

אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 1

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שאול המלך, שלמה המלך, שדי ניצה



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

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח חלקה במ"ר	הערות
8272	208	שדי ניצה 34 א	42	13	1994	2649	
8272	6	שדי ניצה 34	30	10	1994	1998	
8272	7	שדי ניצה 32	32	12	1980	4640	
		שלמה המלך 55 ב	1	2	1980		מבנה מקשר
		שלמה המלך 55 א	32	12	1980		
8272	8	שדי ניצה 30	-	-	-	4640	מלון גליל
8272	283	שדי ניצה 28	96	30	2002	4375	
		שדי ניצה 26	96	30	2002		
8272	267	שדי ניצה 24	57	17	1985	2400	
8272	108	שדי ניצה 20				3043	בית מלון
8272	109	שדי ניצה 18 א	17	9	1973	2500	
		שדי ניצה 18 ב	17	9	1973		
8272	169	שלמה המלך 43	-	-	-	*1004	
8272	106	שלמה המלך 41	-	-	1969	*1631	בית אבות
8272	112	שלמה המלך 39	-	-	1992	*992	בית כנסת
8272	282	-	-	-	-	6249	גן ציבורי
8272	227	-	-	-	--	203	דרך
סה"כ			420			36,324 מ"ר	
						*כולל מ"ר להפקעה	

הערה: 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: שאול המלך, שלמה המלך, שדי ניצה. סמוך לחוף הים ולגן ערוגות המלך.

שטח מתחם: כ-36 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ג', מגורים ז' לפי נת/100/ש1, מגורים ג' לפי נת/21/553, מדורים ותיירות לפי נת/26/552/א, מגורים ד', שטח ציבורי פתוח לפי נת/מק/22/552/ב, אזור מגורים מיוחד לפי נת/3/552.

טיפוסי בניו קיימים: המתחם מאופיין בריבוי מבני מגורים בבניה רוויה שנבנו אחרי 1980.

<p>מגרשים : מגרשים גדולים בשטחים משתנים.</p> <p>שירותי ציבור : גני ילדים : בטווח של 250 מ' קיימות 2 כיתות גן מופרדים לבנים וبنות. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 12 כיתות גן, מתוכן 3 כיתות מיועדות לציבור החילוני. בתי ספר יסודיים : בטווח של 500 מ' קיימים 3 מוסדות : אחד ממלכתי, 2 ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 4 מוסדות : אחד ממלכתי, 3 ממלכתיים דתיים. חינוך על יסודי : בטווח של 1500 מ' קיימים 5 מוסדות : אחד ממלכתי, 2 חרדיים, 2 אקסטרניים.</p> <p>בריאות : בטווח 500 מ' קיים סניף טיפת חלב אחד. קהילה : בטווח 500 מ' קיים מרכז יום לקשיש, דיור מוגן ומרכז קהילתי. בתי כנסת : קיימים 6 בתי כנסת בטווח הליכה של 250-500 מ'.</p> <p>תכנון תחבורתי : המתחם ממוקם לאורך שלמה המלך שכיום משורת באופן סביר בתחבורה ציבורית. שדי ניצה במקטע זה הן חד סטריות.</p> <p>תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025" : נתיבי העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכננים ברחובות שלמה המלך, סוקולוב והמלכים הגובלים במתחם. המתחם גובל ברשת מגוונת ותחבורה ציבורית טובה.</p> <p>שבילי אופניים : בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים לאורך שלמה המלך. בהתאם לתכנית האב לשבילי אופניים מתוכנן שביל אופניים לאורך סוקולוב ויהודה הנשיא.</p>						
הנחיות כלליות :						
<p>המתחם אינו מיועד לתהליכי התחדשות. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות, עיבוי כמפורט בהנחיות הפרטניות. לא יותר פינוי בינוי ולא תמ"א 38.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 : <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. שלבויות : במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית. 						
הנחיות חברתיות :						
<ol style="list-style-type: none"> אפיון המתחם : <ol style="list-style-type: none"> דרגה חברתית : 1. שייכות לרובע תפעולי : צפון העיר. סוחרים : אין. הנחיות : אין. 						
היטלי השבחה :						
א. היטלי השבחה מלאים על פי חוק.						
הנחיות פרטניות :						
<p>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.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">גוש</th> <th style="text-align: left;">חלקה</th> <th style="text-align: left;">כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">8272</td> <td style="text-align: right;">109</td> <td style="text-align: right;">שדי ניצה 18 א, ב</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8272	109	שדי ניצה 18 א, ב
גוש	חלקה	כתובת				
8272	109	שדי ניצה 18 א, ב				

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

גוש	חלקה	כתובת
8272	283	שדי ניצה 26, שדי ניצה 28
8272	267	שדי ניצה 24
8272	7	שדי ניצה 32, שלמה המלך 55 א, ב
8272	208	שדי ניצה 34 א
8272	6	שדי ניצה 34

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