

אזור מרכז העיר דרום – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 112

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות גולומב, משה שרת, בר אילן משה שפירא ונחצה על ידי הרחובות בר כוכבא, פלמי"ח, קיש פרידריך ועציון.



גבול המתחם — גבול 2 קומות — עד 2 קומות — 3-4 קומות — 5-8 קומות — מעל 8 קומות — מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח למגורים במ"ר	הערות
8257	100	שדרות בנימין 81	11	7	1984	629	
8257	101	שדרות בן אבי 54	8	4	1992	514	
8257	102	שדרות בן אבי 54 א'	6	6	1992	522	
8257	103	שדרות בן אבי 56	12	6	1986	605	
8257	99	שדרות בנימין 83	10	5	1990	655	
8257	98	שדרות בנימין 85	2	2	1967	565	
8257	97	שדרות בנימין 87	2	1	1947	569	
8257	96	שדרות בנימין 89	2	1	1967	543	
8257	94	שדרות בנימין 91	6	2	1996	548	
8257	93	שדרות בנימין 93	1	1	1964	558	
8257	92	שדרות בנימין 95	2	1	1964	558	
8257	91	שדרות בנימין 97	6	2	1993	560	
8257	90	שדרות בנימין 99	1	1	1957	565	
8257	89	שדרות בנימין 101	2	2	1946	480	
8257	107	יהודה הלוי 80	2	2	1997	543	
8257	82	יהודה הלוי 82	1	1	1965	548	
8257	83	יהודה הלוי 84	4	2	1995	558	
8257	84	יהודה הלוי 86	2	1	1961	560	
8257	85	יהודה הלוי 88	1	1	1967	564	
8257	104	יהודה הלוי 74	10	5	1986	655	
8257	105	יהודה הלוי 76	1	1	1953	565	
8257	106	יהודה הלוי 78	1	1	1951	569	
8257	86	יהודה הלוי 90	1	1	1971	567	
8257	87	יהודה הלוי 92	4	2	1979	491	
8257	88	טביב אברהם	2	2	1971	486	
8257	2	שדרות בן אבי 58	8	4	1981	484	
8257	3	יהודה הלוי 59	12	6	1997	500	

	500	2007	1	1	יהודה הלוי 61	4	8257
	500	1989	1	2	יהודה הלוי 63	5	8257
	500	1971	2	2	יהודה הלוי 65	6	8257
	500	1990	2	2	יהודה הלוי 67	7	8257
	500	2000	2	4	יהודה הלוי 69	8	8257
	500	1989	2	4	יהודה הלוי 71	9	8257
	500	1994	2	4	יהודה הלוי 73	10	8257
	500	1988	2	4	הרב טביב אברהם 7	11	8257
	502	1980	2	4	הרב טביב אברהם 9	12	8257
	500	1982	1	1	הבן ציון 18	13	8257
	715	1994	5	9	בן ציון 1	22	8257
	740	1988	5	9	שדרות בן אבי 64	23	8257
	712	1983	5	10	בן ציון 3	25	8257
	714	1978	2	6	בן ציון 5	26	8257
	713	1992	2	5	בן ציון 7	29	8257
	713	1978	2	4	בן ציון 9	30	8257
	712	1985	2	4	בן ציון 11	33	8257
	702	1945	1	1	בן ציון 13	34	8257
	580	2015	2	2	בן ציון 16	14	8257
	500	1965	1	1	בן ציון 14	15	8257
	500	2016	2	1	בן ציון 12	16	8257
	500	1976	2	1	בן ציון 10	17	8257
	500	1976	1	1	בן ציון 8	18	8257
	500	2015	2	2	בן ציון 6	19	8257
	500	1977	1	1	בן ציון 4	20	8257
	503	1982	4	8	איתמר בן אבי 60	21	8257
	713	1976	2	2	בן שלום עובדיה 2	24	8257
	711	1958	1	2	בן שלום עובדיה 4	27	8257
	716	1966	2	4	בן שלום עובדיה 6	28	8257
	711	1958	1	1	בן שלום עובדיה 8	31	8257
	710	1958	2	2	בן שלום עובדיה 10	32	8257
	713	1963	1	1	בן שלום עובדיה 12	35	8257
		1963	1	1	בן שלום עובדיה 12ב'		8257
	488	1970	2	2	בן ציון 15	37	8257
	496	1989	2	2	חיים בן עטר 4	36	8257
	500	1987	2	2	בן ציון 17	110	8257
	502	1988	2	2	בן ציון 19	111	8257
	920	1952	1	1	טביב אברהם 13	112	8257
בית כנסת	501	-	-	-	עובדיה 14	115	8257
בית כנסת	500	-	-	-	עובדיה 16	114	8257
	497	1971	2	4	טביב אברהם 15	113	8257
	1246	1949	2	2	טביב אברהם 16	42	8257
		1956	1	1	טביב אברהם 14		8257
	1101	1949	2	2	טביב אברהם 12	41	8257
		1953	2	1	בן ציון 21		8257
	995	2010	5	8	בן ציון 23	44	8257
בית כנסת	499	-	-	-	בן שלום עובדיה 22	117	8257
		2012	1	1	בן שלום עובדיה 22 א	118	8257
	992	1964	1	2	בן ציון 25	45	8257
	1015	1952	1	2	בן שלום עובדיה 24	46	8257
		1952	1	1	בן שלום עובדיה 26 א		8257
גן ילדים	984	1978	1	2	בן ציון 27	47	8257
		-	-	-	בן ציון 27 א'		8257
	991	1951	2	2	בן שלום עובדיה 30	48	8257
		2009	1	2	שלום שבזי 9 א'		8257

		2009	2	1	שלוש שבזי 9 ב'		8257
	496	1951	1	1	שדרות בנימין 103	59	8257
	497	2010	2	1	טביב אברהם 4	58	8257
	500	1979	2	2	טביב אברהם 6	57	8257
	500	1947	2	2	טביב אברהם 8	56	8257
	502	1978	2	2	טביב אברהם 10 א'	55	8257
	506	1978	2	2	טביב אברהם 10 ב'	54	8257
	500	2014	3	2	שדרות בנימין 105	60	8257
	500	1997	2	4	שדרות בנימין 107	61	8257
	501	1989	2	2	שער עובד 3	62	8257
	500	1971	1	2	שער עובד 5	63	8257
	498	1980	2	2	שער עובד 6	64	8257
	1006	1946	2	1	בן ציון 24 ב'	53	8257
		1946	-	-	בן ציון 24 א'		8257
	1003	1977	2	2	בן ציון 26	52	8257
	1003	1980	2	4	בן ציון 28	51	8257
	1008	1980	2	4	בן ציון 30	50	8257
	998	1957	1	2	שלוש שבזי 7 ב'	49	8257
		1957	2	4	שלוש שבזי 7 א'		8257
	498	1980	2	2	שער עובד 6	64	8257
	502	1982	2	4	שדרות בנימין 109	68	8257
	501	1980	2	4	שדרות בנימין 111	69	8257
	498	1980	2	4	שדרות בנימין 113	70	8257
	500	1989	2	4	שדרות בנימין 115	71	8257
	499	1953	1	1	שער עובד 4	67	8257
	498	1980	2	2	שער עובד 6	64	8257
	497	1980	2	4	שלוש שבזי 3	66	8257
	500	1980	2	4	שלוש שבזי 5	65	8257
	1021	1977	2	2	שלוש שבזי 2	72	8257
	1049	2017	5	13	שדרות בנימין 119	73	8257
	1052	1997	2	2	שלוש שבזי 4	74	8257
		2001	2	2	שלוש שבזי 4 א'		8257
	1020	1953	1	2	שלוש שבזי 6	75	8257
	1035	1949	2	1	שלוש שבזי 8	76	8257
	1032	2010	1	1	שלוש שבזי 10	77	8257
		2010	2	2	שלוש שבזי 10 א'		8257
	1031	2017	4	7	שלוש שבזי 12	78	8257
	1031	1939	1	2	שלוש שבזי 14	79	8257
	69,550 מ"ר *כולל שטחים לפני הפקעה			366			סה"כ

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מרכז העיר, בין הרחובות: שד' בנימין, שד' בן אב"י, עובדיה בן שלום ורבי שלום שבזי. המתחם נחצה על ידי הרחובות בן ציון אוריאל והרב טביב.

שטח מתחם: כ- 82 דונם מתוכם כ- 70 דונם ביעוד מגורים והיתר ביעוד דרכים.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים מיוחד, מגורים ד' ומגורים ב' לפי נת/547, מגורים מיוחד לפי נת/9/547, מגורים א לפי נת/47/547, מגורים ב' לפי נת/1/45/547.

טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מתאפיין בבניה צמודת קרקע. מבנים שאינם צמודי קרקע, נבנו לאחר 1.1.1980.

מגרשים: רובם מלבניים בגודל של כ- 500-700 מ"ר.

שירותי ציבור: גני ילדים: קיימות 8 כיתות גן בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 17 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: קיימים 3 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 ממלכתי ו-1 ממלכתי דתי. בתי ספר על יסודיים: בטווח הליכה של 750 מ' קיימים 3 בתי ספר, 1 ממלכתי ו-2 מיוחדים. בטווח הליכה של 1,500 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים, 1 חרדי, 1 ממלכתי דתי ו-3 מיוחדים. שירותי בריאות: בטווח 500 מ' קיימים טיפת חלב וקופ"ח כללית. שירותי דת: קיימים 8 בתי כנסת בטווח 500 מ'. המתחם נהנה משירותי קהילה בטווח של 500 מ'.

תכנון תחבורתי: המתחם נשען על רשת דרכים צרה בחלקו הפנימי. המתחם אינו משורת בצורה מיטבית בתחבורה ציבורית. המתחם בקרבת ציר שד' בנימין המשורת בתחבורה ציבורית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בנימין ושד' בן אבי" מתוכננים לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין.

הנחיות כלליות:

המתחם אינו מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

- 1. הנחיות תכנון:**
 - א. האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע. תתאפשר התחדשות על פי תוכנית מאושרת בלבד.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, 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. **בניינים בבניה מאושרת/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).
- 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:

אין.

היטלי השבחה:

- א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
- ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה 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

בשרה מכהן