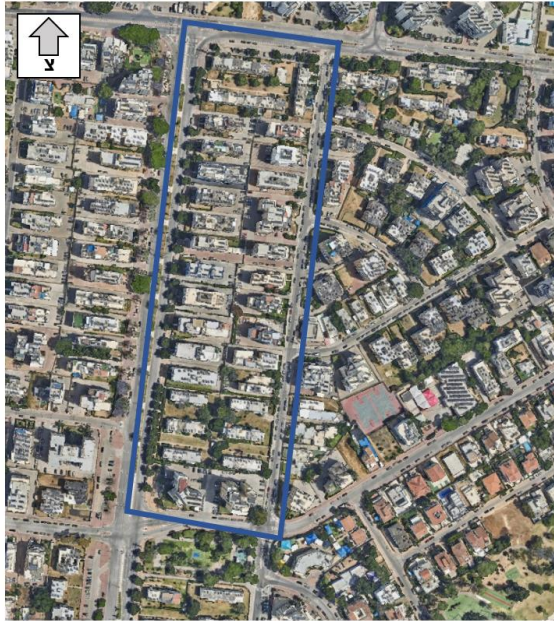


אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 51

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות שד' ויצמן, סוקולוב, בארי, משה שרת



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 למגורים במ"ר	חלקה הערות
8274	666	שרת משה 5	35	11	1983	1763	
8274	665	שרת משה 1	26	9	2013	1569	
8274	520	ויצמן 82 א'	6	3	1952	973	
		ויצמן 82 ב'	6	3			
8274	521	בארי 61 א'	6	3	1958	972	
		בארי 61 ב'	6	3			
8274	519	בארי 63 א'	6	3	1958	1171	
		בארי 63 ב'	6	3			
8274	518	ויצמן 84 א'	6	3	1952	1175	
		ויצמן 84 ב'	6	3			
8274	517	בארי 65 א'	6	3	1958	988	
		בארי 65 ב'	6	3			
8274	516	ויצמן 86 א'	6	3	1958	984	
		ויצמן 86 ב'	6	3			
8274	121	בארי 67	8	4	1981	1000	
8274	100	ויצמן 88	20	5	1972	1002	
8274	120	בארי 69	17	4	1968	1001	
8274	100	ויצמן 90	20	5	1980	1002	
8274	119	בארי 71	12	7	1987	1001	
8274	102	ויצמן 92	24	6	1978	1207	
8274	103	ויצמן 94	24	7	1974	1003	
8274	118	בארי 73	13	5	1986	1001	

	1001	1983	5	14	בארי 75	117	8274
	1002	1982	6	12	ויצמן 96	104	8274
	1001	1994	7	14	בארי 77	116	8274
	1003	1993	6	16	ויצמן 98	105	8274
	1003	1981	4	9	ויצמן 100	106	8274
	2002	1990	7	29	בארי 79	667	8274
			7	14	בארי 81		
	1003	1986	4	18	ויצמן 102	107	8274
	1002	1973	6	24	ויצמן 104	108	8274
	1001	1974	4	12	בארי 83	113	8274
	1001	1994	4	12	בארי 85	112	8274
	1003	1981	6	18	ויצמן 106	109	8274
	1000	1989	7	12	בארי 87	111	8274
	1022	1998	5	18	ויצמן 108	675	8274
	2003	1961	4	6	ויצמן 10 א'	563	8274
			4	6	ויצמן 10 ב'		
			4	6	ויצמן 10 ג'		
			4	6	ויצמן 10 ד'		
	1149	1972	3	5	בארי 89 א'	564	8274
			3	5	בארי 89 ב'		
			3	5	בארי 89 ג'		
מקלט ציבורי	1488	1959			סוקולוב 26 ב	562	8274
			3	6	סוקולוב 24		
			3	6	סוקולוב 22		
			3	6	סוקולוב 20		
				540			סה"כ

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 מזרח העיר, בין הרחובות: שד' ויצמן, סוקולוב, בארי, משה שרת שטח מתחם: כ- 36.5 דונם רובם ביעוד מגורים.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים א' ו-ו' לפני נת/100/ש, מגורים מיוחד לפי נת/2/553, מגורים ד' לפי 408-0581843, מגורים א' מיוחד לפי נת/18/553, מגורים ד' לפי 408-0511600, שטח ציבור פתוח לפי נת/4/553.

טיפוסי בינוי קיימים: המתחם הינו מגוון. רבים מהבניינים נבנו לאחר שנת 1980 ובבניה גבוה. חלק מהמבנים הינם מבני רכבות משנות ה-50 המאוחרות.

מגרשים: מרבית המגרשים בגודל של כ- 1,000 מ"ר בצורה מלבנית.

שירותי ציבור: גני ילדים; בשטח המתחם קיימות 7 כיתות גן בטווח 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 26 כיתות גן.

תכנון עתידי - כיתות גן: בהתאם לתוכנית 408-0581843 מתוכננים 2 כיתות גן במתחם. בהתאם לתוכנית 408-0511600 – מתוכננות 2 כיתות גן במתחם.

בתי ספר יסודיים: קיימים 6 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 3 ממלכתיים ו-3 ממלכתיים דתיים. תינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 8 בתי ספר: 2 ממלכתיים, 4 חרדיים, 2 אקסטריניים, אחד מיוחד ואחד ממלכתי דתי.

שירותי בריאות: קיימת קופת חולים אחת ו-2 טיפות חלב. **בתי כנסת:** קיימים 11 בתי כנסת בטווח ה-500 מ'. **קהילה:** המתחם לא נהנה משירותי קהילה.

תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שד' ויצמן ורח' סוקולוב המתחבר למחלף איינשטיין המהווים צירי תנועה משמעותיים. לאורכם של שד' ויצמן עוברת תחבורה ציבורית עירונית.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": נתיבי העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכננים בשד' ויצמן וברח' סוקולוב הגובלים במתחם. המתחם יהנה מרשת מגוונת ותחבורה ציבורית טובה מאוד.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' חיים. בהתאם לתוכנית האב מתוכננים שלושה שבילי אופניים משמעותיים בצמידות למתחם: לאורך שד' ויצמן, סוקולוב/ הרב הרצוג ויהודה הנשיא. האחרונים יתחברו גם ל"טיילת הים" לפי תכנית אב לשבילי אופניים וישפרו את נגישות המתחם לחוף הים.

הנחיות כלליות :	
<p>המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות, עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בינוי ותמ"א 38 עפ"י הנחיות פרטניות.</p>	
1.	<p>תכנון מתחמי : בשל ריבוי הבניה החדשה במתחם (לאחר 1.1.1980), 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</p>
2.	<p>יחס יח"ד : עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.2-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.</p>
3.	<p>תועלת ציבורית : כל מתחם משנה יחוייב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שב"צ, שצ"פ, שטחים מבוזנים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני. ככל הניתן עדיפות להפרשת קרקע בשטח שלא יפחת מ- 700 מ"ר.</p>
4.	<p>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>
5.	<p>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>
6.	<p>הנחיות תכנון :</p> <p>א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).</p> <ul style="list-style-type: none"> • ברח' סוקולוב יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג) מעל חזית מסחרית מחייבת. • בשדרות ויצמן יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' בארי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). • ברח' משה שפירא יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+8+גג). <p>• מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>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. גמישות : בכפוף לאישור מהנדס העיר, יותרו 5 דירות בקומה טיפוסית.</p> <p>ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</p> <p>ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.</p> <p>ה. זיקת הנאה לציבור ברוחב של לא פחות מ- 2 מטר ברחוב בארי וברחוב משה שפירא. גמישות : צמצום רוחב זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.</p>
7.	<p>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>
8.	<p>הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר : אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p>
9.	<p>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>
10.	<p>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>
הנחיות חברתיות :	
א.	<p>אפיון המתחם :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרגה חברתית: 2. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח 3. סוחרים: אין.
ב.	<p>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: יש לערוך סקר חברתי מפורט.</p> <p>4. קרן תחזוקה: לא פחות מ-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי ותאפשר גמישות.</p>																																																						
היטלי השבחה:																																																						
יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).																																																						
הנחיות פרטניות:																																																						
<p>א. מתחם משנה 1: גוש 8274 חלקות 516-521, ויצמן 82-86, בארי 61-65: ע"פ תוכנית 408-0581843 - נת/מק/27/553/א (בתוקף מיום: 12.05.2019)</p>																																																						
<p>ב. מתחם משנה 2: גוש 8274 חלקות 562-564, ויצמן 110, בארי 89, סוקולוב 20-26: ע"פ תוכנית 408-0511600 - נת/מק/28/553/א (בתוקף מיום: 26.05.2019)</p>																																																						
<p>ג. גוש 8274 חלקות 100, 113 ו-120, ויצמן 88, בארי 83, בארי 69: 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. גוש 8274 חלקה 121, בארי 67 (מחצית חלקה צפונית): תמ"א 38/2 בניית 6.5 קומות, 9 יח"ד ע"פ היתר 2020012 מיום 15.01.2020. ככל שיפוג תוקף ההיתר ולא תחל הבניה, תותר בניה ע"פ תוכנית מאושרת ובדומה לבנוי במחצית החלקה הסמוכה.</p>																																																						
<p>ה. 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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8274</td> <td>102</td> <td>ויצמן 92</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>103</td> <td>ויצמן 94</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>108</td> <td>ויצמן 104</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8274	102	ויצמן 92	8274	103	ויצמן 94	8274	108	ויצמן 104																																										
גוש	חלקה	כתובת																																																				
8274	102	ויצמן 92																																																				
8274	103	ויצמן 94																																																				
8274	108	ויצמן 104																																																				
<p>ו. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8274</td> <td>666</td> <td>שרת משה 5</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>665</td> <td>שרת משה 1</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>121</td> <td>בארי 67</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>100</td> <td>ויצמן 90</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>119</td> <td>בארי 71</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>118</td> <td>בארי 73</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>117</td> <td>בארי 75</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>104</td> <td>ויצמן 96</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>116</td> <td>בארי 77</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>105</td> <td>ויצמן 98</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>106</td> <td>ויצמן 100</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>667</td> <td>בארי 79+81</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>107</td> <td>ויצמן 102</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>112</td> <td>בארי 85</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>109</td> <td>ויצמן 106</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>111</td> <td>בארי 87</td> </tr> <tr> <td>8274</td> <td>675</td> <td>ויצמן 108</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8274	666	שרת משה 5	8274	665	שרת משה 1	8274	121	בארי 67	8274	100	ויצמן 90	8274	119	בארי 71	8274	118	בארי 73	8274	117	בארי 75	8274	104	ויצמן 96	8274	116	בארי 77	8274	105	ויצמן 98	8274	106	ויצמן 100	8274	667	בארי 79+81	8274	107	ויצמן 102	8274	112	בארי 85	8274	109	ויצמן 106	8274	111	בארי 87	8274	675	ויצמן 108
גוש	חלקה	כתובת																																																				
8274	666	שרת משה 5																																																				
8274	665	שרת משה 1																																																				
8274	121	בארי 67																																																				
8274	100	ויצמן 90																																																				
8274	119	בארי 71																																																				
8274	118	בארי 73																																																				
8274	117	בארי 75																																																				
8274	104	ויצמן 96																																																				
8274	116	בארי 77																																																				
8274	105	ויצמן 98																																																				
8274	106	ויצמן 100																																																				
8274	667	בארי 79+81																																																				
8274	107	ויצמן 102																																																				
8274	112	בארי 85																																																				
8274	109	ויצמן 106																																																				
8274	111	בארי 87																																																				
8274	675	ויצמן 108																																																				

לא חותמים לפני שלומדים!

העירייה 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