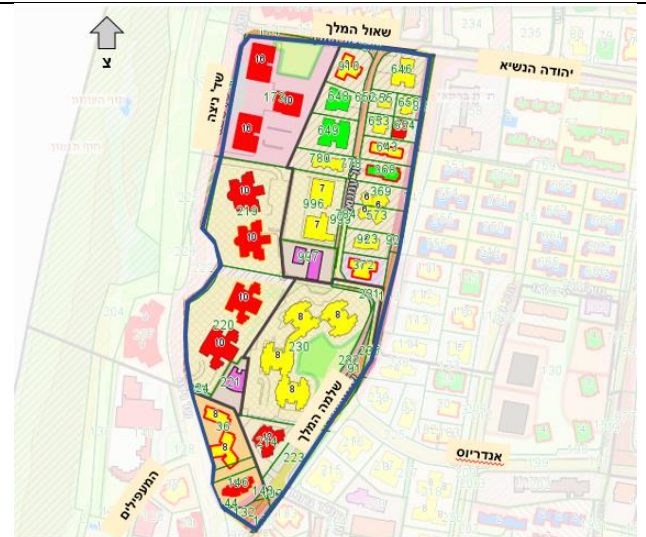
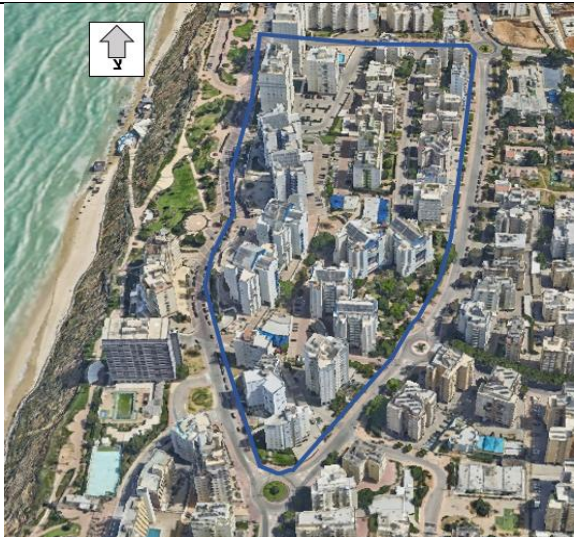


אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 5

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שאול המלך, שלמה המלך, שד' ניצה



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 במ"ר	הערות
8270	146	שד' ניצה 2	18	9	1979	1142	
8270	36	שד' ניצה 4	24	8	1971	2029	
		שד' ניצה 6	10	8	1971		
8270	220	שד' ניצה 8 א	50	10	1992	6254	
		שד' ניצה 8 ב	50	10	1992		
8270	219	שד' ניצה 8 ג	21	6	1992	6330	
		שד' ניצה 8 ד	21	10	1992		
8270	173	שד' ניצה 10	34	16	1973	8449	
		שד' ניצה 14	42	10	1973		
		שד' ניצה 16 א	32	16	1973		
8267	910	שאול המלך 4	15	5	1980	1195	
8267	656	שלמה המלך 35	5	5	1991	505	
8267	654	שלמה המלך 33	9	9	2016	505	
8267	369	שלמה המלך 25	11	6	1982	1003	
8271	230	שלמה המלך 19	40	8	1988	9828	
		שלמה המלך 17	40	8	1988		
		שלמה המלך 15	40	8	1988		
		שלמה המלך 13	40	8	1988		
8267	646	מול 18	18	6	1981	1665	
8267	655	מול 16	6	6	1982	505	
8267	643	מול 12	10	5	1980	1010	
8267	368	מול 10	12	4	1980	1005	
8267	369	מול 8	12	6	1986	1005	
8267	648	מול 7	12	4	1981	1044	
8267	573	מול 6	12	6	1982	1192	
8267	649	מול 5	18	4	1984	1558	
8267	923	מול 4	10	10	1980	854	
8267	780	מול 3	12	6	1987	1084	
8267	372	מול 2	18	7	1973	1015	
8267	996	מול 1א	26	7	1990	3082	

		1990	7	25	מול 1 ב		
גן ילדים	1503	-	-	-	מול 1 ג	997	8267
גן ילדים		-	-	-	מול 1 ב		
	53,762 מ"ר			693			

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

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מערב העיר, בין הרחובות: שאול המלך, שלמה המלך, שד' ניצה, עובר בו רחוב מול עמנואל. סמוך לחוף הים.
שטח מתחם: כ-54 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ג', מגורים ז' לפי נת/100/ש1, אזור בתי מלון ושטח פרטי פתוח לפי נת/429/1, אזור מגורים מיוחד לפי נת/19/552, שטח לבנייני ציבור, שטח פרטי פתוח, זיקת הנאה למעבר, אזור מגורים מיוחד לפי נת/8/552, מגורים ומשרדים לפי נת/א/9/553, מגורים לפי נת/מק/18/417.
טיפוסי בנין קיימים: המתחם מאופיין בריבוי מבני מגורים בבניה רוויה מאוד (16-6 קומות) שנבנו ברובם אחרי 1980.
מגרשים: מגרשים גדולים בשטחים משתנים.
שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 6 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 13 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים:** בטווח של 500 מ' קיימים 2 מוסדות מזרם ממלכתי דתי. בטווח של 750 מ' קיימים 5 מוסדות: 2 ממלכתיים ו 3 ממלכתיים דתיים. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' קיימים 6 בתי ספר.
בריאות: בטווח 500 מ' קיים סניף קופת חולים אחד. **קהילה:** בטווח 500 מ' 2 מועדוניות, 3 דיור מוגן ו-2 מרכזיים קהילתיים. **בתי כנסת:** קיימים 11 בתי כנסת בטווח הליכה של 250-500 מ'.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שלמה המלך שכיום משורת באופן סביר בתחבורה ציבורית. שד' ניצה במקטע זה הן דו סטריות ובהמשך חד סטריות.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": נתיבי העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן ברחוב שלמה המלך.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים לאורך שלמה המלך. בהתאם לתכנית האב לשבילי אופניים מתוכנן שביל אופניים לאורך יהודה הנשיא.

הנחיות כלליות:

- המתחם אינו מיועד לתהליכי התחדשות. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות, עיבוי כמפורט בהנחיות הפרטניות. לא יותר פינוי בנין ולא תמ"א 38.**
- בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה:** בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות, חיזוק/עיבוי במקרים נקודתיים (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).
 - הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר:** אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
 - הפקעות מאושרות פרטניות:**
 - הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.
 - שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.
 - א. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
 - 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:

- א. אפיון המתחם:**
 1. דרגה חברתית: 1.
 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר.
 3. סוחרים: מסחר קיים בשד' ניצה 8 ג', 8 ב'.
- ב. הנחיות:** אין.

היטלי השבחה:

- א. היטלי השבחה מלאים על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות. חיזוק/עיבוי יתאפשר במקרים נקודתיים.

גוש	חלקה	כתובת
8267	372	מול 2
8270	173	שדי ניצה 10, 14, 16 א
8270	36	שדי ניצה 4, 6
8270	146	ניצה 2

ב. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:

גוש	חלקה	כתובת
8270	220	שדי ניצה 8 א, 8 ב
8270	219	שדי ניצה 8 ג, 8 ד
8267	780	מול 3
8267	996	מול 1 א, 1
8271	230	שלמה המלך 13, 15, 17, 19
8267	646	מול 18
8267	656	שלמה המלך 35
8267	655	מול 16
8267	654	שלמה המלך 33
8267	643	מול 12
8267	649	מול 5
8267	368	מול 10
8267	369	שלמה המלך 25
8267	369/573	מול 10
8267	369	מול 8
8267	573	מול 6
8267	923	מול 4

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