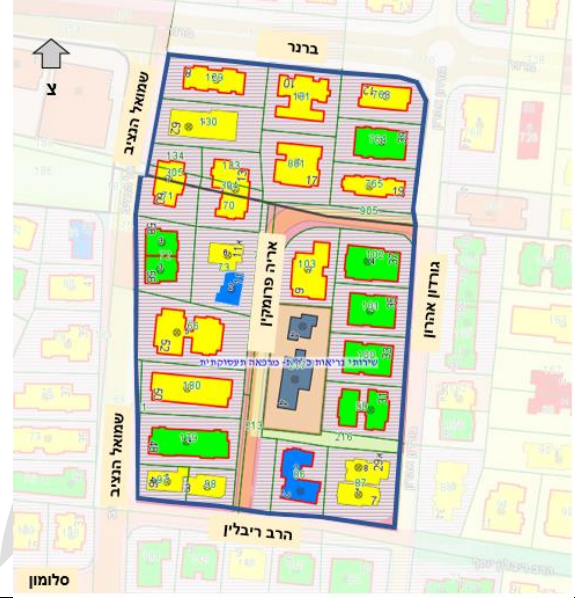
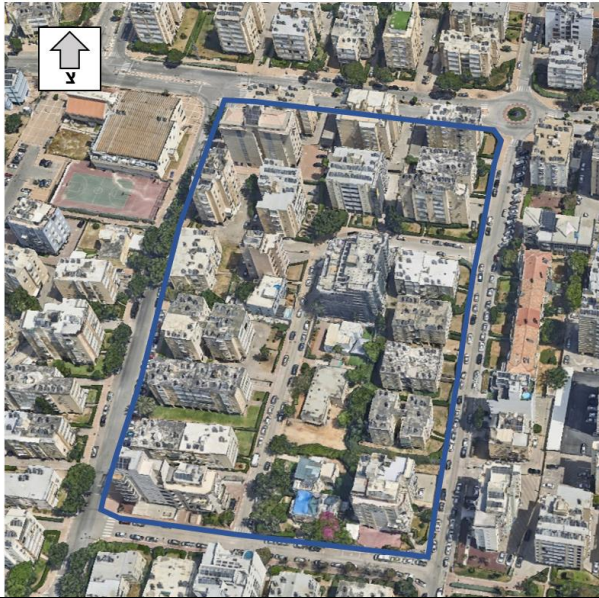


אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 16

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות ברנר, שמואל הנציב, הרב ריבלין, גורדון



גבול המתחם — 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	129	ברנר 8	20	6	1970	935	
8267	131	ברנר 10	20	6	1969	801	
8267	763	ברנר 12	13	6	1969	801	
8267	130	שמואל הנציב 62	15	5	2005	936	
8269	71	שמואל הנציב 60	15	7	1971	509	
8267	305					122	
8267	134					285	
8269	72	שמואל הנציב 58	7	3	1964	901	-היתר לתמ"א 38/1
		שמואל הנציב 56	7	3	1964		
8269	66	שמואל הנציב 52	20	5	1969	1444	
8269	180	שמואל הנציב 50	10	5	1976	1055	
8269	179	שמואל הנציב 48	8	4	1963	1046	
8269	97	שמואל הנציב 46	6	6	2019	366	
8269	98	ריבלין 3	6	6	2001	365	
8269	86	פרומקין 2	2	2	1955	792	2 כניסות
8269	107	פרומקין 4	-	-	-	1293	מרפאות כללית
8269	103	פרומקין 6	25	7	2020	876	סיים הליך תמ"א 38/1
8269	73	פרומקין 11	5	2	1996	1013	
		פרומקין 11 א'	6	6	1988		
8267	133	פרומקין 13	18	6	1974	431	
8267	304					143	
8269	70					465	
8267	881	פרומקין 17	18	6	1971	1043	
8267	764	גורדון 39	16	4	1980	801	
8267	765	פרומקין 19	14	7	1971	802	
8269	102	גורדון 37	15	4	1964	840	
8269	101	גורדון 35	15	3	1962	789	
8269	100	גורדון 33	15	3	1963	794	

	843	1962	3	16	גורדון 31	99	8269
	-	2011	7	7	גורדון 29/ ריבלין 7	87	8269
שצ"פ/שביל	336	-	-	-	-	216	8269
דרך	343	-	-	-	-	905	8267
	677	-	-	-	-	109	
	285	-	-	-	-	4	
	158	-	-	-	-	74	
דרך ויעוד מגורים ה' מגונן	879	-	-	-	-	213	
סה"כ	23,169 מ"ר			319			

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: ברנר, שמואל הנציב, הרב ריבלין, גורדון. חוצה אותו רח' אריה פרומקין.
שטח מתחם: כ-23 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ה' לפי נת/100/ש/1, מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח לפי 408-0431155.
טיפוסי בינוי קיימים: מרבית הבניינים נבנו לפני 1.1.1980, גובה הבינוי במתחם בין 4-7 קומות.
מגרשים: בשטחים משתנים.
שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימת כיתת גן אחת. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 22 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 דתיים, 3 ממלכתיים. **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 לשתי קופות חולים וטיפת חלב. **קהילה:** בטווח 500 מ' מועדוניות, מעונות יום, ספריה, ספריה לעיוורים, דיור מוגן פרטי, מרכז לגיל השלישי, מרכז לנוער, מוזיאון העיר. **בתי כנסת:** קיימים 17 בטווח הליכה של 250-500 מ'.
תכנון תחבורתי: המתחם משורת כיום ברמה סבירה.
תכנון עתיד: "מהיר לעיר 2025": במסגרת "מהיר לעיר" מתוכנן ציר העדפה לתחבורה ציבורית בשד' ויצמן במרחק של כ-200 מ'. ציר זה ישורת ברמה גבוהה בתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ויצמן.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות בינוי בינוי. בנוסף יותרו שיפוצי חזיתות ועיבוי במקרים נקודתיים.**
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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).
 - הנחיות תכנון:**
 - בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
 - ברח' שמואל הנציב יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+גג). חזית מסחרית מחייבת.
 - ברח' גורדון יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).
 - ברח' ברנר יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג).

- ברח' ריבלין יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+8+ג).
- ברח' פרומקין יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+8+ג).
- שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה 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 ברחובות שמואל הנציב ברוחב של 2 מטר לפחות, ברחוב גורדון ופרומקין תורחב הדרך ב-4 מטר בזיקת הנאה. גמישות : צמצום זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
- 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).
- 8. הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר : אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
- 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.
- 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.
- 11. מדיניות תכנון :
 - מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
- 12. שלביות :
 - במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

- 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.

היטלי השבחה:

יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).

הנחיות פרטניות:

א. מתחם משנה 1 : מתחם לפינוי בינוי.

גוש	חלקה	כתובת
8269	102	גורדון 37
8269	101	גורדון 35
8269	100	גורדון 33
8269	99	גורדון 31

גמישות : בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.
גמישות : בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 86 (פרומקין 2).

<p>ב. מתחם משנה 2: מתחם לפינוי בינוי.</p>		
גוש	חלקה	כתובת
8269	66	שמואל הנציב 52
8269	180	שמואל הנציב 50
8269	179	שמואל הנציב 48
<p>בינוי: הבינוי יפנה חזית נוספת לרחוב פרומקין.</p>		
<p>ג. גוש 8269 חלקה 72 - שמואל הנציב 56, 58 : בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 64 מיום 16.07.2018. ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו על מגרש זה הוראות סעיף קטן ב לעיל.</p>		
<p>ד. במגרשים המפורטים להלן, מבנים נמוכים. התחדשות על פי תוכנית מאושרת או לפי הנחיות פרטניות:</p>		
גוש	חלקה	כתובת
8269	86	פרומקין 2
8269	107	פרומקין 4
8269	73	פרומקין 11
<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>		
גוש	חלקה	כתובת
8267	129	ברנר 8
8267	131	ברנר 10
8267	763	ברנר 12
8269	71	ברנר 12
8267	305	ברנר 12
8267	134	שמואל הנציב 60
8267	133	שמואל הנציב 60
8267	304	שמואל הנציב 60
8269	70	פרומקין 13
8267	881	פרומקין 17
8267	765	פרומקין 19
<p>ו. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:</p>		
גוש	חלקה	כתובת
8269	87	גורדון 29 / ריבלין 7
8267	130	שמואל הנציב 62
8269	97	שמואל הנציב 46
8269	98	ריבלין 3
8269	103	פרומקין 6
8269	73	פרומקין 11 א'
8267	764	גורדון 39

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