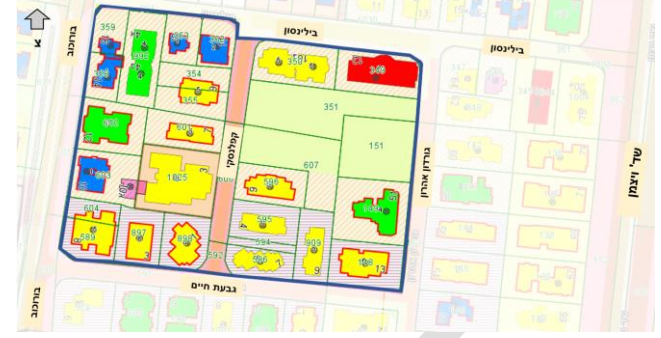


**אזור מרכז העיר צפון - מערב**

כרטיס מתחם מספר: 8

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות בלינסון, בורוכוב, גבעת חיים, גורדון



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 במ"ר	חלקה	הערות
8267	589	בורוכוב 8	18	5	1973	668		
8267	604					344		
8267	1002	בורוכוב 10א	-	-	-	603		גן ילדים
8267	603	בורוכוב 10	1	1	1960	1002		
8267	602	בורוכוב 12	16	4	1973	1003		
8267	358	בורוכוב 14	1	1	1953	508		
8267	359	בורוכוב 16	1	1	1969	*501		
8267	992	בורוכוב 4 ב	4	4	1987	997		
		בורוכוב 4 א	4	4				
8267	897	גבעת חיים 3	12	6	1977	757		
8267	586	גבעת חיים 12	12	6	1982	592		
8267	909	גבעת חיים 9	10	5	1983	755		
8267	148	גבעת חיים 13	18	6	1975	1000		
8267	149	גורדון 51	12	4	1973	1305		
8267	349	בלינסון 12	1	7	2000	1003		מוסד חינוכי
8267	350	בלינסון 10	7	5	2013	1003		
8267	353	בלינסון 6	1	1	1952	*510		בנין נטוש
8267	352	קפלנסקי 11	1	2	1955	*503		
8267	355	קפלנסקי 9	10	5	1983	530		שנת בניה לפי בדיקת היתרים
8267	354					502		
8267	601	קפלנסקי 7	10	5	1980	784		שנת בניה לפי בדיקת היתרים
8267	596	קפלנסקי 6	10	5	1998	774		
8267	595	קפלנסקי 4	12	6	1981	751		
8267	1025	קפלנסקי 3	32	8	2007	1502		4 כניסות
8267	586	קפלנסקי 2	6	5	1982	592		
8267	594					160		
8267	898	קפלנסקי 1	12	6	1977	757		
8267	151		-	-	-	1288		שצ"פ
8267	351		-	-	-	1843		שצ"פ
8267	607		-	-	-	1454		שצ"פ ויעוד מגורים
8267	592		-	-	-	207		דרך
8267	606		-	-	-	665		דרך
<b>סה"כ</b>			<b>211</b>			<b>24,198 מ"ר</b>		לא כולל שטחים 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: בילינסון, בורוכוב, גבעת חיים, גורדון. את המתחם חוצה רחוב קפלנסקי. בשטח המתחם קיים שצ"פ משמעותי - גן גורדון.

**שטח מתחם :** כ-22 דונם.

**יעודי קרקע מאושרים :** מגורים ה', מגורים ז' לפי נת/100/ש/1, מגורים ד' לפי נת/46/552, שטח ציבורי פתוח לפי נת/304. **טיפוסי בניו קיימים :** טיפוסים משתנים, כמחצית ממבני מגורים נבנו אחרי 1980.

**מגרשים :** בשטחים משתנים.

**שירותי ציבור :** גני ילדים: בטווח הליכה של 250 מ' קיימות 5 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 27 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 4 מוסדות: 2 ממלכתיים דתיים, 2 ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 8 מוסדות: 4 ממלכתיים, 4 ממוסדות דתיים. **חינוך על יסודי :** בטווח של 1500 מ' קיימים 9 מוסדות: אחד ממלכתי, אחד ממלכתי דתי, 4 חרדיים, 3 אקסטרניים. **בריאות :** בטווח 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים אחת וסניף טיפת חלב. **קהילה :** בטווח 500 מ' תחנה ליעוץ נישואין, 2 מעונות יום, מרכז קהילתי. **בתי כנסת :** קיימים 10 בטווח הליכה של 250-500 מ'.

**תכנון תחבורתי :** המתחם משורת כיום בצורה שאינה מיטבית.

**תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025" :** מתוכנן ציר העדפה לתחבורה ציבורית בשד' ויצמן – (מרחק של כ-200 מ') ושלמה המלך (במרחק של כ-300 מטר).

**שבילי אופניים :** בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ויצמן ושלמה המלך. בחלקו של רח' בורוכוב קיים שביל אופניים.

**הנחיות כלליות :**

- המתחם מיועד להתחדשות חלקית / מגוונת בעדיפות למסלול בהליך פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 למעט כמפורט בהנחיות הפרטניות. במתחם מבנים חדשים רבים אשר אינם מיועדים להתחדשות.**
- 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 תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם. מתחם זה, בשל ריבוי טיפוסי הבניה בו יכול להתפצל למספר תכניות צל.
  - 2. 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.
  - 3. 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.
  - 4. 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.
  - 5. 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.
  - 6. 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 הדיור יהיו דירות קטנות (כהגדרתן בחוק).
  - 7. הנחיות תכנון:**
    - א.** בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
      - ברח' בורוכוב יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+ג).
      - ברח' גורדון יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג).
      - שטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
    - 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.
    - 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 גורדון ובורוכוב ברוחב של 2 מטר לפחות. **גמישות:** צמצום זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
  - 7. בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה:** בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות בלבד. בבניינים שהונפק להם היתר הבניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות, חיזוק/עיבוי במקרים נקודתיים (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).

<p>8. <b>הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר</b> : אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>9. <b>הפקעות מאושרות פרטניות</b> :          א. הרחבת 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. <b>גמישות</b> :          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.</p> <p>11. <b>מדיניות תכנון</b> :          מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות שהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>12. <b>שלביות</b> :          במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>																								
<p><b>הנחיות חברתיות</b> :</p> <p>א. <b>אפיון המתחם</b> :          1. דרגה חברתית : 1.          2. שייכות לרובע תפעולי : צפון העיר.          3. סוחרים : אין.</p> <p>ב. <b>הנחיות</b> :          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.</p>																								
<p><b>היטלי השבחה</b> :</p> <p>יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p>																								
<p><b>הנחיות פרטניות</b> :</p> <p>א. <b>גוש 8267 חלקות 604, 602, 589 – בורוכוב 8, 12</b> : על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר חיבור לתכנית פינוי בינוי. 2. בהתאם למדיניות כלל עירונית למימוש תמ"א 38, תיבחן בהתאמה לצורך ובאישור מהנדס העיר תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. 3. חיזוק/עיבוי. <b>הנחיות אלו תקפות 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.</b></p> <p>ב. <b>גוש 8267 חלקה 149 – גורדון 51</b> : על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר חיבור לתכנית פינוי בינוי לרבות במתחם 9 הסמוך. 2. בהתאם למדיניות כלל עירונית למימוש תמ"א 38, תיבחן בהתאמה לצורך ובאישור מהנדס העיר תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. 3. חיזוק/עיבוי. <b>הנחיות אלו תקפות 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.</b></p> <p>ג. במגרשים המפורטים להלן תותר התחדשות לפי תכנית מאושרת :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>353</td> <td>בילינסון 6</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>352</td> <td>קפלנסקי 11</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>359</td> <td>בורוכוב 16</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>358</td> <td>בורוכוב 14</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>603</td> <td>בורוכוב 10</td> </tr> </tbody> </table> <p>ד. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980 תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>897</td> <td>גבעת חיים 3</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8267	353	בילינסון 6	8267	352	קפלנסקי 11	8267	359	בורוכוב 16	8267	358	בורוכוב 14	8267	603	בורוכוב 10	גוש	חלקה	כתובת	8267	897	גבעת חיים 3
גוש	חלקה	כתובת																						
8267	353	בילינסון 6																						
8267	352	קפלנסקי 11																						
8267	359	בורוכוב 16																						
8267	358	בורוכוב 14																						
8267	603	בורוכוב 10																						
גוש	חלקה	כתובת																						
8267	897	גבעת חיים 3																						

	קפלנסקי 1	898	8267
	גבעת חיים 13	148	8267
<p>ה. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:</p>			
	<b>כתובת</b>	<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>
	קפלנסקי 9	355,354	8267
	קפלנסקי 7	601	8267
	קפלנסקי 3	1025	8267
	בלינסון 10	350	8267
	קפלנסקי 4	595	8267
	קפלנסקי 2	586	8267
	גבעת חיים 9	909	8267

## 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