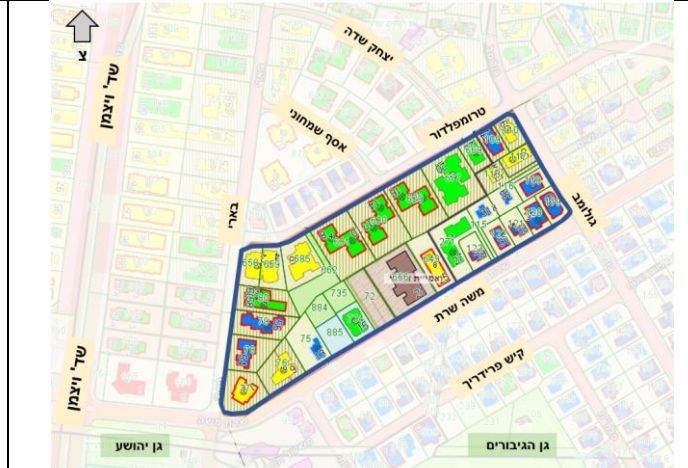


## אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 58

### תיאור מתחם

**מקום:** בין הרחובות משה שרת, גולומב, טרומפלדור, בארי



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	110	גולומב 39	8	7	2003	509	
8231	109	טרומפלדור 24	1	2	1973	500	
8274	669	טרומפלדור 22	6	4	1994	501	
8274	677	טרומפלדור 20	24	4	1994	1819	
8274	629	טרומפלדור 16+18	16+16	4	1971	1709	
8274	630	טרומפלדור 12+14	16+16	4	1970	1709	
8274	631	טרומפלדור 8+10	16+16	4	1970	1738	
8274	662	שצ"פ			-	799	יעוד שטח ציבורי פתוח
8274	685	טרומפלדור 6	20	5	1996	1171	
8274	659	טרומפלדור 4	10	5	2008	640	
8274	658	טרומפלדור 2	10	5	1995	590	
8274	80	בארי 58+60	12+6	3/4	1952	1022	
8274	79	בארי 56	3	1	1950	1020	
8274	78	בארי 54	2	1	1971	1017	
8274	77	משה שרת 7	21	8	1975	1017	
8274	76	משה שרת 9	15	6	1990	1013	
8274	75	משה שרת 13	1	2	לא ידוע	1003	
8274	884	שצ"פ			שצ"פ	405	יעוד שטח ציבורי פתוח
8274	885	שצ"פ			שצ"פ	600	יעוד שטח ציבורי פתוח
8274	735	מגרש ריק			-	401	
8274	734	משה שרת 15	4	4	1991	600	
8274	72	שב"צ			-	1001	יעוד מבני ציבור
8274	656	משה שרת 21	0	1	-	2002	מבני ציבור – אמי"ת אורגד
8274	649	משה שרת 25	8	3	1980	989	
8231	271	משה שרת 27	8	3	1995	1327	
8231	123	משה שרת 29	1	2	1951	498	
8231	115	משה שרת 31א	1	1	הרוס	519	
8231	122	משה שרת 31	1	2	1947	500	

8231	121	משה שרת 33	1	2	1947	500
8231	120	משה שרת 35	1	1	1972	500
8231	119	גולומב 29	1	1	1950	521
8231	118	גולומב 31	1	1	1974	500
8231	116	גולומב 33	1	1	הרוס	558
8231	117	גולומב 35	7	7	2019	500
8231	113	גולומב 35א	7	7	2017	561
<b>סה"כ</b>			<b>277</b>			<b>30,259 מ"ר</b>

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- 30 דונם.

**יעודי קרקע מאושרים:** מגורים ו' לפני נת/100/ש, מגורים ב, מגורים מיוחד, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח לפי נת/2/553.

**טיפוסי בינוי קיימים:** המתחם הינו מגוון ומתאפיין מבנים חד קומתיים מסוף שנות ה-50 ובמבנים חדשים לאחר 1.1.1980. מעט מבנים המיועדים להתחדשות עירונית.

**מגורשים:** מגוונים.

**שירותי ציבור:** גני ילדים: במתחם זה קיימות 7 כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן.

**בתי ספר יסודיים:** קיימים 3 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 ממלכתיים, 1 דתי. בטווח ה-750 מ' קיימים 9 בתי ספר: 3 ממלכתיים, 4 ממלכתיים דתיים, 2 מיוחדים.

**בתי ספר על יסודיים:** בטווח של 1500 מ' ישנם 8 בתי ספר - 2 ממלכתיים, 2 אקסטרניים, 4 חרדיים. שירותי בריאות: קיימת קופת חולים במתחם בטווח הליכה של 500 מ' וגם טיפת חלב. שירותי דת: בטווח 500 מ' קיימים כ-12 בתי כנסת.

**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 מתוכנן במקטע זה לכלול נתיב לתחבורה ציבורית עד עמק חפר.

**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.**

- תכנון מתחמי:** לא תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה.
- 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.
- תועלת ציבורית:** כל מתחם משנה יחוייב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שבי"צ, שצ"פ, שטחים מבונים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני.
- תמורה לדירים:** 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.
- תמהיל יח"ד:**
  - 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.
  - 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות (כהגדרתן בחוק).
- הנחיות תכנון:**
  - בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
  - הצפיפות הקיימת בבניינים ברח' טרומפלדור גבוהה. על מנת לאפשר התחדשות עירונית, יתאפשר בינוי עד 20 קומות ברוטו. כמו כן, תידרש הרחבת זכות הדרך בזיקת הנאה ברוחב של 3 מטר לפחות.
  - ברח' משה שרת יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו. **גמישות:** עד 5 יח"ד בקומה.
  - 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.

<p>ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</p> <p>ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.</p> <p>ה. זיקת הנאה לציבור ברוחב של לא פחות מ- 3 מטר ברוחב טרומפלדור. זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטר מרוחב טרומפלדור עד רחוב משה שרת דרך חלקה 649. <u>גמישות</u>: צימצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. <u>בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה</u>: 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).</p> <p>8. <u>הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר</u>: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>9. <u>הפקעות מאושרות פרטניות</u>:  א. הרחבת 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. <u>גמישות</u>:  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 התיכנון המפורט מגרשים צמודים ריקים או שעליהם מבנים נמוכים בהם לא יותר מ- 4 יח"ד קיימות. במגרשים הני"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.</p> <p>11. <u>מדיניות תכנון</u>:  מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>12. <u>שלביות</u>:  במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>
<p><b>הנחיות חברתיות:</b></p> <p>א. <u>אפיון המתחם</u>:  1. דרגה חברתית: 2.  2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח  3. סוחרים: אין.</p> <p>ב. <u>הנחיות</u>:  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><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 (ככל שתאושר בהתאם להנחיות הפרטניות), 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. מתחם תיכנון: גוש 8231, חלקות 629, 630, 631 ו- 649 - טרומפלדור 20-10, משה שרת 25.  ב. גוש 8274 חלקה 80 - בארי 58-60: תותר התחדשות במסלול תמ"א 38. לחילופין, יתאפשר תיכנון מתחם לפינוי בינוי בצירוף חלקות 79, 78, 75. במקרה כזה, יומלץ בגין חלקות 79, 78 ו-75, עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.  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>

גוש	חלקה	כתובת
8274	77	משה שרת 7
ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:		
גוש	חלקה	כתובת
8274	669	טרומפלדור 22
8274	677	טרומפלדור 20
8274	76	משה שרת 9
8231	110	גולומב 39
8274	685	טרומפלדור 6
8274	659	טרומפלדור 4
8274	658	טרומפלדור 2
8274	734	משה שרת 15
8231	117	גולומב 35
8231	113	גולומב 35א
ה. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת. <u>גמישות</u> : באישור מהנדס העיר ובכפוף לחיבור מגרשים ולהפרשת תועלת ציבורית משמעותית, יומלצו עד פי 1.5 (אחד וחצי) יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 22 יח"ד לדונם.		
גוש	חלקה	כתובת
8231	109	טרומפלדור 24
8231	123	משה שרת 29
8231	115	משה שרת 31א
8231	119	גולומב 29
8231	121	משה שרת 33
8231	120	משה שרת 35
8231	122	משה שרת 31
8274	75	משה שרת 13
8274	79	בארי 56
8274	78	בארי 54

## 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