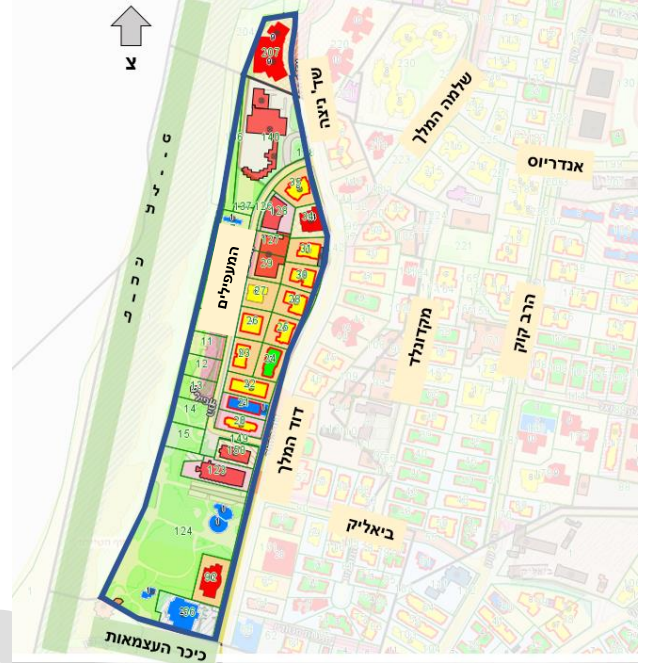


אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 12

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות דוד המלך, שד' ניצה, המעפילים, כיכר העצמאות



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	הערות
8270	124	דוד המלך 5א	-	-	-	13912	שצ"פ גן המלך מכיל משרדים – שימוש ציבורי ומסחר
8270	56	דוד המלך 5	-	-	1962	2252	משרדים ומסחר קולנוע אסתר
8270	92	דוד המלך 3	36	10	1998	1500	
8270	123	דוד המלך 7	-	-	1970	1628	-מלון פארק
8270	150	דוד המלך 9	-	-	1957	924	-מלון גינות ים
8270	20	דוד המלך 11 א	16	8	1978	1001	- 2 עסקים
8270	21	דוד המלך 11 ג	1	1	1962	902	
8270	22	דוד המלך 11ב	1	1	1962		
8270	22	דוד המלך 13	22	8	1980	1120	
8270	24	דוד המלך 15	9	3	1960	980	
8270	25	דוד המלך 17	18	6	1968	1046	
8270	28	דוד המלך 19	18	6	1966	1146	-שנת בניה לפי בדיקת היתרים
8270	30	דוד המלך 21	18	6	1965	1088	
8270	31	דוד המלך 23ב	18	7	1972	1080	-מרפאת מכבי בכניסה א'
8270	34	דוד המלך 25	42	14	2006	1034	
8270	35	דוד המלך 27	24	8	1978	1305	
8270	140	שד' ניצה 1	-	-	1982	6318	מלון העונות
8270	207	שד' ניצה 3	30	9	1975	2871	
8270		שד' ניצה 5	30	9	1975		
8270	137	-	-	-	-	112	שצ"פ
8270	2	-	-	-	-	2315	שצ"פ
8270	9	-	-	-	-	1002	שימושים מעורבים: שצ"פ וחניה תת קרקעית
8270	10	-	-	-	-	821	
8270	11	-	-	-	-	842	

	832	-	-	-	-	12	8270
	860	-	-	-	-	13	8270
שצ"פ	981	-	-	-	-	14	8270
	1024	-	-	-	-	15	8270
דרך	1578	-	-	-	-	136	8270
שצ"פ עם מבנה מסחרי	1323	-	1	1	המעפילים 21	7	8270
מלון אורלי	1072	1962	6	-	המעפילים 20	128	8270
שצ"פ עם מבנה מסחרי/ציבורי	998	-	1	1	המעפילים 19	8	8270
מלון המלך שלמה	*754	1980	11	-	המעפילים 18	127	8270
	*1002					29	8270
	1012	1986	8	5	המעפילים 16	27	8270
	994	1974	8	20	המעפילים 14	26	8270
	1016	1971	8	16	המעפילים 12	23	8270
	56,889 מ"ר			327			סה"כ
	כולל שטחים להפקעה						

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

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מערב מרכז העיר, בין הרחובות: שלמה המלך, שד' ניצה, גובל בכיכר העצמאות. במרכז הרחוב עובר רח' המעפילים, המתחם סמוך לחוף הים וכולל שצ"פ משמעותי – "גן המלך".

שטח מתחם: כ-57 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ג' לפי נת/100/ש/1, מלונאות ונופש לפי נת/1/334/א, מגורים מיוחד לפי נת/7/552, מלונאות מיוחד לפי נת/11/552, מגורים מיוחד לפי נת/21/552, בתי מלון, שצ"פ וחניה לפי נת/9/318, מגורים ומלונאות מיוחד לפי נת/12/552, אזור בתי מלון לפי נת/3/255, שצ"פ לפי 408-0107631, שצ"פ לפי נת/434, עירוני מעורב לפי נת/99/800/א.

טיפוסי בניו קיימים: המתחם מאופיין בריבוי מבני מגורים בגובה 8 קומות ובמלונות בגובה בניו משתנה.

מגרשים: מגרשי המגורים ברובם בשטח של כ-1 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 2 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 12 כיתות גן.

בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 2 מוסדות: אחד ממלכתי, אחד ממלכתי דתי. בטווח של 750 מ' קיימים 3 מוסדות: אחד ממלכתי, 2 ממלכתיים דתיים.

חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 5 מוסדות: 2 חרדיים, 3 אקסטרניים.

בריאות: בטווח 500 מ' קיים סניף קופת חולים אחד. **קהילה:** בטווח 500 מ' קיימים דיור מוגן, מרכז קהילתי לקשישים, ספרייה, מוזיאון העיר. **בתי כנסת:** קיימים 10 בתי כנסת בטווח הליכה של 250-500 מ'.

תכנון תחבורתי: המתחם גובל ברשת תחבורה ציבורית ברמת שירות סבירה לאורך רחוב דוד המלך.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": נתיב העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן ברחוב דוד המלך.

שבילי אופניים: שביל אופניים בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן לאורך דוד המלך.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד: ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בניו ותמ"א 38 ע"פ הנחיות פרטניות.**
- תכנון מתחמי:** 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 מתחם משנה והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.
 - 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 בניו יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980. **גמישות:** תכנית צל לחלק מהמתחם.
 - יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.5-2.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
 - תועלת ציבורית:** 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.
 - הוראות תמ"מ 8/21/3:** מחייבות. ייבנו מבנים מעורבי שימושים בהתאם להוראותיה, אלא אם יינתן פטור ממשדד התיירות בתמיכת מהנדס העיר.
 - 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>6. תמהיל יח"ד: 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. ב. 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).</p> <p>7. הנחיות תכנון: א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו). • בדוד המלך יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+8+גג). חזית מסחרית מחייבת בפרויקטים של הריסה ובניה. • מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת. 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. ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית. ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה החדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב דוד המלך ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.</p> <p>8. 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>9. הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>10. הפקעות מאושרות פרטניות: א. הרחבות 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>11. גמישות: 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>12. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>13. שלביות: במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמתית.</p>
<p>הנחיות חברתיות:</p>
<p>א. אפיון המתחם: 1. דרגה חברתית: 1. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר. 3. סוחרים: מסחר קיים בדוד המלך 11 ב'.</p> <p>ב. הנחיות: 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>היטלי השבחה:</p>
<p>יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p>

הנחיות פרטניות:																							
א.	גוש 8270 חלקה 28 - דוד המלך 19: לבניין ניתן אישור עקרוני לקידום תמ"א 38/1. אישור זה תקף ל-12 חודשים ולא יאוחר מיום 1.9.21 וכל עוד לא פג תקפה של תמ"א 38. ככל שיפוג/פג תוקף האישור, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו בהתאם לסעיף ה' להנחיות הפרטניות.																						
ב.	גוש 8270 חלקה 30 - דוד המלך 21: לבניין ניתן אישור עקרוני לקידום תמ"א 38/1. אישור זה תקף ל-12 חודשים ולא יאוחר מיום 1.9.21 וכל עוד לא פג תקפה של תמ"א 38. ככל שיפוג/פג תוקף האישור, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו בהתאם לסעיף ה' להנחיות הפרטניות.																						
ג.	גוש 8270 חלקה 24 - דוד המלך 15: 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 1.9.2021 וכל עוד לא פג תוקף תמ"א 38. לאחר תום התקופה, יבחנו מחדש אפשרויות ההתחדשות במגרש זה.																						
ד.	גוש 8270 חלקה 56 - דוד המלך 1 - "קולנוע אסתר" - מימוש לפי תכנית מאושרת נת/99/800/א (בתוקף מיום 02.07.2017).																						
ה.	גוש 8270 חלקה 128 - המעפילים 20 - "מלון אורלי" - מימוש לפי תוכנית מאושרת נת/11/552 (בתוקף מיום 25.1.2000).																						
ו.	במגרשים הבאים תותר התחדשות לפי תכנית מאושרת או על פי הנחיות מהנדס העיר:																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8270</td> <td>21</td> <td>דוד המלך 11ג</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>123</td> <td>דוד המלך 7</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>150</td> <td>דוד המלך 9</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>140</td> <td>שד' ניצה 1</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>128</td> <td>המעפילים 20</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>127,29</td> <td>המעפילים 18</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8270	21	דוד המלך 11ג	8270	123	דוד המלך 7	8270	150	דוד המלך 9	8270	140	שד' ניצה 1	8270	128	המעפילים 20	8270	127,29	המעפילים 18	
גוש	חלקה	כתובת																					
8270	21	דוד המלך 11ג																					
8270	123	דוד המלך 7																					
8270	150	דוד המלך 9																					
8270	140	שד' ניצה 1																					
8270	128	המעפילים 20																					
8270	127,29	המעפילים 18																					
ז.	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.																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8270</td> <td>26</td> <td>המעפילים 14</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>23</td> <td>המעפילים 12</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>207</td> <td>שד' ניצה 3, שד' ניצה 5</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>31</td> <td>דוד המלך 23 ב</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>20</td> <td>דוד המלך 11 א</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>25</td> <td>דוד המלך 17</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8270	26	המעפילים 14	8270	23	המעפילים 12	8270	207	שד' ניצה 3, שד' ניצה 5	8270	31	דוד המלך 23 ב	8270	20	דוד המלך 11 א	8270	25	דוד המלך 17	
גוש	חלקה	כתובת																					
8270	26	המעפילים 14																					
8270	23	המעפילים 12																					
8270	207	שד' ניצה 3, שד' ניצה 5																					
8270	31	דוד המלך 23 ב																					
8270	20	דוד המלך 11 א																					
8270	25	דוד המלך 17																					
ח.	למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8270</td> <td>27</td> <td>המעפילים 16</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>34</td> <td>דוד המלך 25</td> </tr> <tr> <td>8270</td> <td>22</td> <td>דוד המלך 13</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8270	27	המעפילים 16	8270	34	דוד המלך 25	8270	22	דוד המלך 13										
גוש	חלקה	כתובת																					
8270	27	המעפילים 16																					
8270	34	דוד המלך 25																					
8270	22	דוד המלך 13																					

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