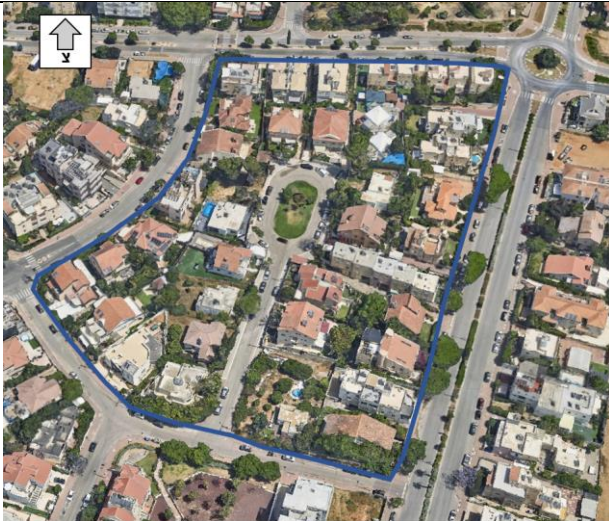


אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 54

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות נחום סוקולוב, עמק חפר, טרומפלדור, משה שרת



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	יחיד	קומות	שנה	שטח חלקה למגורים במ"ר	הערות
8231	5	סוקולוב 78 א'	1	2	1984	2023	
		סוקולוב 78 ב'	1	2			
		סוקולוב 78 ג'	2	2			
		סוקולוב 78 ד'	1	2			
8231	68	סוקולוב 76 א'	1	2	1977	502	
		סוקולוב 76 ב'	1	2			
8231	69	סוקולוב 74 א'	1	2	2014	500	
		סוקולוב 74 ב'	1	2	2012	500	
8231	70	משה שרת 58	2	3	1976	504	
8231	71	משה שרת 56	1	2	1957	513	
8231	72	משה שרת 54	1	2	1980	503	
8231	127	משה שרת 52	2	1	2008	500	
8231	126	משה שרת 50	1	1	1991	501	
8231	125	משה שרת 48	1	2	1967	501	
8231	135	טרומפלדור 47	1	2	1955	505	
8231	134	טרומפלדור 49	1	2	1953	588	
8231	133	טרומפלדור 51	1	1	2013	500	
8231	260	טרומפלדור 55	1	1		948	
8231	132	קדש 1	1	1	1953	588	
8231	131	קדש 3	1	1	1973	507	
8231	130	קדש 5	1	1	1959	526	
8231	12	קדש 6	2	2	1971	490	
8231	129	קדש 7	2	2	1980	515	
8231	74	קדש 8	2	2	2013	504	-מספר יחיד משוער
8231	128	קדש 9	1	1	1947	630	
8231	73	קדש 11	2	2	1983	500	
8231	76	קדש 14	1	1	1950	602	

	602	1968	2	1	עמק חפר 33	77	8231
	819	1947	2	2	קדש 12	8	8231
		1979			עמק חפר 31		
	1716	1981	2	1	עמק חפר 35	6	
		1981	2	1	עמק חפר 35 א'		
		1980	2	1	עמק חפר 37 א'		
		1980	2	1	עמק חפר 37 ב'		
גן ילדים					קדש 16		
	723	1973	1	2	עמק חפר 29 א'	9	8231
			1	2	עמק חפר 29 ב'		
			1	2	עמק חפר 29 ג'		
	536	1988	2	2	קדש 8	10	8231
	506	1972	2	1	עמק חפר 27	11	8231
	498	1974	2	1	עמק חפר 25 א'	13	8231
					עמק חפר 25 ב'		
					עמק חפר 25 ג'		
	478	1976	2	2	עמק חפר 23	14	8231
	506	1971	2	2	עמק חפר 21	17	8231
	21,349 מ"ר			55			סה"כ
	יכולל 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: סוקולוב נחום, עמק חפר, שרת משה וטרומפלדור. **שטח מתחם:** כ- 21.5 דונם רובם ביעוד מגורים.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים י' לפני נת/100/ש, מגורים י' מיוחד לפי נת/24/553, מבני ציבור לפי נת/1/553.

טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מתאפיין בבניה צמודת קרקע (עד 2 קומות), חלקה לפני 1.1.1980 וחלקה לאחר מכך.

מגרשים: רובם בגודל של כחצי דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 4 כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן.

בתי ספר יסודיים: בטווח ה-500 בית ספר ממלכתי אחד אחד ממלכתי דתי 21 מיוחדים.. בטווח ה-750 מ' עוד 2 בתי ספר מיוחדים 2 ממלכתיים ו-2 חרדיים.

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

שירותי בריאות: במתחם אין שירותי בריאות. **בתי כנסת:** המתחם נהנה מ-6 בתי כנסת בטווח ה-500 מ'. **קהילה:** המתחם לא נהנה משירותי קהילה.

תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ועמק חפר המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רח' סוקולוב מתוכנן במקטע זה לכלול נתיב לתחבורה ציבורית עד עמק חפר, רח' עמק חפר ממקטע זה ודרומה מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים ברח' סוקולוב ועמק חפר.

הנחיות כלליות:

המתחם אינו מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי ולא לפי תמ"א 38.

1. **הנחיות תכנון:**

א. האזור מאופיין בבניה צמודה קרקע, מגורים י' לפי נת/100/ש. תתאפשר התחדשות על פי תוכנית מאושרת בלבד.

גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר ולתועלת ציבורית משמעותית, לאורך הרחובות, סוקולוב ועמק חפר, תתאפשר הגדלת זכויות עד פי 1.5 מהמצב המאושר ולא יותר מ-22 יח"ד לדונם.

גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, לאורך הרחובות סוקולוב, עמק חפר, משה שרת וטרומפלדור, תתאפשר הקלה במס' יח"ד (שב"ס) ותבחן תוספת יח"ד אחת נוספת בתוכנית מפורטת, ללא תוספת קומות.

2. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר:** אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

3. 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.
4. גמישות: א. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
5. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
6. שלביות: במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.
הנחיות חברתיות:
א. אפיון המתחם: 1. דרגה חברתית: 1. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח 3. סוחרים: אין. ב. הנחיות: אין
היטלי השבחה:
בתוכניות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים על פי חוק.
הנחיות פרטניות:
אין.

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