

אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 11

תיאור מתחם:

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



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
8267	762	ברנר 13	15	5	1968	961	
8267	899	ברנר 11	20	6	1977	1066	
8267	127	ברנר 9	20	4	1964	999	קיים היתר לתמ"א 38/1
8267	128	ברנר 7	20	5	1970	1074	
8267	875	ברנר 5	19	7	1980	3307	
		ברנר 1	19	7	1980		
		בורוכוב 4	16	8	1972		
8267	579	בורוכוב 6	14	7	1982	1003	
8267	761	גורדון 45	16	4	1965	960	שנת בניה לפי בדיקת היתרים
8267	150	גבעת חיים 14	32	8	2004	1241	
8267	584	גבעת חיים 12	14	7	1974	864	
8267	583	גבעת חיים 10	12	3	1971	820	
8267	1001	גבעת חיים 8	12	6	1989	1100	
8267	581	גבעת חיים 6	10	3	1970	821	
8267	580	גבעת חיים 4	12	3	1971	822	שנת בניה לפי בדיקת היתרים
סה"כ			251			15,083 מ"ר	

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: ברנר, בורוכוב, גבעת חיים, גורדון.
שטח מתחם: כ-15 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ה' לפי נת/100/ש1, אזור מגורים מיוחד לפי נת/10/553.
טיפוסי בניו קיימים: טיפוסים משתנים.
מגרשים: בשטחים משתנים, רובם עד 1 דונם.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם קיימות 4 כיתות גן בטווח של כ-250 מ'. במתחם קיימים בטווח של 500 מ' קיימות 25 כיתות גן. **בתי יסודיים:** בטווח של 500 קיימים 2 מוסדות ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 8 מוסדות: 3 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי, 4 חרדיים. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: אחד ממלכתי, אחד מיוחד, 2 בתי ספר אקסטרניים, 4 חרדיים.
בריאות: בטווח 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים אחת וסניף טיפת חלב. **קהילה:** בטווח 500 מ' ספריות, דיור מוגן, מועדון גמלאים, ויצ"ו, 2 מעונות יום, מרכז קהילתי. **בתי כנסת:** קיימים מוסדות בטווח הליכה של 250-500 מ'.
תכנון תחבורתי: המתחם משורת כיום בצורה סבירה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": מתוכנן ציר העדפה לתחבורה ציבורית בשד' ויצמן הנמצא במרחק הליכה של כ-200 מטר.

<p>שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ויצמן. בחלקו של רח' בורוכוב קיים שביל אופניים.</p>
<p>הנחיות כלליות:</p>
<p>המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד. התחדשות במסלול פינוי בינוי. בנוסף יותרו שיפוצי חזיתות ועיבוי במקרים נקודתיים, לא תותר תמ"א 38, למעט כמפורט בהנחיות הפרטניות.</p> <p>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.</p> <p>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 שבנו לפני 1.1.1980.</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 מבוניים 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 לדירים: 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>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. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).</p> <ul style="list-style-type: none"> • ברח' ברנר יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). • ברח' גבעת חיים יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). • ברח' גורדון יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). • שטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת. <p>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.</p> <p>ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</p> <p>ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה החדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות גורדון, ברנר, גבעת חיים ברובע של 4 מטר לפחות. גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.</p> <p>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).</p> <p>8. הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>9. 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>10. גמישות:</p> <p>א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.</p> <p>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.</p> <p>ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>11. מדיניות תכנון:</p> <p>מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>12. שלביות:</p> <p>במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמתית.</p>

הנחיות חברתיות:																							
<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. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</p> <p>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</p> <p>3. סקר חברתי: יקבע בהתאם לממצאי דו"ח חברתי ראשוני.</p> <p>4. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</p>																							
היטלי השבחה:																							
א. יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).																							
הנחיות פרטניות:																							
<p>א. בניינים המיועדים לפינוי בינוי:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>762</td> <td>ברנר 13</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>761</td> <td>גורדון 45</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>583</td> <td>גבעת חיים 10</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>581</td> <td>גבעת חיים 6</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>580</td> <td>גבעת חיים 4</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>128</td> <td>ברנר 7</td> </tr> </tbody> </table> <p>גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.</p>			גוש	חלקה	כתובת	8267	762	ברנר 13	8267	761	גורדון 45	8267	583	גבעת חיים 10	8267	581	גבעת חיים 6	8267	580	גבעת חיים 4	8267	128	ברנר 7
גוש	חלקה	כתובת																					
8267	762	ברנר 13																					
8267	761	גורדון 45																					
8267	583	גבעת חיים 10																					
8267	581	גבעת חיים 6																					
8267	580	גבעת חיים 4																					
8267	128	ברנר 7																					
<p>ב. גוש 8267 חלקה 127 – ברנר 9: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 28 מיום 04.07.2018. ככל ויפוג תקפה של ההחלטה יחולו על מגרש זה הנחיות פרטניות בסעיף א לעיל.</p>																							
<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.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>899</td> <td>ברנר 11</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>875</td> <td>בורוכוב 4</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>584</td> <td>גבעת חיים 12</td> </tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8267	899	ברנר 11	8267	875	בורוכוב 4	8267	584	גבעת חיים 12									
גוש	חלקה	כתובת																					
8267	899	ברנר 11																					
8267	875	בורוכוב 4																					
8267	584	גבעת חיים 12																					
<p>ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>875</td> <td>ברנר 1</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>875</td> <td>ברנר 5</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>579</td> <td>בורוכוב 6</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>150</td> <td>גבעת חיים 14</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>1001</td> <td>גבעת חיים 8</td> </tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8267	875	ברנר 1	8267	875	ברנר 5	8267	579	בורוכוב 6	8267	150	גבעת חיים 14	8267	1001	גבעת חיים 8			
גוש	חלקה	כתובת																					
8267	875	ברנר 1																					
8267	875	ברנר 5																					
8267	579	בורוכוב 6																					
8267	150	גבעת חיים 14																					
8267	1001	גבעת חיים 8																					

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

התחדשות עירונית