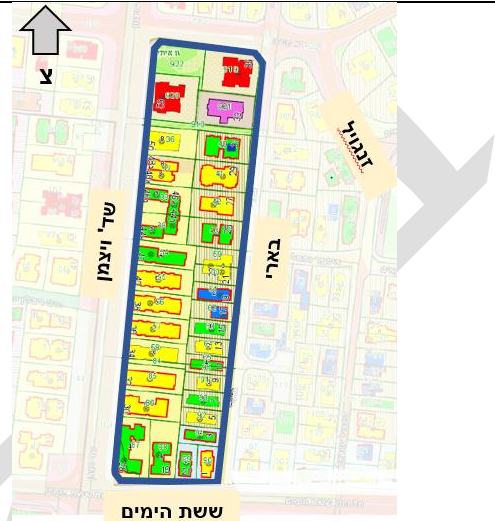


**אזור מרכז העיר צפון – מזרח**

כרטיס מתחם מספר: 72

**תיאור מתחם**

**מקום:** בין הרחובות שד' ויצמן, בארי, ששת הימים ומשה שפירא



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	הערות
8267	87	ויצמן 28	32	4	1953	1062	ע"פ מדידה
	109						
8267	88	ששת הימים 19	18	4	1953	1050	
8267	89	ששת הימים 21	12	4	1964	506	
8267	90	בארי 1	12	7	1971	511	
8267	91	בארי 3	8	4	1969	499	
8267	92	בארי 5	10	5	1983	498	
8267	86	ויצמן 30	27	6	1968	1124	
8267	93	בארי 7	8	4	1985	498	
8267	85	ויצמן 32	24	6	1973	1099	
8267	94	בארי 9	9	6	2016	499	
8267	58	ויצמן 34	12	6	1982	808	
	65						
8267	65	בארי 11	8	4	1980	287	
	95						
8267	64	בארי 13	6	5	1991	500	
8267	57	ויצמן 36	21	6	1974	1000	
8267	56	ויצמן 38	30	6	1965	1000	
8267	55	ויצמן 40	21	6	1973	1049	
8267	54	ויצמן 42	8	4	1980	1000	
8267	63	בארי 15	6	4	1994	500	
8267	62	בארי 17	2	2	1950	500	
8267	61	בארי 19	4	2	1960	500	
8267	59	בארי 21	14	6	1982	498	
8267	60	בארי 23	14	6	1982	500	
8267	43	בארי 25	12	3	1951	1002	
8267	42	בארי 27	16	6	1978	1002	
8267	41	בארי 29	17	5	1973	1002	
8267	39	ויצמן 44 א'	6	3	1959	1000	
		ויצמן 44 ב'	6	3			

	1000	1959	3	6	ויצמן 46 א'	38	8267
			3	6	ויצמן 46 ב'		
	1000	2010	8	8	ויצמן 48 א'	37	8267
		1980	8	8	ויצמן 48 ב'		
	1005	2005	8	17	ויצמן 50	36	8267
	1002	1970	4	12	בארי 31	40	8267
ביעוד שביל	426		-	-	-	918	8267
ביעוד שב"צ (גן ילדים)	1210	1970	-	-	-	921	8267
	1500	1984	9	34	ויצמן 52	920	8267
	1499	1983	9	30	בארי 35	919	8267
שצ"פ	1000	-	-	-	-	922	8267
	<b>29,648 מ"ר</b>			<b>484</b>			<b>סה"כ</b>
	<b>יכול שטחים</b>						
	<b>לפני הפקעה</b>						

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, בארי, ששת הימים ומשה שפירא.  
**שטח מתחם:** כ- 30 דונם.  
**יעודי קרקע מאושרים:** מגורים ו' ו-א' לפני נת/100/ש, מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור לפי נת/3/553, מגורים ב' לפי נת/מק/46/553  
**טיפוסי בינוי קיימים:** המתחם הינו מגוון. רבים מהבניינים נבנו לאחר שנת 1980 ו/או בבניה גבוה.  
**מגרשים:** חלק מהמגרשים בגודל של כ- 0.5 דונם וחלקם בגודל של כ- 1 דונם.  
**שירותי ציבור:** גני ילדים: במתחם קיימות 2 כיתות גן בטווח 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 12 כיתות גן.  
**בתי ספר יסודיים:** קיימים 2 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 1 בית ספר ממלכתי ו-1 בית ספר ממלכתי דתי. בטווח של 750 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים ו-5 בתי ספר ממלכתי דתי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 3 תיכונים, ממלכתי, ממלכתי דתי וחרדי.  
**שירותי בריאות:** בטווח 500 מ' קיימת קופת חולים אחת. בתי כנסת: במתחם 12 בתי כנסת בטווח ה-500 מ'. קהילה: המתחם לא נהנה משירותי קהילה.  
**תכנון תחבורתי:** המתחם ממוקם לאורך רחוב ויצמן המהווה ציר תנועה משמעותי, לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית.  
**תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":** נתיב העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן בשד' ויצמן. המתחם נהנה מרשת מגוונת ותחבורה ציבורית טובה.  
**שבילי אופניים:** בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' ויצמן.

**הנחיות כלליות:**

- המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בינוי ותמ"א 38 עפ"י הנחיות פרטניות.**
- 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
  - 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.
  - תועלת ציבורית:** כל מתחם משנה יחוייב 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.
  - 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.
  - תמהיל יח"ד:**
    - 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.
    - 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות (כהגדרתן בחוק).

<p><b>6. הנחיות תכנון:</b></p> <p>א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בשדרות ויצמן יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). חזית מסחרית מחייבת.</li> <li>• ברח' בארי יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+8+ג).</li> <li>• ברח' ששת הימים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג). חזית מסחרית מחייבת.</li> <li>• מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.</li> </ul> <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.</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 ברוחב בארי וברחוב ששת הימים. <u>גמישות</u>: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. <b>בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה</b>: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. בבניינים שהונפק להם היתר הבניה 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. <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>:</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. <b>גמישות</b>:</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. <b>מדיניות תכנון</b>: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו 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>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרגה חברתית: 2.</li> <li>2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח</li> <li>3. סוחרים: אין.</li> </ol> <p>ב. <b>הנחיות</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</li> <li>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</li> <li>3. סקר חברתי: יש לערוך סקר חברתי מפורט.</li> <li>4. קרן תחזוקה: לא פחות מ-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</li> </ol>									
<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: מיועד לפינוי בינוי:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>87,109</td> <td>ויצמן 28</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>88</td> <td>ששת הימים 19</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8267	87,109	ויצמן 28	8267	88	ששת הימים 19
גוש	חלקה	כתובת							
8267	87,109	ויצמן 28							
8267	88	ששת הימים 19							

	8267	89	ששת הימים 21																																													
	8267	91	בארי 3																																													
	8267	39	ויצמן 44 א', ב',																																													
	8267	38	ויצמן 46 א', ב'																																													
<p>ב. גוש 8267 חלקה 40 – בארי 31 : תותר התחדשות בהליך תמ"א 38 חיזוק. הנחיה זו תקפה 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>ג. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8267</td><td>92</td><td>בארי 5</td></tr> <tr><td>8267</td><td>93</td><td>בארי 7</td></tr> <tr><td>8267</td><td>94</td><td>בארי 9</td></tr> <tr><td>8267</td><td>58</td><td>ויצמן 34</td></tr> <tr><td>8267</td><td>65,95</td><td>בארי 11</td></tr> <tr><td>8267</td><td>64</td><td>בארי 13</td></tr> <tr><td>8267</td><td>54</td><td>ויצמן 42</td></tr> <tr><td>8267</td><td>63</td><td>בארי 15</td></tr> <tr><td>8267</td><td>59</td><td>בארי 21</td></tr> <tr><td>8267</td><td>60</td><td>בארי 23</td></tr> <tr><td>8267</td><td>37</td><td>ויצמן 48 א', ב'</td></tr> <tr><td>8267</td><td>36</td><td>ויצמן 50</td></tr> <tr><td>8267</td><td>920</td><td>ויצמן 52</td></tr> <tr><td>8267</td><td>919</td><td>בארי 35</td></tr> </tbody> </table>				גוש	חלקה	כתובת	8267	92	בארי 5	8267	93	בארי 7	8267	94	בארי 9	8267	58	ויצמן 34	8267	65,95	בארי 11	8267	64	בארי 13	8267	54	ויצמן 42	8267	63	בארי 15	8267	59	בארי 21	8267	60	בארי 23	8267	37	ויצמן 48 א', ב'	8267	36	ויצמן 50	8267	920	ויצמן 52	8267	919	בארי 35
גוש	חלקה	כתובת																																														
8267	92	בארי 5																																														
8267	93	בארי 7																																														
8267	94	בארי 9																																														
8267	58	ויצמן 34																																														
8267	65,95	בארי 11																																														
8267	64	בארי 13																																														
8267	54	ויצמן 42																																														
8267	63	בארי 15																																														
8267	59	בארי 21																																														
8267	60	בארי 23																																														
8267	37	ויצמן 48 א', ב'																																														
8267	36	ויצמן 50																																														
8267	920	ויצמן 52																																														
8267	919	בארי 35																																														
<p>ד. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8267</td><td>62</td><td>בארי 17</td></tr> <tr><td>8267</td><td>61</td><td>בארי 19</td></tr> </tbody> </table> <p>גמישות : באישור מהנדס העיר ובכפוף להפרשת תועלת ציבורית משמעותית, יומלצו עד פי 1.5 (אחד וחצי) יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 22 יח"ד לדונם.</p>				גוש	חלקה	כתובת	8267	62	בארי 17	8267	61	בארי 19																																				
גוש	חלקה	כתובת																																														
8267	62	בארי 17																																														
8267	61	בארי 19																																														
<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"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8267</td><td>37</td><td>ויצמן 48 א', ב'</td></tr> <tr><td>8267</td><td>36</td><td>ויצמן 50</td></tr> <tr><td>8267</td><td>920</td><td>ויצמן 52</td></tr> <tr><td>8267</td><td>919</td><td>בארי 35</td></tr> </tbody> </table>				גוש	חלקה	כתובת	8267	37	ויצמן 48 א', ב'	8267	36	ויצמן 50	8267	920	ויצמן 52	8267	919	בארי 35																														
גוש	חלקה	כתובת																																														
8267	37	ויצמן 48 א', ב'																																														
8267	36	ויצמן 50																																														
8267	920	ויצמן 52																																														
8267	919	בארי 35																																														

## 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