

**אזור לב העיר**

**כרטיס מתחם מספר: 29**

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, הרצל ושער הגיא



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	קומות	יח"ד	שטח חלקה במ"ר	שנת הקמה	הערות
8265	146	הרצל 36	4	20	654	1952	עפ"י בדיקת היתרים
	147	שד' בנימין 4			513		
8265	63	שד' בנימין 6	2	-	2453	1954	עפ"י בדיקת היתרים
8265	145	הרצל 7	4	21	1024	1950	עפ"י בדיקת היתרים
		הרצל 34					
8265	144	הרצל 32	5	-	1049	1963	ע"פ בדיקת היתרים – בנק ומשרדים
8265	141	הרצל 30	5	-	600	-	עפ"י בדיקת היתרים
8265	143, 142	שער הגיא 1	4	-	680	1965	עפ"י בדיקת היתרים
8265	140	שער הגיא 3	3	9	800	1950	עפ"י בדיקת היתרים
<b>סה"כ</b>				<b>50 יח"ד</b>	<b>7967 מ"ר</b>		

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

**אפיון המתחם:**

**מיקום עירוני:** המתחם ממוקם במיקום אסטרטגי - מרכז הלב השוקק של נתניה על ציר הרצל - שד' בנימין. במתחם קיים מסחר פעיל שמתוכנן להתחדש ולהתרחב במסגרת ההתחדשות, תוך יצירת הזדמנויות למרחבי שהייה, בילוי ותעסוקה.  
**שטח מתחם:** כ-8 דונם.

**יעודי קרקע מאושרים:** מסחר 1, מסחר 2, מסחר 5 לפי נת/100.ש. דרך מיוחדת, שטח פרטי פתוח לפי נת/300. מסחר לפי נת/101.

**טיפוסי בניין קיימים:** לאורך רחוב שער הגיא מבני רכבת בגובה 2-3 קומות, שיוצרים חזית מסחרית המשכית לרחוב. לאורך רחוב הרצל מבנים בני 4-5 קומות שיוצרים חזית מסחרית המשכית לרחוב. בשד' בנימין מבני רכבת בגובה 2-4 שיוצרים חזית מסחרית המשכית. כל הבניינים במתחם נבנו לפני 1980.  
**מגרשים:** מגרשים בשטחים משתנים.

**שירותי ציבור:** גני ילדים: במתחם זה אין כיתות גן בטווח הליכה של כ-500 מ'. קיימים 15 גני ילדים במרחק של 750 מ' – ביניהם 7 גני ילדים ממלכתיים, ו-6 גני ילדים ממלכתיים-דתיים. **בתי ספר יסודיים:** בטווח ה-500 מ' קיימים בייס ממלכתי אחד. בטווח של 1000 מ' קיימים עוד 9 בתי-ספר - ביניהם 3 בייס ממלכתיים-דתיים, 3 בייס חרדיים, ובייס

אחד ממלכתי. ובי"ס יסודי מיוחד. בתי ספר על יסודיים: בטווח של 1000 מ' קיים בית ספר בר אילן בנות, בטווח של 1250 מ' ישנם 5 בתי ספר על-יסודיים: בית ספר על-יסודי מיוחד, שלושה בתי ספר על יסודיים חרדיים, ובית ספר על יסודי ממלכתי-דתי אחד.

בריאות: בטווח של 250 מ' יש 3 בתי מרקחת ובטווח של 500 מ' יש 9 קופות חולים – 2 קופ"ח מאוחדת, 1 קופ"ח מכבי 3 קופ"ח לאומית כולל מרפאת התפתחות הילד ו-3 קופ"ח כללית כולל מרפאת התפתחות הילד.

רווחה, קהילה ותרבות: בטווח של 250 מ' יש מתנ"ס, שני מועדוני גימלאים, מרכז יום לקשיש ומעון נעמ"ת. בטווח ה-500 קיימים עוד 3 מעוני יום ו-3 מסגרות רווחה: היחידה לטיפול באדם עם מוגבלות ומשפחתו, השירות לנערה, היחידה לקשיש ו-4 מוקדי רווחה איזוריים נוספים. 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 שרובו מיועד לפינוי בינוי. 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 3-3.5. 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 ורח' הרצל יותר גובה בינוי עד 30 קומות (ברוטו +ק+28 גג). חזית מסחרית מחייבת.
  - ברחוב שער הגיא גובה הבינוי ייקבע בהתאם להנחיות הפרטניות ולמתווה התכנוני שיאושר. חזית מסחרית מחייבת.
  - מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפם ייקבע בתכנית מפורטת.
  - ב. בבניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 5 דירות בקומה טיפוסית. לא יותר דירות במפלס הקרקע. בבניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותר 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. זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לצורך שיפור החיבוריות, בין הרחובות הראשיים במסגרת התועלות הציבוריות.
7. בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה: 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.

<p>ב. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p><b>11. מדיניות תכנון:</b></p> <p>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.</p> <p><b>12. שלביות:</b></p> <p>א. תנאי למימוש תכנון מפורט, עבור מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, יהיה ביצוע בדיקה תחברתית (בה"ת) כוללת למרכז העיר.</p> <p>ב. תנאי למימוש תכנון מפורט, עבור מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, יהיה מענה לבית ספר על יסודי ממלכתי.</p>																					
<b>הנחיות חברתיות:</b>																					
<p><b>א. אפיון המתחם:</b></p> <p>1. דרגה חברתית: 2.</p> <p>2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.</p> <p>3. סוחרים: מתחם בעל מסחר משמעותי.</p> <p><b>ב. הנחיות:</b></p> <p>1. הקמת נציגויות בעלי דירות ונציגויות סוחרים ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</p> <p>2. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</p> <p>3. קרן תחזוקה: בהתאם למדיניות העירונית – 75% מהדירות לתקופה של 5 שנים.</p> <p>4. לאור ריבוי הסוחרים, יש להציג תוכנית ליווי לבעלי המסחר, לרבות פתרונות לתקופת הבניה.</p>																					
<b>היטלי השבחה:</b>																					
בהתאם להחלטת מועצת העיר, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).																					
<b>הנחיות פרטניות:</b>																					
<p><b>א. מתחם משנה א' - לפינוי בינוי ושימור:</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8265</td> <td>144</td> <td>הרצל 32</td> </tr> <tr> <td>8625</td> <td>145</td> <td>הרצל 34</td> </tr> <tr> <td>8625</td> <td>146</td> <td>הרצל 36</td> </tr> <tr> <td>8625</td> <td>147</td> <td>שד' בנימין 4</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>140</td> <td>שער הגיא 3</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>142</td> <td>שער הגיא *1</td> </tr> </tbody> </table> <p>* מבנה לשימור - יינתנו הנחיות פרטניות לשימור.</p> <p><b>גמישות:</b> בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש לתחום התכנון.</p> <p><b>גמישות:</b> בכפוף לאישור מהנדס העיר ניתן יהיה לפצל את המתחם.</p> <p><b>גמישות:</b> בכפוף לאישור מהנדס העיר, ייעול התכנון והתועלת הציבורית, ניתן לבחון צירוף של חלקה 141 בגוש 8265 (הרצל 30). ככל ויצורפו, יומלץ בגינת עד פי 2 זכויות מהמצב המאושר.</p>	גוש	חלקה	כתובת	8265	144	הרצל 32	8625	145	הרצל 34	8625	146	הרצל 36	8625	147	שד' בנימין 4	8267	140	שער הגיא 3	8267	142	שער הגיא *1
גוש	חלקה	כתובת																			
8265	144	הרצל 32																			
8625	145	הרצל 34																			
8625	146	הרצל 36																			
8625	147	שד' בנימין 4																			
8267	140	שער הגיא 3																			
8267	142	שער הגיא *1																			
<b>ב. מתחם משנה ב' - פינוי בינוי - לפי תכנית 408-0854786</b>																					
<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8265</td> <td>63</td> <td>שד' בנימין 6</td> </tr> <tr> <td>8265</td> <td>63</td> <td>שער הגיא 7</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8265	63	שד' בנימין 6	8265	63	שער הגיא 7												
גוש	חלקה	כתובת																			
8265	63	שד' בנימין 6																			
8265	63	שער הגיא 7																			

**ג. מבנה לשימור**

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>כתובת</u>
8266	83	שער העמק 2א, הרצל 25

**גמישות:** בכפוף לאישור מהנדס העיר, ייעול התכנון והתועלת הציבורית, ניתן לבחון צירוף של חלקה זו למתחם פינוי בינוי. ככל שתצורף, יומלץ בגינה עד פי 2 זכויות מהמצב המאושר.

**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