

**אזור מרכז העיר צפון – מזרח**

כרטיס מתחם מספר: 52

**תיאור מתחם**

**מקום:** בין הרחובות יצחק שדה, טרומפלדור, בארי, גולומב, סוקולוב



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

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח חלקה למגורים במ"ר	הערות
8274	565	סוקולוב 28	6	3	1958	1578	
		סוקולוב 30	6	3			
		סוקולוב 32	6	3			
8274	566	שדה יצחק 1	6	3	1958	1077	
		שדה יצחק 3	6	3			
8274	567	סוקולוב 34	8	4	1958	1510	
		סוקולוב 36	8	4			
		סוקולוב 38	8	4			
8274	568	סוקולוב 34 א'	6	3	1958	1884	
		סוקולוב 34 ב'	6	3			
		סוקולוב 38 א	6	3			
		סוקולוב 38 ב'	6	3			
8274	569	סוקולוב 40 א'	6	3	1958	1030	
		סוקולוב 40 ב'	6	3			
8274	570	סוקולוב 42 א'	6	3	1958	996	
		סוקולוב 42 ב'	6	3			
8274	572	יצחק שדה 5	6	3	1959	807	
		יצחק שדה 7	6	3			
8274	617	גולומב 45 א'	6	3	1958	788	
		גולומב 45 ב'	6	3			
8274	654	יצחק שדה 11	25	7	1994	1739	
8274	655	טרומפלדור 17	20	5	1996	1503	
8274	653	יצחק שדה 9				473	גן ילדים
<b>סה"כ</b>			<b>171</b>			<b>13,385 מ"ר</b> *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.

**איפיון מתחם :**

**מיקום עירוני:** המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר, בין הרחובות: טרומפלדור, בארי, יצחק שדה, גולומב וסוקולוב.  
**שטח מתחם:** כ- 13.5 דונם ביעוד מגורים, 1.5 דונם ביעוד ציבורי.  
**יעודי קרקע מאושרים:** מגורים ו' לפני נת/100,ש, מבני ציבור לפי נת/5/301 ותרש"צ 3/14/18.  
**טיפוסי בינוי קיימים:** המתחם מתאפיין במבני רכבות של 3 קומות שנבנו בשנת 1958 ושני מבני H 5-6 קומות שנבנו באמצע שנות ה-90.  
**מגרשים:** מגוונים.  
**שירותי ציבור:** גני ילדים: בשטח המתחם קיימת כיתת גן אחת. אין כיתות נוספות בטווח 250 מ'.  
 בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 27 כיתות גן, חלקן מיועדות לציבור הדתי.  
**בתי ספר יסודיים:** קיימים 4 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 בתי ספר ממלכתיים ו-2 ממלכתיים דתיים. בטווח ה-750 מ' קיימים 9 בתי ספר: 3 ממלכתיים, 4 ממלכתיים דתיים, 2 מיוחדים.  
**חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' ישנם 9 בתי ספר - 2 ממלכתיים, 3 אקסטריניים, 4 חרדיים.  
**שירותי בריאות:** בטווח ה-250 מ' ממוקם ביה"ח לניאדו. ברדיוס של 500 מ' ישנם 4 סניפי קופת חולים שונים וטיפת חלב.  
**בתי כנסת:** בית כנסת במרחק כ-70 מ' ובתי כנסת נוספים בטווח ה-500 מ'. קהילה: מרבית מוסדות הציבור בטווח מיועדים לציבור הדתי/חרדי.  
**תכנון תחבורתי:** המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ושד' ויצמן המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. רחובות אלו במרחק הליכה סביר, הרחובות במתחם הינם בזכות דרך צרה.  
**תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":** שדרות ויצמן מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים. רח' סוקולוב יתוכנן במקטע זה עד עמק חפר ככולל נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.  
**שבילי אופניים:** בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' חיים ויצמן וכן לאורך המקטע הסמוך למתחם ברח' סוקולוב.

**הנחיות כלליות :**

- המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 מלבד למבנים המפורטים באופן פרטני.**
- גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוץ חזיתות לפי ההנחיות הפרטניות.**
- 1. תכנון מתחמי:** המתחם יתוכנן בשלמות, למעט חלקות 654-655.  
**גמישות:** בכפוף לאישור מהנדס העיר והכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו, 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 יכול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980.
  - 2. יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.2-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
  - 3. תועלת ציבורית:** המתחם יחוייב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שב"צ, שצ"פ, שטחים מבוניים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני.
  - 4. תמורה לדיירים:** 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.
  - 5. תמהיל יח"ד:**
    - א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק).  
**גמישות:** תתאפשר התאמת שטחי הבניה (הוספה או הפחתה) בהיקף שלא יעלה על 10 מ"ר משיקולים שינומקו.
    - ב. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות (כהגדרתן בחוק).
  - 6. הנחיות תכנון:**
    - א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
    - ברח' סוקולוב יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג) מעל מסד מרקמי וחזית מסחרית מחייבת.
    - ברח' יצחק שדה יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו.
    - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
    - ב. בניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 5 דירות בקומה טיפוסית. לא יותר דירות במפלס הקרקע. בניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותר דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/ צדדית.
    - ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
    - ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
    - ה. זיקת הנאה לציבור ברוחב של לא פחות מ-3 מטר ברחובות יצחק שדה, בארי, טרומפלדור וגולומב.
  - 7. בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה:** בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש 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).
8. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר** : אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
9. **הפקעות מאושרות פרטניות** :
- א. הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.  
 ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.
10. **גמישות** :
- א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.  
 ב. ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התכנון המפורט מבנים שקבלו היתר לאחר 1.1.1980, או בניינים בהם 6 קומות מגורים ומעלה.  
 ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
11. **מדיניות תכנון** :
- מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות** :
- במימוש של מעל 20% מפותנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

**הנחיות חברתיות:**

- א. **אפיון המתחם** :
1. דרגה חברתית: 2.  
 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח  
 3. סוחרים: אין.
- ב. **הנחיות** :
1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.  
 2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".  
 3. סקר חברתי: יש לערוך סקר חברתי מפורט.  
 4. קרן תחזוקה: לא פחות מ-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

**היטלי השבחה:**

- 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.

**הנחיות פרטניות:**

- א. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:
- | גוש     | חלקה | כתובת        |
|---------|------|--------------|
| א. 8274 | 654  | יצחק שדה 11  |
| ב. 874  | 655  | טרומפלדור 17 |

## לא חותמים לפני שלומדים!

העירייה 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