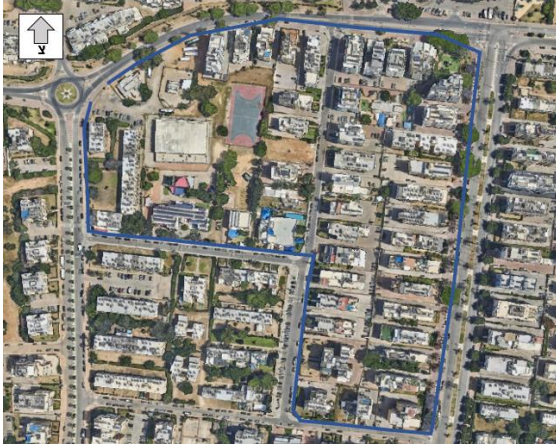


אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 3

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות הרב הרצוג, שד' ויצמן, איכילוב, לאון רייך, זומרשטיין



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	215	-	-	-	-	112	חלקות צרות ביעוד מגורים, צמודות לשב"צ ולרחוב זומרשטיין
	216					140	
	217					235	
8273	443	-	-	-	-	1162	שצ"פ - גן ציבורי
8273	107	-	-	-	-	6283	שב"צ
8273	371	-	-	-	-	339	שצ"פ
8273	64	איכילוב 13	14	4	1980	1056	
8273	65	איכילוב 15 ב	7	7	2010	1049	
		איכילוב 15 א	1	1	2010		
8273	394	איכילוב 17	24	8	1978	1226	
8273	379	הרצוג 14	-	-	-	1805	טיפת חלב
8273	249	הרצוג 14 ג	13	7	2018	1005	
8273	157	הרצוג 14 א	-	-	1994	10057	מתקן תשתיות
		הרצוג 14 ב	-	-	1983		מרכז פיס
8273	250	הרצוג 16	8	5	1995	1001	
8273	251	הרצוג 16 א	10	5	1990	1000	
8273	252	הרצוג 18	10	5	1988	1000	
8273	436	הרצוג 22	11	8	2018	640	
8273	437	הרצוג 24	16	8	1996	770	
8273	438	הרצוג 26	16	9	2014	718	
8273	435	הרצוג 30	14	7	1959	901	
8273	53	ויצמן 101	40	8	1979	1062	
8273	48	ויצמן 105	30	5	1965	1062	2 כניסות
8273	47	ויצמן 107 א	30	5	1984	1062	
8273	106	ויצמן 107 ב	20	5	1984	1335	
8273	105	ויצמן 109	50	6	1972	1336	2 כניסות
8273	440	ויצמן 111	22	6	1994	921	
8273	439	ויצמן 115	30	8	2009	661	
8273	62	ויצמן 89	20	6	1981	1062	
8273	61	ויצמן 91	1	1	1959	1062	
		ויצמן 93	16	4	1988		
8273	58	ויצמן 95	16	5	1983	1062	

	1062	1990	5	16	ויצמן 97	57	8273
	1062	2003	4	16	ויצמן 99 א	54	8273
	1062	1981	5	40	ויצמן 103	51	8273
	2124	1990	7	23	זומרשטיין 4	425	8273
		1990	7	23	זומרשטיין 6		
	1062	1979	4	14	זומרשטיין 8	59	8273
	1062	1981	4	14	זומרשטיין 10	56	8273
	719	1951	1	2	זומרשטיין 11	98	8273
		1951	1	1	זומרשטיין 11 א		
	1062	1977	4	15	זומרשטיין 12	55	8273
	748	1997	5	10	זומרשטיין 13	97	8273
	1062	1995	5	12	זומרשטיין 14	52	8273
	860	-	-	-	זומרשטיין 15	96	8273
	1062	1988	5	12	זומרשטיין 16	50	8273
	860	2000	4	12	זומרשטיין 17	95	8273
	1062	1988	6	11	זומרשטיין 18	49	8273
	860	1991	4	10	זומרשטיין 19	94	8273
לפי בדיקת היתרים	1062	1955	1	1	זומרשטיין 20 א	46	8273
		2010	6	6	זומרשטיין 20 ב		
	1066	1978	5	18	זומרשטיין 21	253	8273
	1001	1975	4	16	זומרשטיין 22	103	8273
	1002	1984	6	6	זומרשטיין 24	102	8273
		1996	5	5	זומרשטיין 24 א		
	651	2002	6	12	זומרשטיין 26	441	8273
	-	1994	7	14	זומרשטיין 28	435	8273
מסחרי	943	1967	4	12	יהושע טהון 18	376	8273
	3333	1967	4	8	יהושע טהון 20	375	8273
		1967	4	8	יהושע טהון 22		
6 כניסות		1967	4	46	לאון רינד 6		
בית ספר, בית כנסת, גן ילדים	-	-	-	-	לאון רינד 4	157	8273
	65,911 מ"ר			797			סה"כ

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

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מערב העיר, בין הרחובות: הרב הרצוג, שד' ויצמן, איכילוב, לאון רינד, זומרשטיין. שטח מתחם: כ-66 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ז', שטח לבנייני ציבור לפי נת/100/ש1, מגורים ג' לפי 408-0265736, שטח לבנייני ציבור לפי נת/2/212 א, שטח לבנייני ציבור לפי נת/1/287, אזור מגורים מיוחד לפי נת/3/287, אזור מגורים מיוחד לפי נת/מק/17/552, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושבילים לפי נת/28/307 ה.

טיפוסי בינוי קיימים: טיפוסים משתנים, המתחם מאופיין בריבוי מבני מגורים בבניה רוויה שנבנו אחרי 1980. **מגרשים:** ריבוי חלקות מלבניות, בשד' ויצמן, הרב הרצוג והדופן המערבית של רח' זומרשטיין חלקות דומות בשטח של כ-1 דונם. בדופן המזרחית של זומרשטיין ריבוי חלקות זהות בשטח של 0.85 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח הליכה של 250 מ' קיימות 8 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 26 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים:** בטווח של 500 מ' קיימים 5 מוסדות: 4 ממלכתיים דתיים ואחד ממלכתי. בטווח של 750 מ' קיימים 9 מוסדות: 3 ממלכתיים, 6 ממלכתיים דתיים. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' קיימים 7 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 חרדיים, 3 אקסטרנטיים. **בריאות:** בטווח 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים ו-2 סניפי טיפת חלב. **קהילה:** בטווח 500 מ' 2 מועדונים לקשיש, 2 מועדוניות, דיור מוגן, תחנה ליעוץ נישואין, 2 מעונות יום, מרכז קהילתי. **בתי כנסת:** קיימים 14 בטווח הליכה של 250-500 מ'.

תכנון תחבורתי: המתחם משורת בצורה טובה, ממוקם לאורך שד' ויצמן שמשורת בתחבורה ציבורית במספר קווים עירוניים ובין עירוניים, ביהושע טהון יש שירות קיים אך במידה נמוכה. **תכנון עתידי** "מהיר לעיר 2025": נתיבי העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכננים בשד' ויצמן ורח' סוקולוב – הרב הרצוג, הגובלים במתחם. המתחם גובל ברשת מגוונת ותחבורה ציבורית טובה. **שבילי אופניים:** בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ויצמן וסוקולוב. בהתאם לתכנית האב העירונית "השביל הבטוח" מתוכנן ומבוצע בחלקו שביל אופניים לאורך יהושע טהון.

הנחיות כלליות :

- המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות, עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בינוי ותמ"א 38 עפ"י הנחיות פרטניות.**
1. **תכנון מתחמי:** תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל מתחם משנה והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם. במתחם זה, בשל שטחו הנרחב תותר חלוקה למספר תכניות צל. **גמישות:** תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, 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. **גמישות:** תכנית צל לחלק מהמתחם.
 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.
 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.
 4. **תמורה לדיירים:** לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
 5. **תמהיל יח"ד:**
 - 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.
 - ב. 20% מיחידות הדירור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).
 6. **הנחיות תכנון:**
 - א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
 - בשד' ויצמן יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). חזית מסחרית מחייבת.
 - ברח' הרב הרצוג יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+9+גג).
 - ברח' יהושע טהון יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). חזית מסחרית מחייבת.
 - ברח' זומרשטיין יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).
 - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
 - ב. בניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 5 דירות בקומה טיפוסית. לא יותר דירות במפלס הקרקע. בניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותר דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/ צדדית.
 - ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
 - ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות זומרשטיין ברוחב של 2 מטר לפחות. **גמישות:** צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
 7. **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).
 8. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר:** אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
 9. **הפקעות מאושרות פרטניות:**
 - 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.
 10. **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.
 - ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
 11. **מדיניות תכנון:** מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
 12. **שלביות:** במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דירור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמית.

הנחיות חברתיות:																			
<p>א. אפיון המתחם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרגה חברתית: 2. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר. 3. סוחרים: יהושע טהון 18. <p>ב. הנחיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: יקבע בהתאם לממצאי דו"ח חברתי ראשוני. 4. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות. 																			
היטלי השבחה:																			
יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).																			
הנחיות פרטניות:																			
<p>א. מתחם משנה 1: מתחם לפינוי בינוי בשלמות.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8273</td> <td>376</td> <td>יהושע טהון 18</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>375</td> <td>יהושע טהון 20</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>375</td> <td>יהושע טהון 22</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>375</td> <td>לאון רייך 6</td> </tr> </tbody> </table> <p>גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש לתחום התכנון.</p>	גוש	חלקה	כתובת	8273	376	יהושע טהון 18	8273	375	יהושע טהון 20	8273	375	יהושע טהון 22	8273	375	לאון רייך 6				
גוש	חלקה	כתובת																	
8273	376	יהושע טהון 18																	
8273	375	יהושע טהון 20																	
8273	375	יהושע טהון 22																	
8273	375	לאון רייך 6																	
<p>ב. על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, ככל שלא יתאפשר לשתי חלקות אלו לבצע תוכנית פינוי בינוי משותפת, יומלץ בנוסף לחיבור למתחמי תכנון משמעותיים: 1. תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בהתאם למדיניות מהנדס העיר. בקומת הקרקע מסחר, תועלת ציבורית בהתאם להנחיית מהנדס העיר. הנחיה זו תקפה ל-12 חודשים ולא יאוחר מיום 31.10.2021 וכל עוד לא פג תוקף תמ"א 38. לאחר תום התקופה, יבחנו מחדש אפשרויות ההתחדשות במגרש זה. 2. עיבוי ו/או חיזוק. 3. שיפוץ חזיתות.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8273</td> <td>48</td> <td>ויצמן 105</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>55</td> <td>זומרשטיין 12</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>59</td> <td>זומרשטיין 8</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>253</td> <td>זומרשטיין 21 (פינת הרצוג)</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>103</td> <td>זומרשטיין 22</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8273	48	ויצמן 105	8273	55	זומרשטיין 12	8273	59	זומרשטיין 8	8273	253	זומרשטיין 21 (פינת הרצוג)	8273	103	זומרשטיין 22	
גוש	חלקה	כתובת																	
8273	48	ויצמן 105																	
8273	55	זומרשטיין 12																	
8273	59	זומרשטיין 8																	
8273	253	זומרשטיין 21 (פינת הרצוג)																	
8273	103	זומרשטיין 22																	
<p>ג. גוש 8273 חלקה 46 - זומרשטיין 20א, גוש 8273 חלקה 65 – איכילוב 15א: תותר התחדשות בבינוי התואם לחצי החלקה הסמוכה.</p>																			
<p>ד. במגרשים המפורטים להלן, מבנים נמוכים/מגרש ריק. התחדשות על פי תוכנית מאושרת בלבד:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8273</td> <td>46</td> <td>זומרשטיין 20א</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>98</td> <td>זומרשטיין 11+11א</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>96</td> <td>זומרשטיין 15</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8273	46	זומרשטיין 20א	8273	98	זומרשטיין 11+11א	8273	96	זומרשטיין 15							
גוש	חלקה	כתובת																	
8273	46	זומרשטיין 20א																	
8273	98	זומרשטיין 11+11א																	
8273	96	זומרשטיין 15																	
<p>ה. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות. חיזוק/עיבוי יתאפשר במקרים נקודתיים.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8273</td> <td>394</td> <td>איכילוב 17</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>435</td> <td>הרצוג 30</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>53</td> <td>ויצמן 101</td> </tr> <tr> <td>8273</td> <td>105</td> <td>ויצמן 109</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8273	394	איכילוב 17	8273	435	הרצוג 30	8273	53	ויצמן 101	8273	105	ויצמן 109				
גוש	חלקה	כתובת																	
8273	394	איכילוב 17																	
8273	435	הרצוג 30																	
8273	53	ויצמן 101																	
8273	105	ויצמן 109																	

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

גוש	חלקה	כתובת
8273	64	איכילוב 13
8273	65	איכילוב 15 ב
8273	249	הרצוג 14 ג
8273	250	הרצוג 16
8273	251	הרצוג 16 א
8273	252	הרצוג 18
8273	436	הרצוג 22
8273	437	הרצוג 24
8273	438	הרצוג 26
8273	47	ויצמן 107 א
8273	106	ויצמן 107 ב
8273	440	ויצמן 111
8273	439	ויצמן 115
8273	62	ויצמן 89
8273	61	ויצמן 91, ויצמן 93
8273	58	ויצמן 95
8273	57	ויצמן 97
8273	54	ויצמן 99 א
8273	51	ויצמן 103
8273	425	זומרשטיין 4, זומרשטיין 6
8273	56	זומרשטיין 10
8273	97	זומרשטיין 13
8273	52	זומרשטיין 14
8273	96	זומרשטיין 15
8273	50	זומרשטיין 16
8273	95	זומרשטיין 17
8273	49	זומרשטיין 18
8273	94	זומרשטיין 19
8273	46	זומרשטיין 20 א, ב
8273	102	זומרשטיין 24, זומרשטיין 24 א
8273	441	זומרשטיין 26
8273	435	זומרשטיין 28

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