

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 57

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות יצחק שדה, טרומפלדור, בארי ונחצה על ידי אסף שימחוני



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
8274	639	יצחק שדה 4, 6	28	4	1969	1597	
8274	640	יצחק שדה 8	14	4	1965	889	
8274	641	יצחק שדה 10	14	4	1965	846	בביצוע תמ"א 38/1
8274	642	יצחק שדה 12	14	4	1960	806	
8274	643	יצחק שדה 14	14	4	1966	810	
8274	644	אסף שמחוני 11	14	4	1965	850	
8274	645	אסף שמחוני 9	14	4	1970	787	
8274	646	אסף שמחוני 7	14	4	1969	736	
8274	647	אסף שמחוני 5	14	4	1969	1166	
8274	878	בארי 68	16	5	1973	3625	
		בארי 70	28	8			
		אסף שמחוני 4	28	8			
8274	879	טרומפלדור 1-11	48	2	1947	2270	
8274	880	בארי 66	1	1	1964	473	בית כנסת
8274	137	בארי 72 א'	11	6	1982	*793	
8274	138	בארי 72 ב'	11	6	1982	751	
8274	139	בארי 74	4	5	1981	753	
סה"כ			287			17,152 מ"ר	

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 ונחצה על ידי רחוב אסף שמחוני. בסמיכות לשד' חיים ויצמן ורחוב סוקולוב.
שטח מתחם: כ- 19 דונם, מתוכם כ- 17 דונם ביעוד מגורים.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים, דרך וחניית לפי תרש"צ 3/14/44, מגורים ו' לפי נת/100/ש, מגורים, דרך וחניית לפי תרש"צ 3/14/16, מבני ציבור לפי נת/40/553.
מגרשים: רובם בגודל של כ- 750 מ"ר – 1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ-20 מ'. מיעוטן גדולות יותר.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימת כיתת גן אחת בלבד בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 31 כיתות גן, חלקן מיועדות לציבור הדתי.

בתי ספר יסודיים: בטווח ה-500 מ' קיימים 5 בתי ספר: 1 חרדי, 1 ממלכתי דתי ו-3 ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 9 מוסדות: 3 חרדיים, 1 ממלכתי דתי, 3 ממלכתיים, 2 מיוחדים.

חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 בתי ספר: 2 ממלכתיים, 2 אקסטרניים, 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 אחד 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 ובמרחק הליכה סביר, רחובות המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. הרחובות במתחם עצמו מאושרים 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 כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים בשד' ויצמן, רח' סוקולוב ועמק 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:** 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.
- גמישות:** 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:** 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 הדירור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).
6. **הנחיות תכנון:**
 - א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
 - ברח' יצחק שדה יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג).
 - ברח' אסף שימחוני יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו.
 - 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 בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב טרומפלדור, אסף שימחוני ויצחק שדה. ברוחב של 3 מטר לפחות. **גמישות:** צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה:** בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ 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 שיפוץ 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.

<p>ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>11. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>12. שלביות: במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>												
<p>הנחיות חברתיות:</p> <p>א. אפיון המתחם: 1. דרגה חברתית: 2. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח 3. סוחרים: אין.</p> <p>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.</p>												
<p>היטלי השבחה:</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>הנחיות פרטניות:</p> <p>א. גוש 8274 חלקה 641, יצחק שדה 10 – בהתאם להיתר בניה מס' 2018108 מיום 4.7.2018, כפי שאושר בוועדת משנה מס' 60 מיום 9.4.2018. ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.</p> <p>ב. גוש 8274 חלקה 879, טרומפלדור 11-1: תותר הכנת תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הריסה ובניה. תותר תוספת של עד 60 יח"ד בשני בניינים, בבינוי של עד 11 קומות ברוטו ללא יח"ד בקומת הקרקע, עד 6 יח"ד בקומה. בקומת הקרקע יוקצו 2 כיתות תקניות בקומת הקרקע. רחוב טרומפלדור יורחב בזיקת הנאה ברוב של 4 מטר. הנחיות המתחם הכלליות הרלוונטיות, יחולו גם על מתחם זה.</p> <p>ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8274</td> <td>878</td> <td>בארי 70</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>878</td> <td>אסף שמחוני 4</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8274	878	בארי 70	8274	878	אסף שמחוני 4			
גוש	חלקה	כתובת										
8274	878	בארי 70										
8274	878	אסף שמחוני 4										
<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>8274</td> <td>137</td> <td>בארי 72 א'</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>138</td> <td>בארי 72 ב'</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>139</td> <td>בארי 74</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8274	137	בארי 72 א'	8274	138	בארי 72 ב'	8274	139	בארי 74
גוש	חלקה	כתובת										
8274	137	בארי 72 א'										
8274	138	בארי 72 ב'										
8274	139	בארי 74										

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

טלפון: 09-8608826

התחדשות עירונית