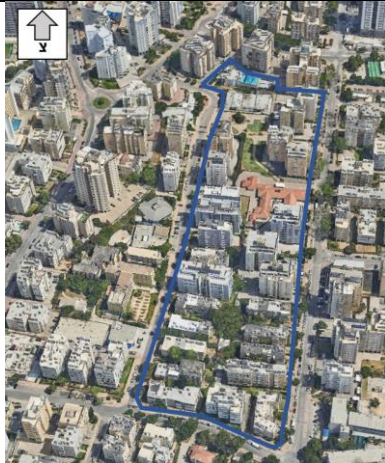


**אזור מרכז העיר צפון - מערב**

כרטיס מתחם מספר: 14

תיאור מתחם:

**מקום:** בין הרחובות מקדונלד גרובר, ביאליק, הרב קוק



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 חלקה במ"ר	הערות
8271	43	ביאליק 11	12	3	1957	*1008	
8271	50	ביאליק 13	20	6	1966	1002	
8271	49	הרב קוק 15 א'	6	3	1957	*1022	
		הרב קוק 15 ב'	6	3			
8271	48	הרב קוק 17	12	6	1977	1127	
8271	47	הרב קוק 19	12	3	1948	*1094	
8271	46	הרב קוק 21	12	3	1953	*1059	
8271	45	הרב קוק 23	12	3	1953	*1025	
8271	174	הרב קוק 25	30	7	1999	1392	
8271	173	הרב קוק 27	28	7	1984	1306	
8271	172	הרב קוק 29	30	7	1988	1356	
8271	171	הרב קוק 31	2	1	1987	1723	מרכז יום לקשיש- בית
	166						
	159						
8271	161	הרב קוק 41	22	8	1978	1841	
8271	219	הרב קוק 43	24	8	1978	1959	
		הרב קוק 45	22	8	1986		
8271	42	מקדונלד 4	12	3	1965	*1004	
8271	41	מקדונלד 6	12	3	1948	*1000	
8271	40	מקדונלד 8	12	3	1949	*1000	
8271	39	מקדונלד 10	12	3	1950	*1000	
8271	38	מקדונלד 12	24	7	2017	*1097	
8271	65	מקדונלד 14	16	3	1962	*1030	- סיים הליך תמ"א 38/1
8271	167	מקדונלד 16	14	7	1982	931	
8271	67	מקדונלד 18	18	7	2017	*962	-היתר להליך תמ"א 38/1
8271	68	מקדונלד 20	18	3	1964	977	
8271	164	מקדונלד 22	22	7	1980	1929	
		מקדונלד 24	22	7			
8271	220	מקדונלד 26 א'				2462	גן ילדים
		מקדונלד 26					
8271	165	-	-	-	-	509	שצ"פ
8271	221	-	-	-	-	2157	שצ"פ

סה"כ	432	33,999 מ"ר כולל מ"ר להפקעה
<p>נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים היתרי הבניה המאושרים.</p>		
<b>איפיון מתחם:</b>		
<p><b>מיקום עירוני:</b> המתחם ממוקם בצפון מערב מרכז העיר, בין הרחובות: מקדונלד גרובר, ביאליק, הרב קוק.  <b>שטח מתחם:</b> כ-34 דונם.  <b>יעודי קרקע מאושרים:</b> מגורים ב', מגורים ד' לפי נת/100/ש1, מגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור לפי נת/18/417/ב, שטח לבניני ציבור לפי נת/18/417/ד.  <b>טיפוסי בניני קיימים:</b> מרבית הבניינים נבנו לפני 1.1.1980, גובה הבינוי במתחם בין 4-8 קומות. בדרום המתחם רכבות משנות ה-40-50.  <b>מגרשים:</b> בשטחים משתנים, מרבית המגרשים בשטח של 1 דונם.  <b>שירותי ציבור:</b> גני ילדים: בטווח 250 מ' קיימות 3 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 12 כיתות גן. <b>בתי ספר יסודיים:</b> בטווח 500 מ' קיים בית ספר אחד ממלכתי 11 ממלכתי דתי. בטווח 750 מ' קיימים 3 מוסדות: 2 ממלכתיים דתיים, ואחד ממלכתי. <b>חינוך על יסודי:</b> בטווח של 1500 מ' קיימים 7 מוסדות: 3 חרדים, אחד ממלכתי דתי, 3 אקסטרניים. <b>שירותי בריאות:</b> במתחם יש קופת חולים אחת. <b>בתי כנסת:</b> בטווח ה-500 מ' קיימים 21 בתי כנסת. <b>קהילה:</b> בטווח 500 מ' דוור מוגן, מועדוניות, 2 מעונות יום, מתנ"ס, ספריות, מוזיאון העיר נתניה.  <b>תכנון תחבורתי:</b> המתחם משורת כיום בצורה סבירה.  <b>תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":</b> במסגרת "מהיר לעיר" מתוכנן ציר העדפה לתחבורה ציבורית ברח' דוד המלך הנמצא במרחק של כ-200 מ'.  <b>שבילי אופניים:</b> בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים לאורך דוד המלך.</p>		
<b>הנחיות כלליות:</b>		
<p><b>המתחם מיועד להתחדשות חלקית: פינוי בינוי ככלל. שיפוצי חזיתות, תמ"א 38 ועיבוי עפ"י הנחיות פרטניות.</b></p> <p>1. <b>תכנון מתחמי:</b> 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 מתחם משנה והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.</p> <p><b>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 בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980.</p> <p>2. <b>יחס יח"ד:</b> עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.8-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם למאפייני המתחם והמתווה התכנוני שיאושר.</p> <p>3. <b>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.</p> <p>4. <b>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.</p> <p>5. <b>תמהיל יח"ד:</b></p> <p>א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 120 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק).  <b>גמישות:</b> 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> <p>6. <b>הנחיות תכנון:</b></p> <p>א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ברח' ביאליק יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+גג). חזית מסחרית מחייבת.</li> <li>• ברח' הרב קוק יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). חזית מסחרית מחייבת.</li> <li>• ברח' מקדונלד יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). <b>גמישות:</b> הרחוב רווי בפרויקטים להתחדשות עירונית בשילוב עם מגרשים קטנים יחסית וצפיפות גבוהה. לאור כך, תתאפשר גמישות במסי הקומות בהתאם לאישור מהנדס העיר.</li> <li>• שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה 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 החדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות הרב קוק, ביאליק, מקדונלד ברוחב של 2 מטר לפחות. <b>גמישות:</b> צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.</p>		

<p>ה. תינתן עדיפות למתחם מחובר הרב קוק – מקדונלד. מתחם מסוג זה ישמור על זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' לצורך יצירת חיבורים במרחב הבנוי.</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 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. <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. 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>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 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>:  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- 50% 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>מגרשים לפינוי בינוי</b>:</p> <table border="1" data-bbox="1037 1545 1404 1848"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8271</td> <td>47</td> <td>הרב קוק 19</td> </tr> <tr> <td>8271</td> <td>46</td> <td>הרב קוק 21</td> </tr> <tr> <td>8271</td> <td>45</td> <td>הרב קוק 23</td> </tr> <tr> <td>8271</td> <td>43</td> <td>ביאליק 11</td> </tr> <tr> <td>8271</td> <td>42</td> <td>מקדונלד 4</td> </tr> <tr> <td>8271</td> <td>41</td> <td>מקדונלד 6</td> </tr> <tr> <td>8271</td> <td>40</td> <td>מקדונלד 8</td> </tr> <tr> <td>8271</td> <td>39</td> <td>מקדונלד 10</td> </tr> </tbody> </table> <p>גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר הוספת או גריעת מגרש מתחום התכנון.</p>	גוש	חלקה	כתובת	8271	47	הרב קוק 19	8271	46	הרב קוק 21	8271	45	הרב קוק 23	8271	43	ביאליק 11	8271	42	מקדונלד 4	8271	41	מקדונלד 6	8271	40	מקדונלד 8	8271	39	מקדונלד 10
גוש	חלקה	כתובת																									
8271	47	הרב קוק 19																									
8271	46	הרב קוק 21																									
8271	45	הרב קוק 23																									
8271	43	ביאליק 11																									
8271	42	מקדונלד 4																									
8271	41	מקדונלד 6																									
8271	40	מקדונלד 8																									
8271	39	מקדונלד 10																									
<p>ב. <b>גוש 8271 חלקה 68 – מקדונלד 20, גוש 8271 חלקה 49 – הרב קוק 15א, 15ב</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. <b>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.</b></p>																											

ג. גוש 8271 חלקה 14 – מקדונלד 14 : בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 16 מיום 13.01.2020. ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יבחנו מחדש אפשרויות ההתחדשות במגרש זה.			
ד. במגרשים המפורטים להלן, מבנים נמוכים. התחדשות על פי תוכנית מאושרת או לפי הנחיות פרטניות:			
<b>גוש</b>	<b>חלקה</b>	<b>כתובת</b>	
8271	171,166,159	הרב קוק 31	
8271	220	מקדונלד 26, 26 א'	
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.			
<b>גוש</b>	<b>חלקה</b>	<b>כתובת</b>	
8271	50	ביאליק 13	
8271	48	הרב קוק 17	
ו. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:			
<b>גוש</b>	<b>חלקה</b>	<b>כתובת</b>	
8271	167	מקדונלד 16	
8271	67	מקדונלד 18	
8271	174	הרב קוק 25	
8271	173	הרב קוק 27	
8271	172	הרב קוק 29	
8271	219	הרב קוק 45	
8271	164	מקדונלד 22	
8271	164	מקדונלד 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