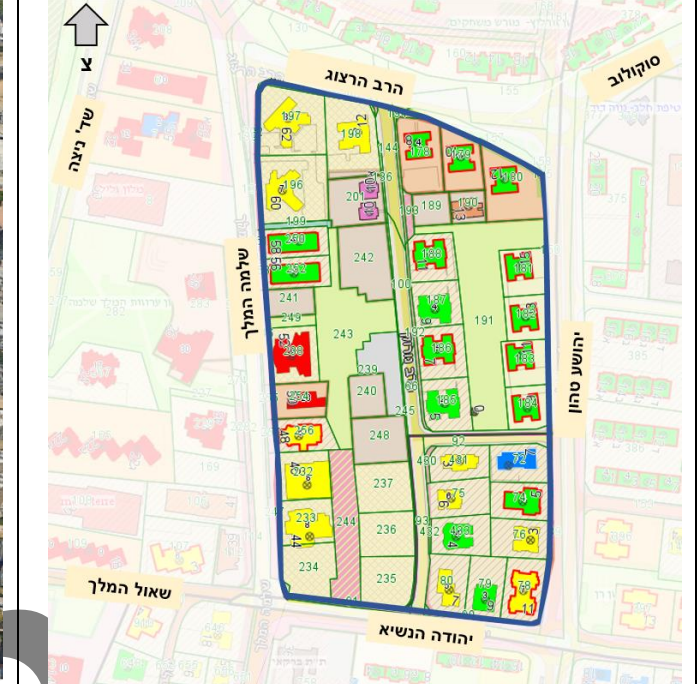
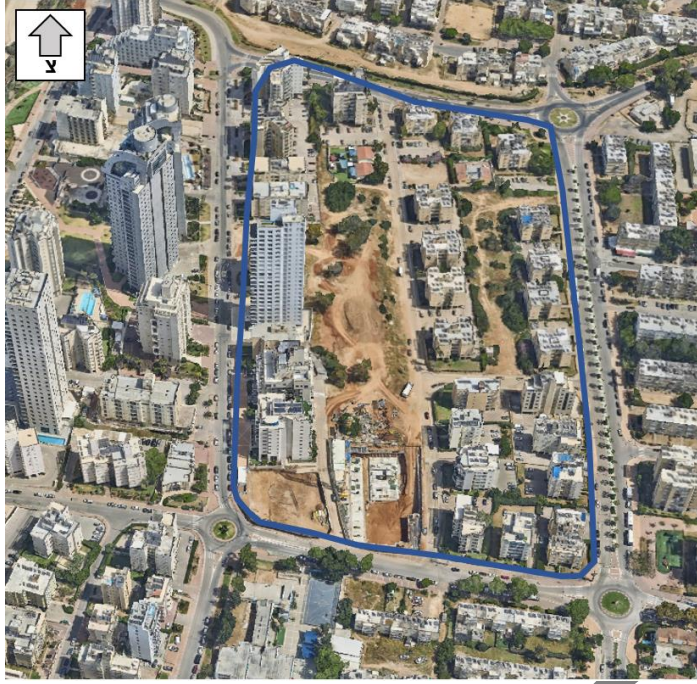


אזור מרכז העיר צפון- מערב

כרטיס מתחם מספר: 2

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות יהושע טהון, הרצוג, שלמה המלך, יהודה הנשיא



גבול המתחם — 2 קומות עד 2 קומות (ירוק) 3-4 קומות (צהוב) 5-8 קומות (אדום) מעל 8 קומות (לבן) מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח למגורים במ"ר	חלקה	הערות
8272	197	שלמה המלך 62	30	8	1989	1979		
8272	196	שלמה המלך 60	30	7	1987	2020		
8272	250	שלמה המלך 58	18	4	1973	923		
8272	252	שלמה המלך 56	18	4	1975	918		
8272	238	שלמה המלך 52	36	9	2001	1255		
8272	254	שלמה המלך 50	22	23	2019	882		
8272	256	שלמה המלך 48	18	6	1974	884		
8272	232	שלמה המלך 46	30	8	2011	1150		
8272	233	שלמה המלך 44	30	8	2011	1073		
8272	190	הרב נורוק 13	-	-	1993	601		מועדון נוער קהילתי
8272	188	הרב נורוק 11	16	4	1979	977		
8272	198	הרב נורוק 12	30	8	1986	1858		
8272	188	הרב נורוק 11	16	4	1979	977		
8272	201	הרב נורוק 10	-	-	-	1270		גני ילדים
8272	187	הרב נורוק 9	16	4	1983	1011		
8272	186	הרב נורוק 7	16	4	1972	1012		
8273	75	הרב נורוק 6	2	6	1981	1008		
8272	185	הרב נורוק 5	16	4	1982	1146		
8273	433	הרב נורוק 4	10	4	1993	986		
8273	431	הרב נורוק 3	10	5	1982	990		
8272	181	יהושע טהון 15	17	4	1972	867		
8272	182	יהושע טהון 13	17	4	1973	855		
8272	183	יהושע טהון 11	17	4	1973	938		

8272	184	יהושע טהון 9	17	4	1973	892
8273	72	יהושע טהון 7	11	7	2010	1009
8273	74	יהושע טהון 5	16	4	1978	1003
8273	76	יהושע טהון 3	10	5	1988	1013
8273	78	יהודה הנשיא 11	14	4	1979	1010
8273	80	יהודה הנשיא 7	10	5	1986	1050
8272	178	הרב הרצוג 8	16	4	1973	1348
8272	179	הרב הרצוג 10	16	4	1973	1082
8272	180	הרב הרצוג 12	16	4	1973	1744
סה"כ			530			36,612 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 מערב העיר, בין הרחובות: יהושע טהון, הרצוג, שלמה המלך ויהודה הנשיא. במרכז המתחם עובר רחוב הרב נורוק.

שטח מתחם: כ- 72 דונם בערוב יעודים (מגורים, שצ"פ, שב"צ ומסחר).

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד' לפי 408-0651471, מגורים ד' לפי נת/50/552, מגורים מיוחד לפי נת/1/552 ומגורים מיוחד, מסחר, ציבורי לפי נת/5/552. מגורים ד', שצ"פ, שב"צ וחזית מסחרית לפי תמ"ל 2025.

טיפוסי בנייני קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בגובה 4 קומות ונבנו לפני שנת 1980. מספר בניינים גבוהים בגובה 7-9 קומות. מספר חלקות אינן מפותחות עדיין.

מגרשים: בטיפוסים שונים.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימים 5 גני ילדים בטווח הליכה מקסימלי של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גני ילדים.

בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' יש בית ספר ממלכתי נעמי שמר 21 בתי ספר דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 2 מוסדות: 2 ממלכתיים ו-5 ממלכתיים דתיים. תוכנית תמל/2025 מקצה שטח של כ-5.4 דונם לבניית בית ספר עתידי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 2 בתי ספר אקסטרניים, 2 חרידים, 11 ממלכתי מיוחד. בריאות: המתחם נהנה מהקרבה ל-2 טיפות חלב. בתי כנסת: קיימים בטווח הליכה של 500 מ' 11 בתי כנסת. קהילה: בטווח 500 מ' אין שירותי קהילה.

תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות שד' ויצמן וסוקולוב המהווים צירי תנועה משמעותיים לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחובות טהון יהושע ושלמה המלך מתוכננים לכלול נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית. שד' ויצמן מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.

שבילי אופניים: ברחוב יהושע טהון מתוכנן שביל אופניים בהתאם לתוכנית האב העירונית "השביל הבטוח". בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב שלמה המלך.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 למעט כמפורט בהנחיות הפרטניות.**
- תכנון מתחמי:**
 - א. גוש 8272 חלקות 191-181, 193, 241-243, 249, 250, 252 בהתאם לתוכנית פינוי בינוי "נורוק טהון" מספר: תמל/2025.
 - ב. גוש 8272 חלקות 180-178: בהתאם לתוכנית פינוי בינוי "הרצוג" מספר: 408-0334599.
 - 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. 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).
 - 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.
 - מדיניות תכנון:** מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
 - שלביות:** במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:																																										
<p>א. אפיון המתחם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרגה חברתית: 1. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר. 3. סוחרים: אין. <p>ב. הנחיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון. 2. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות. 																																										
הנחיות פרטניות:																																										
<p>א. גוש 8273 חלקות 74, 78 – יהושע טהון 5, יהודה הנשיא 11: על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, ככל שלא יתאפשר לשתף חלקות אלו לבצע תוכנית פינוי משותפת, יותר בנוסף לחיבור למתחמי תכנון משמעותיים: 1. תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית וכל עוד לא פג תוקף התוכנית. בקומת הקרקע יבנה גן ילדים. 2. עיבוי ו/או חיזוק. 3. שיפוץ חזיתות.</p>																																										
<p>ב. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוץ חזיתות:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8272</td> <td>256</td> <td>שלמה המלך 48</td> </tr> </tbody> </table>				גוש	חלקה	כתובת	8272	256	שלמה המלך 48																																	
גוש	חלקה	כתובת																																								
8272	256	שלמה המלך 48																																								
<p>ג. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות בלבד:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8272</td><td>197</td><td>שלמה המלך 62</td></tr> <tr><td>8272</td><td>196</td><td>שלמה המלך 60</td></tr> <tr><td>8272</td><td>238</td><td>שלמה המלך 52</td></tr> <tr><td>8272</td><td>254</td><td>שלמה המלך 50</td></tr> <tr><td>8272</td><td>232</td><td>שלמה המלך 46</td></tr> <tr><td>8272</td><td>233</td><td>שלמה המלך 44</td></tr> <tr><td>8272</td><td>198</td><td>נורוק 12</td></tr> <tr><td>8272</td><td>433</td><td>נורוק 4</td></tr> <tr><td>8272</td><td>431</td><td>נורוק 3</td></tr> <tr><td>8272</td><td>72</td><td>טהון 7</td></tr> <tr><td>8272</td><td>76</td><td>טהון 3</td></tr> <tr><td>8272</td><td>80</td><td>יהודה הנשיא 7</td></tr> </tbody> </table>				גוש	חלקה	כתובת	8272	197	שלמה המלך 62	8272	196	שלמה המלך 60	8272	238	שלמה המלך 52	8272	254	שלמה המלך 50	8272	232	שלמה המלך 46	8272	233	שלמה המלך 44	8272	198	נורוק 12	8272	433	נורוק 4	8272	431	נורוק 3	8272	72	טהון 7	8272	76	טהון 3	8272	80	יהודה הנשיא 7
גוש	חלקה	כתובת																																								
8272	197	שלמה המלך 62																																								
8272	196	שלמה המלך 60																																								
8272	238	שלמה המלך 52																																								
8272	254	שלמה המלך 50																																								
8272	232	שלמה המלך 46																																								
8272	233	שלמה המלך 44																																								
8272	198	נורוק 12																																								
8272	433	נורוק 4																																								
8272	431	נורוק 3																																								
8272	72	טהון 7																																								
8272	76	טהון 3																																								
8272	80	יהודה הנשיא 7																																								

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