לזרמים השונים.

תכנון תחבורתי: המתחם משורת ברמה טובה. מיקומו במרחק של כ-100 מ' מהתחנה המרכזית. גישה טובה מאוד לתחבורה ציבורית בין עירונית ועירונית. תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": במסגרת "מהיר לעיר" מתוכננים צירי העדפה לתחבורה ציבורית בשד' בנימין והרצל. לפי תכנון עתידי המתחם ישורת ברמה מצויינת. שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' בנימין ורחוב הרצל.

הנחיות כלליות:

מתחם להתחדשות מגוונת. מתחמי תכנון לפינוי בינוי, תמ"א 38/חלופת שקד, חיזוק עיבוי כמפורט בהנחיות הפרטניות. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות.

1. **תכנון מתחמי:** תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.

גמישות: תותר הכנת תכנית צל לחלק מהמתחם באישור 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 3.5-3. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם למתווה התכנוני שיאושר ומאפייני המתחם.
3. **תועלת ציבורית:** המתחם יחויב 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 115-120 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק).
 - ב. 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).
6. **הנחיות תכנון:**
 - א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
 - בשד' בנימין וסמילנסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
 - ברחוב דוד רמז ומאירוביץ יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
 - ברחוב הנוטע ושער הגיא גובה הבינוי ייקבע בהתאם להנחיות הפרטניות ולמתווה התכנוני שיאושר. חזית מסחרית מחייבת.
 - מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
 - ב. בבניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 5 דירות בקומה טיפוסית. לא יותרו דירות במפלס הקרקע. בבניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותרו דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/צדדית. כל הדירות יכללו לפחות 2 כיווני אוויר.
 - 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. **גמישות:** צמצום זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
 - ו. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצורך שיפור החיבוריות, בין הרחובות הראשיים במסגרת התועלות הציבוריות.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה:** בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. 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. 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.
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 בניינים 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.

מסמך זה מהווה חלק ממסמך מדיניות מתחמית כהגדרתו, בסעיף 4.1.1 בתכנית המתאר הכוללנית נת/2035.

12. שלביות:

- א. תנאי למימוש תכנון מפורט, עבור מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, יהיה ביצוע בדיקה תחבורתית (בה"ת) כוללת למרכז העיר.
- ב. תנאי למימוש תכנון מפורט, עבור מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, יהיה מענה לבית ספר על יסודי ממלכתי.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:

1. דרגה חברתית: 2.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: מתחם בעל מסחר משמעותי.

ב. הנחיות:

1. הקמת נציגויות בעלי דירות ונציגויות סוחרים ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
2. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.
3. קרן תחזוקה: בהתאם למדיניות העירונית – 75% מהדירות לתקופה של 5 שנים.
4. לאור ריבוי הסוחרים, יש להציג תוכנית ליווי לבעלי המסחר, לרבות פתרונות לתקופת הבניה.

היטלי השבחה:

בהתאם להחלטת מועצת העיר, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).

הנחיות פרטניות:

א. מתחם משנה 1: מתחם "קולנוע שרון" - לפינוי בינוי ושימור:

גוש	חלקה	כתובת
8264	143	שער הגיא 2
8264	144	סמילנסקי 1
8624	162	סמילנסקי 5
8625	89,87	הנוטע 2
8624	94	"
8265	90,92	הנוטע 4
8264	93	"

גוש 8624 חלקה 162 – סמילנסקי 5: "קולנוע שרון" - מבנה לשימור: מגרש קולנוע שרון יופרש ויירשם ע"ש עיריית נתניה בשלמותו וישומר בשלמות. בהתאמה לתכנית המפורטת שכוללת את התועלת הציבורית של שימוש קולנוע שרון, בכפוף לאישור מהנדס העיר, יותר עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר.

גוש 8264 חלקות 143-144 – סמילנסקי 1 ושער הגיא 2: בשל מיעוט יח"ד קיימות, בכפוף לאישור מהנדס העיר ויעול התיכנון והתועלת הציבורית, יותר עד פי 2 יחידות דיור מהמצב המאושר. **חזית הבינוי לכיכר ציון – תשומר,** עפ"י הנחיות וועדת השימור.

גוש 8265 חלקות 89,87,90, גוש 8264 חלקות 93,94 – הנוטע 4-2: בשל מיעוט יח"ד קיימות, בכפוף לאישור מהנדס העיר ויעול התיכנון והתועלת הציבורית, עד פי 2 יחידות דיור מהמצב המאושר.

ב. מתחם משנה 2 – לפינוי בינוי:

גוש	חלקה	כתובת
8264	117	סמילנסקי 7א', 7ב'
8264	146	הנוטע 6
8264	145	הנוטע 8
8264	119	הנוטע 10א'
8264	118	הנוטע 10ב'

גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש לתחום התכנון.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, יעול התיכנון והתועלת הציבורית, ניתן לבחון צירוף של חלקות 157 (חלקי) ו-158 בגוש 8264 – סמילנסקי 11ב', 13, 15. ככל ויצורפו יומלץ בגינן עד פי 2 מהמצב המאושר.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר הוספת חלקות 103,106 בגוש 8265, רח' רמז 19 והנוטע 18 למתחם התכנון. הכביש ברחוב הנוטע יוסט בחלקו הדרומי לחלקה 106 ויורחב בזיקת הנאה.

ג. מתחם משנה 3 – פינוי בינוי – תוכנית מס' נת/מק/41/801, 408-0912741

גוש	חלקה	כתובת
8265	100	הנוטע 9
8265	101	הנוטע 7
8264	147	הנוטע 12

ד. מתחם משנה 4 – פינוי בינוי:

גוש	חלקה	כתובת
8265	99	דוד רמז 21, הנוטע 11 א', ב'
8265	95	מאירוביץ' מנשה 4
8265	96	מאירוביץ' מנשה 6
8265	97	רמז דוד 25, מאירוביץ' מנשה 8

גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש לתחום התכנון.

ה. מתחם משנה 5 – פינוי בינוי:

גוש	חלקה	כתובת
8265	78	הנוטע 1, שער הגיא 8
8265	83	מאירוביץ' מנשה 3
8265	84	הנוטע 3
8265	139	שער הגיא 10
8265	138	שער הגיא 12 א
8265	80	שער הגיא 14
8265	114	שד' בנימין 10
8265	115	שד' בנימין 12
8265	72	שד' בנימין 14א, 14ב
8266	71	שד' בנימין 16
8265	69	שד' בנימין 20, רמז 29
8265	73	מאירוביץ' מנשה 11, רמז דוד 27

גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש לתחום התכנון.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר והצגת תוכנית צל ואישורה, ניתן יהיה לפצל את המתחם.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר הוספת חלקה 74 בגוש 8265, מאירוביץ' 9 למתחם התכנון. בשל מיעוט יחיד קיימות, יותר עד פי 2 יחידות דיור מהמצב המאושר.

ו. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות. חיזוק/עיבוי יתאפשר במקרים נקודתיים ובאישור מהנדס העיר.

גוש	חלקה	כתובת
8264	157	הנוטע 16
8264	148	סמילנסקי 9
8264	75	סמילנסקי 19, 21

	מאירוביץ 5	82	8265
	שד' בנימין *18	70	8265
ז. במגרשים המפורטים להלן, תתאפשר בניה לפי תכנית מאושרת, וכן שיפוץ חזיתות:			
	גוש	חלקה	כתובת
	8264	172	סמילנסקי 55 – בית זאב ז'בוטינסקי. יבחן הצורך בהנחיות לשימור.
	8264	76	סמילנסקי 17 – לפי תכנית 408-0335067
	8264	158	סמילנסקי 15א, סמילנסקי 15ב*
	8264	157	סמילנסקי 11ב, 13*
	8265	65	הנוטע **5
גמישות:			
* באישור מהנדס העיר, צירוף למתחם פינוי בינוי 2.			
** באישור מהנדס העיר ובכפוף ליעול התכנון והתועלת הציבורית יתאפשר חיבור למתחם פינוי בינוי. ככל ויחובר למתחם פינוי בינוי, יומלץ עד פי 2 יח"ד מהמאושר.			
ח. למגרש המפורט להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות בלבד:			
	גוש	חלקה	כתובת
	8265	75	מאירוביץ' מנשה 7 ב'
ט. במגרש המפורט להלן, קיימת בניה במחצית החלקה הסמוכה. תתאפשר התחדשות בהתאם למופע הבניין השכן:			
	גוש	חלקה	כתובת
	8265	75	מאירוביץ' מנשה 7א'
י. הבניין להלן חוזק ולא תותר התחדשות נוספת:			
	גוש	חלקה	כתובת
	8265	98	דוד רמז 23

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