



# התחדשות עירונית רמת ידין ונאות שקד

מסמך מדיניות  
עדכון #1 מאי 2024

## צוות היגוי

### הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

גורי נדלר | מנהל אגף בכיר תכנון

גלית רונן | מנהלת תחום תכנון

### עיריית נתניה

מהנדס העיר | אדר' ארז טל

אדריכלית העיר | אדר' אלבירה גולדשטיין

אגף תכנון ועיצוב עיר | סגנית מנהלת מירי יונגר

ראש המנהלת להתחדשות עירונית נתניה | הדס גבע-מדליה

מנהלת תחום תכנון | אדר' מענית בן-שלמה

מנהלת תחום תכנון | קטי קרן

## צוות תכנון

### ניהול פרויקט

אירית גיל תכנון ערים בע"מ

### ראש צוות תכנון

מזור - פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

אדר' אורי מזור, אדר' חן פרקש

מתכננת ירדן דיסקין, אדר' מוריה ונדל

### שמאות

זייד את זייד בע"מ

מוטי זייד

לין פלומין

### פרוגרמה

אופיר קהת

### תנועה

ירון עברון הנדסה בע"מ

ירון עברון | נועם רוסינסקי

### נוף

ברקן אלחייני

אורית אלחייני

### מים וביוב

י. לבל

איתי מנצור

### ניקוז

ליגם

הדס ריזר

## תוכן עניינים

### פרק א' - רקע

4-12 הקדמה, רקע ומטרות התכנית

### פרק ב' - עיקרי עקרונות המדיניות

13-17 כללי

18-21 מתחמי המגורים - מדרג סוגי ההתחדשות

22-30 רשתות - רשת תנועתית ורשת רכה

31-32 מערך שטחי הציבור - שב"צים ושצ"פים

33-34 עקרונות להתחדשות לפי שכונות

35-37 הנחיות כלליות למתחמים

### פרק ג' - כרטסות

38-68 שכונת רמת ידין

69-96 שכונת נאות שקד

### נספחים

נספח שמאות

נספח נוף

נספח תנועה

נספח פרוגרמה

נספח מים וניקוז

נספח תשתיות



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית | שכונת רמת ידן ונאות שקד, נתניה



פרק א'  
רקע

## הקדמה

מרחב התכנון כולל שתי שכונות ותיקות במרכז נתניה; ממערב לכביש החוף - רמת ידן (דורה) ונאות שקד (אזורים) אשר במרכזן עובר ציר שדרות בן צבי (צפון דרום).

תחום המדיניות כ-1,200 דונם, 5,300 יח"ד קיימות, מתוכן כ-2,700 במתחמי פינוי בינוי/ התחדשות ביניינית. כיום מתגוררים כ-19,156\* תושבים, צפיפות ברוטו נכנסת כ-4.5.

במימוש של 75% מתהליכי התחדשות, המוצעים במסמך זה, יוכלו להתווסף לשכונות עוד כ-6,700 יח"ד (רובן בתחום מתחמי פינוי-בינוי) סה"כ כ-12,000 יח"ד (קיימות וחדשות)

מסמך המדיניות מתייחס לכל אחת מהשכונות כמרחב בעל זהות ומאפיינים ייחודיים: בהתאמה הוגדרו עקרונות להתחדשות בתחומי המגורים, שטחי הציבור הפתוחים והמבונים, רשתות תנועה, הולכי הרגל ואופניים - במטרה לחדש את המרחב, לחזק את שתי השכונות וכן את הממשק ביניהן ובין המרחבים העירוניים הגובלים - קיימים ומתוכננים.



הגדרת מדיניות תכנונית ברורה לתהליכי התחדשות עירונית בתחום השכונות רמת ידן ונאות שקד, כרובד תכנוני משלים בין תכנית המתאר הכוללנית לבין תכניות מפורטות; זאת מתוך תפיסה רחבה וכוללת לכלל היבטי המרחב - כולל התשתית הציבורית.

תכנית המתאר הכוללנית (סטטוס: הופקדה), קבעה חלוקה למתחמי תכנון, כאשר לכל מתחם הוגדר אופיו, קיבולת והנחיות רלוונטיות לפיתוח בתחום; כחלק מדרישות התכנית, תנאי לדיון בכל תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יח"ד במתחם, הינו אישור מסמך מדיניות. על כן תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית למדיניות שלהלן.

הועדה המקומית תוכל לעדכן את המדיניות מעת לעת בהתאם למגמות התכנון, הפיתוח הארצי והעירוני, שיקולי כושר נשיאה, עדכון בדיקות כלכליות והתאמה לצרכי העיר, הזמן והמקום.

## מטרות משנה

1. סיווג מתחמים להתחדשות עירונית כעיקרון מוביל והגדרתם.
2. קביעת הנחיות תכנון למתחמי ההתחדשות (ובפרט למתחמי פינזי בינוי) ולכל סוג/מנגנון התחדשות - כולל "קווים כחולים" מוצעים; איחוד וחלוקה, הנחיות כמותיות והנחיות תכנון, עיצוב ופיתוח.
3. קביעת הנחיות לפרוגרמה לשטחי ציבור, בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.
4. קביעת הנחיות בנושאי תנועה, תחבורה וחנייה בהתאם לצרכים הנובעים מהגדלת הקיבולת.
5. קביעת הנחיות נוספות להתחדשות המרקם הוותיק – כולל היבטי נוף, פיתוח, רשתות הרחובות, שטחים פתוחים וסביבה.
6. המלצות לתהליכים משלימים לצרכי ההתחדשות.

## שימוש במסמכי המדיניות

הכנת תכנית מפורטת תעמוד בתנאים הבאים:

1. התאמה להוראות תכנית המתאר הכוללנית לנתניה ולמסמכי מדיניות עירוניים שונים שיתעדכנו מעת לעת.
2. כלל עקרונות והנחיות מסמך מדיניות זה (המשותפות לכלל מרחב המדיניות) - ראו בפרט פרק ב' – ריכוז עקרונות והנחיות המדיניות.
3. הנחיות נוספות לפי מתחמים לתכנית ("קו כחול") - ראו פרק ג' – כרטסות מתחמים.
4. במקרה של סתירה בין מדיניות זו לאישורים שניתנו על ידי מהנדס העיר בתכניות שקיבלו אישור להכנת מסמכים סטטוטוריים (טרם אישור מדיניות זו), יגברו הנחיות מהנדס העיר.
5. פיצול מתחמים ו/או החרגת מגרשים מתחום מתחם מוצע - באישור מהנדס העיר.

הערה: הנתונים הכמותיים במסמך מדיניות זה מבוססים על נתוני ממ"ג, מקורות מידע נוספים מערייית נתניה ונתונים מבוססי שרטוט גרפי; דיוק גבולות המתחמים, שטחים ונתונים כמותיים נוספים יעשה במסגרת התכנון המפורט – ע"ב קו כחול מוסכם, ויסתמך בין היתר על מדידות כנדרש.

### ככל ובאמור לעיל כלולות הנחיות תכנוניות:

1. אין באמור במסמכי המדיניות משום אישור קידום פרויקט. כל ההחלטות תתקבלנה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. מסמכי המדיניות יתעדכנו מעת לעת בהתאם לצורך.
3. תנאי להמשך קידום התיכנון, הקמת נציגויות ובחירת עו"ד דיירים.

**טרם קידום תכנית יש לקבל את אישור מהנדס העיר לקידום תכנית מפורטת בהתאמה**

**לנוהל מיזם התחדשות עירונית במסלול מיסוי, המפורסם באתר האינטרנט של העירייה.**

### מיקום התכנית בעיר

שכונת נאות שקד ורמת ידן ממוקמות בדרום מערב העיר נתניה, במרחק של כ-1.2 ק"מ מהים ובסמיכות למוקדים ציבוריים עירוניים; פארק השלולית, אצטדיון נתניה, קרית חינוך וכן בסמוך לפיתוח עתידי משמעותי (תכניות 'גבעת הפרחים' ו'נווה עוז').

### קישוריות וממשקים

השכונות מחוברות לעיר דרך שדרות בן צבי, עורק עירוני ראשי. שדרות בן צבי מתוכננות להפוך לציר תחבורה ציבורית 'מהיר לעיר' ולהתחבר לנתיבי תחבורה ציבורית של תכנית חדרה-נתניה 2050. ממזרח לתכנית קיימת תחנת רכבת 'קרית ספיר' במרחק של כ-2.5 ק"מ ואזה"ת עסקים וטכנולוגיות ספיר המהווה מוקד תעשייה משמעותי במרחב. בצפון אזה"ת ובסמיכות למתחם, מתוכננת תחנת רכבת 'מכללת נתניה' (2040).

### בינוי

בשתי השכונות הבינוי מגוון וכולל מגוונים מבנים בבנייה רוויה כולל מבני שיכון אורכיים; בניית צמודי-קרע, מבנים חדשים יחסית (משנות ה-80 ואילך). רוב הבנייה הרוויה היא בנייה שיכונית שנבנתה בשיטה הטרומית וגובהה בין 4-6 קומות (עם/ בלי קומת עמודים).

### אוכלוסייה

**שתי השכונות - שכונות קולטות עלייה לאורך השנים: שכונת רמת ידן** הוקמה ב-1949 ואוכלסה על ידי עולים אשר הגיעו לנתניה בסוף שנות הארבעים ובתחילת שנות החמישים מתימן, ממרוקו ומעיראק. **שכונת נאות שקד** הוקמה בסוף שנות ה-60 ואוכלסה בעולים חדשים ממרוקו ובריה"מ לשעבר. כיום שתי השכונות מאופיינות באוכלוסייה מגוונת - הכוללת יוצאי אתיופיה, יוצאי בריה"מ לשעבר ותושבים ותיקים.

### שטחי ציבור

שטחי הציבור בשכונת רמת ידן ממוקמים בשלושה מוקדים מרכזיים; בצפון השכונה בסביבת מתנ"ס דורה וביה"ס בציבור עם גן המסילות וגן שמואל; במרכז מוקד ראית חינוך 'חב"ד', בית הידידות ומטה המשטרה; ובדרום ביה"ס על יסודי. במרכז השכונה קיים 'מרכז גריאטרי' אשר אינו משרת את תושבי השכונה עצמה. שכונת נאות שקד מאופיינת בפריסת שטחי ציבור פתוחים רוויה, ומקושרת ברחובות קומפקטיים והלכתיים המובילים בין גינות ומוקדי ציבור - שדרות הנרייטה סולד, גן גרינבוים, רחבת מכלוף - לצד מבני ציבור; ביה"ס יסודי, מרפאות ועוד.

### שמאות

נכון לשנת 2023, עפ"י בדיקה שמאית שנערכה במסגרת קידום המדיניות נדרש מכפיל של עד 3.7-4 בהינתן תוספת תמורות קבועות של 12 מ"ר ליח"ד, כולל מרפסת וחנייה, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית (הנחות השמאות ונתונים נוספים - בהמשך).

## עיקרי המצב הקיים

מאפיינים כמותיים

רמת ידן	נאות שקד	
כ- 670 דונם	כ- 362 דונם	שטח השכונה
כ- 2,020 יח"ד	כ- 3,700 יח"ד	מספר יח"ד קיימות
כ- 290 דונם	כ- 157 דונם	שטח ביעוד מגורים**
כ- 6.2 דונם	כ- 4 דונם	שטח ביעוד תעסוקה ומסחר**
כ- 7,829 תושבים*	כ- 11,327 תושבים*	מספר תושבים
עד 9 קומות גובה קומות ממוצע 2.1	עד 14 קומות מספר קומות ממוצע 4.9	מספר קומות בבינוי הקיים
כ- 3 יח"ד לדונם	כ- 10 יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו
כ- 7 יח"ד לדונם	כ- 32.5 יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד לדונם נטו
64 מ"ר	75 מ"ר	גודל יח"ד מוצעת*
ציבורי כ- 57% סחיר כ- 37%	ציבורי 60% סחיר 40%	יחס ציבורי/ סחיר ברמה שכונתית

\* עפ"י נתוני רשות האוכלוסין נכון לאפריל 2022

\*\* עפ"י נתוני ארנונה עירונית נתניה, נכון לאוקטובר 2022; יתרת השטחים בביעודים ציבוריים: דרכים, שצ"פ ומבני ציבור וכו'.ב.

\*\*\* ישנו פער בין מס' יח"ד לפי מקורות המידע הנ"ל ובין מס' יח"ד בשכונות לפי תכנית המתאר הכוללת.



# הקשר עירוני-תכנית המתאר נת/2035 סטטוס: בהפקדה

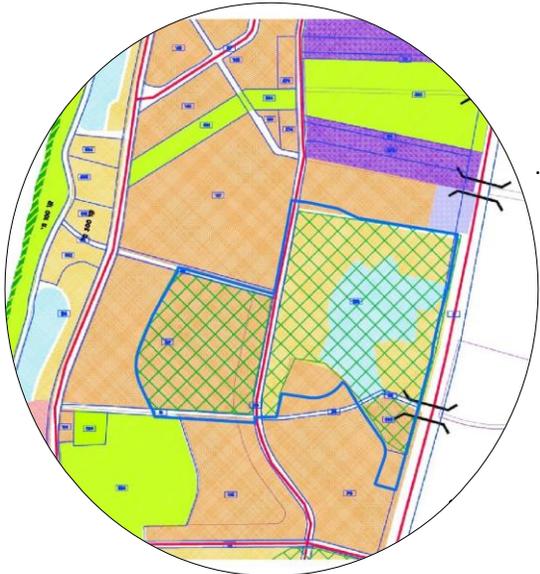
## שכונות נאות שקד ורמת ידן כלולות במתחם 6 בתכנית המתאר - 'רצועה תיכונה'.

מספר ושם תת מתחם	עקרונות התכנון	מגורים		
		מצב מאושר	תוספת	סה"כ
<b>מתחם 6-א:</b> <b>רמת ידן דורה</b>	א. אזור להתחדשות עירונית - מינוף השכונה ע"י חיבור אל הפארק מצפון ולמוקד העירוני החדש שיפותח בתחומו	יח"ד: 2,160	יח"ד: 1,500	יח"ד: 3,660
	ב. תכניות מפורטות יבטיחו פיתוח מוקדים שכונתיים ושטחים פתוחים לאורך צירים הירוקים בשכונה ושבילי האופניים (רחוב שמואל, ציר הנביאים) כמסומן בנספח הנופי ובנספח תשתיות התיירות.	מ"ר: 216,000	מ"ר: 240,000	מ"ר: 456,000
<b>מתחם 6-ב:</b> <b>נאות שקד, נוף גלים</b>	ג. שימור נופי של ייחוד השטחים הפתוחים במרכז הגריאטרי כמסומן בנספח הנופי.	יח"ד: 6,225	יח"ד: 1,800	יח"ד: 8,025
	ד. שימור מרקם הרחובות הקיים ושילוב של בניה מרקמית חדשה	מ"ר: 656,610	מ"ר: 288,000	מ"ר: 944,610

### הוגשה התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר בדבר כמות יח"ד:

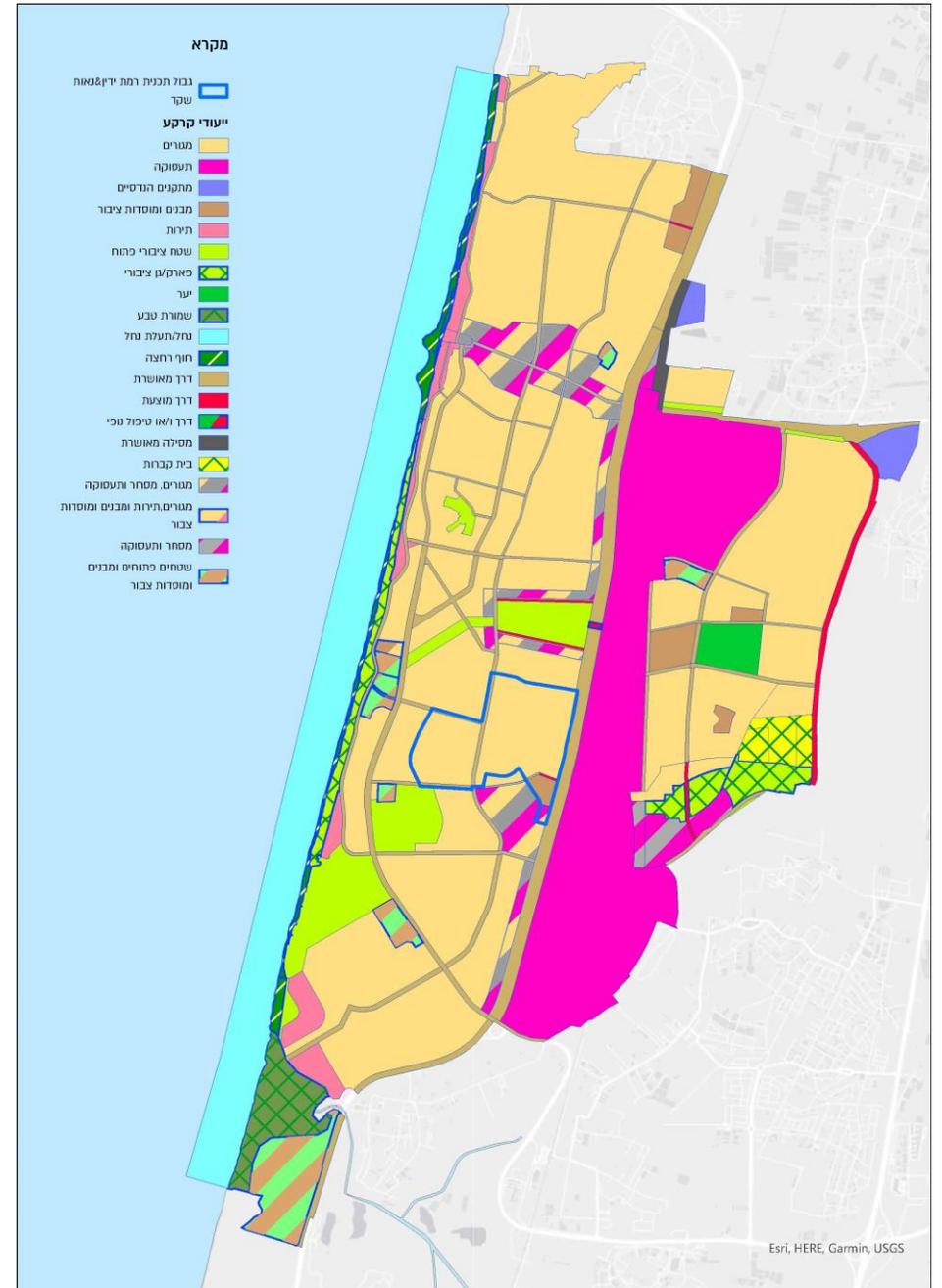
- ברמת ידן -
  - תוספת מבוקשת לפי ההתנגדות היא 3,500 יח"ד.
  - סה"כ 5,660 יח"ד (במקום 3,660 כפי המצוין בטבלה המצורפת).

- בנאות שקד -
  - תוספת מבוקשת לפי ההתנגדות 5,200 יח"ד מתוכם 4,000 בנאות שקד.
  - סה"כ 11,425 יח"ד (במקום 8,025 כפי המצוין בטבלה המצורפת).



**מקרא**

	אזור להתחדשות עירונית
	בנייה עד 4 קומות
	בנייה עד 10 קומות
	בנייה עד 30 קומות



15. ביטול רסטר התחדשות עירונית: השטח הדרומי פנוי מבנייה; החלק הצפוני כולל צמודי קרקע ואינו מיועד להתחדשות עירונית.
16. תיקון תבנית בנייה: רח' פתח תקווה דרום ל-4 קומות, לפי המצב הקיים והמאושר.
17. ביטול רסטר התחדשות עירונית: רח' האר"י אינו מיועד להתחדשות עירונית.
18. תיקון תבנית הבנייה לאורך שד' בן גוריון בהתאמה לקיים (בנייה קיימת גבוהה) ולמדיניות הבנייה לאורך החופים: עד 30 קומות.
19. תיקון תבנית הבנייה לאורך שד' בן גוריון בהתאמה לקיים (בנייה קיימת גבוהה) ולמדיניות הבנייה לאורך החופים: עד 20 קומות.
20. תיקון תבנית הבנייה לאורך שד' בן גוריון בהתאמה לקיים (בנייה קיימת גבוהה) ולמדיניות הבנייה לאורך החופים: עד 40 קומות.
21. תיקון תבנית הבנייה לאורך שד' בן גוריון בהתאמה לקיים (בנייה קיימת גבוהה) ולמדיניות הבנייה לאורך החופים: עד 20 קומות.
22. תיקון תבנית הבנייה לאורך שד' בן גוריון בהתאמה לתכנית מאושרת ולמדיניות הבנייה לאורך החופים: עד 30 קומות.
23. ביטול רסטר התחדשות עירונית: מדובר במוסד הגריאטרי 'דורות'.
24. תיקון תבנית הבנייה באגם ג' בהתאמה לתכנית המאושרת לעד 40 קומות (תאי שטח 311,313).
25. תיקון תבנית הבנייה: מדובר באזור בייעוד שב"צ כלל אזורי (קריית הממשלה, בתי המשפט ועוד), יש לתקן לייעוד שב"צ. כמו כן התאמת קונטור השצ"פ לייעודים המאושרים (ראו גם בטבלת ההתנגדויות הראשית לרשימת גו"ח).
26. תיקון תבנית הבנייה: בגבעת הפרחים מתבנית של עד 50 קומות לתבנית של עד 40 קומות.



מנהל הנדסה | תיקון תבנית הבנייה : מערב העיר, מקטע: רח' האר"י דרומה



# המלצות להליכים משלימים

מסמך המדיניות כולל המלצות לתהליכים משלימים להתחדשות במתחמי פינוי-בינוי בדגש על תשתיות המרחב הציבורי; - אלה ניתנות למימוש בהתאם לקצב קידום התוכניות, המימוש והאכלוס בפועל, ועיקרן:

- 1. ה-תכנון, חידוש והעצמת והוספת שטחי הציבור הבנויים לרבות הפרשת שטחי ציבור חדשים ובפרט מבני הציבור המצויים בתאי השטח הגדולים.
  - 2. שיפור רשת הדרכים - השלמת חיבורים, שינוי חתך הרחוב והוספת שבילי אופניים בהתאם לנספחי הנוף והתנועה המצורפים.
  - 3. חידוש תשתיות וצנרת ישנה בתת"ק במקביל לפרויקטים חידוש הרחובות + עדכון ומעקב עם תאגיד המים ביחס לקיבולת המשתנות במשך הפיתוח.
  - 4. בתיאום משרד התחבורה וחברות היסעים העובדות בעיר - שיפור שירות ותדירות תח"צ, בדגש על חיזוק הקשר בין השכונות לתחנת הרכבת הקיימת והמתוכננת ממזרח.
  - 5. חידוש ופיתוח שטחי ציבור פתוחים קיימים בשכונה והוספת מתקנים, הצללה וכו' - לרווחת התושבים.
  - 6. תיאום משרד החינוך - היערכות לחידוש מבני ציבור והסדרת תוספת שטחי ציבור גם במסגרת שטחי רצפות בתוך קומות המסד של מבני המגורים.
- ראו בהמשך:** פירוט בנושאי שטחי ציבור מבונים ופתוחים, תשתיות רחובות, תנועה ותחבורה וכיו"ב.



# פרק ב' עקרונות המדיניות

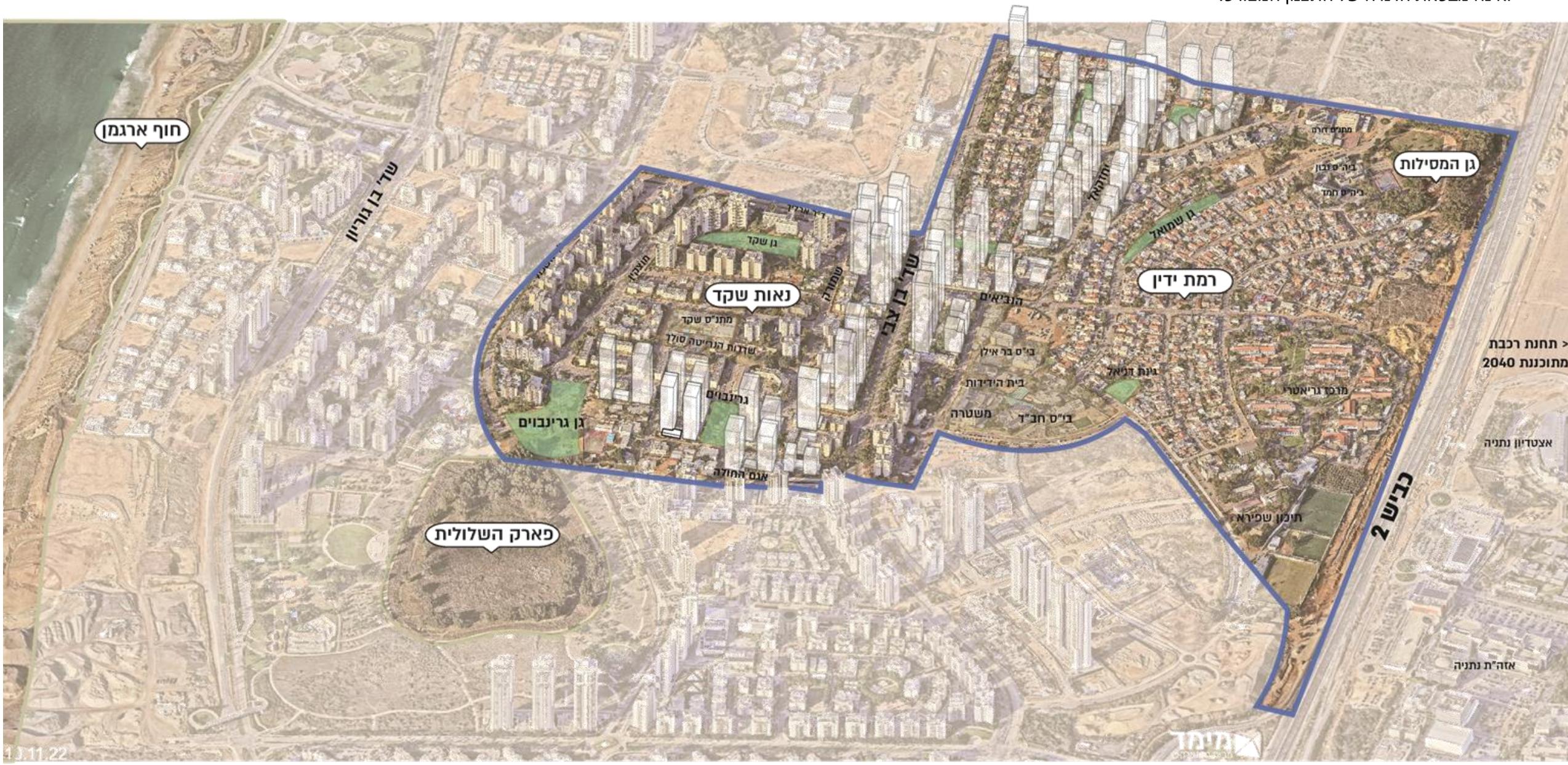
המדיניות כוללת הנחיות ועקרונות ומציעה ארגז כלים להתחדשות בשלוש רמות של קנה מידה: עקרונות לכלל תחום המדיניות, עקרונות לכל שכונה תוך התייחסות למאפיינים הייחודיים לה ועקרונות לכל מתחם.



מתחמי = תחום תכנית מפורטת/  
מקבץ מגרשים/ מבנים להתחדשות

# עקרונות המדיניות - אילוסטרציה

האילוסטרציה מבטאת את עקרונות הפיתוח במדיניות, ואינה מבטאת הדמיה של התכנון המפורט.



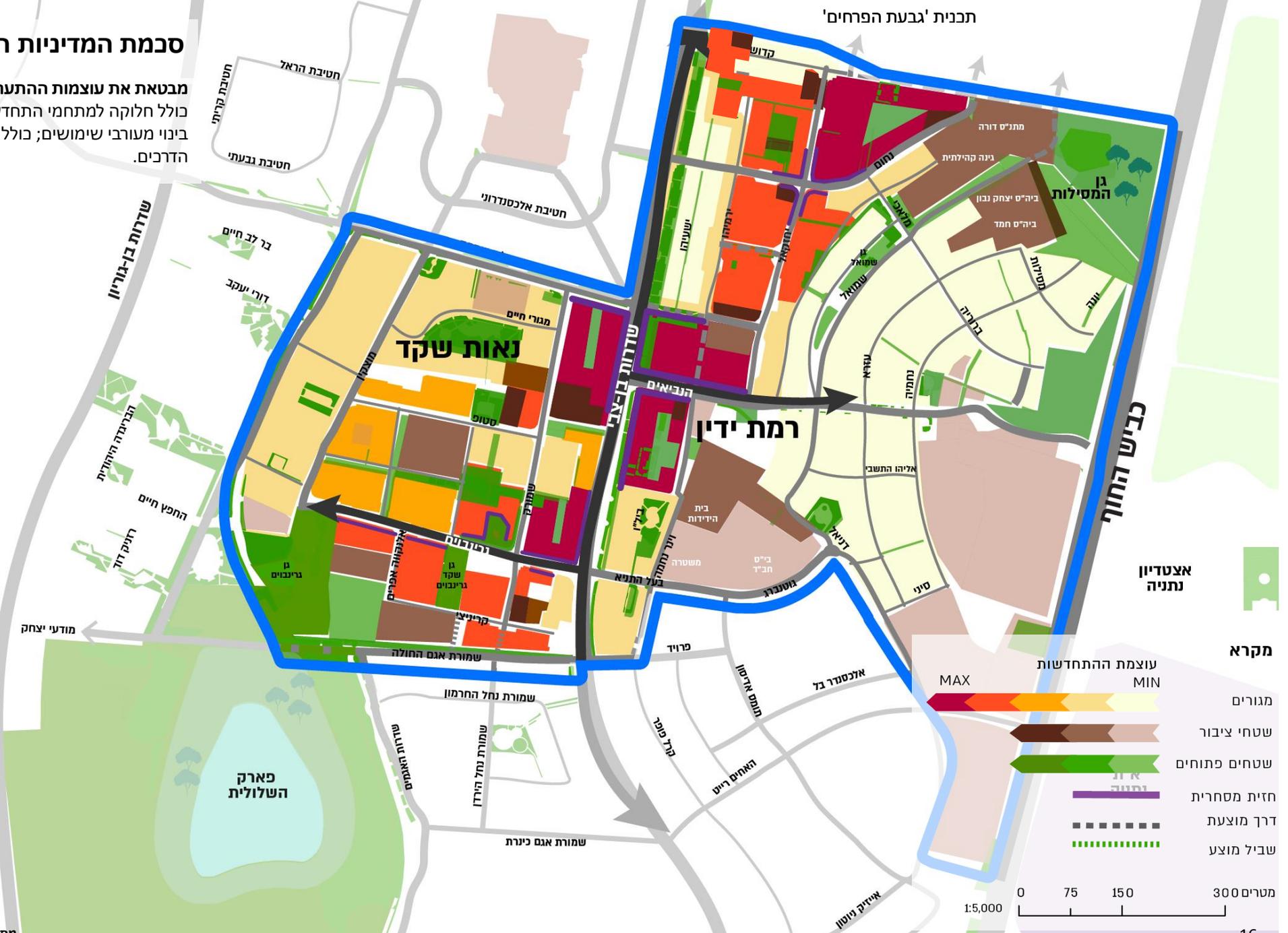
> תחנת רכבת  
מתוכננת 2040

אצטדיון נתניה

אזה"ת נתניה

## סכמת המדיניות המוצעת

מבטאת את עוצמות ההתערבות ומנעד פתרונות ההתחדשות המוצעים - כולל חלוקה למתחמי התחדשות מגורים (מהתחדשות 'רכה' ועד למתחמי פינוי בינוי מעורבי שימושים; כולל התחדשות הרשת הציבורית וחיזוק וחיידוש רשת הדרכים).



תכנית 'גבעת הפרחים'

גן המסילות

נאות שקד

רמת ידין

לוחי השיב

אצטדיון נתניה

מקרא

- עוצמת ההתחדשות
  - MAX
  - MIN
- מגורים
- שטחי ציבור
- שטחים פתוחים
- חזית מסחרית
- דרך מוצעת
- שביל מוצע

0 75 150 300 מטרים  
1:5,000

## עקרונות התכנון

**שכונות מגורים** מהוות חוליה מרכזית בשלד העירוני; מקושרות לסביבה ובעלות פוטנציאל להוות מוקד עירוני משולב מסחר, מוקדי חינוך, פנאי, תרבות בשכונות מגורים מתחדשות.

### מגורים וקהילה

תוספת מגורים משמעותית במסגרת התחדשות עירונית, חיזוק מוקדי קהילה, תוך קביעת מגוון מנגנוני התחדשות בהתאם לסוג הבינוי הקיים ומיקומו.

### מבני ציבור

חידוש וחיזוק מבני הציבור הקיימים וייעול השימוש בקרקע הציבורית, לצד הוספת מבני ציבור חדשים.

### שטחים פתוחים

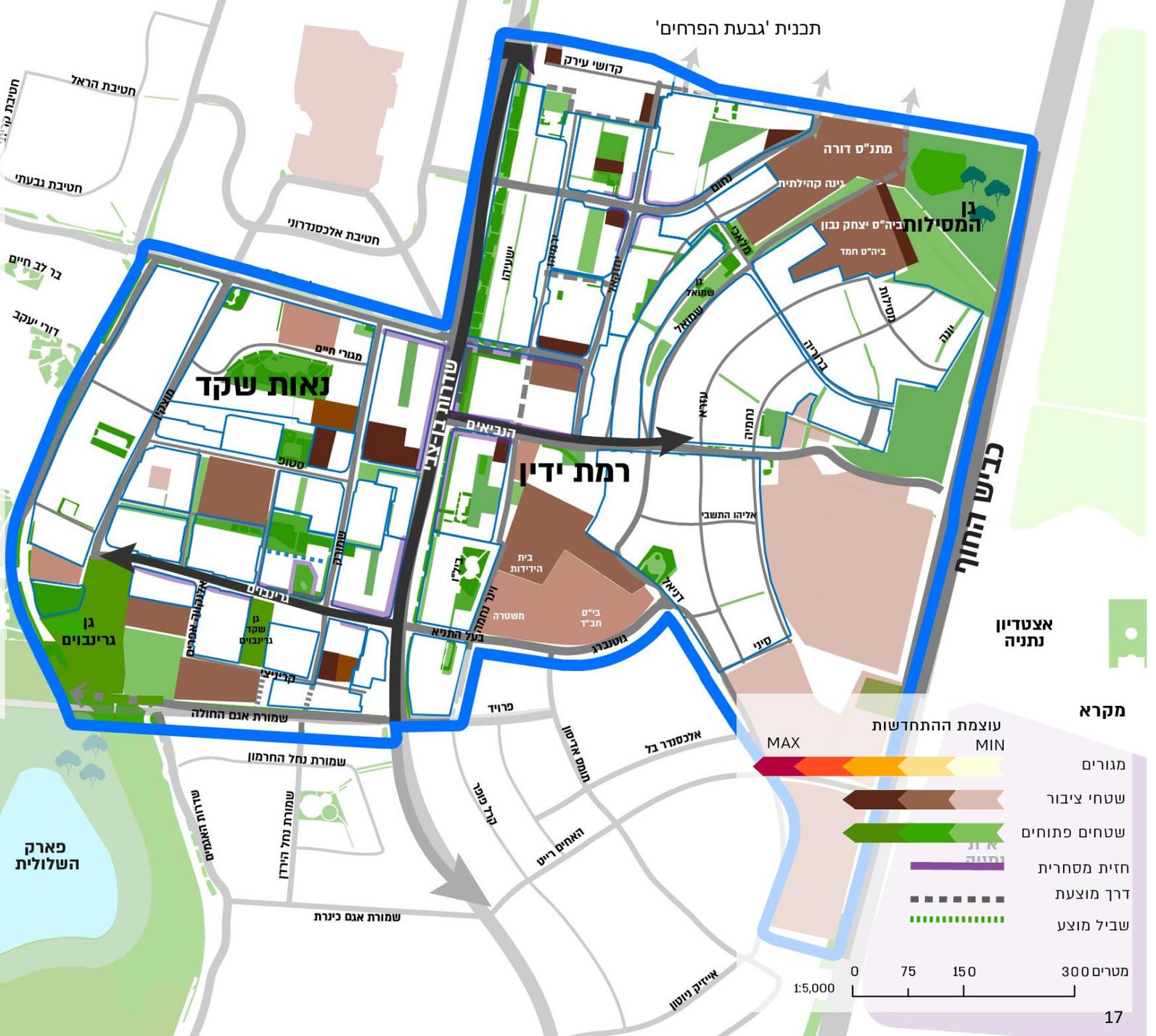
חיזוק - רשת השטחים הפתוחים הקיימת ורשתות הרחובות השבילים ביניהם לטובת שיפור והעצמת הרשת הירוקה, פנים-שכונתית ובין-שכונתית ועד לפארקים העירוניים.

### תנועה וקישוריות

שיפור והשלמת הרשת התנועתית והרשת הרכה תוך חיזוק הקשר בין מוקדי ציבור. צמצום התלות ברכב הפרטי וחיזוק הנגישות לתחבורה ציבורית והליכתיות נגישה ונוחה.

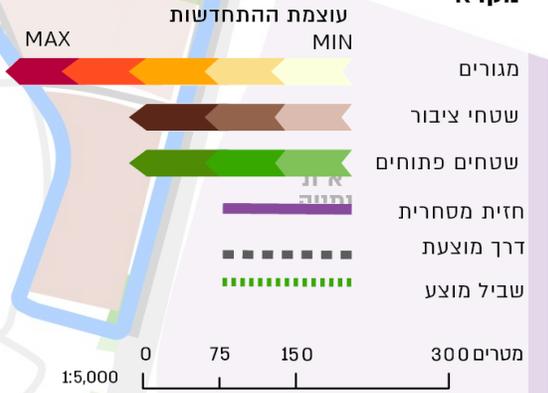
### מסחר

שילוב מסחר ותעסוקה בממשקים העירוניים ובמוקדים מקומיים/ שכונתיים.



אצטדיון נתניה

## מקרא



### התחדשות המגורים

מרחב התכנון חולק למתחמים תכנון עצמאים. סיווג עוצמות ההתחדשות:

#### צמודי קרקע

שמירה על מרקם קיים, מימוש תוכניות תקפות, מיגון עצמי

#### שיפוץ חזית, השלמת זכויות

וטיפול במפגעי בטיחות (כולל תוספת מרפסות, טיפול בקומת הקרקע)

#### התחדשות בניינית

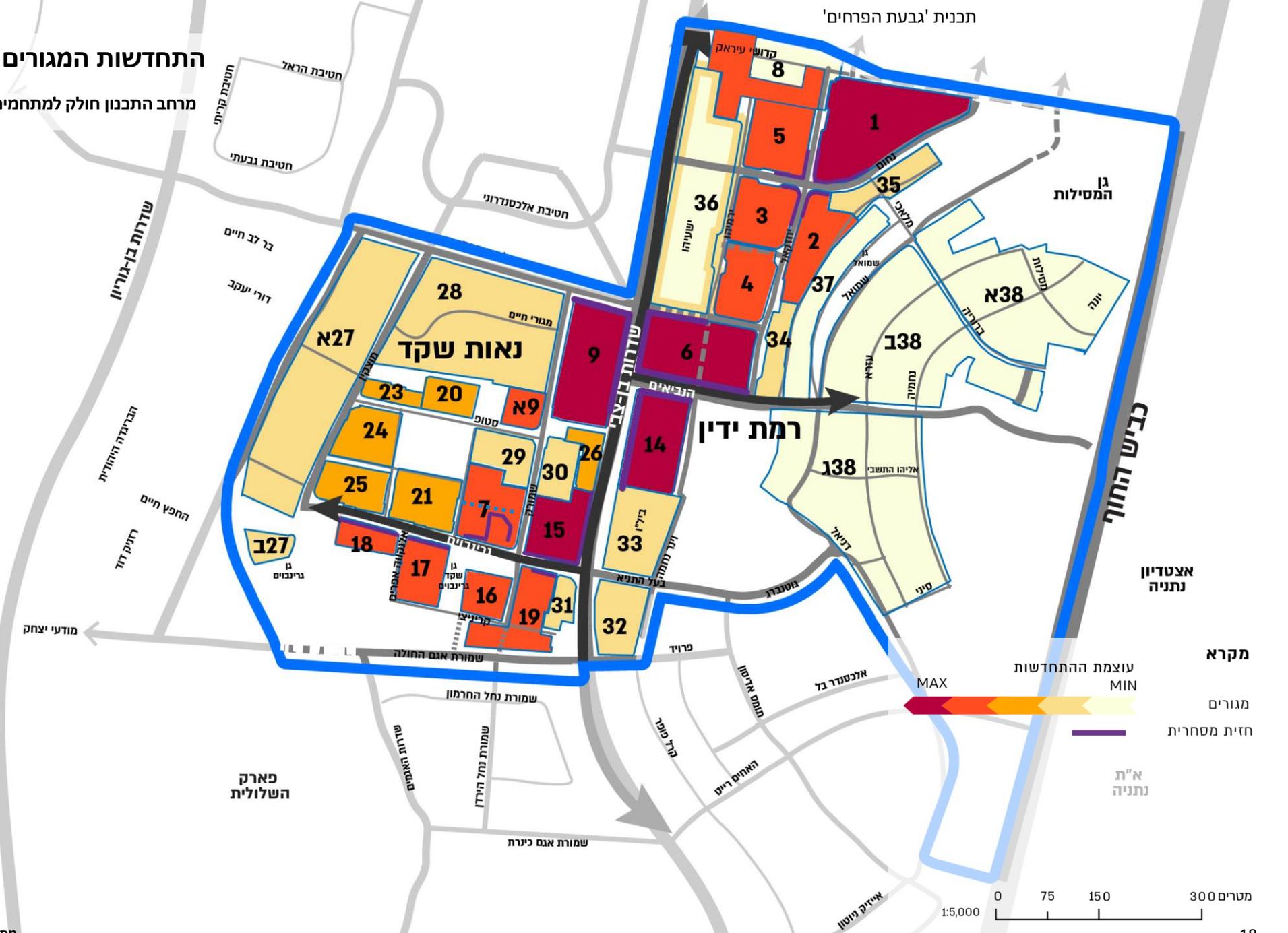
חיזוק ותוספת של בניין בודד

#### הריסה ובניה של מתחם

(פינוי בינוי) פנימי-שכונתי תוך יצירת עירוב שימושים מוטי מגורים-מתחמי פינוי- בינוי (במסגרת תב"ע)

#### הריסה ובניה של מתחם

(פינוי בינוי) ראשי בעצמות גבוהה מתחמים לאורך ציר ראשי (בן-צבי או קדושי עיראק מול תכנית 'גבעת הפרחים') תוך יצירת עירוב שימושים מוטי תעסוקה/מסחר ציבורי; מתחמי פינוי- בינוי (במסגרת תב"ע)



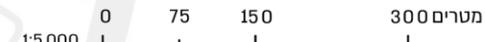
אצטדיון נתניה

מקרא

עוצמת ההתחדשות  
MIN  
MAX

מגורים  
חזית מסחרית

א"ת נתניה





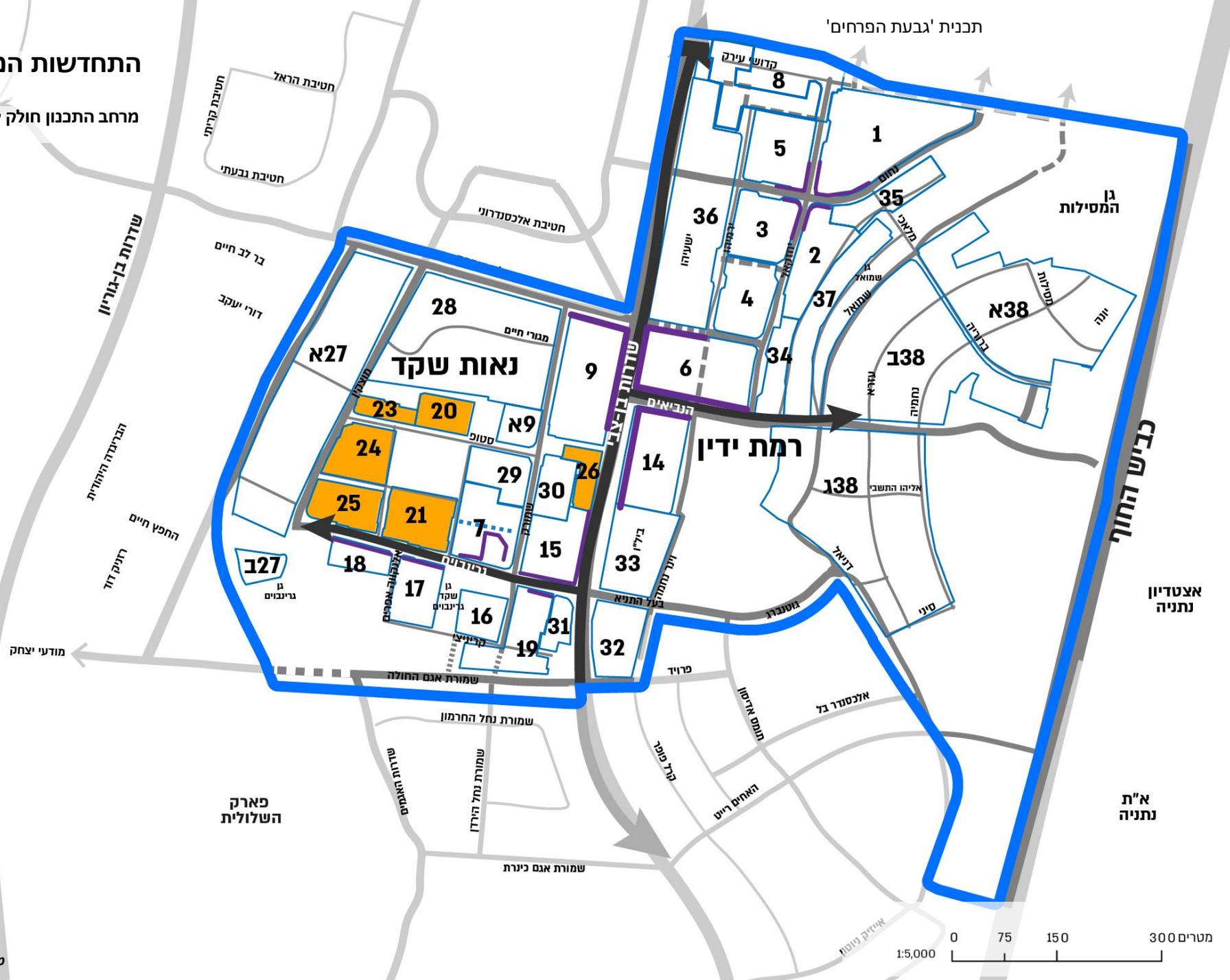
# התחדשות המגורים- עיבוי (חיזוק ותוספת)

מרחב התכנון חולק למתחמים תכנון עצמאיים. סיווג עוצמות ההתחדשות:

## התחדשות בניינית

מספר המתחם	שטח מתחם ברוטו נכנס (ד')	כמות יח"ד קיימות*
20	4.8	88
21	9.1	112
23	2.9	56
24	8.4	128
25	7.5	112
26	4.7	156
סה"כ בנאות שקד	37.3	652

\*לאחר 6 שנים ממועד אישור המדיניות, תיבחן אפשרות התחדשות במסלול פינוי-בינוי וזאת לאחר אכלוס הבניינים הראשונים שיחודשו יחד עם פעילות "מהיר לעיר" והפתרונות התחבורתיים שיתממשו עד לאותה העת.





## רשתות הרחובות

מרחב התכנון חולק למתחמים תכנון עצמאיים. סיווג עוצמות ההתחדשות:

- ↓

**רח' פנימי משני**  
רח' פנימיים ללא התערבות
- ↓

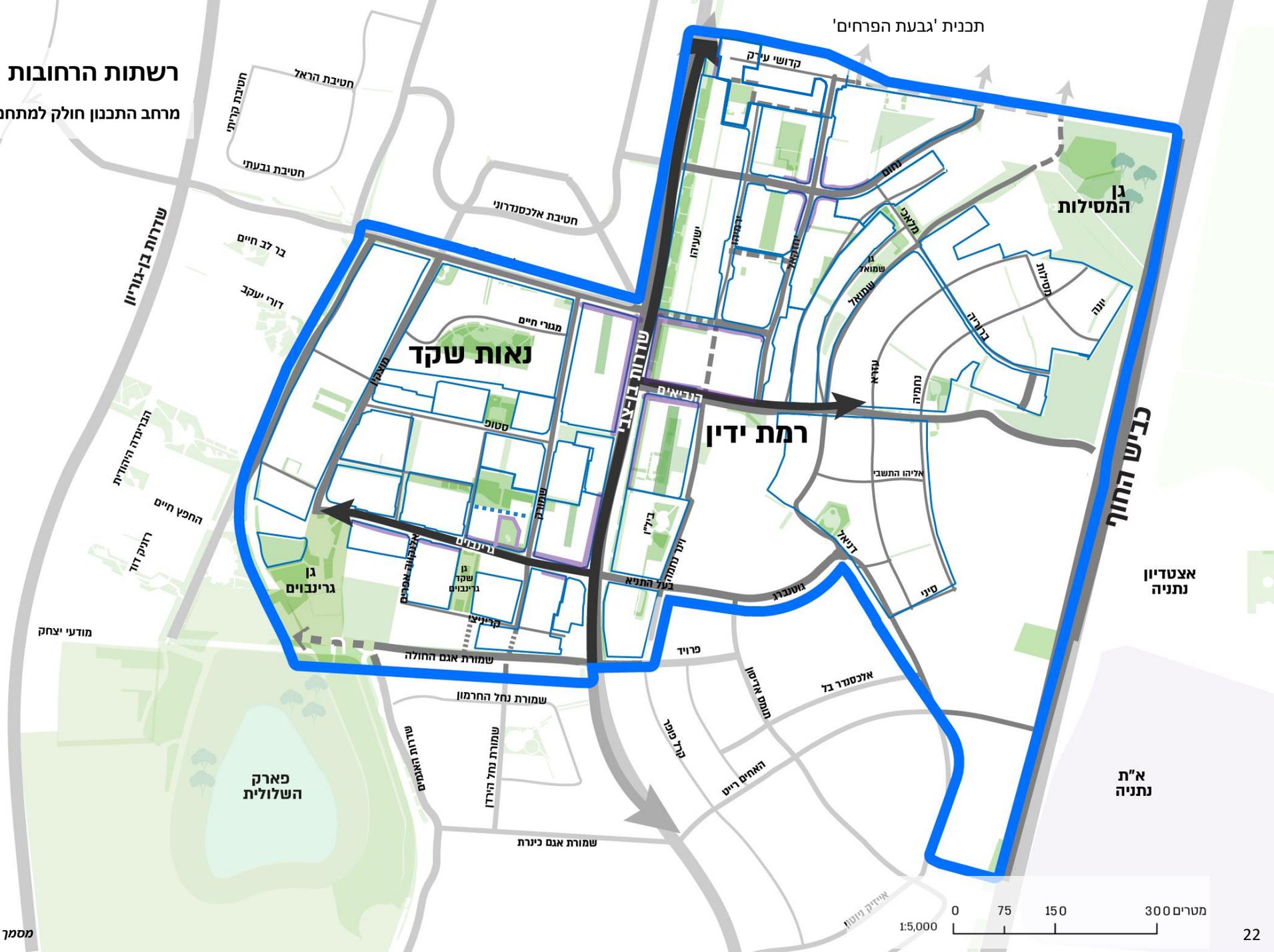
**רח' שכונתי פנימי**  
רחובות בהם קיימת התערבות עפ"י המתחמים לאורכם
- ↓

**רח' פנימי ראשי**  
רחובות בהם קיימת התערבות משני צידי הרחוב, רחובות יחזקאל
- ↓

**רח' שכונתי ראשי**  
'שער' לשכונה, רחובות הנביאים וגרינבוים
- ↓

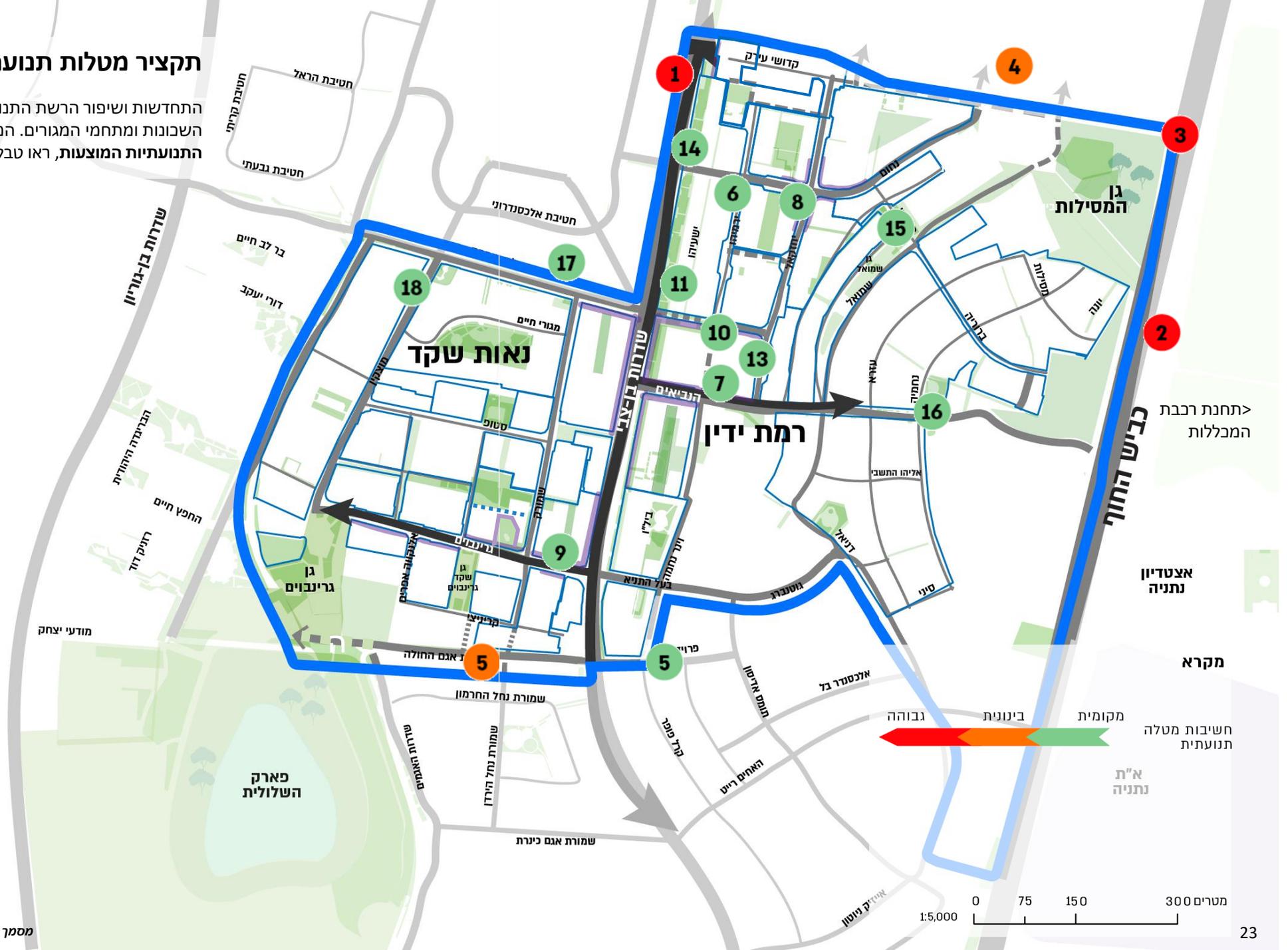
**רח' עירוני ראשי**  
ציר עירוני ראשי משמעותי
- ▬▬▬▬▬

**רח' חדש מוצע/ השלמת רשת הרחובות**



## תקציר מטלות תנועתית

התחדשות ושיפור הרשת התנועתית הנה חלק בלתי ניפרד מהתחדשות השכונות ומתחמי המגורים. המפה הנ"ל מציגה את המלצת המטלות התנועתיות המוצעות, ראו טבלה מפורטת בעמוד הבא.



## תקציר מטלות תנועה ותחבורה

מספר מטלה	חשיבות המטלה	המטלה	תכנון כולל/ אחר	כלולה במלואה/ באופן חלקי בתחום מתחם מוצע לתכנית פנ"ב
5		<b>חיבור בין שכונות</b> נאות שקד לשכונת האגמים (חיבורים דרומיים)	א. חיבור בין רחוב שמורת אגם החולה לשדרות בן צבי – (קיים ייעוד דרך מאושר - נדרשת הסדרה בפועל לאורך חלק מרחוב בן צבי) ב. חיבור בין רחוב שמורק לרחוב שמורת אגם החולה. ג. חיבור בין רחוב מוצקין לרחוב שמורת החולה	באמצעות תכניות מתחם 19 (היה-17א')
6		<b>הרחבת רחובות מקומיים קיימים</b>	הרחבת רחוב ירמיהו ל 21 מטרים	בתחום מתחמים ממזרח לרח' ירמיהו: 3,4,5 (מערב נשאר בנייה נמוכה קיימת שאינה צפויה להתחדש)
7			הרחבה ושינוי חתך רחוב הנביאים, ותוספת שביל אופניים	שער לשכונה - כלול בתכניות מתחמים 6,14 - כלול שינוי בחתך הרחוב והפקעות (חזית מסחרית וכו').
8			הרחבת רחוב יחזקאל בן בוזי	כלול בתחום רוב מתחמי פיני-ביני בשכונת רמת ידן - מצפון לדרום: 1,2,3,4,5,6. רובו כלול במתחמי תכנית משני צידי הדרך.
9			גרינבוים ורחוב מוצקין	תכנון והרחבת רחוב גרינבוים ושינוי חתך הרחוב (ראו הדגמות)- מתאפשר בעיקר באמצעות הזופן הדרומית - מתחמי פיני ביני - 16,17,18. מצפון לרחוב מרבית המבנים בהתחדשות בעיבי ביני, מלבד מתחם 7 - הכולל מרכז מסחרי ורחבה ציבורית
10		<b>יצירת חיבור בין רחובות קיימים</b>	שכונת רמת ידן; יצירת חיבור רחוב ירמיהו דרומה - אל רחוב הנביאים דרך וועידת הליסינקי (לפי חתך מוצע)	מתחם 6
11			שכונת רמת ידן-חיבור רחוב ירמיהו לשדרות בן צבי ברחוב חדש (לפי חתך מוצע)	יצירת חיבור רחבי משמעותי בהמשך לח' ארליך לכיוון מזרח - לשכונת רמת ידן. היום שצ"פ (ומסחר). כלול בדופן תכניות מתחמים 6 ו-4.

מספר מטלה	חשיבות המטלה	המטלה	תכנון כולל/ אחר	כלולה במלואה/ באופן חלקי בתחום מתחם מוצע לתכנית פנ"ב
1		<b>תחבורה ציבורית</b> - חשיבות גבוהה	תחבורה ציבורית מערכתית בשדרות בן צבי. בנוסף לכך סלילת שביל אופניים בשדרות בן צבי.	חתך הרחוב רלוונטי למתחמי תכניות עם זופן לרחוב בן צבי: 0,6,14,15,9,19
2			הקמת תחנת רכבת חדשה (תת"ל 65 א') - תחנת רכבת המכללות	
3		<b>גשר מעל כביש 2</b> - גישות לתחנת הרכבת - תחנת המכללות - חשיבות גבוהה	במסגרת הקמת גשר האחדות מעל לכביש 2, המסומן בתכנית מספר 408-0102657 נת/2-ב/542-לב העיר והמטרופולין, מומלץ להסדיר שביל אופניים דו כיווני, לרבות חיבור לאינטרין באמצעות שביל אופניים על ציר מקביל המתחבר לדרך היהלומים. הוראות פיתוח - להלן הוראות מתקנון התכנית: 1. גשר/מעבר עילי - בשטחים המסומנים בתשריט כ"גשר/מעבר עילי" להולכי רגל. רחוב מעבר הגשר לא יפחת מ-5 מ' נטו.	גשר האחדות מעל לכביש 2 הסומן בתכנית מספר 408-0102657 נת/2-ב/542-לב העיר והמטרופולין
3			במסגרת תכנון הגשר של תכנית נת/מק/537/14-ג - יש לתכנן שביל אופניים על הגשר ובנוסף לייצר ברחובות קישוריות לתחנת הרכבת הקיימת "קריית ספיר נתניה" ובהמשך לייצר גם גישה באמצעות מערך הדרכים הקיים לתחנת הרכבת המתוכננת והעתידיה תחנת המכללות-הרמלין שפיים במסגרת תת"ל 65/א.	תכנית אגם 3-408 0293373 (מאזשרת)
4		<b>חיבור בין רמת ידן ללב העיר והמטרופולין</b> (חיבורים צפוניים) - חשיבות בינונית	חיבור לשכונה הצפונית "לב העיר והמטרופולין" שכונת רמת ידן רחוב קדושי עירק- ממשק עם לב המטרופולין- מומלץ לתכנן מעגל תנועה (בצד המזרחי-חיבור לרחוב, סימון 10, עמ' 23) שכונת רמת ידן רחוב-ממשק עם לב המטרופולין-רחוב קדושי עירק-מומלץ לתכנן צומת מרומזר (חיבור רחוב – ראו סימון 8, עמ' 23)	תיאום עם תכנית בהכנה לב העיר והמטרופולין נת/2-ב/542



חשיבות מטלה תנועתית

# תקציר מטלות תנועה ותחבורה

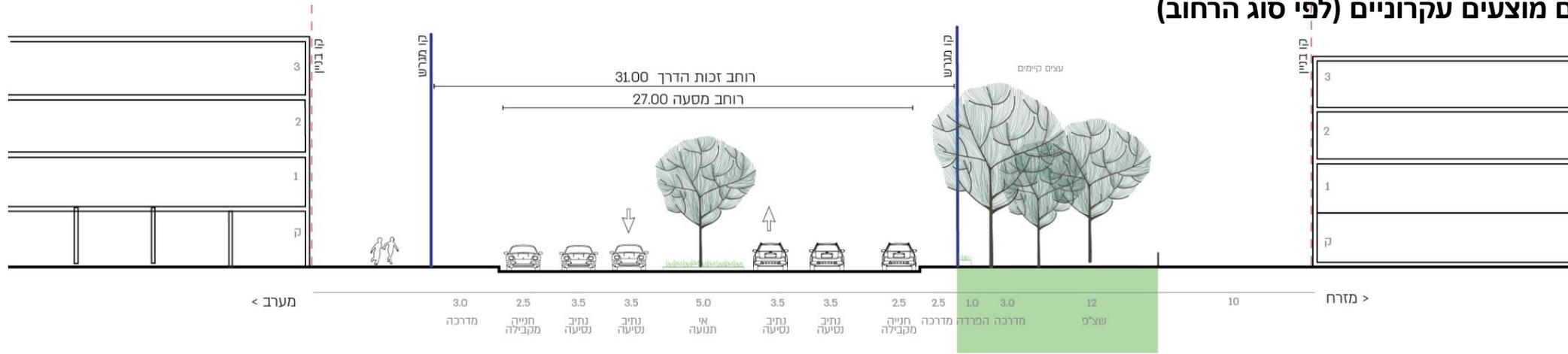
מספר מטלה	חשיבות המטלה	המטלה	תכנון כולל/ אחר	כלולה במלואה/ באופן חלקי בתחום מתחם מוצע לתכנית פיניו בינוי
12	תוספת שבילי אופניים וחיבורים ברחובות קיימים- חשיבות מקומית	קדושי עיראק - חידוש הרחוב במסגרת הליך ההתחדשות		כלול בתחום מתחם 8 ותואם את התכנית היוזמת המקודמת מס' 408-0954123
13		יחזקאל בן בוזי		כלול בתחום רוב מתחמי פיניו בינוי בשכונת רמת ידן - מצפון לדרום: 1,2,3,4,5,6. רובו כלול במתחמי תכנית משני צידי הדרך.
14		נחום		מתחם 1 - תב"ע 408-1147735
15		שמואל	מסמך המדיניות מתייחס לשמואל (לא במתחמי פיניו) בהמלצות לשטחי הציבור ולשיפור הרשתות המקומיות	הרחבת רחוב גרינבוים ושינוי חתך הרחוב - מתאפשר בעיקר באמצעות הדופן הדרומית - מתחמי פיניו בנוי 16,17,18. מצפון לרחוב מרבית המבנים בהתחדשות בעיניו בינוי, מלבד מתחם 7 - הכולל מרכז מסחרי ורחבה ציבורית
16		הנביאים	מסמך המדיניות מתייחס לרח' הנביאים ראשי שכונת רמת ידן - בשכונת רמת ידן - כולל המלצות לחתך הרחוב + הנחיות בכרטיס הרלוונטיות	שער לשכונה - כלול בתכניות מתחמים 6,14 - כולל שינוי בחתך הרחוב והפקעות (חזית מסחרית וכו').



חשיבות מטלה תנועתית

מספר מטלה	חשיבות המטלה	המטלה	תכנון כולל/ אחר	כלולה במלואה/ באופן חלקי בתחום מתחם מוצע לתכנית פיניו בינוי
17	תוספת שבילי אופניים וחיבורים ברחובות קיימים-חשיבות מקומית	שמחה ארליך		
18		אריה מוצקין		
19		גרינבוים	מסמך המדיניות מתייחס לרח' גרינבוים כציר התחדשות ראשי בשכונת נאות שקד - כולל המלצות לחתך הרחוב + הנחיות בכרטיס הרלוונטיות	
20		חיבור לשדרות בן צבי בהסדרה תנועתית של ימין חופשי. הפקעה לסירוגין של רחוב נביאים לכ-28 מטרים. חיבור רחוב בילו לשדרות בן צבי בהסדרת תנועתית של ימין חופשי. החיבור יהיה מחלקו הצפוני בכדי לשמור על מרחק סביר מהצומת. חתך הדרך יכלול שביל אופניים ליציאה מהשכונה ולחיזוק הקישוריות. גישות לרכבים פרטיים למגרשי החניה בתת הקרקע תהינה מרחוב יונה או העלייה בלבד. יש לבחון עדיפות לשימוש בתת הקרקע אל אזורי המסחר ליצירת חצר תפעולית לפריקה וטעינה, ולא להתבסס באופן מאסיבי על שדרות בן צבי, אלא במפרץ ייעודי מוגר משולט ומצומצם. יש לאפשר מעבר של תנועות רכות (אופניים, הולכי רגל וכדומה) מפנים המבנן כלפי חוץ - אל שדרות בן צבי ע"י מספר מעברים להגברת הקישוריות והגישות אל אמצעי התחבורה הציבורית, ואל שביל האופניים המתוכנן בשדרות בן צבי. בתכנון המתחם מצפון-הנשען על רחוב הנביאים יש לבחון הפקעה עבור הרחבת זכות הדרך.	14, 6	
*	תקן חנייה	מומלץ לעירייה לאשר תקן חניה שלא יעלה על 1:1 מקום חניה לכל דירה בפרייקטים של התחדשות עירונית.		
**	מערך שבילי אופניים	במסגרת העבודות לשיפור התשתית התחבורתית במרחב קיים צורך דחוף בפיתוח מערך שבילי אופניים רציפים בכל המרחב השכונות ומחובר למערך השבילים העירוני כך שתאפשר תנועת אופניים בין השכונות לבין אזורי התעסוקה העירוניים, ומרכז העיר.		

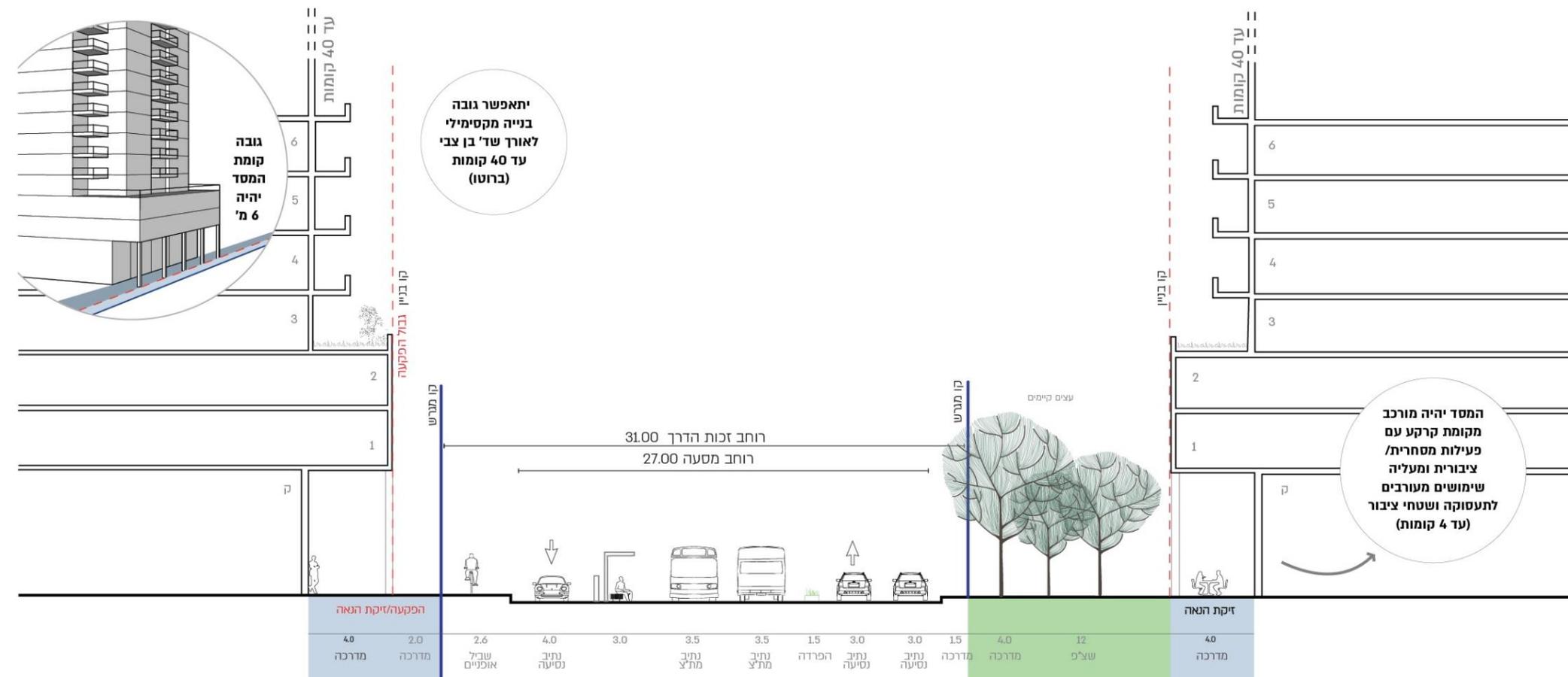
# רשת הרחובות - חתכים מוצעים עקרוניים (לפי סוג הרחוב)



רח' עירוני ראשי  
שדרות בן צבי  
ציר עירוני ראשי משמעותי



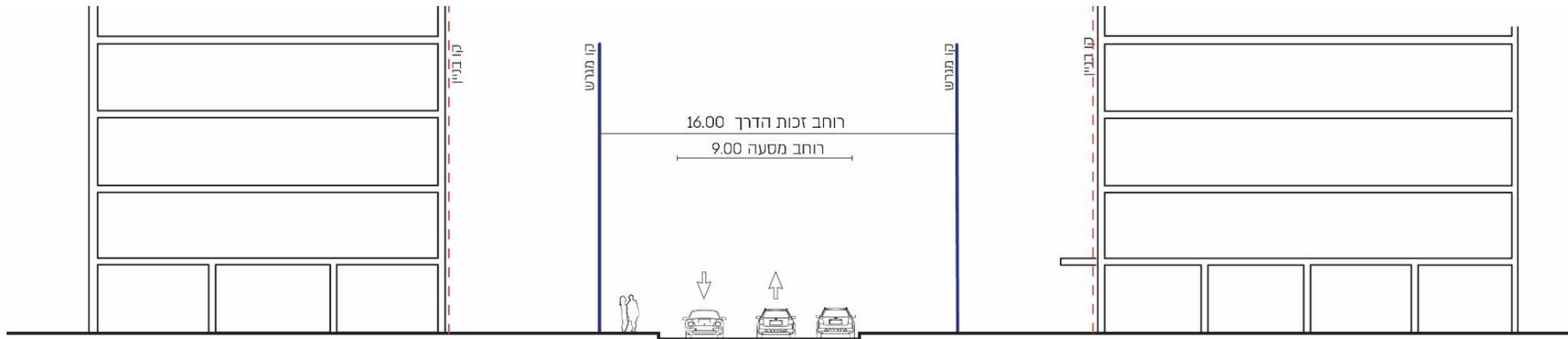
מצב קיים <



מצב מוצע <

\* ללא קנה מידה

# רשת הרחובות - חתכים מוצעים עקרוניים (לפי סוג הרחוב)

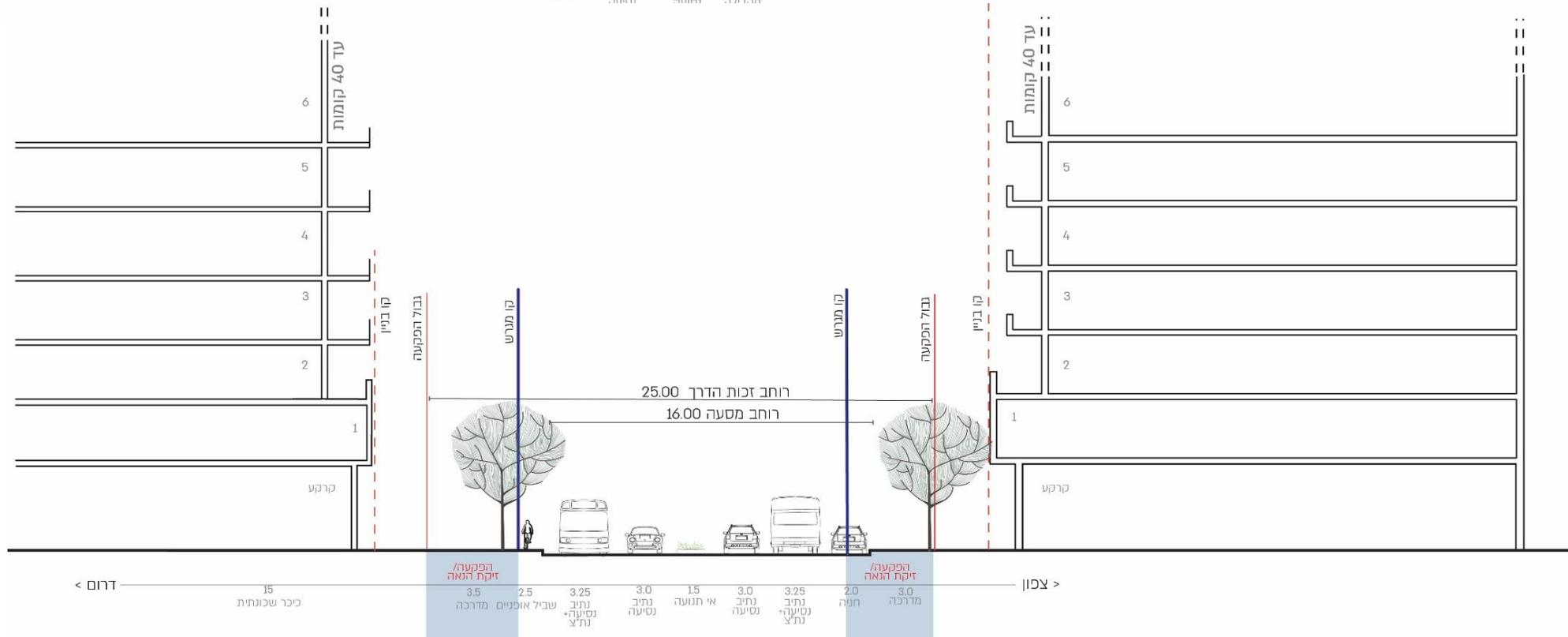


< דרום > 7.0 2.5 3.5 3.5 2.0 4.5 6.0 > צפון <

מדרכה נתיב נתיב חנייה מדרכה

רח' שכונתי ראשי  
רח' הנביאים וגרינבוים  
'שער' לשכונה, רחובות  
הנביאים וגרינבוים

מצב קיים <



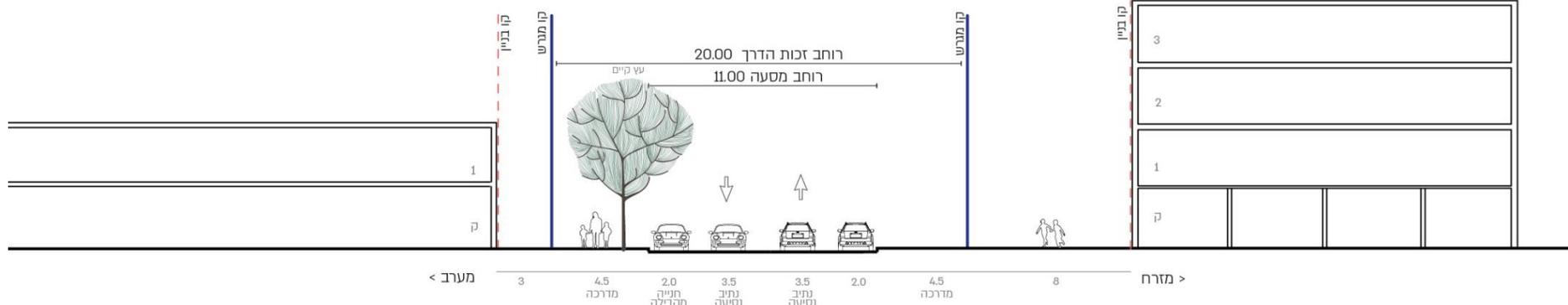
< דרום > 15 3.5 2.5 3.25 3.0 1.5 3.0 3.25 2.0 3.0 > צפון <

כוכר שכונתית זיקת הנאה/פקעה זיקת הנאה/פקעה מדרכה שביל אופניים נתיב נסיעה נתיב אי תנועה נתיב נסיעה חניה מדרכה

מצב מוצע <

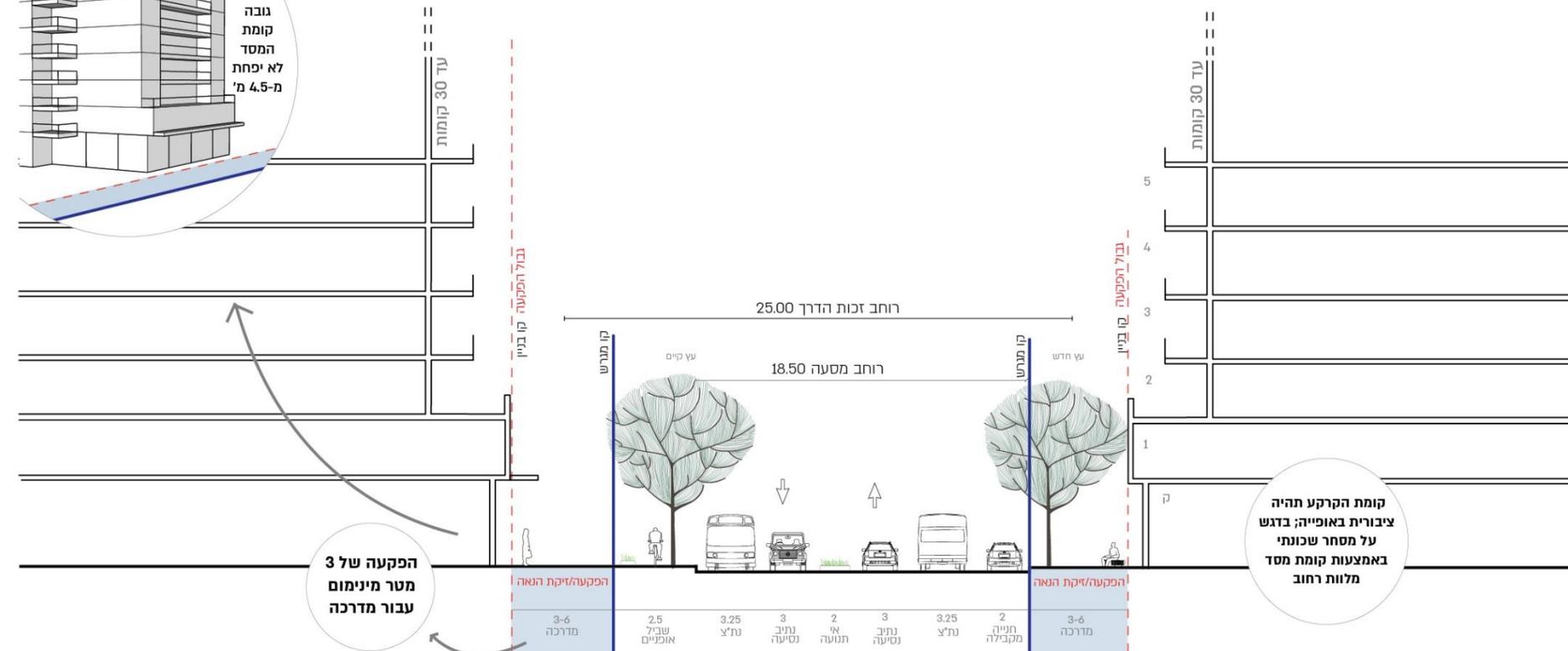
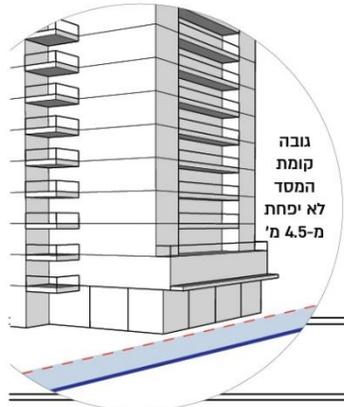
\* ללא קנה מידה

# רשת הרחובות - חתכים מוצעים עקרוניים (לפי סוג הרחוב)



רח' פנימי ראשי  
רחובות יחזקאל ושמורק  
רחובות בהם קיימת התערבות  
ורציפה של מתחמי פ"ב  
לאורכם

מצב קיים <

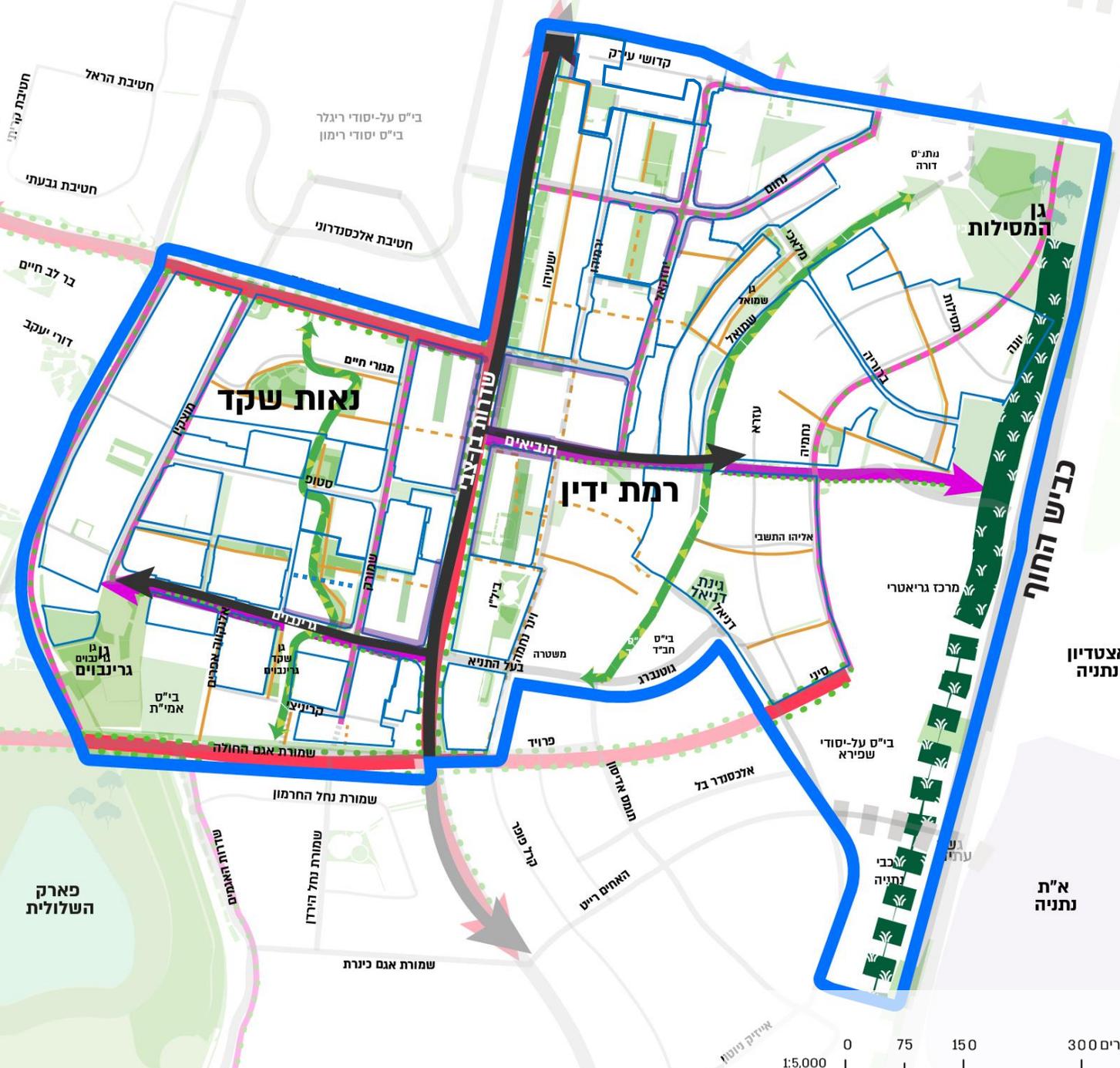


מצב מוצע <

\* ללא קנה מידה

# רשת רכה- שבילי הליכה ואופניים

העצמת רשת הרחובות והרשתות הרכות - לצורך שיפור קישוריות, הליכתיות ורכיבה על אופניים - מדרג השדרות, הרחובות ושבילי ההליכה מבחינת תפקוד ודומיננטות במרחב התכנון:



**שביל פנימי קיים** (Orange bar)  
**שביל פנימי מוצע** (Yellow bar)

**רצועת דופן וטיילת נופית** (Green bar with trees)  
 דופן מערבית ירוקה לרמת ידין, המהווה רצועת חיץ בין כביש 2 לשכונה ומתפקדת כמרחב פעילות וחזית ירוקה

**ציר מרכזי בשלד הירוק** (Green bar with triangles)  
 ציר ירוק מרכזי בכל שכונה, כולל רצף של גנים שכונתיים ורחבות פעילות המקושרים ע"י שבילים פנימיים

**שדרה עירונית משנית** (Pink bar with dots)  
 מקשרת את לב השכונות המתחדשות עם המעטפת העירונית

**שדרה שכונתית ראשית** (Purple bar with dots)  
 שדרה שכונתית ראשית המהווה 'שער' לשכונה

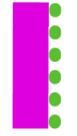
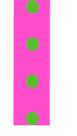
**שדרה עירונית ראשית** (Red bar with dots)  
 ציר עירוני-נופי החוצה את המרחב העירוני ומקשר אל מוקדי פעילות קיימים/מתכוננים

# רשת רכה- שבילי הליכה ואופניים

סיווג דרגות השדרות ושבילי ההליכה מבחינת תפקוד ודומיננטות במרחב התכנון:

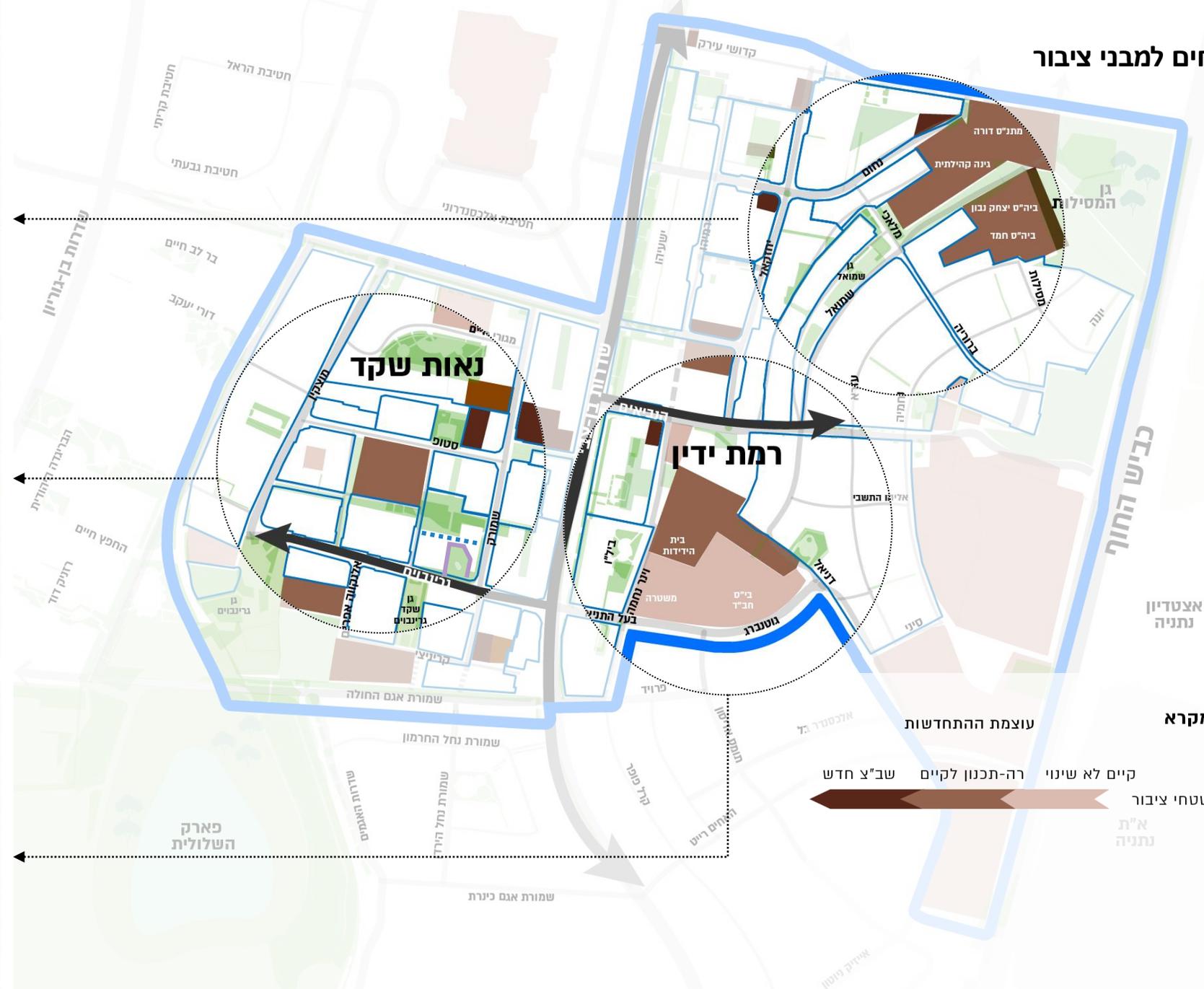
סוג שביל/ שדרה	מרכיבי השלד הנפי	מיקום וערכים נפיים	מאפיינים נפיים
<b>ציר מרכזי בשלד הירוק</b> 	<p>רצף של גנים שכונתיים ורחבות פעילות, המקושרים על ידי שבילים פנימיים ומדרכות טיילת.</p>	<p><b>רח' שמואל, רמת ידן</b>                      ציר ירוק קשתי המשמר את התווי הייחודי של רח' שמואל ומחדש את הגן הלינארי בלב השדרה (גן שמואל). קצוות הציר ממוקמות בפארק המעטפת המערבית בצפון - בפארק מסילות, ובדרום בגשר עתידי המקשר בין מזרח ומערב העיר.</p> <p><b>ציר הגנים, נאות שקד</b>                      ציר ירוק החוצה את השכונה מצפון לדרום ומקשר בעזרת שביל ראשי בין גנים שכונתיים ורחבות פנימיות פעילות, עובר דרך שדרות הנרייטה סולד.</p>	<p>מופע נופי של חורשות (קיימות וחדשות) שבילי טיול ואופניים מרחבים לפעילות פנאי סוללות עפר מגוננות למיגון אקוסטי במקרה הצורך עיצוב נקודות ציון משמעותיות בחיבור שדרות הנביאים עם 'פארק הדופן'.</p> <p>הגדרת כניסות נוספות במפגש בין צירים עירוניים מקשרים שונים והדופן הירוקה.</p> <p>שימור העצים הוותיקים ועיבי החורשות, במידת האפשר, יצור חזית ירוקה ועשייה בהמשך הפארק הצפוני.</p>
<b>רצועת דופן וטיילת נופית</b> 	<p>דופן מערבית ירוקה לרמת ידן בממשק עם כביש 2. רצועת חיץ המפרידה בין הדרך הבינעירונית לעיר ומתפקד כמרחב לפעילות פנאי וחזית ירוקה לדרך.</p>	<p>מופע נופי של חורשות (קיימות וחדשות) שבילי טיול ואופניים מרחבים לפעילות פנאי סוללות עפר מגוננות למיגון אקוסטי במקרה הצורך עיצוב נקודות ציון משמעותיות בחיבור שדרות הנביאים עם 'פארק הדופן'.</p> <p>הגדרת כניסות נוספות במפגש בין צירים עירוניים מקשרים שונים והדופן הירוקה.</p> <p>שימור העצים הוותיקים ועיבי החורשות, במידת האפשר, יצור חזית ירוקה ועשייה בהמשך הפארק הצפוני.</p>	<p>מדרכות רחבות ונגישות לשדרה.</p> <p>שילוב תחנות תחבורה ציבורית בפיתוח הנפוי של השדרה כמרחב שהייה נעים ונוח מבלי לגרוע ברצף ובאיכות של נתיב ההליכה הראשי.</p> <p>רחבות עירוניות פעילות כנקודות ציון להדגשת קצות השדרה, חיבור עם צירים חוצים והמשכיים ומוקדי מסחר ופעילות ציבורית.</p> <p>עיצוב נופי מגובש התורם לבהירות התנועה והתמצאות ע"י שפה עיצובית ייחודית לכל ציר ראשי, איפיון צמתיים.</p> <p>נטיעת עצי רחוב בשדרות רציפות במדרכות משני צידי הרחוב.</p> <p>עיבי השדרה בעזרת שטח ציבורי פתוח ולינארי לאורך השדרה.</p>

\*ראו גם נספח נופי מלא להרחבת ההנחיות.

סוג שביל/ שדרה	מרכיבי השלד הנפי	מיקום וערכים נפיים	מאפיינים נפיים
<b>שדרה עירונית ראשית</b> 	<p><b>צירים עירוניים- נפיים החוצים את המרחב העירוני המתחדש ומקשרים אותו אל מרכזים ומוקדי פעילות ייחודיים קיימים ומתכוננים. הצירים מיועדים לתנועת רכב פרטי וציבורי, אופנים והולכי רגל.</b></p>	<p>שדרות בן צבי - שדרה עירונית מרכזית בציר צפון-דרום. ציר מאחה בין השכונות המתחדשות.</p>	<p>מדרכות רחבות ונגישות לכל אורך השדרה.</p> <p>שילוב תחנות תחבורה ציבורית בפיתוח הנפוי של השדרה כמרחב שהייה נעים ונוח מבלי לגרוע ברצף ובאיכות של נתיב ההליכה הראשי.</p> <p>רחבות עירוניות פעילות כנקודות ציון להדגשת קצות השדרה, חיבור עם צירים חוצים והמשכיים ומוקדי מסחר ופעילות ציבורית.</p> <p>עיצוב נופי מגובש התורם לבהירות התנועה והתמצאות ע"י שפה עיצובית ייחודית לכל ציר ראשי, איפיון צמתיים.</p> <p>נטיעת עצי רחוב בשדרות רציפות במדרכות משני צידי הרחוב.</p> <p>עיבי השדרה בעזרת שטח ציבורי פתוח ולינארי לאורך השדרה.</p>
<b>שדרה שכונתית ראשית</b> 	<p><b>רחבות שכונתיים ראשיים החוצים את השכונות מזרח-מערב, מהווים צירי התחדשות עיקריים.</b></p>		
<b>שדרה שכונתית משנית</b> 	<p><b>מקשרות את לב השכונות המתחדשות עם המעטפת העירונית והשדרות הראשיות, נשענת</b></p>		<p>מדרכות רחבות ונגישות</p> <p>שדרת עצי רחוב לאורך המדרכות בשני צידי הרחוב</p> <p>הדגשת אזורי החיבור בין השדרה הפנימית לשבילים פנימיים ע"י עיצוב ייחודי ומאפיון.</p> <p>שילוב ריהוט רחוב.</p>



# שטחים למבני ציבור



קיים לא שינוי רה-תכנון לקיים שב"צ חדש שטחי ציבור נתניה א"ת



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית | שכונות רמת ידיון ונאות שקד, נתניה

## רקע

שכונת נאות שקד תוכננה במסגרת תכנית 'נת/7/362' (אושרה ב'69) ובהמשך תיקון 'נת/7/362/ב' (אושרה ב'77) ע"י 'ישר אדריכלים'.  
 על פי התוכנית המקורית, ניתן לראות את הגריד השכונתי אשר מחלק את המרחב לבלוקים, תוך שמירה על מעברים ירוקים מרובים בפנים הבלוק והשתלבותם ברשת הציבורית הירוקה הכוללת השכונתית.

## עקרונות התכנון

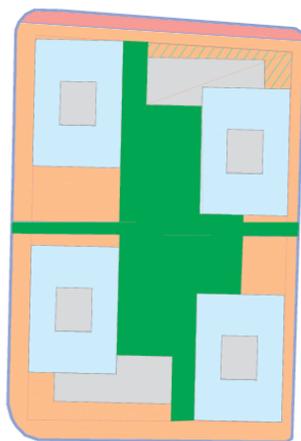
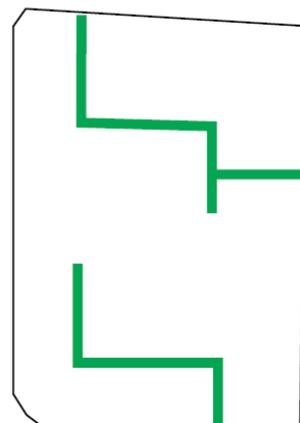
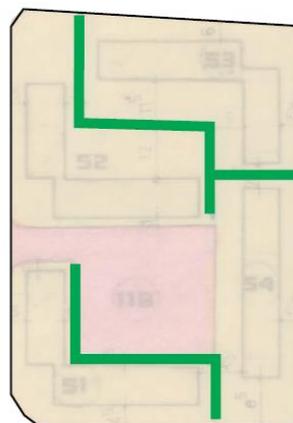
יש לשאוף ככל הניתן לשמור על הערכים והעקרונות המייחדים את השכונה, במסגרת תכניות להתחדשות בשכונה- מעברים פנימיים בתוך הבלוק, לצד השמשת המרחב הפנימי אשר שימש בעבר לחנייה - לשטח ציבורי פתוח/שטח פרטי פתוח באופן שמשמר את עקרונות התכנון.



מצב מאושר

הגדלה של מתחם מספר 17

תשריט נת/7/362/ב



מצב מוצע אפשרי

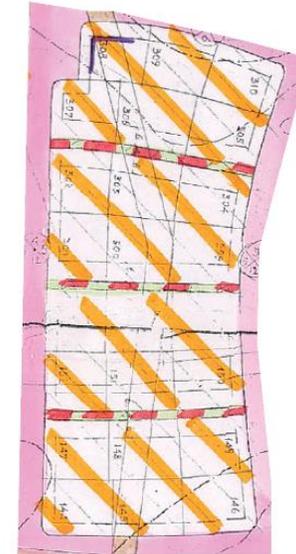
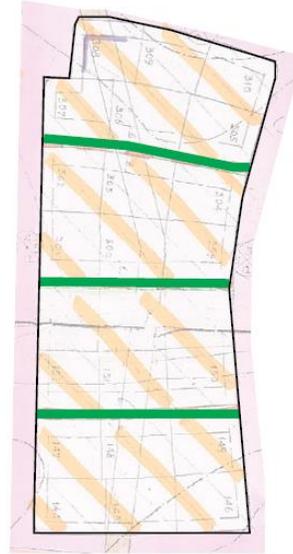
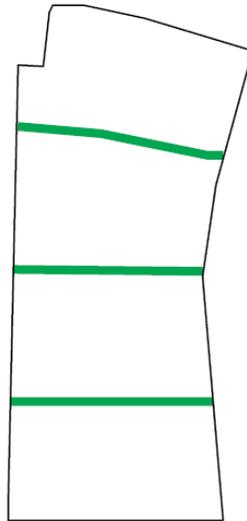
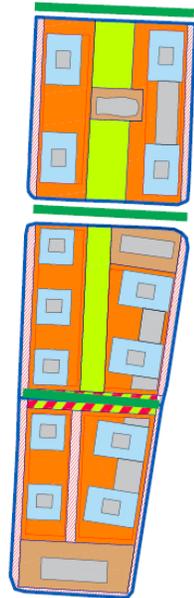
תכנון מוצע למתחם מספר 17

## רקע

שכונת רמת ידן תוכננה במסגרת תכנית 'נת/353' (אושרה ב'52') ע"י מיכאל שביב אד', ובהמשך הרחבה בתוכנית '1/14/3' (אושרה ב'65') - תכנית לרישום ציבורי ע"י משרד השיכון. על פי התוכנית המקורית, ניתן לראות את 'המנורה' הנוצרת על ידי רשת הרחובות, תוך יצירת בלוקים השומרים על מעברים מזרח-מערב. ציר ירוק משמעותי הבולט הוא ציר שמואל אשר מתוכנן להמשיך לכיוון דרום.

## עקרונות התכנון

יש לשאוף בכל הניתן לשמור על הערכים והעקרונות המייחדים את השכונה, במסגרת תכניות להתחדשות בשכונה- לייצר מחדש את החלוקה לבלוקים מרובי מעברים וכניסות הן להולכי רגל והן לכל רכב, לצד חיבור אל השטחים הירוקים הפתוחים בשכונה וחיבור מטיבי לכיוון הים.



## מצב מוצע אפשרי

## מצב מאושר

תכנון מוצע  
למתחמים 3-5

הגדלה של  
מתחמים 3-5

תשריט נת/353

## 1. הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

### 1.1 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

#### גובה הבינוי וקווי הבניין:

1. ישמר מרחק בין מגדלים - של לפחות 15-20 מ' (בהתאם לגבהי המגדלים והמבנים הסמוכים במתחם ובסביבתו) ככל שניתן יתקיימו שטחי שצ"פ בין הבניינים על מנת לרווח בינוי.
2. יש לשמור על בינוי מגוון במתחמים.
3. קו בניין קדמי יסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.
4. יתוכננו לפחות שני כיווני אוויר לכל יחידת דיור.
5. תוספת קומות תתאפשר באישור מהנדס העיר.
6. פיצול מתחמים או החרגת מגרשים – באישור מהנדס העיר.

### 1.2 תמורה וגדלי דירות

1. גודל יח"ד מינימלי 60 מ"ר, בהתאם למדיניות העירייה.
2. גודל דירה ממוצעת (יזם) 115-120 מ"ר; גודל דירה קטנה - עד 85 מ"ר ברוטו.
3. מכפיל יח"ד עד 3.7-4 (לא כולל תוכניות שאושרו על ידי מהנדס העיר להכנת מסמכים סטטוטוריים, טרם אישור מסמך מדיניות זה).
4. תמורה קבועה לדיירים - דירה קיימת בהיתר + עד 12 מ"ר ליח"ד + מרפסת.

## 1. הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

### 1.3 הנחיות נוספות למגורים

1. שטחי שירות, תשתית ומתקנים טכניים ימוקמו, ככל הניתן בתת הקרקע ובכל מקרה לא יופנו לרחובות הראשיים בתחום החזית הפעילה. פתרונות לשילוב מתקנים/ תשתיות בבינוי - יוצגו לאישור במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
2. ככל הניתן, לא יפנו מגדלי ממ"דים אל הרחובות הראשיים ולא יבנו בקו אפס לרחוב/ שצ"פ או שביל.
3. אופי קומת הקרקע - לאורך החזית הפעילה תוקם קומת הקרקע כדופן מלווה רחוב, רציפה ככל הניתן - בשימוש ציבורי באופיו - מסחר/ציבורי/תעסוקה.
4. חנייה למבנה ציבור ככל הניתן, תתוכנן בקומת הקרקע (בשטחים בייעוד ציבורי "חום").
5. הבינוי המוצע יאפשר במסגרתו מעברים איכותיים להולכי רגל. יתאפשרו מעברים חוצים לתוך הבלוק (באמצעות פסאז'ים בקומת הקרקע ו/או מעברים בין בניינים) ותירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחומם.

## 2. הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

### 2.1 חיזוק והשלמת רשת הרחובות והתנועה

ככל שיתאפשר במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך בזיקת הנאה בהתאם להנחיות בכל מתחם.

**במסגרת השלמת הרשת התנועתית מוצע לממש דרכים חדשות בהתאם להנחיות בכל מתחם.** סוג הדרך (דרך מוצעת/דרך משולבת) לשיקול דעתה של הועדה המקומית. דרך זו תוכל לשמש גם לגישה לכניסות לחניונים בתת"ק.

יש לשמור על זיקת הנאה להרחבת זכות הדרך בקו הבניין הקדמי.

**ראו חתכי רח' עקרוניים מוצעים לפי סוגי רחובות - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכיו"ב;** רוחב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (ויושלם גם בזיקות הנאה).

**במסגרת פיתוח הרחובות מחדש -** יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתילה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנט-צל.

## 2. הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

### 2.2 קישוריות ונגישות - רשתות משלימות/ "רכות"

יש לתת דגש על קישוריות בין מוקדי ומבני ציבור בנויים/ פתוחים באמצעות הרשת הרכה.

יש לאפשר **מעברים חוצים** נוספים להולכי הרגל דרך המבנן המתוכנן מספר מעברים לצורך שיפור הקישוריות והנגישות מ/אל אמצעי התחבורה הציבורית ובין מוקדים הציבור השונים, הסמוכים למתחם.

**זיקת הנאה -** כל המרחב הפתוח בקומת הקרקע, לאורך החזית הפעילה, השצ"פים והמעברים להולכי הרגל יהיה פתוח ונגיש וירשם בזיקת הנאה למעבר, מלבד השטחים הנדרשים לשימוש שטחי הציבור ושטחי השירות והתשתיות הנדרשים לתפקוד השימושים העיקריים בבניין.

יש לתת דגש על **רצף שבילי** האופניים בצמתים, שילוב השבילים בשצ"פים.

## 3. הנחיות חנייה

**תקן חנייה -** יקבע לפי מדיניות חניה כלל עירונית תקפה.

**צמצום כניסות לחניה -** ככל הניתן, איגום כניסות משותפות לחניונים בתת הקרקע (ובתחום קווי הבניין); תירשם זיקת הנאה הדדית בכניסות משותפות לחניה, בהתאם לצורך.

**לא תותר חנייה מתחת לשטחים בייעודים ציבוריים.**

## 4. הנחיות לשטחי ציבור מבונים

### 4.1 שטחי ציבור נדרשים במתחם

1. יינתנו הנחיות עפ"י הפרוגרמה העירונית והצרכים, לרבות הפרשת שטחי ציבור מבונים ו/או שטחים לשב"צ (בייעוד קרקע).
2. חנייה למבנה ציבור ככל הניתן, תתוכנן בקומת הקרקע.
3. היקף שטחי ציבור מבונים והיקף הפרשת שטחי ציבור בקרקע - כמפורט בכרטסת למתחם ובתיאום עם עיריית נתניה לעת קידום התכנית.
4. יש להקצות שטח ציבורי בקרקע במתחם בשטח שלא יפחת מהשטח הציבורי הקיים.

### 4.2 הנחיות פיתוח לשטחי הציבור

1. היקף שב"צ מופרש בקרקע במ"ר לפי הכרטיסייה.
2. היקף שב"צ מבונה בשטחי רצפות עפ"י הדרישה בכרטיסייה.
3. בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים ניתן לשלב בתי כנסת, מועדונים, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שיינתן מענה לתושבי השכונה בהתאם להנחיות בכל מתחם.
4. מוצע למקם את שטחי הציבור הנדרשים בזיקה לשטחי הציבור הקיימים/ מתוכננים במתחמים הסובבים את המתחם.
5. שטחי הציבור המבונים יהיו בממשק ונגישות ישירה מהרחובות הגובלים לתכנית, מהשב"פ ומהרחבה העירונית המוצעת.
6. הפקעות, רישום השטחים הציבוריים ומימוש שטח ציבורי מאושר - אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

## 5. הנחיות לשטחי ציבור פתוחים (ושפ"פים)

### 5.1 הנחיות עקרוניות לשב"פים

1. בבחירת מיקום השב"פ יש לוודא כי הוא משתלב בצורה מיטיבית עם רשת השב"פים העירונית, כך שיחזק את הרשת הירוקה ויתאם גם להנחיות הניקוז.
2. מיקום השב"פ ישאף לשמור ככל הניתן על עצים קיימים בעלי ערכיות גבוהה בהתאם לסקר עצים שיעשה בתכנון מפורט.
3. לא תתאפשר חנייה מתחת לשב"פ.

## 6. הנחיות לניהול מי נגר עילי

### ייקבע במסגרת התכנון המפורט ועפ"י תמ"א 1.

# פרק ג'

## כרטסות למתחמים שכונת רמת ידין (דורה)

מסמך זה הינו חלק מדיניות ההתחדשות העירונית. תכנון למתחם התחדשות עירונית יערך על פיו ובכפוף להנחיות שיינתנו ע"י גורמי המקצוע במנהל ההנדסה. מדיניות זו אינה כובלת את שיקול דעתה של הוועדה המקומית וכל החלטה שתקבל ע"י מוסד התכנון. מדיניות התחדשות עירונית לשכונת נאות שקד ורמת ידין הנה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38. מסמך זה מהווה חלק ממסמך מדיניות כהגדרתו, בסעיף 4.1.1. בתכנית המתאר הכוללנית נת/2035.



**כללי**

מתחם התחדשות בצפון שכונת רמת ידן לאורך הרחובות יחזקאל ונחום בסמוך למוקדי הציבור השכונתיים - מתנ"ס, בתי ספר, גן המסילות ומדרום לשטח המתוכנן לפיתוח עתידי. המתחם מיועד להתחדשות המגורים במסגרת תכנית פינוי בינוי בבנייה מגדלית לאורך רח' יחזקאל ובנייה מרקמית לאורך רח' נחום אשר תכלול גם עירוב שימושים ציבוריים ומסחר בקומות הקרקע. כיום במתחם ישנו שצ"פ 'גן עמוס' ומגרש בייעודי ציבורי ובו גן ילדים. (בשטח המתחם קרקע בייעוד מגורים בבעלות קק"ל-להסדרה).

**נתונים כמותיים**

שטח המתחם – כ- 28 דונם

יח"ד קיימות - 264, יח"ד מסחר קיימות - 4

מכפיל יח"ד - לפי תכנית שהוגשה מס' 408-1147735 - נת/מק/60/537

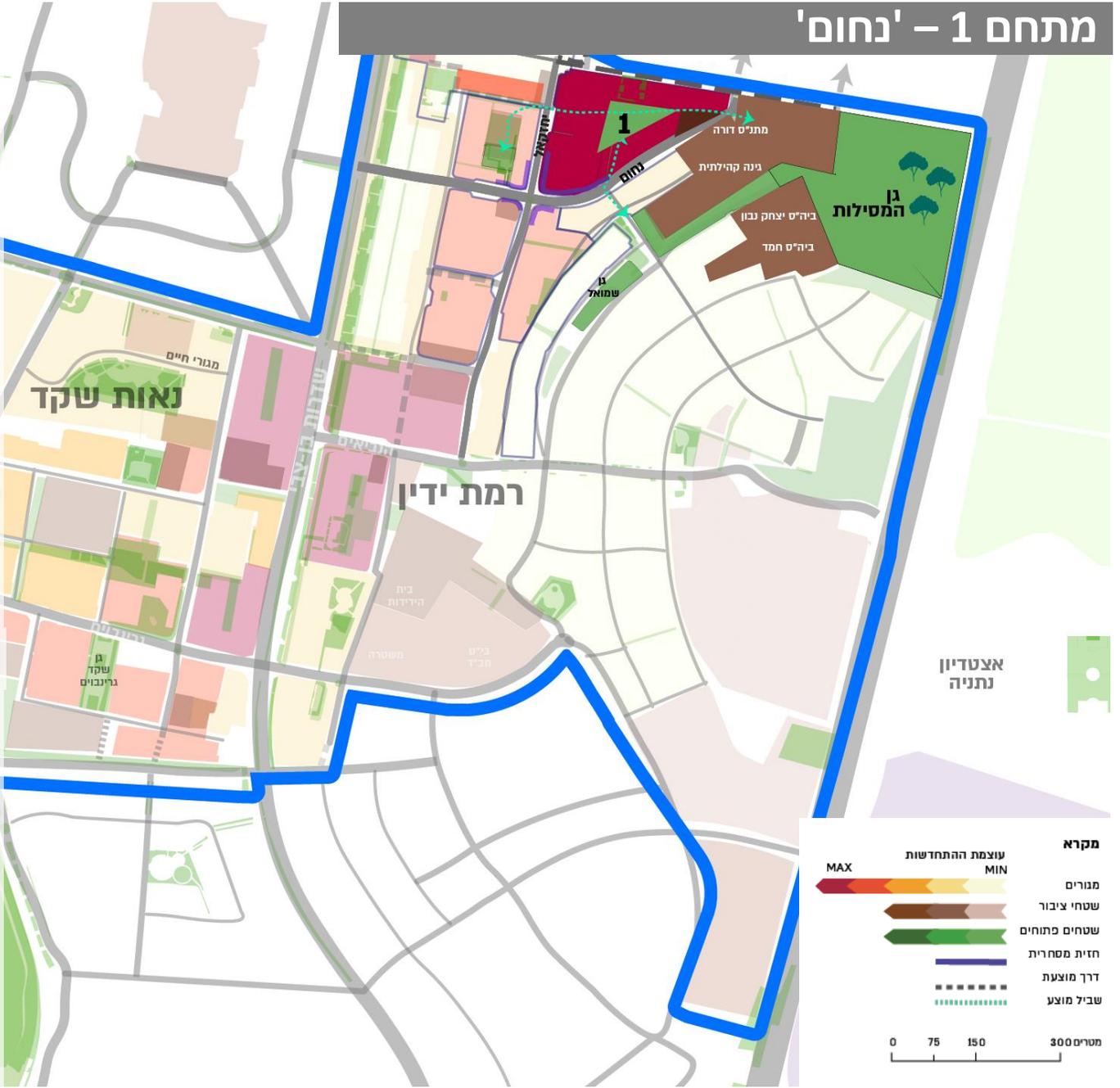
צפיפות ברוטו קיימת - 9.4

צפיפות נטו קיימת - 17.5

**תקציר עקרונות התכנון**

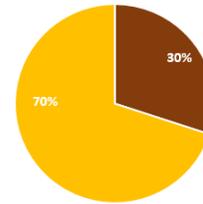
לפי תכנית שהוגשה מס' 408-1147735 - נת/מק/60/537 < מסמכי התכנית באתר מנהל התכנון

- דיוק שטח התכנית, תחום הקו הכחול ועקרונות תכנון לפי התכנית המקודמת; כולל דיוק מיקום החזית המסחרית.



## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	
7933	330	יחזקאל הנביא 11	14	3	1958	1.8	
	328	יחזקאל הנביא 5	8	3	1958	0.8	
	329	יחזקאל הנביא 7	16	4	1960	0.5	
	329	יחזקאל הנביא 9	16	4	1960	0.5	
	116	נחום הנביא 21	32	4	1965	2.4	
	117	נחום הנביא 23	32	4	1965	2.4	
	201	נחום הנביא 25	40	4	1965	2.2	
	202	נחום הנביא 27	40	4	1965	2.2	
	203	נחום הנביא 29	40	4	1965	2.2	
	320	נחום הנביא 31	14	4	-	1.7	
				264	סה"כ מגורים		16 (כ 70%)



## תיאור המתחם – מצב קיים

- **מיקום המתחם** - המתחם ממוקם בחלקה צפון-מזרחי שכונת רמת ידן. מיקומו בין מוקדי הציבור הקיימים ובין תכנית משמעותית מצפון לשכונה הופכת את מיקומו למשמעותי בפיתוח השכונתי והבין-שכונתי.
- **ייעודי קרקע מאושרים** - לפי נת/6/537 - 'מגורים', 'שטח ציבורי פתוח', 'מבנים' ומוסדות ציבור', 'דרך מאושרת'.
- **בעלויות** - במתחם 4 בעלויות; קק"ל, הימנותא, בעלות פרטית ובעלות עיריית נתניה.
- **שירותי ציבור** - בית כנסת 'נר המערב'.
- **שטח ציבורי פתוח** - במתחם קיימת גינה ציבורית 'גינת עמוס'.
- **מבני המגורים** - טיפוסי בינוי קיימים: מרבית המבנים ותיקים משנות ה-60 וה-70, שיכוני רכבת מאורכים בני 3-4 קומות עם מספר כניסות. למעט מבנה המגורים הנמצא בחלקה 204 (מחוץ לקו הכחול המתוכנן) אשר נבנה ב-1991 ועל כן לא נכלל בתכנית ההתחדשות.



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית | שכונת רמת ידן ונאות שקד, נתניה

## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם	
7933	296	דרך קיימת	3.1	
	201	שצ"פ	0.9	
	199	שצ"פ	2.5	
	332	שצ"פ	0.1	
	197	שב"צ	0.8	
	198	שב"צ	0.4	
	196	שב"צ	3.1	
	200	שב"צ	1.2	
			סה"כ ייעודים נוספים	12.1 (כ 30%)
			סה"כ שטח המתחם	28.1



## סכמה תכנונית



המתחם נמצא בצפון רמת ידין - מוקד ההתחדשות- לאורך רח' נחום ויחזקאל, לצד לב מוקדי הציבור בחיבור לתכניות מצפון.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

1. רח' יחזקאל - מהווה רח' פנימי ראשי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך באמצעות הרחבת הדרך/ זיקת הנאה משני צידי הרחוב - כולל בתחום מתחם זה.
2. מוצע לפתח את המשך רח' קדושי עירק לכיוון מזרח - רחוב נחום. סוג הדרך המוצעת תקבע בתכנון מפורט לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.
3. ראו חתכי רח' עקרוביים לרח' יחזקאל (רח' פנימי ראשי) בעמוד 28- החתך המצורף הנו חתך מוצע לא מחייב.

## הנחיות לשטחי מסחר ותעסוקה

היקף מסחר מוצע במתחם – בהתאם לתכנית המקודמת ובדגש על מפגש הרחובות נחום -קדושי עיראק ואל מול שטחי הציבור ממזרח.

## מצב מוצע אפשרי



בינוי מגדלי לאורך רח' יחזקאל וברח' קדושי עיראק. אילוסטרציה בינוי על בסיס תכנית מקודמת.

- מגורים
- דרך מוצעת
- שטח ציבורי פתוח
- מבנים ומוסדות ציבור
- שביל
- חזית מסחרית

## מצב מוצע לפי תכנית מקודמת



מס' 408-1147735 - נת/מק/60/537

**כללי**

מתחם התחדשות בצפון שכונת רמת ידין לאורך רחוב יחזקאל. המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי בדגש על מגורים עם עירוב שימושים ציבוריים בקומת הקרקע בבנייה מגדלית לאורך רח' יחזקאל.

**נתונים כמותיים**

שטח המתחם - 7 דונם

יח"ד קיימות - 96

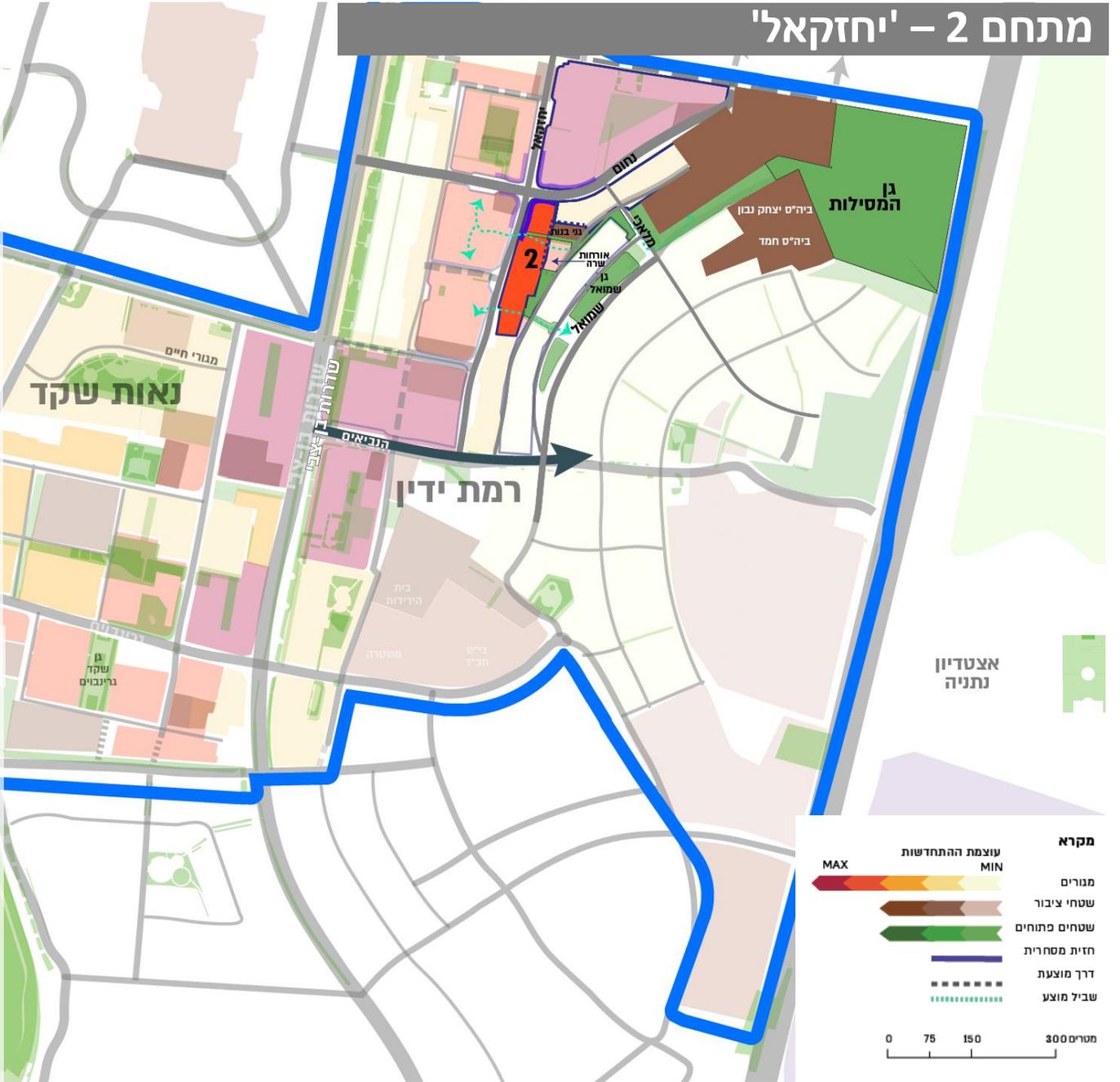
מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7

צפיפות ברוטו קיימת - 12

צפיפות נטו קיימת - 16.5

**תקציר עקרונות התכנון**

- גבהי הבינוי - לאורך רח' יחזקאל - מגוון - עד 35 קומות ברוטו.
- **חזית מסחרית** תופנה לפינת הרחובות יחזקאל-נחום באופן שתואם את המתחמים הנוספים הפונים לצומת זו (מתחמים 1,3,5).
- **רשת תנועתית** - רח' יחזקאל יפותח ויורחב כרח' פנימי ראשי (כולל הפקעה/ זיקת הגאה לצורך הרחבת הרחוב).
- **ממשקים** - בצידו המזרחי מבני ציבור וצמודי קרקע אשר אינם חלק מתכנית ההתחדשות. יש לוודא כי המתחם יהיה בממשק מטיבי עם אלו מבחינת מוקדי הגובה, מעברי הולכי רגל ורשת ירוקה.



## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
7933	118	נחום הנביא 14	16	4	1960	1.2	
	118	יחזקאל הנביא *15	16	4	1960		
	119	יחזקאל הנביא *15	16	4	1960	0.5	*חלק מהמבנה הנמצא בחלקה 118; 2 כניסות
	342	יחזקאל הנביא 19	16	4	1974	0.8	
	343	יחזקאל הנביא 21	16	4	1974	1.65	
	343	יחזקאל הנביא 23	16	4	1974		
	341	יחזקאל הנביא 17	16	4	1974	0.8	
	340	-				1.4	אין מבנה בנוי על חלקה זו
				96			<b>סה"כ מגורים</b>
							<b>6.5 (רשום)</b>

## תיאור המתחם – מצב קיים

- **מיקום המתחם** - המתחם ממוקם בצפון-מרכז שכונת רמת ידן. מיקומו לאורך רח' יחזקאל ולצד מבני ציבור (גני ילדים ומקווה).
- **ייעודי קרקע מאושרים** - לפי ת"ש 3/14/31 - 'מגורים', 'שטח ציבורי פתוח'. לפי נת/537 - 'דרך מוצעת', 'דרך קיימת', לפי נת/6/573 - 'דרך קיימת', 'מגורים'.
- **שטח ציבור פתוח** - בשטח המתחם קיימים מעברים בייעוד שצ"פ המהווים צירי הליכה מזרח-מערב בין גינת שמואל ושירותי הציבור הנמצאים ממזרח למתחם.
- **מבני המגורים** - טיפוסי בינוי קיימים: מרבית המבנים ותיקים משנות ה-60 וה-70, 'מבני H' בני 4 קומות.
- **מגרשים**: מרבית המגרשים קטנים, עד כ-1.5 דונם.
- **המתחם – כולו בשטחים סחירים למגורים.**

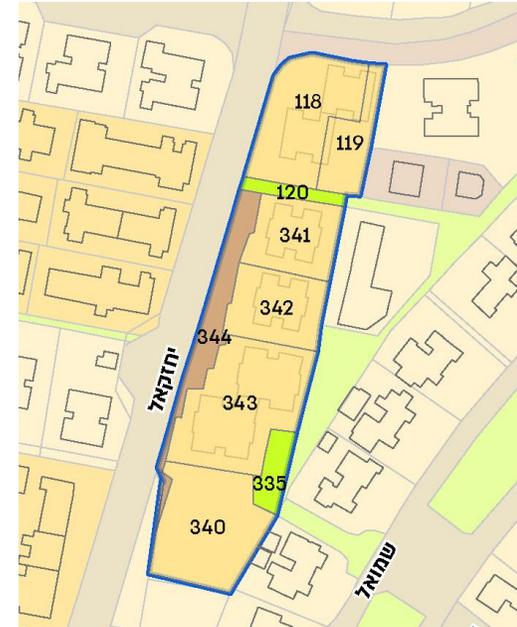


סכמה תכנונית



המתחם נמצא בלב מוקד ההתחדשות בשכונה לאורך רח' יחזקאל המתחדש.

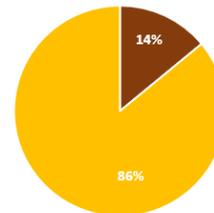
מצב קיים ומאושר



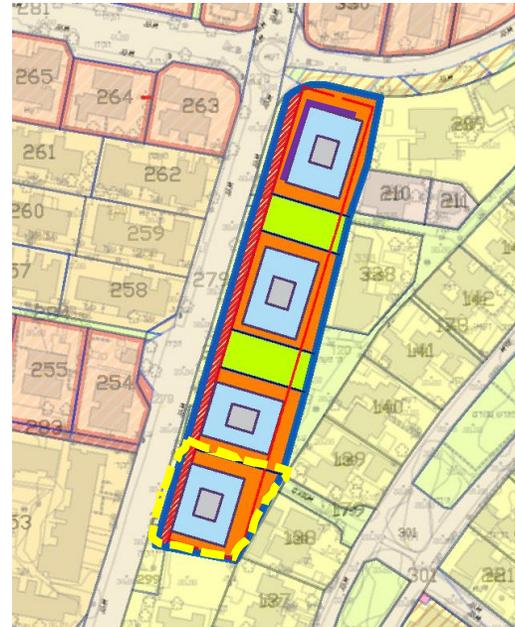
- מטרים
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת

מאזן שטחים – מצב קיים

אחוז	דונם	ייעוד
86%	6.5	מגורים
14%	0.4	שצ"פ
	0.68	דרך קיימת
	<b>7.58</b>	סה"כ



מצב מוצע אפשרי



- מטרים
- שטח ציבורי פתוח
- זיקת המאה
- חזית מסחרית
- תוספת מגרש בניה מותנית\*

מצב מוצע

יחס סחיר ציבורי - ככל הניתן, תוגדל ההקצאה הציבורית לצורך הרחבת דרכים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ככל ולא ניתן להקצות את כל השטח בשטחי קרקע בהפקעה; תיבחן הוועדה המקומית אפשרות להמיר חלק מהקצאת שצ"פ בשצ"פ עם זיקה / שב"צ קרקע בשטחים מבונים. הרחבת והשלמת רחובות/ דרכים בהפקעה ובמידת הצורך עם השלמה בזיקת מעבר בתחום הייעוד הסחיר.

\*יתאפשר סיפוח למתחם ובניה על חלקה 340 (מגרש פרטי) בתנאי של תוספת עד פי 2 מהמצב המאושר, ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם במתחם. במידה ויבונה המגרש, יחולקו מחדש סך הדירות סה"כ בין ארבעת המבנים המוצעים.



מבט לכיוון צפון-מערב, מצב מוצע

### הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

#### גובה הבינוי וקווי הבניין:

1. גובה בנייה מקסימלי יתאפשר במפגש הרחובות יחזקאל ונחום - עד 35 קומות (ברוטו) - בבנייה מגוונת כולל מגדלי מגורים עם/ בלי מסד הכולל עירוב שימושים וחזית פעילה. יתאפשר בינוי שני מגדלים נוספים על רחוב יחזקאל עד 30 ק' ועד 15 ק' בהתאמה. ככל שתבונה חלקה 340, יבנה בתחום המגרש מגדל נוסף עד 15 ק';
2. ישמר מרחק בין מגדלים גבוהים - של לפחות 15-20 מ'. ככל שניתן יתקיימו שטחי שצ"פ בין הבניינים על מנת לרווח בינוי.
3. יש לשמור על בינוי מגוון.
4. קו בניין קדמי יסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.
5. בצומת הרחובות יחזקאל/נחום מוצע לשלב 'חזית פעילה שכונתית' מסחרית/ ציבורית.

### הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

1. רח' יחזקאל - מהווה רח' פנימי ראשי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך בזיקת הנאה משני צידי הרחוב - כולל בתחום מתחם זה.
2. ראו חתכי רח' עקרוניים לרח' יחזקאל - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכו"ב; רחוב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (והשלמה במסגרת זיקת הנאה)
3. מוצע להקצות שטח לשצ"פ בין הבניינים על מנת לרווח בינוי ובאופן שישתלב ברשת השטחים הפתוחים מסביב למתחם; בשצ"פ ממזרח ובממשק עם השצ"פיים המתוכננים ממערב.
4. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתילה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנטי-צל.

### הנחיות לשטחי ציבור מבונים

#### שטחי ציבור נדרשים במתחם:

1. היקף שב"צ ו/או מבונה מוצע (במ"ר) נדרש - 1,100 מ"ר.
2. מספר כיתות גן/מעון נדרשות - לפחות 4 כיתות. לפי 130 מ"ר בנוי ו-180 מ"ר חצר.
3. יינתנו הנחיות עפ"י הפרוגרמה העירונית והצרכים.

#### הנחיות פיתוח לשטחי הציבור:

1. בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים ניתן לשלב בתי כנסת, מרכז קהילתי, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שייתן מענה לתושבי השכונה.
2. מוצע למקם את שטחי הציבור הנדרשים בזיקה לשטחי הציבור הקיימים/מתוכננים במתחמים הסובבים את המתחם.
3. שטחי הציבור המבונים יהיו בממשק ונגישות ישירה מהרחובות הגובלים לתוכנית, מהשצ"פ ומהרחבה העירונית המוצעת.

### הנחיות לשטחי מסחר ותעסוקה

המסחר מוצע במתחם - ימוקם במסגרת חזית פעילה במבנה הצפוני - בפינת הרחובות נחום ויחזקאל.

## כללי

מתחם התחדשות במרכז שכונת רמת ידין בין הרחובות יחזקאל, ירמיהו ונחום. המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי בדגש על מגורים עם עירוב שימושים ציבוריים בבנייה מגדלית לאורך רח' יחזקאל, לצד בנייה מרקמית לאורך רח' ירמיהו (מצידו המערבי מחוץ למתחם - בנייה צמודת קרקע).

## נתונים כמותיים

שטח המתחם – כ- 11 דונם

יח"ד קיימות - 108

מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7

צפיפות ברוטו קיימת - 9

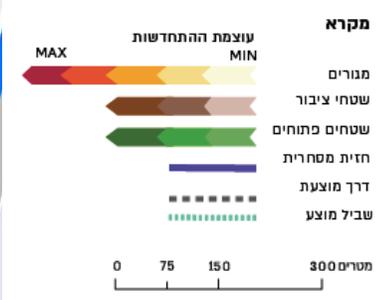
צפיפות נטו קיימת - 9.3

## תקציר עקרונות התכנון

- **גבהי הבינוי** - גובה מקסימלי לאורך רח' יחזקאל בבנייה מגדלית עד 35 קומות (ברוטו), ולאורך רח' ירמיהו - בנייה מרקמית עד 9-10 קומות (ברוטו).
- **חזית מסחרית/ פעילה** - חזית מסחרית שכונתית תופנה לפינת הרחובות יחזקאל-נחום באופן שתואם את המתחמים הנוספים הפונים לצומת זו (מתחמים 1,2,5); במתחם זה – החזית המסומנת יכולה להיות "חזית פעילה/ ציבורית".
- **רשת תנועתית** – רח' יחזקאל יפותח ויורחב כרח' פנימי ראשי (כולל זיקת הנאה לצורך הרחבת הרחוב). יש להוסיף רח' חדש בין הרח' יחזקאל/ירמיהו בדרום המתחם, לצורך השלמת הרשת התנועתית. סוג הדרך המוצעת לשיקול הועדה המקומית. מקטע רחוב זה יוכל לשמש גם לצורך גישה לכניסה לחניונים במתחמים 3,4.
- **שטחים פתוחים** – יש לשמור על שצ"פ פנימי לינארי באופן שיהווה המשכי לשצ"פיים מצפון-דרום כחלק מרשת ירוקה הכוללת. יש לשמור על מעברים רכים מזרח-מערב כשביל/זיקת הנאה באופן המשכי למעבר המוצע במתחם 2 ממזרח.



אצטדיון  
נתיה



## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות	
7932	264	נחום הנביא 8	16	4	1969	1.1		
	264	נחום הנביא 10	16	4	1960	1.0		
	262	יחזקאל הנביא 24	8	2	1973	1.0		
	263	יחזקאל הנביא 22	16	4	1960	1.0		
	261		ירמיהו הנביא 11א	4	2	1965	1.24	
			ירמיהו הנביא 11ב	4	2	1965		
	257	ירמיהו הנביא *15	4	2	1971	1.0		
	258	יחזקאל הנביא 28	20	2	1958	1.0		
	257	ירמיהו הנביא *15	4	2	1960	1.14		
	260		ירמיהו הנביא 13א	4	2	1965	1.2	
			ירמיהו הנביא 13ב	4	2	1965		
	259		יחזקאל הנביא 26א	4	2	1969	1.0	
		יחזקאל הנביא 26ב	4	2	1969			
						<b>10.7</b>		
			<b>108</b>	<b>סה"כ מגורים</b>				

## תיאור המתחם – מצב קיים

מיקום המתחם - המתחם ממוקם במרכז שכונת רמת ידין.

ייעודי קרקע מאושרים - לפי נת/6/573 – 'מגורים', 'שטח ציבורי פתוח', 'דרך קיימת'.

שירותי ציבור - אין שירותי ציבור בתוך המתחם.

שטחי ציבור פתוחים - בדרום המתחם ובגבול עם מתחם 4, ישנו גן ציבורי 'ירמיהו'.

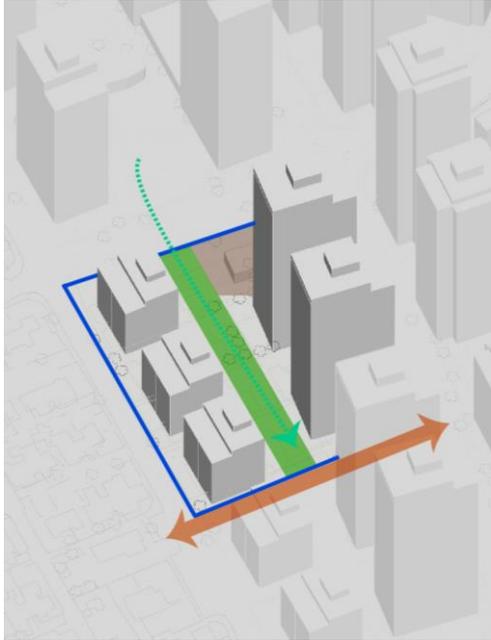
מבני המגורים - טיפוסי בינוי קיימים: מרבית המבנים ותיקים משנות ה-60' וה-70'. ישנם 3 מבני H מבני 4 קומות, ו-6 מבנים דו-קומתיים מאורכים.

מגרשים: מרבית המגרשים קטנים, עד כ-1 דונם.

שטח המתחם – רובו ככולו בייעודים למגורים.



מצב מוצע אפשרי



מבט לכיוון צפון-מזרח, מצב מוצע

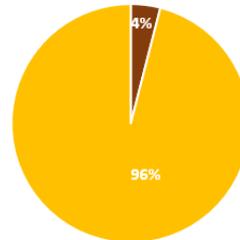


- מגורים
- שטח ציבורי פתוח
- שב"צ
- דרך משולבת
- חזית מסחרית
- זיקת הנאה

מצב מוצע

**יחס סחיר ציבורי:** ככל הניתן, תוגדל ההקצאה הציבורית לצורך הרחבת דרכים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ככל ולא ניתן להקצות את כלל השטח בשטחי קרקע בהפקעה; תיבחן הוועדה המקומית אפשרות להמיר חלק מהקצאת שב"צ בשפ"פ עם זיקה / שב"צ קרקע בשטחים מבונים. הרחבת והשלמת רחובות/ דרכים בהפקעה ובמידת הצורך עם השלמה בזיקת מעבר בתחום הייעוד הסחיר.

לאורך רחוב יחזקאל – חזית מסחרית/ ציבורית.



מצב קיים ומאושר



- מגורים
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת

מאזן שטחים – מצב קיים

ייעוד	דונם	אחוז
מגורים	10.7	96%
דרך וחניה	0.25	2%
שב"פ	0.22	2%
<b>סה"כ</b>	<b>11.17</b>	

סכמה תכנונית



המתחם נמצא בלב מוקד ההתחדשות בשכונה לאורך רח' יחזקאל המתחדש.

## הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

### גובה הבינוי וקווי הבינוי:

1. גובה בנייה מקסימלי יתאפשר לאורך רח' יחזקאל - עד 35 קומות (ברוטו) - בבנייה מגדלית - מגדלי מגורים מעל קומת קרקע גבוהה עם עירוב שימושים וחזית פעילה, בנייה מרקמית לאורך רח' ירמיהו עד 9-10 קומות (ברוטו).
2. יש לשמור על בינוי מגוון לאורך רח' יחזקאל.
3. בצומת הרחובות יחזקאל/נחום מוצע לשלב 'חזית פעילה שכונתית' מסחרית/ ציבורית.
4. ניתן למקם 2-3 מגדלים לאורך רח' יחזקאל, ו-2-3 מבנים מרקמיים לאורך רח' ירמיהו.
5. ישמר מרחק בין מגדלים גבוהים - של לפחות 15-20 מ' בין מגדלי המגורים, לפחות 12-14 בין מגדל למרקמי, ולפחות 10-14 מ' בין בנייני מגורים בבנייה מרקמית עד 10 קומות.
6. קו בניין קדמי יסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.

## הנחיות עקרוניות לשצ"פים

1. יש לפתח שצ"פ/שפ"פ לינארי צפון-דרום כחלק מהרשת השטחים הפתוחים והרשת הרכה להולכי רגל.
2. יש לאפשר מעברים חוצים (בפרט מזרח ומערב) נוספים להולכי הרגל דרך המבנן המתוכנן בחזית רח' יחזקאל ע"י מספר מעברים לצורך שיפור הקישוריות והנגישות מ/אל אמצעי התחבורה הציבורית ובין מוקדים הציבור השונים, הסמוכים למתחם.
3. זיקת הנאה - כל המרחב הפתוח בקומת הקרקע, לאורך החזית הפעילה, השצ"פים והמעברים להולכי הרגל יהיה פתוח ונגיש וירשם בזיקת הנאה למעבר, מלבד השטחים הנדרשים לשימוש שטחי הציבור ושטחי השירות והתשתיות הנדרשים לתפקוד השימושים העיקריים בבניין.
4. יש לתת דגש על רצף שבילי האופניים בצמתים, שילוב השבילים בשצ"פים.
5. בבחירת מיקום השצ"פ יש לוודא כי הוא משתלב בצורה מיטיבית עם רשת השצ"פים העירונית ובפרט כחלק מרצף עם המתחמים הגובלים, כך שיחזק את הרשת הירוקה ויתאם גם להנחיות הניקוז.
6. מיקום השצ"פ ישאף לשמור ככל הניתן על עצים קיימים בעלי ערכיות גבוהה בהתאם לסקר עצים שיעשה בתכנון מפורט.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

1. רח' יחזקאל - מהווה רח' פנימי ראשי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך בזיקת הנאה משני צידי הרחוב - כולל בתחום מתחם זה.
2. מוצע להוסיף רח' חדש בדרום המתחם - רחוב הדרך לא יפחת מ-12 מ' - כאשר מחצית בתחום מתחם זה ומחצית במתחם מדרום (מס' 4) לצורך השלמת הרשת התנועתית. סוג הדרך (דרך מוצעת/דרך משולבת) לשיקול דעתה של הועדה המקומית. דרך זו תוכל לשמש גם לגישה לכניסות לחניונים בתת"ק (במקום מיקום כניסות לחניונים ברחוב יחזקאל).
3. יש לשמור על זיקת הנאה להרחבת זכות הדרך בקו הבינוי הקדמי.
4. ראו חתכי רח' עקרוניים לרח' יחזקאל - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המזרקות וכיו"ב; רחוב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (ויושלם גם בזיקת הנאה לצורך הרחבת מרחב הרחוב).
5. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; כן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתילה ובפרט לנטיעות וכן אלמנט-צל.

## הנחיות לשטחי מסחר ותעסוקה

המסחר מוצע במתחם - ימוקם במסגרת חזית פעילה ברחוב יחזקאל ועד פינת רח' נחום; החזית הפעילה במתחם זה משולבת גם בחזית פעילה ציבורית.

## כללי

מתחם התחדשות במרכז שכונת רמת ידן לאורך הרחובות יחזקאל, ירמיהו ונחום.

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי בדגש על מגורים עם עירוב שימושים ציבוריים בקומת הקרקע בבנייה מגדלית לאורך רח' יחזקאל, לצד בנייה מרקמית לאורך רח' ירמיהו.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 10.6 דונם

יח"ד קיימות - 96

מכפיל יח"ד לא יעלה על 3.7-4

צפיפות ברוטו קיימת - 9

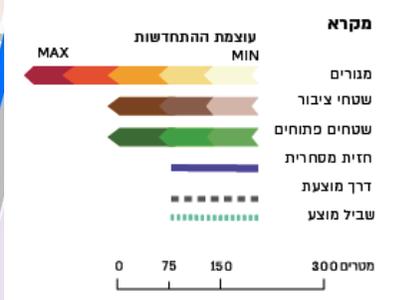
צפיפות נטו קיימת - 9.2

## תקציר עקרונות התכנון

- גבהי הבינוי - גובה מקסימלי לאורך רח' יחזקאל בבנייה מגדלית עד 35 קומות (ברוטו), ולאורך רח' ירמיהו - בבנייה מרקמית עד 9-10 קומות (ברוטו)
- רשת תנועתית – רח' יחזקאל יפותח ויורחב כרח' פנימי ראשי (כולל זיקת הנאה לצורך הרחבת הרחוב). לשיקול דעת העירייה להוסיף חיבור בין רח' ירמיהו לשדרות בן צבי לצורך השלמת הרשת התנועתית.
- שטחים פתוחים – יש לשמור על שצ"פ/שפ"פ/שטח פיתוח בזיקת מעבר - פנימי לינארי/שביל להולכי רגל באופן שיהווה המשכי לשצ"פ/ים מצפון-דרום כחלק מרשת ירוקה הכוללת. יש לשמור על מעברים רכים מזרח-מערב כשביל/זיקת הנאה באופן המשכי למעבר המוצע במתחם 2 ממזרח.
- חזית מסחרית ברח' יחזקאל – אופציונלית במתחם זה; חזית פעילה – שטחי ציבור מבונים יהיו נגישים, ככל הניתן, מרח' יחזקאל.



אצטדיון נתניה



# מתחם 4 – 'יחזקאל/ ירמיהו'

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
7932	255	יחזקאל הנביא 30	16	4	1970	1.2	
	254	יחזקאל הנביא 30	16	4	1960	1.8	
	253	יחזקאל הנביא 38	4	2	1976	6.33	
		יחזקאל הנביא 32א	4	2	1976		
		יחזקאל הנביא 32ב	4	2	1976		
		יחזקאל הנביא 34	4	2	1976		
		יחזקאל הנביא 36	4	2	1976		
		ירמיהו הנביא 19	4	2	1976		
		ירמיהו הנביא 31	4	2	1976		
		ירמיהו הנביא 25	4	2	1969		
		ירמיהו הנביא 23	4	2	1969		
		ירמיהו הנביא 21	4	2	1969		
	ירמיהו הנביא 29	4	2	1976			
	ירמיהו הנביא 27	4	2	1976			
	256	ירמיהו הנביא 17	16	2	1960	1.2	
						<b>10.53</b>	
							<b>96</b>
							<b>סה"כ מגורים</b>

## תיאור המתחם – מצב קיים

מיקום המתחם - המתחם ממוקם במרכז שכונת רמת ידן, בלב מוקד ההתחדשות.

ייעודי קרקע מאושרים - לפי נת/6/573 – 'מגורים', 'דרך קיימת'.

שירותי ציבור - אין שירותי ציבור בתוך המתחם.

שטחי ציבור פתוחים - גן ציבורי 'ירמיהו' וגן 'יחזקאל' הקיימים בייעודי קרקע 'מגורים', בחלקות 256 ו-253.

מבני המגורים -

טיפוסי בינוי קיימים: מרבית המבנים ותיקים משנות ה-60' וה-70', 3 מבני H מבני 4 קומות ו-4 מבנים דו-קומתיים מאורכים.

מגרשים: המתחם מורכב מ-3 מגרשים, בגודל של כ-1.5 ד', ומגרש גדול יחסית בגודל של כ-6 דונם.



מגורים  
 מבני ציבור  
 דרך מאושרת

## מצב מוצע אפשרי



מבט לכיוון צפון-מערב, מצב מוצע



- מגורים
- מעורב מבני ציבור/שטח ציבורי פתוח
- דרך משולבת
- זיקת הנאה

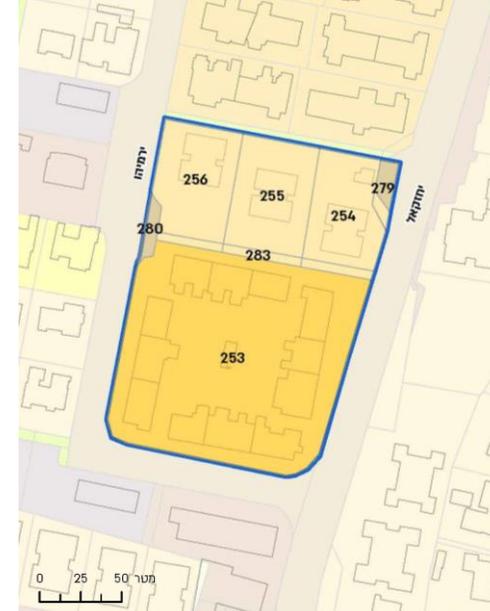
## מצב מוצע

**יחס סחיר ציבורי** - ככל הניתן, תוגדל ההקצאה הציבורית לצורך הרחבת דרכים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ככל ולא ניתן להקצות את כלל השטח בשטחי קרקע בהפקעה; תיבחן הוועדה המקומית אפשרות להמיר חלק מהקצאת שצ"פ בשפ"פ עם זיקה / שב"צ קרקע בשטחים מבונים. הרחבת והשלמת רחובות/ דרכים בהפקעה ובמידת הצורך עם השלמה בזיקת מעבר בתחום הייעוד הסחיר.

שטחי ציבור - הפרשה של לפחות 2 דונם.

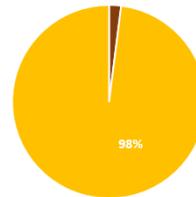
זיקת הנאה - יש לאפשר זיקת הנאה למעבר לינארי במרכז המתחם ולהרחבת זכות הדרך לאורך רח' יחזקאל.

## מצב קיים ומאושר



- מגורים
- מבני ציבור
- דרך מאושרת

## מאזן שטחים – מצב קיים



ייעוד	דונם	אחוז
מגורים	10.53	98%
דרך	0.25	2%
<b>סה"כ</b>	<b>10.78</b>	

## סכמה תכנונית



המתחם נמצא בלב מוקד ההתחדשות בשכונה לאורך רח' יחזקאל המתחדש.

## הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

### גובה הבינוי וקווי הבניין:

1. גובה בנייה מקסימלי יתאפשר לאורך רח' יחזקאל - עד 35 קומות (ברוטו) - בבנייה מגדלית - מגדלי מגורים מעל מסד הכולל עירוב שימושים וחזית פעילה, בנייה מרקמית לאורך רח' ירמיהו עד 9-10 קומות (ברוטו).
2. יש לשמור על בינוי מגוון.
3. ניתן למקם 2-3 מגדלים לאורך רח' יחזקאל, ו-2-3 מבנים מרקמיים לאורך רח' ירמיהו.
4. ישמר מרחק בין מגדלים גבוהים - של לפחות 15-20 מ' בין מגדלי המגורים, ושל לפחות 10-14 מ' בין בנייני מגורים בבנייה מרקמית עד 10 קומות.
5. קו בניין קדמי יסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.
6. יתאפשרו לפחות שני כיווני אוויר לכל יחידת דיור.
7. בצומת הרחובות יחזקאל/נחום מוצע לשלב 'חזית פעילה שכונתית' מסחרית/ ציבורית.
8. הבינוי המוצע יאפשר במסגרתו מעברים איכותיים להולכי רגל - יתאפשרו מעברים חוצים לתוך הבלוק (באמצעות פסאז'ים בקומת הקרקע ו/או מעברים בין בניינים) ותירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחומם.

## הנחיות לשטחי ציבור מבונים

### שטחי ציבור נדרשים במתחם:

1. היקף שב"צ מופרש בקרקע מוצע (במ"ר) נדרש - 2 דונם.
2. פרוגרמה: מספר כיתות גן/מעון נדרשות - לפחות 4 כיתות. לפי 130 מ"ר בניו ו-180 מ"ר חצר (מבונה/בייעוד).
3. יינתנו הנחיות עפ"י הפרוגרמה העירונית והצרכים.
4. בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים (קרקע/ מבונים) ניתן יהיה לשלב בתי כנסת, מרכז הקהילתי, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שייתן מענה לתושבי השכונה ובהתאם להנחיית העירייה.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

### חיזוק והשלמת רשת הרחובות + רשתות משלימות/ "רכות"

1. רח' יחזקאל - מהווה רח' פנימי ראשי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך בזיקת הנאה משני צידי הרחוב - כולל בתחום מתחם זה.
2. מוצע להוסיף רח' חדש בצפון המתחם - רחוב הדרך לא יפחת מ-12 מ' - כאשר מחצית בתחום המתחם הנ"ל, ומחצית במתחם מצפון (מס' 3) לצורך השלמת הרשת התנועתית. סוג הדרך (דרך מוצעת/דרך משולבת) לשיקול דעתה של הועדה המקומית.
3. ראו חתכי רח' עקרוניים לרח' יחזקאל - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכיו"ב; רחוב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (ויושלם גם בזיקות הנאה).
4. יש לפתח שצ"פ/שפ"פ לינארי צפון-דרום כחלק מהרשת הרכה להולכי רגל.
5. יש לתת דגש על קישוריות בין מוקדי ציבור פתוחים/ מבונים באמצעות הרשת הרכה תוך התאמה למגוון גילאים (ביה"ס, מועדון לקשיש, מתנ"סים וכו').
6. יש לאפשר מעברים חוצים (בפרט מזרח ומערב) נוספים להולכי הרגל דרך המבנן המתוכנן בחזית רח' יחזקאל ע"י מספר מעברים (פאסז'ים או מעברים בין המבנים) לצורך שיפור הקישוריות והנגישות מ/אל אמצעי התחבורה הציבורית ובין מוקדים הציבור השונים, הסמוכים למתחם.
7. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתילה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנט-צל.
8. יש לשלב שצ"פ לינארי בלב המתחם.
9. בבחירת מיקום השצ"פ יש לוודא כי הוא משתלב בצורה מיטיבית עם רשת השצ"פים העירונית, כך שיחזק את הרשת הירוקה, ויתאם גם להנחיות הניקוז.
10. מיקום השצ"פ ישאף לשמור ככל הניתן על עצים קיימים בעלי ערכיות גבוהה בהתאם לסקר עצים שיעשה בתכנון מפורט.

## הנחיות לשטחי מסחר ותעסוקה

היקף מסחר מוצע במתחם - ימוקם במסגרת חזית פעילה נקודתית - ברחוב יחזקאל ובדופן הדרומית של המתחם.

## כללי

מתחם התחדשות בצפון שכונת רמת ידן לאורך הרחובות יחזקאל ונחום.

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי בדגש על מגורים עם עירוב שימושים ציבוריים בקומת הקרקע בבנייה מגדלית לאורך רח' יחזקאל, לצד בנייה מרקמית לאורך רח' ירמיהו.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 11.4 דונם

יח"ד קיימות - 154

מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7

צפיפות ברוטו קיימת - 13.5

צפיפות נטו קיימת - 19.4

## תקציר עקרונות התכנון

**גבהי הבינוי** - גובה מקסימלי לאורך רח' יחזקאל בבנייה מגדלית עד 40 קומות (ברוטו), ולאורך רח' ירמיהו - בנייה מגדלית עד 27 קומות (ברוטו).

**חזית מסחרית** - חזית מסחרית שכונתית תופנה בעיקר לפינת הרחובות יחזקאל-נחום באופן שתואם את המתחמים הנוספים הפונים לצומת זו (מתחמים 1,2,3,8). ניתן להמשיך את החזית המסחרית/ הפעילה צפונה לאורך רח' יחזקאל.

**רשת תנועתית** - רח' יחזקאל יפותח ויורחב כרח' פנימי ראשי (כולל זיקת הגאה/ הרחבת הרחוב).

**שטחים פתוחים** - יש לשמור על שצ"פ פנימי לינארי/שביל באופן שיהווה המשכי לשטחים הירוקים ממזרח, ולכיוון דרום כחלק מרשת ירוקה הכוללת.



גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות	
7932	270	יחזקאל הנביא 8	8	4	1960	1.1		
		יחזקאל הנביא 8	8	4	1960			
	271	יחזקאל הנביא 20	8	4	1960	2.2		
		יחזקאל הנביא 18	8	4	1960			
		יחזקאל הנביא 16	8	4	1960			
		יחזקאל הנביא 14	8	4	1960			
		יחזקאל הנביא 12	8	4	1960			
		יחזקאל הנביא 10	8	4	1960			
	266	נחום הנביא 9	8	4	1960	1.6		
		נחום הנביא 11	8	4	1960			
		נחום הנביא 13	8	4	1960			
		נחום הנביא 7	8	4	1960			
		נחום הנביא 15	8	4	1960			
		267	ירמיהו הנביא 5	14	4	1960	1.1	
		268	ירמיהו הנביא 3	14	4	1960	1.0	
	269	ירמיהו הנביא 1	14	4	1960	0.9		
	<b>סה"כ מגורים</b>		<b>154</b>			<b>7.9</b>		

### תיאור המתחם – מצב קיים

**מיקום המתחם** - המתחם ממוקם צפון שכונת רמת ידן, לאורך רח' יחזקאל המהווה מוקד ההתחדשות.

**ייעודי קרקע מאושרים** - לפי נת/6/573 – 'מגורים', 'שטח לבניית ציבור' ו'שטח ציבורי פתוח'.

**שירותי ציבור** - 2 גני ילדים קיימים ('הלוס' ו-'ארז'), ו-2 בתי כנסת קיימים.

**שטחי ציבור פתוחים** - גן ציבורי 'נחום'.

**מבני המגורים** -

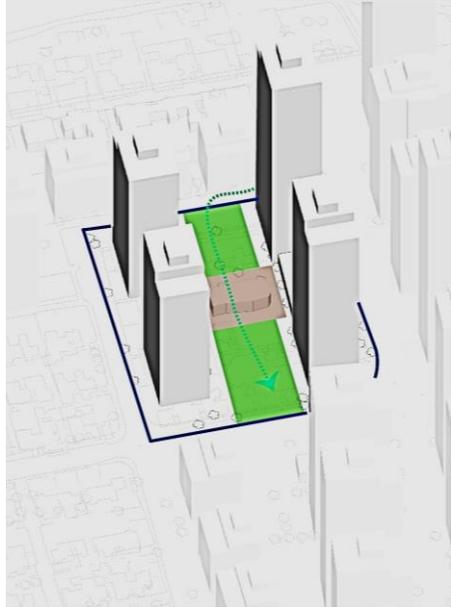
**טיפוסי בנייני קיימים:** מרבית המבנים ותיקים משנות ה-60, 3 מבני H-3 מבני שיכון בני 4 קומות.

**מגרשים:** מרבית המגרשים קטנים, כ-1.5 דונם.



■ שטח ציבורי פתוח  
■ מגורים  
■ מבני ציבור  
■ דרך מאושרת

מצב מוצע אפשרי



מבט לכיוון צפון-מזרח, מצב מוצע



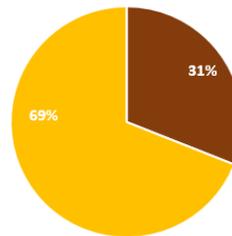
- מגורים
- דרך מוצעת
- שב"צ
- שטח ציבורי פתוח
- זיקת הנאה
- חזית מסחרית
- גני ילדים

מצב מוצע

**יחס סחיר ציבורי** - ככל הניתן, תוגדל ההקצאה הציבורית לצורך הרחבת דרכים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ככל ולא ניתן להקצות את כלל השטח בשטחי קרקע בהפקעה; תיבחן הוועדה המקומית אפשרות להמיר חלק מהקצאת שצ"פ בשפ"פ עם זיקה / שב"צ קרקע בשטחים מבונים. הרחבת והשלמת רחובות/ דרכים בזיקת הנאה ובמידת הצורך עם השלמה בזיקת מעבר בתחום הייעוד הסחיר.

שטחי ציבור - יש לשמור על בית הכנסת הקיים במתחם ולאפשר מעבר הולכי רגל בציר צפ' דר' ברצועה הציבורית הפנימית; יש למקם את גני הילדים לאורך רח' ירמיהו.

חזית מסחרית - יש למקד את הציר המסחרי לאורך רח' יחזקאל.



מצב קיים ומאושר



- מגורים
- מבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת

מאזן שטחים – מצב קיים

ייעוד	דונם	אחוז
מגורים	7.9	69%
דרך	0.11	1%
שב"צ	1.78	16%
שצ"פ	1.68	15%
סה"כ	11.47	

סכמה תכנונית



המתחם נמצא בלב מוקד ההתחדשות בשכונה לאורך רח' יחזקאל המתחדש.

## הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

גובה הבינוי וקווי הבינוי:

1. גובה בנייה מקסימלי יתאפשר לאורך רח' יחזקאל - עד 40 קומות (ברוטו) - בבנייה מגדלית - מגדלי מגורים מעל מסד הכולל עירוב שימושים וחזית פעילה, בנייה לאורך רח' ירמיהו עד 27 קומות (ברוטו).
2. יש לשמור על בינוי מגוון.
3. ניתן למקם 2-3 מגדלים לאורך רח' יחזקאל, ו-2-3 מבנים מרקמיים לאורך רח' ירמיהו.
4. ישמר מרחק בין מגדלים גבוהים - של לפחות 15-20 מ' בין מגדלי המגורים, לפחות 12-14 בין מגדל למרקמי, ולפחות 10-14 מ' בין בנייני מגורים בבנייה מרקמית עד 10 קומות.
5. קו בניין קדמי יסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.
6. יתוכננו לפחות שני כיווני אוויר לכל יחידת דיור.
7. בצומת הרחובות ירמיהו/יחזקאל מוצע לשלב 'חזית פעילה שכונתית מסחרית/ ציבורית בממשק למבני הציבור הקיימים מדרום.

## הנחיות לשטחי ציבור מבונים

1. ישמר בית הכנסת הקיים במרכז המתחם (תופס כיום חלק משטחי חלקה 272 שבייעוד ציבורי – בלב המתחם).
2. היקף הקצאה קרקע/ שטחים מבונים מוצע (במ"ר) נדרש - כ-780 מ"ר.
3. מספר כיתות גן/מעון נדרשות - לפחות 6 כיתות (6 כיתות נוסף ל-2 הקיימות). לפי 130 מ"ר בנוי ו-180 מ"ר חצר.
4. יש להקצות את שטח ציבורי במתחם (בקרקע) בשטח שלא יפחת מהשטח הציבורי הקיים הנכנס.
5. מוצע למקם את שטחי הציבור הנדרשים בזיקה לשטחי הציבור הקיימים/מתוכננים במתחמים הסובבים את המתחם.
6. שטחי הציבור המבונים יהיו בממשק ונגישות ישירה מהרחובות הגובלים לתוכנית, מהשצ"פ ומהרחבה העירונית המוצעת.
7. בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים (קרקע/ מבונים) ניתן יהיה לשלב בתי כנסת, מרכז קהילתי, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שייתן מענה לתושבי השכונה ובהתאם להנחיית העירייה.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

חיזוק והשלמת רשת הרחובות והתנועה ורשתות משלימות/ "רבות"

1. רח' יחזקאל - מהווה רח' פנימי ראשי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך בהפקעה/ בזיקת הנאה משני צידי הרחוב - כולל בתחום מתחם זה.
2. ראו חתכי רח' עקרוניים לרח' יחזקאל - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכיו"ב; רוחב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (והשלמה בזיקת הנאה).
3. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "רוק" עם אזורים לשתילה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנט-צל.
4. מוצע לפתח שצ"פ/שפ"פ לינארי צפון-דרום כחלק מהרשת הרכה להולכי רגל.
5. יש לתת דגש על קישוריות בין מוקדי ציבור פתוחים/ מבונים באמצעות הרשת הרכה תוך התאמה למגוון גילאים (ביה"ס, מועדון לקשיש, מתנ"סים וכו').
6. יש לאפשר מעברים חוצים (בפרט מזרח ומערב) נוספים להולכי הרגל דרך המבנן המתוכנן בחזית רח' יחזקאל ע"י מספר מעברים ('פאסז'ים' או מעברים בין המבנים) לצורך שיפור הקישוריות והנגישות מ/אל אמצעי התחבורה הציבורית ובין מוקדים הציבור השונים, הסמוכים למתחם.
7. יש לתת דגש על רצף שבילי האופניים בצמתים, שילוב השבילים בשצ"פים.

## הנחיות לשטחי מסחר ותעסוקה

מסחר מוצע במתחם - ימוקם במסגרת חזית פעילה בפינת הרחובות נחום ויחזקאל וניתן להמשיכו צפונה לאורך רח' יחזקאל.



## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
7932	554	ועידת הלסינקי 4	16	4	1970	1.2	
	548	ועידת הלסינקי 5	16	4	1970	0.88	
	549	ועידת הלסינקי 6	16	4	1970	0.68	
	550	ועידת הלסינקי 7	16	4	1970	0.76	
	552	ועידת הלסינקי 9	16	4	1970	0.69	
	551	ועידת הלסינקי 8	16	4	1970	0.75	
	556	הנביאים 9	16	4	1967	1.17	
	556	הנביאים 7	16	4	1967		
	553	ועידת הלסינקי 10	16	4	1970	0.62	
	555	הנביאים 5	28	4	1969	2.58	
	555	הנביאים 1	28	4	1969		
	555	הנביאים 3	28	4	1969		
						<b>9.33</b>	
							<b>228</b>
							<b>סה"כ מגורים</b>

## תיאור המתחם – מצב קיים

**מיקום המתחם** - המתחם ממוקם בחלקה המערבי של שכונת רמת ידין – על ציר שדרות בן צבי. תת מתחם זה ממוקם במיקום בעל נראות גבוהה ובעל חשיבות שכונתית משמעותית – ממוקם בצומת מרכזית בין השכונות.

**ייעודי קרקע מאושרים** - לפי תש"צ 3/14/31 - 'אזור מגורים 3-4 קומות', 'דרך וחנייה ציבורית', 'שביל', 'שטח להשלמה' ו'שטח ציבורי פתוח'. לפי נת/3/353 - 'אזור מגורים א', 'לפי נת/537' - 'דרך מוצעת', 'דרך קיימת', לפי נת/6/573 - 'דרך קיימת', 'מסחר', 'שטח לבנייה ציבורי' ו'שטח ציבורי פתוח'.  
**שירותי ציבור** - קופת חולים, בית כנסת.

**מסחר** - חזית מסחרית קיימת לאורך רחוב הנביאים בקומת הקרקע. מסחר קיים ברחוב ירמיהו, עד 1 קומות. **תכנון תחבורתי** -

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025" - שד' בן צבי מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. לא מתוכננים נתיבי מהיר לעיר בשכונה. שבילי אופניים - בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים בבן צבי.

**שטח ציבורי פתוח** - המתחם צמוד לגן ישיעהו הנמצא מצפון.

### מבני המגורים –

טיפוסי בינוי קיימים: מרבית המבנים ותיקים משנות ה-70'. חזית מסחרית על רחוב הנביאים, מבני ציבור חד-קומתיים ותיקים על רח' ירמיהו הנביא.

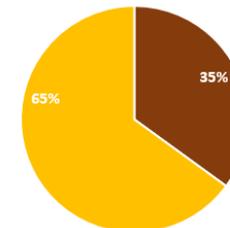
מגרשים: מרבית המגרשים קטנים, עד כ-1.5 דונם (ובמיוחד הצפוניים הקטנים מדונם)..



מסחר  
שצ"פ  
מגורים  
דרך וחנייה  
שביל  
מגורים א'

## ייעודים נוספים – המשך טבלה

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם
7932	577	דרך וחנייה	0.54
	578		2.28
	579	שטח להשלמה	0.5
	582	שביל	0.5
<b>סה"כ ייעודים נוספים</b>			<b>11.53</b>
<b>סה"כ שטח המתחם</b>			<b>20.86</b>



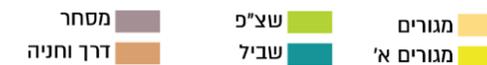
## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם	הערות
7932	203	שצ"פ	0.9	בחלקיות
	564		0.16	
	564		1.4	
7932	277	מגורים א'	1.29	בבעלות רמ"י
	606		0.56	
7932	624	מסחר	0.96	
	203		0.3	בחלקיות
	624		0.08	בחלקיות
	625		1.6	
	277		0.3	בחלקיות
	606		0.16	בחלקיות

סכמה תכנונית



מצב קיים ומאושר



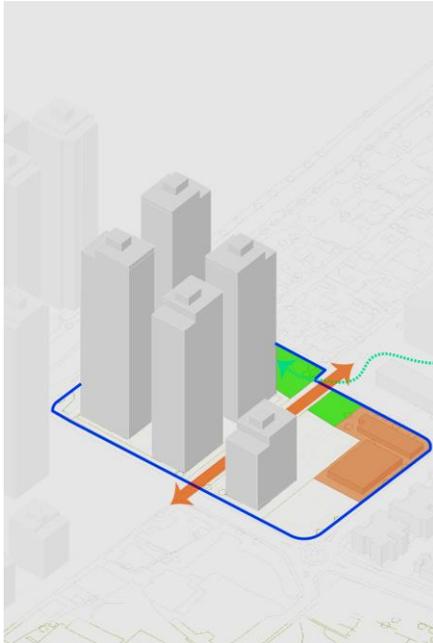
מצב מוצע אפשרי \* השטח המסומן בקוקו צהוב בבעלות רמ"י ואינו חלק מהתכנון המוצע במתחם



מצב מוצע

- **יחס סחיר ציבורי** - ככל הניתן, תוגדל ההקצאה הציבורית לצורך הרחבת דרכים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ככל ולא ניתן להקצות את כלל השטח בשטחי קרקע בהפקעה; תיבחן הוועדה המקומית אפשרות להמיר חלק מהקצאת שצ"פ בשפ"פ עם זיקה / שב"צ קרקע בשטחים מבונים. לכל הפחות יעשה ייעול והצרחה של השטחים השונים שאינם סחירים לצורך הסדרת הרחובות ושטחי הציבור באופן יעיל כחלק מהמערך המרחבי בשכונה.
- **שטחי ציבור** - החלופה הנוכחית מאפשרת לשמור את השב"צ הקיים בתקופת הביניים לפני העצמתו; כן מאפשרת חלופה זו פתרון עצמאי במגרש של רמ"י (המלצה לדיור מיוחד כגון דיור מוגן/ להשכרה/ סטודנטים).
- חנייה - לא תתאפשר חנייה מתחת לדרך המוצעת במרכז המתחם.

מבט לכיוון צפון-מערב, מצב מוצע



## הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

### גובה הבינוי וקווי הבינוי:

1. גובה בנייה מקסימלי יתאפשר לאורך שדרות בן צבי - עד 40 קומות (ברוטו) - בבנייה מגדלית - מגדלי מגורים מעל מסד הכולל עירוב שימושים וחזית פעילה. ממערב לכביש המוצע (המשך יונה בוגולה) ייבנו 2 מגדלים בגובה 35 ק' (ברוטו), ובניין נוסף בגובה 20 ק' (ברוטו) מצדו המזרחי.
2. ניתן למקם 2-3 מגדלים בחזית השדרה, ו-2-4 מבנים בעורף; יש לשמור על גובה אחיד לאורך שדרות בן צבי.
3. יש לשמור על בינוי מגוון.
4. הבינוי הפונה לשדרות בן צבי יכלול מסד מעורב שימושים - עד 4 קומות; קומת הקרקע - עם חזית פעילה מסחרית/ציבורית ומעליה שימושים מעורבים לתעסוקה ושטחי ציבור.
5. ישמר מרחק בין מגדלים גבוהים - של לפחות 15-20 מ' בין מגדלי המגורים, לפחות 12-14 בין מגדל למרקמי, ושל לפחות 10-14 מ' בין בנייני מגורים בבנייה מרקמית עד 10 קומות.
6. קו בניין קדמי יסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.
7. יתאפשרו לפחות שני כיווני אוויר לכל יחידת דיור.

## הנחיות לשטחי ציבור מבוזים

1. היקף הקצאה בקרקע ביעוד שב"צ/בנוי מוצע (במ"ר מבונה) נדרש - 2.2 דונם.
2. פרוגרמה: מספר כיתות גן/מעון נדרשות - 8 כיתות. לפי 130 מ"ר בנוי ו-180 מ"ר חצר.
3. בשטח ישנם קופת חולים ובתי כנסת - בתכנון המפורט תיבחן האפשרות לכלול את השטחים הציבוריים (רה תכנון) במסגרת התחדשות המתחם או להשאירם במתווה הקיים.
4. מוצע למקם את שטחי הציבור הנדרשים בזיקה לשטחי הציבור הקיימים/מתוכננים במתחמים הסובבים את המתחם ולרחובות הראשיים.
5. בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים (קרקע/מבונים) ניתן יהיה לשלב בתי כנסת, מרכז קהילתי, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שייתן מענה לתושבי השכונה ובהתאם להנחיית העירייה.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

### חיזוק והשלמת רשת הרחובות והתנועה ורשתות משלימות/ "רכות"

1. רח' הנביאים - מהווה שער לשכונה המתחדשת, רח' שכונתי ראשי - בחיבור לציר שד' בן צבי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך בזיקת הנאה משני צידי הרחוב - כולל בתחום מתחם זה - לצורך גישה לצומת המרומזר עם 2 נתיבים לכל כיוון (יציאה וכניסה) ומרחב ראוי למדרכות רחבות להולכי הרגל ולתוספת של שביל אופניים.
2. מוצע להמשיך את רח' ירמיהו לכיוון דרום (חציית המתחם והשלמת רציפות רשתות תנועה), רחוב הדרך המוצעת לא יפחת מ-13 מ'. סוג הדרך המוצעת תקבע בתכנון מפורט - בין אם כדרך מוצעת/משולבת, בהתאם לתכנון המפורט ובהתאם לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.
3. ראו חתכי רח' עקרוניים לרח' הנביאים ולשד' בן-צבי - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכיו"ב; רחוב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (והשלמות בזיקות הנאה).
4. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתייה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנטי צל.
5. בדופן המתחם בחיבור לאורך שדרות בן צבי יש לשמור על השצ"פ הלינארי והעצים הקיים. רצועה זו תשמר את העצים הוותיקים ככל הניתן ותאפשר רציפות מעבר ושטחים פתוחים בתוך המתחם.
6. מוצע לפתח שצ"פ/מעברים/זיקת הנאה/שפ"פ מזרח-מערב ממוקדי הציבור במתחם ממזרח בכדי לחזק את הקשר למוקדי הציבור ממערב.
7. **בדופן הצפונית - גן ישעיהו הקיים - מומלץ לבחון בחלופה עתידית סלילת דרך להשלמת דרך רח' ארליך לכיוון מזרח** כדי לאפשר כניסות/ יציאות נוספות מ/אל שכונת רמת ידן המתחדשת. ככל הניתן, עצים קיימים משמעותיים בגן ישמרו כחלק מפיתוח המדרכות והרחבות הציבוריות שבחזית הבינוי.
8. יש לשמור על רציפות של השצ"פ הלינארי בחזית המתחם הפונה לכיוון שדרות בן צבי עם השצ"פ מהמתחם הדרומי (מתחם 14). תינתן גמישות כשצ"פ/ זיקת הנאה בשפ"פ בהתאם לשיקול מוסד התכנון.
9. מוצע להקצות שצ"פ לינארי - רחוב שצ"פ לינארי, בלב המתחם לכיוון מזרח-מערב.
10. שטח לשצ"פ המחבר בין הרחוב העורפי לרשת השטחים הפתוחים במתחם ומערבה ממנו - לאורך רח' הנביאים - ישמש כמוקד ציבורי וקהילתי פתוח.
11. יש לאפשר מעברים חוצים (בפרט מזרח ומערב) נוספים להולכי הרגל דרך המבנן המתוכנן בחזית שדרות בן צבי ע"י מספר מעברים ('פאסז'ים' או מעברים בין המבנים) לצורך שיפור הקישוריות והנגישות מ/אל אמצעי התחבורה הציבורית ובין מוקדים הציבור השונים, הסמוכים ממזרח וממערב למתחם.
12. לא תתאפשר חנייה תחת הכביש החוצה את המתחם צפון - דרום.

# מתחם 8 – 'קדושי עיראק'

## כללי

מתחם התחדשות בצפון שכונת רמת ידן בסמיכות לרחובות "קדושי עיראק", "ירמיהו" ו"ישעיהו", ומדרום לשטח המתוכנן לפיתוח עתידי.

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי בדגש על מגורים בבנייה מגדלית במקדי העצמה, ובנייה מרקמית לאורך רח' ירמיהו. מרבית הבנייה בחלקו הצפוני של המתחם על רחוב קדושי עירק (צמודת קרקע) תיוותר במצב הנכנס.

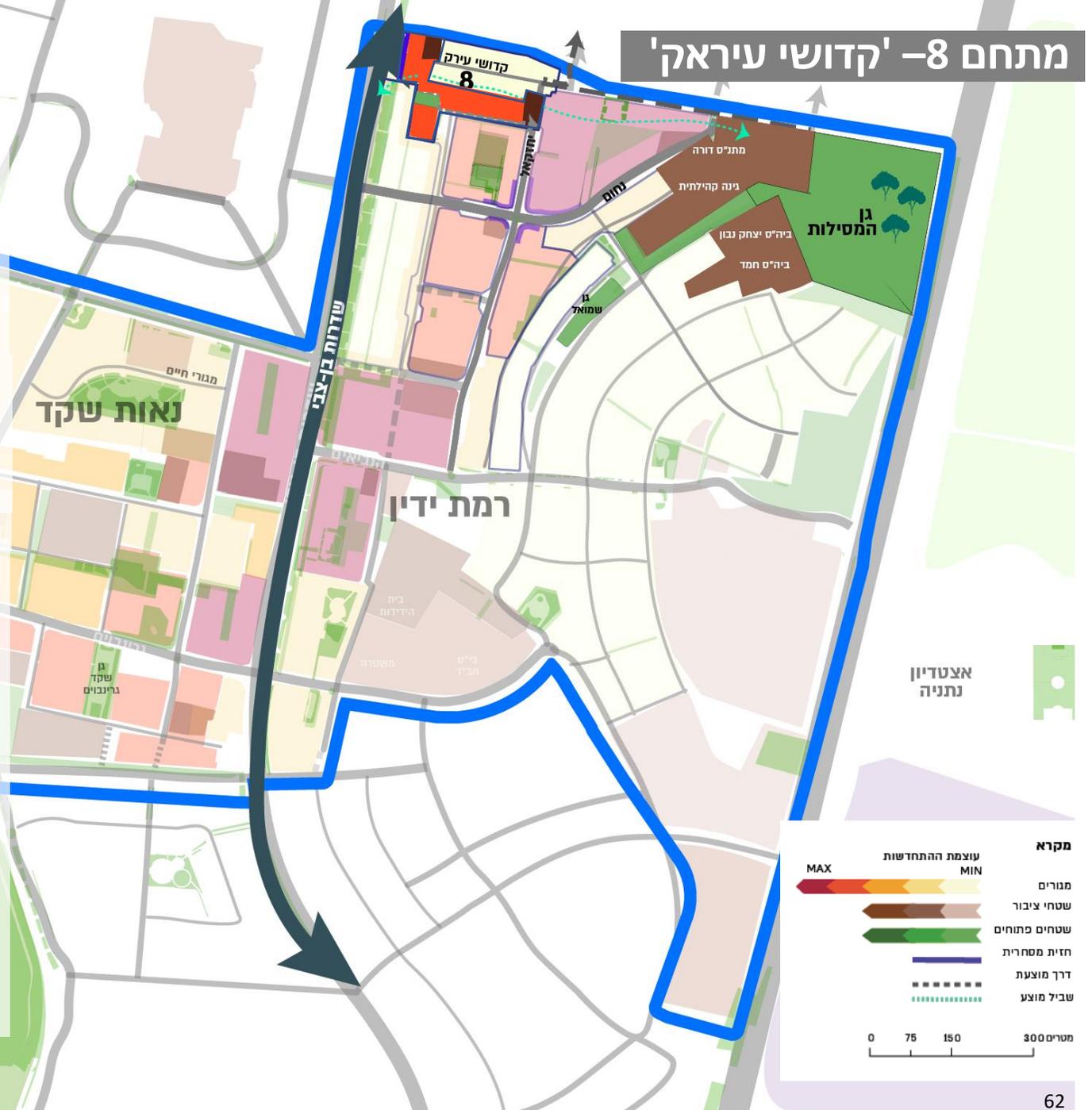
כיום במתחם ישנו מגרש בייעודי ציבורי ובו גן שעשועים ומגרש כדורסל.

## נתונים כמותיים

- שטח המתחם - 11 דונם
- יח"ד קיימות - 88
- מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7
- צפיפות ברוטו קיימת - 8.3
- צפיפות נטו קיימת - 11.7

## תקציר עקרונות התכנון

לפי תכנית שהוגשה מס' 408-0954123 נת/מק/537/59 – [מסמכי התכנית](#) באתר מינהל התכנון



# מתחם 8 – 'קדושי עיראק'

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
7932	211	יחזקאל 2	18	3	1950	0.98	
		יחזקאל 4		3	1950	0.98	
		יחזקאל 6		3	1950	0.98	
		קדושי עיראק 3		3	1950	0.98	
	213	ירמיהו הנביא 2	8	2	1950	0.93	
		ירמיהו הנביא 4		2	1950	0.93	
	214	ירמיהו הנביא 6	7	2	1953	0.9	
		ירמיהו הנביא 8		2	1953	0.9	
	215	ישעיהו הנביא 1	6	2	1960	1	
	555	ישעיהו הנביא 3		2	1960	1	
212	יחזקאל 6א	6	3	1950	0.76		
243	קדושי עיראק 16	19	3	1960	1.4		
	קדושי עיראק 18		3	1960	1.4		
	קדושי עיראק 20		3	1960	1.4		
204	קדושי עיראק 17	8	2	1953	0.9		
	קדושי עיראק 19	2	2	1953	0.9		
	קדושי עיראק 21	2	2	1953	0.9		
242	קדושי עיראק 22	15	4	1960	0.7		
			<b>88</b>			<b>7.5</b>	

## תיאור המתחם – מצב קיים

**מיקום המתחם** - המתחם ממוקם בחלק ה- צפון-מערבי של שכונת רמת ידן. מיקומו בין מוקדי הציבור הקיימים ובין תכנית משמעותית מצפון לשכונה הופכת את מיקומו למשמעותי בפיתוח השכונתי והבין-שכונתי.

**ייעודי קרקע מאושרים** - לפי נת/6/537 - 'מגורים', 'דרך מאושרת', 'שטח ציבורי פתוח', לפי תרש"צ/3/14/1 - 'שטח ציבורי פתוח', 'מבנים ומוסדות ציבור'.

**בעלויות** - במתחם 4 בעלויות; קק"ל, הימנותא, בעלות פרטית ובעלות עיריית נתניה. נדרש להסדיר.

**שירותי ציבור** - במתחם שטח ציבורי בשימוש גינת כיס ומגרש כדורסל.

**שטח ציבורי פתוח** - גינה קטנה בכניסה לקטנה בכניסה למתחם.

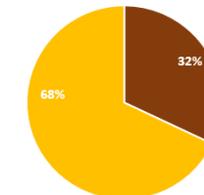
**מבני המגורים** -

**טיפוסי בינוי קיימים:** מרבית המבנים ותיקים משנות ה-60 וה-70, צמודי קרקע בני 2-3 קומות.

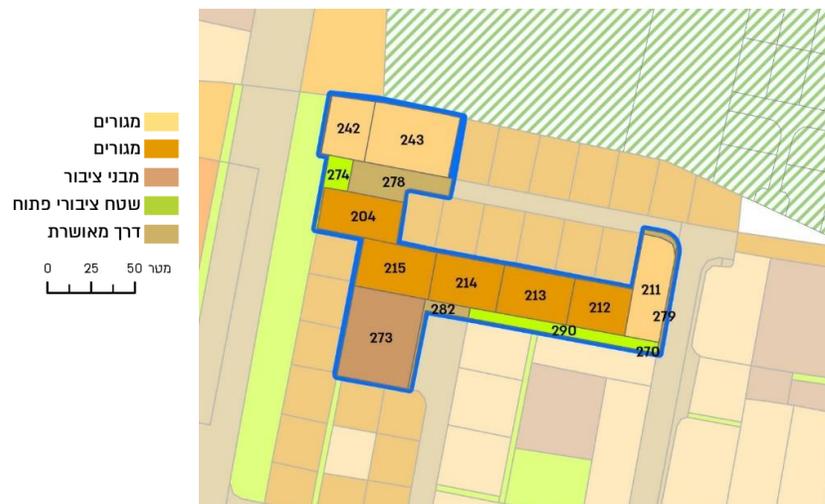
**מגרשים:** מרבית המגרשים בגודל כ-1 דונם.

## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם
7932	273	מבני ציבור	1.8
	282	דרך מאושרת	0.15
	278		0.75
	290	שצ"פ	0.6
	274		0.2
<b>סה"כ ייעודים נוספים</b>			<b>3.45</b>
<b>סה"כ שטח המתחם</b>			<b>11.0</b>



לפי תכנית שהוגשה מס' **408-0954123 נת/מק/59/537** – **מסמכי התכנית** [באתר מינהל התכנון](#)



## מצב מוצע אפשרי

05/04/2023 תשריט מצב מוצע גרסה



- מגורים ד' (Red)
- דרך מוצעת (Pink)
- מבנים ומוסדות ציבור (Brown)
- חזית מסחרית (Purple)
- מגורים (Yellow)
- דרך מאושרת (Orange)
- שטח ציבורי פתוח (Green)
- מבני ציבור (Light Brown)
- שטח ציבורי פתוח (Light Green)

### מצב מוצע

הנחיות לפי תכנית מפורטת מס' 408-0954123 נת/מק/537/59 מופקדת

## מצב קיים ומאושר



- מגורים (Yellow)
- מגורים (Orange)
- מבני ציבור (Light Brown)
- שטח ציבורי פתוח (Green)
- דרך מאושרת (Orange)
- שטח ציבורי פתוח (Light Green)

### מאזן שטחים – מצב קיים

ייעוד	דונם	אחוז
מגורים	7.5	68%
דרך וחניה	0.9	8%
שצ"פ	0.8	7.5%
מוסדות ציבור	1.8	16.5%
סה"כ	11	

## סכמה תכנונית



המתחם נמצא בצפון רמת יודן - מוקד ההתחדשות-לאורך רח' קדושי עיראק וירימיהו הנביא, ובחיבור לתוכניות מצפון.

### נתונים כמותיים

שטח המתחם - 11 דונם  
 יח"ד קיימות - 88  
 מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7  
 צפיפות ברוטו קיימת - 7.9  
 צפיפות נטו קיימת - 11.7

## כללי

המתחם התחדשות במיקום מרכזי וראשי לאורך ציר בן-צבי ובלב השכונות המתחדשות; יהווה שער לשכונת רמת ידן (בציר רחבי - רח' הנביאים).

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פיניו בינו עם עירוב שימושים והעצמה לאורך הרחובות הראשיים; בנוסף לשימושי המגורים, יכלול המתחם שימושי מסחר ותעסוקה בדופן בן צבי, בבנייה מגדלית; רחבה/ כיכר בפנינת הרחובות וכן שטחי ציבור (קרקע+ מבונים) ושטחים פתוחים בלב המתחם..

## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 14.7 דונם

יח"ד קיימות - 168

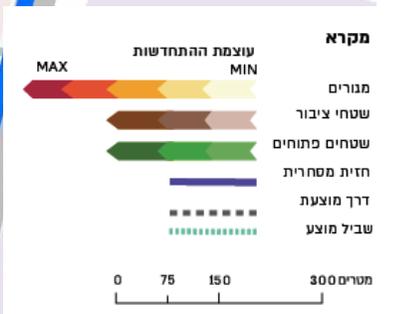
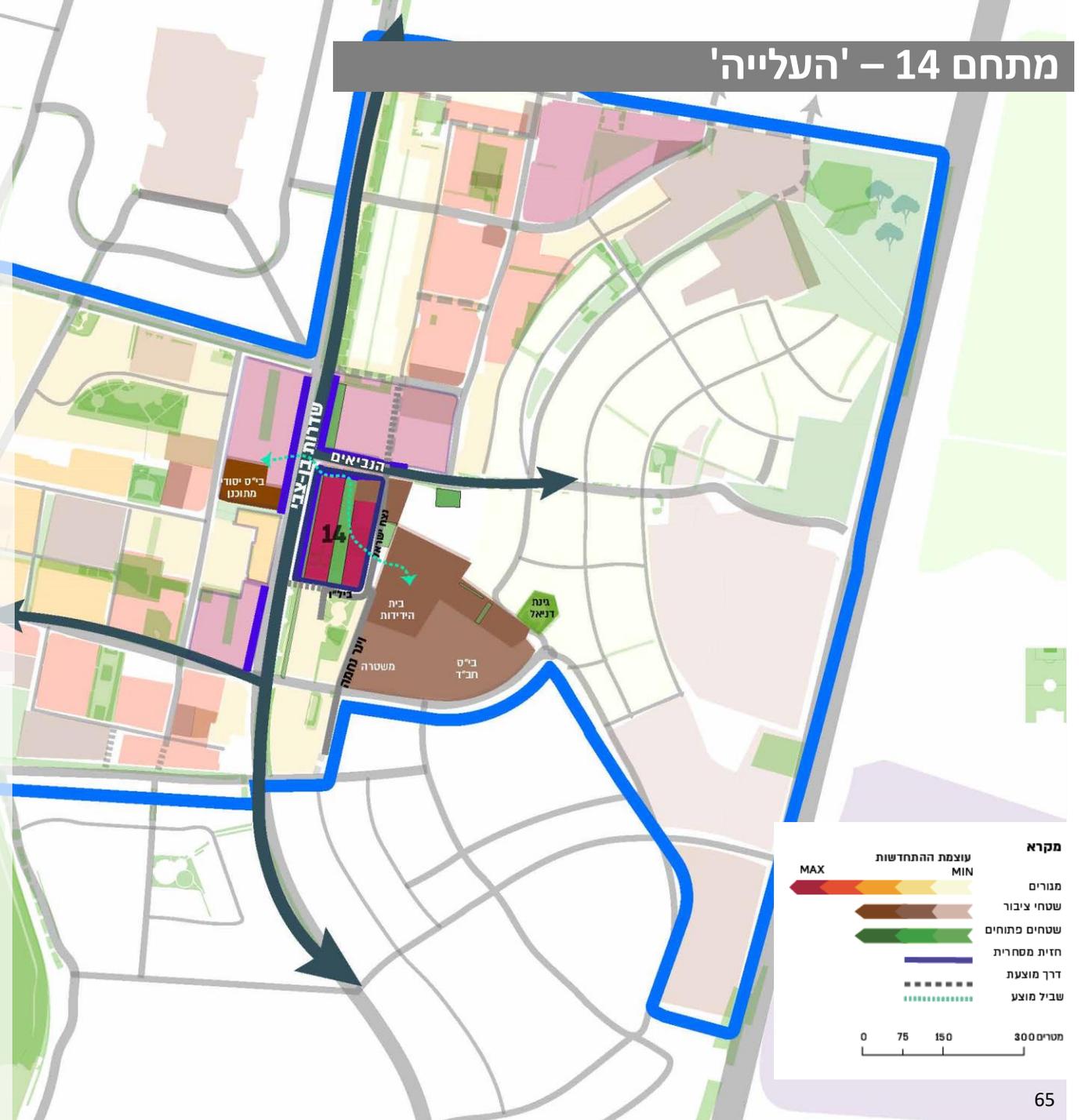
מכפיל יח"ד לא יעלה על 3.7-4

צפיפות ברוטו קיימת - 11.4

צפיפות נטו קיימת - 19.3

## תקציר עקרונות התכנון

לפי תכנית שהוגשה מס' 408-1156090 – קישור לתכנית באתר מינהל התכנון



## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
7932	557	העליה 1	16	4	1969	2.1	
	557	הנביאים 4	16	4	1969	2.1	
	558	העליה 5	16	4	1969	1.4	
	558	העליה 6	16	4	1969	1.4	
	559	העליה 7	16	4	1969	0.7	
	560	העליה 8	16	4	1969	0.8	
	563	העליה 4א	8	4	1973	1.3	
	563	העליה 4ב	8	4	1973	1.3	
	563	העליה 4ג	8	4	1973	1.3	
	562	העליה 3א	8	4	1973	1.6	
	562	העליה 3ב	8	4	1973	1.6	
	562	העליה 3ג	8	4	1973	1.6	
		561	העליה 2	24	4	1969	1.5
						<b>8.7</b>	
						<b>168</b>	
							<b>סה"כ מגורים</b>

## תיאור המתחם – מצב קיים

**מיקום המתחם** - המתחם ממוקם בשכונת רמת ידין-בפינת רח' הנביאים ושדרות בן צבי - מיקום מרכזי במרקם המתחדש - ושער לשכונת רמת ידין.

**ייעודי קרקע מאושרים** - לפי נת/6/537, ייעודי הקרקע העיקריים הינם 'דרך', 'מגורים בניין נמוך', 'מגורים צמודי קרקע', 'שטח לבנייה ציבור', 'שטח ציבורי פתוח'.

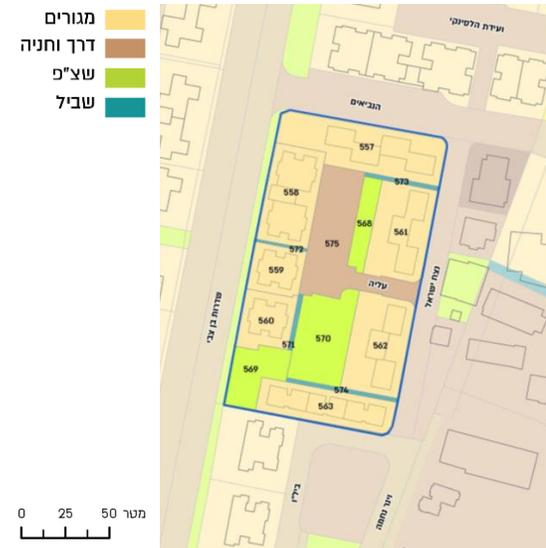
**שירותי ציבור** - במתחם קיים בית כנסת.

**שטח ציבורי פתוח** - במרכז המתחם קיים שטח ציבורי פתוח הכולל עצים בוגרים ולצידו שטחי חנייה עלית.

**מבני המגורים** - מרבית המבנים ותיקים משנות ה-60 וה-70, מבני רכבת/מבנים מרובי כניסות ו'מבני H' עם קומת עמודים ו-3-4 קומות טיפוסיות מרבית מגרשי המגורים בגודל של כ-2 דונם.

## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם
7932	568	שצ"פ	0.47
	569	שצ"פ	0.78
	570	שצ"פ	1.41
	575	דרך וחנייה ציבורית	1.98
	571	שביל	0.4
	572	שביל	0.92
	573	שביל	0.72
	574	שביל	0.2
<b>סה"כ ייעודים נוספים</b>			<b>6.2</b>
<b>סה"כ שטח המתחם</b>			<b>14.9</b>

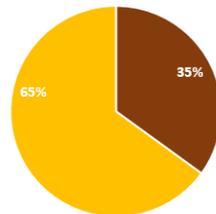


## מצב מוצע

תשריט מצב (לפי תכנית 408-1156090)



הנחיות לפי תכנית מפורטת מס' 408-1156090



## מצב קיים ומאושר



## מאזן שטחים – מצב קיים

אחוז	דונם	ייעוד
65%	9.7	מגורים
13%	1.9	דרך וחניה
18%	2.6	שצ"פ
2%	0.3	שביל
	<b>14.7</b>	<b>סה"כ</b>

## סכמה תכנונית



## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 14.7 דונם  
 יח"ד קיימות - 168  
 מכפיל יח"ד בין 4-3.7  
 צפיפות ברוטו קיימת - 11.4  
 צפיפות נטו קיימת - 19.3

**כללי**

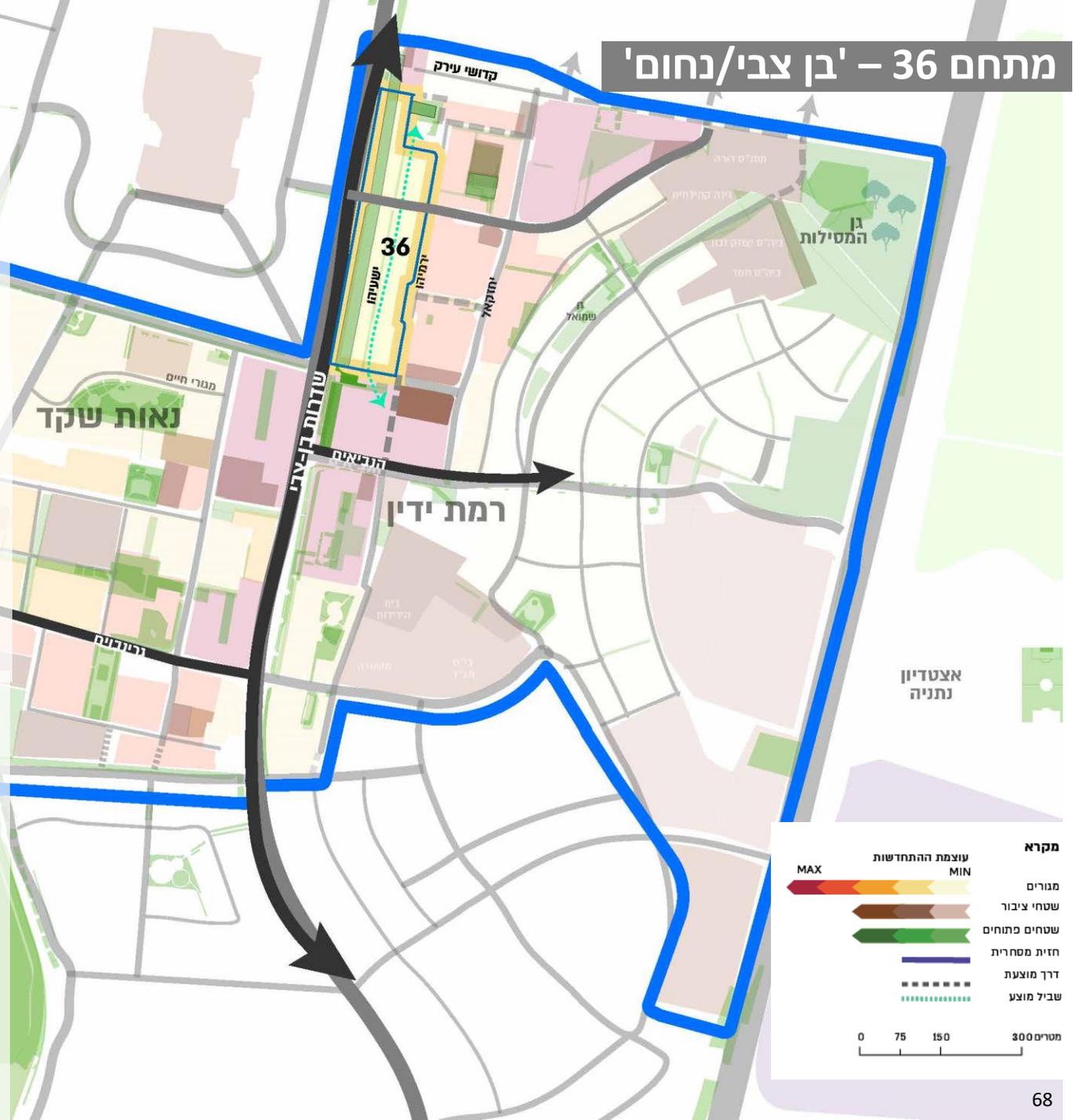
מתחם המיועד לאיחוד וחלוקה.  
 תחום בין הרחובות שדרות בן צבי (ממערב), ירמיהו (ממזרח) ומתחם "קדושי עיראק מצפון".  
 ייעוד מגורים מאושר: אזור מגורים 2 קומות (אזורי מגורים צמודי קרקע).  
 מאופיין במגרשים קטנים של כחצי דונם ובנייה נמוכה - מבנים בני כשתי קומות וכארבע יחידות.

**נתונים כמותיים**

שטח המתחם - 29 דונם  
 יח"ד קיימות - 392 (272 יח"ד במתחם הצפוני ו-120 יח"ד במתחם הדרומי)  
 מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7  
 צפיפות ברוטו קיימת - 13.5  
 צפיפות נטו קיימת - 20.3

**תקציר עקרונות התכנון**

- מתחם לאיחוד וחלוקה. ניתן יהיה לקדם תוכנית נקודתית על פי הנחיות מה"ע.
- תתאפשר העצמת זכויות מגורים עד פי 4 מהקיים.
- יופרשו שטחי ציבור ו/או מבני ציבור בקומות הקרקע על פי הנחיות מה"ע.
- תינתן זיקת הנאה להרחבת רחוב ירמיהו.
- תינתן זיקת מעבר בחניונים למגרשים המערביים.



**מקרא**

עוצמת ההתחדשות  
 MAX MIN

מגורים  
 שטחי ציבור  
 שטחים פתוחים  
 חזית מסחרית  
 דרך מוצעת  
 שביל מוצע

0 75 150 300 מטרים



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית | שכונת רמת ידין ונאות שקד, נתניה

# פרק ג'

## כרטסות למתחמים שכונת נאות שקד (אזורים)

מסמך זה הינו חלק מדיניות ההתחדשות העירונית. תכנון למתחם התחדשות עירונית יערך על פיו ובכפוף להנחיות שיינתנו ע"י גורמי המקצוע במנהל ההנדסה. מדיניות זו אינה כובלת את שיקול דעתה של הוועדה המקומית וכל החלטה שתקבל ע"י מוסד התכנון. מדיניות התחדשות עירונית לשכונת נאות שקד ורמת ידין הנה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38. מסמך זה מהווה חלק ממסמך מדיניות כהגדרתו, בסעיף 4.1.1. בתכנית המתאר הכוללנית נת/2035.

# מתחם 7 – 'מרכז מסחרי שקד'

## כללי

מתחם זה הינו מתחם התחדשות במרכז שכונת נאות שקד- מרכז מסחרי בעל מאפיינים ייחודיים, כולל רחבה ציבורית.

המתחם מיועד להתחדשות בדגש על מגורים עם עירוב שימושים ציבוריים ומסחריים בקומת הקרקע. המתחם כולל רחבה שכונתית מסחרית וכולל בחלקו גם דיור ציבורי וחנויות קיימות.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 11 דונם

יח"ד קיימות - 37 יח"ד מתוכן 7 דיור ציבורי

יח"ד מסחריות קיימות - 21 חנויות מתוכן 4 בבעלות ציבורית

מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7

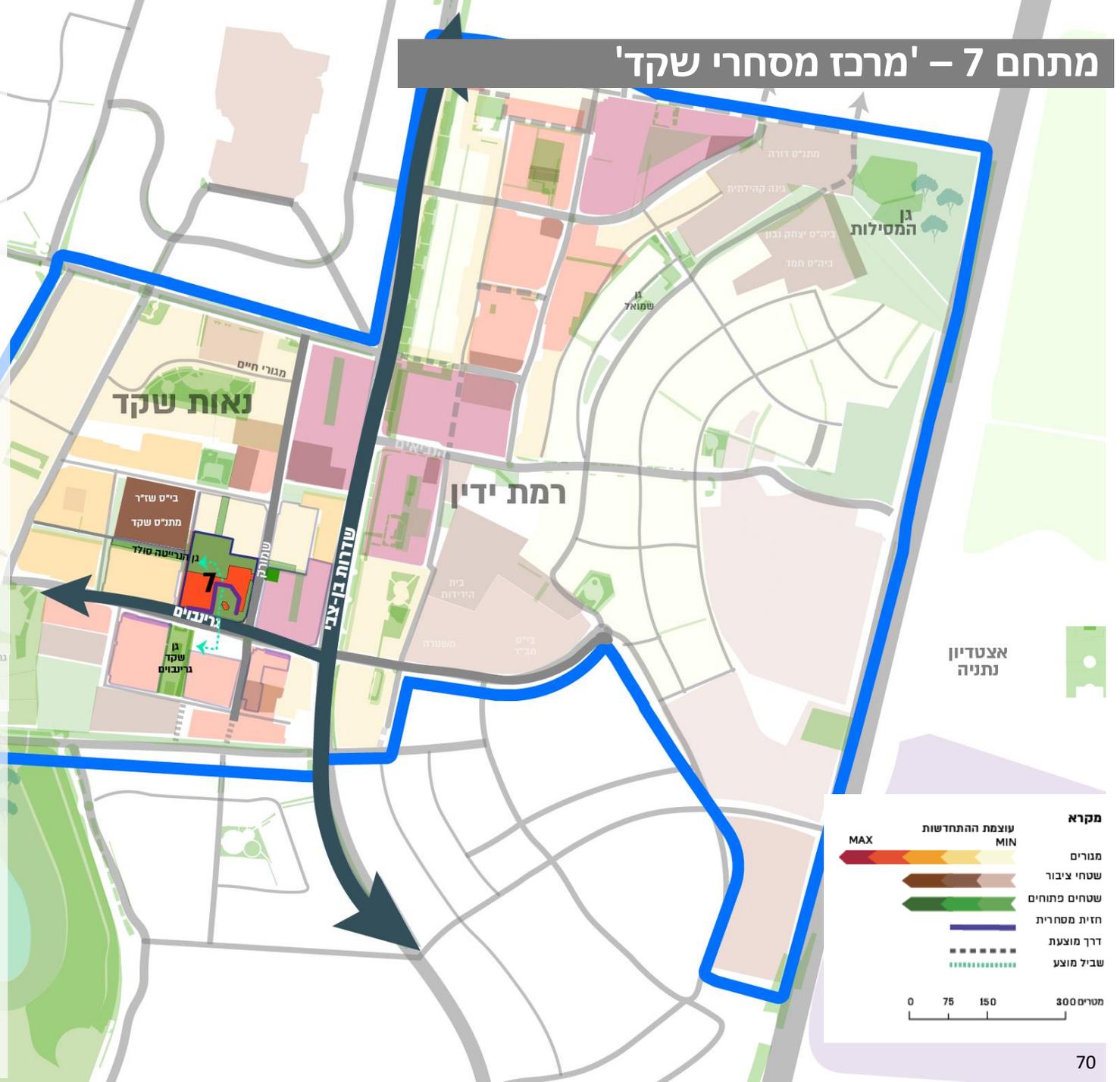
מכפיל מסחרי לא יעלה על 3

צפיפות ברוטו קיימת - 3.4

צפיפות נטו קיימת - 15.8

## תקציר עקרונות התכנון

- מוקד הגובה יהיה על רח' גרינבוים כמוקדי שער לשכונה.
- גובה מקסימלי עד 20 קומות ברוטו.
- תמהיל גבהי הבינוי - יש לשמור על בינוי מגוון ולשלב בנייה מרקמית עד 10 קומות.
- תמהיל שימושים - עירוב שימושים מגורים בדגש מסחר/ותעסוקה בקומת המסד.
- ערכיות המקום - מומלץ לשמור על מבנה הכיכר העירונית הקיים במתחם, ולשמור על מעברים בין השלוחי לכיכר לשדרות הנרייטה סולד.
- חזית מסחרית תשולב בקומות המסד במתחם.
- רשת תנועתית - רח' גרינבוים יפותח ויורחב כרח' שכונתי ראשי. רשת רכה - יש לשמור על חיבורים צפון דרום עבור הולכי רגל ורכבי אופניים בין מוקדי הציבור הקיימים והמתכוננים.

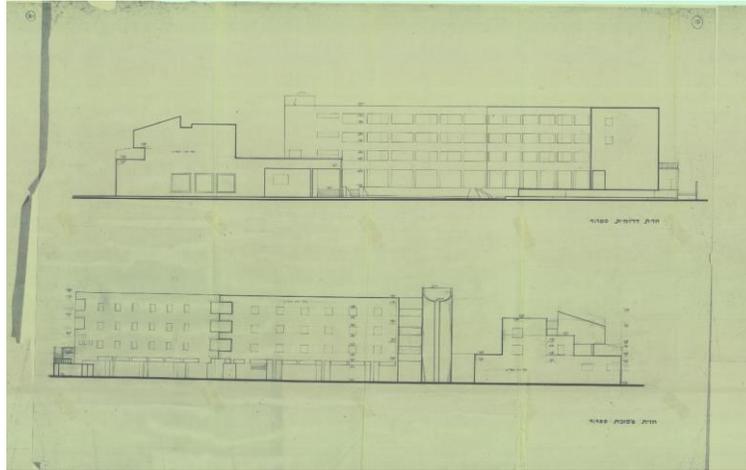


# מתחם 7 – 'מרכז מסחרי שקד'

## תיאור המתחם - מצב קיים

ייחודיות המתחם

מתחם 7, מרכזי מסחרי שקד, הנו מתחם יוצא דופן בשכונה בעל טיפולוגיית בינוי ייחודית היוצרת חלל ציבורי שכונתי ייחודי - הכיכר השכונתית. המתחם תוכנן ע"י ישר אדריכלים ובנה בסוף שנות ה-70.



חתך מתוך תיק בניין



מקור: ארכיון העיר נתניה, שנות ה70



היתר קומת קרקע על רקע תצ"א

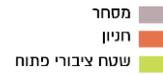


תכנית נת/7/362 (מאושרת מ1977) מתכנן: ישר אדריכלים

# מתחם 7 – 'מרכז מסחרי שקד'

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
793 2	373	גרינבוים יצחק 10-14	14	3	1977	1.7	
	374	שמורק מנחם 11	23	4	1978	0.7	
סה"כ מגורים							
			37			2.4	
גוש	חלקה	כתובת	יחידות מסחר	-	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
793 2	373	גרינבוים יצחק 12	4		"	"	יחידות המסחר העיקרית הפעילה הוא ספר שכונתי
	374	שמורק מנחם 11	17		"	"	רוב יחידות המסחר אינן פעילות
סה"כ מסחר							
			21			"	



## תיאור המתחם – מצב קיים

מיקום המתחם - המתחם ממוקם בבנייה לשכונת נאות שקד, בלב השכונה.

ייעודי קרקע מאושרים - לפי נת/7/362/ב - 'מסחר', 'חניון', 'שצ"פ'.

שירותי ציבור - אין שירותי ציבור בתוך המתחם.

שטחי ציבור פתוחים - בלב המתחם שטח ציבורי פתוח המשמש כ'כיכר שכונתית', ומאחורי המתחם שדרות הנרייטה סולד אשר חוצות את השכונה מזרח-מערב.

## מבני המגורים -

טיפוסי בינוי קיימים: מרבית המבנים ותיקים משנות ה-70, מבנה ייחודי מוארך בעל דירות דו-פלוקס, לצד מבנה שיכון בעל שלוש כניסות.

מגרשים: המתחם מורכב ממספר מגרשים, בגודל ממוצע של כ-1 ד'.

\* הקו הכחול יקבע בשלב התיחום המפורט – כולל/ לא כולל שטחי הציבור הצפוניים.

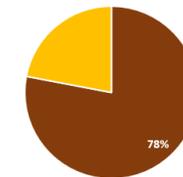
\*\* בתצלום להלן – דוגמה לתיחום מינימלי הכולל את המגרשים המבונים ורחבת הכיכר בלבד..



\* יחידות הדיור למגורים הקיימות הנן ביעוד מסחרי.

## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם	הערות
7932	376	שצ"פ	4.2	
	375		2.6	
	407		0.10	
	409	חניון	0.034	בחלקיות
	395		0.92	בחלקיות
		סה"כ ייעודים נוספים	8.6	78%
		סה"כ שטח המתחם	11	



על פי היתר הבינוי הקיים, המבנה מורכב משני מבנים מחוברים בגרעין משותף - ומחלקים את הבינוי לשני חלקים. הדירות באגף המערבי הן דירות גדולות יחסית כ-95 מ"ר בממוצע, הן דירות דופלקס הכוללות חצר. לעומת הדירות באגף המזרחי שגודלן בממוצע כ-70 מ"ר בממוצע.



היתר בניה קיים על רקע ייעודי קרקע מאושרים

- מסחר
- חניון
- שטח ציבורי פתוח

## הזדמנויות ואתגרים במתחם

- המתחם מחולק ל-2 תתי מתחמים המורכבים מהאגף המזרחי והמערבי.
- האגף המערבי הנו אגף עם דירות גדולות יחסית, ולכן עלול להקשות על התחדשות המתחם כולו באמצעות בינוי בינוי, היות ושני האגפים מחוברים בגרעין משותף.
- דיור ציבורי - במתחם 11 נכסים בבעלות ציבורית: 4 חנויות ו-7 דירות דיור ציבורי. ריכוז הבעלות הציבורית מהווה שחקן משמעותי בהתחדשות המתחם.

## חלופות התחדשות ועקרונות התכנון

ניתן לבחון 3 חלופות התחדשות למתחם:



**פינוי בינוי מלא:**  
התחדשות כוללת של שני האגפים (מזרחי ומערבי). בחלופה זו, יש לכלול את החנייה בחלקה מס' 409 הנמצאת מצפון. יינתנו פתרונות חנייה בתת-הקרקע.

**פינוי בינוי חלקי:**  
התחדשות האגף המערבי (פינוי בינוי) לצד התחדשות רכה (חיזוק) של האגף המזרחי והשמשותף הציבורי, כולל התחדשות הכיכר והוספת חנייה תת-קרקעית.

**התחדשות רכה:**  
1. התחדשות האגף המזרחי הכולל תוספת מרפסות ו/או  
2. התחדשות האגף המזרחי והשמשותף הציבורי, כולל התחדשות הכיכר והוספת חנייה תת-קרקעית.

### בכלל החלופות הנ"ל, יש לשמור העקרונות הבאים:

- יש לשמור על כיכר שכונתית ציבורית ופתוחה. ככל הניתן, יש לשמור את צורת הכיכר הקיימת.
- ככל הניתן, יש לשמור על הפינה הדרום-מזרחית של הכיכר פתוחה ללא מבנה מגורים/מבנה מסחרי.
- יש לשמור על מעברים להולכי רגל בין הכיכר לשדרות הנרייטה סולד הנמצאים מצפון, וממשק עם הגינה הציבורית ממול ('רחבת מרואני מכלוף' מדרום).

מצב מוצע אפשרי - בחינת החלופות תעשה במסגרת התכנון המפורט. יש לבחון אם במתחם ישנם ערכים לשימור.

פינוי בינוי חלקי

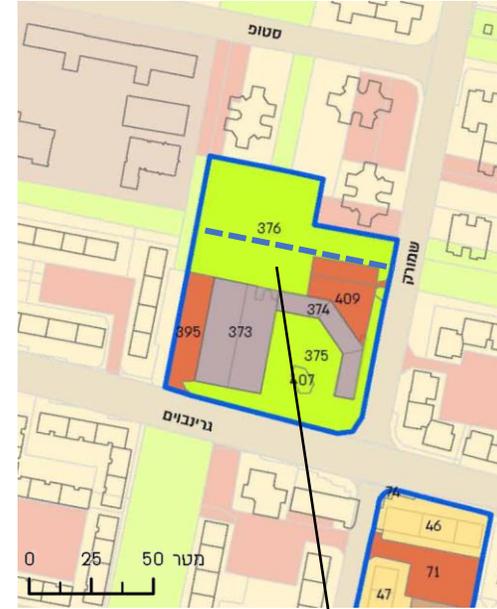


פינוי בינוי מלא



- מגורים
- חניון
- שטח ציבורי פתוח

מצב קיים ומאושר



- מסחר
- חניון
- שטח ציבורי פתוח

סכמה תכנונית



המתחם ממוקם בלב מרקם ההתחדשות בשכונה, לאורך רח' גרינבוים

\* הקו הכחול יקבע בשלב התיחום המפורט – כולל/ לא כולל שטחי הציבור הצפוניים; ובהתאם לתכנית שתקודם – על מנת להבטיח את איכות, רציפות וקישוריות רשת שטחי הציבור וכן את הנגישות מ/ אל המתחם לכיוון צפון.

## הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

1. חלופות בינוי ועיצוב יבחנו במסגרת התכנון המפורט; מבנה הכיכר והשטחים הציבוריים במסגרתה; חיבורים קיימים וכיו"ב) וכן בדיקת היתכנות לאפשרויות הבנייה מעל למבנים הקיימים (בחינה קונסטרוקטיבית לאפשרויות עיבוי-בינוי).
2. תיבחן אפשרות להקמת חניון ציבורי מתחת לרחבה הציבורית לרווחת התושבים - ובפרט לצורך מענה למבנים הצפויים להתחדש במסגרת עיבוי ברח' גרינבוים.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

### חיזוק והשלמת רשת הרחובות והתנועה ורשתות משלימות/ "רכות"

1. רח' גרינבוים - מהווה רח' שכונתי פנימי ראשי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך באמצעות זיקת הנאה מצידו הדרומי של הרחוב.
2. ינתן דגש במסגרת התכנון לשמירה וחיזוק רשת החיבורים, המעברים והרחבות הציבוריות הקיימות ובינן לבין שטחי הציבור מצפון למתחם.
3. ראו חתכי רח' עקרונים לרח' גרינבוים - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכיו"ב; רחוב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (והשלמה במסגרת זיקת הנאה).
4. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתילה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנט-צל.
5. יש לשמור על שטח פתוח במרכז המתחם שישמש ככיכר עירונית/שצ"פ באופן שישתלב ברשת השטחים הפתוחים מסביב למתחם בפרט עם שדרות הנרייטה סולד הנמצאים מצפון למתחם.
6. יש לוודא כי הוא משתלב בצורה מיטיבית עם רשת השצ"פים העירונית, כך שיחזק את הרשת הירוקה ויתאם גם להנחיות הניקוז.
7. מיקום השצ"פ ישאף לשמור ככל הניתן על עצים קיימים בעלי ערכיות גבוהה בהתאם לסקר עצים שיעשה בתכנון מפורט.

## הנחיות לשטחי ציבור מבונים

### שטחי ציבור נדרשים במתחם והנחיות פיתוח

1. היקף שב"צ/בנוי מוצע (במ"ר) נדרש - ככל הניתן יופרש שטח ציבורי בהיקף של 1 דונם.
2. מספר כיתות גן/מעון נדרשות - לפחות 3 כיתות. לפי 130 מ"ר בנוי ו-180 מ"ר חצר.
3. יינתנו הנחיות עפ"י הפרוגרמה העירונית והצרכים.
4. מוצע למקם את שטחי הציבור הנדרשים בזיקה לשטחי הציבור הקיימים/מתוכננים במתחמים הסובבים את המתחם.
5. תיבחן אפשרות להקצאה ציבורית במסגרת חניון ציבורי בתת"ק לשימוש התושבים.
6. בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים ניתן לשלב בתי כנסת, מרכז קהילתי, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שייתן מענה לתושבי השכונה.

## הנחיות לשטחי מסחר ותעסוקה

היקף מסחר מוצע במתחם -המכפיל הכלכלי המוצע לשטחי מסחר במתחם הנו כ-3 יועודכן בעת הכנת תכנית מפורטת ע"י חוות דעת שמאית.

# מתחם 9+15 בן צבי

## כללי

מתחמי התחדשות במיקום מרכזי וראשי לאורך ציר בן-צבי ובלב השכונות המתחדשות; יהווה שער לשכונת נאות שקד.

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי עם עירוב שימושים והעצמה לאורך הרחובות הראשיים; בנוסף לשימושי המגורים, שילוב שימושי מסחר ותעסוקה בדופן בן צבי, בבנייה מגדלית; רחבה/ כיכר בפיקת הרחובות וכן שטחי ציבור (קרקע+ מבונים) ושטחים פתוחים בלב המתחם.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם – 37.4 דונם

יח"ד קיימות - 392 (272 יח"ד במתחם הצפוני ו-120 יח"ד במתחם הדרומי)

מכפיל יח"ד לא יעלה על 3.7-4

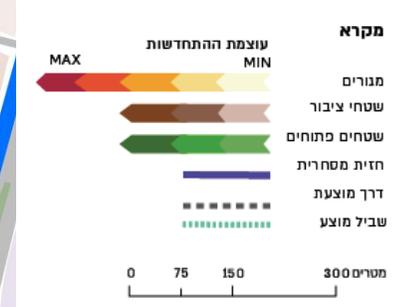
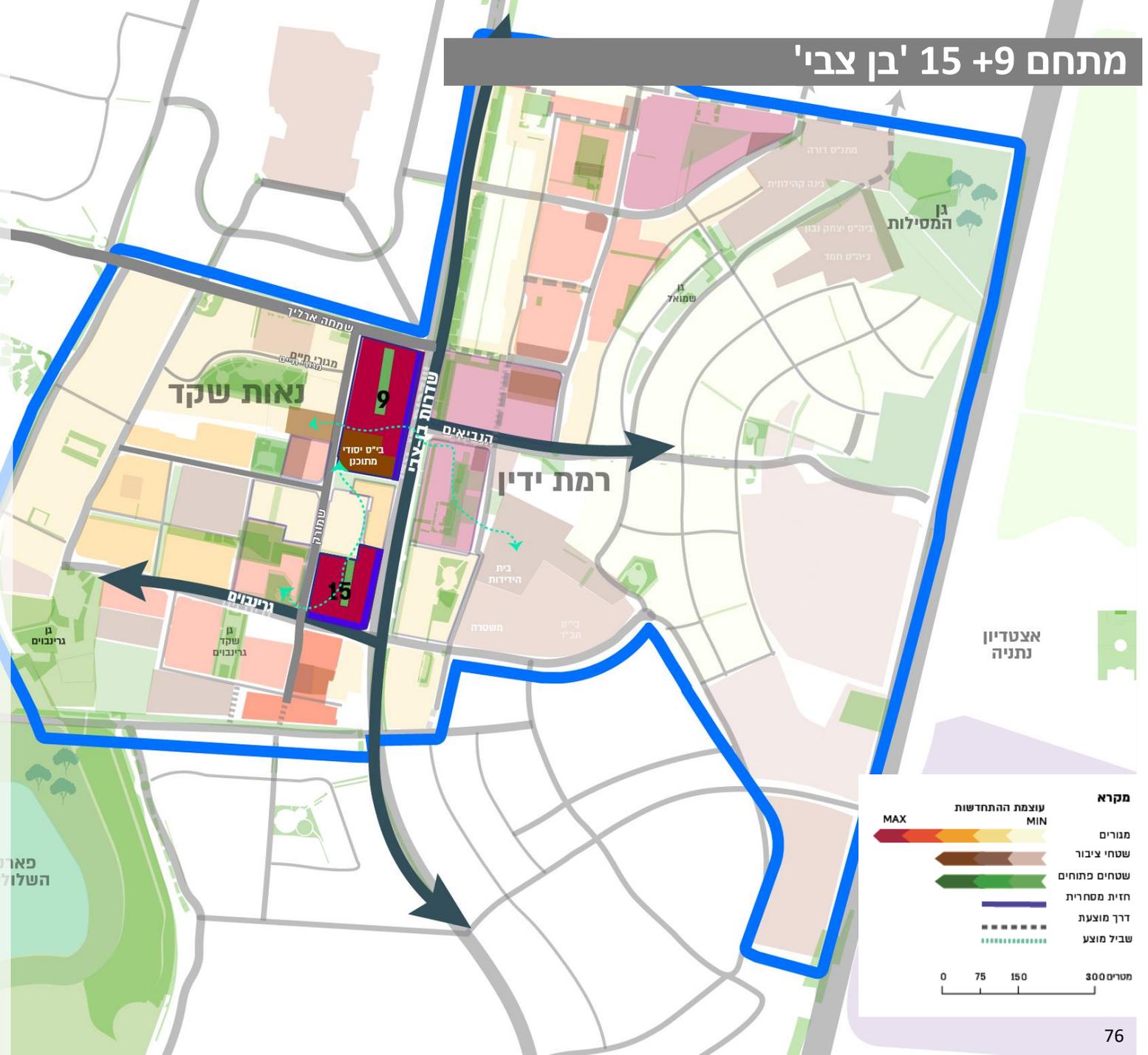
צפיפות ברוטו קיימת - 13.5

צפיפות נטו קיימת - 20.3

## תקציר עקרונות התכנון

לפי תכנית תקפה מס' 408-0912956 נת/מק/63/537 – מסמכי התכנית

באתר מינהל התכנון



# מתחם +9 15 'בן צבי'

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

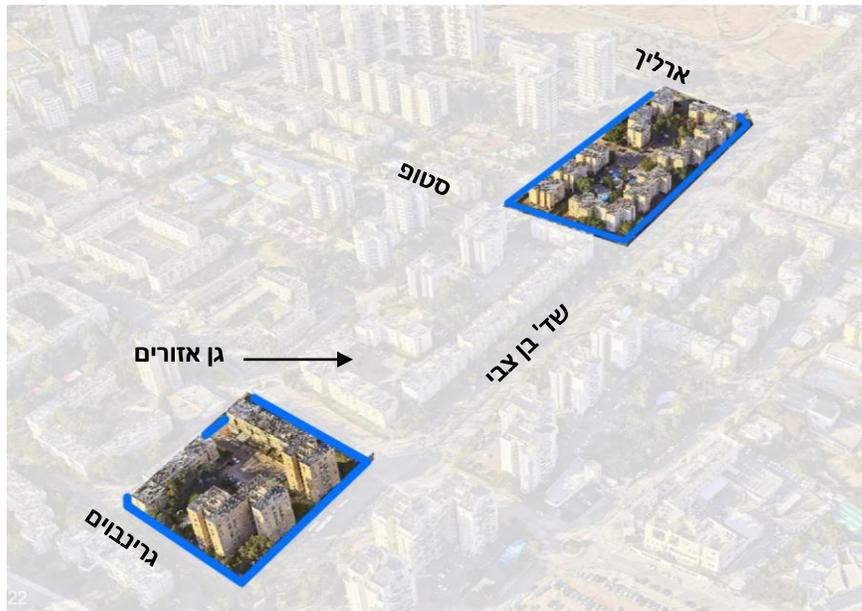
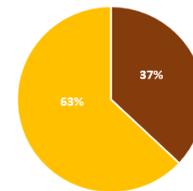
הערות	שנת בנייה	קומות	יח"ד	כתובת	חלקה	גוש
מתחם צפוני	1973	4	16	שדרות בן צבי 60	365	7932
		4	16	שדרות בן צבי 62		
		4	16	שדרות בן צבי 64	364	
	1974	4	16	שדרות בן צבי 66	363	
		4	16	שדרות בן צבי 68		
	1975	4	16	שדרות בן צבי 70	362	
		4	16	שדרות בן צבי 72		
	1974	4	16	שמורק מנחם 24	370	
		4	16	שמורק מנחם 26	369	
		4	16	שמורק מנחם 28	368	
		4	16	שמורק מנחם 30	367	
		4	16	שמורק מנחם 32		
		4	16	שמורק מנחם 34		
		4	16	שמורק מנחם 36	366	
		4	16	שמורק מנחם 38		
		מתחם דרומי	1971	4	16	
4				16	שדרות בן צבי 88	
4	16			שדרות בן צבי 90		
4	16			שדרות בן צבי 92	358	
4	16			שדרות בן צבי 94		
4	16			שדרות בן צבי 96		
1969	4		8	גרינבוים יצחק 2	357	
	4		8	גרינבוים יצחק 4		
	4		8	גרינבוים יצחק 6		
	4		8	שמורק מנחם 8	356	
	4		8	שמורק מנחם 12		
	4		8	שמורק מנחם 14		
	4		8	גרינבוים יצחק 16		355
			<b>392</b>		<b>סה"כ מגורים</b>	

### ייעודים נוספים

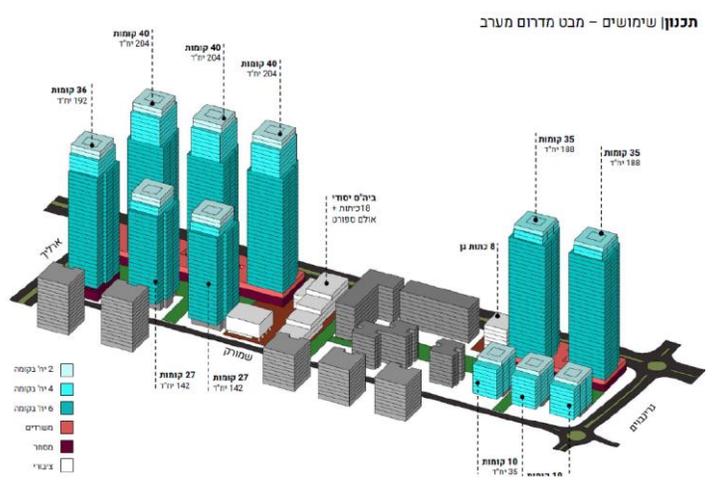
ייעוד	חלקה	גוש
דרך קיימת	386	7932
מבנים ומסדות ציבור	371	
שצ"פ	404	
	378	
	406	
חנייה	388	
<b>סה"כ</b>		
<b>סה"כ שטח המתחם</b>		

### מאזן שטחים – מצב קיים ומאושר (לפי מסמכי התכנית במבא"ת):

ייעוד	שטח	%
אזור למבני ציבור	1.35	4.1%
אזור מגורים	20.3	62.6%
דרך מאושרת	7.694	23.7%
שטח ציבורי פתוח	3.07	9.4%
<b>סה"כ</b>	<b>32.41</b>	



מצב מוצע אפשרי - על בסיס תכנית מס' 408-0912956



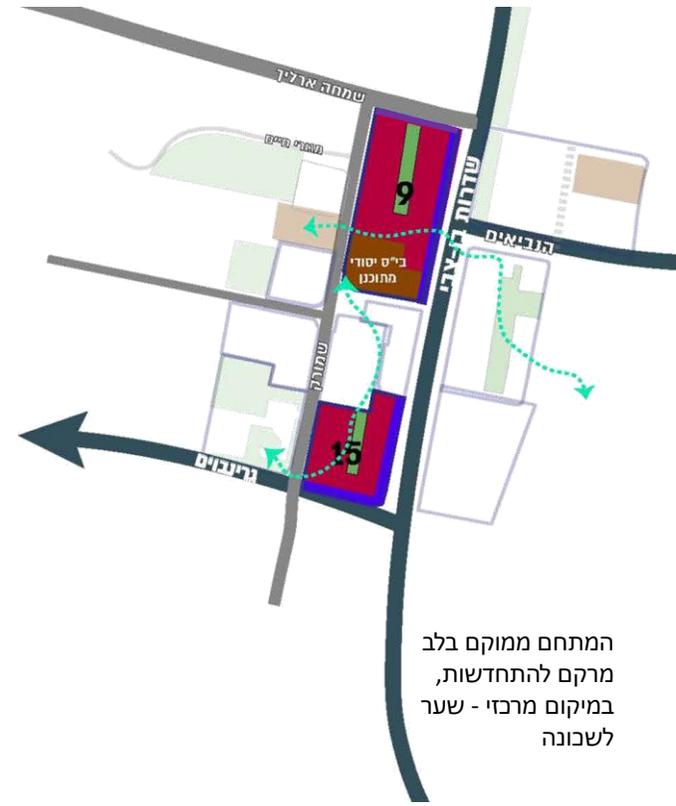
בינוי ותשריט מצב מוצע

הנחיות לפי תכנית מפורטת מס' 408-0912956

מצב קיים ומאושר



סכמה תכנונית



## כללי

מתחם התחדשות בחלקה הצפוני של שכונת נאות שקד, לצד מוקדי ציבור קיימים ומתוכננים.

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי עם עירוב שימושים- בנוסף לשימושי המגורים, יכלול המתחם שימושי מסחר ומבני ציבור בבנייה מגדלית, רחבה/ כיכר בפינת הרחובות וכן שטחי ציבור (קרקע+ מבונים) ושטחים פתוחים בליבו.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 2.9 דונם

יח"ד קיימות - 32

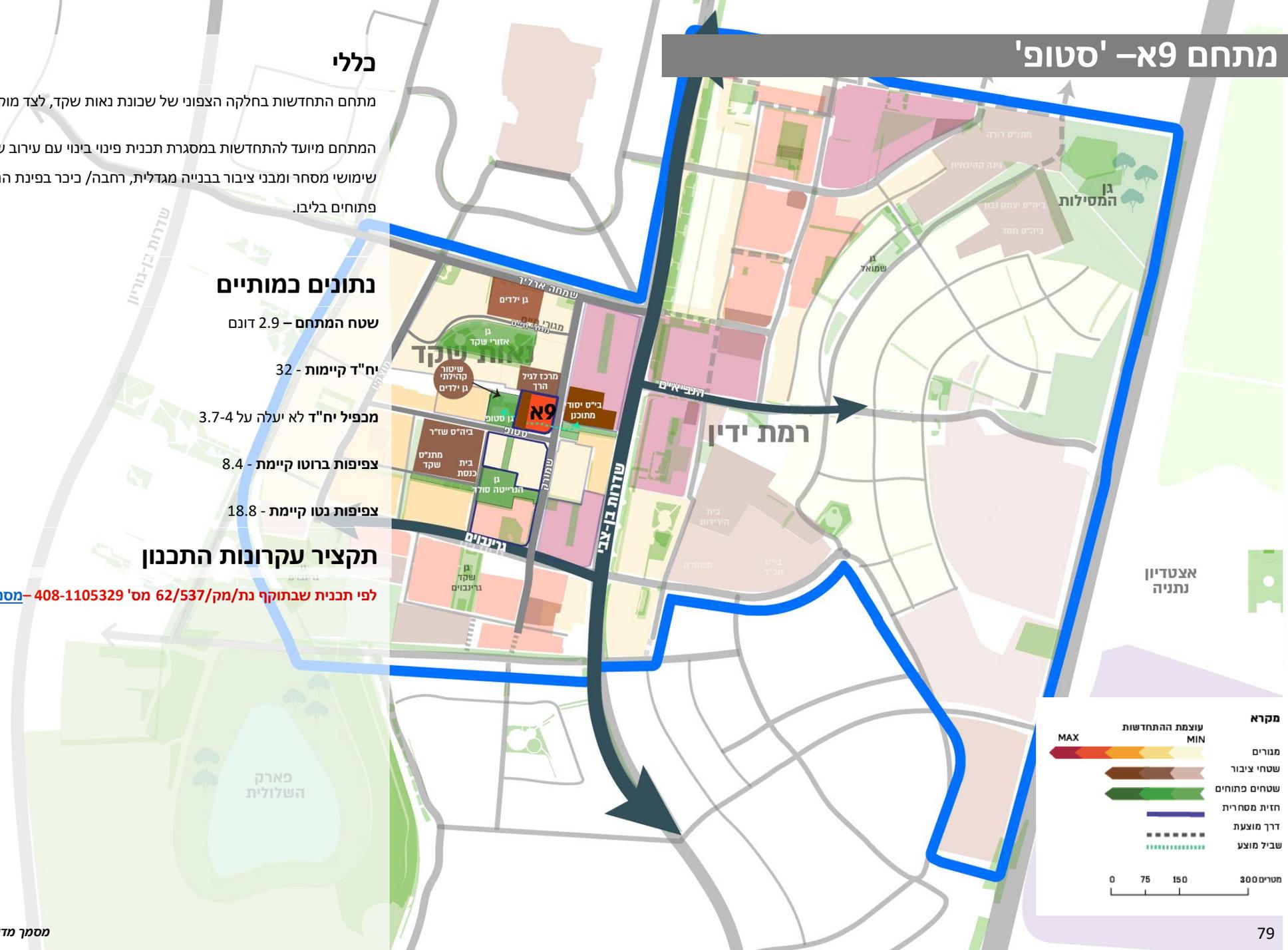
מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7

צפיפות ברוטו קיימת - 8.4

צפיפות נטו קיימת - 18.8

## תקציר עקרונות התכנון

לפי תכנית שבתוקף נת/מק/62/537 מס' 408-1105329-מסמכי התכנית [באתר מנהל התכנון](#)



אצטדיון נתניה

**מקרא**

עוצמת ההתחדשות  
 MAX MIN

מגורים  
 שטחי ציבור  
 שטחים פתוחים  
 חזית מסחרית  
 דרך מוצעת  
 שביל מוצע

0 75 150 300 מטרים

# מתחם 9א – 'סטופ'

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות	
7932	349	סטופ אברהם 2	16	4	1974	1.7		
		סטופ אברהם 4	16	4	1975			
<b>סה"כ מגורים</b>							<b>1.7</b>	62%

## תיאור המתחם – מצב קיים

**מיקום המתחם** - המתחם ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת נאות שקד, בין מוקדי ציבור מבונים ופתוחים שכונתיים ואזוריים.

**ייעודי קרקע מאושרים** - לפי נת/7/362 ב' מגורים' ו'חנייה', לפי נת/7/362 ה' חנייה ציבורית'.

**שירותי ציבור** - במתחם לא קיימים שירותי ציבור.

**שטח ציבורי פתוח** - אין בשטח המתחם שטח ציבורי פתוח סטטוטורי, עם זאת במרכז המתחם בחלקה 385 קיימים עצים בוגרים. יידרשו להיבחן בסקר עצים במסגרת תכנון מפורט.

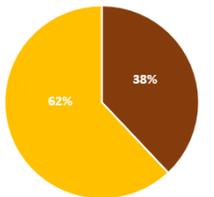
**מבני המגורים** - במתחם קיים מבנה אחד ותיק משנות ה'70, מסוג מבני שיכון בן 4 קומות בעל 2 כניסות למבנה.



מסמך מדיניות להתחדשות עירונית | שכונת רמת ידן ונאות שקד, נתניה

## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם	הערות
	385	חנייה	1.05	
<b>סה"כ שטח המתחם</b>			<b>2.7</b>	



מגורים  
חנייה



# מתחם 16 – 'קרניצי שמורק'

## כללי

מתחם התחדשות הנמצא בלב מרקם ההתחדשות של שכונת נאות שקד, לאורך רח' קרניצי ולצד מרכז מסחרי קיים לאורך רח' גרינבוים.

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי עם עירוב שימושים והעצמה; - בנוסף לשימושי המגורים, יכול המתחם שימושי מסחר ושירותי ציבור, בבנייה מגדלית, רחבה/ כיכר בפינת הרחובות וכן שטחי ציבור (קרקע+ מבונים) ושטחים פתוחים בליבו.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 5 דונם

יח"ד קיימות - 70

מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7

צפיפות ברוטו קיימת - 14

צפיפות נטו קיימת - 21.2

## תקציר עקרונות התכנון

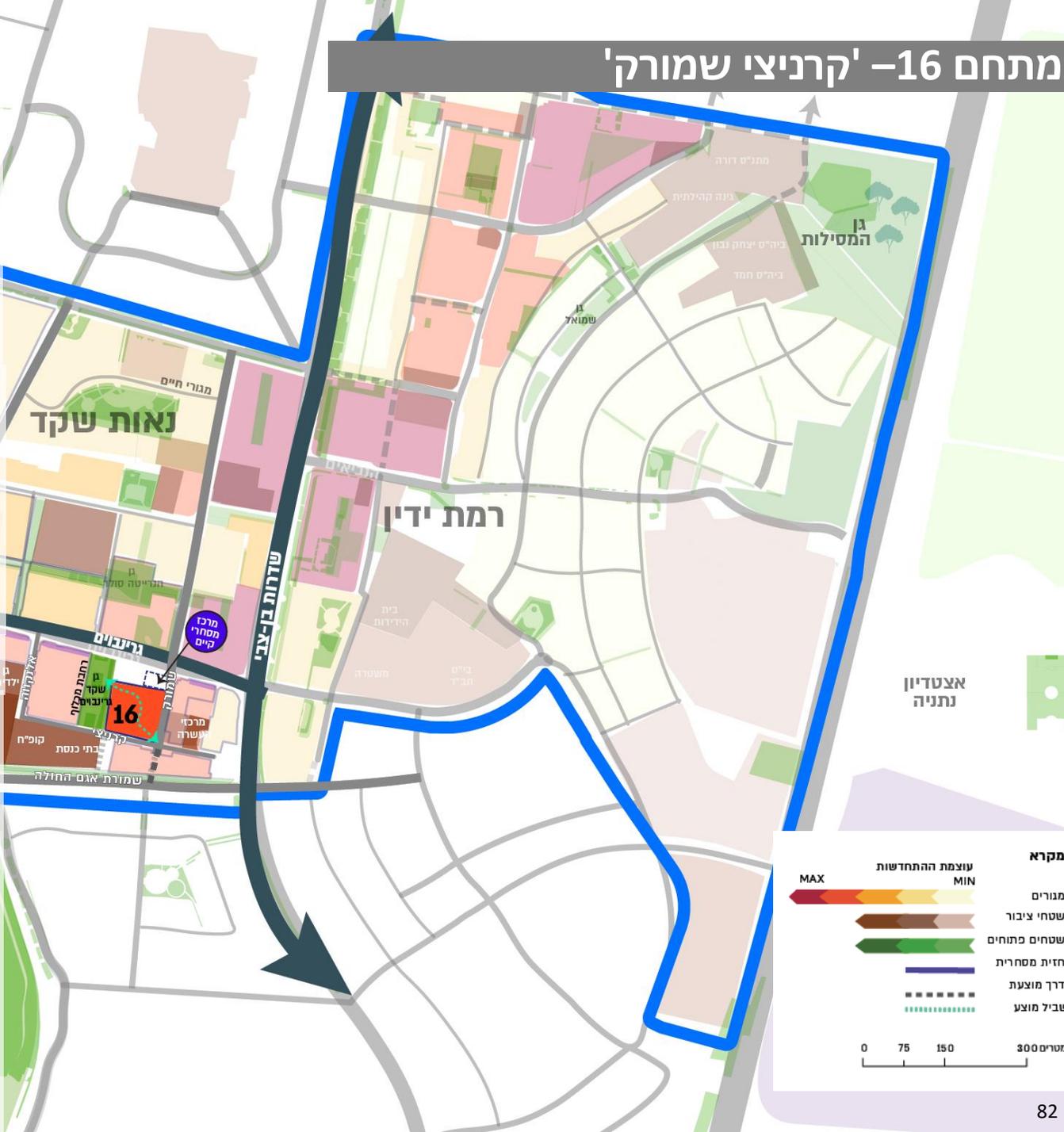
גובה מקסימלי עד 35 קומות, מתוכם 29 קומות מגורים.

תישמר גישה בין המתחם למרכז המסחרי והמבנה הקיים לאורך רח' גרינבוים ולחניות הקיימות.

בקומות הקרקע - לובי ושטחים משותפים, שטחים לרווחת הדיירים ומסחר וכיתות גן ו/או שטחי ציבור נוספים, כולל

חצרות מוצמדות; שטחי הציבור (ייעוד ומבונים) יתוכננו בממשק עם שטחי הציבור הגובלים.

המתחם ללא דופן ישירה לציור גרינבוים; בהתאמה מיקום הפניית החזיתות המסחריות/ פעילות יקבע במסגרת התכנון המפורט; ותישמר לאורך זיקת מעבר להולכי רגל עד לקו החזית המבונה.



# מתחם 16 – 'קרניצי שמורק'

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם
7941	51	קרניצי 11	7	4	1973	2.1
			7	4		
		שמורק מנחם 3	7	4	1971	
		שמורק מנחם 7	7	4	1971	
		שמורק מנחם 5	7	4	1971	
		קרניצי 13	7	4	1973	
	52	קרניצי 9	7	4	1971	1.2
			7	4		
			7	4		
			7	4		
						<b>3.3</b>
<b>סה"כ מגורים</b>						<b>70</b>

## תיאור המתחם – מצב קיים

**מיקום המתחם** - המתחם ממוקם בשכונת נאות שקד, לאורך רח' גרינבוים וקרניצי, וצמוד למרכז מסחרי עם מסחר שכונתי (ירקן, קפה וכו').

**ייעודי קרקע מאושרים** - לפי נת/362/7/ב ייעוד 'מגורים', 'חנייה'.

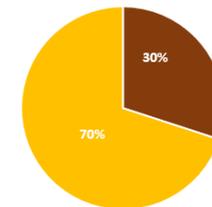
**שירותי ציבור** - אין שירותי ציבור קיימים במתחם.

**שטח ציבורי פתוח** - אין שטח ציבורי פתוח סטטוטורי קיים במתחם, למעט עצים ותיקים שיידרשו להיבחן בסקר עצים מסגרת תכנון מפורט.

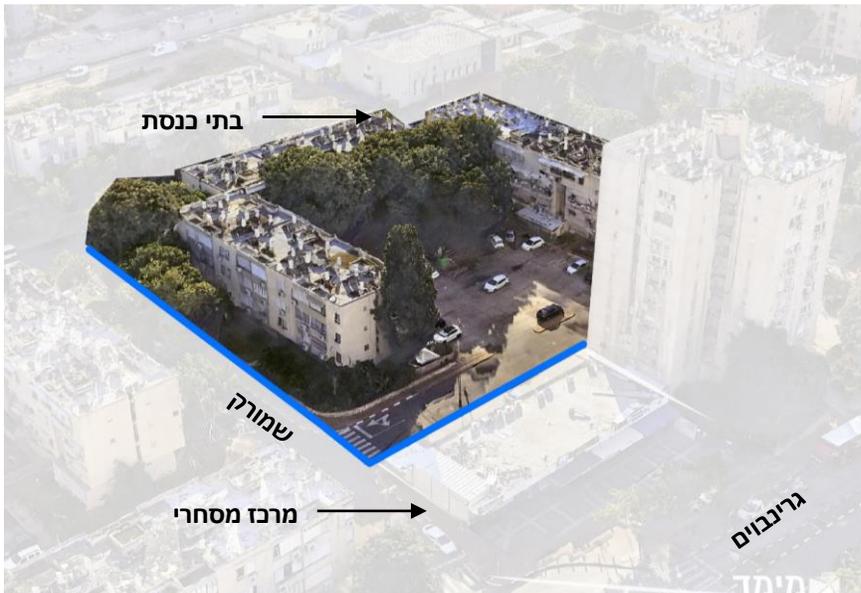
**מבני המגורים** - מרבית המבנים ותיקים משנות ה-70, מבני רכבת מרובי כניסות בני 4 קומות. מרבית מגרשי המגורים בגודל של כ-1-2 דונם.

## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם
7941	52	חניון	0.098
	70		1.34
	80		0.069
	74	דרך מאושרת	0.314
<b>סה"כ</b>			<b>1.82</b>
<b>סה"כ שטח המתחם</b>			<b>5</b>

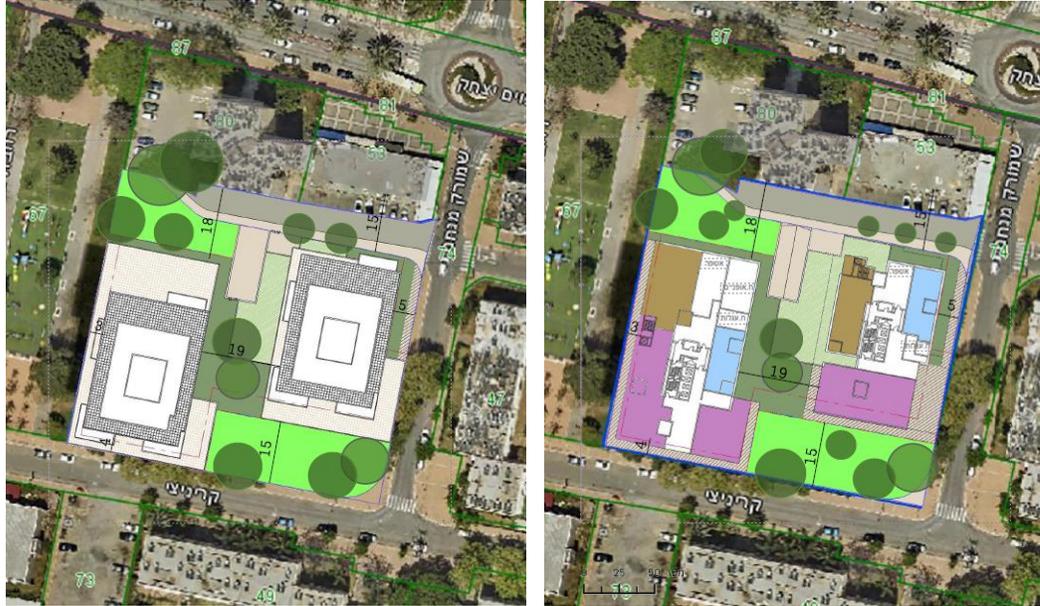


■ מגורים  
■ חניון  
■ דרך מאושרת



## מצב מוצע אפשרי –

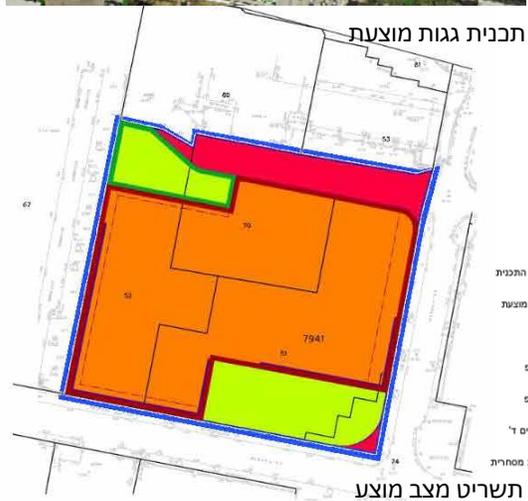
ע"ב תכנית המקודמת מול העירייה (גרסת אפריל 2023)



תכנית קומת קרקע מוצעת

- שצ"פ (Light Green)
- שפ"פ (Light Green)
- מסחר (Purple)
- שב"צ (Brown)

הנחיות לפי התכנית המפורטת



תשריט מצב מוצע

## מצב קיים ומאושר



- מגורים (Yellow)
- חניון (Orange)
- דרך מאושרת (Brown)

## סכמה תכנונית



המתחם ממוקם בלב מרקם ההתחדשות בשכונה, לאורך רח' גרינבוים

# מתחם 17 - 'גרינבוים מכלוף'

## כללי

מתחם התחדשות הנמצא בלב מרקם ההתחדשות בחלקה המערבי של שכונת נאות שקד, לאורך ציר רחבי-רח' גרינבוים.

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי עם עירוב שימושים והעצמה לאורך הציר השכונתי; - בנוסף לשימושי המגורים, יכלול המתחם שימושי מסחר ושירותי ציבור, בבנייה מגדלית, רחבה/ כיכר בפינת הרחובות וכן שטחי ציבור (קרקע+ מבונים) ושטחים פתוחים בליבו.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 7.6 דונם

יח"ד קיימות - 144

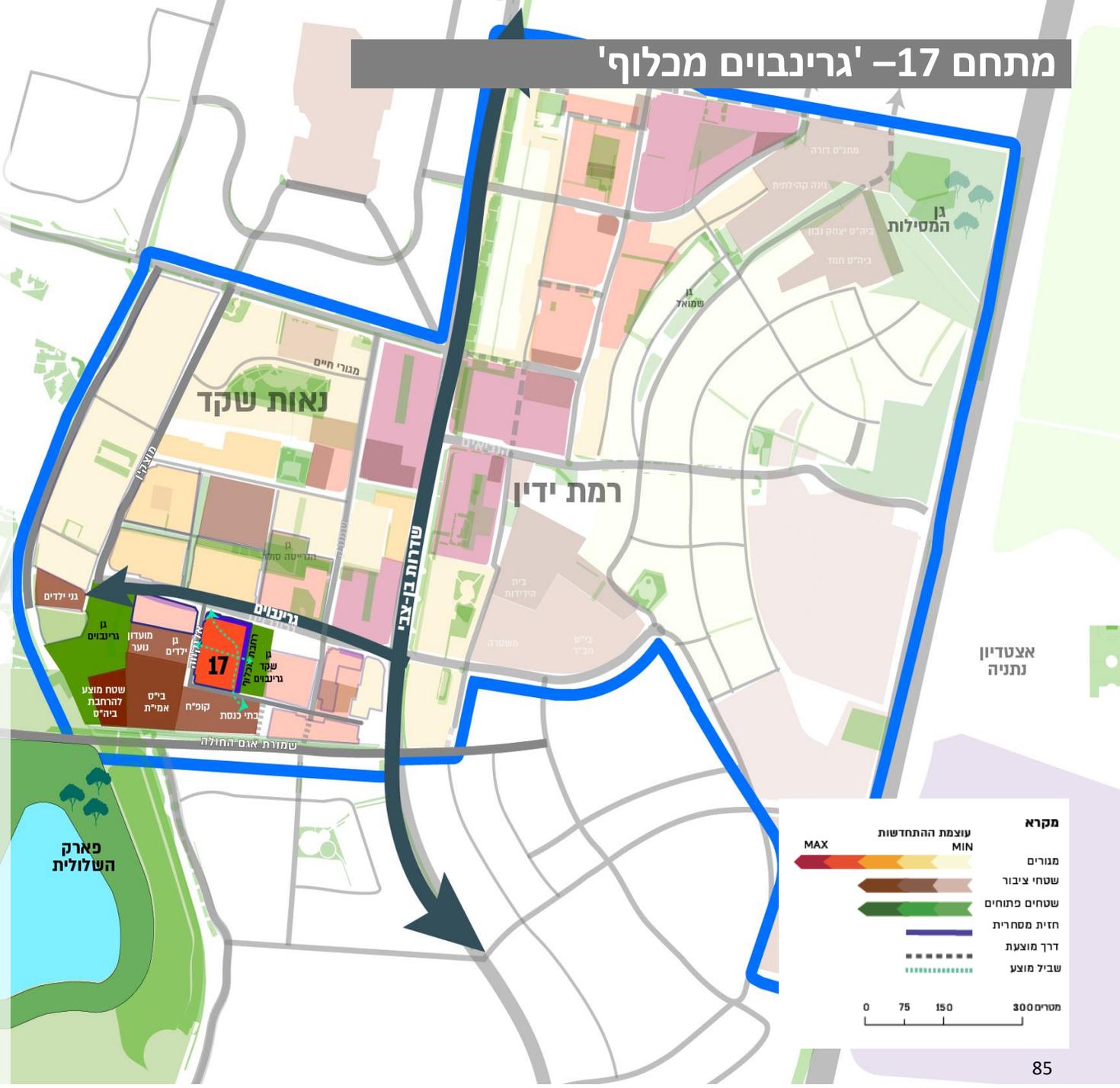
מכפיל יח"ד לא יעלה על 3.7-3.8

צפיפות ברוטו קיימת - 20

צפיפות נטו קיימת - 25.2

## תקציר עקרונות התכנון

- גבהי הבינוי - לאורך רח' גרינבוים - גובה מקסימלי עד 35 קומות, שמירה על עקרון הבינוי המגוון.
- תמהיל שימושים - לאורך רח' גרינבוים עירובי שימושי שטחי ציבור במסגרת קומות הקרקע/ מבנה מסד מלווה רחוב.
- חזית מסחרית תופנה לרחוב גרינבוים ורחבת מכלוף.
- רשת תנועתית - רח' גרינבוים יפותח ויורחב כרח' שכונתי ראשי (כולל הפקעה לצורך הרחבת הרחוב).
- יש לקיים מעברים נוספים להולכי רגל דרך המתחם - בין המוקדים הציבוריים המבונים והפתוחים ממזרח וממערב למתחם.
- שטחים פתוחים - יש לשמור על עצים בוגרים ככל שיהיו בסקר עצים במסגרת תכנון מפורט, ולתכנן את השצ"פ/שפ"פ בלב המתחם בממשק עם רחבת מכלוף.



# מתחם 17 – גרינבוים מכלוף'

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
7932	54	רחבת מרואני מכלוף 6	8	4	1973	0.96	
		רחבת מרואני מכלוף 8	8	4	1973		
		קרינצי 7	8	4	1973		
		קרינצי 5	8	4	1973		
	55	גרינבוים יצחק 19	8	4	1971	1.88	
		גרינבוים יצחק 17	8	4	1971		
		גרינבוים יצחק 15	8	4	1971		
		רחבת מרואני מכלוף 4	8	4	1971		
		רחבת מרואני מכלוף 2	8	4	1971		
	56	אלקטרה אפרים 3	8	4	1971	1.75	
		אלקטרה אפרים 1	8	4	1971		
		אלקטרה אפרים 5	8	4	1971		
		אלקטרה אפרים 11	8	4	1971		
		אלקטרה אפרים 7	8	4	1971		
	57	קרינצי 1	8	4	1973	1.37	
		אלקטרה אפרים 13	8	4	1973		
		אלקטרה אפרים 15	8	4	1973		
		קרינצי 3	8	4	1973		
	82	-				0.084	
	83	-				0.013	
	84	-				0.012	
<b>סה"כ מגורים</b>			<b>144</b>			<b>6.06</b>	

## תיאור המתחם – מצב קיים

מיקום המתחם - המתחם ממוקם במערב שכונת נאות שקד, בפינת רח' גרינבוים ואלקטרה.

ייעודי קרקע מאושרים - לפי נת/7/362, ייעודי הקרקע העיקריים הינם 'מגורים' ו'חנייה'.

שירותי ציבור - במתחם קיים בית כנסת.

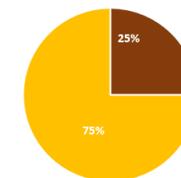
שטח ציבורי פתוח - אין בשטח המתחם שטח ציבורי פתוח סטטוטורי, עם זאת קיימים מספר עצים בוגרים בשטחי החנייה הקיימים שיידרשו להיבחן במסגרת סקר עצים בתכנון מפורט.

מבני המגורים - מרבית המבנים ותיקים משנות ה-70, מבני רכבת מרובי כניסות בני 4 קומות. גודל המגרשים הנו כ-1.4 דונם בממוצע.



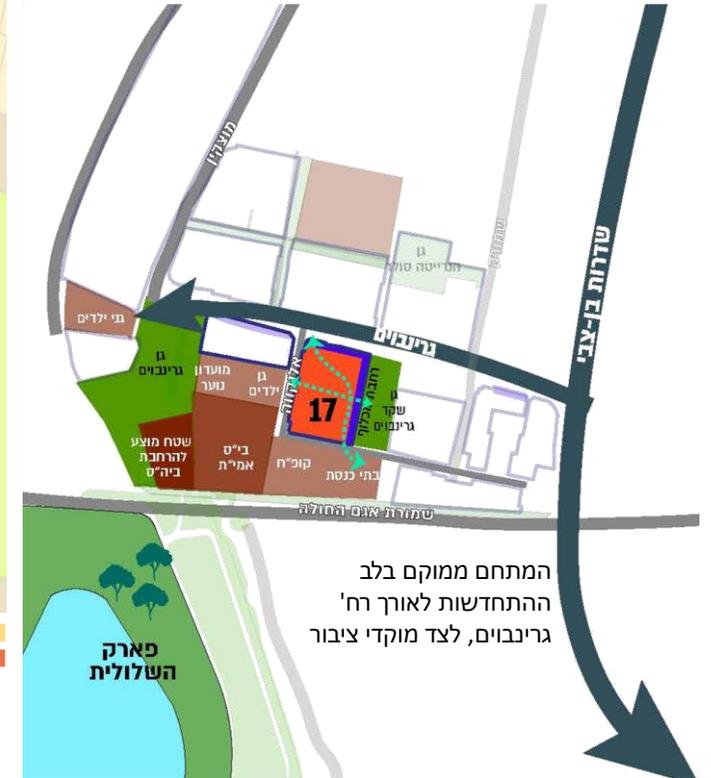
## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם
7941	69	חנייה	1.6
<b>סה"כ שטח המתחם</b>			<b>7.66</b>



מגורים  
חנייה

## סכמה תכנונית



המתחם ממוקם בלב ההתחדשות לאורך רח' גרינבוים, לצד מוקדי ציבור

## מצב קיים ומאושר



מגורים  
חנייה

## מצב מוצע אפשרי



מגורים  
דרך מוצעת  
שב"פ/שפ"פ בלב הבלוק בזיקת הנאה  
שביל  
חזית מסחרית  
חזית ציבורית

## מצב מוצע

יחס סחיר ציבורי להקצות את כלל השטח בשטחי קרקע בהפקעה; תיבחן הוועדה המקומית אפשרות להמיר חלק מהקצאת שב"פ בשפ"פ עם זיקה / שב"צ קרקע בשטחים מבונים. הרחבת והשלמת רחובות/ דרכים בהפקעה ובמידת הצורך עם השלמה בזיקת מעבר בתחום הייעוד הסחיר.

## הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

1. גובה בנייה מקסימלי יתאפשר לאורך רח' גרינבוים - עד 35 קומות (ברוטו) - בבנייה מגדלית - מגדלי מגורים מעל מסד הכולל עירוב שימושים וחזית פעילה. יש לשמור על עקרון בינוי מגוון.
2. ניתן למקם 1-2 מגדלים בחזית הרחוב, ו-1-2 מבנים מגדלים בעורף.
3. ישמר מרחק בין מגדלים גבוהים - של לפחות 15-20 מ' בין מגדלי המגורים, לפחות 12-14 בין מגדל למרקמי, ולפחות 10-14 מ' בין בנייני מגורים בבנייה מירקמית עד 10 קומות.
4. קו בניין קדמי לא יפחת מ-3-5 מ' ויסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.
5. ברח' גרינבוים מוצע לשלב 'חזית פעילה שכונתית' מסחרית/ ציבורית וכן ניתן להפנות שטחי ציבור אל פנים הבלוק.
6. יתאפשרו לפחות שני כיווני אוויר לכל יחידת דיור.
7. יש לשמור על בינוי מגוון.

## הנחיות לשטחי ציבור מבונים

### שטחי ציבור נדרשים במתחם והנחיות פיתוח

1. היקף הקצאת שב"צ ביעוד ו/או שטחים מבונים (במ"ר) נדרש - 800 מ"ר.
2. מספר כיתות גן/מעון נדרשות - לפחות 5 כיתות. לפי 130 מ"ר בנוי ו-180 מ"ר חצר.
3. בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים ניתן לשלב בתי כנסת, מרכז קהילתי, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שייתן מענה לתושבי השכונה.
4. מוצע למקם את שטחי הציבור הנדרשים בזיקה לשטחי הציבור הקיימים/מתוכננים במתחמים הסובבים את המתחם.
5. שטחי הציבור המבונים יהיו בממשק ובנגישות מהרחובות הגובלים מהשב"פ ומהרחבה העירונית המוצעת.
6. הפקעות, רישום השטחים הציבוריים ומימוש שטח ציבורי מאושר - אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

### חיזוק והשלמת רשת הרחובות והתנועה ורשתות משלימות/ "רכות"

1. רח' גרינבוים - מהווה שער לשכונה המתחדשת - בחיבור לציר שד' בן צבי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך באמצעות זיקת הנאה משני צידי הרחוב - כולל בתחום מתחם זה.
2. ראו חתכי רח' עקרוניים לרח' גרינבוים - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכיו"ב; רחוב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (והשלמה במסגרת זיקת הנאה).
3. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתילה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנט-צל.
4. מוצע להקצות שטח לשצ"פ/ שפ"פ בין הבניינים שישימש כמוקד ציבורי וקהילתי פתוח.
5. בבחירת מיקום השצ"פ יש לוודא כי הוא משתלב בצורה מיטבית עם רשת השצ"פים העירונית, כך שיחזק את הרשת הירוקה ויתאם גם להנחיות הניקוז.
6. מיקום השצ"פ ישאף לשמור ככל הניתן על עצים קיימים בעלי ערכיות גבוהה בהתאם לסקר עצים שיעשה בתכנון מפורט.

## הנחיות לשטחי מסחר ותעסוקה

מסחר מוצע במתחם - ימוקם במסגרת חזית פעילה לכיוון רחוב גרינבוים ולרחבת מכלוף.

# מתחם 18 – 'גרינבוים אלקנווה'

## כללי

מתחם התחדשות הנמצא בלב מרקם ההתחדשות בחלקה המערבי של שכונת נאות שקד, לאורך ציר רחבי-רח' גרינבוים.

המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי עם עירוב שימושים והעצמה לאורך הציר השכונתי; בנוסף לשימושי המגורים, יכלול המתחם שימושי מסחר ושירותי ציבור, בבנייה מגדלית, רחבה/ כיכר בפנינת הרחובות וכן שטחי ציבור (קרקע+ מבונים) ושטחים פתוחים בליבו.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם - 5.4 דונם

יח"ד קיימות - 96

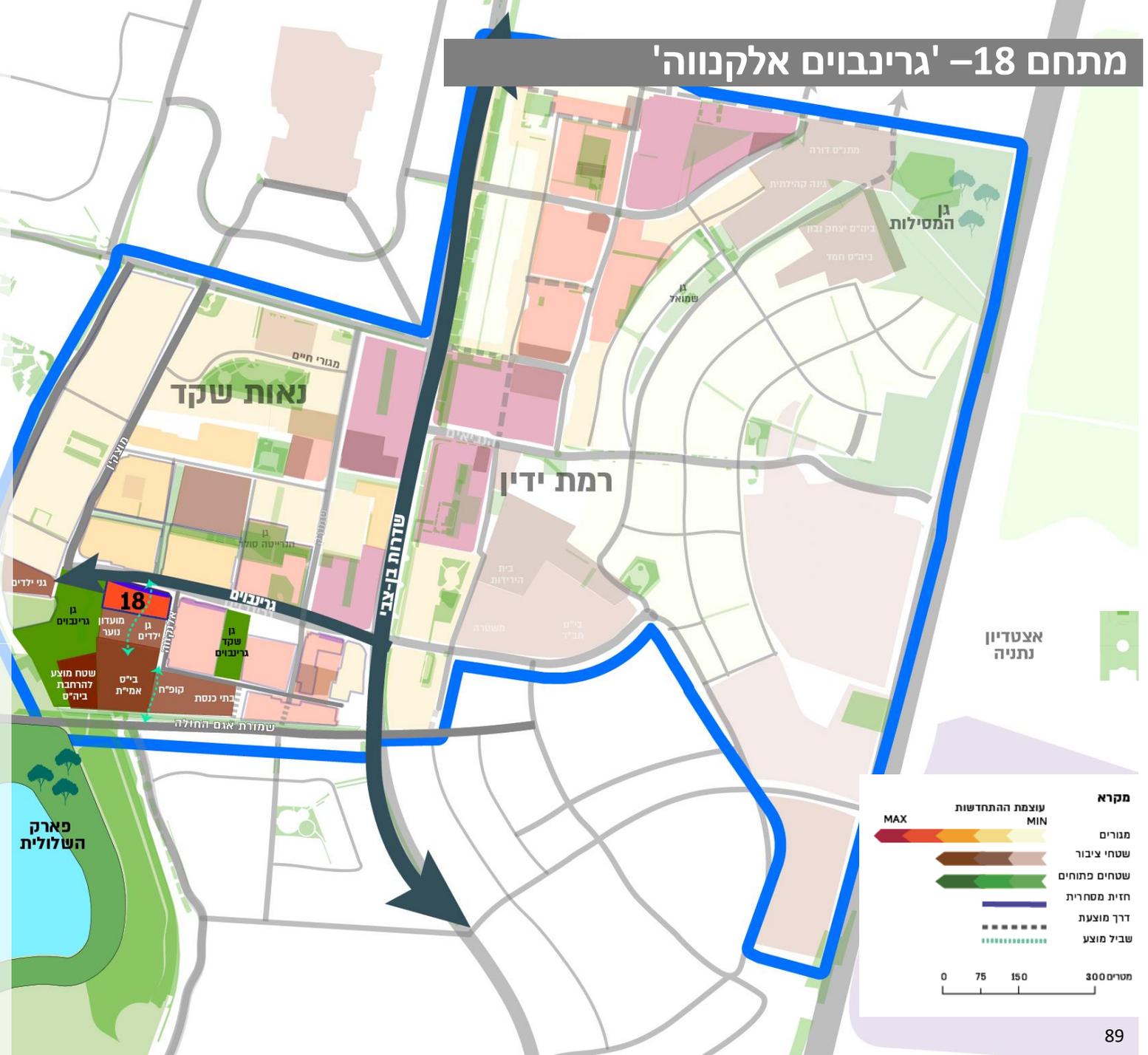
מכפיל יח"ד לא יעלה על 3.7-3.8

צפיפות ברוטו קיימת - 17

צפיפות נטו קיימת - 26.6

## תקציר עקרונות התכנון

- גבהי הבינוי - לאורך רח' גרינבוים - גובה מקסימלי עד 40 קומות (ברוטו).
- תמהיל שימושים - לאורך רח' גרינבוים עירוב שימושי מסחר, ושטחי ציבור במסגרת קומות הקרקע/ מבנה מסד מלווה רחוב.
- חזית מסחרית תופנה לרח' גרינבוים, עם כניסה לתוך המתחם ליצירת חלל ציבורי פנימי.
- שטחים פתוחים - יש לשמור על מרחב זיקת הנאה להולכי רגל בלב המתחם ולשמור ככל הניתן על עצים בוגרים ככל שיוגדרו בסקר עצים במסגרת תכנון מפורט.
- חלקה 62 - 18 יח"ד לפי 1.2 דונם, כנגד הוספת חלקה 62 המהווה 'קרקע משלימה' והפרשתה לשטחי ציבור.
- רשת תנועתית - ח' גרינבוים יפותח ויורחב כרח' שכונתי ראשי (כולל הפקעה לצורך הרחבת הרחוב). יש לקיים מעברים נוספים להולכי רגל דרך המתחם - בין המוקדים הציבוריים מצפון ומדרום למתחם.



אצטדיון נתניה

**מקרא**

עוצמת ההתחדשות  
 MAX MIN

מגורים  
 שטחי ציבור  
 שטחים פתוחים  
 חזית מסחרית  
 דרך מוצעת  
 שביל מוצע

מטרים 0 75 150 300

# מתחם 18 – 'גרינבוים אלקנוה'

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
7941	58	גרינבוים יצחק 29	8	4	1973	1.7	
		גרינבוים יצחק 27	8	4	1973		
		גרינבוים יצחק 25	8	4	1973		
		גרינבוים יצחק 23	8	4	1973		
		אלקנוה אפרים 6	8	4	1973		
		אלקנוה אפרים 2	8	4	1973		
		אלקנוה אפרים 4	8	4	1973		
		גרינבוים יצחק 37	8	4	1973		1.9
	גרינבוים יצחק 35	8	4	1973			
	גרינבוים יצחק 33	8	4	1973			
	גרינבוים יצחק 31	8	4	1973			
	גרינבוים יצחק 39	8	4	1973			
	-	85				0.02	
	<b>סה"כ מגורים</b>			<b>96</b>			<b>3.6</b>

## תיאור המתחם – מצב קיים

מיקום המתחם - המתחם ממוקם במערב שכונת נאות שקד- בפירת רח' גרינבוים וצמוד לגן גרינבוים.

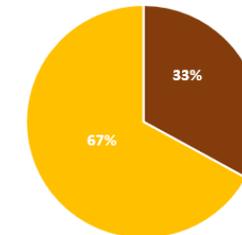
ייעודי קרקע מאושרים - לפי נת/7/362/ב ייעודי הקרקע המאושרים הינם 'דרך', 'חנייה' ו'מגורים'.

שירותי ציבור - לא קיימים במתחם שירותי ציבור כיום.

מבני המגורים - המבנים ותיקים משנות ה-80, מבני רכבת מבנים מרובי כניסות בני 4 קומות. 2 מגרשי המגורים גדולים.

## ייעודים נוספים

גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם
7941	68	חנייה	0.58
	307	דרך מאושרת	0.053
	74	דרך מאושרת	0.004
	סה"כ ייעודים נוספים		0.637
	62	שטח ציבורי (בבעלות פרטית)	(1.2)



■ מגורים  
■ חנייה  
■ שטח ציבורי  
■ דרך



## סכמה תכנונית



המתחם ממוקם בלב ההתחדשות לאורך רח' גרינבוים, לצד מוקדי ציבור

## מצב קיים ומאושר



מגורים  
מנייה  
שטח ציבורי  
דרך

## מצב מוצע אפשרי



מגורים  
דרך מוצעת  
חזית ציבורית  
שציפ/שליפ בכב הבקוק בדיקת הנאה

קומות המסד בחזית רח' גרינבוים בשימושי חזית פעילה משולבים – מסחר ושטחי ציבור התוחמים ביחד הרחבה ציבורית שתאפשר שהייה והרחבת מרחב הרחוב לרווחת התושבים. שטחי הרחבה ועד לקו החזית הפעילה הבנויה יהיו בדיקת מעבר להולכי הרגל.

## מצב מוצע

ככל הניתן, תוגדל ההקצאה הציבורית לצורך הרחבת דרכים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ככל ולא ניתן להקצות את כלל השטח בשטחי קרקע בהפקעה; תיבחן הוועדה המקומית אפשרות להמיר חלק מהקצאת שצ"פ בשפ"פ עם זיקה / שב"צ קרקע בשטחים מבונים. הרחבת והשלמת רחובות/ דרכים בהפקעה ובמידת הצורך עם השלמה בדיקת מעבר בתחום הייעוד הסחיר.

חלקה 62 - 18 יח"ד לפי 1.2 דונם, כנגד הוספת חלקה 62 המהווה 'קרקע משלימה' והפרשתה לשטחי ציבור.

## הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

### גובה הבינוי וקווי הבינוי:

1. גובה בנייה מקסימלי יתאפשר לאורך רח' גרינבוים - עד 40 קומות (ברוטו) - בבנייה מגדלית - מגדלי מגורים מעל מסד הכולל עירוב שימושים וחזית פעילה.
2. ישמר מרחק בין מגדלים גבוהים - של לפחות 15-20 מ' בין מגדלי המגורים, לפחות 12-14 בין מגדל למרקמי, ולפחות 10-14 מ' בין בנייני מגורים בבנייה מרקמית עד 10 קומות.
3. קו בניין קדמי יסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.
4. יש לשמור על בינוי מגוון.
5. יתאפשרו לפחות שני כיווני אוויר לכל יחידת דיור.
6. ברחוב גרינבוים ובפינה המערבית, הפונה לשצ"פ, מוצע לשלב חזית פעילה שכונתית/ מסחרית/ ציבורית.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

### חיזוק והשלמת רשת הרחובות והתנועה ורשתות משלימות/ "רכות"

1. רח' גרינבוים - מהווה שער לשכונה המתחדשת - בחיבור לציר שד' בן צבי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך באמצעות הפקעות מצידו הדרומי של הרחוב - כולל בתחום מתחם זה - על מנת לאפשר גישה עם 2 נתיבים לכל כיוון לצומת המרומזר בשדרות בן צבי (יציאה וכניסה) ומרחב ראוי למדרכות רחבות להולכי הרגל תוספת של שביל אופניים, ומפרכי הורדה והעלאה של משתמשי תחבורה ציבורית.
2. ראו חתכי רח' עקרוניים לרח' גרינבוים - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכיו"ב; רחוב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר.
3. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתייה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנטי-צל.
4. בלב המתחם תתוכנן רחבה לצד החזיתות הפעילות (שצ"פ/פ/שפ"פ/זיקת הנאה להולכי רגל) - בין המגדלים לאורך רח' גרינבוים ובזיקה למתחם מבני הציבור הקיים מדרום. רצוה זו תשמר את העצים הוותיקים ככל הניתן ויתאפשר רציפות מעבר ושטחים פתוחים בתוך המתחם.

## הנחיות לשטחי מסחר ותעסוקה

היקף מסחר מוצע במתחם - ימוקם במסגרת חזית פעילה לכיוון רחוב גרינבוים.

## הנחיות לשטחי ציבור מבונים

1. היקף שב"צ/בנוי מוצע (במ"ר) נדרש - 520 מ"ר + שטח חלקה 62 (במידה ותצורף לתכנית).
2. מספר כיתות גן/מעון נדרשות - לפחות 4 כיתות. לפי 130 מ"ר בנוי ו-180 מ"ר חצר.
3. בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים ניתן לשלב בתי כנסת, מרכז קהילתי, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שייתן מענה לתושבי השכונה.
4. מוצע למקם את שטחי הציבור הנדרשים בזיקה לשטחי הציבור הקיימים/מתוכננים במתחמים הסובבים את המתחם.
5. שטחי הציבור המבונים יהיו בממשק ונגישות ישירה מהרחובות הגובלים לתכנית, מהשצ"פ ומהרחבה העירונית המוצעת.
6. הפקעות, רישום השטחים הציבוריים ומימוש שטח ציבורי מאושר - אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

## כללי

מתחם התחדשות הנמצא בלב מרקם ההתחדשות של שכונת נאות שקד, ברחובות רח' קרניצי וגרינבוים, ולצד מרכז מסחרי קיים. המתחם מיועד להתחדשות במסגרת תכנית פינוי בינוי עם עירוב שימושים והעצמה לאורך הציר השכונתי-; בנוסף לשימושי המגורים, יכלול המתחם שימושי מסחר ושירותי ציבור, בבנייה מגדלית, רחבה/ כיכר בפינת הרחובות וכן שטחי ציבור (קרקע+ מבונים) ושטחים פתוחים בליבו.

## נתונים כמותיים

שטח המתחם – כ- 11 דונם

יח"ד קיימות - 121

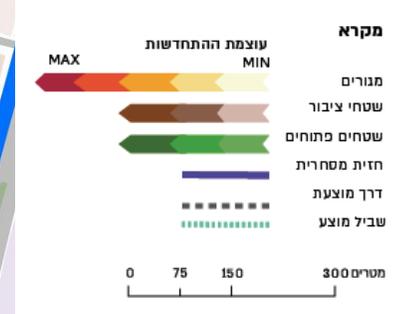
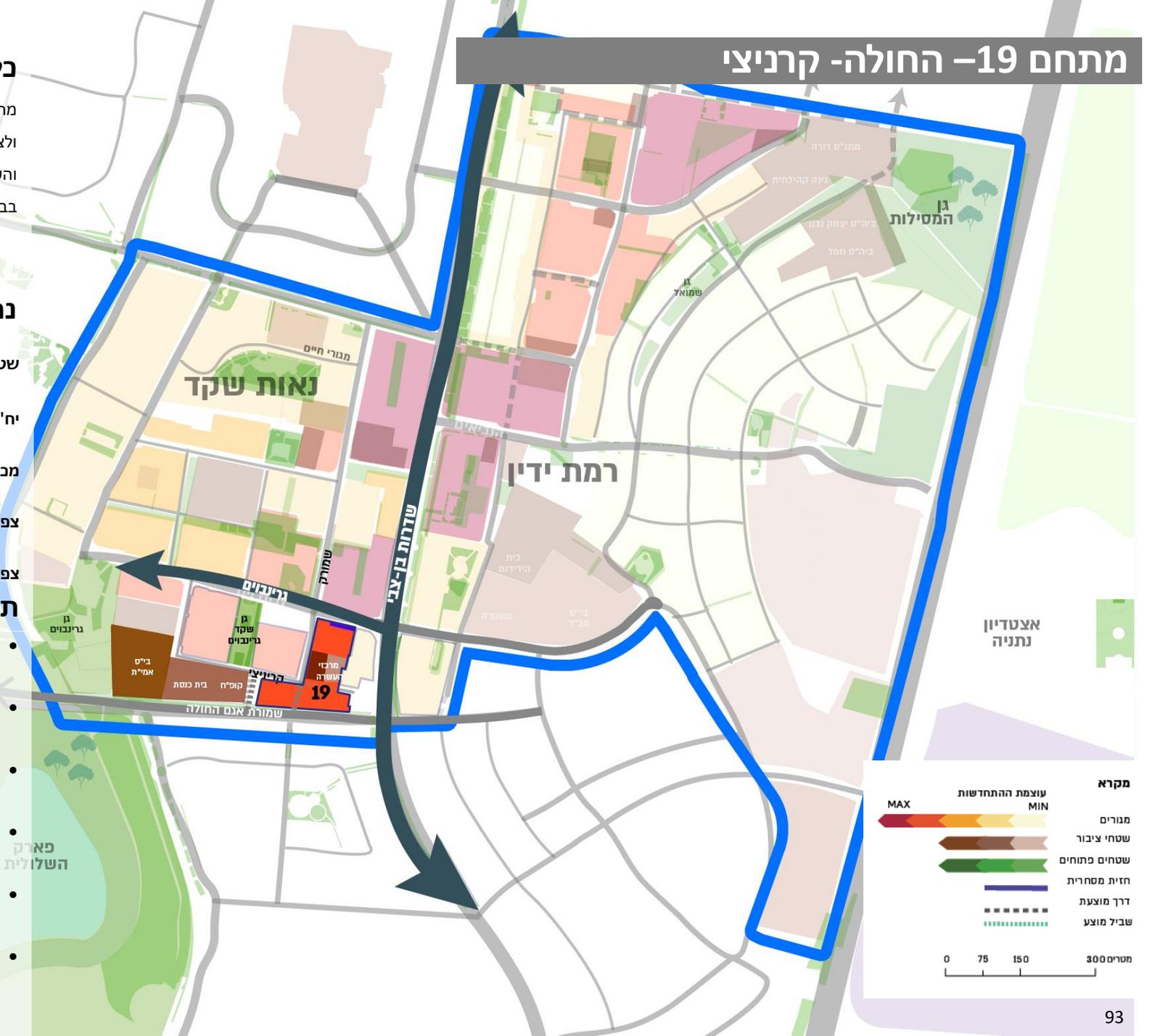
מכפיל יח"ד לא יעלה על 4-3.7

צפיפות ברוטו קיימת – כ- 10

צפיפות נטו קיימת - 17.5

## תקציר עקרונות התכנון

- **גבהי הבינוי** - לאורך רח' גרינבוים/שמורת אגם החולה (בהתאם לחלופה הנבחרת) - גובה מקסימלי עד 35 קומות (ברוטו).
- **תמהיל שימושים** - לאורך רח' גרינבוים עירובי שימושי מסחר בדגש על שטחי ציבור במסגרת קומות הקרקע/ מבנה מסד מלווה רחוב
- **רשת תנועתית** - רח' גרינבוים יפותח ויורחב כרח' שכונתי ראשי (כולל הפקעה לצורך הרחבת הרחוב).
- מוצע להמשיך את רח' שמורק לכיוון דרום לצורך השלמת הרשת התנועתית. סוג הדרך המוצעת לשיקולה של הועדה המקומית.
- **יש לקיים מעברים נוספים להולכי רגל** דרך המתחם - בין המוקדים הציבוריים מצפון וממערב למתחם.
- **שטחים פתוחים** - יש לשמור על שדרת העצים לאורך רח' שמורק ושמורת אגם החולה ועל העצים הבוגרים בתחום המתחם.



# מתחם 19 – החולה - קרניצוי

## נתוני המתחם – מצב קיים ומאושר

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנת בנייה	שטח חלקה בדונם	הערות
7932	46	יצחק גרינבוים 3	7	4	1973	1.33	
		יצחק גרינבוים 5	7	4			
		יצחק גרינבוים 7	7	4			
	47	שמורק 8	7	4	1980	1.48	
		שמורק 6	7	4	1980		
		שמורק 4	7	4	1980		
		קרניצוי 15	7	4	1972		
	48	קרניצוי 18	8	4	1971	2.0	
		קרניצוי 20	8	4			
		קרניצוי 22 א	8	4			
		קרניצוי 22ב	8	4			
	49	קרניצוי 10	8	4	1972	2.56	
קרניצוי 10א		8	4				
קרניצוי 12		8	4				
קרניצוי 14		8	4				
קרניצוי 16		8	4				
	45	-				0.01	חלקה ללא מגורים
						<b>7.38</b>	
			<b>121</b>				
							סה"כ מגורים

## מאזן שטחים – מצב קיים

ייעוד	דונם	אחוז
מגורים	7.6	68%
חנייה	1.1	10%
דרך	1.2	10%
מבני ציבור	1.1	11%
סה"כ	11	

## תיאור המתחם – מצב קיים

**מיקום המתחם** - המתחם ממוקם בשכונת נאות שקד, לאורך רח' גרינבוים, קרניצוי וגרינבוים.

**ייעודי קרקע מאושרים** - לפי נת/7/362/ב ייעוד 'מגורים', 'חנייה', 'שטח למוסדות ציבור' ו'דרך מאושרת'.

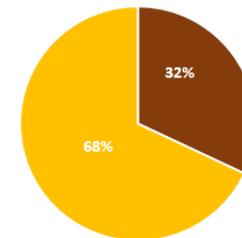
**שירותי ציבור** - במתחם קיים מרכז ציבורי חינוכי 'מרכז העשרה'.

**שטח ציבורי פתוח** - אין שטח ציבורי פתוח סטטוטורי קיים במתחם, למעט עצים ותיקים שיידרשו להיבחן בסקר עצים מסגרת תכנון מפורט.

**מבני המגורים** - מרבית המבנים ותיקים משנות ה-70 ו-80', מבני רכבת מרובי כניסות בני 4 קומות. מגרשי המגורים בגודל של כ-2-1 דונם.



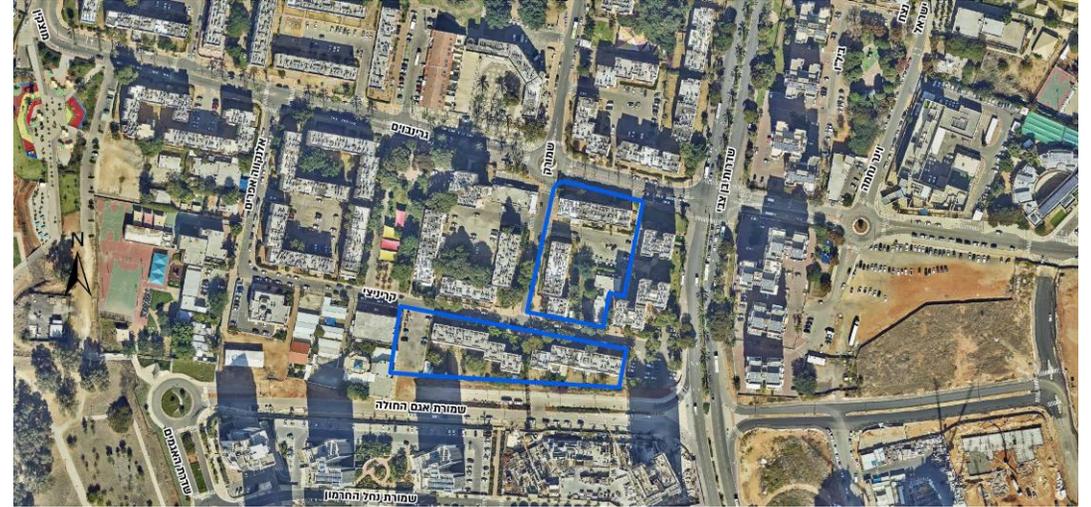
■ מגורים  
■ חניון  
■ מבנים ומוסדות ציבור  
■ דרך מאושרת



## ייעודים נוספים

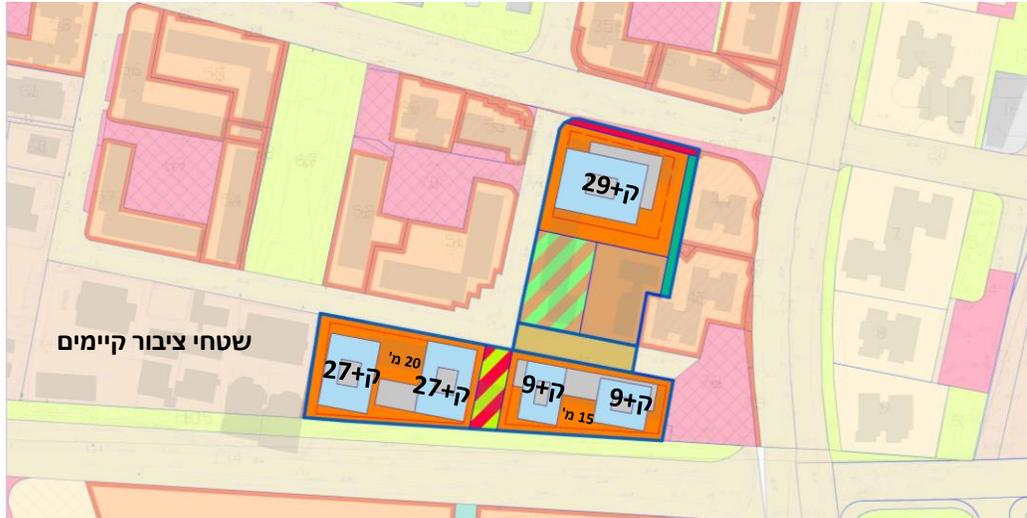
גוש	חלקה	ייעוד	שטח חלקה בדונם
794 1	71	חניון	1.1
	74	דרך מאושרת	1.2
	66	שטח לבנייני ציבור	1.1
		סה"כ	<b>3.4</b>
		סה"כ שטח המתחם	<b>10.78</b>

## מצב קיים



## מצב מוצע אפשרי

שמירה על השטח הציבורי הקיים כולל הוספת שטח ציבורי/שצ"פ.



0 25 50 מטר

- דרך/פיתוח נופי
- דרך קיימת
- מגורים
- שביל
- מבנים ומוסדות ציבור
- חזית מסחרית
- שצ"פ/שפ"פ בלב הבזוק בזיקת הנאה

## מצב מוצע

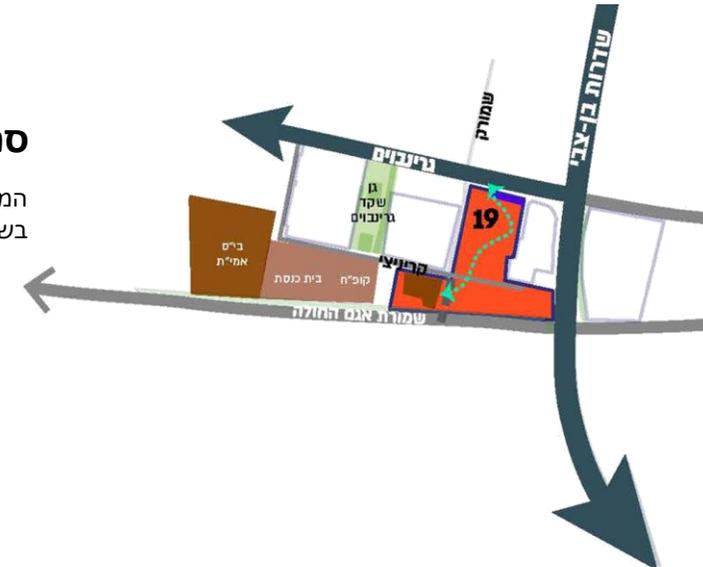
שטחי ציבור - יש לשמור על שטח השב"צ הקיים בחלקה מס' 66 (1.1 דונם) במצב המוצע. הצרחת שטחי הציבור מדרום לקריניצי ברצף עם חלקה 66 – (שטחי הציבור הקיימים) במטרה לחזק ולעבות את ה'קמפוס' הציבורי.

שמירה על שביל ומעבר קיים בדופן המזרחית המתחם - שביל להולכי רגל; במתחם הדרומי דרך/ פיתוח נופי חוצה את המתחם ברצף לרח' שמורק.

ככל הניתן, תוגדל ההקצאה הציבורית לצורך הרחבת דרכים, שטחי ציבור פתוחים ובנויים. ככל ולא ניתן להקצות את כלל השטח בשטחי קרקע בהפקעה; תיבחן הוועדה המקומית אפשרות להמיר חלק מהקצאת שצ"פ בשפ"פ עם זיקה / שב"צ קרקע בשטחים מבונים. הרחבת והשלמת רחובות/ דרכים בהפקעה ובמידת הצורך עם השלמה בזיקת מעבר בתחום הייעוד הסחיר.

## סכמה תכנונית

המתחם ממוקם בלב מרקם ההתחדשות בשכונה, לאורך רח' גרינבוים ומוקדי ציבור



## הנחיות לשימושים הסחירים - עירוב שימושים (שימוש עיקרי למגורים)

1. גובה בנייה מקסימלי יתאפשר לאורך הרחובות גרינבוים / אגם החולה (ייבחן בתכנון המפורט) - עד 35 קומות (ברוטו) - בבנייה מגדלית - מגדלי מגורים עם/ בלי מסד הכולל עירוב שימושים וחזית פעילה.
2. יש לשמור על בינוי מגוון.
3. ישמר מרחק בין מגדלים גבוהים - של לפחות 15-20 מ' בין מגדלי המגורים, לפחות 12-14 בין מגדל למרקמי, ולפחות 10-14 מ' בין בנייני מגורים בבנייה מרקמית עד 10 קומות.
4. קו בניין קדמי יסומן בזיקת הנאה להרחבת זכות הדרך.
5. יתאפשרו לפחות שני כיווני אוויר לכל יחידת דיור.

## הנחיות לשטחי ציבור מבונים

1. יינתנו הנחיות עפ"י הפרוגרמה העירונית והצרכים.
2. יוקצו שטחים (קרקע/ מבונים) לפחות לצורך 5 כיתות גן; בנוסף לכיתות הגן הנדרשות, ביתרת השטחי הציבוריים ניתן לשלב בתי כנסת, מרכז קהילתי, או שירות ציבור אחר בדגש על שירות שיתן מענה לתושבי השכונה ובהתאם להנחיית מהנדס העיר.
3. מוצע למקם את שטחי הציבור הנדרשים בזיקה לשטחי הציבור הקיימים/מתוכננים במתחמים הסובבים את המתחם.
4. שטחי הציבור יהיו בממשק ונגישות ישירה מרשת הרחובות ושטחי הציבור הגובלים.
5. הפקעות, רישום השטחים הציבוריים ומימוש שטח ציבורי מאושר - אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

## הנחיות לרשתות התנועה, הרחובות ולרשתות משלימות

### חיזוק והשלמת רשת הרחובות והתנועה ורשתות משלימות/ "רבות"

1. רח' גרינבוים - מהווה רח' שכונתי ראשי - במסגרת תהליכי ההתחדשות תורחב זכות הדרך באמצעות הפקעות מצידו הדרומי של הרחוב - כולל בתחום מתחם זה.
2. ראו חתכי רח' עקרוניים לרח' גרינבוים - לעניין אופי הרחוב, מיקום שבילי האופניים, המדרכות וכיו"ב; רחוב מדרכה מינימאלי לנטיעות עצים לא יפחת מ-3 מטר (ויושלם גם בזיקות הנאה).
3. מוצע להמשיך את רח' שמורק לכיוון דרום בשטח המתחם - רחוב הדרך לא יפחת מ-12 מ' - לצורך השלמת הרשת התנועתית. סוג הדרך (דרך מוצעת/דרך משולבת) לשיקול דעתה של הועדה המקומית.
4. נדרש להסדיר את רח' שמורת אגם החולה עד למעגל התנועה - כיום הרחוב מופר ע"י מבני ציבור קיימים בתחום זכות הדרך.
5. במסגרת פיתוח הרחובות מחדש - יתוכננו שבילי אופניים רציפים, בטיחותיים ואיכותיים; וכן יפותח מרחב הולכי רגל משולב בפיתוח "ירוק" עם אזורים לשתילה ובפרט לנטיעות, וכן אלמנט-צל.
6. יש לשמור על זיקת הנאה למעבר להולכי רגל/שפ"פ/שצ"פ בלב המתחם כחלק מהרשת הרכה להולכי רגל. סוג המעבר והגינה לשיקול דעתה של הועדה המקומית.
7. יש לתת דגש על קישוריות בין מוקדי ומבני ציבור בנויים/ פתוחים באמצעות הרשת הרכה.

