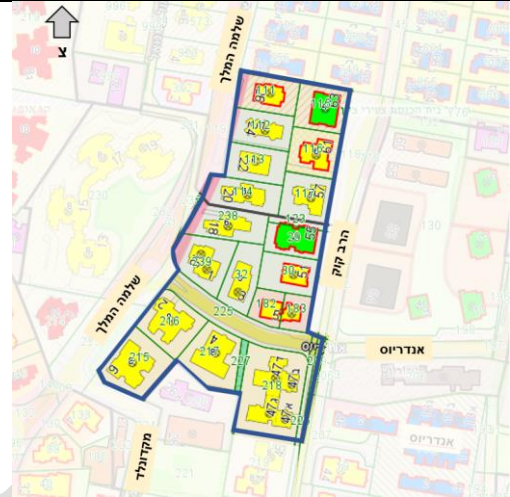
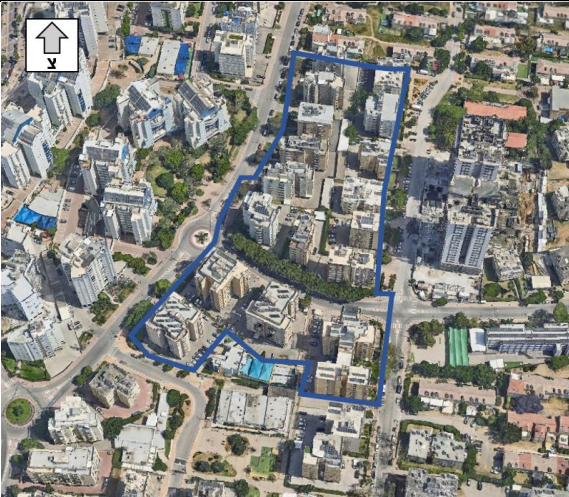


אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 10

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות אנדריוס, שלמה המלך, הרב קוק



גבול המתחם – עד 2 קומות (ירוק) 3-4 קומות (צהוב) 5-8 קומות (אדום) מעל 8 קומות (לבן) מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח	הערות
8271	215	שלמה המלך 6	34	8	1989	1382	
8267	111	שלמה המלך 26	10	5	1983	*1009	-שנת בניה לפי בדיקת היתרים
8267	112	שלמה המלך 24	14	7	1981	1009	
8267	113	שלמה המלך 22	12	6	1990	1009	
8267	114	שלמה המלך 20	12	6	1988	*1046	
8271	238	שלמה המלך 18	14	6	1990	*1180	
8271	239	שלמה המלך 16	7	7	1990	*1277	
8271	216	אנדריוס 2 / שלמה המלך 8	34	8	1988	1374	
8271	32	אנדריוס 3	24	6	1990	984	2 כניסות
8271	217	אנדריוס 4	34	8	1989	1395	
8271	182	אנדריוס 5 / הרב קוק 49	16	8	1976	491	2 כניסות
8271	183					491	
8271	218	הרב קוק 47 א-ד'	136	8	1984	2497	
8271	30	הרב קוק 51	16	7	1980	979	
8271	29	הרב קוק 55	16	4	1972	783	
8271	123					194	
8267	117	הרב קוק 57	14	5	1981	1011	
8267	116	הרב קוק 61	18	6	1978	1010	
8267	115	הרב קוק 63	16	4	1973	1010	
8267	227		-	-	-	146	שביל
8267	225		-	-	-	1629	דרך
סה"כ			434			20,131 מ"ר *כולל שטחים להפקעה	

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

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מערב העיר, בין הרחובות שלמה המלך, אנדריוס, הרב קוק.
שטח מתחם: כ-20 דונם.

<p>יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד', מגורים ז' לפי נת/100/ש1, אזור מגורים מיוחד לפי נת/6/552, אזור מגורים 2 לפי נת/1/195, דרך, שביל, מגורים לפי נת/18/417.ב.</p> <p>טיפוסי בנייני קיימים: מרבית מבני מגורים בגובה 6-8 קומות שנבנו בשנות ה-80, מספר מבנים נמוכים וותיקים יותר.</p> <p>מגרשים: בשטחים משתנים, רובם בשטח של כ-1 דונם.</p> <p>שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח הליכה של 250 מ' קיימות 11 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 18 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 2 מוסדות ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 5 מוסדות: 3 ממלכתיים, 2 ממוסדות דתיים. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' 6 מוסדות: אחד ממלכתי, 2 חרדיים, 3 אקסטרניים. בריאות: המתחם נהנה מקרבה לטיפת חלב ושני סניפי קופת חולים. קהילה: בטווח 500 מ' דיור מוגן, מועדוניות, 2 מעונות יום, מתנ"ס, ספריות, מוזיאון העיר נתניה. בתי כנסת: בטווח 500 מ' קיימים 22 בתי כנסת.</p> <p>תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחוב שלמה המלך לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית בתדירות לא גבוהה. תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב שלמה המלך מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב שלמה המלך.</p>
<p>הנחיות כלליות:</p>
<p>המתחם מיועד להתחדשות חלקית בהליך של תמ"א 38 ע"פ הנחיות פרטניות. בנוסף יותרו שיפוצי חזיתות ועיבוי במקרים נקודתיים.</p> <p>1. 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.</p> <p>2. הנחיות תכנון:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</p> <p>3. 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).</p> <p>4. הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>5. הפקעות מאושרות פרטניות:</p> <p>א. הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.</p> <p>ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.</p> <p>6. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>7. שלביות: במימוש של מעל 20% מפותנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>
<p>הנחיות חברתיות:</p>
<p>א. אפיון המתחם:</p> <p>1. דרגה חברתית: 1.</p> <p>2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר.</p> <p>3. סוחרים: אין.</p> <p>ב. הנחיות:</p> <p>1. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</p>
<p>היטלי השבחה:</p> <p>יחולו היטלי השבחה מלאים (50%) ע"פ חוק.</p>
<p>הנחיות פרטניות:</p>
<p>א. גוש 8271 חלקות 123,29 – הרב קוק 55: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 26 מיום 27.07.2020. ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יבחנו מחדש אפשרויות ההתחדשות במגרש זה.</p> <p>ב. גוש 8271 חלקות 113 – הרב קוק 63: על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר 1. 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. 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.</p>

ג. 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.

גוש	חלקה	כתובת
8271	182,183	אנדריוס 5 / הרב קוק 49
8267	116	הרב קוק 61

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

גוש	חלקה	כתובת
8271	215	שלמה המלך 6
8267	111	שלמה המלך 26
8267	112	שלמה המלך 24
8267	113	שלמה המלך 22
8267	114	שלמה המלך 20
8271	238	שלמה המלך 18
8271	239	שלמה המלך 16
8271	239	אנדריוס 1
8271	216	אנדריוס 2 / שלמה המלך 8
8271	32	אנדריוס 3
8271	217	אנדריוס 4
8271	218	הרב קוק 47 א-ד'
8271	30	הרב קוק 51
8267	117	הרב קוק 57

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