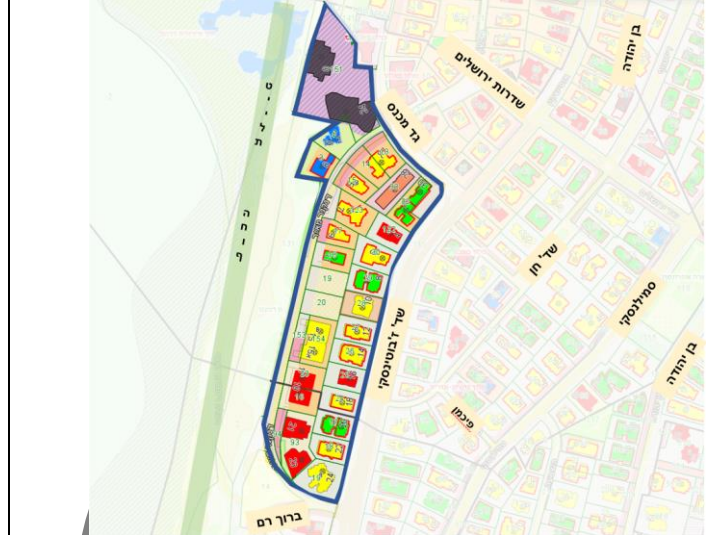
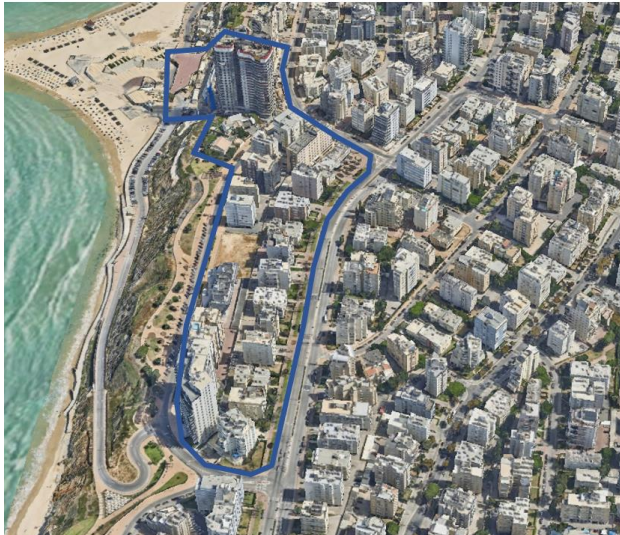


**אזור מרכז העיר דרום - מערב**

כרטיס מתחם מספר: 37

תיאור מתחם:

**מקום:** בין הרחובות דנקר מאיר, גד מכנס וז'בוטינסקי



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

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח חלקה במ"ר	הערות
8262	151	-	-	-	-	6423	מבנה בבנייה – "שער הים"
8262	19	-	-	-	-	*1001	
8262	20	-	-	-	-	*1001	
8262	4	דנקר 2	1	2	-	1035	יעוד שצ"פ
8262	3	דנקר 6	1	1	1970	1017	מעורב ביעוד שצ"פ
8262	15	דנקר 8	18	8	1972	*926	
8262	123	דנקר 5	24	8	1977	1220	
8262	17	דנקר 7	14	7	1978	*898	
8262	18	דנקר 9	15	8	1972	1001	
8262	154	דנקר 11	12	8	1994	1502	
8262	23	דנקר 15	20	11	1973	1001	
8258	16	דנקר 17					
8258	93	דנקר 19	29	15	2017	1885	
8258	19	דנקר 21					
8258	18	דנקר 23	22	8	1992	1549	
8258	17	ז'בוטינסקי 24	18	7	1971	952	
8258	24	ז'בוטינסקי 22	16	4	1963	1002	
8262	25	ז'בוטינסקי 20	16	8	1978	1001	
8262	26	ז'בוטינסקי 18	12	9	1987	1001	
8262	27	ז'בוטינסקי 14	16	5	1966	1001	
8262	18	ז'בוטינסקי 12	10	8	1969	1001	
8262	29	ז'בוטינסקי 10	16	8	1996	1000	
8262	30	ז'בוטינסקי 8	30	5	1970	1058	
8262	122	ז'בוטינסקי 6	16	9	1966	1207	
8262	32	ז'בוטינסקי 4	16	9	1973	1013	
8262	32	ז'בוטינסקי 2'בי	6	3	1959	1056	
8262	13	גד מכנס 30	30	8	1970	*910	
8262	14	גד מכנס 26				*962	

סה"כ	372		33,624 מ"ר *כולל שטחים לפני הפקעה	
נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים היתרי הבניה המאושרים.				
<b>איפיון מתחם:</b>				
<p><b>מיקום עירוני:</b> המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: דנקנר, גד מכנס וז'בוטינסקי. המתחם סמוך לטיילת החוף ולמצוק החופי.</p> <p><b>שטח מתחם:</b> כ- 35 דונם, רובם ביעוד מגורים.</p> <p><b>יעודי קרקע מאושרים:</b> מגורים ד', מגורים ג' לפי נת/100/ש1, מגורים ד' לפי נת/מק/40/548, אזור מגורים מיוחד לפי נת/5/548/ב, מגורים לפי 408-0589176, מלונאות מיוחד לפי נת/10/548.</p> <p><b>טיפוסי בנינו קיימים:</b> המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בבנייה רוויה. מרביתם נבנו אחרי 1980.</p> <p><b>מגרשים:</b> רובם בשטח של כ-1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ-25 מ'. מיעוטן גדולות יותר.</p> <p><b>שירותי ציבור:</b> גני ילדים: במתחם אין גני ילדים. בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן. <u>בתי ספר יסודיים:</u> בטווח של 500 מ' אין בתי ספר. בטווח של 750 מ' קיים בית ספר ממלכתי אחד. <u>חינוך על יסודי:</u> בטווח של 1500 מ' קיימים 2 בתי ספר אקסטרניים. <u>בריאות:</u> המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים. <u>קהילה:</u> בטווח 500 מ' אין שירותי קהילה. <u>בתי כנסת:</u> קיימים בטווח הליכה של 250-500 מ'.</p> <p><b>תכנון תחבורתי:</b> כיום הרחוב אינו משורת בצורה מיטבית, ממוקם לאורך רחוב ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית בתדירות לא גבוהה.</p> <p><u>תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":</u> רחוב ז'בוטינסקי מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.</p> <p><u>שבילי אופניים:</u> בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי. בסמוך למתחם מתוכנן שביל אופניים נוסף לאורך טיילת החוף במסגרת תכנית האב לשבילי אופניים, מרביתו בביצוע.</p>				
<b>הנחיות כלליות:</b>				
<p><b>המתחם מיועד להתחדשות בהליך של 'פינוי בינוי'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38. גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. תכנון מתחמי:</b> תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.</li> <li><b>גמישות:</b> תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, ככל שיוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש. ככל שחולק המתחם, כל מתחם משנה יפריש חלקו היחסי בתועלות הציבוריות. מתחם לפינוי בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980.</li> <li><b>2. יחס יח"ד:</b> עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.5-2.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.</li> <li><b>3. תועלת ציבורית:</b> המתחם יחויב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שב"צ, שצ"פ, שטחים מבונים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני.</li> <li><b>4. תמורה לדיירים:</b> לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.</li> <li><b>5. תמהיל יח"ד:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק). <u>גמישות:</u> תתאפשר התאמת שטחי הבניה (הוספה או הפחתה) בהיקף שלא יעלה על 10 מ"ר משיקולים שינומקו.</li> <li>ב. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות (כהגדרתן בחוק).</li> </ol> </li> <li><b>6. הנחיות תכנון:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו). <ul style="list-style-type: none"> <li>• ברח' ז'בוטינסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג).</li> <li>• במיקומים בהם קיים מסחר, ייבנה שטח מסחרי בקומת המסד.</li> </ul> </li> <li>ב. בניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 5 דירות בקומה טיפוסית. לא יותרו דירות במפלס הקרקע. בניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותרו דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/ צדדית.</li> <li>ג. מעל קומות המסד (קומה מסחרית וקומות מסד נוספות ככל ויוגדר ע"י מהנדס העיר) הבינוי ישמור על תכסית מצומצמת והקטנת ההשפעה הנפחית על סביבתו ככל הניתן, זאת בין היתר, באמצעות קווי בניין צידיים מוגדלים ומרפסות שקועות. <ol style="list-style-type: none"> <li>ד. הבינוי יפנה חזית אחורית ראויה לכיוון מזרח.</li> <li>ה. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</li> <li>ו. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.</li> <li>ז. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב ז'בוטינסקי ברוחב של 2 מטר לפחות. <u>גמישות:</u> צימצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>				

<p>7. <b>בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה</b> : בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).</p> <p>8. <b>הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר</b> : אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>9. <b>הפקעות מאושרות פרטניות</b> :          א. הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.          ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.</p> <p>10. <b>גמישות</b> :          א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.          ב. ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התכנון המפורט מבנים שקבלו היתר לאחר 1.1.1980, או בניינים בהם 6 קומות מגורים ומעלה.          ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>11. <b>מדיניות תכנון</b>          מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>12. <b>שלביות</b>          במימוש של מעל 20% מפרטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>
<p><b>הנחיות חברתיות:</b></p> <p>א. <b>אפיון המתחם</b> :          1. דרגה חברתית: 1.          2. שייכות לרובע תפעולי : מרכז העיר.          3. סוחרים : ברחוב ז'בוטינסקי 2.</p> <p>ב. <b>הנחיות</b> :          1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כולל רשימת סוחרים ועמדתם לתוכנית, כתנאי להצגת התכנון.          2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".          3. קרן תחזוקה: לא פחות מ-25% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</p>
<p><b>היטלי השבחה:</b></p> <p>א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).          ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.          ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p>
<p><b>הנחיות פרטניות:</b></p> <p>א. <b>מתחם משנה 1: גוש 8262 חלקה 32 – ז'בוטינסקי 2</b> : מיועד למתחם פינוי בינוי וידרש לחבור למבנה נוסף. <b>גמישות</b> : ניתן לחבור למבנים רלוונטיים במתחמים שכנים לרבות ז'בוטינסקי 1.</p> <p>ב. <b>מתחם משנה 2: גוש 8262 חלקה 29, 26, 17 – ז'בוטינסקי 8, 14, 20</b> : מיועד למתחם פינוי בינוי.</p> <p>ג. <b>גוש 8262 חלקה 30 – ז'בוטינסקי 6</b> : ככל ויתבקש תבחן אפשרות להתחדשות עירונית במסלול של תמ"א 38/1, חיזוק/עיבוי. בתום 12 חודשים ממועד אישור כרטיס מתחם זה, יבחן מחדש.</p>

ד. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8262	15	דנקר 5
8262	123	דנקר 7
8262	17	דנקר 9
8262	18	דנקר 11
8262	23	דנקר 17
8258	18	זיבוטינסקי 22
8262	24	זיבוטינסקי 18
8262	27	זיבוטינסקי 12
8262	18	זיבוטינסקי 10
8262	122	זיבוטינסקי 4

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

גוש	חלקה	כתובת
8262	4	דנקר 2, 6
8262	3	דנקר 8
8258	16	דנקר 19
8258	93	דנקר 21, 23
8258	19	זיבוטינסקי 24
8262	25	זיבוטינסקי 16
8262	13, 14	גד מכנס 26

## לא חותמים לפני שלומדים!

העיריה מפצירה בבעלי הנכסים להתעמק בתחום ההתחדשות העירונית, טרם חתימה על מסמך משפטי מחייב, ופועלת על מנת לספק את כל המידע הנחוץ לשם כך.

מוזמנים ליצור קשר עם אגף להתחדשות עירונית.

מייל: [hit.ironit@netanya.muni.il](mailto:hit.ironit@netanya.muni.il)

טלפון: 09-8608826