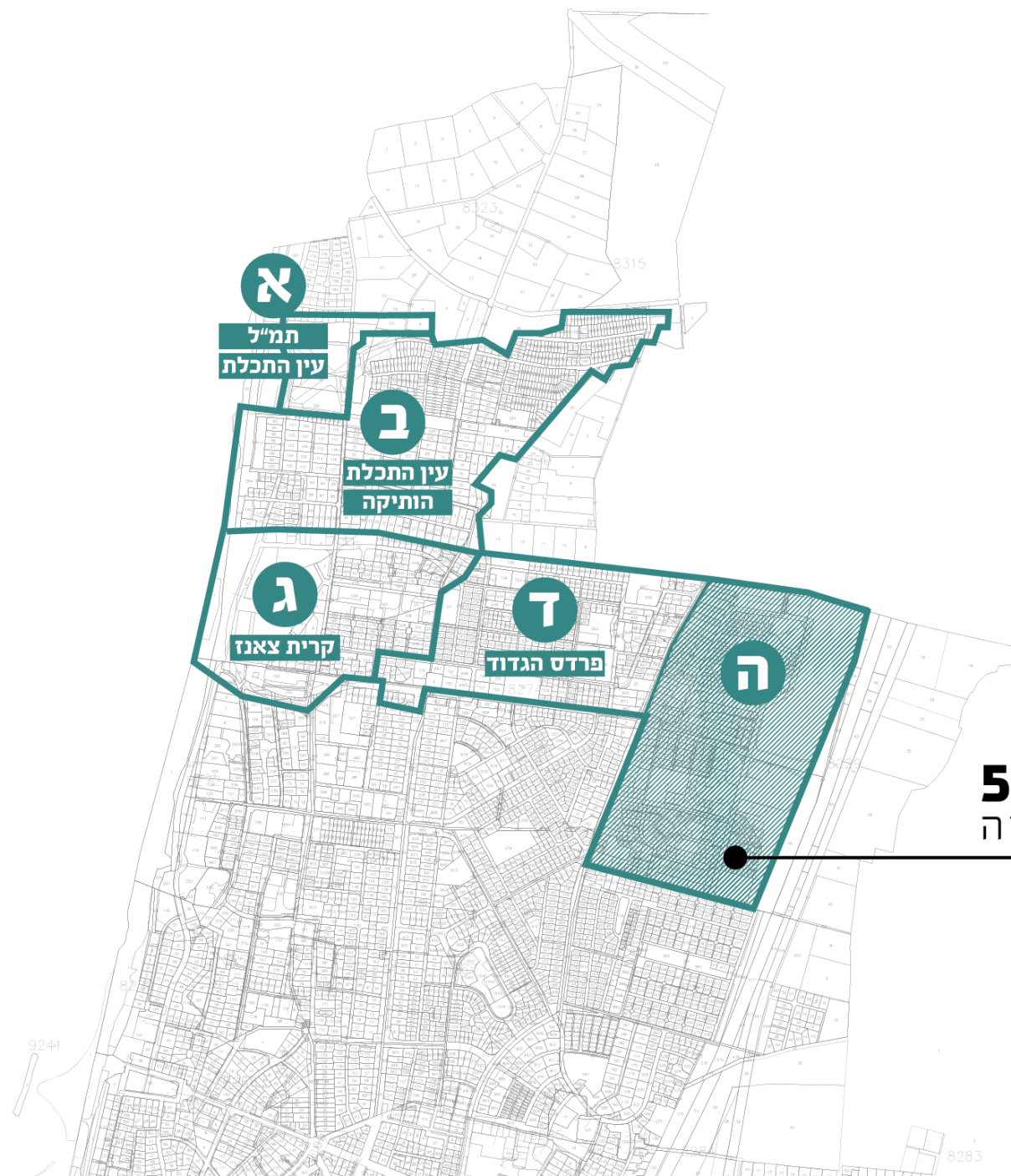
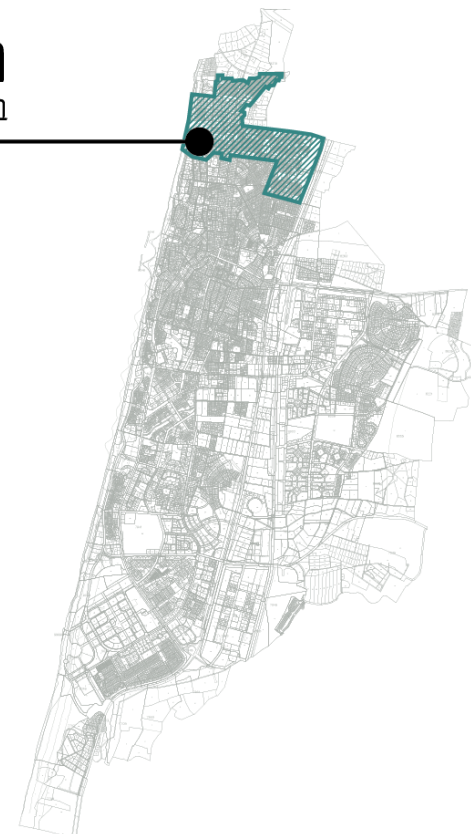


מתחם ו צפון
תת מתחם ו ה' | נת/545

מתחם 1

בתכנית המתאר



נת/545
מתחם - 1ה



מחלף חבצלת

2



סוקולוב

עמק חפר

נת 545/
מתחם -1

מחלף איינשטיין

עמק חפר

2



מחלף נתניה

57

2

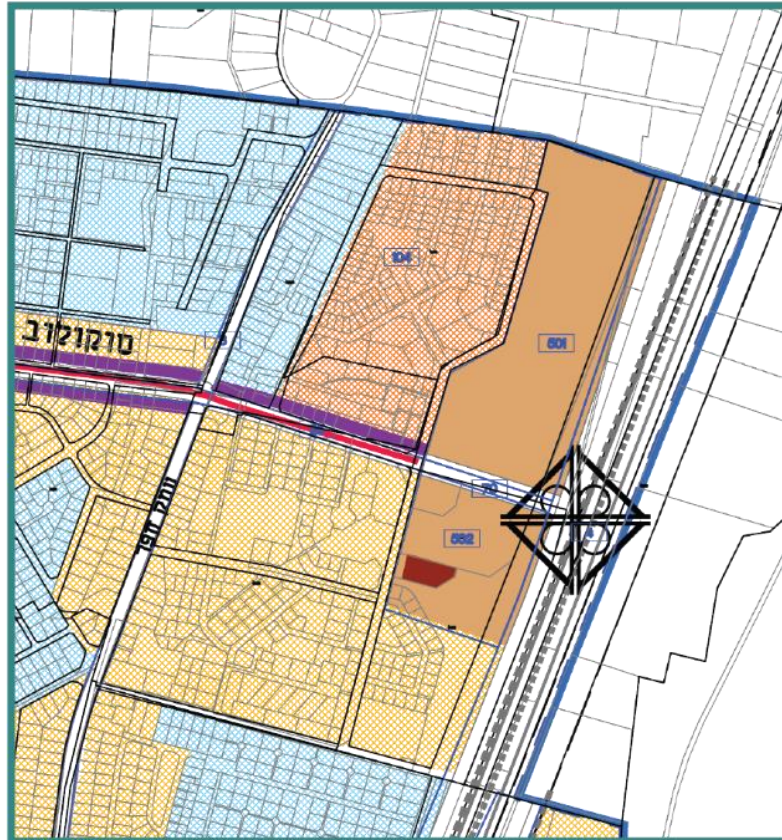
רחוב הרצל

כיכר העצמאות

תכנית כוללנית נת/2035

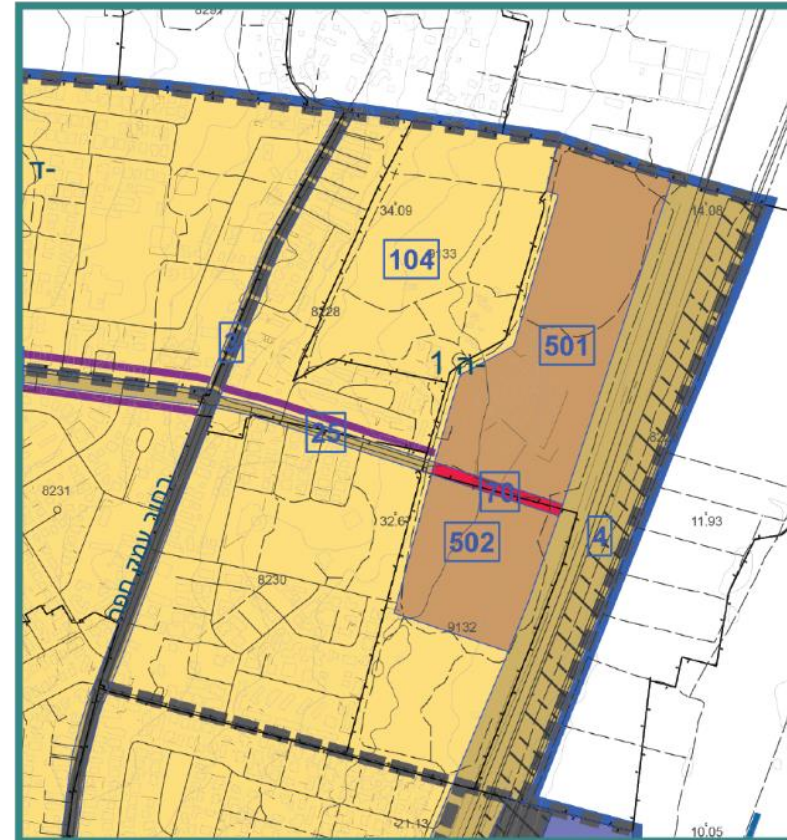
הפקדה - 06.08.21 (י.פ. - 9757)

נספח תבניות בניה



- | | | | |
|-------------|---|------------------------|---|
| ציר מרכזי | — | בנייה עד גובה 4 קומות | ■ |
| חזית מסחרית | — | בנייה עד גובה 10 קומות | ■ |
| מחלף | ⊗ | בנייה עד גובה 30 קומות | ■ |

תשריט מצב מוצע



תאי שטח: 104, 107 (ח), 501, 502, 25, 70

- | | | | |
|---------------------|---|-------------|---|
| מגורים | ■ | חזית מסחרית | — |
| מבנים ומוסדות ציבור | ■ | מחלף | ⊗ |

תכנית כוללנית נת/2035

הפקדה - 06.08.21 (י.פ - 9757)

מתחם 1- צפון			4.2.1
תיאור המתחם			4.2.1.1
 1. כללי א. מתחם צפון כולל את השכונות הוותיקות עין התכלת, נווה שלום שייך לעין התכלת, פרדס הגדוד וקרית ציאנו, נוף חפר נת/ 545 / א / 1, תמ"ל 1010. ב. במתחם ממוקם בית החולים 'לניאדו' המשרת את כלל העיר וקריית חינוך גדולה 'עגנון'. ג. קיים מלאי גדול של דירות קטנות במרכז העיר. מסמך מדיניות באזורים להתחדשות עירונית יבטיחו תוספת של מגוון גדלי דירות. יעד אכלוסיה - כ - 21,170 נפש.			
מתחם 1- ה: נת 545	א. תידרש הכנת תכנית מפורטת עבור פיתוח השטח ובינוי בגובה של עד 20 קומות כמסומן בנספח תבנית הבניה.	יח"ד : 615 מ"ר : 98,400	יח"ד : 2,395 מ"ר : 295,270
	ב. מענה לשטחים פתוחים נדרשים לפי תקן יינתן בתתי מתחמים גובלים.	יח"ד : 1,780 מ"ר : 196,870	יח"ד : 2,395 מ"ר : 295,270



גבולות תת מתחם 17 - נת/545 עפ"י נת/2035

שטח המתחם: 722.7 דונם

גבולות

מצפון: גבול תחום שיפוט מ.א. של עמק חפר

מדרום: רח' הוז דב

ממזרח: מסילת הרכבת

ממערב: רח' עמק חפר

אופי המתחם

בדופן המזרחית שטחי ציבור (שב"צ ושצ"פ).
בחלק הדרומי (לרח' איינשטיין) בניה צמודת
קרקע שאינה מיועדת להעצמה למעט שני
מתחמי פינוי בינוי. החלק הצפוני מיועד
להעצמה על בסיס שיפור תכניות מאושרות.



גבולות תת מתחם 1ה - נת/545 עפ"י נת/2035

חלוקת משנה

1ה - צפון

מגבול השיפוט בצפון עד לרח' איינשטיין
בדרום

1ה - דרום

מרח' איינשטיין ועד רח' הוז דב



מצב קיים

כניסה ויציאה
מערבית בלבד
(ימינה-ימינה)

מחלף אינשטיין



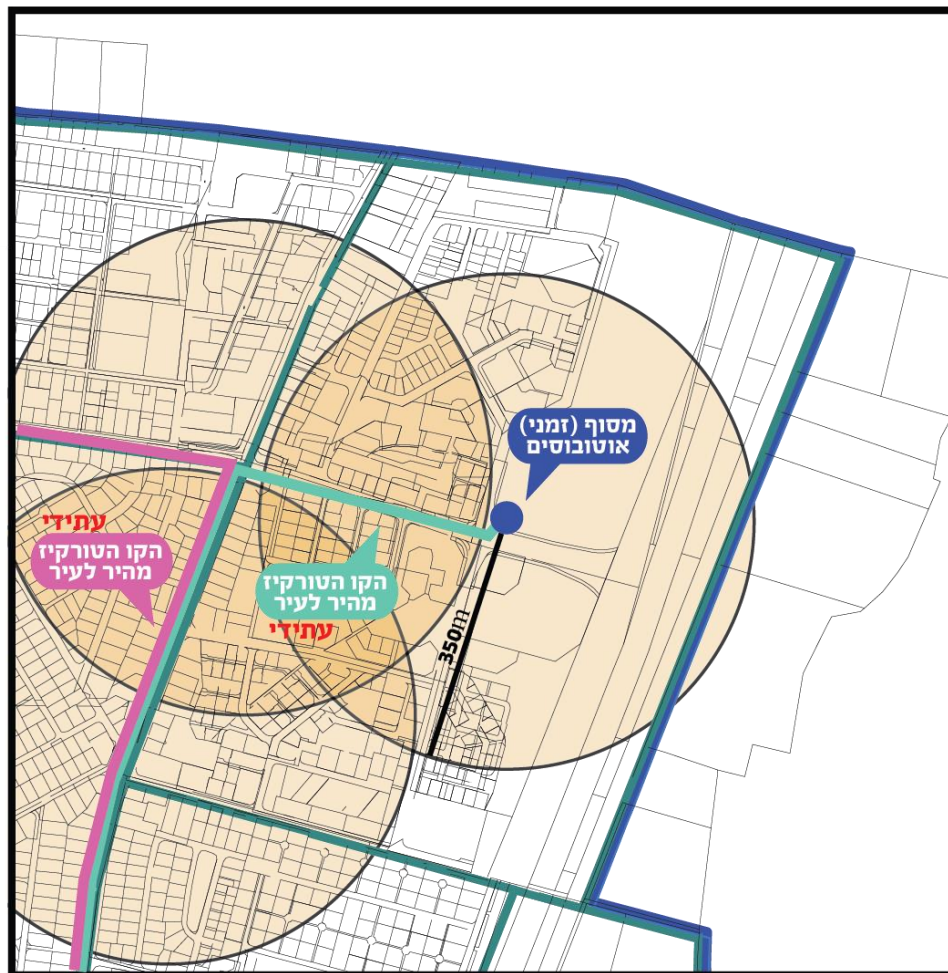
נת/545/ח
408-0595405

מצב מוצע בתכנון

מחלק מלא כולל
רמפת מזרחית ע"פ
המסומן בתכנית
הכוללנית

מחלק אינשטיין

מצב קיים ועתידי תחבורה ציבורית



כיסוי מרחקי הליכה מרשת תחבורה ציבורית - מהיר לעיר

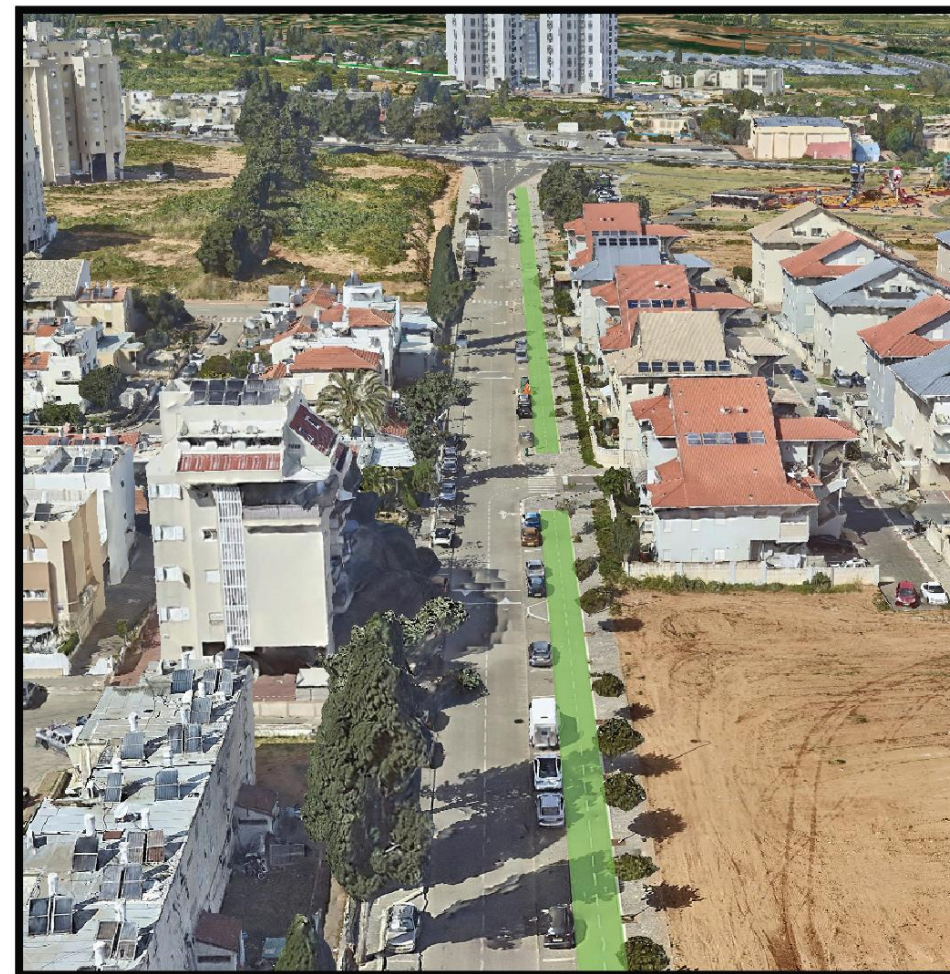


מבטח מכיוון מזרח אל ציר איינשטיין

רשת שבילי אופניים



קיים בתכנון



שביל אופניים ברחוב ברוך שפינוזה

מצב קיים שטחים פתוחים



סה"כ שצפים ושפפים
(עם זיקות הנאה):
כ-78 דונם

תשריט שטחים פתוחים



פארק אינשטיין

מצב קיים שטחים למבנים ומוסדות ציבור



סה"כ שטחים למבנים ומוסדות ציבור - כ-150 דונם



חטיבת ביניים וחטיבה עליונה שי עגנון



בית ספר יסודי "אקשטיין"



מגרש המיועד לבית ספר יסודי

גבולות תת מתחם 1 - צפון

1

מתחם מבנים ומוסדות ציבור

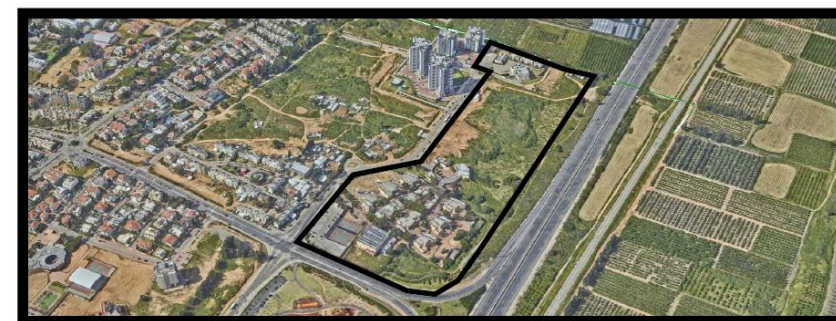
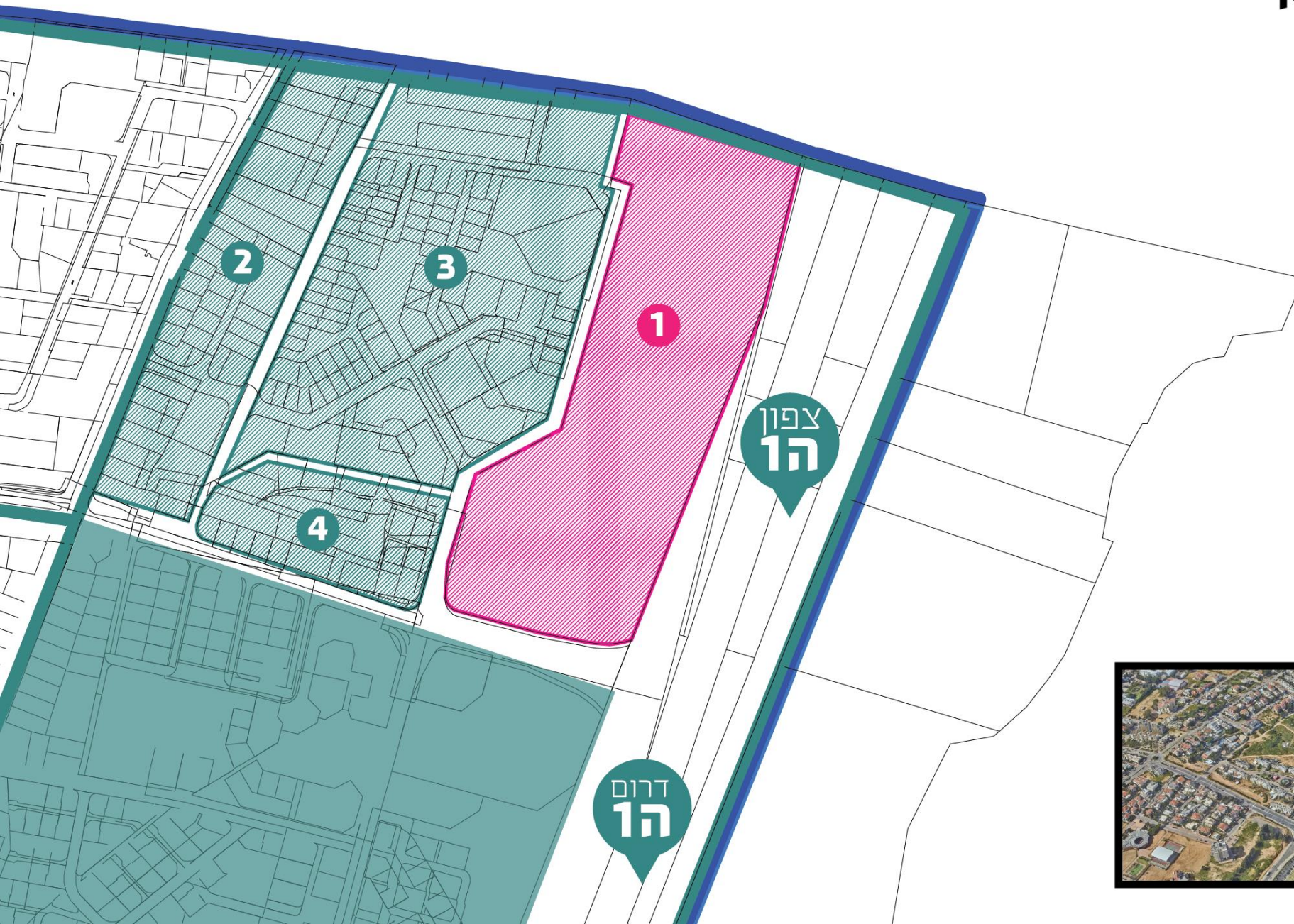
גוש: 8229 חלקה: 89

שטח המתחם: 97,528 מ"ר

ייעודי קרקע: מבנים מוסדות ציבור

זכויות בניה: עפ"י תכנית נת/7/400/צ

ונת/545/א/1



גבולות תת מתחם 1 - צפון

מתחם 545/ד

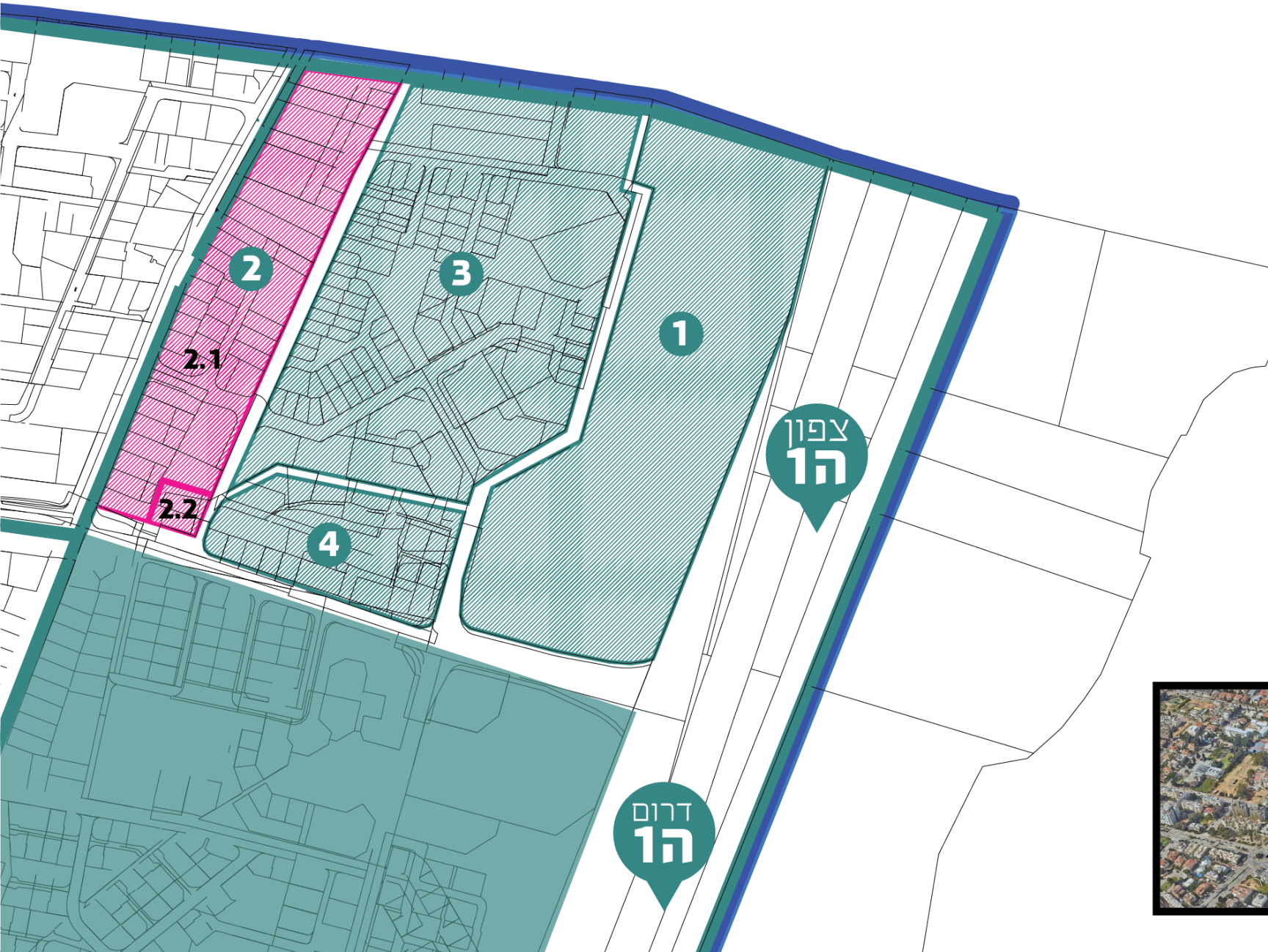
2

2.1

- בשטח זה קיימת בניה של מגורים בגובה של עד 4 קומות
- השטח מאופיין בהפרש מפלסים של כ-5 מ' בין הצד המערבי (רח' עמק חפר) לצד המזרחי (רח' דרור שלמה)
- בחלק הצפוני קיימים מספר מגרשים עם יתרת קרקע שאינה מבונה. במגרשים אלו מס' הקומות לא יעלה על 4 מעל מפלס רח' עמק חפר.

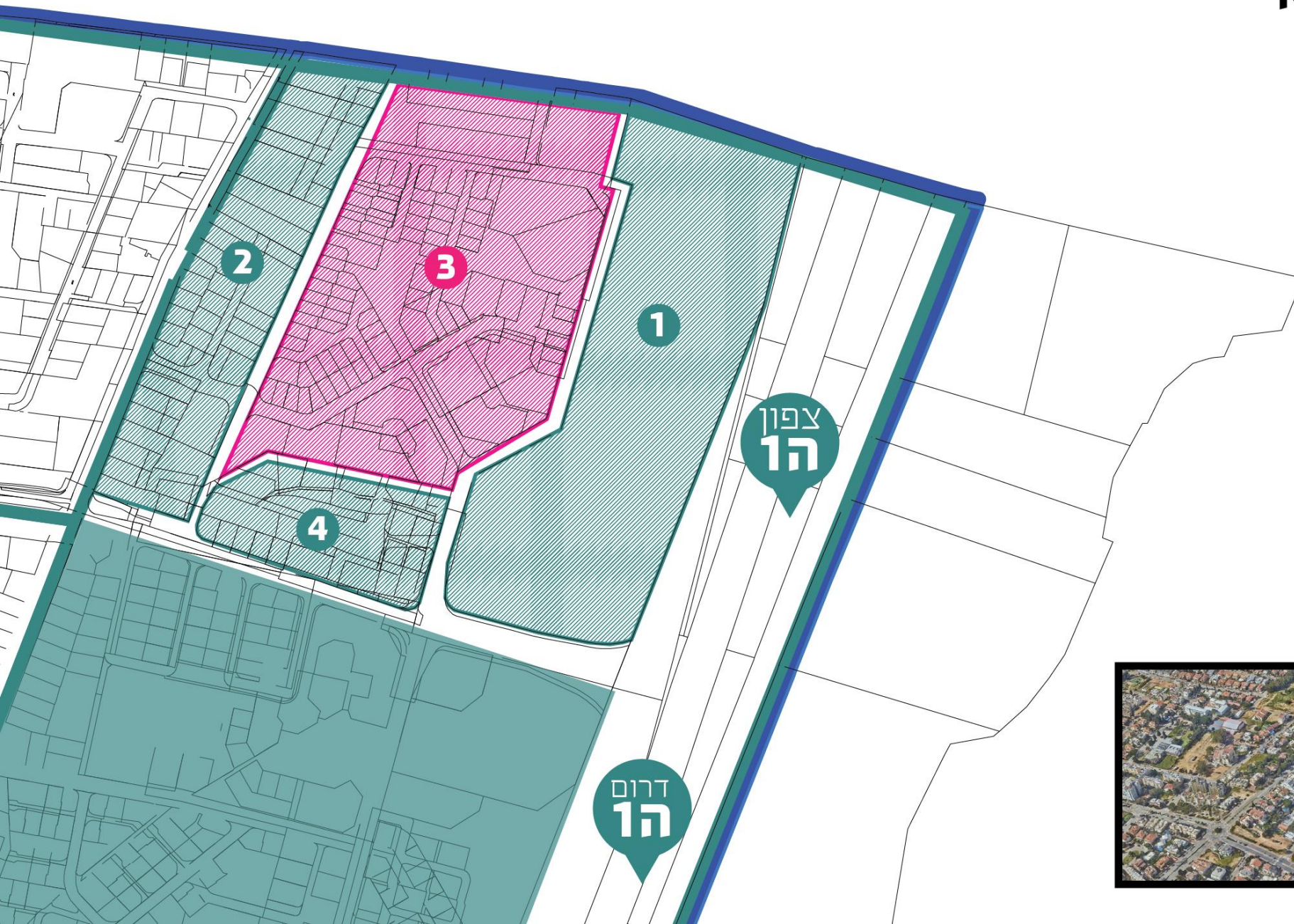
2.2

מבנה עד 10 קומות הכולל חזית מסחרית לאורך רחוב איינשטיין.



גבולות תת מתחם 1 - צפון

3 מרכז שכונת כוכב הצפון



גבולות תת מתחם 1 - צפון

3 מרכז שכונת כוכב הצפון

תכניות שאושרו בוועדה המקומית ותכניות תקפות

1 נת/545/א/17 נופי חפר (הומלץ בוועדה המקומית)

2 נת/545/א/5 (בתוקף)

3 נת/545/א/10 (בתוקף)

4 נת/מק/545/א/15 (בתוקף)

5 נת/מק/545/א/20 (מופקדת)

6 נת/מק/545/א/21 (הומלץ בוועדה המקומית)

אזורי התערבות

A B C D



גבולות תת מתחם 1 - צפון

לב שכונת "כוכב הצפון"

עקרונות תכנון

3

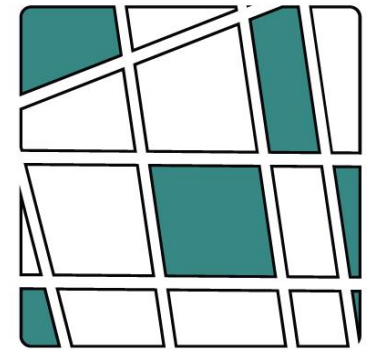


גבולות תת מתחם 1 - צפון

3

מרכז שכונת כוכב הצפון

עקרונות תכנון



ביטול דרכים ללא מוצא (אשר שימשו
בנייה צמודת קרקע) תוך שמירה על
גרید עירוני המשרת את השכונה.



גבולות תת מתחם 1 - צפון

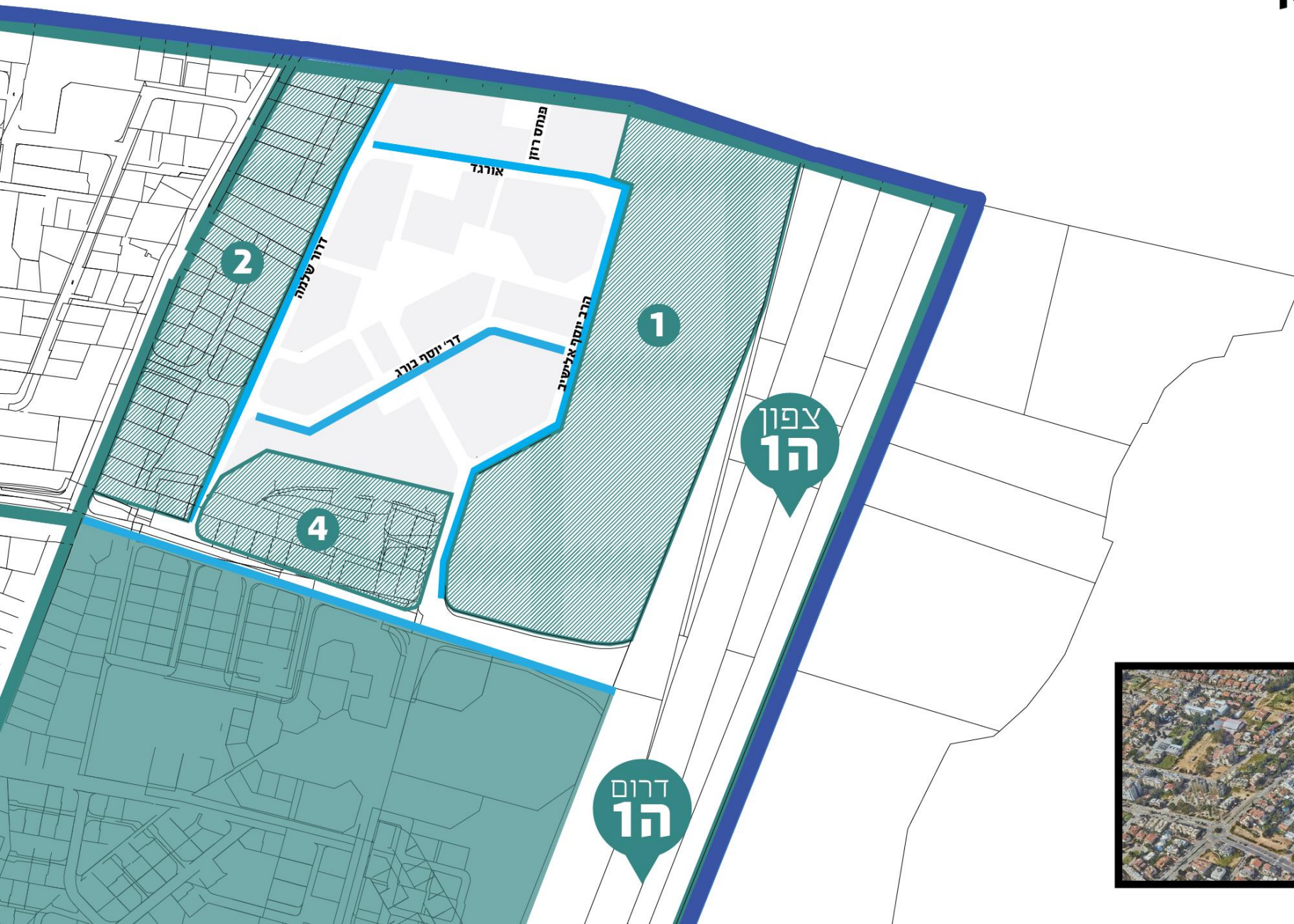
3

מרכז שכונת כוכב הצפון

עקרונות תכנון



שבילי אופניים סובבים
וחוצים את תת המתחם



גבולות תת מתחם 1 - צפון

3

מרכז שכונת כוכב הצפון

עקרונות תכנון



מענה פרוגרמטי של
שטחי בתת המתחם

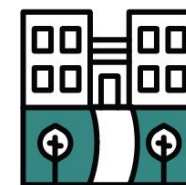


גבולות תת מתחם 1 - צפון

3

מרכז שכונת כוכב הצפון

עקרונות תכנון



בינוי סובב פארק



בנייה מלווה רחוב



גבולות תת מתחם 1ה - צפון

3

מרכז שכונת כוכב הצפון

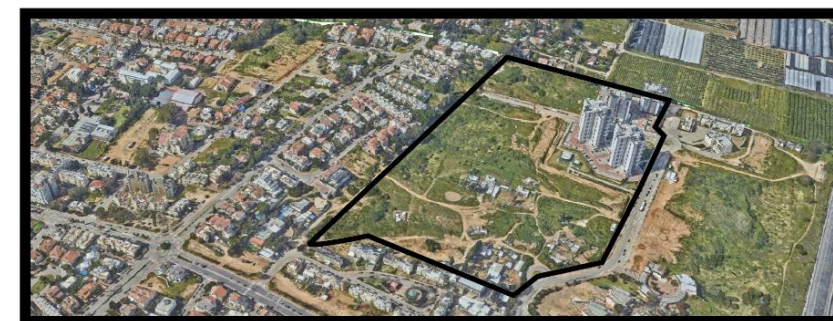
עקרונות תכנון



בינוי מגוון



מרחק בין מבנים: 15-20 מ'



גבולות תת מתחם 1ה - צפון

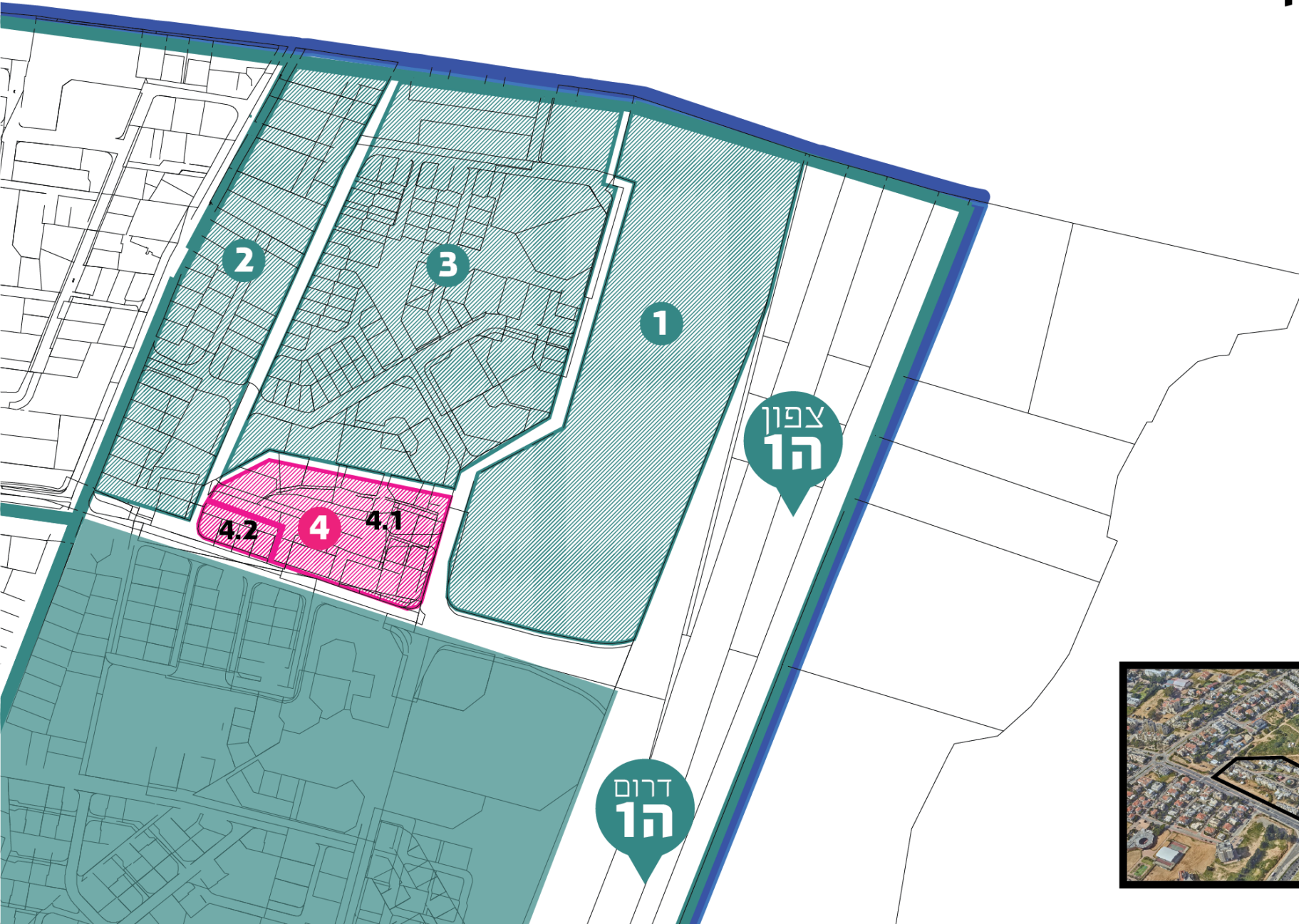
4

4.1

פינוי בינוי - רמת הרצל
נת/545/1

4.2

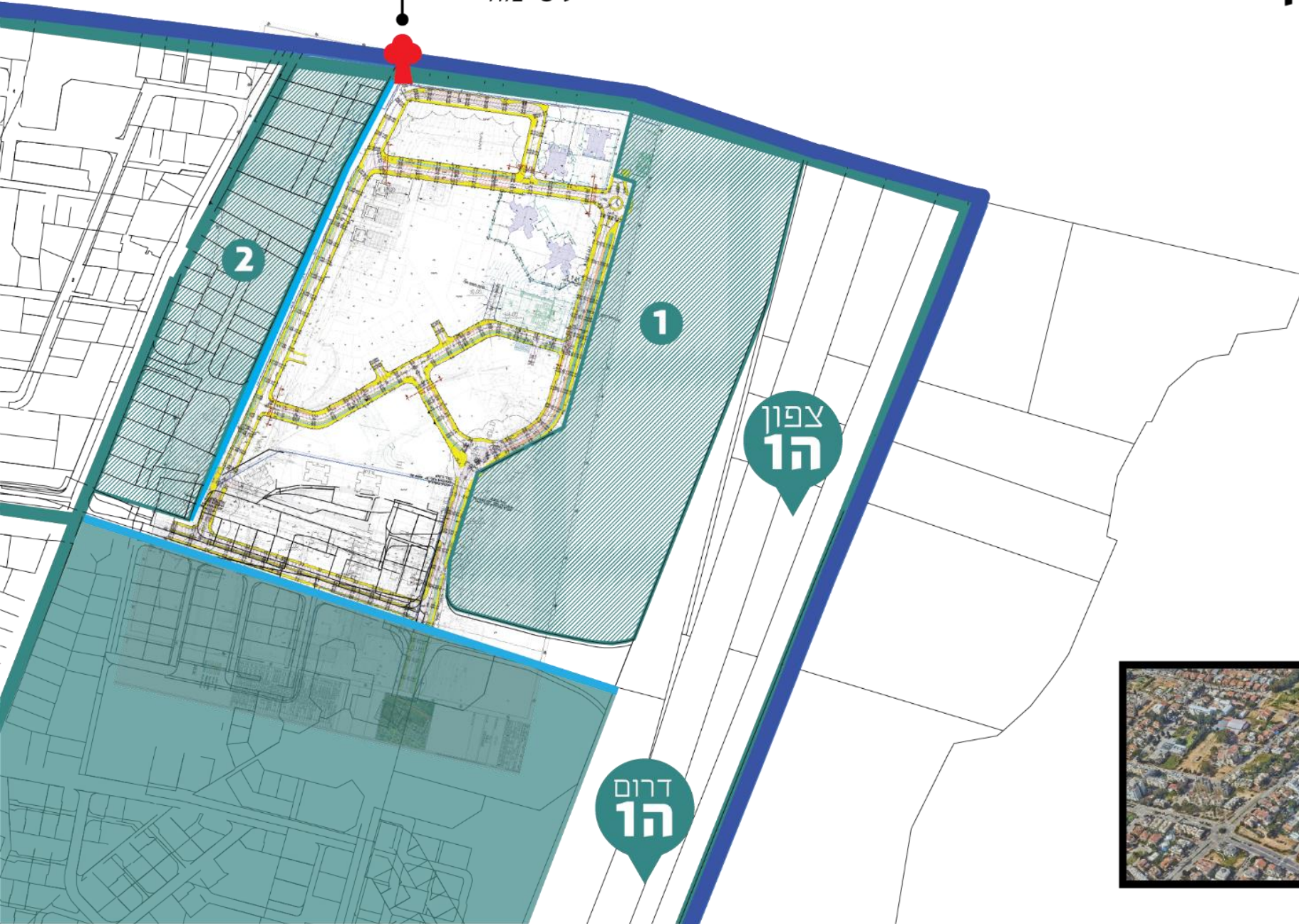
1 עד 2 מבנים, עד 10 קומות,
בהתאם לתועלת ציבורית ופרוגרמה
לשטחי ציבור.



גבולות תת מתחם 1 - צפון

תכנית תנועה

עץ אקליפטוס
לשימור



צפון
ה1

דרום
ה1

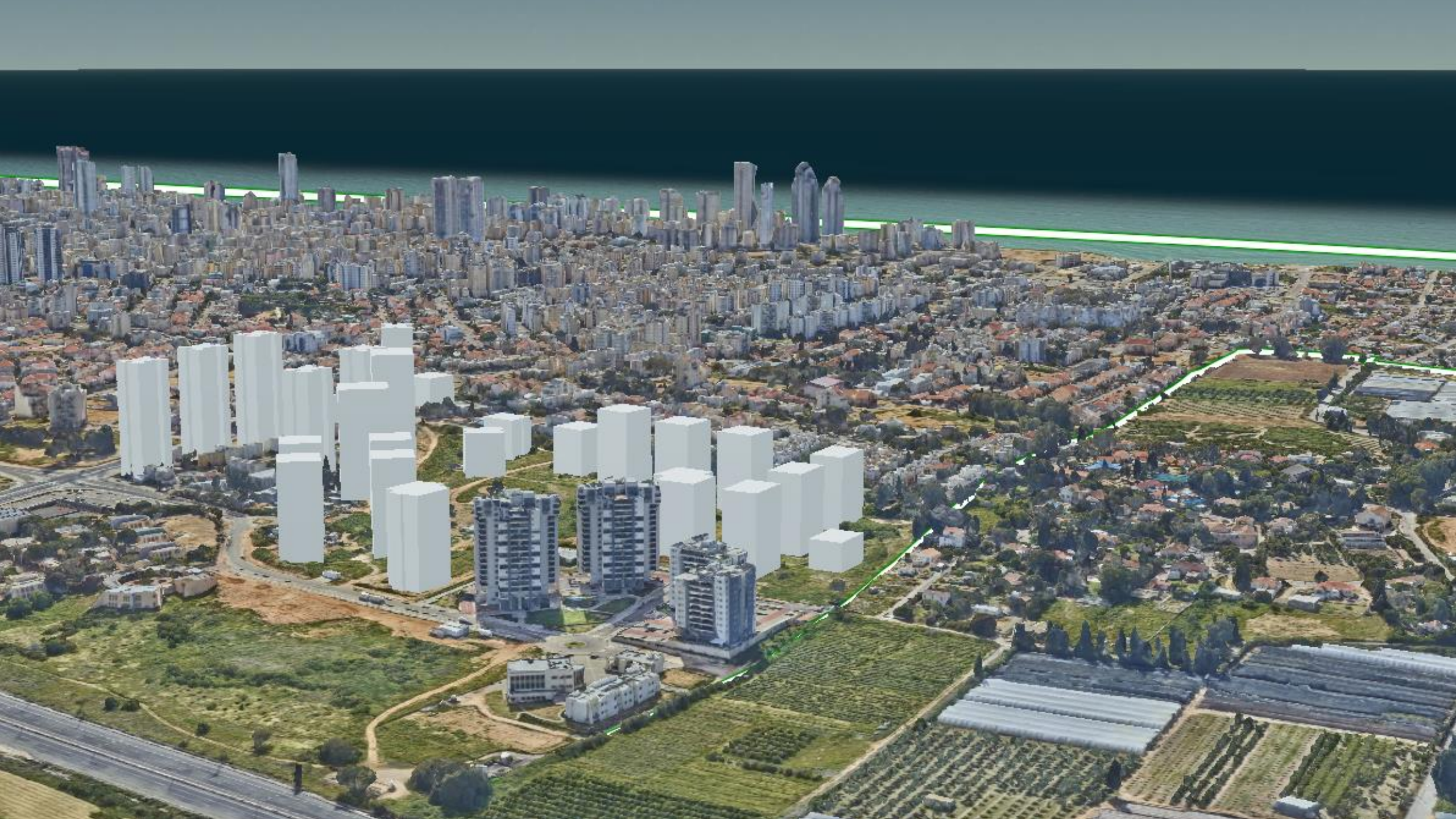




מבט לכיוון צפון

הדמייה





גבולות תת מתחם 1 - דרום

1 מתחם ע"פ תב"ע - נת/545/א/22
408-0653758

2 כרטיס מתחם להתחדשות עירונית- מס' 61

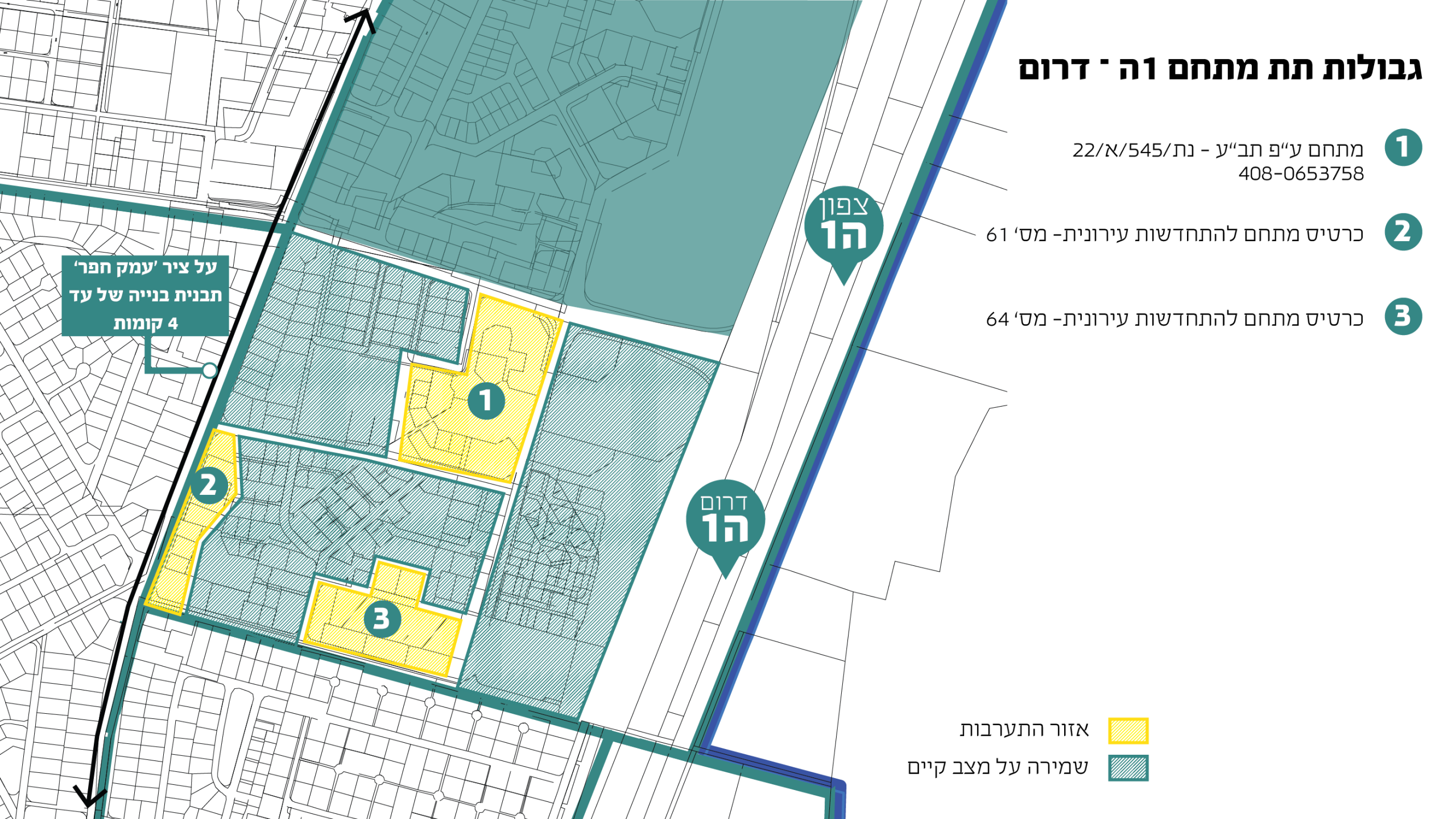
3 כרטיס מתחם להתחדשות עירונית- מס' 64

צפון
הו

דרום
הו

על ציר 'עמק חפר'
תבנית בנייה של עד
4 קומות

אזור התערבות
שמירה על מצב קיים



דוגמה לכרטיסיית מתחם

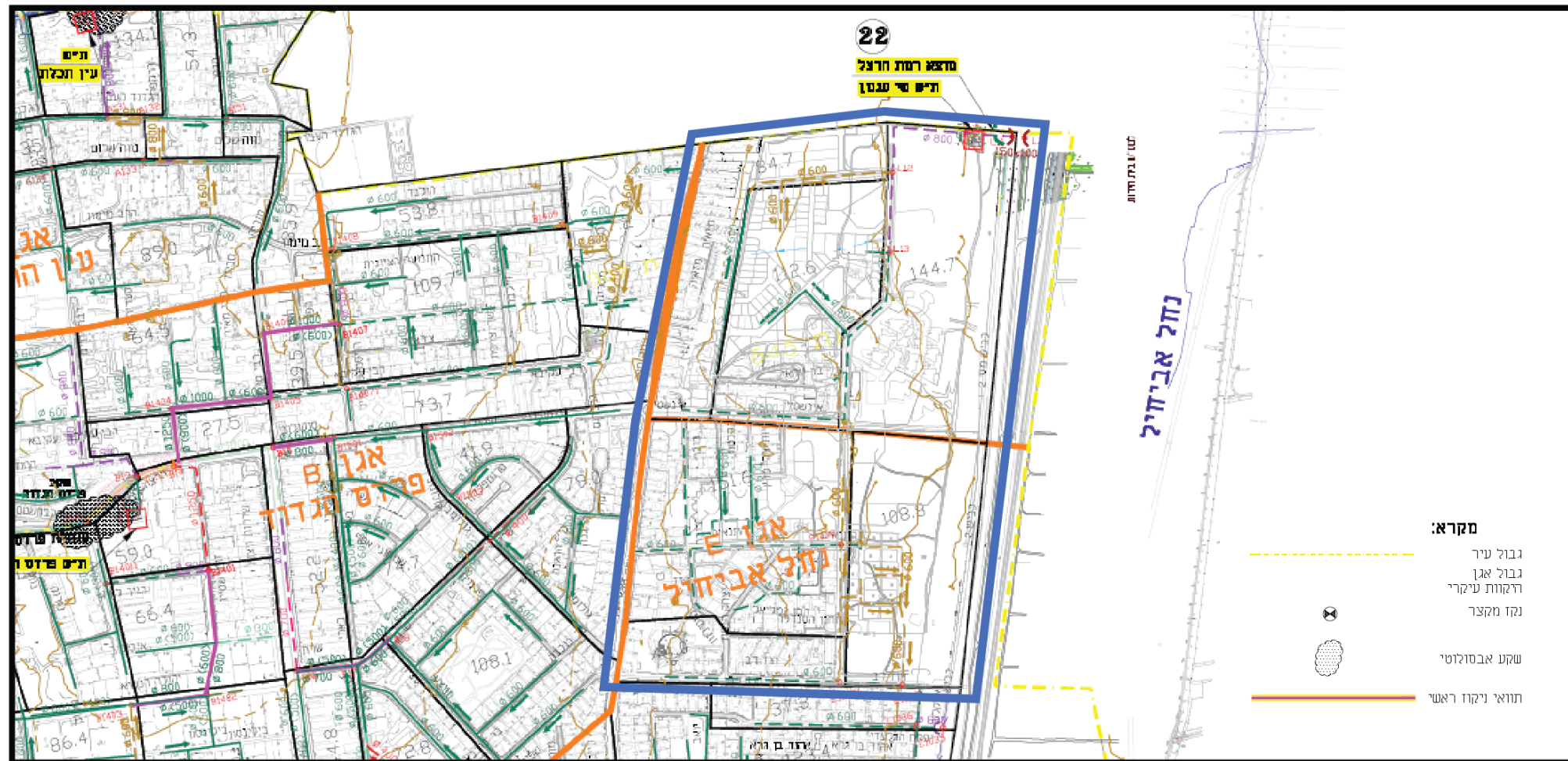
ת התחדשות עירונית במרכז העיר

אזור מרכז העיר צפון – מזרח – בריטס מתחם מספר 64 – מהדורה מס' 1 – דצמבר 2020

אזור מרכז העיר ופני - חזרה - כריסים מתחם מספר 64 - תחבורה

אזור מרכז העיר צפון – מזרח – כריסס מתחם מספר 64 – מהדורה מס' 1 – דצמבר 2020

תכנית אב לניקוז **בלשה-יילון**



תודה!