

**אזור מרכז העיר צפון - מזרח**

כרטיס מתחם מספר: 65

תיאור מתחם:

**מקום:** בין הרחובות שדי ויצמן, משה שרת, בארי, משה שפירא



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

הערות	שטח	שנה	יח"ד	קומות	כתובת	חלקה	גוש
	767	1977	6	12	משה שפירא 3	632	8267
	767	1980	6	9	משה שפירא 5	631	8267
	850	2007	12	6	משה שפירא 7	630	8267
	1004	1986	12	7	בארי 39	629	8267
	646	1984	8	4	בארי 41	1024	8267
	645					1023	8267
	1300	1990	18	6	בארי 43	281	8267
	1310	1991	18	7	בארי 45	280	8267
	1007	1950	1	2	בארי 47 א	942	8267
		1950	1	2	בארי 47 ב		
	1007	2011	12	6	בארי 49 ב	941	8267
		2011			בארי 49 א		
	1025	1997	15	5	בארי 51	940	8267
	1034	2010	14	7	בארי 53	939	8267
	1043	1948	1	1	בארי 55א	938	8267
	1081	1960	6	3	בארי 57א	937	8267
		1960	6	3	בארי 57ב		
	1036	1960	6	3	בארי 59א	936	8267
		1960	6	3	בארי 59ב		
	1248	1960	6	3	ויצמן 76 ב	935	8267
		1960	6	3	ויצמן 76א		
	1155	1960	12	3	ויצמן 74	934	8267
	1155	1958	12	3	ויצמן 72	933	8267
	1192	1975	12	3	ויצמן 70	932	8267
	1219	1958	12	3	ויצמן 68	931	8267

		1049	1958	12	3	66	930	8267
		998	-	-	-	64	277	8267
		998	1987	16	8	62	278	8267
		998	1998	15	8	60	279	8267
		1111	1993	18	9	58	634	8267
		1207	1975	25	9	56	633	8267
	שצ"פ	2024	-	-	-	-	950	8267
	שצ"פ	725	-	-	-	-	514	8274
	שצ"פ (חלק גדולה, שטח ידנית)	712	-	-	-	-	732	8274
		<b>30,313 מ"ר</b>		<b>294</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 מזרח מרכז העיר, בין הרחובות: שד' ויצמן, משה שרת, בארי, משה שפירא. במתחם נמצא שצ"פ משמעותי – גן יהושע.

**שטח מתחם:** כ-30 דונם.

**יעודי קרקע מאושרים:** מגורים א' ומגורים ו' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים 3 קומות, אזור מגורים קומה 1, שביל, גן ציבורי לפי תרש"צ/3/14/26, מגורים ד' לפי 408-0387399, מגורים ב' לפי נת/מק/47/553, שצ"פ לפי נת/275.

**טיפוסי בינוי קיימים:** בצפון המתחם לאורך ויצמן מקבץ בנינים בגובה 3 קומות שנבנו לפני 1.1.1980. כמחצית המתחם (הדרומי) מורכב מבנינים גבוהים יותר ושנבנו לאחר 1.1.1980.

**מגרשים:** מרבית המגרשים בשטח של 1.1-1.3 ד'.

**שירותי ציבור:** גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 13 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 25 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים:** בטווח של 500 מ' קיימים 3 מוסדות: אחד ממלכתי, 2 ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 7 מוסדות: 3 ממלכתיים, 4 ממלכתיים דתיים. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' קיימים 10 מוסדות: 2 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי, 4 חרדיים, 3 אקסטריניים. **בריאות:** בטווח 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לסניף קופת חולים וטיפת חלב. **קהילה:** בטווח 500 מ' מועדוניות, מעונות יום, ספרייה, דזור מוגן פרטי, מרכז לגיל השלישי, מרכז לנוער. **בתי כנסת:** קיימים 14 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. פינוי בינוי עפ"י הנחיות פרטניות בלבד. 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. **גמישות:** תכנית צל לחלק מהמתחם.

2. **יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.2-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני 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-1,000 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.

<p>ב. 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).</p> <p><b>6. הנחיות תכנון:</b></p> <p>א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. יש לתכנן בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בשד' ויצמן יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.</li> <li>• ברח' בארי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ גג).</li> <li>• מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.</li> </ul> <p>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.</p> <p>ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</p> <p>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 בארי ברוחב של 2 מטר לפחות. <u>גמישות</u>: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. <b>בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה</b>: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד.</p> <p>8. <b>הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר</b>: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>9. <b>הפקעות מאושרות פרטניות</b>:</p> <p>א. הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.</p> <p>ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המועדכנת לאחר הפחות השטח המופקע.</p> <p>10. <b>גמישות</b>:</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. <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>																													
<b>הנחיות חברתיות:</b>																													
<p>א. <b>אפיון המתחם</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרגה חברתית: 2.</li> <li>2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר.</li> <li>3. סוחרים: אין.</li> </ol> <p>ב. <b>הנחיות</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</li> <li>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</li> <li>3. סקר חברתי: יקבע בהתאם לממצאי דו"ח חברתי ראשוני.</li> <li>4. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 100% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</li> </ol>																													
<b>היטלי השבחה:</b>																													
יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).																													
<b>הנחיות פרטניות:</b>																													
<p>א. <b>מתחם לפינוי בינוי</b>:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>937</td> <td>בארי 57א, בארי 57ב</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>936</td> <td>בארי 59א, בארי 59ב</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>935</td> <td>ויצמן 76 ב, ויצמן 76א</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>934</td> <td>ויצמן 74</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>933</td> <td>ויצמן 72</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>932</td> <td>ויצמן 70</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>931</td> <td>ויצמן 68</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>930</td> <td>ויצמן 66</td> </tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8267	937	בארי 57א, בארי 57ב	8267	936	בארי 59א, בארי 59ב	8267	935	ויצמן 76 ב, ויצמן 76א	8267	934	ויצמן 74	8267	933	ויצמן 72	8267	932	ויצמן 70	8267	931	ויצמן 68	8267	930	ויצמן 66
גוש	חלקה	כתובת																											
8267	937	בארי 57א, בארי 57ב																											
8267	936	בארי 59א, בארי 59ב																											
8267	935	ויצמן 76 ב, ויצמן 76א																											
8267	934	ויצמן 74																											
8267	933	ויצמן 72																											
8267	932	ויצמן 70																											
8267	931	ויצמן 68																											
8267	930	ויצמן 66																											

<p><b>גמישות:</b></p> <p>1. בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש לתחום התכנון.</p> <p>2. מבנים ממתחם 7 הגובלים ברחוב ויצמן יוכלו לחבור למתחם משנה זה בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 277 (ויצמן 64).</p>																																									
<p><b>ב. במגרשים המפורטים להלן, מימוש ע"פ תוכנית מאושרת בלבד:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>938</td> <td>בארי 55א</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>942</td> <td>בארי 47א, בארי 47ב</td> </tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8267	938	בארי 55א	8267	942	בארי 47א, בארי 47ב																														
גוש	חלקה	כתובת																																							
8267	938	בארי 55א																																							
8267	942	בארי 47א, בארי 47ב																																							
<p><b>ג. 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.</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>633</td> <td>ויצמן 56</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>632</td> <td>משה שפירא 3</td> </tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8267	633	ויצמן 56	8267	632	משה שפירא 3																														
גוש	חלקה	כתובת																																							
8267	633	ויצמן 56																																							
8267	632	משה שפירא 3																																							
<p><b>ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8267</td> <td>631</td> <td>משה שפירא 5</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>630</td> <td>משה שפירא 7</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>629</td> <td>בארי 39</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>1024,1023</td> <td>בארי 41</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>281</td> <td>בארי 43</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>280</td> <td>בארי 45</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>941</td> <td>בארי 49 ב, בארי 49 א</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>940</td> <td>בארי 51</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>939</td> <td>בארי 53</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>278</td> <td>ויצמן 62</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>279</td> <td>ויצמן 60</td> </tr> <tr> <td>8267</td> <td>634</td> <td>ויצמן 58</td> </tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8267	631	משה שפירא 5	8267	630	משה שפירא 7	8267	629	בארי 39	8267	1024,1023	בארי 41	8267	281	בארי 43	8267	280	בארי 45	8267	941	בארי 49 ב, בארי 49 א	8267	940	בארי 51	8267	939	בארי 53	8267	278	ויצמן 62	8267	279	ויצמן 60	8267	634	ויצמן 58
גוש	חלקה	כתובת																																							
8267	631	משה שפירא 5																																							
8267	630	משה שפירא 7																																							
8267	629	בארי 39																																							
8267	1024,1023	בארי 41																																							
8267	281	בארי 43																																							
8267	280	בארי 45																																							
8267	941	בארי 49 ב, בארי 49 א																																							
8267	940	בארי 51																																							
8267	939	בארי 53																																							
8267	278	ויצמן 62																																							
8267	279	ויצמן 60																																							
8267	634	ויצמן 58																																							

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

טלפון: 09-8608826