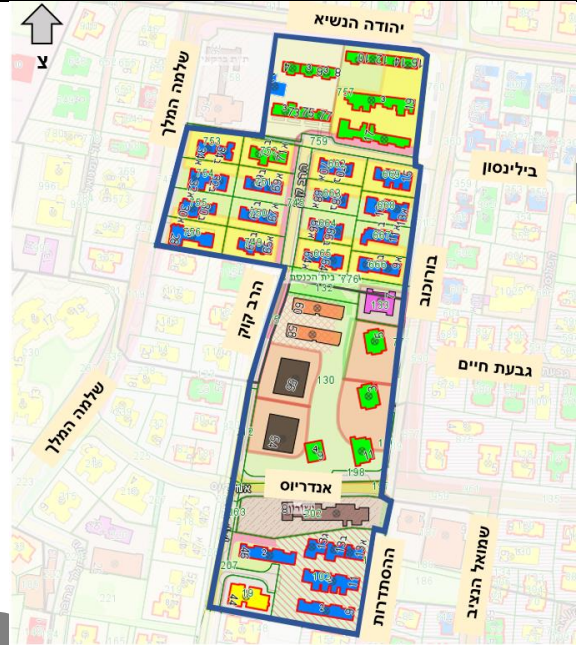
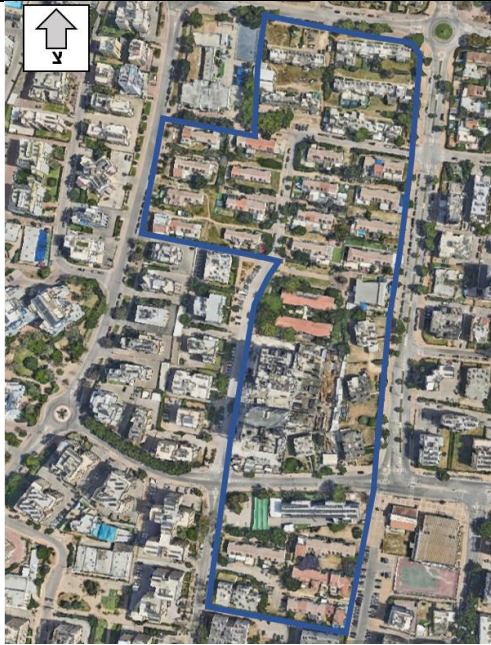


**אזור מרכז העיר צפון- מערב**

כרטיס מתחם מספר: 6

**תיאור מתחם**

**מקום:** בין הרחובות יהודה הנשיא, שלמה המלך, בורוכוב, ההסתדרות



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
8267	662	הרב קוק 70 א	2	2	1958	*996	תכנית מאושרת: נת/32/552 – הרב קוק (תוקף מיום 31.08.07)
	663	הרב קוק 70 ב	2	2	1958	*985	
8267	664	הרב קוק 68 א	4	4	1958	*984	תכנית נת/מק/32/552/ד': 408-0597476 (תוקף מיום 17.06.18)
	665	הרב קוק 68 ב	4	4	1958	*983	
8267	666	הרב קוק 66 א	2	2	1958	*984	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	667	הרב קוק 66 ב	2	2	1958	*983	
8267	666	בורוכוב 9 א	4	4	1957	979	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	667	בורוכוב 9 ב	4	4	1957	979	
8267	667	בורוכוב 11 א	4	4	1956	987	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	668	בורוכוב 11 ב	4	4	1956	987	
8267	668	בורוכוב 13 א	5	5	1980	986	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	669	בורוכוב 13 ב	5	5	1980	986	
8267	669	בורוכוב 15 א	4	4	1956	934	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	749	בורוכוב 15 ב	4	4	1956	934	
8267	749	הרב קוק 65 א	4	4	1971	*976	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	750	הרב קוק 65 ב	4	4	1971	*976	
8267	750	הרב קוק 67 א	4	4	1958	*1056	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	751	הרב קוק 67 ב	4	4	1958	*1056	
8267	751	הרב קוק 69 א	4	4	1958	*1048	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	752	הרב קוק 69 ב	4	4	1958	*1048	
8267	752	הרב קוק 71 א	3	3	1958	*998	סה"כ יח"ד מאושרות: 634
	753	הרב קוק 71 ב	3	3	1958	*998	
8267	753	שלמה המלך 34 א	4	4	1956	1078	סה"כ יח"ד מאושרות: 634

		1956	2	4	שלמה המלך 34 ב		
	1093	1976	2	4	שלמה המלך 32 א	754	8267
		1976	2	4	שלמה המלך 32 ב		
	1106	1956	2	4	שלמה המלך 30 א	755	8267
		1976	2	4	שלמה המלך 30 ב		
	1064	1956	2	8	שלמה המלך 28	756	8267
	*9341	1959	3	6	יהודה הנשיא 16	757	8267
		1959	3	6	יהודה הנשיא 14		
		1959	3	6	יהודה הנשיא 12		
		1959	3	6	יהודה הנשיא 10		
		1959	3	6	יהודה הנשיא 8		
		1959	3	6	יהודה הנשיא 6		
		1959	3	6	יהודה הנשיא 4		
		1959	3	6	הרב קוק 77		
		1959	3	6	הרב קוק 75		
		1959	3	6	הרב קוק 73		
		1959	3	24	בורוכוב 19		
		1959	3	24	בורוכוב 17		
בית ספר "ברקאי"	4310	1961	2		שלמה המלך 36	758	8267
דרך	856	-	-	-	-	759	8267
דרך	929	-	-	-	-	671	8267
דרך	919	-	-	-	-	745	8267
שצ"פ	889	-	-	-	-	776	8267
שצ"פ	545	-	-	-	-	132	8271
גן ילדים	806	-	-	-	-	133	8271
תכנית מאושרת: הרב קוק 58-60 נת/מק/41/552/ד' 408-0534172 (בתוקף מיום 24.04.18) <b>סה"כ יח"ד מאושרות: 325</b> <b>יח"ד בדיוור מוגן</b>	13116			בבניה	הרב קוק 58 הרב קוק 60	130	8271
תכנית מאושרת: אנדריוס נת/41/552 (בתוקף מיום 28.11.13) ותכנית מאושרת נת/מק/41/552/ב': 408-0174029 (תוקף מיום 23.03.17)				בבניה	הרב קוק 56 הרב קוק 54 אנדריוס 9 אנדריוס 11 בורוכוב 3 בורוכוב 5		
<b>סה"כ יח"ד מאושרות: 388</b>							
הרחבת דרך	793	-	-	-	-	198	8271
דרך	1030	-	-	-	-	199	8271
בית ספר "ישורון"	3164	1960	4	1	ההסתדרות 10	202	8271
תכנית מאושרת: נת/36/552- הרב קוק 2/ההסתדרות (בתוקף מיום 09.01.18)	*5948	1956	2	5	ההסתדרות 13 א	102	8271
		1956	2	4	ההסתדרות 13 ב		
		1956	2	5	ההסתדרות 13 ג		
		1956	2	14	ההסתדרות 11		
		1970	2	13	ההסתדרות 9		
		1956	2	12	הרב קוק 46		
	*1014	1966	3	24	הרב קוק 44	19	8271
דרך	815	-	-	-	-	207	8271
	<b>60,728 מ"ר</b> <b>*כולל שטחים</b> <b>לפני הפקעה</b>			<b>306 יח"ד +</b> <b>713 יח"ד</b> <b>בבניה</b>			<b>סה"כ</b>

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

<b>איפיון מתחם :</b>
<p><b>מיקום עירוני :</b> המתחם ממוקם בצפון מערב העיר, בין הרחובות: יהודה הנשיא, שלמה המלך, בורוכוב, ההסתדרות. במרכז המתחם עוברים הרחובות הרב קוק ואנדריוס.</p> <p><b>שטח מתחם :</b> כ-61 דונם.</p> <p><b>יעודי קרקע מאושרים :</b> לפי תכניות מאושרות המפורטות בהנחיות לתכנון מתחמי.</p> <p><b>טיפוסי בינוי קיימים :</b> המתחם מאופיין במבני מגורים בגובה 2-4 ונבנו לפני שנת 1980. חלקם כבר נהרסו ונבנים במקומם בניינים גבוהים שמוקפים בשטחי ציבור פתוחים.</p> <p><b>מגרשים :</b> בטיפוסים שונים.</p> <p><b>שירותי ציבור : גני ילדים :</b> בטווח של 250 מ' קיימות 8 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 15 כיתות גני ילדים.</p> <p><b>בתי ספר יסודיים :</b> בטווח של 500 מ' ובשטח המתחם קיימים 2 מוסדות ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 6 מוסדות: 3 ממלכתיים ו-3 ממלכתיים דתיים. <b>חינוך על יסודי :</b> בטווח של 1500 מ' ישנם 3 בתי ספר אקסטרנים, 4 חרדיים, ו-1 ממלכתי <b>בריאות :</b> המתחם נהנה מקרבה ל-2 קופות חולים, קיימת טיפת חלב. <b>בתי כנסת :</b> קיימים בטווח הליכה של 500 מ' בתי כנסת. <b>קהילה :</b> ספריות, מועדון לקשיש, מוזיאון העיר נתניה.</p> <p><b>תכנון תחבורתי :</b> המתחם ממוקם בקרבת רחוב שלמה המלך לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית בתדירות לא גבוהה. <b>תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025" :</b> רחוב שלמה המלך מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.</p> <p><b>שבילי אופניים :</b> לאורך חלק מרחוב בורוכוב קיים שביל אופניים. בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב שלמה המלך.</p>
<b>הנחיות כלליות :</b>
<p><b>המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.</b></p> <p><b>1. תכנון מתחמי :</b></p> <p>א. גוש 8267 חלקות 662-669, 671, 745, 749-759 בהתאם לתוכנית פינוי בינוי "מתחם הרב קוק" מספר: תכנית מאושרת: נת/32/552 – הרב קוק (תוקף מיום 31.08.07) ותכנית נת/מק/32/552 ד': 408-0597476 (תוקף מיום 17.06.18).</p> <p>ב. גוש 8271 חלקות 102, 191, 193, 194, 207 בהתאם לתוכנית מאושרת לפינוי בינוי "הרב קוק 2/ ההסתדרות": נת/36/552 (בתוקף מיום 09.01.18).</p> <p>ג. גוש 8271 חלקה 130 בהתאם לתוכנית פינוי בינוי " אנדריוס " תכנית מאושרת: אנדריוס נת/41/552 (בתוקף מיום 28.11.13) ותכנית מאושרת נת/מק/41/552 ב': 408-0174029 (תוקף מיום 23.03.17).</p> <p>ד. גוש 8271 חלקה 130 בהתאם לתוכנית מאושרת " הרב קוק 60-58 " נת/מק/41/552 ד' מספר: 408-0534172 (תוקף מיום 24.4.18).</p> <p><b>2. בניינים בניה מאוחרת/גבוהה :</b> לא רלוונטי במתחם זה.</p> <p><b>3. גמישות :</b></p> <p>א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.</p> <p><b>4. שלביות :</b></p> <p>במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>
<b>הנחיות חברתיות :</b>
<p>א. <b>אפיון המתחם :</b></p> <p>1. דרגה חברתית: 1.</p> <p>2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר.</p> <p>3. סוחרים: הרב קוק 71.</p> <p>ב. <b>הנחיות :</b></p> <p>1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</p> <p>2. תוכנית פינוי בינוי "הרב קוק 2/ההסתדרות" – יש לערוך דו"ח חברתי מפורט.</p> <p>3. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</p>
<b>הנחיות פרטניות :</b>
<p>א. גוש 8271 חלקות 102, 191, 193, 194, 207 (תוכנית פינוי בינוי " הרב קוק 2" מספר: נת/36/552) וגוש 8271 חלקה 19 הרב קוק 44: יותר קידום של תכנית מעודכנת לפינוי בינוי, בקו כחול מורחב (הכולל את גוש 8271, חלקה 19). תכנית זו תציע בינוי מגוון: בניה גבוהה עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג) לאורך רחוב ההסתדרות ועד 26 קומות ברוטו (ק+24+גג) לאורך רחוב הרב קוק, בשילוב עם בניה עד 10 קומות ברוטו (ק+8+גג) ברחוב הרב קוק. הבינוי יכלול חזית מסחרית מחייבת ברח' הרב קוק. תנאי לקידומה של התכנית – אישור מהנדס העיר.</p>

## 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

התחברות