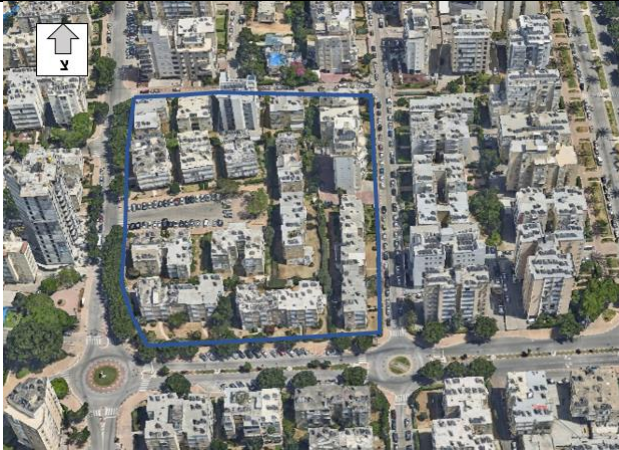


**אזור מרכז העיר צפון - מערב**

כרטיס מתחם מספר: 17

תיאור מתחם:

**מקום:** בין הרחובות גורדון, הרב ריבלין, שמואל הנציב, ששת הימים



גבול המתחם — 2 קומות עד 2 קומות (ירוק) 3-4 קומות (צהוב) 5-8 קומות (אדום) מעל 8 קומות (לבן) מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	קומות	יח"ד	שנה	שטח	הערות
8269	144	ריבלין 2	3	6	1980	679	
8269	145	ריבלין 4	3	6	1961	615	
8269	146	ריבלין 6	7	13	2018	611	-סיים הליך תמ"א 1/38
8269	147	ריבלין 8	3	8	1961	615	
8269	22	גורדון 27	4	15	1961	996	
8269	23	גורדון 25	7	15	1997	1008	-לפי בדיקת היתרים
8269	24	גורדון 23 א	4	8	1961	*1834	
		גורדון 23 ב	4	8	1961		
		גורדון 23 ג	4	8	1961		
		גורדון 21	4	8	1961		
8269	177	שמואל הנציב 42 א	4	15	1964	1883	
		שמואל הנציב 42 ב	3	14	1964		
		שמואל הנציב 42 ג	3	11	1964		
8269	+140 139	שמואל הנציב 42 ד	3	16	1964	285 + 629	חלק מחלקה 139
8269	176	שמואל הנציב 40 א	3	12	1961	1030	
8269	175	שמואל הנציב 40 ב	3	12	1961	801	
8269	+138 139	שמואל הנציב 40 ג	3	16	1961	284 + 703	חלק מחלקה 139
8269	170	ששת הימים 1	4	8	1960	1327	
		ששת הימים 3	4	8	1960		
8269	169	ששת הימים 5	4	8	1959	1327	
		ששת הימים 7	4	8	1959		
8269	161	-	-	-	-	1138	יעוד דרך
8269	160	-	-	-	-	552	יעוד שצ"פ
<b>סה"כ</b>				<b>223 יח"ד</b>		<b>14,483 מ"ר</b> <b>*כולל מ"ר להפקעה</b>	

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 מרכז העיר, בין הרחובות : גורדון, הרב ריבלין, שמואל הנציב, ששת הימים. **שטח מתחם :** כ-15 דונם.

**יעודי קרקע מאושרים :** מגורים ב' ומגורים ה' לפי נת/100/ש1, דרך מוצעת ושצ"פ לפי נת/363.

**טיפוסי בינוי קיימים :** בנייני המגורים ברובם הגדול נבנו לפני 1.1.1980 בגובה של 3-4 קומות. שני מבנים גבוהים וחדשים יותר במתחם.

**מגרשים :** בגדלים משתנים, חלקם לא רגולרים.

**שירותי ציבור :** גני ילדים : בטווח של 250 מ' קיימות 2 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 11 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים :** בטווח של 500 מ' קיימים 2 מוסדות : אחד ממלכתי דתי, אחד ממלכתי. בטווח של 750 מ' קיימים 4 מוסדות : 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתיים. **חינוך על יסודי :** בטווח של 1500 מ' קיימים 9 מוסדות : אחד ממלכתי, אחד ממלכתי דתי, 4 חרדיים, 3 אקסטרניים. **בריאות :** בטווח של 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לשני סניפי קופת חולים. **קהילה :** בטווח של 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 וששת הימים שמשורתים בתחבורה ציבורית במספר קווים עירוניים ובין עירוניים.

**תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025" :** נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן 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 בפינוי בינוי. לא תותר תמ"א 38.**

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. **יחס יח"ד :** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3. 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).
  - ב. **גמישות :** תתאפשר התאמת שטחי הבניה (הוספה או הפחתה) בהיקף שלא יעלה על 10 מ"ר משיקולים שינומקו.
  6. **הנחיות תכנון :**
    - א. 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).
    - א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
      - בשמואל הנציב 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).
      - ברח' ששת הימים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). חזית מסחרית מחייבת.
      - ברח' הרב ריבלין יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+8+גג).
      - 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 ברחובות גורדון, ששת הימים, שמואל הנציב, הרב ריבלין ברוחב של 2 מטר לפחות. **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.
  8. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר :** אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

<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 ופרוגרמטית.</p>																																																
<p><b>הנחיות חברתיות:</b></p> <p>א. <b>אפיון המתחם:</b>  1. דרגה חברתית: 2.  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- 75% 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>מתחם לפינוי בינוי:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8269</td> <td>145</td> <td>ריבלין 4</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>147</td> <td>ריבלין 8</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>22</td> <td>גורדון 27</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>24</td> <td>גורדון 23 א, ב, ג, גורדון 21</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>177</td> <td>שמואל הנציב 42 א, ב, ג</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>140</td> <td>שמואל הנציב 42 ד</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>176</td> <td>שמואל הנציב 40 א</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>175</td> <td>שמואל הנציב 40 ב</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>138</td> <td>שמואל הנציב 40 ג</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>170</td> <td>ששת הימים 1, ששת הימים 3</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>169</td> <td>ששת הימים 5, ששת הימים 7</td> </tr> </tbody> </table> <p>ב. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8269</td> <td>23</td> <td>גורדון 25</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>146</td> <td>ריבלין 6</td> </tr> <tr> <td>8269</td> <td>144</td> <td>ריבלין 2 <b>גמישות:</b> באישור מהנדס העיר וייעול התכנון, ניתן לכלול מגרש זה בתחום התכנון לפינוי בינוי של מתחם משנה 1.</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8269	145	ריבלין 4	8269	147	ריבלין 8	8269	22	גורדון 27	8269	24	גורדון 23 א, ב, ג, גורדון 21	8269	177	שמואל הנציב 42 א, ב, ג	8269	140	שמואל הנציב 42 ד	8269	176	שמואל הנציב 40 א	8269	175	שמואל הנציב 40 ב	8269	138	שמואל הנציב 40 ג	8269	170	ששת הימים 1, ששת הימים 3	8269	169	ששת הימים 5, ששת הימים 7	גוש	חלקה	כתובת	8269	23	גורדון 25	8269	146	ריבלין 6	8269	144	ריבלין 2 <b>גמישות:</b> באישור מהנדס העיר וייעול התכנון, ניתן לכלול מגרש זה בתחום התכנון לפינוי בינוי של מתחם משנה 1.
גוש	חלקה	כתובת																																														
8269	145	ריבלין 4																																														
8269	147	ריבלין 8																																														
8269	22	גורדון 27																																														
8269	24	גורדון 23 א, ב, ג, גורדון 21																																														
8269	177	שמואל הנציב 42 א, ב, ג																																														
8269	140	שמואל הנציב 42 ד																																														
8269	176	שמואל הנציב 40 א																																														
8269	175	שמואל הנציב 40 ב																																														
8269	138	שמואל הנציב 40 ג																																														
8269	170	ששת הימים 1, ששת הימים 3																																														
8269	169	ששת הימים 5, ששת הימים 7																																														
גוש	חלקה	כתובת																																														
8269	23	גורדון 25																																														
8269	146	ריבלין 6																																														
8269	144	ריבלין 2 <b>גמישות:</b> באישור מהנדס העיר וייעול התכנון, ניתן לכלול מגרש זה בתחום התכנון לפינוי בינוי של מתחם משנה 1.																																														

## 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](mailto:hit.ironit@netanya.muni.il)

טלפון: 09-8608826

התחדשות עירונית