

אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 4

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות יהושע טהון, לאון רייך, זומרשטיין, איכילוב



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
8273	386	איכילוב 1	8	4	1961	4296	
		איכילוב 3	8	4	1961		
		איכילוב 5	8	4	1961		
		איכילוב 7	8	4	1961		
8273	384	איכילוב 9	12	4	1961	1228	
8273	381	איכילוב 11	18	3	1961	3860	
		זומרשטיין 3א	6	3	1961		
		זומרשטיין 3ב	6	3	1961		
		זומרשטיין 3ג	6	3	1961		
		זומרשטיין 3ד	6	3	1961		
8273	380	זומרשטיין 5 א	6	3	1961	3869	
		זומרשטיין 5 ב	6	3	1961		
		זומרשטיין 5 ג	6	3	1961		
		זומרשטיין 5 ד	6	3	1961		
		ליאון רייך 1	6	3	1961		
		ליאון רייך 3	6	3	1961		
		ליאון רייך 5	6	3	1961		
		ליאון רייך 7	6	3	1961		
8273	382	ליאון רייך 9	16	4	1961	1205	
8273	383	ליאון רייך 11	16	4	1961	1212	
8273	386	יהושע טהון 12א	8	4	1965	-	
		יהושע טהון 12ב	8	4	1965		
		יהושע טהון 12ג	8	4	1965		
		יהושע טהון 12ד	8	4	1965		
8273	385	יהושע טהון 14א	8	4	1971	4304	
		יהושע טהון 14ב	8	4	1971		
		יהושע טהון 14ג	8	4	1971		
		יהושע טהון 14ד	8	4	1971		
		יהושע טהון 16א	8	4	1965		
		יהושע טהון 16ב	8	4	1965		
		יהושע טהון 16ג	8	4	1965		
		יהושע טהון 16ד	8	4	1965		

	19,974 מ"ר	262	סה"כ
<p>הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים היתרי הבניה המאושרים.</p>			
<p>איפיון מתחם:</p>			
<p>מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מערב העיר, בין הרחובות: יהושע טהון, לאון רייך, אמיל זומרשטיין, איכילוב. שטח מתחם: כ-20 דונם.</p> <p>יעודי קרקע מאושרים: מגורים ז' לפי נת/100/ש/1.</p> <p>טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים בגובה 3-4 קומות שנבנו בשנות ה-60 ותחילת ה-70.</p> <p>מגרשים: מרבית המגרשים בשטח של כ-4 דונם, המגרשים הפנימיים בשטח של 1.2 דונם.</p> <p>שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח הליכה של 250 מ' קיימות 8 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 25 כיתות גן.</p> <p>בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 4 מוסדות: אחד ממלכתי, 3 ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 8 מוסדות: 3 ממלכתיים, 5 ממלכתיים דתיים. חינוך על יסוד: בטווח של 1500 מ' 7 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 חרדיים, 3 אקסטרניים.</p> <p>בריאות: המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים. קהילה: בטווח 500 מ' אין שירותי קהילה. בתי כנסת: בטווח 500 מ' קיימים 13 בתי כנסת.</p> <p>תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת שד' ויצמן משורת בתחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית. המתחם נשען על רח' יהושע טהון שבו קיים שירות תחבורה ציבורית סביר.</p> <p>תכנון עתיד: "מהיר לעיר 2025": נתיבי העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכננים בשד' ויצמן במרחק כ-200 מ' מהמתחם..</p> <p>שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ויצמן. בהתאם לתכנית האב "השביל הבטוח" מתוכנן שביל אופניים לאורך יהושע טהון.</p>			
<p>הנחיות כלליות:</p>			
<p>המתחם בכללותו מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.</p> <p>1. תכנון מתחמי: למתחם בשלמותו. בכפוף לאישור מהנדס העיר ניתן לחלק את המתחם למתחמי משנה לביצוע. גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר והצגת תוכנית צל למתחם בשלמותו, תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה, ככל שיוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש. ככל שחולק המתחם, כל מתחם משנה יפריש חלקו היחסי בתועלות הציבוריות. מתחם לפינוי בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980. תכנית הצל תכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה, תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל מתחם משנה והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.</p> <p>גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.</p> <p>התניה: המתחם מכיל מספר רב של יח"ד בצפיפות גדולה. כמו כן המתחם מצוי באזור רווי בפרויקטים של התחדשות עירונית המקודמים מזה שנים רבות. היות ואין במתחם אפשרות להקצאת קרקע להקמת בית ספר (כ-5.4 דונם לפחות), על מנת לממש את הפרויקט יש לוודא מיקום להקמת בית ספר נוסף באזור (בנוסף לזה המתוכנן במתחם "נורוק טהון" ועתיד לשמש עבור הבניה המתוכננת במתחמים האחרים).</p> <p>2. יחס יח"ד: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.0-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.</p> <p>3. תועלת ציבורית: המתחם יחויב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שב"צ, שצ"פ, שטחים מבונים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני. ככל הניתן עדיפות להפרשת קרקע בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.</p> <p>4. תמורה לדיירים: 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.</p> <p>5. תמהיל יח"ד:</p> <p>א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 120 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.</p> <p>ב. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות (כהגדרתן בחוק).</p> <p>6. הנחיות תכנון:</p> <p>א. בינוי מגוון בגבהים משתנים עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). בשל הרכב האוכלוסייה במתחם, יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 7 קומות (ברוטו).</p> <ul style="list-style-type: none"> • ברח' יהושע טהון חזית מסחרית מחייבת. • מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת. <p>ב. 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. גמישות: בשל הצפיפות הקיימת במתחם, בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר בניה של 6 יח"ד בקומה.</p> <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>זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות לאון רייך, זומרשטיין, איכילוב ברוחב של 3 מטר לפחות. <u>גמישות</u>: צמצום זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. <u>בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה</u>: לא רלוונטי במתחם זה.</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. 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.</p> <p>10. <u>גמישות</u>: א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית. ב. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</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>
הנחיות חברתיות:
<p>א. <u>אפיון המתחם</u>: 1. דרגה חברתית: 3. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מערב 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. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות. 5. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות. 6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטה תחזוקה.</p>
היטלי השבחה:
<p>א. בתוכניות בינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%). ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק. ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p>
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