

אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 9

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות בלינסון, שד' ויצמן, ברנר, אהרון גורדון



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	347	גורדון 64	24	6	2013	500	
8267	348	גורדון 62	30	8	2009	701	
8267	142	גורדון 60	10	5	1990	1000	
8267	143	גורדון 58	12	4	1973	1000	
8267	144	גורדון 56	14	7	1978	1000	
8267	145	גורדון 54	16	6	1974	1000	
8267	146	גורדון 50	1	1	1946	1000	
8267	147	גורדון 52	13	5	1998	1000	
8267	766	גורדון 48	18	7	2017	683	
8267	767	גורדון 46	12	4	1964	683	
8267	725	ברנר 17	26	7	1973	1207	
8267	300	ברנר 19	20	8	1973	918	
8267	301	ויצמן 61	21	5	1953	905	-כמות יח"ד לפי בדיקת היתרים
8267	141	ויצמן 63	16	4	1988	1000	
8267	140	ויצמן 65	14	7	1993	1000	
8267	139	ויצמן 67	25	5	1967	1000	
8267	138	ויצמן 69	18	6	1976	1000	
8267	137	ויצמן 71	30	5	1971	1000	
8267	136	ויצמן 73	30	5	1966	1000	
8267	1004	ויצמן 75	8	8	2001	967	
		בלינסון 20 א	8	8	2001		
8267	344	בלינסון 18	18	9	2007	501	
8267	345					501	
8267	346	בלינסון 16	1	1	1954	500	גן ילדים
סה"כ			385			20,066 מ"ר	

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: בלינסון, שד' ויצמן, ברנר, אהרון גורדון. בסמיכות למתחם קיים שצ"פ משמעותי - גן גורדון.

שטח מתחם: כ-20 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ה', מגורים ז' לפי נת/100/ש1, אזור מגורים מיוחד לפי נת/43/552. **טיפוסי בינוי קיימים:** טיפוסים משתנים, כמחצית ממבני מגורים נבנו אחרי 1980. בינוי בין 4 קומות ל-8 קומות. **מגרשים:** מרבית מהמגרשים בשטח של 1 ד', אחרים כ-700-800 מ"ר.

שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 4 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 23 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים:** בטווח של 500 מ' קיימים 5 מוסדות: 3 ממלכתיים דתיים, 2 ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 7 מוסדות: 3 ממלכתיים, 4 ממוסדות דתיים. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' קיימים 10 מוסדות: שניים ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי, 4 חרדיים, 3 אקסטרניים. **בריאות:** בטווח של 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים אחת וסניף טיפת חלב. **קהילה:** בטווח של 500 מ' מועדוניות, 2 מעונות יום, ספריה, ספריה לעיוורים, דיור מוגן פרטי. **בתי כנסת:** קיימים 10 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: ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בינוי ע"פ הנחיות פרטניות. 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.

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. יובהר כי בשל הצפיפות הגבוהה במתחם, מכפיל יח"ד לא יעלה על 3.2:1.

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).

- 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.

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, יותר 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 גורדון 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. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות. חיזוק ועיבוי 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 הפחתת השטח המופקע.

<p>10. גמישות:</p> <p>א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.</p> <p>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.</p> <p>ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>11. מדיניות תכנון:</p> <p>מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>12. שלביות:</p> <p>במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמתית.</p>																																							
<p>הנחיות חברתיות:</p>																																							
<p>א. אפיון המתחם:</p> <p>1. דרגה חברתית: 2.</p> <p>2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר.</p> <p>3. סוחרים: אין.</p> <p>ב. הנחיות:</p> <p>1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</p> <p>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</p> <p>3. סקר חברתי: יקבע בהתאם לממצאי דו"ח חברתי ראשוני.</p> <p>4. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי ותאפשר גמישות.</p>																																							
<p>היטלי השבחה:</p>																																							
<p>יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p>																																							
<p>הנחיות פרטניות:</p>																																							
<p>א. מתחם לפינוי בינוי:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>767</td> <td>גורדון 46</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>143</td> <td>גורדון 58</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>301</td> <td>ויצמן 61</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>139</td> <td>ויצמן 67</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>137</td> <td>ויצמן 71</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>136</td> <td>ויצמן 73</td> </tr> </tbody> </table> <p>גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.</p> <p>גמישות: בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 146 (גורדון 50).</p> <p>גמישות: בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 138 (שד' ויצמן 69).</p> <p>גמישות: לבניינים הבאים: גורדון 46, 58 (גוש: 8267 חלקות: 767, 143) יותר להצטרף למתחם משנה לפינוי בינוי במתחמים שכנים.</p> <p>ב. 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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>144</td> <td>גורדון 56</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>145</td> <td>גורדון 54</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>725</td> <td>ברנר 17</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>300</td> <td>ברנר 19</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>138</td> <td>ויצמן 69</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8267	767	גורדון 46	8267	143	גורדון 58	8267	301	ויצמן 61	8267	139	ויצמן 67	8267	137	ויצמן 71	8267	136	ויצמן 73	גוש	חלקה	כתובת	8267	144	גורדון 56	8267	145	גורדון 54	8267	725	ברנר 17	8267	300	ברנר 19	8267	138	ויצמן 69
גוש	חלקה	כתובת																																					
8267	767	גורדון 46																																					
8267	143	גורדון 58																																					
8267	301	ויצמן 61																																					
8267	139	ויצמן 67																																					
8267	137	ויצמן 71																																					
8267	136	ויצמן 73																																					
גוש	חלקה	כתובת																																					
8267	144	גורדון 56																																					
8267	145	גורדון 54																																					
8267	725	ברנר 17																																					
8267	300	ברנר 19																																					
8267	138	ויצמן 69																																					

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

גוש	חלקה	כתובת
8267	1004	ויצמן 75
8267	1004	בלינסון 20 א
8267	345,344	בלינסון 18
8267	141	ויצמן 63
8267	140	ויצמן 65
8267	147	גורדון 52
8267	766	גורדון 48
8267	347	גורדון 64
8267	348	גורדון 62
8267	142	גורדון 60

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