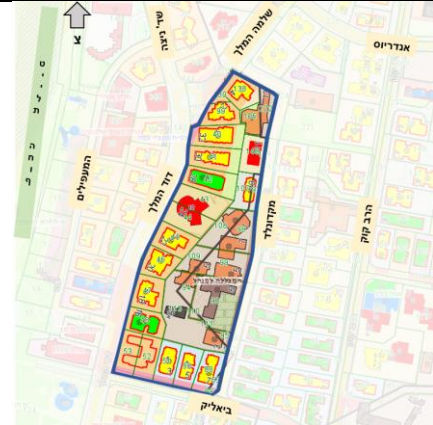
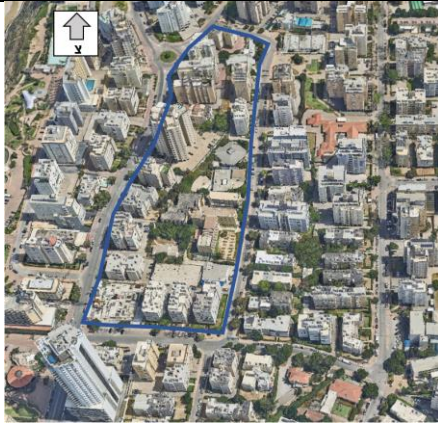


**אזור מרכז העיר צפון - מערב**

כרטיס מתחם מספר: 13

תיאור מתחם:

**מקום:** בין הרחובות דוד המלך, ביאליק, מקדונלד גרור



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

הערות	שטח	שנת הקמה	מס' קומות	יח"ד	כתובת	חלקה	גוש
ת-מ"א 38/2 בביצוע	*1006	-	-	-	ביאליק 1 / דוד	53	8270
	*1002	-	-	-	המלך 14	52	8270
	*998	1965	5	20	ביאליק 3	51	8270
	*1010	1971	6	20	ביאליק 5	50	8270
	*1048	1970	7	20	ביאליק 7	88	8270
מבנה ציבור	2681	-	-	-	מקדונלד 3	113	8270
מחסן		1969	-	-	דוד המלך 18	113	8270
	388	1964	3-4	-	מקדונלד 5	94	8271
מכללה למינהל	2306					93	8271
בית לני"י	1390					99	8271
בית כנסת	1129	-	2	-	מקדונלד 7	98	8271
בית הכנסת החדש	882	-	2	-	מקדונלד 7	108	8270
	373	1970	7	14	מקדונלד 9	97	8271
	631					107	8270
	903	1978	9	18	מקדונלד 11	148	8270
מבנה ציבור	631	1969	-	-	מקדונלד 13	222	8270
מבנה ציבור	585					105	8270
	1054	1965	6	12	שלמה המלך 4	133	8270
	827	1974	8	22	שלמה המלך 2	99	8270
	*1293	1973	6	27	דוד המלך 32	40	8270
	1275	1977	8	22	דוד המלך 30	41	8270
	1325	1961	4	15	דוד המלך 28	42	8270
	1257	1998	12	56	דוד המלך 24	43	8270
	1115					44	8270
	1126	1975	6	18	דוד המלך 22	45	8270
	994	1963	5	20	דוד המלך 20	46	8270
	1113	1969	7	20	דוד המלך 18	47	8270
	1017	1963	4	18	דוד המלך 16	48	8270
	151	-	-	-	-	13	8270
	78	-	-	-	-	184	8271
	<b>30,534 מ"ר</b>			<b>322</b>			<b>סה"כ</b>
	<b>*כולל שטחים להפקעה</b>						

<p>הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התי הבניה המאושרים.</p>
<p><b>איפיון מתחם:</b></p>
<p><b>מיקום עירוני:</b> המתחם ממוקם בצפון מערב מרכז העיר, בין הרחובות: דוד המלך, ביאליק, מקדונלד גרובר. בשטח המתחם קיים מקבץ של מבני ציבור.</p> <p><b>שטח מתחם:</b> כ-30 דונם.</p> <p><b>יעודי קרקע מאושרים:</b> מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' לפי נת/100/ש/1, מגורים לפי נת/4/318, שב"צ ושצ"פ לפי נת/417, מגורים ג' מיוחד לפי נת/29/318, מגורים מיוחד לפי נת/21/417.א.</p> <p><b>טיפוסי בניו קיימים:</b> בניי המגורים ברובם נבנו לפני 1.1.1980. בגובה של 6-8 קומות. מספר מבנים גבוהים יותר או נמוכים בעלי 4 קומות. מבני הציבור ותיקים ברובם מתחילת שנות ה-60.</p> <p><b>מגרשים:</b> בשטחים משתנים.</p> <p><b>שירותי ציבור:</b> גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 3 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 15 כיתות גן.</p> <p><b>בתי ספר יסודיים:</b> בטווח של 500 מ' קיימים 2 מוסדות: אחד ממלכתי, אחד ממלכתי דתי. בטווח של 750 מ' קיימים 3 מוסדות: אחד ממלכתי, 2 ממלכתיים דתיים.</p> <p><b>חינוך על יסודי:</b> בטווח של 1500 מ' קיימים 6 מוסדות: אחד ממלכתי דתי, 2 חרדיים, 3 אקסטרניים.</p> <p><b>בריאות:</b> בטווח 500 מ' קיים סניף קופת חולים אחד. <b>קהילה:</b> בטווח 500 מ' קיימים מועדוניות, דיור מוגן, מרכז קהילתי לקשישים, ספריות, מוזיאון העיר, מרכז לנוער, ויצ"ו. <b>בתי כנסת:</b> קיימים 12 בתי כנסת בטווח הליכה של 250-500 מ'.</p> <p><b>תכנון תחבורתי:</b> המתחם גובל ברשת תחבורה ציבורית ברמת שירות סבירה לאורך רחוב דוד המלך.</p> <p><b>תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":</b> נתיב העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן ברחוב דוד המלך.</p> <p><b>שבילי אופניים:</b> שביל אופניים בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן לאורך דוד המלך.</p>
<p><b>הנחיות כלליות:</b></p>
<p><b>המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד: ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בניו ותמ"א 38 עפ"י הנחיות פרטניות.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. תכנון מתחמי:</b> תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: בניו, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.</li> <li><b>2. גמישות:</b> 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 בניו יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980. <b>גמישות:</b> תכנית צל לחלק מהמתחם.</li> <li><b>3. יחס יח"ד:</b> עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.8-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.</li> <li><b>4. תועלת ציבורית:</b> 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.</li> <li><b>5. תמורה לדיירים:</b> 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.</li> <li><b>6. תמהיל יח"ד:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 120 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק).</li> <li>ב. <b>גמישות:</b> תתאפשר התאמת שטחי הבניה (הוספה או הפחתה) בהיקף שלא יעלה על 10 מ"ר משיקולים שינומקו.</li> <li>ג. 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).</li> </ol> </li> <li><b>7. הנחיות תכנון:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בניו מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).</li> <li>ב. בדוד המלך יותר גובה בניו עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). חזית מסחרית מחייבת. <ul style="list-style-type: none"> <li>• ברח' ביאליק יותר גובה בניו עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).</li> <li>• מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.</li> </ul> </li> <li>ג. 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.</li> <li>ד. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</li> <li>ה. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.</li> <li>ו. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ביאליק ודוד המלך ברוחב של 2 מטר לפחות.</li> <li>ז. <b>גמישות:</b> צמצום זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.</li> </ol> </li> <li><b>8. בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה:</b> 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 יתאפשר במקרים נקודתיים.</li> </ol>

<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 ופרוגרמתית.</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- 25% 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>מתחם משנה 1</b> : גוש 8270 חלקות 46, 47, 48 - דוד המלך 16, 18, 20 : מתחם משנה לפינוי בינוי. על רקע אישור קודם שניתן, תתאפשר גריעת מגרש 46 ותכנון תמ"א 38/1 במגרש זה. הנחיה זו תקפה ל- 12 חודשים ולא יאוחר מיום 01.09.2021 וכל עוד לא פג תקפה של תמ"א 38.</p> <p>ב. <b>מתחם משנה 2</b> : גוש 8270 חלקות 41, 42 - דוד המלך 28, 30 : מתחם משנה לפינוי בינוי. הנחיה זו תקפה ל- 12 חודשים ולא יאוחר מיום 1.9.2021.</p> <p>ג. <b>גוש 8270 חלקה 51 – ביאליק 3</b> : 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> <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>8270</td> <td>99</td> <td>שלמה המלך 2</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>40</td> <td>דוד המלך 32</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>41</td> <td>דוד המלך 30</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>50</td> <td>ביאליק 5</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>88</td> <td>ביאליק 7</td> </tr> <tr> <td>8271</td> <td>97,107</td> <td>מקדונלד 9</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>148</td> <td>מקדונלד 11</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>45</td> <td>דוד המלך 22</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>47</td> <td>דוד המלך 18</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8270	99	שלמה המלך 2	8270	40	דוד המלך 32	8270	41	דוד המלך 30	8270	50	ביאליק 5	8270	88	ביאליק 7	8271	97,107	מקדונלד 9	8270	148	מקדונלד 11	8270	45	דוד המלך 22	8270	47	דוד המלך 18
גוש	חלקה	כתובת																												
8270	99	שלמה המלך 2																												
8270	40	דוד המלך 32																												
8270	41	דוד המלך 30																												
8270	50	ביאליק 5																												
8270	88	ביאליק 7																												
8271	97,107	מקדונלד 9																												
8270	148	מקדונלד 11																												
8270	45	דוד המלך 22																												
8270	47	דוד המלך 18																												

ה. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות

בלבד:

גוש	חלקה	כתובת
8270	52,53	ביאליק 1 / דוד המלך 14
8270	43,44	דוד המלך 24

## 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