

אזור מרכז העיר צפון - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 64

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות יוחנן הסנדלר, דב הוז, יצחק הנפת, ברוך שפינוזה



גבול המתחם – עד 2 קומות – 3-4 קומות – 5-8 קומות – מעל 8 קומות – מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	קומות	יח"ד	שנה	שטח	הערות
8230	264	יוחנן הסנדלר 2 / דב הוז 9	3	18	1959	1390	
8230	262	יוחנן הסנדלר 3	3	12	1970	956	
8230	265	יוחנן הסנדלר 4	3	12	1958	1287	
8230	263	יוחנן הסנדלר 5	3	12	1960	984	
8230	266	יוחנן הסנדלר 6	3	12	1959	1179	
8230	267	יוחנן הסנדלר 8	3	12	1958	1205	
8230	268	יוחנן הסנדלר 10	3	12	1957	1215	
8230	269	יוחנן הסנדלר 12	3	12	1958	1165	
8230	270	יוחנן הסנדלר 14	-	-	-	1289	שב"צ
8230	272	דב הוז 11	3	6	1958	1321	
		דב הוז 13		6			
		דב הוז 15		6			
8230	273	דב הוז 17	3	6	1959	1327	
		דב הוז 19		6			
		דב הוז 21		6			
8230	274	דב הוז 23	3	6	1959	1306	
		דב הוז 25		6			
		דב הוז 27		6			
8230	271	דב הוז 29	3	18	1959	1105	
8230	275	-	-	-	-	474	ביעוד שב"צ, משמש כשצ"פ
				174		16,203 מ"ר	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 מזרח מרכז העיר, בין הרחובות: יוחנן הסנדלר, דב הוז, יצחק הנפת, ברוך שפינוזה.
שטח מתחם: כ-16 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: אזור מגורים מיוחד ושטח לבניני ציבור לפי תכנית נת545/ה-שיקום שכונות.
טיפוסי בניני קיימים: כל המבנים במתחם בגובה 3 קומות ונבנו לפני 1.1.1980. מרבית המבנים הינם בנייני רכבת.
מגרשים: מרבית המגרשים בשטח של 1.1-1.3 ד'.
שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 2 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 7 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיים בית ספר אחד מיוחד. בטווח של 750 מ' קיימים 7 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתיים, 2 מיוחדים, אחד חרדי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 10 מוסדות: 2 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי, 4 חרדיים, 3 אקסטרניים. בריאות: המתחם אינו נהנה משירותי בריאות בטווח 500 מ'. קהילה: בטווח 500 מ' מועדוניות,

מעונות יום, 2 מתנ"סים, מרכז הורים לילדים, מרכז לגיל השלישי, מרכז לנוער. בתי כנסת: קיימים 15 בטווח הליכה של 250-500 מ'.

תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם כ-200 מ' מרחוב ריינס המהווה ציר תנועה עירוני אורכי ראשי שתחילתו ברחוב עמק חפר. הרחוב מתחבר לשתי היציאות לכביש 2 – מחלף איינשטיין ומחלף הרצל בדרום.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן ברחוב ריינס. שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב ריינס. במסגרת תכנית האב לשבילי אופניים מתוכנן שביל לאורך רחוב ברוך שפינוזה המתחבר לקריית החינוך ש"י עגנון מצפון.

הנחיות כלליות :

המתחם מיועד להתחדשות בהליך פינוי 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.

גמישות: תותר חלוקת המתחם לשני מתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, ככל שיוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש באופן המיטבי. 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.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.0-3.4. 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-1000 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 ושילוב בניה המוכה / מרקמית בקרבת המבנים הנמוכים הסובבים.
 - ברח' יוחנן הסנדלר יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג). גמישות: בשל הצפיפות הקיימת במתחם, תיבחן גובה הקומות הנדרש באישור מהנדס העיר.
 - ברח' דב הוז יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+8+ג). גמישות: בשל הצפיפות הקיימת במתחם, תיבחן גובה הקומות הנדרש באישור מהנדס העיר.
 - ברח' ברוך שפינוזה יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+ג).
 - שטחי 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 החדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות דב הוז ויוחנן הסנדלר ברחוב של 2 מטר לפחות. **גמישות**: צמצום זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
 - ה. תתוכנן גישה מלאה מרח' יוחנן הסנדלר במזרח לרח' ברוך שפינוזה. רוחב זכות הדרך זהה לקיים.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: לא רלוונטי במתחם זה.
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.
10. **גמישות**:
 - א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.
 - ב. 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% מפותנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמתית.

הנחיות חברתיות:
<p>א. אפיון המתחם:</p> <ol style="list-style-type: none">1. דרגה חברתית: 3.2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח העיר.3. סוחרים: אין. <p>ב. הנחיות:</p> <ol style="list-style-type: none">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: יש לערוך סקר חברתי מפורט.4. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות.5. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 100% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטה תחזוקה.
היטלי השבחה:
יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
הנחיות פרטניות:
אין.

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