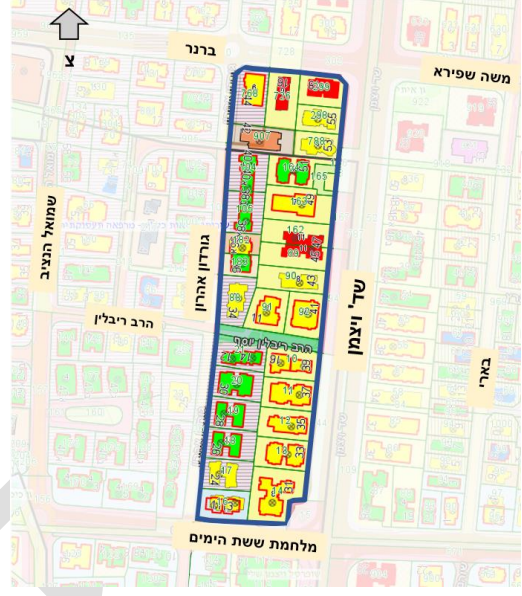
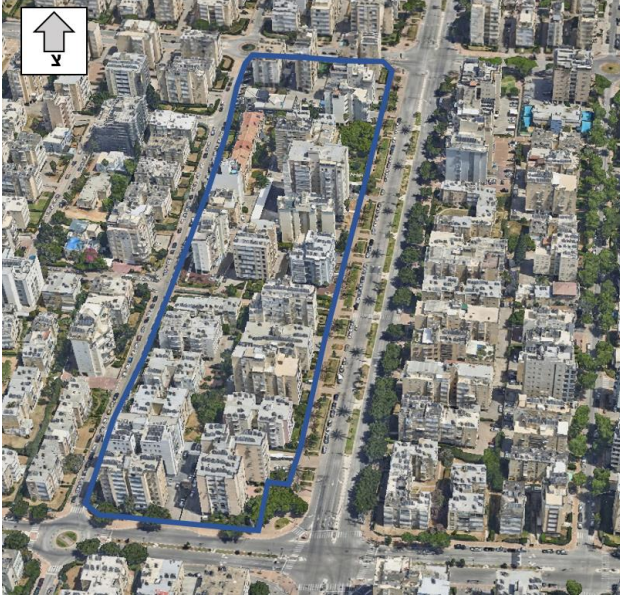


אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 18

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות ששת הימים, שד' ויצמן, ברנר, אהרון גורדון



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

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח	הערות
8269	768	גורדון 44	20	6	1967	1191	
8269	907	גורדון 42	-	-	-	1006	בית כנסת
8269	104	גורדון 40 ב	6	3	1952	1000	
		גורדון 40א	6	3	1951		
8269	105	גורדון 38 ב	6	3	1951	1010	
		גורדון 38 א	6	3	1951		
8269	182	גורדון 36 א	7	8	2013	500	
8269	183	גורדון 36 ב	8	4	1980	500	2 כניסות
8269	88	גורדון 34	12	7	1993	1020	
8269	20	גורדון 30	16	3	1966	1000	
8269	19	גורדון 28	16	4	1956	1000	
8269	18	גורדון 26	16	4	1955	1000	
8269	17	גורדון 24	26	6	2015	998	
8269	21	ריבלין 12	6	3	1952	1000	
		ריבלין 14	6	3	1952		
8269	16	ששת הימים 11 / ששת הימים 13	16	8	1970	996	
8269	14	שד' ויצמן 31 / ששת הימים 15	32	8	1975	1616	
8269	13	שד' ויצמן 33	20	5	1967	1010	מספר קומות ע"פי בדיקת היתרים
8269	12	שד' ויצמן 35	21	7	1975	1004	
8269	11	שד' ויצמן 37	20	5	1970	1008	עפ"י בדיקת היתרים
8269	10	ריבלין 16	7	8	1973	1020	
		שד' ויצמן 39	8	8	1973		
8269	92	שד' ויצמן 41	21	7	1969	1006	
8269	90	שד' ויצמן 43	15	8	1990	1003	
8269	89	שד' ויצמן 45	21	11	1974	1003	

	1002		11	21	47	שד' וייצמן	162	8269
	1430	1978	7	30	49	שד' וייצמן	163	8269
	1000	1962	4	18	51	שד' וייצמן	164	8269
	737	1993	6	11	53	שד' וייצמן	788	8269
	746	1991	5	11	55	שד' וייצמן	298	8269
	888	1974	9	11	18	ברנר	299	8269
	1102	1982	9	8	16	ברנר	726	8269
שצ"פ	282	-	-	-	-	-	165	8269
שביל- רח' הרב ריבלין -מדידה ידנית כחלק מחלקה גדולה	735						94	8269
	28,813 מ"ר			448 יח"ד				

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 העיר, בין הרחובות: ששת הימים, שד' ויצמן, ברנר, אהרון גורדון. חוצה אותו רחוב הרב ריבלין.

שטח מתחם: כ-29 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ה', מגורים ב' לפי נת/100/ש, שטח לבנייני ציבור לפי נת/417, שטח ציבורי פתוח לפי נת/1/224, שביל לפי נת/2/166, מגורים ג' לפי נת/מק/58/552, מגורים לפי נת/2/233.

טיפוסי בינוי קיימים: טיפוסים משתנים, מרבית מבני מגורים נבנו לפני 1980. לאורך שד' ויצמן בינוי גבוה יותר כ-7-8 קומות, בניה נמוכה יותר לאורך רח' גורדון. מספר מבנים גבוהים יותר- 9-11 קומות.

מגרשים: מרבית מהמגרשים בשטח של 1 דונם, חלקם כ-750 מ"ר.

שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 3 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 16 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים:** בטווח של 500 מ' קיימים 3 מוסדות: אחד ממלכתי דתי, 2 ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 5 מוסדות: 2 ממלכתיים, 3 ממלכתיים דתיים. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' קיימים 9 מוסדות: אחד ממלכתי, אחד ממלכתי דתי, 4 חרדיים, 3 אקסטריניים. **בריאות:** בטווח 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים אחת. **קהילה:** בטווח 500 מ' מועדוניות, מעונות יום, ספריה, ספריה לעיוורים, דיור מוגן פרטי, מרכז לגיל השלישי, מרכז לנוער. **בתי כנסת:** קיימים 15 בטווח הליכה של 250-500 מ'.

תכנון תחבורתי: המתחם משורת בצורה טובה, ממוקם לאורך שד' ויצמן שמשורת בתחבורה ציבורית במספר קווים עירוניים ובין עירוניים.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן בשד' ויצמן.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ויצמן.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים, פינוי בינוי ותמ"א 38 ע"פ הנחיות פרטניות בלבד.**
- 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 תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.
 - 2. 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 שנבנו לפני 1980. **1.1. גמישות:** תכנית צל לחלק מהמתחם.
 - 2. יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.0-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם למאפייני המתחם ולמתווה התכנוני שיאושר.
 - 3. 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.
 - 4. 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.
 - 5. 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).
 - 6. הנחיות תכנון:**
 - א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).

<ul style="list-style-type: none"> • בשד' ויצמן יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' גורדון יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). • מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת. <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. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב גורדון ברוחב של 4 מטר לפחות. <u>גמישות</u>: 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: 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 הפחות השטח המופקע.</p> <p>10. 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>11. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>12. שלביות: במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמתית.</p>												
הנחיות חברתיות:												
<p>א. אפיון המתחם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרגה חברתית: 2. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר. 3. סוחרים: אין. <p>ב. הנחיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות. 												
היטלי השבחה:												
יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).												
הנחיות פרטניות:												
<p>א. מתחם משנה 1: מתחם לפינוי בינוי.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8269</td> <td>104</td> <td>גורדון 40 א', ב'</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>105</td> <td>גורדון 38 א', ב'</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>164</td> <td>שד' ויצמן 51</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>גמישות</u>: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש מתחום התכנון.</p>	גוש	חלקה	כתובת	8269	104	גורדון 40 א', ב'	8269	105	גורדון 38 א', ב'	8269	164	שד' ויצמן 51
גוש	חלקה	כתובת										
8269	104	גורדון 40 א', ב'										
8269	105	גורדון 38 א', ב'										
8269	164	שד' ויצמן 51										

ב. מתחם משנה 2: מתחם לפינוי בינוי.		
גוש	חלקה	כתובת
8269	20	גורדון 30
8269	19	גורדון 28
8269	18	גורדון 26
8269	21	ריבלין 12, ריבלין 14
8269	13	שד' וייצמן 33
8269	11	שד' וייצמן 37

גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש מתחום התכנון.

ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות. חיזוק/עיבוי יתאפשר במקרים נקודתיים.		
גוש	חלקה	כתובת
8269	768	גורדון 44
8269	16	ששת הימים 11 / ששת הימים 13
8269	14	שד' וייצמן 31 / ששת הימים 15
8269	12	שד' וייצמן 35
8269	10	ריבלין 16, שד' וייצמן 39
8269	92	שד' וייצמן 41
8269	89	שד' וייצמן 45
8269	162	שד' וייצמן 47
8269	163	שד' וייצמן 49
8269	299	ברנר 18

ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות בלבד:		
גוש	חלקה	כתובת
8269	182	גורדון 36 א
8269	183	גורדון 36 ב
8269	88	גורדון 34
8269	17	גורדון 24
8269	11	שד' וייצמן 37
8269	90	שד' וייצמן 43
8269	788	שד' וייצמן 53
8269	298	שד' וייצמן 55
8269	726	ברנר 16

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