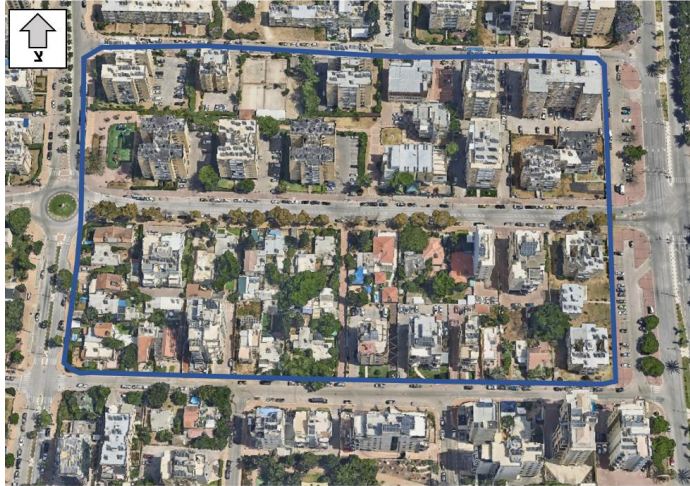


אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 7

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות בלינסון, איכילוב, שד' ויצמן, יהושע טהון



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
8267	327	בלינסון 3 א	2	2	1956	500	-שני המבנים שותפים בחלקות
8267	326	בלינסון 3 ב	2	1	1954	500	
8267	328	בלינסון 5	7	7	500		-בבניה
8267	329	בלינסון 5 ב	5	5	2006	500	-יח"ד לפי בדיקת היתרים
8267	330	בלינסון 7	1	2	2010	500	
8267	331	בלינסון 7 ב	1	2	1946	500	
8267	332	בלינסון 9	2	2	1949	500	
8267	333				500		
8267	1029	בלינסון 11	10	5	1984	975	
8267	336	בלינסון 13	13	8	1997	500	
8267	337				500		
8267	338	בלינסון 15 א	5	6	1999	500	
8267	339	בלינסון 15 ב	1	1	1999	500	
8267	340	בלינסון 17	2	2	1944	500	
8267	341				500		2 כניסות
8267	773	ויצמן 77	16	4	1960	883	
8267	772	ויצמן 79	6	3	1960	689	
8267	771	ויצמן 81	16	4	1960	810	
8267	309	יהודה הנשיא 50	16	7	1997	500	
8267	310				500		
8267	311	יהודה הנשיא 46	5	5	2008	500	
8267	312	יהודה הנשיא 44	1	1	-	500	
8267	313	יהודה הנשיא 42	1	1	1955	500	
8267	314	יהודה הנשיא 40	1	1	1964	500	
8267	315	יהודה הנשיא 38	3	1	1968	500	
8267	316	יהודה הנשיא 36	1	1	1967	500	
8267	317	יהודה הנשיא 34	1	1	1964	500	
8267	318	יהודה הנשיא 32	1	1	1955	500	
8267	319	יהודה הנשיא 30	1	1	1952	500	
8267	320	יהודה הנשיא 28	1	1	1952	500	
8267	321	יהודה הנשיא 26	1	1	1950	500	
8267	322	יהודה הנשיא 24	1	1	1951	500	
8267	967	יהודה הנשיא 20	10	4	1995	1000	
8267		יהודה הנשיא 22					
8267	325	יהודה הנשיא 18	2	2	1953	2385	

		1953	1	2	בלינסון 1		
		1952	2	2	בורוכוב 25		
		1972	1	1	בורוכוב 20		
		1979	1	1	בורוכוב 20 א'		
	1385	1973	7	28	איכילוב 13	397	8273
	1273	1973	7	21	איכילוב 15	398	8273
	1357	1973	7	21	איכילוב 17	399	8273
גני ילדים	3067	-	-	-	איכילוב 19	392	8273
בני ציבור		-	-	-	איכילוב 19 ב		
יד שרה		-	-	-	איכילוב 8		
	1319	1983	7	28	איכילוב 6	400	8273
	1000	1983	5	10	איכילוב 4	145	8273
	1845	1973	7	28	איכילוב 2	396	8273
	4503	1979	7	30	איכילוב 10	393	8273
		1976	7	27	איכילוב 12		
		1976	7	27	איכילוב 14		
		1978	7	30	יהודה הנשיא 23		
	1677	1961	4	16	יהודה הנשיא 27	341	8273
		1961	4	16	יהודה הנשיא 29		
שצ"פ הכולל מבנה ציבור	3982	-	-	-	-	401	8273
	42,150 מ"ר			423			סה"כ

הערה: 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 מערב העיר, בין הרחובות: בילינסון, איכילוב, שד' ויצמן, יהושע טהון. את המתחם חוצה רחוב יהודה הנשיא.

שטח מתחם: כ-42 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ד', מגורים ז' לפי נת/100/ש1, מגורים ז' מיוחד לפי נת/44/552, שטח ציבורי פתוח, מגורים ג' לפי נת/3/212, שטח לבנייני ציבור לפי נת/3/166, מגורים ב' לפי נת/מק/53/552.

טיפוסי בינוי קיימים: טיפוסים משתנים, מספר בנייני H, מבנים חד קומתיים ומספר מבני רכבות.

מגרשים: במחצית הדרומית של המתחם מרבית המגרשים בשטח של 500 מ"ר בגאומטריה צרה ומלבנית, במחצית הצפונית של המתחם מגרשים גדולים ומשתנים.

שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח הליכה של 250 מ' קיימות 4 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 30 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 6 מוסדות: 3 ממלכתיים דתיים, 3 ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 8 מוסדות: 4 ממלכתיים, 4 ממלכתיים דתיים. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 9 מוסדות: אחד ממלכתי, אחד ממלכתיים דתיים, 3 ממלכתיים.

בריאות: בטווח 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים אחת ושני סניפי טיפת חלב. קהילה: בטווח 500 מ' דיור מוגן, 2 מעונות יום, מתני"ס, ספרייה. בתי כנסת: קיימים 13 בטווח הליכה של 250-500 מ'.

תכנון תחבורתי: המתחם משורת בצורה טובה, ממוקם לאורך שד' ויצמן שמשורת בתחבורה ציבורית במספר קווים עירוניים ובין עירוניים, ביהושע טהון/ בורוכוב רמת שירות נמוכה.

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

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ויצמן. בהתאם לתכנית האב העירונית לשבילי אופניים מתוכנן ומבוצע בחלקו שביל אופניים לאורך יהושע טהון/ בורוכוב.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות חלקית: ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בינוי ותמ"א 38 עפ"י 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 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 בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980. 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 והמתווה 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.

<p>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.</p>
<p>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).</p>
<p>6. הנחיות תכנון: א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו). • בשד' ויצמן יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). חזית מסחרית מחייבת. • 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 הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב יהודה הנשיא ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: 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 הפחתת 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>
<p>הנחיות חברתיות:</p>
<p>א. אפיון המתחם: 1. דרגה חברתית: 2. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר. 3. סוחרים: אין. 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- 75% 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. מתחם משנה 1: מתחם לפינוי בינוי.		
גוש	חלקה	כתובת
8267	773	ויצמן 77
8267	772	ויצמן 79
בניינים אלו רשאים לחבור לבניינים אחרים לביצוע פרויקט פינוי בינוי לרבות בניינים בכרטיס מתחם 65. גמישות: בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקות 340-341 (בלינסון 17).		
ב. מתחם משנה 2: מתחם לפינוי בינוי.		
גוש	חלקה	כתובת
8273	341	יהודה הנשיא 27
		יהודה הנשיא 25
ג. גוש 8267 חלקה 771 - ויצמן 81 - לבנין ניתן אישור עקרוני לקידום תמ"א 38/1. אישור זה תקף ל- 12 חודשים ולא יאוחר מיום 31.10.21 וכל עוד לא פג תקפה של תמ"א 38. ככל שיפוג/פג תוקף האישור, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו בהתאם לסעיף א' להנחיות הפרטניות.		
ד. במגרשים המפורטים להלן, מבנים נמוכים/מגרש ריק. התחדשות על פי תוכנית מאושרת בלבד:		
גוש	חלקה	כתובת
8267	327	בלינסון 3 א
8267	326	בלינסון 3 ב
8267	331	בלינסון 7 ב
8267	332	בלינסון 9
8267	340, 341	בלינסון 17
8267	313	יהודה הנשיא 42
8267	314	יהודה הנשיא 40
8267	315	יהודה הנשיא 38
8267	316	יהודה הנשיא 36
8267	317	יהודה הנשיא 34
8267	318	יהודה הנשיא 32
8267	319	יהודה הנשיא 30
8267	320	יהודה הנשיא 28
8267	321	יהודה הנשיא 26
8267	322	יהודה הנשיא 24
8267	325	יהודה הנשיא 18
		בלינסון 1
		בורוכוב 25
		בורוכוב 20
		בורוכוב 20 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.		
גוש	חלקה	כתובת
8273	393	איכילוב 10
		איכילוב 12
		איכילוב 14
		יהודה הנשיא 23
8273	397	איכילוב 13
8273	398	איכילוב 15
8273	399	איכילוב 17
8273	396	איכילוב 2

ו. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:

גוש	חלקה	כתובת
8267	328	בלינסון 5
8267	329	בלינסון 5 ב
8267	330	בלינסון 7
8267	1029	בלינסון 11
8267	336,337	בלינסון 13
8267	338	בלינסון 15 א
8267	339	בלינסון 15 ב
8273	400	איכילוב 6
8273	145	איכילוב 4
8267	309,310	יהודה הנשיא 50
8267	311	יהודה הנשיא 46
8267	967	יהודה הנשיא 20
		יהודה הנשיא 22

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