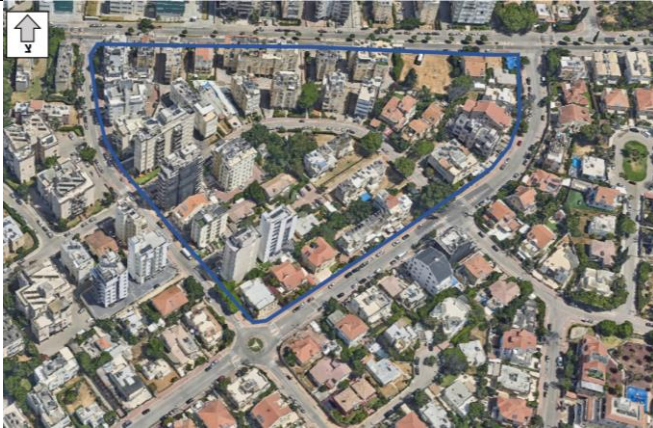


אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 53

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות סוקולוב, משה שרת, גולומב ונחצה על ידי רחוב טרומפלדור



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 למגורים במ"ר	הערות
8231	41	סוקולוב 46	8	5	1981	500	
8231	42	סוקולוב 48	8	4	1978	609	
8231	43	סוקולוב 50	3	3	1979	500	
8231	44	סוקולוב 52	12	5	1982	500	
8231	46	סוקולוב 54	14	5	1987	500	
8231	52	סוקולוב 58	8	4	1974	500	
8231	53+54	סוקולוב 60	14	5	1979	500	
8231	57	סוקולוב 64	2	2	1984	500	
8231	58	שרת משה 59	1	1	1949	599	במבנה פועל מעון יום
8231	59	שרת משה 57	1	2	1980	599	
8231	280	שרת משה 55	11	1	1950	663	
8231	309	שרת משה 53	4	3	2015	624	
8231	261	שרת משה 51	8	2	1979	1010	
8231	259	שרת משה 45 א'	6	3	1960	1651	
		שרת משה 45 ב'	6				
		שרת משה 45 ג'	6				
		שרת משה 45 ד'	6				
8231	101	שרת משה 43	1	1	2018	500	
8231	102	שרת משה 41	1	1	1948	500	
8231	104	שרת משה 39		1	-----	500	במבנה פועל בית כנסת
8231	254	הכובשים 2	8	8	2015	502	
8231	253	הכובשים 4	8	8	2019	500	
8231	252	הכובשים 6	1	1	-----	501	
8231	248	הכובשים 1	7	7	1994	501	
8231	249	הכובשים 3	1	1	1950	501	
8231	250	הכובשים 5	1	2	1948	501	
8231	247	גולומב 30	2	2	1959	501	
8231	90	גולומב 32		10		500	בבנייה
8231	40	גולומב 42	7	5	1994	599	
8231	92	טרומפלדור 30	12	6	2002	501	

	500				91	
	502	לא ידוע	1	1	טרומפלדור 32א	8231
	1392	1959	3	12	טרומפלדור 34+36	8231
	1235	1972	3	6	טרומפלדור 38 טרומפלדור 38 א'	8231
	1231	2015	8	15	טרומפלדור 25	8231
	211	1976	4	8	טרומפלדור 27	8231
	600	-----	1	1	טרומפלדור 29	8231
	536	1981	5	8	טרומפלדור 31	8231
	615	1982	4	10	טרומפלדור 33	8231
	520	1990	4	1	טרומפלדור 35	8231
	518	1973	4	8	טרומפלדור 39	8231
	715	1978	2	2	טרומפלדור 41	8231
	242	1981	2	2	טרומפלדור 43	8231
	24,679 מ"ר *כולל שטחים * לפני הפקעה			242		סה"כ

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: סוקולוב נחום, שרת משה, גולומב ונחצה על ידי רחוב טרומפלדור.

שטח מתחם: כ- 24 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ו' לפני נת/100/ש, מגורים י' לפני נת/100/ש, מגורים ד לפי 408-0391847, מגורים ב' לפי נת/מק/53/553, מגורים ג' לפי 408-0397241, מבני ציבור לפי נת/2/297.

טיפוסי בינוי קיימים: המתחם הינו מגוון. רבים מהבניינים נבנו לאחר שנת 1980 ובבניה גבוה. מיעוט מהמבנים הם חד או דו קומתיים.

מגרשים: מרבית המגרשים בגודל של כ- 500 מ"ר. קיימים 4 מגרשים שגודלם מעל 1 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: בשטח המתחם קיימות 5 כיתות גן בטווח 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: קיימים 5 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 1 בית ספר ממלכתי 2 מיוחדים, 1 ממלכתי דתי.

בטווח ה-750 מ' קיימים 8 בתי ספר: 3 ממלכתיים, 3 ממלכתיים דתיים, 2 מיוחדים.

חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 8 בתי ספר - 2 ממלכתיים, 2 אקסטריניים, 4 חרדיים.

שירותי בריאות: במתחם קיימת קופת חולים אחת. **בתי כנסת:** במתחם יש 10 בתי כנסת בטווח ה-500 מ'. **קהילה:** המתחם לא נהנה משירותי קהילה.

תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ובמרחק הליכה סביר מרח' עמק חפר ומשד' 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' עמק חפר וסוקולוב מתוכננים במקטע הסמוך לכלול נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' חיים ויצמן וכן לאורך המקטע הסמוך למתחם ברח' סוקולוב וברח' עמק חפר.

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:** בשל ריבוי הבניה החדשה במתחם (לאחר 1.1.1980), תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, ככל שיוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש. ככל שחולק המתחם, כל מתחם משנה יפריש חלקו היחסי בתועלות הציבוריות. מתחם לפינוי בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980

2. **יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.2-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.

3. **תועלת ציבורית:** כל מתחם משנה יחוייב 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.

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. יתוכנו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
- ברח' סוקולוב יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג) מעל חזית מסחרית מחייבת.
 - ברח' הכובשים וברח' טרומפלדור יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו.
 - ברח' משה שרת יותר גובה בינוי עד 15 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 יותרו דירות במפלס הקרקע. בניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותרו 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 טרומפלדור, משה שרת וגולומב. **גמישות:** צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
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.
- ד. ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התכנון המפורט מגרשים צמודים ריקים או שעליהם מבנים נמוכים בהם לא יותר מ-4 יח"ד קיימות. במגרשים הנ"ל, ככל שיכללו בתחום התכנון המפורט ויאפשרו הגדלת התועלת הציבורית, יומלצו בגין מגרשים אלו עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ-30 יח"ד לדונם.
11. **מדיניות תכנון:**
- מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
 במימוש של מעל 20% מפוטנציאל 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:																																																		
<p>א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p> <p>ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p> <p>ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p>																																																		
הנחיות פרטניות:																																																		
<p>א. מתחם משנה 1: גוש 8231, חלקות 257, 258, 259 ו-261 (שרת משה 51, שרת משה 45, טרומפלדור 34-36). גמישות: בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקות 93, 252, 250 ו-249 (טרומפלדור 32א, הכובשים 3, 5, 6, גולומב 30) או חלק מהן. ככל שחלקות אלו יכללו בתחום התכנון, יומלצו בגינן עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ-30 יח"ד לדונם.</p>																																																		
<p>ב. מתחם משנה 2: גוש 8231 חלקות 41, 42, 43 ו-50 (סוקולוב 46-50, טרומפלדור 27). גמישות: בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 49 (טרומפלדור 29). ככל שחלקה זו תיכלל בתחום התכנון, יומלצו בגינה עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ-30 יח"ד לדונם.</p>																																																		
<p>ג. מתחם משנה 3: גוש 8231 חלקות 52, 53, 54 ו-64 (סוקולוב 58-60, טרומפלדור 39). מתחם לפינוי בינוי.</p>																																																		
<p>ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8231</td><td>310</td><td>טרומפלדור 25</td></tr> <tr><td>8231</td><td>91, 92</td><td>טרומפלדור 30</td></tr> <tr><td>8231</td><td>273</td><td>טרומפלדור 31</td></tr> <tr><td>8231</td><td>48</td><td>טרומפלדור 33</td></tr> <tr><td>8231</td><td>47</td><td>טרומפלדור 35</td></tr> <tr><td>8231</td><td>309</td><td>משה שרת 53</td></tr> <tr><td>8231</td><td>101</td><td>משה שרת 43</td></tr> <tr><td>8231</td><td>254</td><td>הכובשים 2</td></tr> <tr><td>8231</td><td>253</td><td>הכובשים 4</td></tr> <tr><td>8231</td><td>248</td><td>הכובשים 1</td></tr> <tr><td>8231</td><td>79</td><td>גולומב 36</td></tr> <tr><td>8231</td><td>273</td><td>גולומב 38</td></tr> <tr><td>8231</td><td>39</td><td>גולומב 40</td></tr> <tr><td>8231</td><td>40</td><td>גולומב 42</td></tr> <tr><td>8231</td><td>44, 45, 46</td><td>סוקולוב 52, 54</td></tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8231	310	טרומפלדור 25	8231	91, 92	טרומפלדור 30	8231	273	טרומפלדור 31	8231	48	טרומפלדור 33	8231	47	טרומפלדור 35	8231	309	משה שרת 53	8231	101	משה שרת 43	8231	254	הכובשים 2	8231	253	הכובשים 4	8231	248	הכובשים 1	8231	79	גולומב 36	8231	273	גולומב 38	8231	39	גולומב 40	8231	40	גולומב 42	8231	44, 45, 46	סוקולוב 52, 54
גוש	חלקה	כתובת																																																
8231	310	טרומפלדור 25																																																
8231	91, 92	טרומפלדור 30																																																
8231	273	טרומפלדור 31																																																
8231	48	טרומפלדור 33																																																
8231	47	טרומפלדור 35																																																
8231	309	משה שרת 53																																																
8231	101	משה שרת 43																																																
8231	254	הכובשים 2																																																
8231	253	הכובשים 4																																																
8231	248	הכובשים 1																																																
8231	79	גולומב 36																																																
8231	273	גולומב 38																																																
8231	39	גולומב 40																																																
8231	40	גולומב 42																																																
8231	44, 45, 46	סוקולוב 52, 54																																																
<p>ה. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8231</td><td>274</td><td>טרומפלדור 41</td></tr> <tr><td>8231</td><td>62, 85</td><td>טרומפלדור 43</td></tr> <tr><td>8231</td><td>104</td><td>משה שרת 39</td></tr> <tr><td>8231</td><td>102</td><td>משה שרת 41</td></tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8231	274	טרומפלדור 41	8231	62, 85	טרומפלדור 43	8231	104	משה שרת 39	8231	102	משה שרת 41																																	
גוש	חלקה	כתובת																																																
8231	274	טרומפלדור 41																																																
8231	62, 85	טרומפלדור 43																																																
8231	104	משה שרת 39																																																
8231	102	משה שרת 41																																																
<p>ו. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8231</td><td>55, 56</td><td>סוקולוב 62</td></tr> <tr><td>8231</td><td>57</td><td>סוקולוב 64</td></tr> <tr><td>8231</td><td>58</td><td>סוקולוב 66</td></tr> <tr><td>8231</td><td>59</td><td>משה שרת 57</td></tr> <tr><td>8231</td><td>55</td><td>משה שרת 55</td></tr> </tbody> </table> <p>גמישות: באישור מהנדס העיר ובכפוף להפרשת תועלת ציבורית משמעותית, יומלצו עד פי 1.5 (אחד וחצי) יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ-22 יח"ד לדונם.</p>			גוש	חלקה	כתובת	8231	55, 56	סוקולוב 62	8231	57	סוקולוב 64	8231	58	סוקולוב 66	8231	59	משה שרת 57	8231	55	משה שרת 55																														
גוש	חלקה	כתובת																																																
8231	55, 56	סוקולוב 62																																																
8231	57	סוקולוב 64																																																
8231	58	סוקולוב 66																																																
8231	59	משה שרת 57																																																
8231	55	משה שרת 55																																																
<p>ז. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8231</td><td>93</td><td>טרומפלדור 32א</td></tr> <tr><td>8231</td><td>252</td><td>הכובשים 6</td></tr> <tr><td>8231</td><td>249</td><td>הכובשים 3</td></tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8231	93	טרומפלדור 32א	8231	252	הכובשים 6	8231	249	הכובשים 3																																				
גוש	חלקה	כתובת																																																
8231	93	טרומפלדור 32א																																																
8231	252	הכובשים 6																																																
8231	249	הכובשים 3																																																

הכובשים 5	250	8231
גולומב 30	247	8231
טרומפלדור 29	49	8231

גמישות: באישור מהנדס העיר ובכפוף לייעול התכנון והתועלת ציבורית משמעותית, יתאפשר צירוף מגרשים אלו לתחום תכנון ויומלצו בגינן עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.

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

טלפון: 09-8608826