

שם הפרויקט:		תוכנית מפורטת להתחדשות יד התשעה- הרצליה
סיכום פגישה: מצב קיים		
תאריך: 24.5.23	זום	
משתתפים:		
מוסד/חברה	שם	תפקיד
עיריית הרצליה	חנה חרמש	מהנדסת העיר
	מוניקה זר ציון	אדריכלית העיר
	סיגל דיאמנט	מנהלת מנהלת התחדשות עירונית
	ויקי ווקס	מנהלת תחום תכנון, מנהלת להתחדשות עירונית
	עדי אנגרט	מנהלת קשרי קהילה- מנהלת להתחדשות עירונית
	אירינה גולדברג	מחלקת תנועה- עיריית הרצליה
	טל עברון כרמל	מחלקת נוף- עיריית הרצליה
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ערן אבני	מנהל תחום תכנון
גוטמן אסיף אדר'	עדי אסיף, יהושע גוטמן, יעל צדקיהו, רון חן	עורכי התוכנית
PEOPLE- יעוץ חברתי	סבסטיאן ולרשטיין, סיון קורן, רן הורוביץ	יועצים חברתיים
גרינשטיין הר גיל	מיא כהן, יוסי יפרח	אדר' נוף
שמאות	רון רוזנטל	שמאי
סב"ק	אלון ברש	יעוץ מים וביוב
קראוס חן	מוסטפא ג'ברין, נסים איברהים	יועצי תנועה
אמפיביו	שלומית דוטן גיסין	יועצת סביבה
אביב AMCG	רוני מוסקונה, דרורה בוגנים	AVIVAMCG - ניהול פרויקט
תפוצה:	משתתפים, צוות התכנון.	

סיכום:

סקירת מצב קיים אדר':

דגשים והתייחסות העירייה-

1. בחינת הצפיפויות לשכונה לפי תמ"א 35 תיקון 4- מתחת לצפיפות הברוטו ליישובים מדגם 3.
2. תמ"א 70- קירבה לתחנת הרכבת ולאזור תעסוקה. הופכת את יד התשעה למוקד חשוב.
3. מגבלת גובה של תמ"א 15/ב- מגבילה את גובה הבניה (לסדר גודל של 12,7,8 קומות).
4. לפי התוכנית הכוללנית, הבינוי הגובל ברח' ירושלים צריך לכלול עירוב של מגורים ומסחר ובינוי אינטנסיבי יותר מלב השכונה.
5. מיפוי מגבלות סביבתיות-
 - תחמ"ש סמוך לשכונה – מדובר בתחמ"ש זמני, קיים תכנון אזורי שמבטל את התחמ"ש הזה.
 - כביש 531- מייצר מגבלה של רעש ואולי גם זיהום אוויר.
 - קידוח מים במרכז השכונה- יש להבין מה עתידו.

- תחנת דלק- פעילה מאוד. תישאר במקומה.
6. יש לקבל מהעירייה את תחום התוכנית של מרכז התעסוקה השיקומי. שטח זה יוחרג מהתוכנית בכפוף לאישור הרשות להתחדשות עירונית.

סקירת מצב קיים שמאות וכלכלה:

דגשים והתייחסות העירייה:

1. בשכונה 1527 יח"ד קנייניות המתפלגות:
1,491 יח"ד- שטח המקור כ-50-60 מ"ר. אולם יש שונות רבה בגודל הדירות לאור הרחבות שונות.
34 חנויות
2 מחסנים
2. בעלויות- קניין: יש נסחים רבים עם הערות של העברה לזרים, מה שאומר שזכות החכירה המקורית עברה לבעלות הפרטית.
אין בעלויות של עמידר, עמיגור או רשות הפיתוח.
יש בעלויות של קק"ל – דירות עמידר שייכות לבעלות זו.
3. תוכנית הר/1923: מאפשרת הרחבות דיור נרחבות מאוד, אך רק לדירה המקורית, ללא אפשרות לפיצול ויצירת יח"ד נוספות.
4. תקן 21 לתוכנית- יערך לפי הנתונים הקיימים היום.
דירות למכירה- קטנות. הדירות הגדולות לא מוצעות למכירה. יש מגמה של רכישת דירות להשקעה בשכונה, ולכן תושבים רבים הם שוכרים ולא בעלי הדירות.

משימות לצוות התכנון:

1. יש לבחון תחום מגבלות של תחנת הדלק.
2. בניתוח השמאי ובחישוב התמורות, יש לבחון את הזכויות מכוח תוכנית הר/1923 על חישוב בתמורה

כתבה: דרורה בוגנים