תאריך : 25/08/2020
ת. עברי : ה' באלול תש"ף

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מס' 21

בתאריך : 01/09/2020 י"ב באלול תש"ף שעה 17:30

מוזמנים:

חברים:

מרים פיירברג איכר	- ראש העיריה ויו"ר הועדה המקומית
דלל אלי	- מ"מ יו"ר הוועדה המקומית
אלרואי אלון	- חבר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חגואל סיידון שירי	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תרצה גרינפלד	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
סלמה אבי	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אמייה טגה	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בשארי דניאל	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדד חגי	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לוי משה	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לוי משה	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שטבון יונתן	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לוי ליאורה מרים	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רן אלוש	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אורנשטיין עופר	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בנימיני אדיר	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אבא ארז	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ביטון יוסף	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
פישמן גרש	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בוריס צירולניק	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
יצחקי עקיבא	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מולנר טלי	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ציפורה קפל	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אורגד אהרון	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לביא אזולאי ענת	- חבר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

נציגים:

אסף צור	- מפקד משטרת נתניה
אגף לאיכות הסביבה	- מנהלת אגף לאיכות הסביבה
אפרת פרחי	- מתכנן המחוז - נציג משרד הפנים
שאול אדם	- נציג משרד האוצר
נציג משרד התחבורה	- נציג משרד התחבורה
נציג משרד החקלאות	- נציג משרד החקלאות
מפקד שירותי הכבאות	- נציג כיבוי אש

המשך משתתפים לישיבה:

נציגים:	רייס מנחם	- נציג משרד הבריאות
	נציג מינהל מקרקעי ישראל	- נציג מינהל מקרקעי ישראל
	נציג משרד השיכון	- נציג משרד השיכון
	אלכסנדר גליק נציג רשות העתיקות	- נציג רשות העתיקות
ת. סטטוטוריים	ארז טל	- מהנדס הועדה המקומית
	נילי ארז סורוקר	- היועצת המשפטית לעיריה
	אמיר חיל, עו"ד	- סגן היועצת המשפטית
	כץ דב	- מבקר העיריה
מוזמנים:	יורם כהן	- מנכ"ל העיריה
	סיגל שמבירו	- דוברת העיריה
סגל הועדה המקומית	ליטל שלף דורי - אדריכלית העיר	-
	רותם אשכנזי	- מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה
	הגר לוי	- מנהלת מח' הסדרי תנועה וחניה
	הדס מדליה גבע	- מנהלת אגף התחדשות עירונית
	ציונה הופמן	- מנהלת אגף תב"ע והשבחה
	טליה בר-ניב - מנהלת מחלקת תב"ע	- מנהלת מחלקת תב"ע
	שרון ירחי - מנהל מרכז הרישוי וסגן מ' אגף רישוי ופיקוח	- מנהל מרכז הרישוי וסגן מ' אגף רישוי ופיקוח
	אייל שיליאן	- מנהל צוות הפיקוח על הבניה
	רחל גלעדי	- מזכירת מח' מזכירות הועדה
	מירי אלגרבלי	- מנהלת מחלקת וועדות לתכנון ובנייה

<u>על סדר היום:</u>

א.ג.נ.,

הוועדה מתכנסת בהתאמה לסדרי הדיון שנקבעו בוועדת משנה מס' 20.

ישיבת הועדה המקומית לתכנון ובנייה מס' 21 תתקיים ביום שני יא באלול תש"פ ה-31/08/2020 בשעה 17:30 באולם הישיבות מועצה ברחוב הצורן 6 קומה א' ק.ספיר.

הנושאים לדיון:

1. אישור פרוטוקול מהלך דיון וועדה מקומית מס' 19 מיום 27/07/2020
2. אישור פרוטוקול מהלך דיון וועדה מקומית מס' 20 מיום 11/08/2020.
3. התחדשות עירונית
4. תוכניות בניין עיר

אינג' אלי דלל
מ"מ יור הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	מדיניות התחדשות עירונית מרכז	מד/ התחדשות עירונית	מד/התחדשות/1 - התחדשות עירונית במרכז העיר -			נתניה	4
2	מדיניות התחדשות עירונית מרכז	מד/התחדשות עירונית מ	מד/התחדשות/2 - מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר -			נתניה	6
3	מדיניות התחדשות עירונית מרכז	מד/מדניות התחדשות עי	מד/התחדשות/3 - מדניות התחדשות עירונית מרכז העיר -			נתניה	9
4	מדיניות התחדשות עירונית מרכז	מד/מדיניות תמ"א 38	מד/ תמ"א 38 - מדיניות מימוש בקשות להיתרי בניה			נתניה	10
5	מדיניות התחדשות עירונית מרכז	מד/מדיניות התחדשות ע	מד/ התחדשות/4 - מדיניות התחדשות עירונית - הצבת			נתניה	12
6	תכנית מפורטת	408-0506584	נת/מק/545/א/21 - נופי חבצלת - רח' דר' יוסף בורג	גוש : 9133 מחלקה :4 עד חלקה :4	אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	דר' יוסף בורג , שכונה : נת/545 צפון נתניה	13
7	תכנית מפורטת	408-0465468	נת/מק/545/א/20 - מתחם קוטג'ים - רח' דרור שלמה ודר'	גוש : 9133 מחלקה :13 עד חלקה :13		דר' יוסף בורג	18
8	תכנית מתאר מקומית	408-0802702	נת/2019/7/400 - ביתני מכירה של מפעל הפיס נתניה		ועדה מקומית	נתניה	21
9	תכנית מפורטת	408-0771691	נת/20/401/א/40 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך	גוש : 9045 מחלקה :8 עד חלקה :8	ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	עטרי שוש	23

סעיף 1	**מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר: מד/ התחדשות עירונית מרכז היר**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

מד/התחדשות/1 - התחדשות עירונית במרכז העיר - כרטיסי מתחמים

סוג סעיף אישור מדיניות

מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר

בעלי עניין

המגיש

עיריית נתניה

מטרת התכנית

רקע:

לעיר נתניה פוטנציאל רב להתחדשות עירונית. להליכי התחדשות העירונית חשיבות רבה לפיתוח העיר ולהעלאת איכות החיים של תושביה, לחידוש המרקם הוותיק, לתמיכה בגידול הטבעי של העיר, לצמצום הפערים בין ישן לחדש, לחיזוק המסחר וליצירת מוקדי משיכה עדכניים לצעירים בנות ובני העיר.

התחדשות עירונית ראוי שתעשה בתהליך סדור שיאפשר התחדשות ופתוח הדרגתיים ומנוהלים בסביבה של וודאות ושקיפות, תוך עמידה על עקרונות תכנון ראוי הרואה את המכלול במקום אינטרס המגרש הבודד, ושם דגש על

כלל מרכיבי ההתחדשות, ובהם תנועה, חניה ותחבורה ציבורית, מוסדות ציבור ושירותים עירוניים, מוסדות חינוך, שטחים ירוקים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, שימור הקהילה הקיימת ומתן מענה לצרכיה, התאמת התכנון לסביבה תוך שמירה על האינטרס הציבורי ועל איכות חייהם של כלל תושבי העיר.

בעיר מבנים רבים שהוקמו לפני שנת 1980. בדיקה של מבנים בבניה רוויה שהוקמו עד לשנת 1980 ובהם 2-5 קומות מגורים מעלה כי קיימים כ-1,100 בניינים ובהם כ- 12,000 יח"ד קיימות. בניינים אלו מהווים את מאגר פוטנציאל ההתחדשות העירונית.

על מנת לאפשר מימוש משמעותי חרף חסמים תכנוניים ותשתיתיים, אל מול חסמים כלכליים יזמיים, פעלה הוועדה בשנה האחרונה במספר מישורים:

- נקבעה מדיניות תמורות עירונית בפרויקטים של התחדשות עירונית
- הוקטנו תיקני החניה בפרויקטים של התחדשות עירונית

להשלמת המהלך ובמטרה לייצר שקיפות, וודאות ואחידות ולהאיץ את קידומם של מיזמי ההתחדשות העירונית, מרכז העיר חולק לכ-120 מתחמים. לכל מתחם ניתנו הוראות תכנון מלוות בבדיקות הבאות: הפרוגרמה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים, מצב תחבורתי קיים ועתידי, הצורך בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה ומיקומם, הצורך בהתערבות חברתית ומידת ההתערבות.

ידוע ושיתוף הציבור:

תהליך יצירת מדיניות ההתחדשות העירונית במרכז העיר לווה במספר מפגשי ידוע ושיתוף:

- בחודש ספטמבר 2019 הציג מהנדס העיר בכנס קבלנים ויזמים שנערך מטעם התאחדות הקבלנים בוני נתניה את חזון מדיניות ההתחדשות העירונית והעבודה המתוכננת. לאחר הצגה זו, מינתה התאחדות הקבלנים בוני נתניה שמאי מטעמה לעריכת בדיקות שמאיות מקבילות לבדיקות שערכה העיריה.
- בחודש אפריל 2020 במפגש רבעוני של מינהל הנדסה עם קבלנים, יזמים ואדריכלים, ניתן עידכון בדבר התקדמות העבודה והוצגו עקרונות המדיניות המתגבשת.
- בחודש יולי 2020 נערך מפגש עם קבלנים, יזמים ואדריכלים עם כ- 60 משתפים מטעמם, בו הוצגו מסמכי המדיניות וניתנו תשובות לשאלות שנשאלו.
- בחודש יולי 2020 נערכה פגישה עם נציגי התאחדות הקבלנים בוני נתניה והשמאים מטעמם יחד עם נציגי מינהל הנדסה ושמאי העיריה. בפגישה נבחנו וחודדו הנחות העבודה של השמאים ונקבע כי לאחר תיקון הנחות העבודה תערך בדיקה על פרוייקט שנבחר על מנת לבחון הבדלים ככל שקיימים.
- בחודש אוגוסט 2020 נערכה פגישה נוספת עם נציגי התאחדות הקבלנים בוני הארץ ונקבעה דרך המשך השיתוף.
- בחודש אוגוסט 202 נערכה פגישה לצורך הצגה נוספת של מסמכי המדיניות לנציגי האדריכלים ונציגי עורכי הדין.
- בחודש אוגוסט 2020 נפגשו השמאים מהתאחדות הקבלנים בוני נתניה ושמאי העיריה.
- ביחד עם סדר היום שנשלח לחברי הוועדה ופורסם באתר הוועדה, הועלו כלל מסמכי המדיניות לאתר מטעמי שקיפות.

המלצות

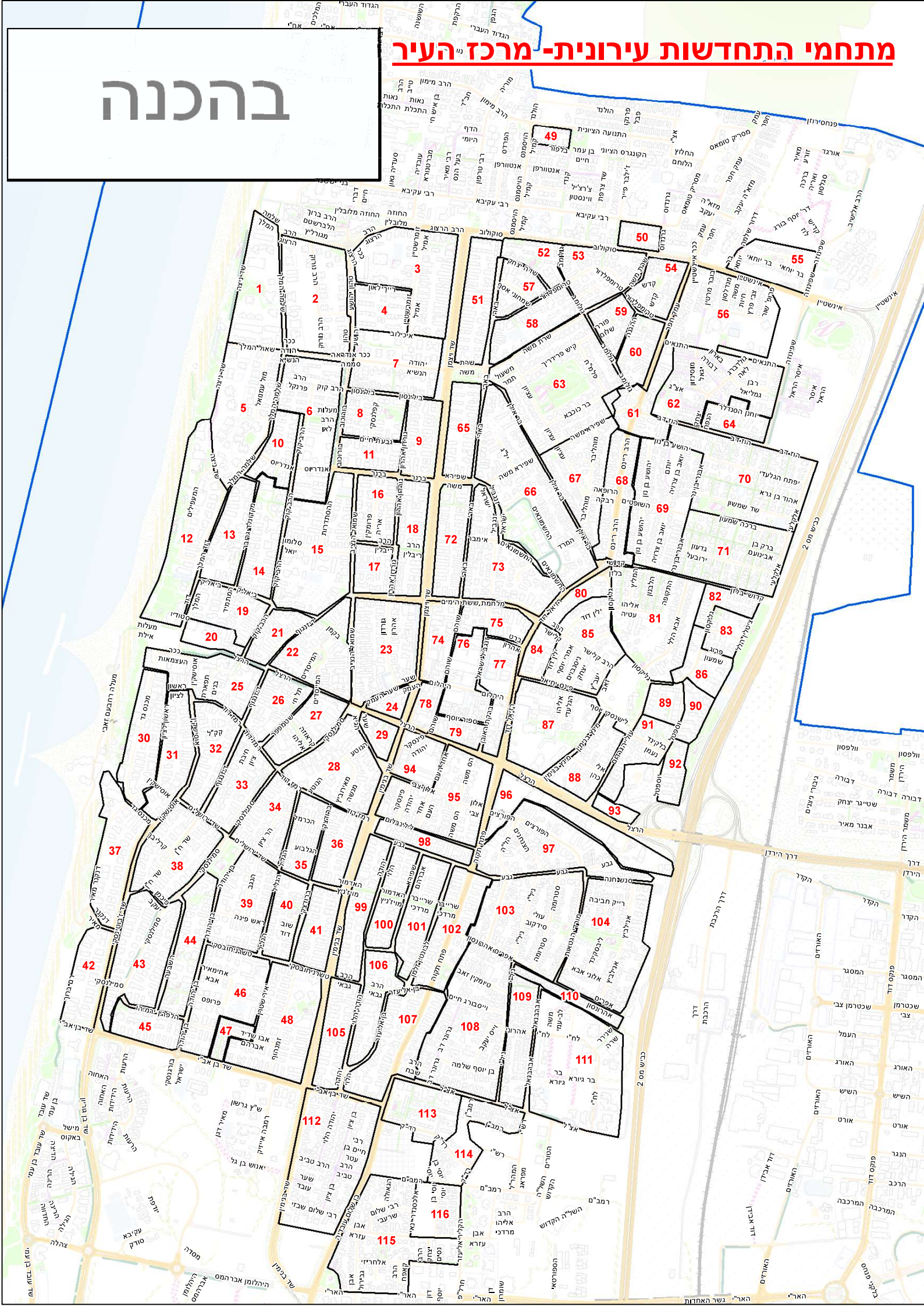
על מנת לאפשר האצת מיזמי התחדשות עירונית בסביבה של וודאות, שקיפות ואחידות מומלץ לאשר את מפת חלוקת המתחמים ומאושרים כרטיסי המתחמים. כרטיסי המתחמים יועלו לאתר האינטרנט של הוועדה ויינתנו 30 ימים לציבור לתת את הערותיו. לאחר בחינת ההערות שיתקבלו, ככל ויהיה צורך, יעודכנו כרטיסי המתחמים ויובאו לאישור הוועדה הכרטיסים המתוקנים.

הוראות מעבר :
מסמך מדיניות זה יחול על כל התכניות ו/או בקשות להיתר שטרם נדונו, בועדה המקומית או בוועדת המשנה, לתכנון ובניה

נספחים
1. מפת מתחמי התחדשות עירונית מרכז העיר - בהכנה
2. כרטיס מתחם 47
3. כרטיס מתחם 58
4. כרטיס מתחם 48
5. כרטיס מתחם 40
6. כרטיס מתחם 92
7. כרטיס מתחם 91
8. כרטיס מתחם 90
9. כרטיס מתחם 86
10. כרטיס מתחם 83
11. כרטיס מתחם 63
12. כרטיס מתחם 59
13. כרטיס מתחם 57
14. כרטיס מתחם 54
15. כרטיס מתחם 53
16. כרטיס מתחם 52
17. כרטיס מתחם 45
18. כרטיס מתחם 44
19. כרטיס מתחם 43
20. כרטיס מתחם 42
21. כרטיס מתחם 41
22. כרטיס מתחם 38
23. כרטיס מתחם 37
24. כרטיס מתחם 36
25. כרטיס מתחם 33
26. כרטיס מתחם 32
27. כרטיס מתחם 31
28. כרטיס מתחם 30
29. כרטיס מתחם 2
30. כרטיס מתחם 112
31. מפת שבצים שצפים - מצב קיים
32. מפת שטחי תעסוקה תעשיה ומסחר במרכז העיר - מצב קיים
33. מפת תחנות אוטובוס מצב קיים
34. מדרג סוציו אקונומי - מצב קיים

מתחמי התחדשות עירונית- מרכז העיר

בהכנה

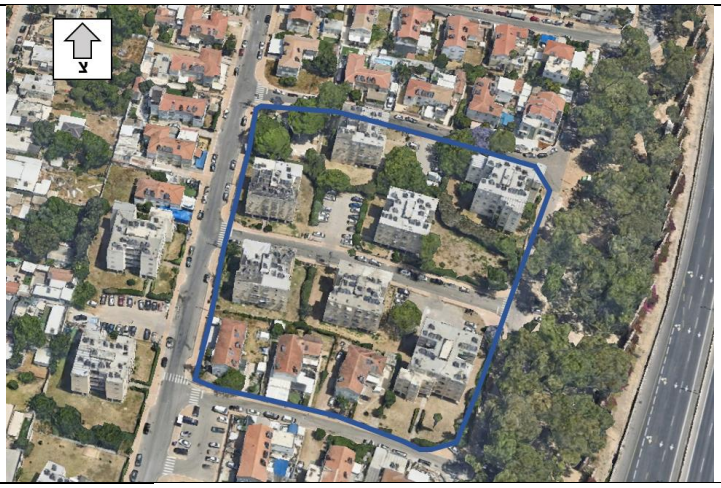


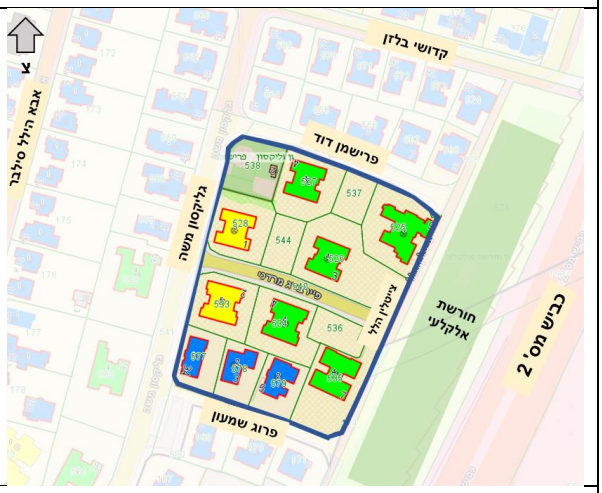
אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 83

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות פרישמן דוד, גליקסון משה, פרוג שמעון וצייטלין הלל ונחצה על ידי רחוב פיירברג מרדכי





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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8232	536	-	0	0	ריק	475	בבעלות קק"ל. ביעוד מגורים עם זיקת הנאה למעבר וחניה.
8232	537	-	0	0	ריק	429	בבעלות קק"ל. ביעוד מגורים עם זיקת הנאה למעבר וחניה.
8232	544	-	0	0	ריק	479	בבעלות קק"ל. ביעוד מגורים עם זיקת הנאה למעבר וחניה.
8232	525	פרישמן 6	17	4	1975	1312	
8232	526	פיירברג 3	16	4	1974	1715	
8232	527	פרישמן 4	16	4	1974	1019	
8232	528	פיירברג 1	16	5	1974	983	
8232	533	פיירברג 2	16	5	1975	962	
8232	534	פיירברג 4	16	4	1975	1028	
8232	538	-	0	0	-	800	שב"צ
8232	577	פרוג 1	4	2	1952	704	
8232	578	פרוג 3	5	2	1971	616	
8232	579	פרוג 5	4	2	1971	662	
8232	535	פרוג 7	16	4	1971	1356	
סה"כ			**126**			**12,540 מ"ר**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם במזרח העיר, בצפון מזרח נאות הרצל, בין הרחובות פרישמן דוד, גליקסון משה, פרוג שמעון וצייטלין הלל ונחצה על ידי רחוב פיירברג מרדכי. המתחם סמוך לכביש 2 ממערב.

שטח מתחם: כ- 12.5 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: אזור מגורים מיוחד ע"פ נת/1/500א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994), מגורים ע"פ תרש"צ 3/14/42.

טיפוסי בינוי קיימים: המתחם נבנה באמצע שנות ה-70. מבני H בגובה של 4-5 קומות ללא מעלית.

מגרשים: בגודל משתנה החל מ-1 דונם ועד 1.7 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה לא קיימות כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'.

בטווח הליכה של 500 מ' קימות 9 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: בטווח 500 מ' קיימים 2 בתי ספר: אחד ממלכתי דתי ואחד חרדי.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 10 מוסדות: 2 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי, 3 אקסטרניים, 5 חרדיים.
שירותי בריאות: בטווח ה-500 מ' אין שירותי בריאות שירותי דת: 14 בית כנסת ומקווה.
תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה רזיאל. ציר כניסה ראשי לעיר המשורת ע"י קווי תחבורה ציבורית עירוניים ובין עירוניים. יחד עם זאת אין חיבור מהשכונה ישירות ליציאה מהעיר. רוב רחובות השכונה צרים ומפותלים. תידרש תוכנית תנועה לשכונה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב רזיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים עורקיים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחובות הרצל ורזיאל.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

1. **תכנון מתחמי:** למתחם בשלמות.
גמישות: בכפוף להכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו שתכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם ובאישור מהנדס העיר, 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 1.1.1980. תנאי לחלוקה למתחמי משנה, תוכנית צל למתחם בשלמותו.
גמישות: באישור מהנדס העיר ניתן שלא לכלול את חלקות 577, 578 ו- 579 בתחום התכנון.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.2-4.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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. יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
   - ברח' צייטלין יותר גובה בינוי עד 35 קומות ברוטו (ק+33+ גג).
   - ככל הניתן יתוכנן ברח' גליקסון בינוי עד 10 קומות ברוטו.
   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.
   ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב צייטלין, גליקסון, פרוג ופרישמן ברוחב של 3 מטר לפחות.
   גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
   ו. יתאפשר לבטל את רחוב פרוג בתוואי הקיים ולהעבירו לדרום המתחם במטרה לייצר מבנן רציף. בהתאם לנספח תנועה לשכונת נאות הרצל ובכפוף לקביעת שלביות בינוי ופיתוח לשלב הביניים והשלב הסופי.
7. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
8. **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.
9. **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.

10. **מדיניות תכנון:**
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

11. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 3.
2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
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:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **גוש 8232 חלקות 577, 578, 579 – פרוג 1,3,5**: ככל שחלקות אלו לא יצורפו למתחם התכנון, התחדשות בהם תתאפשר על פי תוכנית מאושרת או שיפוץ חזיתות.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

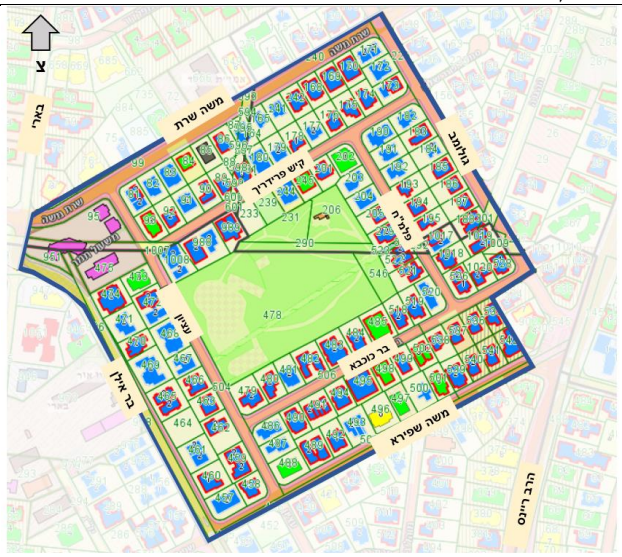
-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 63

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות גולומב, משה שרת, בר אילן משה שפירא ונחצה על ידי הרחובות בר כוכבא, פלמ"ח, קיש פרידריך ועציון.



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8231	171	שרת משה 32 גולומב 27	1 1	2 2	1984 1982	500	
8231	170	שרת משה 30	1	2	1947	500	
8231	169	שרת משה 28	1	2	1980	500	
8231	168	שרת משה 26	1	2	1947	500	
8231	242	שרת משה 24	1	2	1952	500	
8231	241	שרת משה 22	1	2	1983	502	
8231	165 594	שרת משה 20	1	2		462 28	
8231 8274 8724	164 595 87	שרת משה 18	1	2	1984	152 214 130	
8274 8274	86 596	שרת משה 16	1	1	1949	475 28	
8274	85	שרת משה 14	1	1	2016	502	
8274	84	שרת משה 12	1	3	1976	502	
8274	83	שרת משה 10	1	2	1991	502	
8274	82	שרת משה 8	1	1	2014	502	
8274	81	שרת משה 6 עציון 1 א-ב	1 1	2 3	1979	504	
8274	93	פרידריך קיש 1	6	3	1973	503	
8274	92	פרידריך קיש 3	2	1	1979	502	
8274	91	פרידריך קיש 5	2	2		502	
8274	90	פרידריך קיש 7	1	2	2019	502	
8274	89	פרידריך קיש 9	1	1	1949	429	
8274	599 88 598 181	פרידריך קיש 11	1	1	1953	68 81 203 221	

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח חלקה למגורים במ"ר	הערות
8231	597 180	פרידריך קיש 13	1	2	2007	492 7	
8231	179	פרידריך קיש 15	1	2	1990	500	
8231	178	פרידריך קיש 17	1	1	1974	500	
8231	177	פרידריך קיש 19	1	2	2010	500	
8231	176	פרידריך קיש 21	1	1	1979	500	
8231	175	פרידריך קיש 23	1	1	1921	500	
8231	174	פרידריך קיש 25	1	1	1955	500	
8231	173	גולומב 23	2	2	2013	500	
8231	172	גולומב 25	2	1	2009	500	
8267	542	משה שפירא 51	4	2	1974	501	
8267	541	משה שפירא 49	4	2	1949	500	
8267	540	משה שפירא 47	4	2	1975	500	
8267	539	משה שפירא 45	4	2	1974	500	
8267	501	משה שפירא 43	6	3	1976	502	
8267	500	משה שפירא 41	1	1	1951	640	
8267	497	משה שפירא 39	4	4	1981	502	
8267	496	משה שפירא 37	10	6	2017	700	
8267	493	משה שפירא 35א משה שפיראב35 משה שפיראג35	1 1 1	2	1981	700	
8267	492	משה שפירא 33	1	1	1952	548	
8267	489	משה שפירא 31א משה שפיראב31	1 1	2	1957	700	
8267	488	משה שפירא 29	1	3	2006	688	
8267	487	עציון 13	1	2	1991	504	
8267	486	עציון 11	1	2	1988	502	
8267	490	בר כוכבא 4	1	2	1980	502	
8267	491	בר כוכבא 6א בר כוכבא 6ב בר כוכבא 6ג בר כוכבא **6ד**	1 1 1 1	2	1980	701	
8267	494	בר כוכבא 8	1	2	1969	502	
8267	495	בר כוכבא 10	6	2	1977	502	
8267	498	בר כוכבא 12	2	3	1979	701	
8267	499	בר כוכבא 14	1	1	1970	502	
8267	502	בר כוכבא 16א בר כוכבא 16ב	2 2	3	1973	502	
8267	538	בר כוכבא 18	1	2	1972	500	
8267	537	בר כוכבא 20	1	2	1953	500	
8267	536	בר כוכבא 22	2	2	1949	500	
8267	535	בר כוכבא 24	2	2	1949	500	
8267	457	משה שפירא 25	2	2	1988	701	
8267	460	בר אילן 19	1	1	1958	703	
8267	461	בר אילן 17א בר אילן 17ב	1 1	2	1993	720	
8267	464	ריק	-	-		720	
8267	465	בר אילן 15 בר אילן 13	1 1	2	1980 1969	803	
8267	469	בר אילן 11	2	2	1981	896	
8267	470	בר אילן 9	1	2	1975	502	
8267	471	בר אילן 7	2	2	1974	690	

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח חלקה למגורים במ"ר	הערות
8267	474	בר אילן 5	2	2	1979	695	
8267	473	עציון 4	2	3		513	
8267	472	עציון 6 עציון 8	1 1	2	1973	838	
8267	468	עציון 10	2	2	1989	797	
8267	467	עציון 12	1	2	1982	504	
8267	466	עציון 14	1	2	1979	526	
8267	463	עציון 16	1	1	1956	526	
8267	462	עציון 18	1	2	1975	800	
8267	459	עציון 20א עציון 20ב	1 1	2	1950	708	
8267	458	עציון 22	1	1	1955	506	
8267	479	עציון 9	2	2	1966	743	
8267	480	בר כוכבא 5	1	2	1978	550	
8267	481	בר כוכבא 7	1	2	1981	513	
8267	482	בר כוכבא 9	1	2	1975	730	
8267	483	בר כוכבא 11	7	2	1975	704	
8267	484	בר כוכבא 13	2	2	1971	578	
8267	485	בר כוכבא 15	6	3	1978	705	
8267	518	בר כוכבא 17	1	2	1949	500	
8267	519	בר כוכבא 19	1	2	1953	519	
8267	520	בר כוכבא 21	1	2		516	
8267	521	פלמ"ח 3	1	1	1969	500	
8267 8231	522 304	פלמ"ח 5א פלמ"ח 5ב	1 1	2	1951	399 150	
8231	279	פלמ"ח 7	1	2	1951	501	
8231	205	פלמ"ח 9	1	1	1964	500	
8231	204	פלמ"ח 11	1	1	2004	500	
8231	203	פלמ"ח 13	1	2	1995	510	
8231	202	פלמ"ח 15	1	3	2007	510	
8231	201	פרידריך קיש 18	1	2	1962	500	
8231	245	פרידריך קיש 16	1	2	2000	500	
8231	244	פרידריך קיש 14	1	2	2000	500	
8231	239	פרידריך קיש 12	-	-	-	500	מגרש ריק
8267 8231	233 601	פרידריך קיש 10	-	-	-	476 23	מגרש ריק
8267	989	פרידריך קיש 8	1	2	1978	603	
8267	988	פרידריך קיש 6 פרידריך קיש 4	1 1	2 2	1973 1973	1020	
8267	1008	עציון 5א עציון 5ב	1 1	2 2	1998 1998	719	
8267 8267 8231 8231 8231	478 546 290 231 206	שצ"פ	-	-	-	12932 847 1033 1147 1799	
8274 8267 8267	95 475 951	שב"צ	-	-	-	1891 1481 415	
סה"כ			190			75,369 מ"ר *כולל שטחים לפני הפקעה	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר, בין הרחובות: גולומב, משה שרת בר אילן ומשה שפירא. במרכזו של המתחם שצ"פ גן הגיבורים.
שטח מתחם: כ- 98 דונם מתוכם כ- 54 דונם ביעוד מגורים והיתר ביעוד שב"צ, שצ"פ ודרכים.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים י' ו- ו' לפי נת/100/ש מגורים א' לפי נת/54/553, מגורים י' לפי נת/מק/4/297, מגורים א' לפי 0609131-408, מגורים מיוחד לפי נת/6/263, מגורים ב' לפי נת/מק/51/553, שטח ציבורי פתוח לפי נת/1/263, שטח לבנייני ציבור לפי נת/1001ש.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מתאפיין בבניה צמודת קרקע.
מגרשים: רובם מלבניים בגודל של כ- חצי דונם.
שירותי ציבור: גני ילדים: קיימות 8 כיתות גן בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 17 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: קיימים 3 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 ממלכתי ו- 1 ממלכתי דתי. בתי ספר על יסודיים: בטווח הליכה של 750 מ' קיימים 3 בתי ספר, 1 ממלכתי ו-2 מיוחדים. בטווח הליכה של 1,500 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים, 1 חרדי, 1 ממלכתי דתי ו-3 מיוחדים. שירותי בריאות: בטווח 500 מ' קיימים טיפת חלב וקופ"ח כללית. שירותי דת: קיימים 8 בתי כנסת בטווח 500 מ'. המתחם נהנה משירותי קהילה בטווח של 500 מ'.
תכנון תחבורתי: המתחם נשען על רשת דרכים צרה ברוחב דרך מאושר של 10 מ' בחלקו הפנימי של המתחם וכ- 15 מ' בחלקו החיצוני. המתחם סמוך לציר ראשי שד' ויצמן ולציר ראשי סוקולוב המתחבר למחלף איינשטיין.
המתחם משורת בצורה שאינה מיטבית. המתחם ממוקם במרחק של כ-1.5 ק"מ מהתחנה המרכזית. בשטח המתחם אין תחנות אוטובוס, אך ישנן תחנות בסביבה הקרובה שמשורתת בשלושה קווים בתדירות נמוכה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' חיים ויצמן מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' חיים ויצמן. בהתאם לתוכנית האב מתוכננים שני שבילי אופניים משמעותיים בקרבת מתחם: לאורך שד' ויצמן, וסוקולוב.

הנחיות כלליות:

המתחם אינו מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

1. **הנחיות תכנון**:
   א. האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע. תתאפשר התחדשות על פי תוכנית מאושרת בלבד.
   גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר הקלה במס' יח"ד (שב"ס) ותבחן תוספת יח"ד אחת נוספת בתוכנית מפורטת, ללא תוספת קומות.
2. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
3. **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.
4. **מדיניות תכנון:**
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
5. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

אין.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

אין.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 59

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות טרומפלדור, ההגנה, גולומב, שרת משה

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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8231	138	משה שרת 34	1	2	1964	500	
8231	137	גולומב 20	1	1	1969	500	
8231	136	פורר שלום 29	1	1	2007	500	
8231	139	משה שרת 36	1	2	1979	500	
8231	163	פורר שלום 31	1	1	?	500	
8231	140	שרת משה 38	2	2	2014	500	
8231	162	פורר שלום 33	1	1	2004	505	
8231	141	משה שרת 40	1	1	2014	529	
8231		משה שרת 40 א'	1	2		529	
8231	142	משה שרת 42				בבנייה	
8231	143	טרומפלדור 46	1	3	1990	516	
8231							
8231	144	טרומפלדור 48	1	2	1982	508	
8231	145	טרומפלדור 50 א'	2	1	1949	554	
8231		טרומפלדור 50 ב'	1	1			
8231	146	ההגנה 15	1	1	1954	554	
8231	147	ההגנה 13	1	1	1979	501	
8231	148	ההגנה 11	1	2	1977	500	
8231	149	ההגנה 9	1	2	1952	500	
8231	150	ההגנה 7	1	2	1952	538	
8231	151	ההגנה 5	1	1	1952	521	
8231	152	ההגנה 3	1	2	1947	500	
8231	153	גולומב 10	1	1	1977	508	
8231	154	גולומב 12	1	1	1979	500	
8231	155	גולומב 14	1	2	1964	528	
8231	157	פורר שלום 28	1	2	1979	506	
8231	158	פורר שלום 30	1	1	1964	518	
8231	159	פורר שלום 32	1	1	1947	500	
8231	160	פורר שלום 34	1	1	1950	501	
8231	161	פורר שלום 35	1	2	1993	659	
8231	162	פורר שלום 33	1	1	2004	505	

8231	163	פורר שלום 31	1	1	-	516	
סה"כ						מ"ר *כולל שטחים לפני הפקעה	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר, בין הרחובות: טרומפלדור, ההגנה, גולומב, סמטת פורר שלום ומשה שרת.
שטח מתחם: כ- 15 דונם ביעוד מגורים.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים י' לפני נת/100/ש.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מתאפיין בבניה צמודת קרקע (עד 2 קומות), חלק מהמבנים נבנו לפני 1.1.1980 וחלקם לאחר מכן.
מגרשים: רובם בשטח של כ0.5 דונם.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 2 כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 17 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: קיימים 5 בתי ספר בטווח ה-500 מ'. בטווח של 750 מ' יש 3 בתי ספר ממלכתיים, 2 מיוחדים ו2 ממלכתיים דתיים.
חינוך על יסודי: בטווח 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: 2 בתי ספר ממלכתיים, 2 אקסטרנים ו4 חרדיים.
מוסדות ציבור: מרבית מוסדות הציבור בטווח מיועדים לציבור הדתי/ חרדי. שירותי בריאות: בטווח של 500 מ' אין שירותי בריאות. שירותי דת: במתחם יש 7 בתי כנסת. קהילה: המתחם לא נהנה משירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ועמק חפר המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. רחובות אלו במרחק הליכה סביר, הרחובות במתחם הינם בזכות דרך צרה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רח' סוקולוב ועמק חפר יתוכננו כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך רח' סוקולוב ועמק חפר.

הנחיות כלליות:

המתחם אינו מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

1. **הנחיות תכנון**:
   א. האזור מאופיין בבניה צמודה קרקע, מגורים י' לפי נת/100/ש. תתאפשר התחדשות על פי תוכנית מאושרת בלבד.
   גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, לאורך הרחובות ההגנה, גולומב, טרומפלדור ומשה שרת, תתאפשר הקלה במס' יח"ד (שב"ס) ותבחן תוספת יח"ד אחת נוספת בתוכנית מפורטת, ללא תוספת קומות.
2. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
3. **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.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
   1. דרגה חברתית: 1.
   2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
   3. סוחרים: אין.
ב. הנחיות:
   אין.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

אין.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 57

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות יצחק שדה, טרומפלדור, בארי ונחצה על ידי אסף שימחוני

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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8274	639	יצחק שדה 4, 6	28	4	1969	1597	
8274	640	יצחק שדה 8	14	4	1965	889	
8274	641	יצחק שדה 10	14	4	1965	846	בביצוע תמ"א 38/1
8274	642	יצחק שדה 12	14	4	1960	806	
8274	643	יצחק שדה 14	14	4	1966	810	
8274	644	אסף שמחוני 11	14	4	1965	850	
8274	645	אסף שמחוני 9	14	4	1970	787	
8274	646	אסף שמחוני 7	14	4	1969	736	
8274	647	אסף שמחוני 5	14	4	1969	1166	
8274	878	בארי 68	16	5	1973	3625	
		בארי 70	28	8			
		אסף שמחוני 4	28	8			
8274	879	טרומפלדור 1-11	48	2	1947	2270	
8274	880	בארי 66	1	1	1964	473	בית כנסת
8274	137	בארי 72 א'	11	6	1982	*793	
8274	138	בארי 72 ב'	11	6	1982	751	
8274	139	בארי 74	4	5	1981	753	
סה"כ			**287**			**17,152 מ"ר**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר, בין הרחובות: טרומפלדור, בארי, יצחק שדה ונחצה על ידי רחוב אסף שמחוני. בסמיכות לשד' חיים ויצמן ורחוב סוקולוב.
שטח מתחם: כ- 19 דונם, מתוכם כ- 17 דונם ביעוד מגורים.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים, דרך וחניות לפי תרש"צ 3/14/44, מגורים ו' לפי נת/100/ש/1, מגורים, דרך וחניות לפי תרש"צ 3/14/16, מבני ציבור לפי נת/40/553א.
מגרשים: רובם בגודל של כ- 750 מ"ר – 1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ-20 מ'. מיעוטן גדולות יותר.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימת כיתת גן אחת בלבד בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 31 כיתות גן, חלקן מיועדות לציבור הדתי.

בתי ספר יסודיים: בטווח ה-500 מ' קיימים 5 בתי ספר: 1 חרדי, 1 ממלכתי דתי ו-3 ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 9 מוסדות: 3 חרדיים, 1 ממלכתי דתי, 3 ממלכתיים, 2 מיוחדים.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 בתי ספר: 2 ממלכתיים, 2 אקסטרניים, 4 חרדיים.
שירותי בריאות: בטווח ה-250 מ' ממוקם ביה"ח לניאדו. ברדיוס של 500 מ' ישנם 4 סניפי קופת חולים שונים וטיפת חלב.
בתי כנסת: בית כנסת אחד במרחק כ-70 מ' ובתי כנסת נוספים בטווח ה-500 מ'. קהילה: מרבית מוסדות הציבור בטווח מיועדים לציבור הדתי/ חרדי.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ושד' ויצמן ובמרחק הליכה סביר, רחובות המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. הרחובות במתחם עצמו מאושרים בזכות דרך צרה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שדרות ויצמן מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים. רח' סוקולוב יתוכנן במקטע זה עד עמק חפר כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' חיים ויצמן וכן לאורך המקטע הסמוך למתחם ברח' סוקולוב.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 מלבד למבנים המפורטים באופן פרטני.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוץ חזיתות לפי ההנחיות הפרטניות.

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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
   - ברח' יצחק שדה יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג).
   - ברח' אסף שימחוני יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו.
   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.
   ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב טרומפלדור, אסף שימחוני ויצחק שדה. ברוחב של 3 מטר לפחות. גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
   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.

11. **מדיניות תכנון**:
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

12. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 2.
2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. גוש 8274 חלקה 641, יצחק שדה 10 – בהתאם להיתר בניה מס' 2018108 מיום 4.7.2018, כפי שאושר בוועדת משנה מס' 60 מיום 9.4.2018. **ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.**

ב. גוש 8274 חלקה 879, טרומפלדור 11-1: תותר הכנת תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הריסה ובניה. תותר תוספת של עד 60 יח"ד בשני בניינים, בבינוי של עד 11 קומות ברוטו ללא יח"ד בקומת הקרקע, עד 6 יח"ד בקומה. בקומת הקרקע יוקצו 2 כיתות תקניות בקומת הקרקע. רחוב טרומפלדור יורחב בזיקת הנאה ברוב של 4 מטר. הנחיות המתחם הכלליות הרלוונטיות, יחולו גם על מתחם זה.

ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8274	878	בארי 70
8274	878	אסף שמחוני 4

ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8274	137	בארי 72 א'
8274	138	בארי 72 ב'
8274	139	בארי 74

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 54

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות נחום סוקולוב, עמק חפר, טרומפלדור, משה שרת

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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8231	5	סוקולוב 78 א'	1	2	1984		
		סוקולוב 78 ב'	1	2		2023	
		סוקולוב 78 ג'	2	2			
		סוקולוב 78 ד'	1	2			
8231	68	סוקולוב 76 א'	1	2	1977	502	
		סוקולוב 76 ב'					
8231	69	סוקולוב 74 א'	1	2	2014	500	
		סוקולוב 74 ב'			2012	500	
8231	70	משה שרת 58	2	3	1976	504	
8231	71	משה שרת 56	1	2	1957	513	
8231	72	משה שרת 54	1	2	1980	503	
8231	127	משה שרת 52	2	1	2008	500	
8231	126	משה שרת 50	1	1	1991	501	
8231	125	משה שרת 48	1	2	1967	501	
8231	135	טרומפלדור 47	1	2	1955	505	
8231	134	טרומפלדור 49	1	2	1953	588	
8231	133	טרומפלדור 51	1	1	2013	500	
8231	260	טרומפלדור 55	1	1		948	
8231	132	קדש 1	1	1	1953	588	
8231	131	קדש 3	1	1	1973	507	
8231	130	קדש 5	1	1	1959	526	
8231	12	קדש 6	2	2	1971	490	
8231	129	קדש 7	2	2	1980	515	
8231	74	קדש 8	2	2	2013	504	-מספר יח"ד משוער
8231	128	קדש 9	1	1	1947	630	
8231	73	קדש 11	2	2	1983	500	
8231	76	קדש 14	1	1	1950	602	

8231	77	עמק חפר 33	1	2	1968	602	
8231	8	קדש 12	2	2	1947	819	
		עמק חפר 31			1979		
	6	עמק חפר 35	1	2	1981	1716	
		עמק חפר 35 א'	1	2	1981		
		עמק חפר 37 א'	1	2	1980		
		עמק חפר 37 ב'	1	2	1980		
		קדש 16					גן ילדים
8231	9	עמק חפר 29 א'	2	1	1973	723	
		עמק חפר 29 ב'	2	1			
		עמק חפר 29 ג'	2	1			
8231	10	קדש 8	2	2	1988	536	
8231	11	עמק חפר 27	1	2	1972	506	
8231	13	עמק חפר 25 א'	1	2	1974	498	
		עמק חפר 25 ב'					
		עמק חפר 25 ג'					
8231	14	עמק חפר 23	2	2	1976	478	
8231	17	עמק חפר 21	2	2	1971	506	
סה"כ			**55**			**21,349 מ"ר** *כולל שטחים לפני הפקעה	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר, בין הרחובות: סוקולוב נחום, עמק חפר, שרת משה וטרומפלדור.
שטח מתחם: כ- 21.5 דונם רובם ביעוד מגורים.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים י' לפני נת/100/ש, מגורים י' מיוחד לפי נת/24/553, מבני ציבור לפי נת/1/553.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מתאפיין בבניה צמודת קרקע (עד 2 קומות), חלקה לפני 1.1.1980 וחלקה לאחר מכן.
מגרשים: רובם בגודל של כחצי דונם.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 4 כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: בטווח ה-500 בית ספר ממלכתי אחד אחד ממלכתי דתי ו2 מיוחדים.. בטווח ה-750 מ' עוד 2 בתי ספר מיוחדים 2 ממלכתיים ו-2 חרדיים.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 8בתי ספר- 2 ממלכתיים, 2 אקסטרניים, 4 חרדיים.
שירותי בריאות: במתחם אין שירותי בריאות. בתי כנסת: המתחם נהנה מ6 בתי כנסת בטווח ה-500 מ'. קהילה: המתחם לא נהנה משירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ועמק חפר המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רח' סוקולוב יתוכנן במקטע זה עד עמק חפר כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית, רח' עמק חפר ממקטע זה ודרומה מתוכנן כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים ברח' סוקולוב ועמק חפר.

הנחיות כלליות:

המתחם אינו מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי ולא לפי תמ"א 38.

1. **הנחיות תכנון**:
   א. האזור מאופיין בבניה צמודה קרקע, מגורים י' לפי נת/100/ש. תתאפשר התחדשות על פי תוכנית מאושרת בלבד.
   גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר ולתועלת ציבורית משמעותית, לאורך הרחובות, סוקולוב ועמק חפר, תתאפשר הגדלת זכויות עד פי 1.5 מהמצב המאושר ולא יותר מ-22 יח"ד לדונם.
   גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, לאורך הרחובות סוקולוב, עמק חפר, משה שרת וטרומפלדור, תתאפשר הקלה במס' יח"ד (שב"ס) ותבחן תוספת יח"ד אחת נוספת בתוכנית מפורטת, ללא תוספת קומות.
2. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

3. **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.
4. **גמישות**:
   א. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
5. **מדיניות תכנון:**
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
6. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
   1. דרגה חברתית: 1.
   2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
   3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
   אין

היטלי השבחה:

בתוכניות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

אין.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

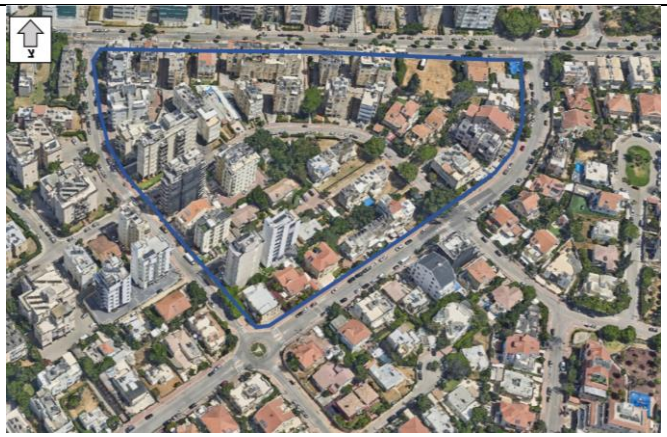
-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 53

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות סוקולוב, משה שרת, גולומב ונחצה על ידי רחוב טרומפלדור



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8231	41	סוקולוב 46	8	5	1981	500	
8231	42	סוקולוב 48	8	4	1978	609	
8231	43	סוקולוב 50	3	3	1979	500	
8231	44	סוקולוב 52	12	5	1982	500	
8231	46	סוקולוב 54	14	5	1987	500	
8231	52	סוקולוב 58	8	4	1974	500	
8231	53+54	סוקולוב 60	14	5	1979	500	
8231	57	סוקולוב 64	2	2	1984	500	
8231	58	שרת משה 59	1	1	1949	599	במבנה פועל מעון יום
8231	59	שרת משה 57	1	2	1980	599	
8231	280	שרת משה 55	11	1	1950	663	
8231	309	שרת משה 53	4	3	2015	624	
8231	261	שרת משה 51	8	2	1979	1010	
8231	259	שרת משה 45 א'	6	3	1960	1651	
		שרת משה 45 ב'	6				
		שרת משה 45 ג'	6				
		שרת משה 45 ד'	6				
8231	101	שרת משה 43	1	1	2018	500	
8231	102	שרת משה 41	1	1	1948	500	
8231	104	שרת משה 39		1	------	500	במבנה פועל בית כנסת
8231	254	הכובשים 2	8	8	2015	502	
8231	253	הכובשים 4	8	8	2019	500	
8231	252	הכובשים 6	1	1	------	501	
8231	248	הכובשים 1	7	7	1994	501	
8231	249	הכובשים 3	1	1	1950	501	
8231	250	הכובשים 5	1	2	1948	501	
8231	247	גולומב 30	2	2	1959	501	
8231	90	גולומב 32		10		500	בבנייה
8231	40	גולומב 42	7	5	1994	599	
8231	92	טרומפלדור 30	12	6	2002	501	

	91						500
8231	93	טרומפלדור 32א	1	1	לא ידוע		502
8231	257	טרומפלדור 34+36	12	3	1959		1392
8231	258	טרומפלדור 38 טרומפלדור 38 א'	6	3	1972		1235
8231	310	טרומפלדור 25	15	8	2015		1231
8231	50+82	טרומפלדור 27	8	4	1976		211
8231	49	טרומפלדור 29	1	1	------		600
8231	48	טרומפלדור 31	8	5	1981		536
8231	47	טרומפלדור 33	10	4	1982		615
8231	66	טרומפלדור 35	1	4	1990		520
8231	64	טרומפלדור 39	8	4	1973		518
8231	274	טרומפלדור 41	2	2	1978		715
8231	85+62	טרומפלדור 43	2	2	1981		242
סה"כ			**242**				**24,679 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר, בין הרחובות: סוקולוב נחום, שרת משה, גולומב ונחצה על ידי רחוב טרומפלדור.
שטח מתחם: כ- 24 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ו' לפני נת/100/ש, מגורים י' לפי נת/100/ש, מגורים ד לפי 408-0391847, מגורים ב' לפי נת/מק/53/553, מגורים ג' לפי 408-0397241, מבני ציבור לפי נת/2/297.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם הינו מגוון. רבים מהבניינים נבנו לאחר שנת 1980 ובבניה גבוה. מיעוט מהמבנים הם חד או דו קומתיים.
מגרשים: מרבית המגרשים בגודל של כ- 500 מ"ר. קיימים 4 מגרשים שגודלם מעל 1 דונם.
שירותי ציבור: גני ילדים: בשטח המתחם קיימות 5 כיתת גן בטווח 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: קיימים 5 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 1 בית ספר ממלכתי 2 מיוחדים , 1 ממלכתי דתי .
בטווח ה-750 מ' קיימים 8 בתי ספר: 3 ממלכתיים, 3 ממלכתיים דתיים , 2 מיוחדים.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 8 בתי ספר- 2 ממלכתיים, 2 אקסטרניים, 4 חרדיים.
שירותי בריאות: במתחם קיימת קופת חולים אחת. בתי כנסת: במתחם יש 10 בתי כנסת בטווח ה-500 מ'. קהילה: המתחם לא נהנה משירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ובמרחק הליכה סביר מרח' עמק חפר ומשד' ויצמן המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. רחובות אלו במרחק הליכה סביר, הרחובות במתחם הינם בזכות דרך צרה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שדרות ויצמן מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים. גם רח' עמק חפר וסוקולוב יתוכנן במקטע הסמוך כנתיבי העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' חיים ויצמן וכן לאורך המקטע הסמוך למתחם ברח' סוקולוב וברח' עמק חפר.

הנחיות כלליות :

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 מלבד למבנים המפורטים באופן פרטני.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוץ חזיתות לפי ההנחיות הפרטניות.

1. **תכנון מתחמי:** בשל ריבוי הבניה החדשה במתחם (לאחר 1.1.1980), 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 1.1.1980
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.2-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: כל מתחם משנה יחוייב 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.

4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
   - ברח' סוקולוב יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג) מעל חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' הכובשים וברח' טרומפלדור יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו.
   - ברח' משה שרת יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו.
   - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים 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.
   ה. זיקת הנאה לציבור ברוחב של לא פחות מ- 3 מטר ברחובות טרומפלדור, משה שרת וגולומב. גמישות: צמצום רוחב זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
   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.
   ד. ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התכנון המפורט מגרשים צמודים ריקים או שעליהם מבנים נמוכים בהם לא יותר מ- 4 יח"ד קיימות. במגרשים הנ"ל, ככל שיכללו בתחום התכנון המפורט ויאפשרו הגדלת התועלת הציבורית, יומלצו בגין מגרשים אלו עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ-30 יח"ד לדונם.
11. **מדיניות תכנון**:
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
   1. דרגה חברתית: 2.
   2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
   3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
   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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. מתחם משנה 1 : **גוש 8231, חלקות 257, 258, 259 ו-261 (שרת משה 51, שרת משה 45, טרומפלדור 36-34).** גמישות : בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקות 93, 252, 250 ו-249 (טרומפלדור 32א, הכובשים 3,5,6, גולומב 30) או חלק מהן. ככל שחלקות אלו יכללו בתחום התכנון, יומלצו בגינן עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.

ב. מתחם משנה 2 : **גוש 8231 חלקות 41, 42, 43 ו-50 (סוקולוב 50-46, טרומפלדור 27).** גמישות : בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 49 (טרומפלדור 29). ככל שחלקה זו תיכלל בתחום התכנון, יומלצו בגינה עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.

ג. מתחם משנה 3 : **גוש 8231 חלקות 52, 53, 54 ו-64 (סוקולוב 60-58, טרומפלדור 39).** מתחם לפינוי בינוי.

ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי :

גוש	חלקה	כתובת
8231	310	טרומפלדור 25
8231	91, 92	טרומפלדור 30
8231	273	טרומפלדור 31
8231	48	טרומפלדור 33
8231	47	טרומפלדור 35
8231	309	משה שרת 53
8231	101	משה שרת 43
8231	254	הכובשים 2
8231	253	הכובשים 4
8231	248	הכובשים 1
8231	79	גולומב 36
8231	273	גולומב 38
8231	39	גולומב 40
8231	40	גולומב 42
8231	44,45,46	סוקולוב 52, 54

ה. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת :

גוש	חלקה	כתובת
8231	274	טרומפלדור 41
8231	62, 85	טרומפלדור 43
8231	104	משה שרת 39
8231	102	משה שרת 41

ו. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת.

גוש	חלקה	כתובת
8231	55, 56	סוקולוב 62
8231	57	סוקולוב 64
8231	58	סוקולוב 66
8231	59	משה שרת 57
8231	55	משה שרת 55

גמישות : באישור מהנדס העיר ובכפוף להפרשת תועלת ציבורית משמעותית, יומלצו עד פי 1.5 (אחד וחצי) יח"ד מהמצב המאושר ולא יותק מ- 22 יח"ד לדונם.

ז. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת :

גוש	חלקה	כתובת
8231	93	טרומפלדור 32א
8231	252	הכובשים 6
8231	249	הכובשים 3

8231	250	הכובשים 5
8231	247	גולומב 30
8231	49	טרומפלדור 29

<u>גמישות</u> : באישור מהנדס העיר ובכפוף לייעול התכנון והתועלת ציבורית משמעותית, יתאפשר צירוף מגרשים אלו לתחום תכנון ויומלצו בגינן עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות :

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 52

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות יצחק שדה, טרומפלדור, בארי, גולומב, סוקולוב

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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8274	565	סוקולוב 28	6	3	1958	1578	
		סוקולוב 30	6	3			
		סוקולוב 32	6	3			
8274	566	שדה יצחק 1	6	3	1958	1077	
		שדה יצחק 3	6	3			
8274	567	סוקולוב 34	8	4	1958	1510	
		סוקולוב 36	8	4			
		סוקולוב 38	8	4			
8274	568	סוקולוב 34 א'	6	3	1958	1884	
		סוקולוב 34 ב'	6	3			
		סוקולוב 38 א	6	3			
		סוקולוב 38 ב'	6	3			
8274	569	סוקולוב 40 א'	6	3	1958	1030	
		סוקולוב 40 ב'	6	3			
8274	570	סוקולוב 42 א'	6	3	1958	996	
		סוקולוב 42 ב'	6	3			
8274	572	יצחק שדה 5	6	3	1959	807	
		יצחק שדה 7	6	3			
8274	617	גולומב 45 א'	6	3	1958	788	
		גולומב 45 ב'	6	3			
8274	654	יצחק שדה 11	25	7	1994	1739	
8274	655	טרומפלדור 17	20	5	1996	1503	
8274	653	יצחק שדה 9				473	גן ילדים
סה"כ			**171**			**13,385 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר, בין הרחובות: טרומפלדור, בארי, יצחק שדה, גולומב וסוקולוב.
שטח מתחם: כ- 13.5 דונם ביעוד מגורים, 1.5 דונם ביעוד ציבורי.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ו' לפני נת/100/ש, מבני ציבור לפי נת/5/301 ותרש"צ 3/14/18.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מתאפיין במבני רכבות של 3 קומות שנבנו בשנת 1958 ושני מבני H 5-6 קומות שנבנו באמצע שנות ה- 90.
מגרשים: מגוונים.
שירותי ציבור: גני ילדים: בשטח המתחם קיימת כיתת גן אחת. אין כיתות נוספות בטווח 250 מ'.
בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 27 כיתות גן, חלקן מיועדות לציבור הדתי.
בתי ספר יסודיים: קיימים 4 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 בתי ספר ממלכתיים ו-2 ממלכתיים דתיים. בטווח ה-750 מ' קיימים 9 בתי ספר: 3 ממלכתיים, 4 ממלכתיים דתיים , 2 מיוחדים.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 9 בתי ספר- 2 ממלכתיים, 3 אקסטרניים, 4 חרדיים.
שירותי בריאות: בטווח ה-250 מ' ממוקם ביה"ח לניאדו. ברדיוס של 500 מ' ישנם 4 סניפי קופת חולים שונים וטיפת חלב.
בתי כנסת: בית כנסת במרחק כ-70 מ' ובתי כנסת נוספים בטווח ה-500 מ'. קהילה: מרבית מוסדות הציבור בטווח מיועדים לציבור הדתי/ חרדי.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ושד' ויצמן המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. רחובות אלו במרחק הליכה סביר, הרחובות במתחם הינם בזכות דרך צרה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שדרות ויצמן מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים. גם רח' סוקולוב יתוכנן במקטע זה עד עמק חפר כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' חיים ויצמן וכן לאורך המקטע הסמוך למתחם ברח' סוקולוב.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 מלבד למבנים המפורטים באופן פרטני.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוץ חזיתות לפי ההנחיות הפרטניות.

1. **תכנון מתחמי:** המתחם יתוכנן בשלמות, למעט חלקות 655-654.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר והכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו, 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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
   - ברח' סוקולוב יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג) מעל מסד מרקמי וחזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' יצחק שדה יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו.
   - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים 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.
   ה. זיקת הנאה לציבור ברוחב של לא פחות מ- 3 מטר ברחובות יצחק שדה, בארי, טרומפלדור וגולומב.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה

לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
   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.
11. **מדיניות תכנון**:
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
   1. דרגה חברתית: 2.
   2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
   3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
   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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

גוש 8274 חלקות 654, 655: ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 45

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שד' בן אב"י, הלפרין ירמיהו, אליעזר בן יהודה

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 חלקה במ"ר	הערות
8259	46	הלפרין 18	11	7	1977	1002	
8259	112	בן יהודה 46	4	2	1956	945	
		בן יהודה 48	4				
8259	111	בן יהודה 46 א'	4	2	1956	1011	
		בן יהודה 46 ב'	4				
8259	109	הלפרין 16	4	2	1954	968	
		הלפרין 14	4				
8259	110	הלפרין 16 א'	4	2	1954	1020	
		הלפרין 14 א'	4				
8259	102	הלפרין 12	4	2	1954	991	
		הלפרין 10	4				
8259	103	הלפרין 12 א'	4	2	1954	1032	
		הלפרין 10 א'	4				
8259	100	הלפרין 8	4	2	1956	962	
		הלפרין 6	4				
8259	99	הלפרין 4					גן ילדים
8259	123	בן אבי 3	17	9	2004	123	
8259	124	בן אבי 5	14	8	1981	1004	
8259	125	בן אבי 7	15	8	1981	1056	
8259	126	בן אבי 9	14	8	1979	930	
8259	127	בן אבי 11	12	7	1981	839	
8259	128	בן אבי 13	14	8	1979	839	
8259	129	בן אבי 15	16	910	2018	719	
8259	130	בן אבי 17	12	7	1981	718	
8259	131	בן אבי 19	2	8	1977	718	
8259	132	בן אבי 50	14	8	1972	869	
סה"כ			**197**			**15,746 מ"ר**	

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 בדרום מערב העיר, בין הרחובות: שד' ז'בוטינסקי, השבעה, הלפרין ירמיהו.
שטח מתחם: כ- 16 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים מיוחד לפי נת/29/548/א, מבנים ומוסדות ציבור לפי 408-0473892, מגורים ד' ושצ"פ לפי 408-0349589.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שמיניות כלפי ירמיהו. המבנים כלפי שד' בן אב"י בגובה 8 קומות.
מגרשים: רובם בגודל של כ-2-1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ- 20-25 מ'. מיעוטן גדולות יותר וחזיתן באורך של כ-40 מ'.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 8 כיתות גני ילדים בטווח הליכה של כ- 250 מ' וכן בטווח הליכה של 500 מ'.
בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' 2 בתי ספר ממלכתיים ו 1 דתי . בטווח של 750 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים ו2 ממלכתיים דתיים.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 8 בתי ספר- 2 ממלכתיים, 1 מיוחד, 2 דתיים, ו2 אקסטרניים.
בריאות: המתחם נהנה מקרבה בטווח הליכה 500 מ' לקופת חולים. בתי כנסת: בתחום המתחם יש 9 בתי כנסת. שירותי קהילה: המתחם לא נהנה משירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך רחובות שד' בן אב"י וז'בוטינסקי המהווים צירי תנועה המשורתים בתחבורה ציבורית עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב ז'בוטינסקי ושד' בן אב"י מתוכננים להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחובות ז'בוטינסקי ושד' בן אב"י.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות מגוונת, מתחמי תכנון לפינוי בינוי, חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.

1. **תכנון מתחמי:**
גוש 8259 חלקות 82, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112: בהתאם לתוכנית פינוי בינוי "הלפרין" מספר: 408-0473892.
2. **הנחיות תכנון**:
א. ברחוב שד' בן אבי בניין שיחודש ייצמד לקו הבניין הקדמי שאחיד לכל הרחוב ולא יסטה ממנו.
3. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).
4. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
5. **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.
6. **גמישות**:
א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.
7. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
8. **מדיניות תכנון**
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
9. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: אין
ב. הנחיות:
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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

גוש	חלקה	כתובת
8259	46	הלפרין 18
8259	126	בן אבי 9
8259	128	בן אבי 13
8259	131	בן אבי 19
8259	132	בן אבי 50

ב. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8259	123	בן אבי 3
8259	124	בן אבי 5
8259	125	בן אבי 7
8259	127	בן אבי 11
8259	129	בן אבי 15
8259	130	בן אבי 17

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

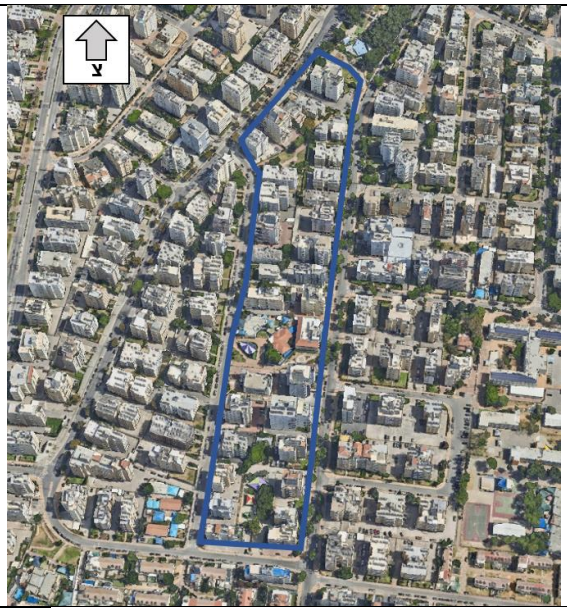
-מהדורה מס' 1-

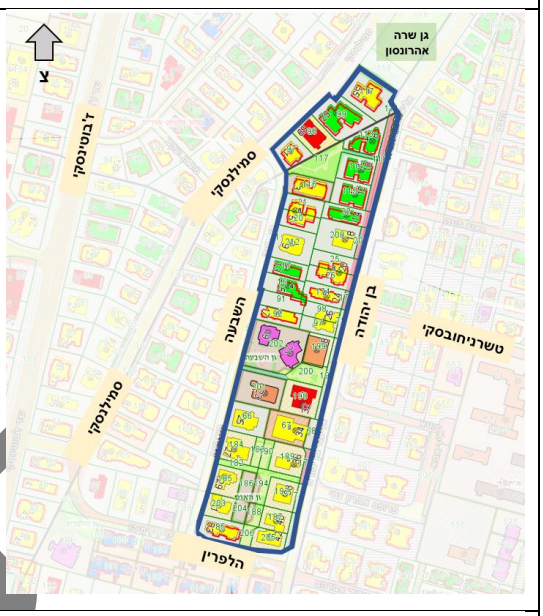
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 44

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות טשרניחובסקי, הגליל, בן יהודה, סמילנסקי





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
8259	91		-	-	-	619	מגרש ריק
8259	117		-	-	-	1099	שצ"פ
8259	113	אליעזר בן יהודה 8	12	4	1963	831	
8259	114	אליעזר בן יהודה 10	14	3	1962	831	בקשה למידע לתמ"א 38
8259	115	אליעזר בן יהודה 12	16	4	1966	831	
8259	22	אליעזר בן יהודה 14	12	3	1980	692	
8259	208	אליעזר בן יהודה 18	14	8	1987	*1194	
8259	25	אליעזר בן יהודה 20	23	8	1973	*692	
8259	26					*696	
8259	174	אליעזר בן יהודה 24	12	6	1974	710	
8259	98	אליעזר בן יהודה 26	6	6	1995	468	
8259	97					468	
8259	199	אליעזר בן יהודה 28	-	-	-	709	בית אבות
8259	200		-	-	-	757	שצ"פ
8259	198	אליעזר בן יהודה 32	24	9	1998	1082	
8259	67	אליעזר בן יהודה 34	27	10	2015	1058	נתונים מההיתר
8259	189	אליעזר בן יהודה 36	16	8	1990	872	
8259	192	אליעזר בן יהודה 38	14	7	1983	766	
8259	187	אליעזר בן יהודה 40	22	6	2013	576	
8259	205	אליעזר בן יהודה 42	11	6	1990	630	
8259	116	השבעה 3	18	6	1963	841	יעוד שב"צ
8259	21	השבעה 5	18	6	1972	595	
8259	20					593	
8259	212	השבעה 9	18	8	1995	1161	
8259	17	השבעה 13	7	4	1966	600	
8259	16	השבעה 15	6	4	1969	660	המבנה הקיים חורג מגבולות המגרש לחלקות 174, 91
8259	91		--	--	--	619	
8259	92	השבעה 17	12	6	1978	619	
8259	202	השבעה 19, 21	1-2	-	-	2342	גני ילדים
8259	201	השבעה 23	-	-	-	1345	בית כנסת
8259	66	השבעה 25	16	8	2011	1057	

8259	184	השבעה 27	16	5	1981	879	
8259	185	השבעה 29	16	7	1984	767	
8259	203	השבעה 31	11	6	1983	587	
8259	85	השבעה 33	13	7	1972	849	
8262	117	סמילנסקי 55	24	8	1971	1447	
8262	99	סמילנסקי 57	6	3	1957	1441	
8262	98	סמילנסקי 59	19	9	2002	849	
8262	97	סמילנסקי 61	13	6	1954	710	
8262	190 183 182 194 186 188 204 206					2,182	שטחי ציבור – שצ"פ ושב"צ
סה"כ			**365**			**34,331 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: טשרניחובסקי, הגליל, בן יהודה, סמילנסקי. המתחם ממוקם בסמיכות לגן שרה אהרונסון.
שטח מתחם: כ-35 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד' ושטח לבנייני ציבור לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ד' ושטח לבנייני ציבור לפי נת/ 548/ ג , שטח ציבורי פתוח ובית אבות לפי נת/ 548/ד, מגורים רב קומות מיוחד לפי נת/ 26/548, אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי מעורב ושטח לבנייני ציבור לפי נת/527/ ג.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין בבינוי מגוון מבחינת שנת הבניה וגובה הבינוי. ריבוי שטחי ציבור.
מגרשים: שטחים מגוונים.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימים 9 גני ילדים בטווח הליכה מקסימלי של כ- 250 מ' . בטווח הליכה של 500 מ' קיימיות22 כיתות גני ילדים. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' 2 בתי ספר ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים ושנים ממלכתי דתי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' 5 ממלכתיים 5 דתיים,1 מיוחד ,2 אקסטרנים. בריאות: אין במתחם שירותי בריאות. קהילה: בטווח 500 מ' אין שירותי קהילה. בתי כנסת: קיימים בטווח הליכה של 250- 500 מ'.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך רחובות סמילנסקי וז'בוטינסקי המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב ז'בוטינסקי מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליכים שונים של התחדשות: פינוי בינוי וחיזוק /עיבוי.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.

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. תת מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק למספר תכניות צל.
גמישות: באישור מהנדס העיר, תחום תוכנית הצל יצומצם לתחום מתחם המשנה כמפורט בהנחיות הפרטניות.
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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד הינו 3.5-3. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.

5. **תמהיל יח"ד**:
א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
- ברח' סמילנסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
- ברח' בן יהודה יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+ גג).
- ברח' השבעה יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ גג).
- מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים 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.
ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות השבעה ובן יהודה ברוחב של 2 מטר לפחות.
גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
ו. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב השבעה לבן יהודה בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ -3 מ'.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.

10. **גמישות**:
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.

11. **מדיניות תכנון**:
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

12. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **מתחם משנה 1: גוש 8259 חלקות 113, 114, 115, 22, 116, גוש 8262 חלקה 99 (בן יהודה 8, 10, 12, 14, השבעה 3, סמילנסקי 57)** – מיועד בשלמותו לפינוי בינוי. תותר חלוקת מתחם המשנה למתחמי ביצוע נפרדים, ככל ויוכח כי חלוקה זו אינה מסכלת יכולתו של איזה מהמגרשים להתחדש.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ב. **מתחם משנה 2: גוש 8259 חלקות 17, 16 – השבעה 13, 15:** מיועד לפינוי בינוי בכפוף לצירוף **חלקה 174 בגוש 8259 ו/או חלקה 92 בגוש 8259.**
גמישות: בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את **גוש 8259 חלקה 91.** ככל שחלקה זו תיכלל בתחום התכנון, יומלצו בגינה עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ועד 30 יח"ד לדונם.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, יותר בגוש 8259 חלקות 16, 17, התחדשות במסלול תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8262	97	סמילנסקי 61
8259	85	השבעה 33
8262	117	סמילנסקי 55
8259	21	השבעה 5
8259	25,24	אליעזר בן יהודה 20
8259	174	אליעזר בן יהודה 24

ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	**חלקה**	**כתובת**
8259	208	אליעזר בן יהודה 18
8259	97 ,98	אליעזר בן יהודה 26
8259	198	אליעזר בן יהודה 32
8259	67	אליעזר בן יהודה 34
8259	189	אליעזר בן יהודה 36
8259	192	אליעזר בן יהודה 38
8259	187	אליעזר בן יהודה 40
8259	205	אליעזר בן יהודה 42
8259	66	השבעה 25
8259	184	השבעה 27
8259	185	השבעה 29
8259	203	השבעה 31
8262	98	סמילנסקי 59

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

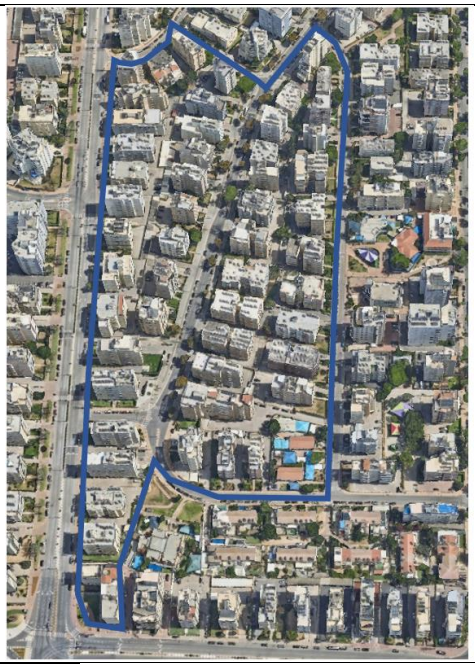
טיוטא בלבד

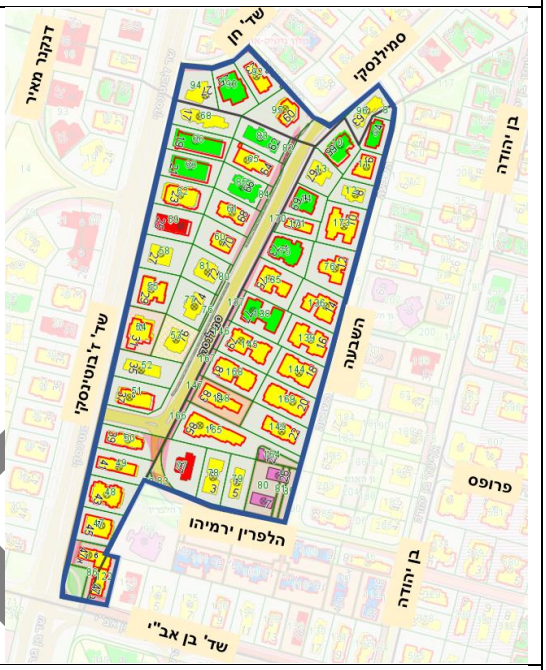
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 43

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות ז'בוטינסקי, השבעה, הלפרין, שד' חן, שד' בן אב"י





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 חלקה במ"ר	הערות
8259	78	הלפרין 3	10	6	1989	845	
8259	79	הלפרין 5	14	7	1981	845	
8259	173	השבעה 10	23	7	1973	1200	
8259	76	השבעה 12	21	7	1972	1230	
8259	136	השבעה 14	20	6	1980	1181	
8259	139	השבעה 16	22	5	1971	1123	
8259	144	השבעה 18	20	5	1971	1112	
8259	169	השבעה 20	20	5	1972	1177	
8259	149	השבעה 22	18	6	1980	1240	
8259	9	השבעה 4	7	4	1976	518	
8259	11	השבעה 6	13	7	1976	596	
8259	12	השבעה 8	8	6	1994	617	
8258	68	ז'בוטינסקי 17	12	6	1997	1006	
8258	66	ז'בוטינסקי 19	18	4	1974	1004	
8258	63	ז'בוטינסקי 21	18	4	1969	1040	
8258	62	ז'בוטינסקי 23	32	5	1970	1014	
8258	59	ז'בוטינסקי 25	16	9	1972	1026	
8258	58	ז'בוטינסקי 27	14	8	1981	1012	
8258	55	ז'בוטינסקי 29	18	7	1974	1076	
8258	54	ז'בוטינסקי 31	19	7	1977	1022	
8258	52	ז'בוטינסקי 35	16	8	1988	1123	
8258	51	ז'בוטינסקי 37	16	8	1974	1067	
8258	122	ז'בוטינסקי 47	28	6	1974	534	שב"צ ע"פ נת/303 משנת 1947. בפועל מבנה מגורים בהיתר משנת 1974.

8258	47	ז'בוטינסקי 45	14	7	1978	919	
8258	48	ז'בוטינסקי 43	18	5	1970	1051	
8258	49	ז'בוטינסקי 41	16	8	1972	1023	קיים מסחר
8258	50	ז'בוטינסקי 39	15	8	1971	1024	קיים מסחר
8259	10	סמילנסקי 65	10	3	1965	842	
8258	85	סמילנסקי 66	12	4	1992	852	
8259	13	סמילנסקי 67	14	7	2014	790	
8258	61	סמילנסקי 68	14	7	1976	926	
8259	14	סמילנסקי 69	14	4	1964	707	
8258	60	סמילנסקי 70	12	7	1980	941	
8259	171	סמילנסקי 71	6	6	1978	544	
8258	81	סמילנסקי 72	12	6	1989	878	
8259	75	סמילנסקי 73	19	4	1971	1005	
8258	77	סמילנסקי 74	14	6	1981	954	
8259	135	סמילנסקי 75	20	6	1975	1180	
8258	53	סמילנסקי 76	17	8	1998	897	
8259	138	סמילנסקי 77	10	3	1964	1142	
8259	145	סמילנסקי 79	24	5	1972	1149	
8259	168	סמילנסקי 81	21	6	1973	1068	
8259	148	סמילנסקי 83	20	8	1973	1001	
8259	165	סמילנסקי 85	38	8	1973	1926	
8259	77	סמילנסקי 87	16	9	1990	1202	
8262	92	שד' חן 23	12	6	1976	846 *	
8262	93	שד' חן 25	3	3	1980	1041 *	
8262	94	שד' חן 27	12	6	2004	867 *	
8259	80, 81, 89, 164	הלפרין 7, השבעה 26, השבעה 24				1,894	גני ילדים
סה"כ			**835**			**54,552 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם :

מיקום עירוני : המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות : שד' ז'בוטינסקי, השבעה, הלפרין, גובל בצפון בפיכמן יעקב ושד' חן. במרכז המתחם רח' סמילנסקי, המתחם ממוקם בקרבת גן השבעה.
שטח מתחם : כ- 58 דונם.
יעודי קרקע מאושרים : מגורים ד' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ד' מיוחד לפי נת/22/548, אזור מגורים מיוחד לפי נת/14/548, מגורים ד' לפי 408-0656082, שב"צ לפי נת/303, שטח לבנייני ציבור לפי נת/488.
טיפוסי בינוי קיימים : המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בגובה 6-8 קומות. חלק מהמבנים נמוכים בגובה 3-5 קומות.
מגרשים : רובם בגודל של כ-1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ- 25-30 מ'. מיעוטן גדולות יותר וחזיתן באורך של כ-45 מ'.
שירותי ציבור: גני ילדים : במתחם זה קיימות 8 כיתות גני ילדים בטווח הליכה של 250-500 מ'. בתי ספר יסודיים : בטווח של 500 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים ואחד ממלכתי דתי. חינוך על יסודי : בטווח של 1500 מ' קיימים 2 ממלכתיים, 2 דתיים, 1 מיוחד, 2 אקסטרנים. בריאות : אין במתחם שירותי בריאות. קהילה : בטווח 500 מ' אין שירותי קהילה. בתי כנסת : קיימים בטווח הליכה של 250- 500 מ'.
תכנון תחבורתי : המתחם ממוקם לאורך רחובות סמילנסקי וז'בוטינסקי המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025" : רחוב ז'בוטינסקי מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים : בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי.

הנחיות כלליות :

המתחם מיועד להתחדשות מגוונת, מתחמי תכנון לפינוי בינוי, תמ"א 38, חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.

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. תת מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק למספר תכניות צל.
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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד ברח' ז'בוטינסקי ושד' ח"ן הינו 2.8-3.2, וברח' סמילנסקי, השבעה והלפרין 3-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
   - ברח' ז'בוטינסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' סמילנסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' השבעה ורח' הלפרין יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ גג).
   - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים 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.
   ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב השבעה וברחוב שד' ח"ן ברוחב של 2 מטר לפחות.
   גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
   ו. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב השבעה לרח' סמילנסקי בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ -4 מ'.
   ז. ככל הניתן יתוכננו פרויקטים משותפים לרח' סמילנסקי והשבעה, סמילנסקי ושד' ז'בוטינסקי.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
   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.
11. **מדיניות תכנון:**
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.

2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: מעט סוחרים ברח' סמילנסקי.

ב. <u>הנחיות</u>:
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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. גוש 8262 חלקה 93 – שדרות ח"ן 25: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 24 מיום 15.6.2020. **ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.**

ב. גוש 8258 חלקות 47, 48 – ז'בוטינסקי 43, 45: על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר תמ"א 38 חיזוק ותוספת של עד 2.5 קומות, כל עוד לא פג תוקף התוכנית. בתנאי תכנון כניסה משותפת לחניה עם זיקות הנאה הדדית. **בתום 12 חודשים ממועד אישור כרטיס זה, יבחן מחדש.**

ג. גוש 8259 חלקה 14 - סמילנסקי 69: בהתאם להחלטת ועדת משנה מס' 63 מיום 11.06.2018. **ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.**

ד. גוש 8259 חלקות 10, 75, 138, 9, - סמילנסקי 65, 73, 77 והשבעה 4: על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר בנוסף למתחמי תכנון משמעותיים: 1. תמ"א 38 במגרשים בהם למעלה מ-4 יח"ד בהיתר בהתאם למדיניות העירונית, וכל עוד לא פג תוקפה של התכנית. **בתום 12 חודשים ממועד אישור כרטיס זה, יבחן מחדש.** 2. חיזוק/עיבוי.

ה. גוש 8258 חלקות 66, 62, 63 - ז'בוטינסקי 19, 21, 23: מתחם תכנון לפינוי בינוי (כולו או חלקו).

ו. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

גוש	חלקה	כתובת
8259	173	השבעה 10
8259	76	השבעה 12
8259	11	השבעה 6
8258	59	ז'בוטינסקי 25
8258	55	ז'בוטינסקי 29
8258	54	ז'בוטינסקי 31
8258	51	ז'בוטינסקי 37
8258	122	ז'בוטינסקי 47
8258	49	ז'בוטינסקי 41
8258	50	ז'בוטינסקי 39
8258	61	סמילנסקי 68
8259	171	סמילנסקי 71
8259	168	סמילנסקי 81
8259	148	סמילנסקי 83
8259	165	סמילנסקי 85
8262	92	שד' חן 23

ז. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8259	78	הלפרין 3
8259	79	הלפרין 5
8259	136	השבעה 14
8259	149	השבעה 22
8259	12	השבעה 8
8258	68	ז'בוטינסקי 17
8258	58	ז'בוטינסקי 27

8258	52	ז'בוטינסקי 35
8258	85	סמילנסקי 66
8259	13	סמילנסקי 67
8258	60	סמילנסקי 70
8258	60	סמילנסקי 70
8258	81	סמילנסקי 72
8258	77	סמילנסקי 74
8258	53	סמילנסקי 76
8259	77	סמילנסקי 87
8262	94	שד' חן 27

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

בהכנה

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 47

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות שד' בן אב"י, יאיר שטרן, אבו שדיד חוצה את המתחם

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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8260	358	-	-	-	-	482	חלק מדרך
8260	433	-	-	-	-	180	שביל
8260	338	אבו שדיד 9א אבו שדיד 9ב	6 6	3	1957	751	
8260	424	אבו שדיד 10א אבו שדיד 10ב	6 6	3	1970	640	
8260	430	אבו שדיד 11א אבו שדיד 11ב	6 6	3	1958	714	
8260	428	אבו שדיד 11 ג אבו שדיד 11 ד	6 6	3	1958	582	
8260	426	אבו שדיד 12א אבו שדיד 12ב	6 6	3	1965	641	
8260	431	אבו שדיד 13א אבו שדיד 13ב	6 6	3	1958	638	
8260	429	אבו שדיד 13ג אבו שדיד 13ד	6 6	3	1960	563	
8260	432	אבו שדיד 15א אבו שדיד 15ב	6 6	3	1957	469	
8260	427	שד' בן אב"י 33א שד' בן אב"י 33ב שד' בן אב"י 33ג	6 6 6	3	1958	861	
8260	425	שד' בן אב"י 31א שד' בן אב"י 31ב שד' בן אב"י 31ג	6 6 6	3	1958	860	
סה"כ			**132**			**7,381 מ"ר**	

הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם :

מיקום עירוני : המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: שד' בן אב"י, יאיר שטרן, חוצה את המתחם אבו שדיד.
שטח מתחם : כ- 8 דונם כולל שביל.
יעודי קרקע מאושרים : אזור מגורים ה' מיוחד, אזור מגורים ד' מיוחד, דרך משולבת לפי נת/11/548.

טיפוסי בינוי קיימים: מבני מגורים שנבנו בשנות ה-50'- 60' מוקדמות, מבני שישיות זהים מלבד תוספות בניה.
מגרשים: מגרשים קטנים בשטחים משתנים בין 0.5 ל-0.8 דונם.
שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח 250 מ' קיימות7 כיתות גני ילדים, בטווח של 500 מ' קיימות 28 כיתות גני ילדים.
בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 4 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' אין מוסדות נוספים.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 אקסטרניים, 2 ממלכתיים דתיים, אחד חרדי, אחד מיוחד.
בריאות: בטווח 500 מ' קיימת טיפת חלב וקופת חולים אחת. בתי כנסת: בטווח 500 מ' קיימים 12 בתי כנסת. קהילה: בטווח 500 מ' לא קיימים שירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שד' בן אב"י המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בן אב"י מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בן אב"י.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך פינוי בינוי. לא תותר התחדשות בהליך תמ"א 38.

1. **תכנון מתחמי:** מתחם בצפיפות גבוהה מאוד, בנינים ישנים במצב פיזי ירוד שראוי לחדשם. כל המתחם יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת אחת.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר והכנת תכנית צל למתחם בשלמותו, 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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.0-3.5 . יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
   - בשל הצפיפות הגבוהה במתחם במצב הקיים, והיות והמבנים בחלקו הצפוני של רח' אבו שדיד סמוכים לשטח למבני ציבור, יתאפשר ברח' אבו שדיד בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+גג).
   - בשד' בן אב"י יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג).
   - יש לתכנן מבנים בגובה 10 קומות ברוטו. בשל הצפיפות הגבוהה ניתן לתכנן עד 5 יח"ד בקומה. כמו כן, ניתן לתכנן מבנה של עד 10 קומות ברוטו צמוד למבנה גבוה ובלבד שמערכות הבניינים יופרדו.
   ב. ניתן להסיט את הדרך המשולבת הקיימת במתחם, בכפוף להחזרת השטח באותו היקף וכל שיישמר מעבר לשטחי הציבור מצפון למתחם.
   ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
   ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
7. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
8. **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.
9. **גמישות**:
   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.
10. **מדיניות תכנון:**
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

11. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 3.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר
3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
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-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.
6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטה תחזוקה.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

אין.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 42

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות ברוך רם, שד' בן אב"י וז'בוטינסקי

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 חלקה במ"ר	הערות
8258	78	ברוך רם 3	22	6	2000	1049	
8258	23	ברוך רם 5	22	5	1984	944	
8258	27	ברוך רם 7	22	4	1987	1000	
8258	28	ברוך רם 9	12	7	2011	1000	
8258	29	ברוך רם 11	22	6	1987	1002	
8258	33	ברוך רם 13	22	7	1986	1000	
8258	38	ברוך רם 19	22	6	1991	1000	
8258	39	ברוך רם 21	22	5	1995	1002	
8258	71	ז'בוטינסקי 46	16	8	1973	1105	
8258	70	ז'בוטינסקי 44	12	7	1998	1000	
8258	37	ז'בוטינסקי 42	17	5	1971	999	
8258	36	ז'בוטינסקי 40	12	6	1976	1000	
8258	32	ז'בוטינסקי 38	16	8	1978	1000	
8258	31	ז'בוטינסקי 36	18	6	1971	1000	
8258	30	ז'בוטינסקי 34	15	7	1970	1000	
8258	26	ז'בוטינסקי 32	18	9	1973	999	
8258	25	ז'בוטינסקי 30	16	5	1961	1000	
8258	24	ז'בוטינסקי 28	22	9	1974	990	
8258	20	ז'בוטינסקי 26	43	9	1974	851	
	21					1109	
סה"כ			**371**			**20,050 מ"ר**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם :

מיקום עירוני : המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: ברוך רם, ז'בוטינסקי ואיתמר בן אבי. המתחם סמוך למצוק החופי.

שטח מתחם : כ- 23 דונם, מתוכם כ- 20 ביעוד מגורים.

יעודי קרקע מאושרים: לאורך רח' ז'בוטינסקי מגורים ד' לפי נת/100/ש/1, שצ"פ לפי נת/539/ב, לאורך רח' ברוך רם חלה תכנית נת/539/ד שכוללת את היעודים: מגורים א' מיוחד, מגורים מיוחד, מגורים ח'.
טיפוסי בינוי קיימים: לאורך רח' ברוך רם כל המבנים נבנו לאחר שנת 1980. לאורך רח' ז'בוטינסקי מספר מבנים שנבנו בשנות ה-70, מרביתם בבנייה רוויה.
מגרשים: רובם הגדול בשטח של 1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ-25 מ'.
שירותי ציבור: גני ילדים: קיימות 7 כיתות גן בטווח הליכה מקסימלי של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 13 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיים בית ספר ממלכתי אחד. בטווח של 750 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים ואחד ממלכתי דתי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים, 1 ממלכתי דתי, 1 מיוחד, 1 אקסטרני. בריאות: המתחם לא נהנה משירותי בריאות משמעותיים. קהילה: בטווח 500 מ' קיימים 2 מוסדות דיור מוגן. בתי כנסת: קיימים בטווח הליכה של 250- 500 מ'.
תכנון תחבורתי: ממוקם לאורך רחוב ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית בתדירות לא גבוהה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב ז'בוטינסקי ושד' בן אב"י מתוכננים להיות נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחובות ז'בוטינסקי ושד' בן אב"י.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות מגוונת: פינוי בינוי, חיזוק ועיבוי, שיפוצי חזיתות ותמ"א 38 כמפורט בהנחיות הפרטניות.

1. **תכנון מתחמי:** תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט. תכנית הצל תכלול: בינוי, תועלות ציבוריות 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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.5-2.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
   - ברח' ז'בוטינסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
   - מעל קומות המסד הבינוי ישמור על תכסית מצומצמת והקטנת ההשפעה הנפחית על סביבתו ככל הניתן, זאת בין היתר באמצעות קווי בניין צידיים מוגדלים ומרפסות שקועות.
   - ינתן דגש בבינוי חזית אחורית ראויה לכיוון מזרח.
   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. הוראות תמ"מ 8/21/3 מחייבות וייבנו מבנים מעורבי שימושים בהתאם להוראותיה, אלא אם יינתן פטור ממשרד התיירות בתמיכת מהנדס העיר.
   ד. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
   ה. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.

10. **גמישות**:
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.

11. **מדיניות תכנון:**
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

12. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-25% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **גוש 8258 חלקות 25, 37 – ז'בוטינסקי 30, 42**: על רקע קושי בצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר בנוסף למתחמי תכנון משמעותיים: 1. מתחם תכנון לפינוי בינוי. 2 ככל ויתבקש, תיבחן תמ"א 38. בהתאם לדרישת מהנדס העיר – תוכנית לפי סעיף 23. 3. חיזוק/עיבוי.
גמישות: לצורך יצירת מתחם תכנון משמעותי, בכפוף לאישור מהנדס העיר ניתן לצרף את המגרש בחלקה 36 (ז'בוטינסקי 40) בשל צפיפותו הנמוכה.

ב. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

	גוש	חלקה	כתובת
1.	8258	71	ז'בוטינסקי 46
2.	8258	36	ז'בוטינסקי 40 (גמישות ע"פ סעיף א לעיל)
3.	8258	32	ז'בוטינסקי 38
4.	8258	31	ז'בוטינסקי 36
5.	8258	30	ז'בוטינסקי 34
6.	8258	26	ז'בוטינסקי 32
7.	8258	24	ז'בוטינסקי 28
8.	8258	20	ז'בוטינסקי 26

ג. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

	גוש	חלקה	כתובת
1.	8258	78	ברוך רם 3
2.	8258	23	ברוך רם 5
3.	8258	27	ברוך רם 7
4.	8258	28	ברוך רם 9
5.	8258	29	ברוך רם 11
6.	8258	33	ברוך רם 13
7.	8258	38	ברוך רם 19
8.	8258	39	ברוך רם 21
9.	8258	70	ז'בוטינסקי 44

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

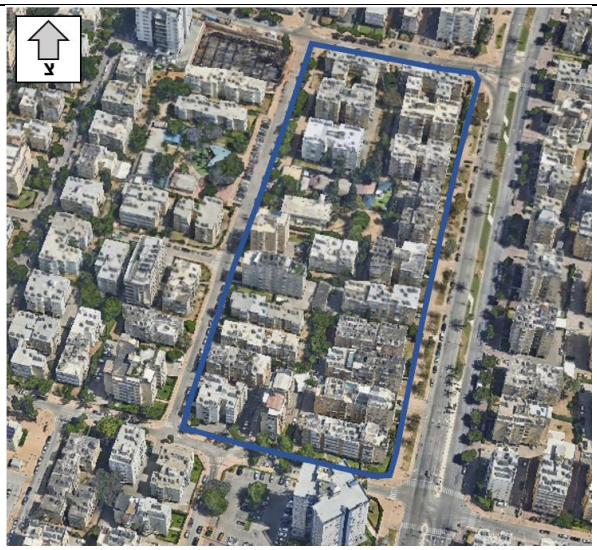
בהכנה

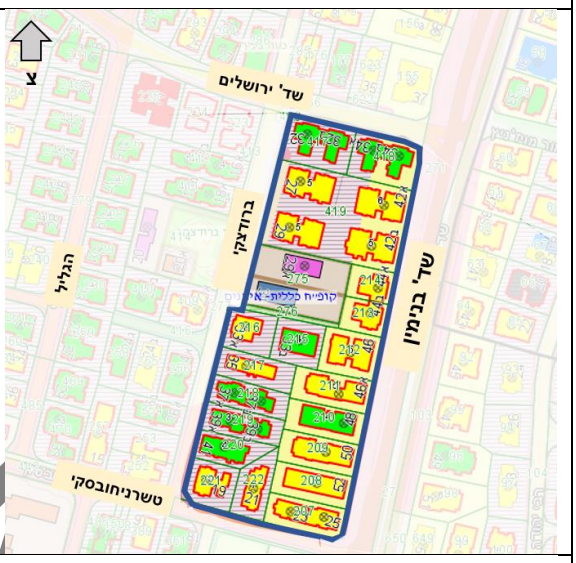
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 41

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות שד' בנימין, שד' ירושלים, ברודצקי וטשרניחובסקי





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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8260	419	ברודצקי 27	20	5	1968	4712	
8260	419	ברודצקי 29	20	5	1968	--	
8260	275	ברודצקי 29 א			1968	2362	גן ילדים
8260		ברודצקי 31		2	1958		קופת חולים כללית
8260	215	ברודצקי 33 ב	12	4	1976	828	
8260	217	ברודצקי 35	12	6	1978	897	
8260	218	ברודצקי 37 א	6	3	1961	--	
8260	218	ברודצקי 37 ב	6	3	1961	910	
8260	219	ברודצקי 39א	6	3	1962	868	
8260	219	ברודצקי 39ב	6	3	1962	--	
8260	220	ברודצקי 41	8	4	1970	783	
8260	216	ברודצקי33 א	14	7	1976	826	
8260	221	טשרניחובסקי 19	16	5	1970	862	
8260	222	טשרניחובסקי 21	14	7	1979	817	
8260	207	טשרניחובסקי 23	10	5	1970	1000	
8260	207	טשרניחובסקי 25	10	5	1970	--	
8260	417	ירושלים 32	12	4	1960	1193	
8260		ירושלים 32 ב	12	4	1960	--	
8260	418	ירושלים 34 ב'	12	4	1961	1203	
8260		ירושלים 34 א'	12	4	1961	--	
8260	419	שד' בנימין 42 א	24	6	1968	--	
8260	419	שד' בנימין 42 ב	21	5	1969	--	
8260	214	שד' בנימין 44 א	15	5	1964	600	
8260	213	שד' בנימין 44 ב	15	5	1968	600	
8260	212	שד' בנימין 46	15	5	1958	1000	
8260	210	שד' בנימין 48	20	4	1964	1000	
8260	209	שד' בנימין 50	23	5	1970	1000	
8260	208	שד' בנימין 52	20	5	1977	1000	
סה"כ			**361**			**22,461 מ"ר**	

הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: שד' בנימין, שד' ירושלים, ברודצקי וטשרניחובסקי
שטח מתחם: כ-23 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ה', שטח לבנייני ציבור לפי נת/100/ש/1.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שכולם נבנו לפני 1980, בגובה של 3-6 קומות.
מגרשים: בשטחים משתנים.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 9 כיתות גן בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 24 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 2 מוסדות: ממלכתי וממלכתי דתי. בטווח של 750 מ' קיימים 6 מוסדות: 3 בתי ספר ממלכתיים, 2 ממלכתי דתי ואחד חרדי.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 11 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתי, 3 חרדיים, 3 פרטיים ואחד מיוחד.
מדרום למתחם קיים מבנה תיכון "טשרניחובסקי" לשעבר, המשמש כיום את משרדי אגף החינוך.
בריאות: המתחם נהנה מהקרבה ללב העיר ומשורת היטב בסניפים המרכזיים של קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ. בתי כנסת: קיימים 29 בתי כנסת בטווח הליכה של 500 מ'. קהילה: בטווח 500 מ' קיימים מעונות יום, מרכז קהילתי לקשיש ומרכז לבריאות הנפש - בית בריצ'ר.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שד' בנימין המהווה ציר תנועה עירוני אורכי ראשי ברוחב 40 מ', לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית. רח' ברודצקי בזכות דרך צרה וחד סטרית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בנימין מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים מאזורים שונים בעיר.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית האב לאופניים ותכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוץ חזיתות לפי הנחיות פרטניות.

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: במתחם ששטחו מעל 25 דונם תותר הכנת תכנית צל לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר. 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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.8-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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' בנימין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - בשד' ירושלים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' ברודצקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).
   - ברח' טשרניחובסקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).
   - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
   ב. ככל הניתן יתוכנן פרויקט הכולל מגרשים מרח' ברודצקי ושד' בנימין.
   ג. 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.

ד. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
ה. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
ו. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ברודצקי, טשרניחובסקי ושד' ירושלים ברוחב של 2 מטר לפחות.
ז. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שד' בנימין לברודצקי בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ -4 מ' במתחם לפינוי בינוי שיכלול לפחות 4 בניינים במצב הנכנס.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
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.
11. **מדיניות תכנון:**
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: אין.
ב. הנחיות:
1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כולל רשימת סוחרים ועמדתם לתוכנית, כתנאי להצגת התכנון.
2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
3. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **מתחם משנה 1: גוש 8260 חלקות 417, 418 – שד' ירושלים 32, 34:** מיועד למתחם פינוי בינוי.

ב. **מתחם משנה 2:** מתחם שכל בנייניו מיועדים להליך פינוי בינוי. תותר חלוקה למתחמי משנה באישור מהנדס העיר, ככל ויוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש.

גוש	חלקה	כתובת
8260	419	ברודצקי 27
8260	419	ברודצקי 29
8260	215	ברודצקי 33 ב'
8260	218	ברודצקי 37 א
8260	218	ברודצקי 37 ב
8260	219	ברודצקי 39א
8260	219	ברודצקי 39ב
8260	220	ברודצקי 41

8260	221	טשרניחובסקי 19
8260	207	טשרניחובסקי 23
8260	207	טשרניחובסקי 25
8260	419	שד' בנימין 42 ב
8260	213	שד' בנימין 44 א
8260	213	שד' בנימין 44 ב
8260	212	שד' בנימין 46
8260	210	שד' בנימין 48
8260	209	שד' בנימין 50
8260	208	שד' בנימין 52

<u>גמישות</u>: בכפוף לאישור/הנחיית מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	**חלקה**	**כתובת**
8260	217	ברודצקי 35
8260	216	ברודצקי 33 א
8260	222	טשרניחובסקי 21
8260	419	שד' בנימין 42 א

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

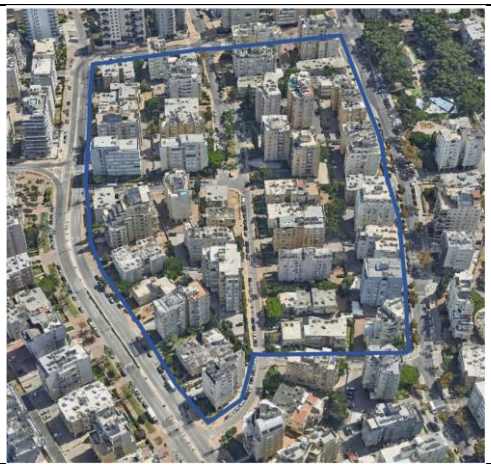
טיוטה

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 38

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות שד' ירושלים, סמילנסקי, שד' ז'בוטינסקי, פיכמן



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8262	172	שד' חן 1	32	8	1998	913	
8262	163	שד' חן 3	12	6	1995	765	
8262	60	שד' חן 4 שד' חן 6	13	9	2005	975	המידע נלקח מההיתר
8262	169	שד' חן 5	9	3	1960	762	בקשה מאושרת לתמ"א 38
8262	78	שד' חן 7	48	8	1977	2050	2 מבנים על המגרש
8262	59	שד' חן 8	11	3	1962	980	
8262	79	שד' חן 9	34	8	1971	2325	
8262	58	שד' חן 10	12	7	1983	988	
8262	82	שד' חן 11	5	3	1964	* 1025	
8262	57	שד' חן 12 / קרליבך 3	16	7	1970	996	
8262	83	שד' חן 13	5	3	1966	* 1025	
8262	55	שד' חן 14	4	2	1980	1098	
8262	125	שד' חן 15	14	7	1980	1008	
8262	54	שד' חן 16	10	5	1972	1026	
8262	87	שד' חן 17	14	7	1971	* 1075	
8262	53	שד' חן 18	24	9	1974	1273	
8262	88	שד' חן 19	7	2-3	1959	1097	תכנית נת/ 42/548
8262	51	שד' חן 20 / ז'בוטינסקי 11	12	3	1964	1001	
8262	91	שד' חן 21/ פיכמן 3	6	3	1961	* 1100	על חלק מהחלקה קיים מבנה מלון
8262	174	סמילנסקי 40	12	3	1958	669	
8262	175	סמילנסקי 42	9	3	1964	953	
8262	107	סמילנסקי 46-44	24	6	1970	1280	
8262	108	סמילנסקי 48	27	6	1973	1385	
8262	81	סמילנסקי 50	14	3	1965	* 865	
8262	84	סמילנסקי 52	17	8	1974	* 1068	
8262	85	סמילנסקי 54	18	6	1972	* 995	

8262	89	סמילנסקי 56	16	7	1973	930 *	
8262	90	סמילנסקי 58	9	7	1993	928 *	
8262	46	ז'בוטינסקי 1	8	3	1980	1033	בחלקה קיים גם מלון
8262	47	ז'בוטינסקי 3	20	5	1998	1111	
8262	48	ז'בוטינסקי 5	16	3	1960	1070	
8262	49	ז'בוטינסקי 7	4	2	1952	1000	
8262	50	ז'בוטינסקי 9	16	8	1978	1001	
8262	52	ז'בוטינסקי 13	16	8	1973	825	
8262	173	שד' ירושלים 12 שד' ירושלים 14	9	10	2014	934	
8262	42	שד' ירושלים 2	13	3	1961	1077	בקשה מאושרת לתמ"א 38
8262	43	אוסישקין 39	10	3	1960	1028	
8262	44	אוסישקין 41	16	5	1964	1022	
8262	106	אוסישקין 43	18	9	1972	909	
8262	105	קרליבך 1	16	8	1970	909	
8262	56	קרליבך 6	12	8	1997	860	
8262	62	שד' ירושלים 4	14	8	1968	928	
8262	61	שד' ירושלים 6 / שד' חן 2	6	4	1955	903	
סה"כ			**653**			**45,165 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם :

מיקום עירוני : המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות : סמילנסקי, שד' ז'בוטינסקי, שד' ירושלים, גובל בדרום בפיכמן יעקב ושד' חן. בסמיכות לגן שרה אהרונסון.
שטח מתחם : כ- 50 דונם.
יעודי קרקע מאושרים : מגורים ג', מגורים ד' לפי נת/100/ש/1, מגורים ד' לפי נת/42/548, מגורים ג' לפי נת/4/548, מגורים ומלונות מיוחד לפי נת/2/7/548.
טיפוסי בינוי קיימים : המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בגובה 3-9 קומות ונבנו לפני שנת 1980. מספר בנינים גבוהים בגובה 7-9 קומות.
מגרשים : רובם בגודל של כ-1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ-20 מ'. מיעוטן גדולות יותר וחזיתן באורך 46 מ'.
שירותי ציבור: גני ילדים : במתחם זה לא קיימים גני ילדים בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 13 כיתות גני ילדים.
בתי ספר יסודיים : בטווח של 500 מ' אין בתי ספר. בטווח של 750 מ' קיימים 2 מוסדות ממלכתיים חינוך על יסודי : בטווח של 1500 מ' ישנם 5 בתי ספר - אחד ממלכתי דתי, 1 חרדי, 2 פרטיים ואחד מיוחד. מרבית תלמידי המתחם לומדים בבית ספר "טשרניחובסקי" בשכונת רמת חן. במרחק של עד 500 מ' קיים מבנה תיכון "טשרניחובסקי" לשעבר, המשמש כיום את משרדי אגף החינוך.
בריאות : המתחם נהנה מהקרבה ללב העיר ומשורת היטב בסניפים המרכזיים של קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ'. בתי כנסת : קיימים בטווח הליכה של 250- 500 מ'. קהילה : בטווח 500 מ' קיימים מוסדות לדיור מוגן, מרכז קהילתי לנוער- מועדון "המקלט".
תכנון תחבורתי : המתחם ממוקם לאורך סמילנסקי וז'בוטינסקי המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. שד' ח"ן- הרחוב האמצעי והמרכזי במתחם בזכות דרך צרה וחד סטרית בחלקו.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025" : רחוב ז'בוטינסקי/ אוסישקין מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים : בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי/ אוסישקין.

הנחיות כלליות :

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 למעט כמפורט בהנחיות הפרטניות.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות לפי הנחיות פרטניות.

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. תת מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק ל-2 תכניות צל.

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 1.1.1980 .

2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד ברח' אוסישקין/ ז'בוטינסקי ושד' חן הינו 2.8-3.2, וברח' סמילנסקי 3-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:

א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).

- ברח' ז'בוטינסקי/ אוסישקין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
- ברח' סמילנסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
- בשד' ירושלים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
- בשד' חי"ן יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ גג).
- מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.

ב. ככל הניתן יתוכננו פרויקטים משותפים לרח' סמילנסקי ושד' חן / אוסישקין ושד' חן.

ג. 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.

ד. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.

ה. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.

ו. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב שד' חן ושד' ירושלים ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צימצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

ז. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לפי גוש/חלקה: 8262 /44, 8262 /59, 8262 /82, 8262 /81, בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ -4 מ'.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.

10. **גמישות**:

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.

11. **מדיניות תכנון**:

מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

12. **שלביות:**

במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. <u>אפיון המתחם</u>:
1. דרגה חברתית: 1.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: אין.

ב. <u>הנחיות</u>:
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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **גוש 8262 חלקות 42, 43 – אוסישקין 39-37:** בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 5 מיום 8.4.2019. **ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיס זו.**

ב. **גוש 8262 חלקה 169 – שד' חן 5:** בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 6 מיום 21.5.2019. **ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיס זו.**

ג. **גוש 8262 חלקות 46, 48, 51 – ז'בוטינסקי 1, 5, 11:** על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר בנוסף למתחמי תכנון משמעותיים: 1. תכנית מפורטת נקודתית. 2. תמ"א 38 במגרשים בהם למעלה מ-4 יח"ד בהיתר בהתאם למדיניות העירונית, וכל עוד לא פג תוקפה של התכנית. 3. חיזוק/עיבוי. **בתום 12 חודשים ממועד אישור כרטיס זה, יבחן בשנית.**

ד. **גוש 8262 חלקה 49 – ז'בוטינסקי 7:** תותר הכנת תכנית מפורטת נקודתית. <u>גמישות</u>: בכפוף לאישור מהנדס העיר ותועלת ציבורית משמעותית, יותר פי 1.5 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 22 יח"ד לדונם.

ה. **<u>מתחם משנה 1</u>: גוש 8262 חלקות 82, 83, 87, 88 – שד' חן 11, 13, 17, 19:** מתחם לפינוי בינוי בשלמותו. באישור מהנדס העיר תותר חלוקת מתחם המשנה למתחמי ביצוע שונים ככל ויוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש.
<u>גמישות</u>: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ו. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

גוש	חלקה	כתובת
8262	78	שד' חן 7
8262	79	שד' חן 9
8262	57	שד' חן 12 / קרליבך 3
8262	87	שד' חן 17
8262	53	שד' חן 18
8262	107	סמילנסקי 46-44
8262	108	סמילנסקי 48
8262	84	סמילנסקי 52
8262	85	סמילנסקי 54
8262	89	סמילנסקי 56
8262	50	ז'בוטינסקי 9
8262	52	ז'בוטינסקי 13
8262	106	אוסישקין 43
8262	105	קרליבך 1

ז. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8262	172	שד' חן 1
8262	163	שד' חן 3
8262	60	שד' חן 4 , 6
8262	58	שד' חן 10

8262	125	שד' חן 15
8262	90	סמילנסקי 58
8262	173	שד' ירושלים 12, 14
8262	56	קרליבך 6

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

בהכנה

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 37

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות דנקנר מאיר, גד מכנס וז'בוטינסקי

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 חלקה במ"ר	הערות
8262	146	-	-	-	-	1350	מלון בלו וייס
8262	151	-	-	-	-	6423	מבנה בבנייה – "שער הים"
8262	19	-	-	-	-	*1001	
8262	20	-	-	-	-	*1001	
8262	4	דנקנר 2	1	2	-	1035	יעוד שצ"פ
		דנקנר 6					
8262	3	דנקנר 8	1	1	1970	1017	מעורב ביעוד שצ"פ
8262	15	דנקנר 5	18	8	1972	*926	
8262	123	דנקנר 7	24	8	1977	1220	
8262	17	דנקנר 9	14	7	1978	*898	
8262	18	דנקנר 11	15	8	1972	1001	
8262	154	דנקנר 15	12	8	1994	1502	
8262	23	דנקנר 17	20	11	1973	1001	
8258	16	דנקנר 19					
8258	93	דנקנר 21	29	15	2017	1885	
		דנקנר 23					
8258	19	ז'בוטינסקי 24	22	8	1992	1549	
8258	18	ז'בוטינסקי 22	18	7	1971	952	
8258	17	ז'בוטינסקי 20	16	4	1963	1002	
8262	24	ז'בוטינסקי 18	16	8	1978	1001	
8262	25	ז'בוטינסקי 16	12	9	1987	1001	
8262	26	ז'בוטינסקי 14	16	5	1966	1001	
8262	27	ז'בוטינסקי 12	16	8	1969	1001	
8262	18	ז'בוטינסקי 10	10	8	1996	1000	
8262	29	ז'בוטינסקי 8	16	4	1970	1058	
8262	30	ז'בוטינסקי 6	30	5	1966	1207	
8262	122	ז'בוטינסקי 4	16	9	1973	1013	
8262	32	ז'בוטינסקי 2ב'	6	3	1959	1056	
		גד מכנס 30	6				
8262	13	גד מכנס 26	30	8	1970	*910	

	14					*962	
סה"כ			**372**			**34,974 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

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 בדרום מערב העיר, בין הרחובות: דנקנר, גד מכנס וז'בוטינסקי. המתחם סמוך לטיילת החוף ולמצוק החופי.
שטח מתחם: כ- כ- 35 דונם, רובם ביעוד מגורים.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד', מגורים ג' לפי נת/100/ש/1, מגורים ד' לפי נת/מק/40/548, אזור מגורים מיוחד לפי נת/5/548/ב, מגורים לפי 408-0589176, מלונאות מיוחד לפי נת/10/548.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בבנייה רוויה. מרביתם נבנו אחרי 1980.
מגרשים: רובם בשטח של כ-1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ-25 מ'. מיעוטן גדולות יותר.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם אין גני ילדים בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' אין בתי ספר. בטווח של 750 מ' קיים בית ספר ממלכתי אחד. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 2 בתי ספר אקסטרנים. בריאות: המתחם נהנה מקרבה לקופת חולים. קהילה: בטווח 500 מ' אין שירותי קהילה. בתי כנסת: קיימים בטווח הליכה של 250- 500 מ'.
תכנון תחבורתי: כיום הרחוב אינו משורת בצורה מיטבית, ממוקם לאורך רחוב ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית בתדירות לא גבוהה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב ז'בוטינסקי מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי. המתחם סמוך גם לשביל אופניים "טיילת החוף".

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של 'פינוי בינוי'. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.

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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.5-2.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
   - ברח' ז'בוטינסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג).
   - במיקומים בהם קיים מסחר, ייבנה שטח מסחרי בקומת המסד.
   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. מעל קומות המסד (קומה מסחרית וקומות מסד נוספות ככל ויוגדר ע"י מהנדס העיר) הבינוי ישמור על תכסית מצומצמת והקטנת ההשפעה הנפחית על סביבתו ככל הניתן, זאת בין היתר, באמצעות קווי בניין צידיים מוגדלים ומרפסות שקועות.
   ד. הבינוי יפנה חזית אחורית ראויה לכיוון מזרח.
   ה. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
   ו. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.

ז. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב ז'בוטינסקי ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צימצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.

10. **גמישות**:
   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.

11. **מדיניות תכנון**
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

12. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
   1. דרגה חברתית: 1.
   2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
   3. סוחרים: ברחוב ז'בוטינסקי 2.

ב. הנחיות:
   1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כולל רשימת סוחרים ועמדתם לתוכנית, כתנאי להצגת התכנון.
   2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
   3. קרן תחזוקה: לא פחות מ-25% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. מתחם משנה 1: גוש 8262 חלקה 32 – ז'בוטינסקי 2: מיועד למתחם פינוי בינוי וידרש לחבור למבנה נוסף.
גמישות: ניתן לחבור למבנים רלוונטיים במתחמים שכנים לרבות ז'בוטינסקי 1.

ב. מתחם משנה 2: גוש 8262 חלקה 29, 26, 17– ז'בוטינסקי 8, 14, 20: מיועד למתחם פינוי בינוי.

ג. גוש 8262 חלקה 30 – ז'בוטינסקי 6: ככל ויתבקש תבחן אפשרות להתחדשות עירונית במסלול של תמ"א 38/1, חיזוק/עיבוי. בתום 12 חודשים ממועד אישור כרטיס מתחם זה, יבחן מחדש.

ד. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8262	15	דנקנר 5
8262	123	דנקנר 7
8262	17	דנקנר 9
8262	18	דנקנר 11
8262	23	דנקנר 17
8258	18	ז'בוטינסקי 22
8262	24	ז'בוטינסקי 18
8262	27	ז'בוטינסקי 12
8262	18	ז'בוטינסקי 10
8262	122	ז'בוטינסקי 4

למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8262	4	דנקנר 2, 6
8262	3	דנקנר 8
8258	16	דנקנר 19
8258	93	דנקנר 21,23
8258	19	ז'בוטינסקי 24
8262	25	ז'בוטינסקי 16
8262	13,14	גד מכנס 26

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

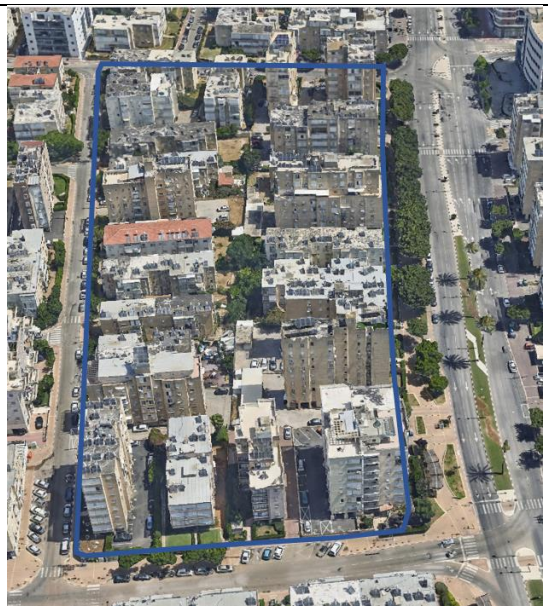
מדיניות

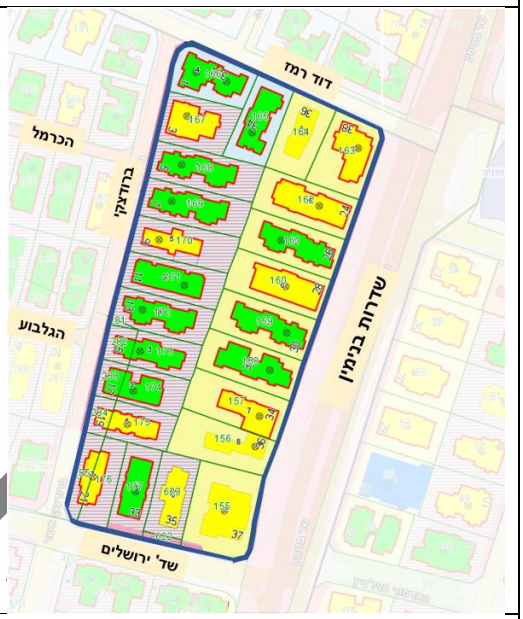
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 36

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות שד' בנימין, ברודצקי, דוד רמז, שד' ירושלים





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 חלקה במ"ר	הערות
8260	171	ברודצקי 11	12	3	1954	894	
8260	172	ברודצקי 13	12	3	1959	850	
8260	173	ברודצקי 15	12	3	1953	832	
8260	174	ברודצקי 17	11	3	1953	774	
8260	175	ברודצקי 19	12	5	1973	767	
8260	176	ברודצקי 21	14	7	1972	903	
8260	167	ברודצקי 3	14	5	1968	870	
8260	168	ברודצקי 5	12	3	1957	987	
8260	169	ברודצקי 7	12	3	1957	956	
8260	170	ברודצקי 9	11	5	1954	925	
8260	166	דוד רמז 32 / ברודצקי 1	19	4	1954	861	- יח"ד לפי היתר
8260	165	דוד רמז 34	18	4	1953	851	
8260	164	דוד רמז 36	14	5	1986	852	
8260	163	דוד רמז 38	20	7	1978	1028	
8260	177	שד' ירושלים 33	9	4	1964	800	
8260	623	שד' ירושלים 35	9	5	1991	724	
8260	155	שד' ירושלים 37	28	7	1971	1421	
8260	162	שדרות בנימין 24	15	5	1970	1028	
8260	161	שדרות בנימין 26	6	3	1959	1035	
8260	160	שדרות בנימין 28	22	6	1973	1035	- מסחר קיים
8260	159	שדרות בנימין 30	12	3	1980	1035	
8260	158	שדרות בנימין 32	16	4	1951	1035	
8260	157	שדרות בנימין 34	21	7	1980	1037	
8260	156	שדרות בנימין 36	16	8	1984	1043	
סה"כ			**349**			**22,543 מ"ר**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה , עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: שד' בנימין, רמז, ברודצקי ושד' ירושלים.
שטח מתחם: כ- 22.6 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ב', מגורים ה' לפי נת/100/ש/1.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בגובה 8-3 קומות ונבנו לפני שנת 1980.
מגרשים: בגודל של כ-1 דונם בגאומטריה מלבנית. חזית החלקות כ-20 מ'.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם קיימים 2 גני ילדים בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 12 כיתות גני ילדים.
בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' אין בתי ספר. בטווח של 750 מ' קיימים 3 מוסדות: ממלכתי, ממלכתי דתי וחרדי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 בתי ספר: אחד ממלכתי, 4 חרדיים, 2 פרטיים ואחד מיוחד. במרחק של עד 500 מ' קיים מבנה תיכון "טשרניחובסקי" לשעבר, המשמש כיום את משרדי אגף החינוך. בריאות: המתחם נהנה מהקרבה ללב העיר ומשורת היטב בסניפים המרכזיים של קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ. בתי כנסת: קיימים בטווח הליכה של 250- 500 מ'. קהילה: בטווח 500 מ' קיימים מעונות יום, מרכז קהילתי לקשיש ומרכז לבריאות הנפש - בית בריצ'ר.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שד' בנימין המהווה ציר תנועה עירוני אורכי ראשי ברוחב 40 מ', לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית. רח' ברודצקי בזכות דרך צרה וחד סטרית, המתחם ממוקם במרחק של 200 -400 מ' מהתחנה המרכזית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בנימין מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים מאזורים שונים בעיר.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית האב לאופניים ותכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוץ חזיתות לפי הנחיות פרטניות.

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: במתחם ששטחו מעל 25 דונם תותר הכנת תכנית צל לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר. 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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד הינו 3.5-3 :1. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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' בנימין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - בשד' ירושלים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' רמז יותר גובה בינוי עד 18 קומות ברוטו (ק+16+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' ברודצקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).
   - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
ב. תינתן עדיפות למתחם מחובר ברודצקי – שד' בנימין.
ג. 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.
ד. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.

ה. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
ו. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ברודצקי, דוד רמז ושד' ירושלים ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
ז. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שד' בנימין לברודצקי בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ -4 מ' במתחם לפינוי בינוי שיכלול לפחות 4 בניינים במצב הנכנס.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
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.
11. **מדיניות תכנון**:
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: מיעוט סוחרים ברחוב שדרות בנימין.

ב. הנחיות:
1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני מתנאי להצגת התכנון.
2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
3. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **גוש 8260 חלקה 177 – שד' ירושלים 33:** בנוסף לצירוף הבניין למתחם תכנון משמעותי לפינוי בינוי, וככל ולא יתאפשר חיבור למתחם פינוי בינוי, יותר: 1. חידוש במסלול תמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית, וכל עוד לא פג תוקפה של התכנית. בהתאם להנחיית מהנדס העיר יכול ותידרש תוכנית לפי סעיף 23. 2. חיזוק/עיבוי.

ב. **מתחם משנה לפינוי בינוי:** מתחם שכל בנייניו מיועדים להליך פינוי בינוי. תותר חלוקה למתחמי משנה באישור מהנדס העיר, ככל ויוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש.

גוש	חלקה	כתובת
8260	171	ברודצקי 11
8260	172	ברודצקי 13
8260	173	ברודצקי 15

8260	174	ברודצקי 17
8260	175	ברודצקי 19
8260	167	ברודצקי 3
8260	168	ברודצקי 5
8260	169	ברודצקי 7
8260	170	ברודצקי 9
8260	162	שדרות בנימין 24
8260	161	שדרות בנימין 26
8260	166	דוד רמז 32 / ברודצקי 1
8260	165	דוד רמז 34
8260	158	שדרות בנימין 32

<u>גמישות</u>: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

גוש	**חלקה**	**כתובת**
8260	160	שדרות בנימין 28
8260	155	שד' ירושלים 37
8260	163	דוד רמז 38
8260	176	ברודצקי 21
8260	159	שדרות בנימין 30

ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	**חלקה**	**כתובת**
8260	157	שדרות בנימין 34
8260	156	שדרות בנימין 36
8260	164	דוד רמז 36

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

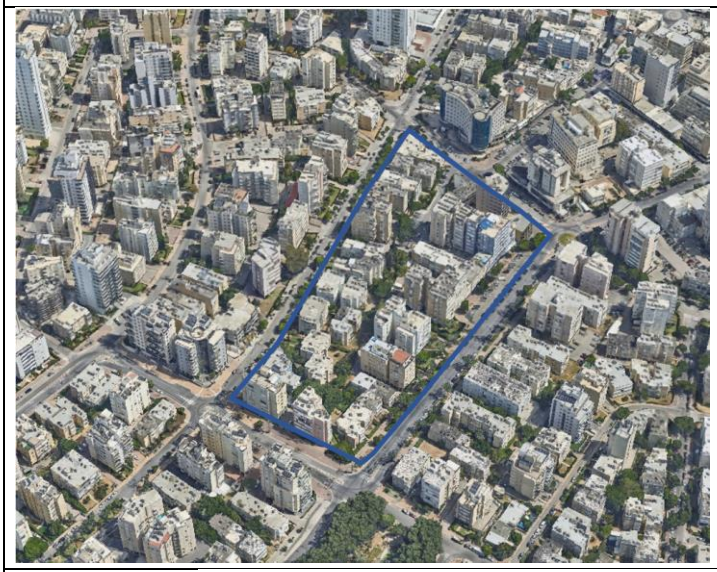
-מהדורה מס' 1-

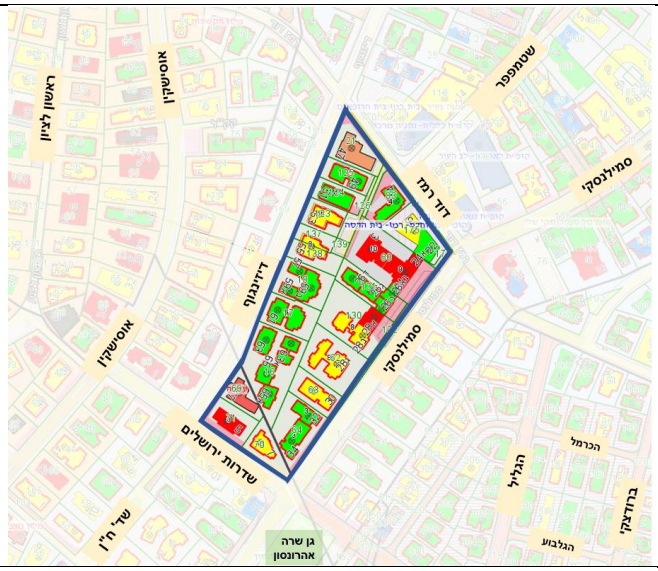
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 33

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות דוד רמז, סמילנסקי, שדרות ירושלים, דיזינגוף





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 חלקה במ"ר	הערות
8262	71	שדרות ירושלים 5	16	9	1976	1064	
8262	70	שדרות ירושלים 7	15	8	1970	945	
8262	69	דיזנגוף 67	-	-	1961	*837	מלון
8264	16	דיזנגוף 65 א'	8	4	1962	*2853	
		דיזנגוף 65	8	4			
		דיזנגוף 63	8	4			
		דיזנגוף 63 א'	10	3			
8264	17	דיזנגוף 61	15	4	1962	*1791	
8264	18	דיזנגוף 59 א'	8	4	1957	*1530	
		דיזנגוף 59 ב'	8	4	1957		
		דיזנגוף 57	8	4	1956		
8264	137	דיזנגוף 55	24	8	1975	499	
8264	123	דיזנגוף 53	14	5	1964	*843	
8264	124	דיזנגוף 51	16	4	1950	*826	
8264	125	דיזנגוף 49	12	4	1964	*826	
8264	21	דיזנגוף 47	-	-	1966	*1307	בית אבות
8264	83	רמז 14	12	4	1960	965	
8264	175	רמז 16		4	1996	1406	קופת חולים מאוחדת
		סמילנסקי 22		8			
8264	60	חיבת ציון 3	27	10	1973	*2848	
		סמילנסקי 24 א',ב'	30	9	1973		
		סמילנסקי 26 א'	22	4	1962		
8264	131	סמילנסקי 26 ב'	6	4	1962	*1216	
		סמילנסקי ג'	11	4			
		סמילנסקי ד'	11	4			
8264	130	סמילנסקי 28 א'	11	9	1965	*2187	
		סמילנסקי 28 ב'	23	8	1965		
	62	סמילנסקי 28 ג'	26	8	1965	*2033	
	63	סמילנסקי 30	20	7	1976	*1034	
	64	סמילנסקי 32	8	3	1955	*1846	

8264	64	סמילנסקי 34	8	3	1955	*1846	
סה"כ			**385**			**28,702 מ"ר** *כולל שטחים לפני הפקעה	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר. בין הרחובות: דוד רמז, סמילנסקי, שדרות ירושלים, דיזינגוף. המתחם סמוך לגן שרה אהרונסון.
שטח מתחם: כ- 28 דונם, רובם ביעוד מגורים.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד' לפי נת/100/ש/1, מסחרי מיוחד לפי נת/53/114.
טיפוסי בינוי קיימים: מרבית המבנים נבנו לפני 1980 בגובה 3-4 קומות.
מגרשים: מגרשים בשטח משתנה.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה אין גני ילדים בטווח של 250 מ'. בטווח של 500 מ' קיימות 6 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' אין בתי ספר, בטווח של 750 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 3 בתי ספר ממלכתי דתי, בית ספר מיוחד, ו-3 בתי ספר אקסטרנים. בריאות: קיים סניף קופת חולים אחד בטווח 500 מ'. קהילה: המתחם לא נהנה משירותי קהילה. דת: קיימים בתי כנסת בטווח של 250-500 מ'.
תכנון תחבורתי: המתחם אינו משורת בצורה מיטבית. יחד עם זאת, מצוי במרחק של כ-550 מ' הליכה מהתחנה המרכזית. תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": המתחם ממוקם במרחק הליכה מרחוב ז'בוטינסקי הצפוי להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך פינוי בינוי.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.

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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד ברח' דיזינגוף הינו 2.8-3.2 וברח' סמילנסקי הינו 3-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
   - ברח' דיזינגוף יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+24+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' סמילנסקי יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+19+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' דוד רמז יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+14+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים 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.
   ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות דיזינגוף, רמז וסמילנסקי ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
   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.
11. **מדיניות תכנון**:
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
   1. דרגה חברתית: 1.
   2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
   3. סוחרים: ברחובות דוד רמז וסמילנסקי.

ב. הנחיות:
   1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כולל רשימת סוחרים ועמדתם לתוכנית, כתנאי להצגת התכנון.
   2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
   3. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **מתחם משנה 1: גוש 8264 חלקות 16,17,18, 64 – דיזינגוף 57,59,61,63,65 סמילנסקי 32,34** - מתחם לפינוי בינוי בשלמותו. באישור מהנדס העיר תותר חלוקת מתחם המשנה למתחמי ביצוע שונים ככל ויוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ב. **מתחם משנה 2: גוש 8264 חלקות 137, 123, 124, 83 - דיזינגוף 49, 51, 53, דוד רמז 14** - מתחם לפינוי בינוי בשלמותו.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ג. **מתחם משנה 3: גוש 8264 חלקות 131, 130 - סמילנסקי 26, 28 א'** - הנחיות מיוחדות: ההתחדשות תכלול חיזוק ותוספת קומות לסמילנסקי 26, שיפוץ של בניין 28 א'. ככל ויתאפשר תידרש חפירת חניון תת קרקעי.

ד. **גוש 8264 חלקה 21- סמילנסקי 47 – בית אבות בית גרינשטיין:** התחדשות לפי תכנית מאושרת / יינתנו הנחיות מיוחדות ע"י מהנדס העיר.

ה. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

גוש	חלקה	כתובת
8262	71	שדרות ירושלים 5
8262	70	שדרות ירושלים 7
8264	137	דיזנגוף 55

8264	137	דיזנגוף 55
8264	123	דיזנגוף 53
8264	124	דיזנגוף 51
8264	125	דיזנגוף 49
8264	60	חיבת ציון 3, סמילנסקי 24 א',ב'
8264	62	סמילנסקי 28 ג'
8264	63	סמילנסקי 30

ו. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8262	69	דיזנגוף 67
8264	175	רמז 16 , סמילנסקי 22

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

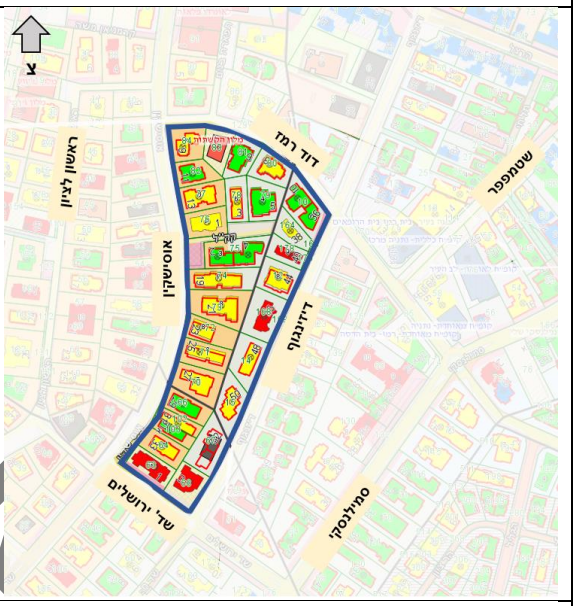
-מהדורה מס' 1-

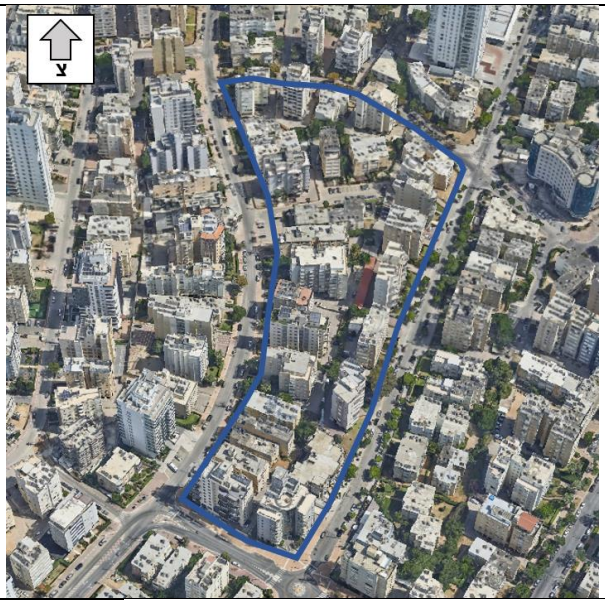
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 32

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות דיזינגוף, דוד רמז, אוסישקין ושד' ירושלים





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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8263	82	אוסישקין 11	12	3	1953	794	-בקשה להיתר לתמ"א 38
8263	77	אוסישקין 13	20	6	1965	969	
8263	74	אוסישקין 19	20	6	1969	1199	
8263	73	אוסישקין 21	32	8	1977	1505	
8263	72	אוסישקין 23	13	8	1964	995	
8263	71	אוסישקין 25	16	8	1958	1033	
8263	70	אוסישקין 27	20	7	1972	1235	
8262	66	אוסישקין 29	9	4	1962	826	
8262	102	אוסישקין 31	9	5	1964	462	
8262	103	אוסישקין 31א	8	3	1964	463	
8262	64	אוסישקין 33	12	7	1974	844	-בקשה למידע לתמ"א 38
8263	83	אוסישקין 4	---	9	---	837	מלון הקשתות
8263	81	דוד רמז 6	12	4	1962	875	
8263	80	דוד רמז 8	16	8	1972	915	
8264	10	דוד רמז 10	20	4	1962	1355	
8264	164	דיזינגוף 38	8	8	1990	681	
8264	178	דיזינגוף 40	9	9	2005	667	
8264	12	דיזינגוף 44	16	8	1971	1017	
8264	168	דיזינגוף 46	18	9	1996	1277	
8264	14	דיזינגוף 48	14	7	1968	1203	
8264	15	דיזינגוף 50	17	8	1971	1108	
8262	67	דיזינגוף 52	---	---	---	1249	תמ"א 38 בבניה
8263	76	קק"ל 1	14	8	1994	910	
8263	75	קק"ל 2-4	15	3	1957	1414	
8263	78	קק"ל 3	12	6	1972	770	
8263	79	קק"ל 5	14	4	1966	1075	
8263	84	רמז 9	14	7	1964	959	
8262	63	שד' ירושלים 1	17	9	2007	929	

8262	68	שד' ירושלים 3	17	10	2006	1009		
סה"כ			**404**			**28,575 מ"ר**		

הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: הרחובות דיזינגוף, דוד רמז, אוסישקין ושד' ירושלים.
שטח מתחם: כ-30 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד', מגורים ג' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים מיוחד לפי נת/24/289, חניה לפי נת/114, אזור מגורים מיוחד לפי נת/81/800.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם נבנו לפני 1980, בגובה משתנה.
מגרשים: בשטחים משתנים.
שירותי ציבור: גני ילדים: קיים מעון יום, לא קיימות כיתות גן בטווח של 500 מ'.
בתי ספר יסודיים: לא קיימים מוסדות בטווח של 500 מ', בטווח של 750 מ' קיים בית ספר ממלכתי אחד.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: 3 חרדיים, 3 אקסטרניים, אחד ממלכתי דתי, אחד מיוחד.
בריאות: המתחם לא נהנה משירותי בריאות. בתי כנסת: בטווח 500 מ' קיימים 19 בתי כנסת. קהילה: בטווח 500 מ' קיימים 2 מרכזי יום לקשיש, 3 מוסדות דיור מוגן.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך רחוב אוסישקין המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית בתדירות לא גבוהה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב אוסישקין מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב אוסישקין.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליכים שונים של התחדשות: פינוי בינוי, תמ"א 38, חיזוק /עיבוי.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.

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. תת מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק למספר תכניות צל.
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 1.1.1980 . גמישות: תכנית צל לחלק מהמתחם.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.8-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
   - ברח' אוסישקין יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+24+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' דיזינגוף יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+24+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' דוד רמז יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+14+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' קק"ל יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+14+ גג).
   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.
   ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות דוד רמז, שד' ירושלים, אוסישקין ודיזינגוף ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה

לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
   א. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.

10. **גמישות**:
   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.

11. **מדיניות תכנון:**
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

12. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
   1. דרגה חברתית: 1.
   2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
   3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
   1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כולל רשימת סוחרים ועמדתם לתוכנית, כתנאי להצגת התכנון.
   2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
   3. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. גוש 8263 חלקה 82 – אוסישקין 11: תותר התחדשות בהליך תמ"א 38. ככל ויעברו 12 חודשים מאישור כרטיס מתחם זה וטרם הוגשה ואושרה ע"י הועדה בקשה להיתר, תיבחן מחדש הנחיה פרטנית זו. הנחיה זו תקפה כל עוד לא פג תוקף תמ"א 38.

ב. מתחם משנה 1: גוש 8263 חלקה 79, גוש 8264 חלקה 10 – קק"ל 5, דוד רמז 10: מיועד למתחם פינוי בינוי.
מתחם משנה 2: גוש 8263 חלקה 75, 74 – קק"ל 4-2, אוסישקין 19: מיועד למתחם פינוי בינוי.
גמישות: בכפוף לתוכנית צל בהתאם להוראות סעיף 1 לכרטיס זה, יותר שינוי בגבולות מתחמי המשנה.

ג. גוש 8263 חלקה 81 – דוד רמז 6: תותר התחדשות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. תועלת ציבורית תוגדר כגן ילדים בקומת הקרקע והרחבת זכות הדרך ברח' דוד רמז בזיקת הנאה לציבור. הנחיה זו תקפה כל עוד לא פג תוקף תמ"א 38.

ד. גוש 8263 חלקה 64 – אוסישקין 33: תותר התחדשות עירונית במסלול של תמ"א 38, חיזוק/עיבוי. ככל ויעברו 12 חודשים מאישור כרטיס מתחם זה וטרם הוגשה ואושרה ע"י הועדה בקשה להיתר, תיבחן מחדש הנחיה פרטנית זו. הנחיה זו תקפה כל עוד לא פג תוקף תמ"א 38.

ה. מתחם משנה 3: גוש 8262 חלקות 66, 102, 103 – אוסישקין 29, 31, 31א: מיועד למתחם פינוי בינוי.

ו. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8263	77	אוסישקין 13
8263	73	אוסישקין 21
8263	72	אוסישקין 23
8263	71	אוסישקין 25
8263	70	אוסישקין 27
8263	80	דוד רמז 8
8264	12	דיזינגוף 44
8264	15	דיזינגוף 50
8263	78	קק"ל 3
8263	84	רמז 9

ז. במגרשים המפורטים להלן, היתר הבניה ניתן לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

גוש	**חלקה**	**כתובת**
8263	83	אוסישקין 4
8264	164	דיזינגוף 38
8264	178	דיזינגוף 40
8264	168	דיזינגוף 46
8264	14	דיזינגוף 48
8263	76	קק"ל 1
8262	63	שד' ירושלים 1
8262	68	שד' ירושלים 3

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

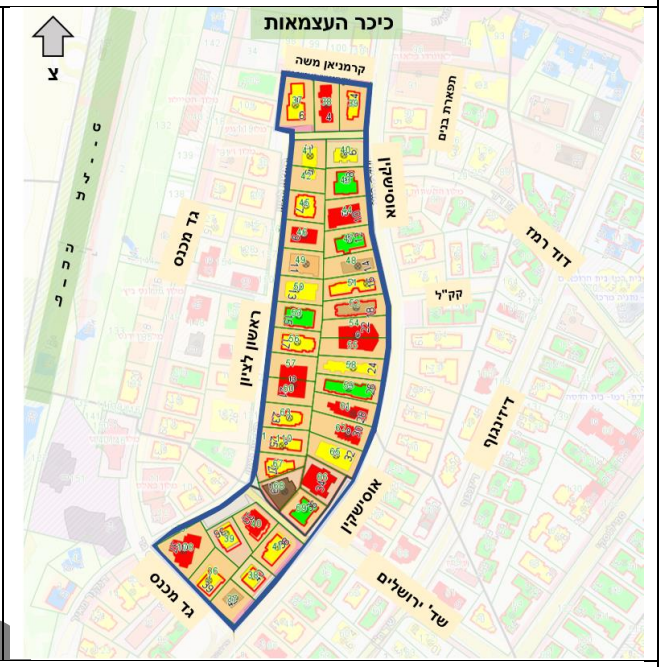
מדיניות

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 31

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות גד מכנס, ראשון לציון, קרמניאן משה



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 חלקה במ"ר	הערות
8263	40	אוסישקין 6	17	8	2002	803	
8263	43	אוסישקין 8	6	3	1959	852	בקשה להיתר לתמ"א 38
8263	44	אוסישקין 10	28	10	2019	938	היתר בניה לפי תמ"א 38
8263	47	אוסישקין 12	10	3	1958	909	
8263	48	אוסישקין 14	12	8	2011	822	תמ"א 38 בביצוע
8263	51	אוסישקין 16	21	7	1975	930	
8263	52	אוסישקין 18	20	20	2011	917	תמ"א 38 בביצוע
8263	54	אוסישקין 22	34	9	1982	994	מבנה אחד על 2 חלקות
8263	55	אוסישקין 22	17	9	1980	917	
8263	58	אוסישקין 24	16	6	1984	979	
8263	59	אוסישקין 26	16	4	1964	966	
8263	61	אוסישקין 28	18	9	2003	986	
8263	62	אוסישקין 30	16	9	1990	1028	
8263	65	אוסישקין 32	18	5	1982	1013	
8263	66	אוסישקין 34	23	14	2014	936	
8263	69	אוסישקין 36	12	3	1959	833	
8262	41	אוסישקין 38	20	7	1968	1045	
8262	38	אוסישקין 40	14	7	1970	752	
8262	37	אוסישקין 42				774	בבנייה
8262	36	גד מכנס 39	13	7	1964	986	
8263	42	ראשל"צ 5	24	8	1981	668	
8263	45	ראשל"צ 7	10	5	1969	864	
8263	46	ראשל"צ 9	15	9	2000	882	
8263	49	ראשל"צ 11	---	3	---	890	בית אבות "בית פלונציקי"

8263	50	ראשל"צ 13	18	8	2000	894	
8263	53	ראשל"צ 15	16	4	1980	929	
8263	56	ראשל"צ 17	16	6	1975	903	
8263	57	ראשל"צ 21	38	13	2015	894	מבנה אחד על 2 חלקות. בנוי לפי תמ"א 38.
8263	60					896	
8263	63	ראשל"צ 23	12	7	1969	886	יש היתר לבניה לפי תמ"א 38
8263	110	ראשל"צ 25	14	8	1980	868	
8263	67	ראשל"צ 27	18	8	1972	731	
8263	68	ראשל"צ 29				753	תמ"א 38 בביצוע
8262	39	ראשל"צ 33	16	9	1974	867	
8262	40	ראשל"צ 35	11	6	1971	832	
8262	178	ראשל"צ 37	20	10	1996	1330	
8263	41	ראשל"צ 38	24	8	1983	705	
סה"כ			**583**			**33,154 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם :

מיקום עירוני : המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות אוסישקין, גד מכנס, ראשון לציון, קרמניאן משה . סמוך לחוף הים ולטיילת.
שטח מתחם : כ- 33 דונם.
יעודי קרקע מאושרים : מגורים ג' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ג' מיוחד לפי נת/13/548, אזור מגורים ג' לפי נת/87/800, מגורים ד' לפי 0255240-408, אזור מגורים ג' מיוחד לפי נת/1/43/800.
טיפוסי בינוי קיימים : המתחם מאופיין בבנייה בגובה מגוון: מספר מבנים בגובה של כ- 3-5 קומות, 7-9 קומות , 3 מבנים גבוהים מעל 10 קומות.
מגרשים : מרבית המגרשים בשטח של כ- 0.9 דונם בגאומטריה מלבנית.
שירותי ציבור : גני ילדים : במתחם זה לא קיימים גני ילדים בטווח הליכה מקסימלי של כ- 500 מ' .
בתי ספר יסודיים : אין בתי ספר יסודיים בטווח של 750 מ'.
חינוך על יסודי : בטווח של 1500 מ' ישנם 4 בתי ספר - אחד ממלכתי דתי,1 חרדי, 2 אקסטרניים.
בריאות : המתחם נהנה מ-5 קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ'. בתי כנסת : בתחום המתחם קיימים 15 בתי כנסת בטווח הליכה של 500 מ'. קהילה : בטווח 500 מ' קיימים 7 מוסדות לדיור מוגן, 2 מרכזים קהילתיים לקשיש.
תכנון תחבורתי : סמוך לרחוב אוסישקין המהווה ציר תנועה המשורת בתחבורה ציבורית עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025" : רחובות אוסישקין וגד מכנס הסמוך מתוכננים להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים : בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחובות אוסישקין וגד מכנס. בהתאם לתכנית האב לשבילי אופניים מתוכנן גם שביל אופניים לאורך טיילת החוף, מרביתו בביצוע.

הנחיות כלליות :

המתחם להתחדשות מגוונת. פינוי בינוי, תמ"א 38 לפי ההנחיות המפורטת.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות לפי ההנחיות הפרטניות.

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. תת מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק למספר תכניות צל.
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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד** : עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד הינו 2.8-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית** : המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים** : לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.

5. **תמהיל יח"ד**:
א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
- ברח' אוסישקין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג).
- ברח' ראשון לציון יותר גובה בינוי עד 18 קומות ברוטו (ק+16+ גג).
- שטחי מסחר, משרדים 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.
ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב אוסישקין ברוחב של 2 מטר לפחות.
7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
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.
11. **מדיניות תכנון:**
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-25% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **גוש 8263 חלקה 43 – אוסישקין 8**: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 26 מיום 27.07.2020. **ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.**

ב. **גוש 8263 חלקה 23 – ראשון לציון 23**: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 23 מיום 19.08.2015. **ככל שיפוג/פג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.**

ג. **גוש 8263 חלקות 47, 69 - אוסישקין 12, 36:** על רקע קושי ביצירת מתחמים רציפים לפינוי בינוי, יותר: 1. מתחם תכנון לפינוי בינוי (כולו או חלקו). 2. תמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית, וכל עוד לא פג תוקפה של התכנית. יכול ותדרש תוכנית לפי סעיף 23. 3. חיזוק/עיבוי.

ד. **גוש 8263 חלקה 59 - אוסישקין 26:** על רקע קושי ביצירת מתחמים רציפים לפינוי בינוי, יותר: 1. מתחם תכנון לפינוי בינוי (כולו או חלקו). 2. תמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית, וכל עוד לא פג תוקפה של התכנית. יכול ותדרש תוכנית לפי סעיף 23. 2. חיזוק/עיבוי.

ה. **גוש 8263 חלקות 53,56 – ראשון לציון 15,17:** מתחם תכנון לפינוי בינוי (כולו או חלקו).

ו. **גוש 8263 חלקה 49 – ראשון לציון 11:** בית אבות. יימסרו הנחיות פרטניות.

ז. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8263	51	אוסישקין 16
8263	67	ראשל"צ 27
8262	39	ראשל"צ 33
8262	40	ראשל"צ 35
8262	41	אוסישקין 38
8262	37	אוסישקין 42
8262	36	גד מכנס 39
8263	56	ראשל"צ 17

ח. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8263	42	ראשל"צ 5
8263	50	ראשל"צ 13
8263	53	ראשל"צ 15
8263	60,57	ראשל"צ 21
8263	110	ראשל"צ 25
8263	68	ראשל"צ 29
8262	178	ראשל"צ 37
8263	41	ראשל"צ 38
8263	40	אוסישקין 6
8263	44	אוסישקין 10
8263	48	אוסישקין 14
8263	52	אוסישקין 18
8263	54,55	אוסישקין 22
8263	58	אוסישקין 24
8263	61	אוסישקין 28
8263	62	אוסישקין 30
8263	65	אוסישקין 32
8263	66	אוסישקין 34
8262	38	אוסישקין 40
8262	37	אוסישקין 42

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

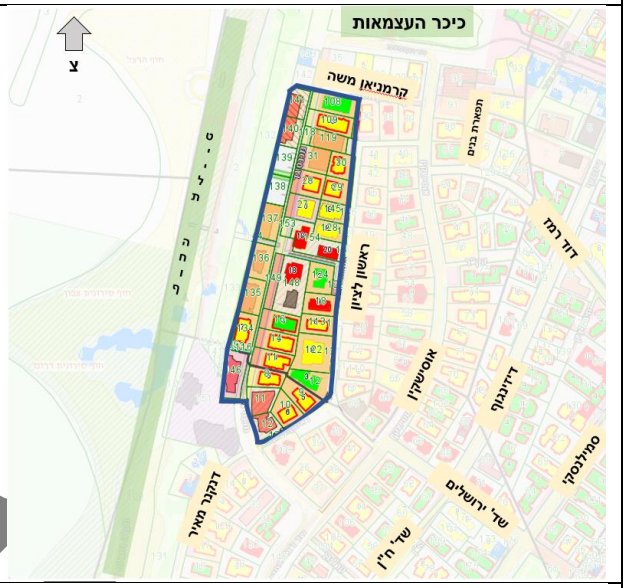
-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 30

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות גד מכנס, ראשון לציון, קרמניאן משה



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 חלקה במ"ר	הערות
8263	108	גד מכנס 5	18	4	2007	1113	
8263	109	גד מכנס 7	20	5	1980	1112	
8263	119	גד מכנס 9	-	-	-	806	מלון מרגוע
8263	31	גד מכנס 11				1008	מלון ג'רמי
8263	28	גד מכנס 13	14	7	1980	1008	
8263	27	גד מכנס 15	24	6	2010	1008	
8263	154	גד מכנס 17	37	19	2014	754	
		ראשון לציון 18	20	20	2011	1594	
8263	148	גד מכנס 19	36	18	2018	2046	
8263	16	גד מכנס 25	16	3	1964	983	
8263	14	גד מכנס 27	20	6	1966	1017	
8263	11	גד מכנס 29	16	6	1969	954*	
8263	8	גד מכנס 31	15	6	1970	859*	
8263	10	גד מכנס 33	-	-	1959	1696*	מלון פאלאס
	11						
8263	39	אוסישקין 4	16	8	1980	977	
8263	38	ראשון לציון 4	18	9	1977	920	
8263	37	ראשון לציון 6	16	8	1974	1349	
8263	30	ראשון לציון 10	14	7	1973	822	
8263	29	ראשון לציון 12	10	5	1980	910	
8263	145	ראשון לציון 14	12	8	2011	730	
8263	128	ראשון לציון 16	14	8	1998	754	
8263	154	ראשון לציון 18	20	20	2011	1594	
8263	124	ראשון לציון 20	6	3	1980	970	
8263	18	ראשון לציון 22	17	9	1980	963	
8263	113	ראשון לציון 24	16	8	1980	862	

8263	122	ראשון לציון 26	14	8	1987	1753	
8263	12	ראשון לציון 30	8	3	1961	992	-שנת בניה לפי בדיקת היתרים
8263	32	ראשון לציון 32	16	5	1965	988	
8263	34	ראשון לציון 34	13	6	1964	869	
סה"כ			**482**			**31,411 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: גד מכנס, ראשון לציון, קרמניאן משה. סמוך לחוף הים ולטיילת.
שטח מתחם: כ-31 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ג' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ג' מיוחד לפי נת/13/548, מגורים ומסחר לפי נת/84/800, דרך משולבת ושביל לפי נת/1/343, מגורים ותיירות לפי 408-0346411, מלונאות מיוחד לפי נת/28/800, אזור בתי מלון לפי נת /19/343/א, מגורים ותיירות לפי נת/מק/41/548.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין בבנייה מגוונת, מבני המגורים מתפלגים לגובה של כ- 3-5 קומות וכ-7-9 קומות, הבנייה המלונאית בגובה של כ-30 קומות או נמוכים יותר.
מגרשים: בשטחים משתנים וצורניות א-רגולריים.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה לא קיימים גני ילדים בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 2 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 כמו בטווח 750 מ' קיים בית ספר אחד ממלכתי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 3 בתי ספר אקסטרנים ו-2 דתיים.
תכנון תחבורתי: המתחם אינו משורת באופן מיטבי בתחבורה ציבורית, ממוקם בסמוך לרחוב אוסישקין המהווה ציר תנועה המשורת בתחבורה ציבורית עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחובות גד מכנס ואוסישקין מתוכננים להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחובות גד מכנס ואוסישקין. בהתאם לתכנית האב לשבילי אופניים מתוכנן גם שביל אופניים לאורך טיילת החוף, מרביתו בביצוע.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של 'פינוי בינוי', חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות. לא תותר התחדשות בהליך תמ"א 38.

1. **תכנון מתחמי:** תכנית צל למתחם משנה רלוונטי שתוודא כי התכנית לא תסכל יכולת מגרשים אחרים להתחדש, תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט. 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: 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 הינו 2.5-2.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. הוראות תמ"מ 8/21/3 מחייבות וייבנו מבנים מעורבי שימושים בהתאם להוראותיה, אלא אם יינתן פטור ממשרד התיירות בתמיכת מהנדס העיר.
5. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.
6. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
7. **הנחיות תכנון**:
   א. מעל קומות המסד (קומה מסחרית וקומות מסד נוספות ככל ויוגדר ע"י מהנדס העיר) הבינוי ישמור על תכסית מצומצמת והקטנת ההשפעה הנפחית על סביבתו ככל הניתן, זאת בין היתר, באמצעות קווי בניין צידיים מוגדלים ומרפסות שקועות.
   ב. הבינוי יפנה חזית אחורית ראויה לכיוון מזרח.
   ג. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).

ד. ברח' גד מכנס יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
ה. ברח' ראשון לציון יותר גובה בינוי עד 18 קומות ברוטו (ק+16+ גג).
ו. מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
ז. 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.
ח. חניה : לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
ט. צמצום כניסות לחניה : זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
י. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ראשון לציון וגד מכנס ברוחב של 2 מטר לפחות.
גמישות : צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

8. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה** : בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).
9. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר** : אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
10. **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.
11. **גמישות** :
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.
12. **מדיניות תכנון**
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
13. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם :
1. דרגה חברתית : 1.
2. שייכות לרובע תפעולי : מרכז העיר.
3. סוחרים : מעט.
ב. הנחיות :
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. קרן תחזוקה : לא פחות מ-25% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. גוש 8263 חלקות 12-10 – ראשון לציון 36-34 – מלון פאלאס: באמצעות תוכנית בניין עיר נקודתית.

ב. מתחם משנה 1: גוש 8263 חלקות 16, 14, 11, 8 – גד מכנס 25, 27, 29, 31 : מתחם לפינוי בינוי בשלמותו.
גמישות : בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ג. מתחם משנה 2: 8263 חלקות 12, 32 – ראשון לציון 30, 32: מתחם לפינוי בינוי בשלמותו.

ד. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

גוש	חלקה	כתובת
8263	38	ראשון לציון 4
8263	37	ראשון לציון 6
8263	30	ראשון לציון 10

ה. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8263	108	גד מכנס 5
8263	109	גד מכנס 7
8263	119	גד מכנס 9, 11
8263	28	גד מכנס 13
8263	27	גד מכנס 15
8263	154	גד מכנס 17/ ראשון לציון 18
8263	148	גד מכנס 19
8263	39	אוסישקין 4
8263	29	ראשון לציון 12
8263	145	ראשון לציון 14
8263	128	ראשון לציון 16
8263	154	ראשון לציון 18
8263	124	ראשון לציון 20
8263	18	ראשון לציון 22
8263	113	ראשון לציון 24
8263	122	ראשון לציון 26

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

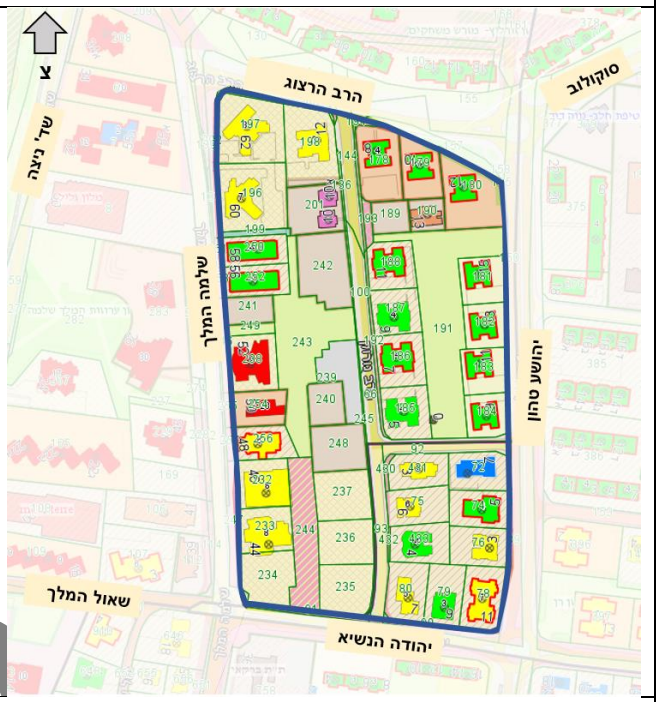
בהכנה

אזור מרכז העיר צפון- מערב

כרטיס מתחם מספר: 2

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות יהושע טהון, הרצוג, שלמה המלך, יהודה הנשיא



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8272	197	שלמה המלך 62	30	8	1989	1979	
8272	196	שלמה המלך 60	30	7	1987	2020	
8272	250	שלמה המלך 58	18	4	1973	923	
8272	252	שלמה המלך 56	18	4	1975	918	
8272	238	שלמה המלך 52	36	9	2001	1255	
8272	254	שלמה המלך 50	22	23	2019	882	
8272	256	שלמה המלך 48	18	6	1974	884	
8272	232	שלמה המלך 46	30	8	2011	1150	
8272	233	שלמה המלך 44	30	8	2011	1073	
8272	190	הרב נורוק 13	-	-	1993	601	מועדון נוער קהילתי
8272	188	הרב נורוק 11	16	4	1979	977	
8272	198	הרב נורוק 12	30	8	1986	1858	
8272	188	הרב נורוק 11	16	4	1979	977	
8272	201	הרב נורוק 10 הרב נורוק 10 א'	-	-	-	1270	גני ילדים
8272	187	הרב נורוק 9	16	4	1983	1011	
8272	186	הרב נורוק 7	16	4	1972	1012	
8273	75	הרב נורוק 6	2	6	1981	1008	
8272	185	הרב נורוק 5	16	4	1982	1146	
8273	433	הרב נורוק 4	10	4	1993	986	
8273	431	הרב נורוק 3	10	5	1982	990	
8272	181	יהושע טהון 15	17	4	1972	867	
8272	182	יהושע טהון 13	17	4	1973	855	
8272	183	יהושע טהון 11	17	4	1973	938	

8272	184	יהושע טהון 9	17	4	1973	892		
8273	72	יהושע טהון 7	11	7	2010	1009		
8273	74	יהושע טהון 5	16	4	1978	1003		
8273	76	יהושע טהון 3	10	5	1988	1013		
8273	78	יהודה הנשיא 11	14	7	1979	1010		
8273	80	יהודה הנשיא 7	10	5	1986	1050		
8272	178	הרב הרצוג 8	16	4	1973	1348		
8272	179	הרב הרצוג 10	16	4	1973	1082		
8272	180	הרב הרצוג 12	16	4	1973	1744		
סה"כ			**530**			**36,612 מ"ר** *כולל שטחים לפני הפקעה		

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: יהושע טהון, הרצוג, שלמה המלך ויהודה הנשיא. במרכז המתחם עובר רחוב הרב נורוק.
שטח מתחם: כ- 72 דונם בערוב יעודים (מגורים, שצ"פ, שב"צ ומסחר).
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד' לפי 408-0651471, מגורים ד' לפי נת/50/552, מגורים מיוחד לפי נת/1/552 ומגורים מיוחד, מסחר, ציבורי לפי נת/5/552/א. מגורים ד', שצ"פ, שב"צ וחזית מסחרית לפי תמ"ל 2025.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בגובה 4 קומות ונבנו לפני שנת 1980. מספר בנינים גבוהים בגובה 7-9 קומות. מספר חלקות אינן מפותחות עדיין.
מגרשים: בטיפוסים שונים.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימים 5 גני ילדים בטווח הליכה מקסימלי של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גני ילדים.
בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' יש בית ספר ממלכתי נעמי שמר ו2 בתי ספר דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 2 מוסדות: 2 ממלכתיים ו5 ממלכתיים דתים. תוכנית תמל/2025 מקצה שטח של כ-5.4 דונם לבניית בית ספר עתידי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 2 בתי ספר אקסטרנים, 2 חרידים, ו1 ממלכתי מיוחד. בריאות: המתחם נהנה מהקרבה ל 2 טיפות חלב. בתי כנסת: קיימים בטווח הליכה של 500 מ' 11 בתי כנסת. קהילה: בטווח 500 מ' אין שירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות שד' ויצמן וסוקולוב המהווים צירי תנועה משמעותיים לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחובות טהון יהושע ושלמה המלך מתוכננים להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. שד' ויצמן מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.
שבילי אופניים: ברחוב יהושע טהון מתוכנן שביל אופניים בהתאם לתוכנית "שביל בטוח". בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב שלמה המלך.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 למעט כמפורט בהנחיות הפרטניות.

1. **תכנון מתחמי:**
   א. גוש 8272 חלקות 181-191, 193, 241-243, 249, 250, 252 בהתאם לתוכנית פינוי בינוי "נורוק טהון" מספר: תמל/2025.
   ב. גוש 8272 חלקות 178-180: בהתאם לתוכנית פינוי בינוי "הרצוג" מספר: 408-0334599.
2. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).
3. **גמישות**:
   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.
4. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.

2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר.
3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.
2. קרן תחזוקה: לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

הנחיות פרטניות:

א. **גוש 8273 חלקות 74, 78 –יהושע טהון 5, יהודה הנשיא 11:** על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, ככל שלא יתאפשר לשתי חלקות אלו לבצע תוכנית פינוי בינוי משותפת, יותר בנוסף לחיבור למתחמי תכנון משמעותיים: 1. תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית וכל עוד לא פג תוקף התוכנית. בקומת הקרקע יבנה גן ילדים. 2. עיבוי ו/או חיזוק. 3. שיפוץ חזיתות.

ב. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8272	256	שלמה המלך 48

ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים שהיתר הבניה ניתן לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.

גוש	**חלקה**	**כתובת**
8272	197	שלמה המלך 62
8272	196	שלמה המלך 60
8272	238	שלמה המלך 52
8272	254	שלמה המלך 50
8272	232	שלמה המלך 46
8272	233	שלמה המלך 44
8272	198	נורוק 12
8272	433	נורוק 4
8272	431	נורוק 3
8272	72	טהון 7
8272	76	טהון 3
8272	80	יהודה הנשיא 7

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

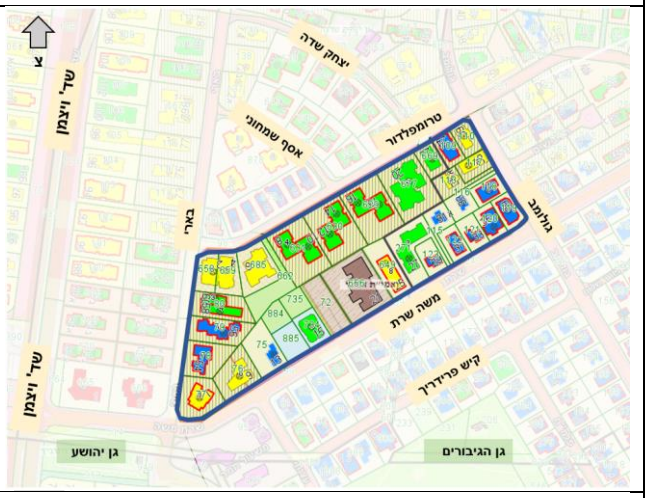
יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 58

תיאור מתחם

מקום : בין הרחובות משה שרת, גולומב, טרומפלדור, בארי



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8231	110	גולומב 39	8	7	2003	509	
8231	109	טרומפלדור 24	1	2	1973	500	
8274	669	טרומפלדור 22	6	4	1994	501	
8274	677	טרומפלדור 20	24	4	1994	1819	
8274	629	טרומפלדור 18+16	16+16	4	1971	1709	
8274	630	טרומפלדור 14+12	16+16	4	1970	1709	
8274	631	טרומפלדור 10+8	16+16	4	1970	1738	
8274	662	שצ"פ			-	799	יעוד שטח ציבורי פתוח
8274	685	טרומפלדור 6	20	5	1996	1171	
8274	659	טרומפלדור 4	10	5	2008	640	
8274	658	טרומפלדור 2	10	5	1995	590	
8274	80	בארי 60+58	12+6	3/4	1952	1022	
8274	79	בארי 56	3	1	1950	1020	
8274	78	בארי 54	2	1	1971	1017	
8274	77	משה שרת 7	21	8	1975	1017	
8274	76	משה שרת 9	15	6	1990	1013	
8274	75	משה שרת 13	1	2	לא ידוע	1003	
8274	884	שצ"פ			שצ"פ	405	יעוד שטח ציבורי פתוח
8274	885	שצ"פ			שצ"פ	600	יעוד שטח ציבורי פתוח
8274	735	מגרש ריק			-	401	
8274	734	משה שרת 15	4	4	1991	600	
8274	72	שב"צ			-	1001	יעוד מבני ציבור
8274	656	משה שרת 21	0	1	-	2002	מבני ציבור – אמי"ת אורגד
8274	649	משה שרת 25	8	3	1980	989	
8231	271	משה שרת27	8	3	1995	1327	
8231	123	משה שרת 29	1	2	1951	498	
8231	115	משה שרת 31א	1	1	הרוס	519	
8231	122	משה שרת 31	1	2	1947	500	

8231	121	משה שרת 33	1	2	1947	500	
8231	120	משה שרת 35	1	1	1972	500	
8231	119	גולומב 29	1	1	1950	521	
8231	118	גולומב 31	1	1	1974	500	
8231	116	גולומב 33	1	1	הרוס	558	
8231	117	גולומב 35	7	7	2019	500	
8231	113	גולומב 35א	7	7	2017	561	
סה"כ			**277**			**30,259 מ"ר**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר, בין הרחובות: סוקולוב נחום, שרת משה, גולומב ונחצה על ידי רחוב טרומפלדור.
שטח מתחם: כ- 30 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ו' לפני נת/100/ש, מגורים י' לפי נת/100/ש, מגורים ב, מגורים מיוחד, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח לפי נת/2/553.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם הינו מגוון ומתאפיין מבנים חד קומתיים מסוף שנות ה-50 ובמבנים חדשים לאחר 1.1.1980. מעט מבנים המיועדים להתחדשות עירונית.
מגרשים: מגוונים.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 7 כיתת גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: קיימים 3 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 ממלכתיים , 1 דתי. בטווח ה-750 מ' קיימים 9 בתי ספר: 3 ממלכתיים, 4 ממלכתיים דתיים, 2 מיוחדים.
בתי ספר על יסודים: בטווח של 1500 מ' ישנם 8 בתי ספר- 2 ממלכתיים, 2 אקסטרניים, 4 חרדיים.
שירותי בריאות: קיימת קופת חולים במתחם בטווח הליכה של 500 מי וגם טיפת חלב.
שירותי דת: יש במתחם כ12 בתי כנסת.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת רחובות סוקולוב ושד' ויצמן המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. רחובות אלו במרחק הליכה סביר, הרחובות במתחם הינם בזכות דרך צרה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שדרות ויצמן מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים. גם רח' סוקולוב יתוכנן במקטע זה עד עמק חפר כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' חיים ויצמן וכן לאורך המקטע הסמוך למתחם ברח' סוקולוב.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 מלבד למבנים המפורטים באופן פרטני. גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוץ חזיתות לפי ההנחיות הפרטניות.

1. **תכנון מתחמי:** לא תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: כל מתחם משנה יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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 גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
   - הצפיפות הקיימת בבניינים ברח' טרומפלדור גבוהה. על מנת לאפשר התחדשות עירונית, יתאפשר בינוי עד 20 קומות ברוטו. כמו כן, תידרש הרחבת זכות הדרך בזיקת הנאה ברוחב של 3 מטר לפחות.
   - ברח' משה שרת יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו. גמישות: עד 5 יח"ד בקומה.

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.
ה. זיקת הנאה לציבור ברוחב של לא פחות מ- 3 מטר ברחוב טרומפלדור. זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטר מרחוב טרומפלדור עד רחוב משה שרת דרך חלקה 649. גמישות: צימצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
10. **גמישות**:
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.
ד. ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התיכנון המפורט מגרשים צמודים ריקים או שעליהם מבנים נמוכים בהם לא יותר מ- 4 יח"ד קיימות. במגרשים הנ"ל, ככל שיכללו בתחום התכנון המפורט ויאפשרו הגדלת התועלת הציבורית, יומלצו בגין מגרשים אלו עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ-30 יח"ד לדונם.
11. **מדיניות תכנון**:
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 2.
2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
3. סוחרים: אין.
ב. הנחיות:
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. קרן תחזוקה: לא פחות מ-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה (ככל שתאושר בהתאם להנחיות הפרטניות), יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. מתחם תיכנון: **גוש 8231, חלקות 629, 630, 631 ו- 649 - טרומפלדור 20-10, משה שרת 25.**
ב. **גוש 8274 חלקה 80 - בארי 60-58**: תותר התחדשות במסלול תמ"א 38. לחילופין, יתאפשר תיכנון מתחם לפינוי בינוי בצירוף חלקות 79, 78, 75. במקרה כזה, יומלץ בגין חלקות 79, 78 ו-75, עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.

ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8274	77	משה שרת 7

ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8274	669	טרומפלדור 22
8274	677	טרומפלדור 20
8274	76	משה שרת 9
8231	110	גולומב 39
8274	685	טרומפלדור 6
8274	659	טרומפלדור 4
8274	658	טרומפלדור 2
8274	734	משה שרת 15
8231	117	גולומב 35
8231	113	גולומב 35א

ה. למגרשים המפורטים להלן, תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת. גמישות: באישור מהנדס העיר ובכפוף לחיבור מגרשים ולהפרשת תועלת ציבורית משמעותית, יומלצו עד פי 1.5 (אחד וחצי) יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 22 יח"ד לדונם.

גוש	חלקה	כתובת
8231	109	טרומפלדור 24
8231	123	משה שרת 29
8231	115	משה שרת 31א
8231	119	גולומב 29
8231	121	משה שרת 33
8231	120	משה שרת 35
8231	122	משה שרת 31
8274	75	משה שרת 13
8274	79	בארי 56
8274	78	בארי 54

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

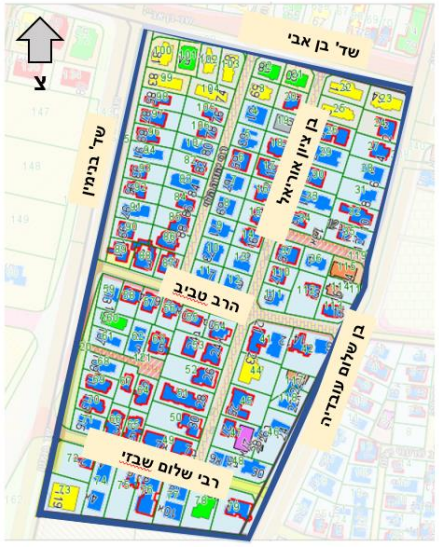
-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר צפון – מזרח

כרטיס מתחם מספר: 112

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות גולומב, משה שרת, בר אילן משה שפירא ונחצה על ידי הרחובות בר כוכבא, פלמ"ח, קיש פרידריך ועציון.



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות	
8257	100	שדרות בנימין 81	11	7	1984	629		
8257	101	שדרות בן אבי 54	8	4	1992	514		
8257	102	שדרות בן אבי 54 א'	6	6	1992	522		
8257	103	שדרות בן אבי 56	12	6	1986	605		
8257	99	שדרות בנימין83	10	5	1990	655		
8257	98	שדרות בנימין85	2	2	1967	565		
8257	97	שדרות בנימין87	2	1	1947	569		
8257	96	שדרות בנימין 89	2	1	1967	543		
8257	94	שדרות בנימין 91	6	2	1996	548		
8257	93	שדרות בנימין 93	1	1	1964	558		
8257	92	שדרות בנימין 95	2	1	1964	558		
8257	91	שדרות בנימין 97	6	2	1993	560		
8257	90	שדרות בנימין 99	1	1	1957	565		
8257	89	שדרות בנימין 101	2	2	1946	480		
8257	107	יהודה הלוי 80	2	2	1997	543		
8257	82	יהודה הלוי 82	1	1	1965	548		
8257	83	יהודה הלוי 84	4	2	1995	558		
8257	84	יהודה הלוי 86	2	1	1961	560		
8257	85	יהודה הלוי 88	1	1	1967	564		
8257	104	יהודה הלוי 74	10	5	1986	655		
8257	105	יהודה הלוי 76	1	1	1953	565		
8257	106	יהודה הלוי 78	1	1	1951	569		
8257	86	יהודה הלוי 90	1	1	1971	567		
8257	87	יהודה הלוי 92	4	2	1979	491		
8257	88	טביב אברהם	2	2	1971	486		
8257	2	שדרות בן אבי 58	8	4	1981	484		
8257	3	יהודה הלוי 59	12	6	1997	500		

8257	4	יהודה הלוי 61	1	1	2007	500		
8257	5	יהודה הלוי 63	2	1	1989	500		
8257	6	יהודה הלוי 65	2	2	1971	500		
8257	7	יהודה הלוי67	2	2	1990	500		
8257	8	יהודה הלוי69	4	2	2000	500		
8257	9	יהודה הלוי 71	4	2	1989	500		
8257	10	יהודה הלוי73	4	2	1994	500		
8257	11	הרב טביב אברהם 7	4	2	1988	500		
8257	12	הרב טביב אברהם 9	4	2	1980	502		
8257	13	הבן ציון 18	1	1	1982	500		
8257	22	בן ציון 1	9	5	1994	715		
8257	23	שדרות בן אבי 64	9	5	1988	740		
8257	25	בן ציון 3	10	5	1983	712		
8257	26	בן ציון 5	6	2	1978	714		
8257	29	בן ציון 7	5	2	1992	713		
8257	30	בן ציון 9	4	2	1978	713		
8257	33	בן ציון 11	4	2	1985	712		
8257	34	בן ציון 13	1	1	1945	702		
8257	14	בן ציון 16	2	2	2015	580		
8257	15	בן ציון 14	1	1	1965	500		
8257	16	בן ציון 12	1	2	2016	500		
8257	17	בן ציון 10	1	2	1976	500		
8257	18	בן ציון 8	1	1	1976	500		
8257	19	בן ציון 6	2	2	2015	500		
8257	20	בן ציון 4	1	1	1977	500		
8257	21	איתמר בן אבי 60	8	4	1982	503		
8257	24	בן שלום עובדיה 2	2	2	1976	713		
8257	27	בן שלום עובדיה 4	2	1	1958	711		
8257	28	בן שלום עובדיה 6	4	2	1966	716		
8257	31	בן שלום עובדיה 8	1	1	1958	711		
8257	32	בן שלום עובדיה 10	2	2	1958	710		
8257	35	בן שלום עובדיה 12	1	1	1963	713		
8257		בן שלום עובדיה 12ב'	1	1	1963			
8257	37	בן ציון 15	2	2	1970	488		
8257	36	חיים בן עטר 4	2	2	1989	496		
8257	110	בן ציון 17	2	2	1987	500		
8257	111	בן ציון 19	2	2	1988	502		
8257	112	טביב אברהם 13	1	1	1952	920		
8257	115	עובדיה 14	-	-	-	501	בית כנסת	
8257	114	עובדיה 16	-	-	-	500	בית כנסת	
8257	113	טביב אברהם 15	4	2	1971	497		
8257	42	טביב אברהם 16	2	2	1949	1246		
8257		טביב אברהם 14	1	1	1956			
8257	41	טביב אברהם 12	2	2	1949	1101		
8257		בן ציון 21	1	2	1953			
8257	44	בן ציון 23	8	5	2010	995		
8257	117	בן שלום עובדיה 22	-	-	-	499	בית כנסת	
8257	118	בן שלום עובדיה 22 א	1	1	2012			
8257	45	בן ציון 25	2	1	1964	992		
	46	בן שלום עובדיה 24	2	1	1952	1015		
		בן שלום עובדיה 26 א	1	1	1952			
8257	47	בן ציון 27	2	1	1978	984		
8257		בן ציון 27 א'	-	-	-		גן ילדים	
8257	48	בן שלום עובדיה 30	2	2	1951	991		
8257		שלום שבזי 9 א'	2	1	2009			

8257		שלום שבזי 9 ב'	1	2	2009			
8257	59	שדרות בנימין 103	1	1	1951	496		
8257	58	טביב אברהם 4	1	2	2010	497		
8257	57	טביב אברהם 6	2	2	1979	500		
8257	56	טביב אברהם 8	2	2	1947	500		
8257	55	טביב אברהם 10 א'	2	2	1978	502		
8257	54	טביב אברהם 10 ב'	2	2	1978	506		
8257	60	שדרות בנימין 105	2	3	2014	500		
8257	61	שדרות בנימין 107	4	2	1997	500		
8257	62	שער עובד 3	2	2	1989	501		
8257	63	שער עובד 5	2	1	1971	500		
8257	64	שער עובד 6	2	2	1980	498		
8257	53	בן ציון 24 ב'	1	2	1946	1006		
8257		בן ציון 24 א'			1946			
8257	52	בן ציון 26	2	2	1977	1003		
8257	51	בן ציון 28	4	2	1980	1003		
8257	50	בן ציון 30	4	2	1980	1008		
8257	49	שלום שבזי 7 ב'	2	1	1957	998		
8257		שלום שבזי 7 א'	4	2	1957			
8257	64	שער עובד 6	2	2	1980	498		
8257	68	שדרות בנימין 109	4	2	1982	502		
8257	69	שדרות בנימין 111	4	2	1980	501		
8257	70	שדרות בנימין 113	4	2	1980	498		
8257	71	שדרות בנימין 115	4	2	1989	500		
8257	67	שער עובד 4	1	1	1953	499		
8257	64	שער עובד 6	2	2	1980	498		
8257	66	שלום שבזי 3	4	2	1980	497		
8257	65	שלום שבזי 5	4	2	1980	500		
8257	72	שלום שבזי 2	2	2	1977	1021		
8257	73	שדרות בנימין 119	13	5	2017	1049		
8257	74	שלום שבזי 4	2	2	1997	1052		
8257		שלום שבזי 4 א'	2	2	2001			
8257	75	שלום שבזי 6	2	1	1953	1020		
8257	76	שלום שבזי 8	1	2	1949	1035		
8257	77	שלום שבזי 10	1	1	2010	1032		
8257		שלום שבזי 10 א'	2	2	2010			
8257	78	שלום שבזי 12	7	4	2017	1031		
8257	79	שלום שבזי 14	2	1	1939	1031		
סה"כ			366			69,550 מ"ר *כולל שטחים לפני הפקעה		

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מרכז העיר, בין הרחובות: שד' בנימין, שד' בן אב"י, עובדיה בן שלום ורבי שלום שבזי. המתחם נחצה על ידי הרחובות בן ציון אוריאל והרב טביב.

שטח מתחם: כ- 82 דונם מתוכם כ- כ-70 דונם ביעוד מגורים והיתר ביעוד דרכים.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים מיוחד, מגורים ד' ומגורים ב' לפי נת/547, מגורים מיוחד לפי נת/9/547, מגורים א לפי נת/47/547, מגורים ב' לפי נת/1/45/547.

טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מתאפיין בבניה צמודת קרקע. מבנים שאינם צמודי קרקע, נבנו לאחר 1.1.1980.

מגרשים: רובם מלבניים בגודל של כ- 500-700 מ"ר.

שירותי ציבור: גני ילדים: קיימות 8 כיתות גן בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 17 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: קיימים 3 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 ממלכתי ו- 1 ממלכתי דתי. בתי ספר על יסודיים: בטווח הליכה של 750 מ' קיימים 3 בתי ספר, 1 ממלכתי ו-2 מיוחדים. בטווח הליכה של 1,500 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים, 1 חרדי, 1 ממלכתי דתי ו-3 מיוחדים. שירותי בריאות: בטווח 500 מ' קיימים טיפת חלב וקופ"ח כללית. שירותי דת: קיימים 8 בתי כנסת בטווח 500 מ'. המתחם נהנה משירותי קהילה בטווח של 500 מ'.

תכנון תחבורתי: המתחם נשען על רשת דרכים צרה בחלקו הפנימי. המתחם אינו משורת בצורה מיטבית בתחבורה ציבורית. המתחם בקרבת ציר שד' בנימין המשורת בתחבורה ציבורית. תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בנימין ושד' בן אב"י מתוכננים להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים. שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין.
הנחיות כלליות :
המתחם אינו מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38. 1. **הנחיות תכנון**: א. האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע. תתאפשר התחדשות על פי תוכנית מאושרת בלבד. גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר הקלה במס' יח"ד (שב"ס) ותבחן תוספת יח"ד אחת נוספת בתוכנית מפורטת, ללא תוספת קומות. 2. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר. 3. **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. 4. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות). 5. **מדיניות תכנון:** מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38. 6. **שלביות:** במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.
הנחיות חברתיות:
אין.
היטלי השבחה:
א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%). ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
הנחיות פרטניות:
אין.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

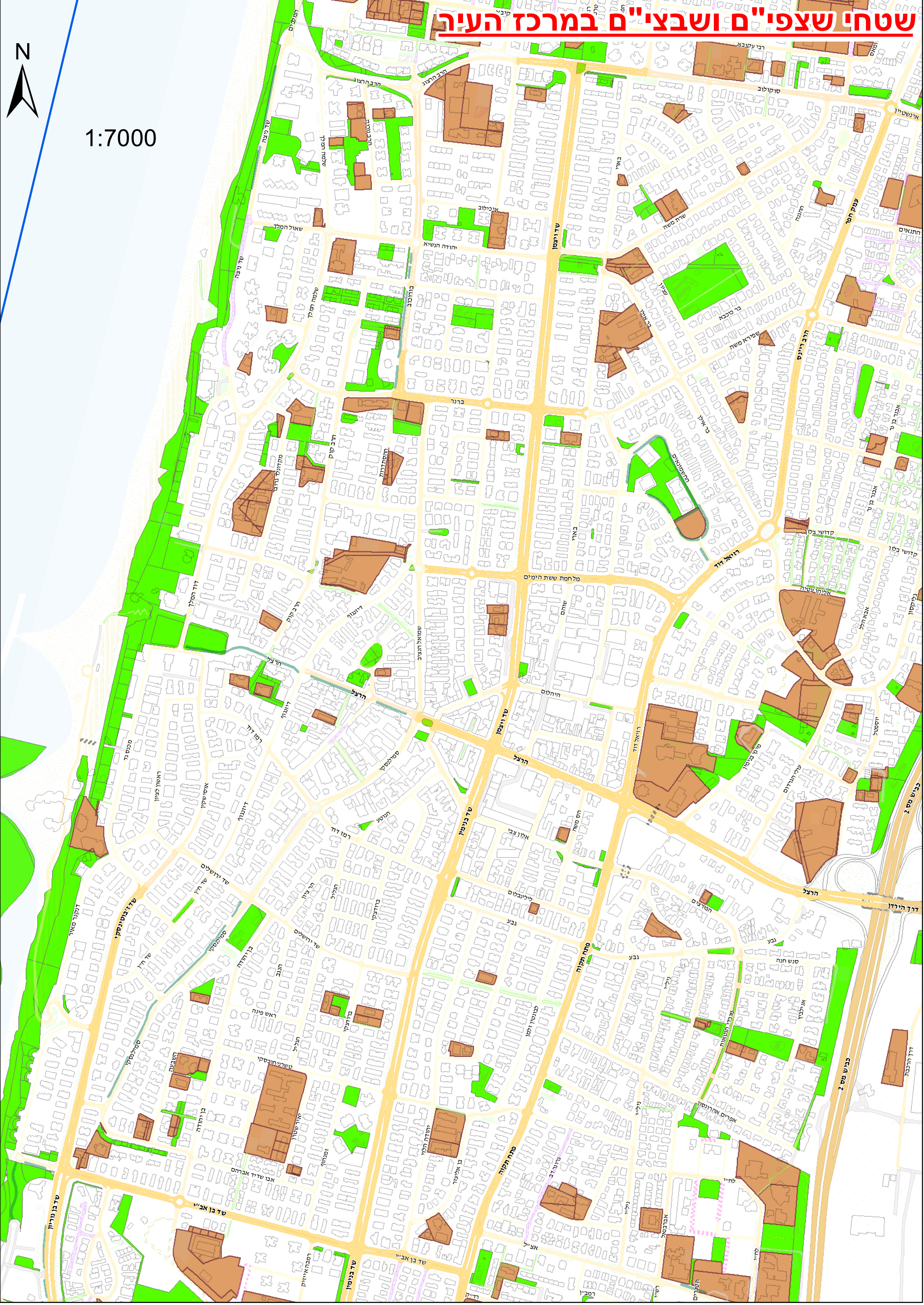
יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

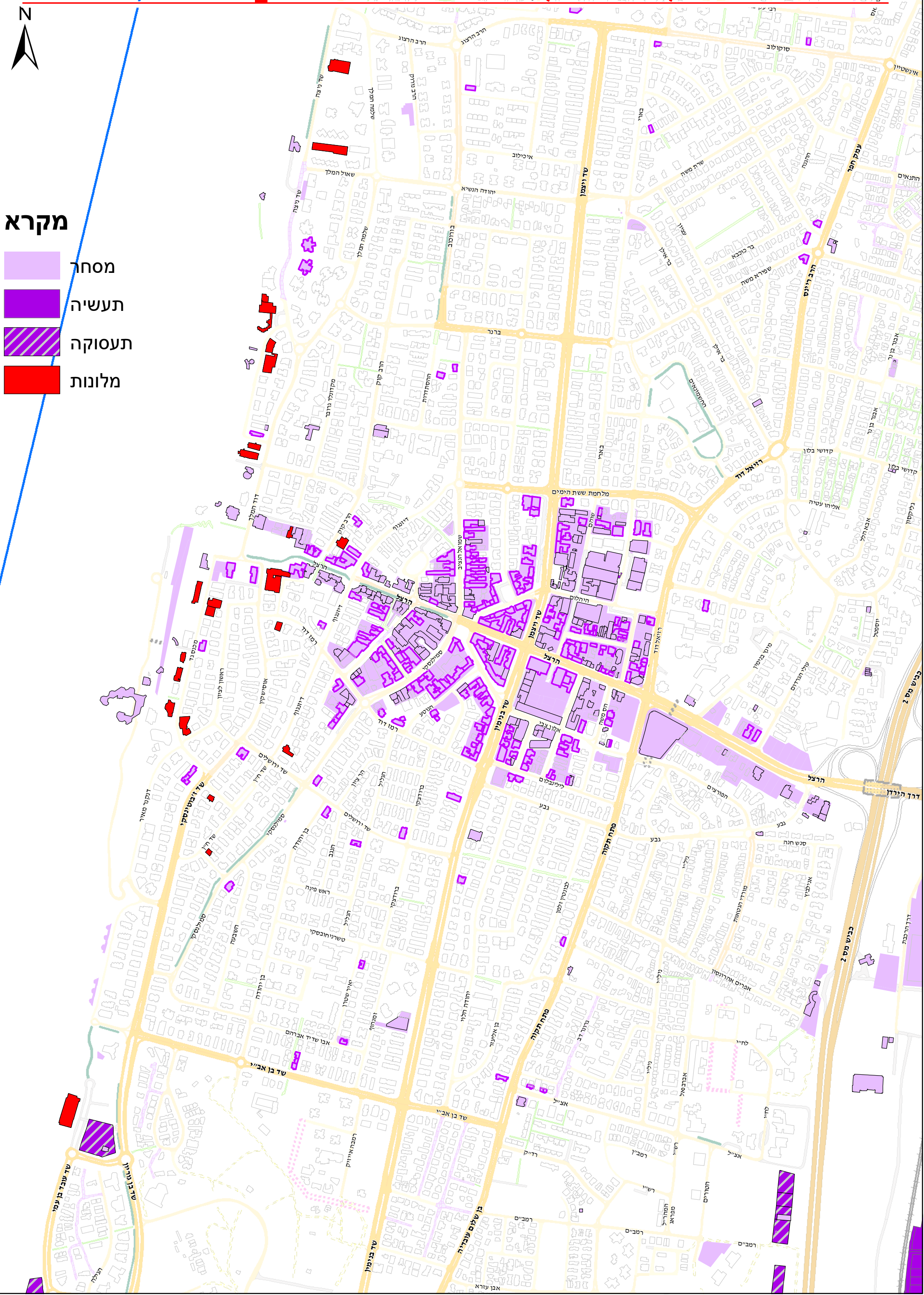
שטחי שצפי"ם ושבצי"ם במרכז העיר

N

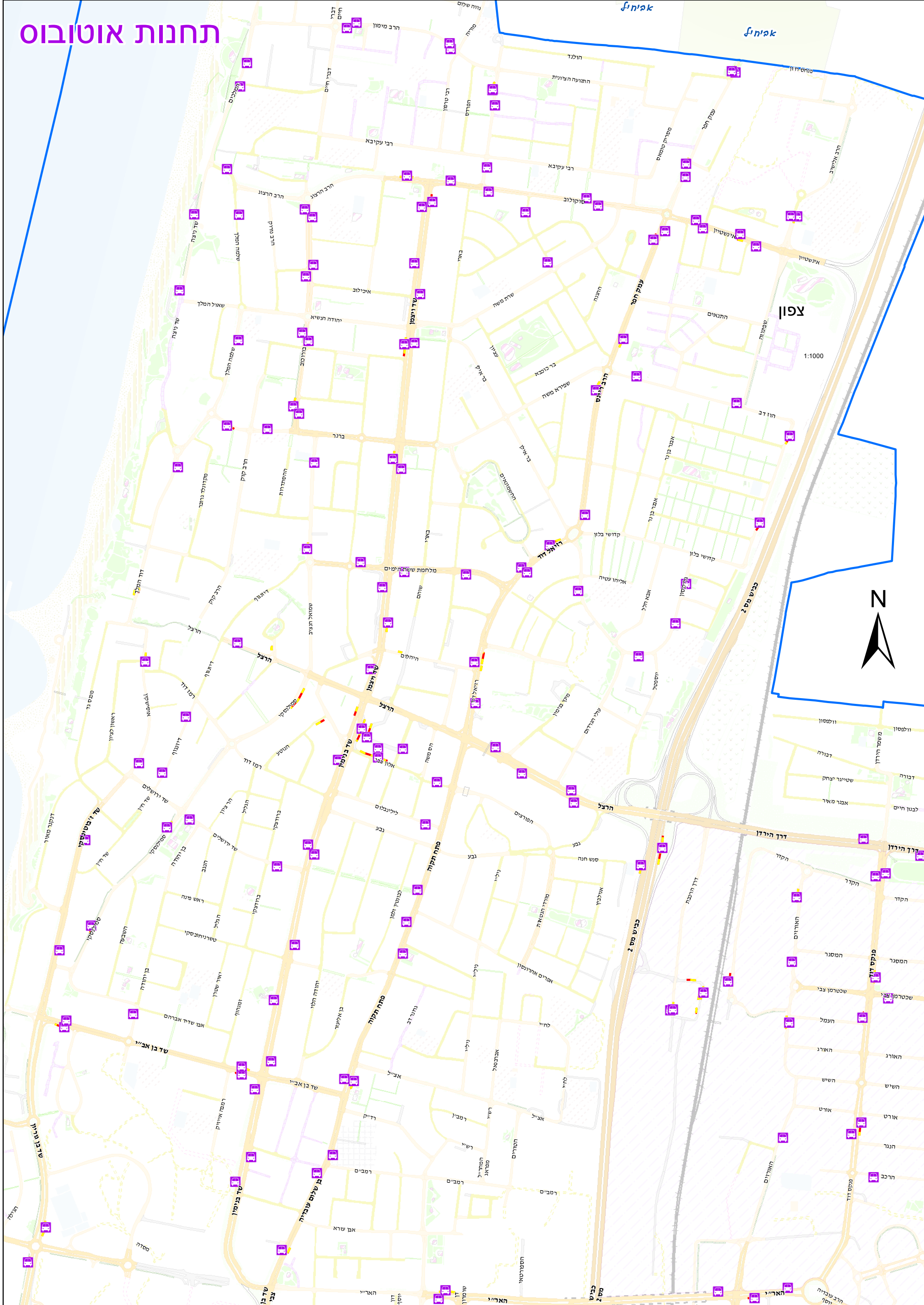
1:7000


שד ניצה
שד יצחק רבין
הרב הרצוג
הרב קוק
הרב מרגלית
הרב מוטה
הרב הרצוג
הרב מרגלית
שאול המלך
יהודה הנשיא
אנילביץ
שד ניצה
שד ניצה
שד יצחק רבין
שד יצחק רבין
שד יצחק רבין

שטחי תעסוקה/תעשיה/מסחר במרכז העיר_ אוגוסט 2020


N
מקרא
מסחר
תעשיה
תעסוקה
מלונות
שד ניצן
שד ניצן
שאול המלך
הרב הרצוג
הרב הרצוג
איכילוב
יהודה הנשיא
שד ניצן
שד ניצן
שמה המלך
ברנר
הרב קוק
מקדונלד גרוסר
דוד המלך
הרב קוק
דיזנגוף
הרצל
דיזנגוף
רמז דוד
סמילנסקי
שד ירושלים
שד ירושלים
שד ז'בוטינסקי
דקר יואיר
סמילנסקי
בן יהודה
ראש פינה
טשרניחובסקי
יאיר שטרן
אבן שדיד אברהם
שד בן אב"י
שד בן אב"י
שד בן גוריון
שד עובד בן עמי
הגליה
שד בן גוריון
שד בן גוריון
בן שלום עובדיה
אבן עזרא
פתח תקוה
פתח תקוה
מלחמת ששת הימים
הרצל
הרצל
הרצל
דרך הירדן
בגיש מס 2
בגיש מס 2
עמק חפר
שד ניצן
שד ניצן
שד בן גוריון
שד בן גוריון
שד בן גוריון

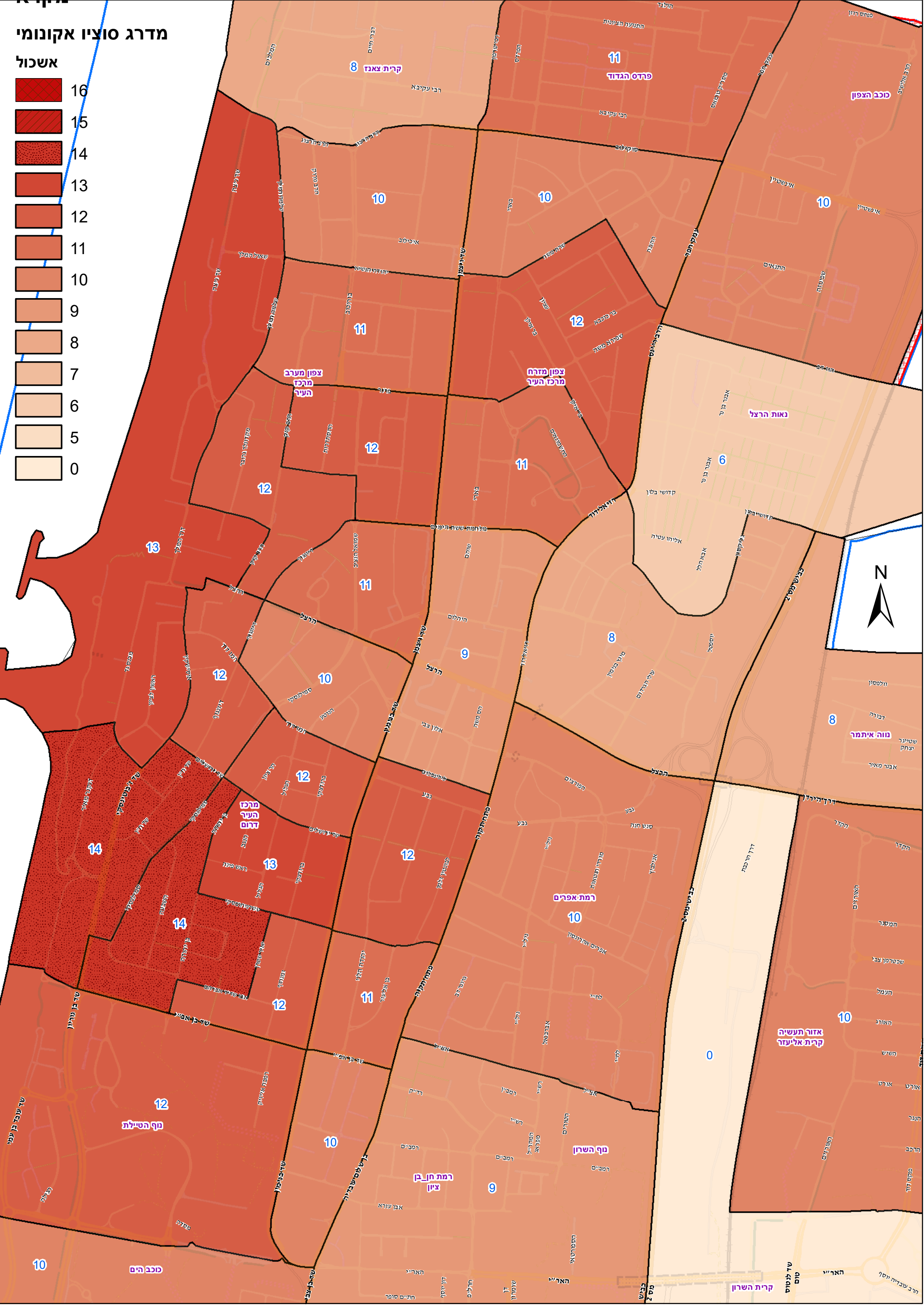
תחנות אוטובוס



מדרג סוציו אקונומי

אשכול

16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
0

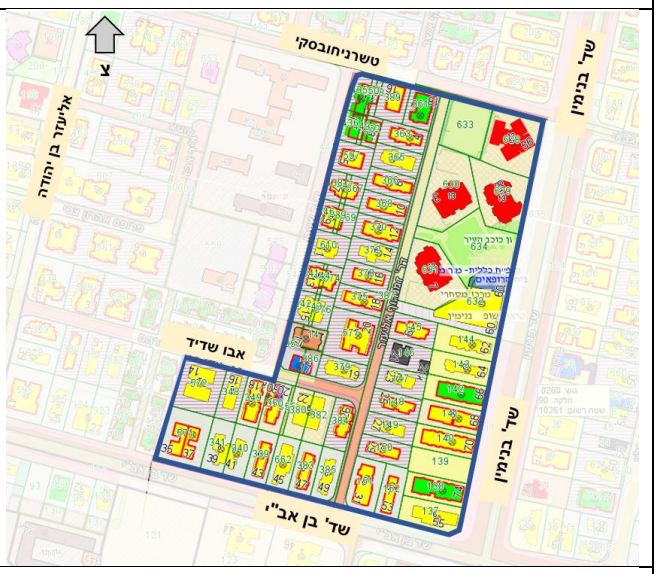


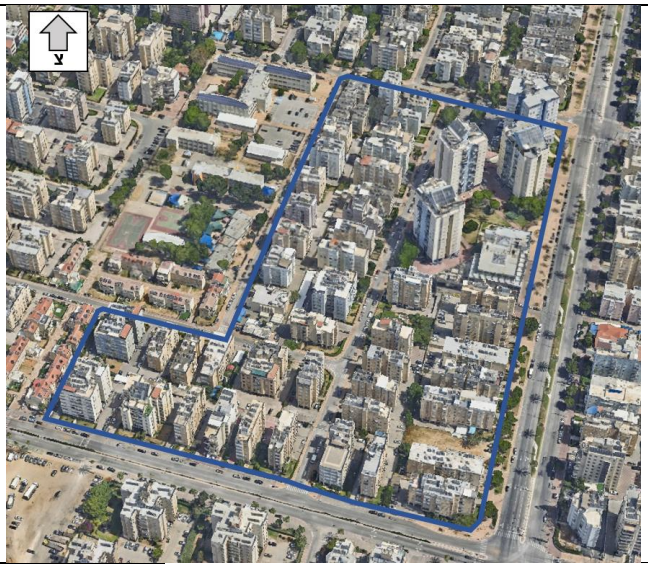
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 48

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות טשרניחובסקי, יאיר שטרן, שד' בנימין, בן אב"י, אבו שדיד





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 חלקה במ"ר	הערות
8260	355		-	-	-	124	שביל
8260	633		-	-	-	1502	שצ"פ
8260	634		-	-	-	2635	שצ"פ
8260	572	אבו שדיד 14	26	7	2000	1502	
8260	348	אבו שדיד 16	10	5	1983	751	
8260	386	אבו שדיד 17	1	1	1963	272	בית פרטי
8260	349	אבו שדיד 18	12	5	1975	751	
8260	350	אבו שדיד 20	12	5	1976	751	כולל גן ילדים בקומת הקרקע
8260	380	אבו שדיד 22	22	6	1983	624	
	382					750	
8260	366	זמנהוף 8	12	7	1977	750	
8260	368	זמנהוף 10	12	7	1978	750	
8260	370	זמנהוף 12	14	6	1973	750	
8260	372	זמנהוף 14	9	6	1992	750	
8260	373	זמנהוף 16	12	6	1979	750	
8260	375	זמנהוף 18	12	7	1975	750	
8260	145	זמנהוף 19	14	7	1973	704	
8260	379	זמנהוף 19	9	6	1988	750	
8260	577	זמנהוף 20	26	7	1976	1500	
8260	147	זמנהוף 23	12	7	1991	759	
8260	148	זמנהוף 25	11	6	1980	756	
8260	384	זמנהוף 26	14	8	1973	774	
8260	149	זמנהוף 27	11	6	1984	755	
8260	150	זמנהוף 29	14	6	1976	753	
8260	630	זמנהוף 3	50	13	1993	2063	
8260	151	זמנהוף 31	16	6	1978	949	
8260	363	זמנהוף 4	10	5	1969	750	
8260	365	זמנהוף 6	10	6	1992	750	
8260	631	זמנהוף 7	50	12	1994	2003	

8260	388	טשרניחובסקי 14	10	4	1965	166	
	450					99	
	435					484	
8260	389	טשרניחובסקי 16	12	7	1972	750	
8260	361	טשרניחובסקי 18	16	4	1971	750	
8260	449	יאיר שטרן 1	16	4	1964	74	
	436					374	
8260	610	יאיר שטרן 11	11	6	1995	751	
8260	376	יאיר שטרן 15	10	6	1994	344	
8260	443	יאיר שטרן 15			1994	81	
8260	542	יאיר שטרן 15			1994	385	
8260	357	יאיר שטרן 17	2	2	1965	543	בית כנסת
	14					333	
8260	362	יאיר שטרן 3	8	4	1980	303	
8260	597	יאיר שטרן 5	11	7	1980	749	
8260	367	יאיר שטרן 7	14	7	1974	308	
	447					74	
	438					368	
8260	369	יאיר שטרן 9	11	7	1972	310	
	439					366	
	446					74	
8260	146		-	-	1972	761	מבנה נטוש
8260	571	שד בן אבי 35	15	7	1972	-	
8260	571	שד' בן אבי 37	15	7	1980	1502	
8260	340	שד' בן אבי 41	12	6	1988	751	
8260	339	שד' בן אבי 43	12	6	1976	751	
8260	662	שד' בן אבי 45	12	6	2001	748	
8260	152	שד' בן אבי 53	14	7	1979	825	
8260	341	שד' בן אבי 39	12	6	1983	751	
8260	383	שד' בן אבי 47	12	6	1978	750	
8260	385	שד' בן אבי 49	11	6	1981	780	
8260	137	שד' בן אבי 55	17	6	1990	1017	
8260	143	שד' בנימין 64	16	8	1982	1000	
8260	628	שד' בנימין 58	60	12	1972	2018	
8260	629	שד' בנימין 58	50	13	1995	2002	
8260	142	שד' בנימין 66	18	4	1972	1000	
8260	141	שד' בנימין 68	22	5	1971	1000	
8260	140	שד' בנימין 70	22	5	1980	1000	
8260	139	שד' בנימין 72	-	-	-	1000	
8260	138	שד' בנימין 74	20	4	1970	1000	
8260	632	שד' בנימין 60	-	5	1993	2372	מסחרי
8260	144	שד' בנימין 62	14	7	1998	1018	
סה"כ			**876**			**56,264 מ"ר**	

הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: טשרניחובסקי, יאיר שטרן, שד' בנימין, בן אב"י, אבו שדיד. רחוב זמנהוף חוצה את המתחם מצפון לדרום.

שטח מתחם: כ-61 דונם כולל דרכים.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ד', מגורים ה' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים מיוחד לפי נת/298/24, מגורים לפי נת/ 288/5/א , אזור מגורים מיוחד לפי נת/290/1, אזור מגורים מיוחד, שפ"פ, שצ"פ, אזור מסחרי מיוחד לפי נת/548/8, שטח לבנייני ציבור, מסחר לפי נת/548/8.

טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים בשנות בניה מגוונות ובגובה משתנה.

מגרשים: בשטחים משתנים.

שירותי ציבור: <u>גני ילדים</u>: בטווח של 250 מ' קיימות 7 כיתות גני ילדים. בטווח של 500 מ' קיימות 30 כיתות גן.

בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 4 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 5 מוסדות: 3 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתיים.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: 2 ממלכתיים, אחד חרדי, 2 אקסטרניים, 2 ממלכתיים דתיים, אחד מיוחד.
בריאות: בטווח 500 מ' קיימת טיפת חלב וסניפי קופת חולים אחת. בתי כנסת: בטווח 500 מ' קיימים 15 בתי כנסת.
קהילה: בטווח 500 מ' קיימים מעון יום ומרכז קהילתי לבריאות הנפש –"בית בריצ'ר".
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שד' בנימין המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית בתדירות גבוהה. בנוסף שד' בן אב"י משורת גם הוא בתחבורה ציבורית בתדירות טובה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בנימין מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים. בנוסף שד' בן אב"י מתוכנן כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' בנימין ושד' בן אב"י.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליכים שונים של התחדשות: פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.

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. תת מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק למספר תכניות צל.
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 1.1.1980 . גמישות: תכנית צל לחלק מהמתחם.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3.0. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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' בנימין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' יאיר שטרן וטשרניחובסקי בשל הצפיפות הגבוהה במתחם במצב הקיים, והיות והמבנים בחלקו המערבי של רח' יאיר שטרן סמוכים לשטח למבני ציבור, יתאפשר בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+גג).
   - ברח' אבו שדיד בשל הצפיפות הגבוהה במתחם במצב הקיים, יתאפשר בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+גג).
   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.
7. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב טשרניחובסקי ברוחב של 2 מטר לפחות.
8. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (למעט אם פורט אחרת בהנחיות הפרטניות).
9. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
10. **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.
11. **גמישות**:
    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.

12. **מדיניות תכנון:**
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

13. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 1.
2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
3. סוחרים: אין.

ב. הנחיות:
1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כולל רשימת סוחרים ועמדתם לתוכנית, כתנאי להצגת התכנון.
2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
3. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. **מתחם משנה 1: גוש 8260 חלקות 349, 350 - אבו שדיד 18, 20:** מיועד למתחם פינוי בינוי.

ב. **מתחם משנה 2:** מתחם מיועד למתחם פינוי בינוי.

8260	142	שד' בנימין 66
8260	141	שד' בנימין 68
8260	140	שד' בנימין 70
8260	138	שד' בנימין 74

גמישות: בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 140 (שד' בנימין 70), ו/או את חלקה 139 (שד' בנימין 72). ככל שחלקה 139 תיכלל בתחום התכנון, יומלצו בגינה עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.

ג. **מתחם משנה 3: גוש 8260 חלקות 449, 436, 362, 388, 450, 435, 361, 363- יאיר שטרן 1, 3, טשרניחובסקי 14, טשרניחובסקי 18, זמנהוף 4**: מיועד למתחם פינוי בינוי.
גמישות: בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 389 (טשרניחובסקי 16).

ד. **גוש 8260 חלקות 386 , 146, 139 – אבו שדיד 17, זמנהוף 21, שד' בנימין 72:** תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת. גמישות: באישור מהנדס העיר ובכפוף לייעול התכנון והתועלת ציבורית משמעותית, יתאפשר צירוף המגרש או המגרשים לתחום תכנון במתחם זה או במתחם 47 ויומלצו בגינם עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.

ה. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8260	366	זמנהוף 8
8260	368	זמנהוף 10
8260	370	זמנהוף 12
8260	373	זמנהוף 16
8260	375	זמנהוף 18
8260	145	זמנהוף 19
8260	577	זמנהוף 20
8260	384	זמנהוף 26
8260	150	זמנהוף 29
8260	151	זמנהוף 31
8260	389	טשרניחובסקי 16
8260	367, 447, 438	יאיר שטרן 7
8260	369, 439, 446	יאיר שטרן 9
8260	571	שד בן אבי 35
8260	339	שד' בן אבי 43
8260	152	שד' בן אבי 53
8260	383	שד' בן אבי 47
8260	628	שד' בנימין 56

ו. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:

גוש	חלקה	כתובת
8260	572	אבו שדיד 14
8260	348	אבו שדיד 16
8260	380, 382	אבו שדיד 22
8260	372	זמנהוף 14
8260	379	זמנהוף 19
8260	147	זמנהוף 23
8260	148	זמנהוף 25
8260	149	זמנהוף 27
8260	630	זמנהוף 3
8260	365	זמנהוף 6
8260	631	זמנהוף7
8260	610	יאיר שטרן 11
8260	376, 443, 542	יאיר שטרן 15
8260	597	יאיר שטרן 5
8260	571	שד' בן אבי 37
8260	340	שד' בן אבי 41
8260	662	שד' בן אבי 45
8260	341	שד' בן אבי 39
8260	385	שד' בן אבי 49
8260	137	שד' בן אבי 55
8260	143	שד' בנימין 64
8260	629	שד' בנימין 58
8260	144	שד' בנימין62

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

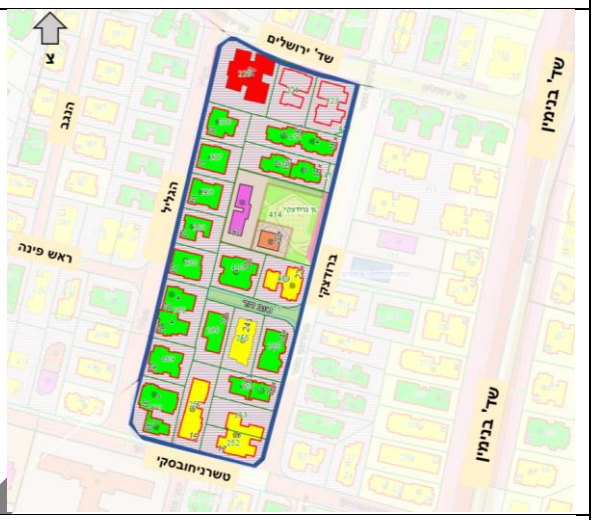
-מהדורה מס' 1-

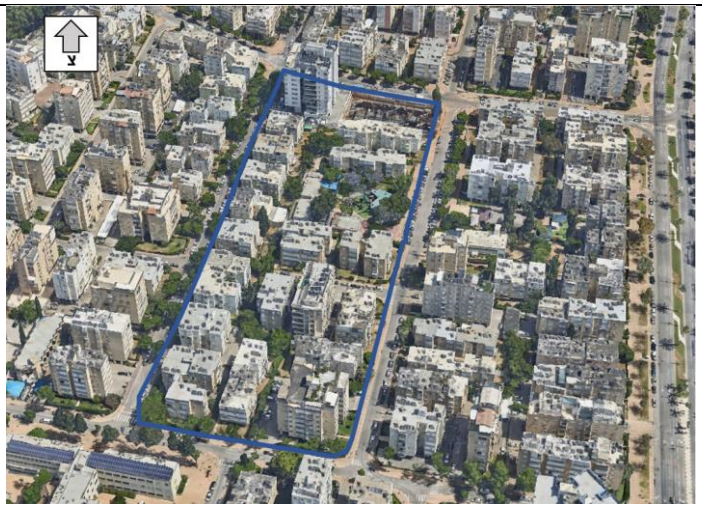
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 40

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות שד' ירושלים, הגליל, ברודצקי וטשרניחובסקי





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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8260	224		-	-		913	בניין בבנייה – תמ"א 38 /2
8260	223		-	-		898	
8260	469	הגליל 29	12	4	1968	750	
8260	226	הגליל 15	11	3	1959	675	
8260	227	הגליל 17	12	4	1964	675	
8260	228	הגליל 19	13	4	1962	675	
8260	229	הגליל 21	6	4	1958	675	
8260	230	הגליל 23	6	4	1964	675	
8260	259	הגליל 25	8	4	1962	1141	
8260		הגליל 27	12	4	1962		
8260	470	הגליל 31	6	3	1965	1135	
8260		הגליל 33	6	3	1966		
8260	257	טשרניחובסקי 15	12	5	1962	990	
8260	252	טשרניחובסקי 17	14	6	1976	785	
	253					750	
8260	412	ברודצקי 16 א'	8	4	1965	1104	
8260		ברודצקי 16 ב'	8	4	1965		
8260	411	ברודצקי 18 א	6	3	1961	1031	
8260		ברודצקי 18 ב	6	3	1961		
8260	414	ברודצקי 20				2830	גני ילדים
8260		ברודצקי 20 א					מרכז השכלה לנוער
8260	409	ברודצקי 22 א	12	5	1965	853	
8260	410	ברודצקי 22 ב	12	4	1965	852	
8260	256	ברודצקי 24 א	14	4	1966	809	
8260	255	ברודצקי 24 ב	18	6	2014	761	סיים הליך תמ"א 38/ 1
8260	258	ברודצקי 24 ג	4	4	1966	713	
8260	254	ברודצקי 26 א	8	4	1965	750	
8260		ברודצקי 26 ב	15	3	1965		
8260	225	שד' ירושלים 26	34	9	2016	1589	סיים הליך תמ"א 38/ 2
סה"כ			**263**			**22,029 מ"ר**	

הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: שד' ירושלים, הגליל, ברודצקי וטשרניחובסקי.
שטח מתחם: כ-22 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ה' לפי נת/100/ש/1, שטח ציבורי פתוח ואזור לבנייני ציבור לפי נת/ 13/289/ב.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם נבנו לפני 1980, בגובה של 3-4 קומות, מספר מבנים בגובה 6 קומות ושלושה מבנים חדשים שעברו התחדשות בתמ"א 38.
מגרשים: מרבית המגרשים בשטח של כ-0.7 דונם עד דונם.
שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 6 כיתות גן, בטווח של 500 מ' קיימות 21 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 2 בתי ספר: ממלכתי וממלכתי דתי. בטווח של 750 מ' קיימים 5 מוסדות: 3 ממלכתיים ו-2 ממלכתי דתיים.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 9 מוסדות: 1 חרדי, 4 אקסטרניים, אחד ממלכתי, 2 ממלכתיים דתיים, אחד מיוחד. בסמוך למתחם מדרום קיים מבנה תיכון "טשרניחובסקי" לשעבר, המשמש כיום את משרדי אגף החינוך.
בריאות: המתחם נהנה מהקרבה ללב העיר ומשורת היטב בסניפים המרכזיים של קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ. בתי כנסת: קיימים בטווח הליכה של 250- 500 מ'. קהילה: בטווח 500 מ' קיימים מעונות יום, מרכז קהילתי לקשיש ומרכז לבריאות הנפש - בית בריצ'ר.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת שד' בנימין המהווה ציר תנועה עירוני אורכי ראשי ברוחב 40 מ', לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בנימין מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים מאזורים שונים בעיר.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית האב לאופניים ותכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליכים שונים: פינוי בינוי. תותר תמ"א 38 כמפורט בהנחיות הפרטניות בלבד.
גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.

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: מתחם זה יחולק ל-2 תכניות צל.
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 1.1.1980 . גמישות: תכנית צל לחלק מהמתחם.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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).
   - ברח' ברודצקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ גג).
   - ברח' הגליל יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ גג). גמישות: הרחוב רווי בפרויקטים להתחדשות עירונית בשילוב עם מגרשים קטנים יחסית וצפיפות גבוהה. לאור כך, תתאפשר גמישות במס' הקומות בהתאם לצורך עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). במקביל תורחב זכות הדרך כזיקת הנאה ב-4 מטר.
   - ברח' טשרניחובסקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו.
   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.
   ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ברודצקי ברוחב של 2 מטר לפחות וברחוב הגליל תורחב זכות הדרך ברוחב 4 מטר לפחות.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות בלבד (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.
   א. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.
10. **גמישות**:
   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.
11. **מדיניות תכנון:**
   מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
12. **שלביות:**
   במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. אפיון המתחם:
   1. דרגה חברתית: 1.
   2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
   3. סוחרים: מיעוט סוחרים ברחוב שדרות בנימין.

ב. הנחיות:
   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. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

א. גוש 8260 חלקה 227 – הגליל 19: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 16 מיום 09.09.2019. **ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.**

ב. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות:

גוש	חלקה	כתובת
8260	252, 253	טשרניחובסקי 17

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

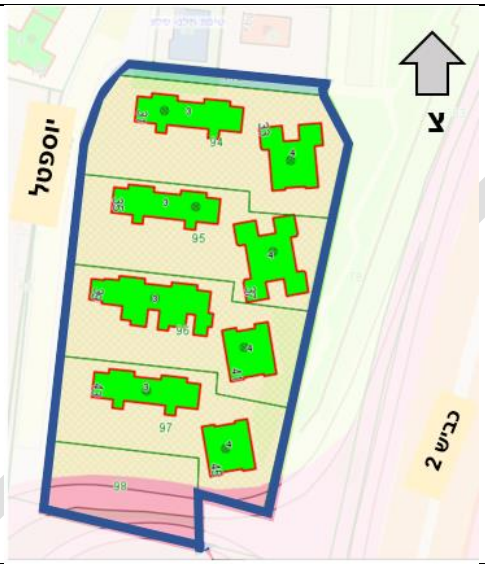
-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 92

תיאור מתחם

מקום: לאורך רחוב יוספטל גיורא.



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8284	118	-	-	-	-	185	ביעוד שביל
8284	94	יוספטל 31	12	3	1958	2316	
		יוספטל 33	16	3	1958		
8284	95	יוספטל 35	12	3	1958	2063	
		יוספטל 37	16	4	1958		
8284	96	יוספטל 39	10	3	1974	1968	
		יוספטל 41	16	4	1958		
8284	97	יוספטל 43	12	3	1960	1808	
		יוספטל 45	16	4			
8284	98	-	-	-		980	ביעוד מגורים ודרך
סה"כ						**16,794 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם במזרח העיר, בשכונת נאות הרצל, בצמוד ומצפון למחלף השרון בין רחוב יוספטל לכביש 2.

שטח מתחם: כ- 16.7 דונם, רובו ביעוד מגורים.

יעודי קרקע מאושרים: אזור מגורים מיוחד ע"פ נת/1/500/א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994), ודרך מוצעת לפי נת/474.

טיפוסי בינוי קיימים: בכל חלקה שני מבנים בבינוי מעורב של מבנה H בן 4 קומות ומבנה רכבת בן 3 קומות.

מגרשים: מגרשים בגודל של כ- 2 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימת כיתת גן אחת בלבד בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 6 כיתות גן.

בתי ספר יסודיים: קיימים 4 בתי ספר בטווח ה-500-750 מ': 2 חרדים ו2- ממלכתיים דתיים.

בית ספר על יסודי: קיימים בטווח ה-1500 מ' 9 מוסדות: 4 בתי ספר חרדים, 1 ממלכתי, 1 ממלכתי דתי, 1 מיוחד ו-2 אקסטרנים.
שירותי בריאות: במתחם טיפת חלב בטווח הליכה 500 מ' וקופת חולים בקרבת המתחם. שירותי דת: קיימים בתי כנסת במרחק הליכה. קהילה: המתחם לא נהנה משירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה רזיאל. ציר כניסה ראשי לעיר המשורת ע"י קווי תחבורה ציבורית עירוניים ובין עירוניים. יחד עם זאת אין חיבור מהשכונה ישירות ליציאה מהעיר. רוב רחובות השכונה צרים ומפותלים. תידרש תוכנית תנועה לשכונה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב רזיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים עורקיים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחובות הרצל ורזיאל.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38

1. **תכנון מתחמי:** למתחם בשלמות.
גמישות: בכפוף להכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו שתכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם ובאישור מהנדס העיר, 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 1.1.1980 .
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.2-4.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
   - ברח' יוספטל בחלקו המזרחי ולחזית כביש החוף יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג).
   - ככל הניתן יתוכנן ברח' יוספטל בחלקו המערבי בינוי עד 10 קומות ברוטו.
   - בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר בניית מרכז מסחרי במתחם.
   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.
   ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב יוספטל ברוחב של 3 מטר לפחות.
   גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
7. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
8. **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.
9. **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.
10. **מדיניות תכנון**:
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
11. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:
א. <u>אפיון המתחם</u>: 1. דרגה חברתית: 3. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח 3. סוחרים: אין. ב. <u>הנחיות</u>: 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:
א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%). ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
הנחיות פרטניות:
אין.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

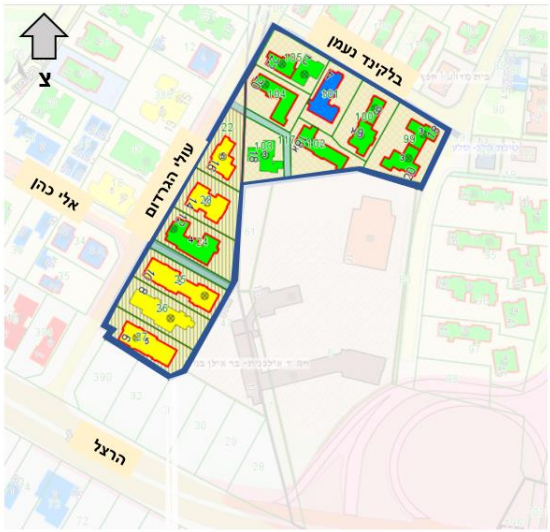
-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 91

תיאור מתחם

מקום : לאורך רחובות עולי הגרדום ונעמן בלקינד



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8233	27	עולי הגרדום 6	16	5	1975	1043	
8233	26	עולי הגרדום 8	16	5	1996	1084	
8233	25	עולי הגרדום 10	20	5	1976	1084	
8233	24	עולי הגרדום12	20	4	1964	1047	
8233	23	עולי הגרדום 14	20	6	1976	1047	
8233	22	עולי הגרדום 16	14	5	1975	1030	
8284	103	עולי הגרדום 18	9	3	1982	771	
8284	104	עולי הגרדום 20	12	3	1960	882	
8284	105	עולי הגרדום 22 בליקנד 2	6 6	3 3	1953	920	
8284	101	בליקנד 4	8	2	1955	882	
8284	102	עולי הגרדום 18 א'	12	3	1960	912	
8284	100	בליקנד 6 בלקינד 6א	6 6	3 3	1960 1960	1053	
8284	99	יוספטל 18	9	3	1959	1427	
		יוספטל 20	9	3	1959		
8284	117	-	-	-	-	218	שביל
סה"כ			**189**			**13,400 מ"ר** ***כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני : המתחם ממוקם במזרח העיר, בשכונת נאות הרצל לאורך הדופן המזרחית של רחוב עולי הגרדום בכניסה לשכונה מכיוון רחוב הרצל. המתחם גובל ממזרחו בשטח ציבורי גדול המשמש לחינוך על יסודי.
שטח מתחם : כ- 13.4 דונם, רובו ביעוד מגורים.

יעודי קרקע מאושרים: אזור מגורים מיוחד ושביל ע"פ נת/1/500/א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994), ומגורים ו' לפי נת/100/ש.
טיפוסי בינוי קיימים: בינוי אקראי של טיפוסי מבנים בגובה משתנה של 3-6 קומות, עירוב של בניה שיכונית ציבורית ובניה פרטית. הבניה מתפרסת מתחילת שנות החמישים ועד התחלת שנות השמונים למעט מבנה אחד משנת 1996.
מגרשים: מגרשים בגודל של כ- 1 דונם.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימת כיתת גן אחת בלבד בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 6 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: קיימים 4 בתי ספר בטווח ה-750-500 מ': 2 חרדים ו-2 ממלכתיים דתיים.
בית ספר על יסודי: קיימים במתחם 4 בתי ספר חרדים, 1 ממלכתי, 1 ממלכתי דתי, 1 מיוחד ו-2 אקסטרנים.
שירותי בריאות: במתחם טיפת חלב בטווח הליכה 500 מ' וקופת חולים בקרבת המתחם. שירותי דת: קיימים בתי כנסת במרחק הליכה. המתחם לא נהנה משירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה רזיאל. ציר כניסה ראשי לעיר המשורת ע"י קווי תחבורה ציבורית עירוניים ובין עירוניים. יחד עם זאת אין חיבור מהשכונה ישירות ליציאה מהעיר. רוב רחובות השכונה צרים ומפותלים. תידרש תוכנית תנועה לשכונה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב רזיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים עורקיים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחובות הרצל ורזיאל.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38

1. **תכנון מתחמי:** למתחם בשלמות.
גמישות: בכפוף להכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו שתכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם ובאישור מהנדס העיר, 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 1.1.1980.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.2-4.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
   א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
   - ברח' עולי הגרדום יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג).
   - ככל הניתן יתוכנן ברח' בלקינד נעמן ובחלקו המערבי של המתחם, בינוי עד 10 קומות ברוטו.
   - בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר בניית מרכז מסחרי במתחם.
   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.
   גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, בבניין עד 10 קומות ברוטו יותרו עד 5 דירות בקומה.
   ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
   ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
   ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב עולי הגרדום וברחוב נעמן בלקינד ברוחב של 3 מטר לפחות. גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
7. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
8. **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.
9. **גמישות**:

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. 10. **מדיניות תכנון**: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38. 11. **שלביות:** במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.
הנחיות חברתיות:
א. אפיון המתחם: 1. דרגה חברתית: 3. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח 3. סוחרים: אין. ב. הנחיות: 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:
א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%). ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
הנחיות פרטניות:
גוש 8233 חלקה 26: ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

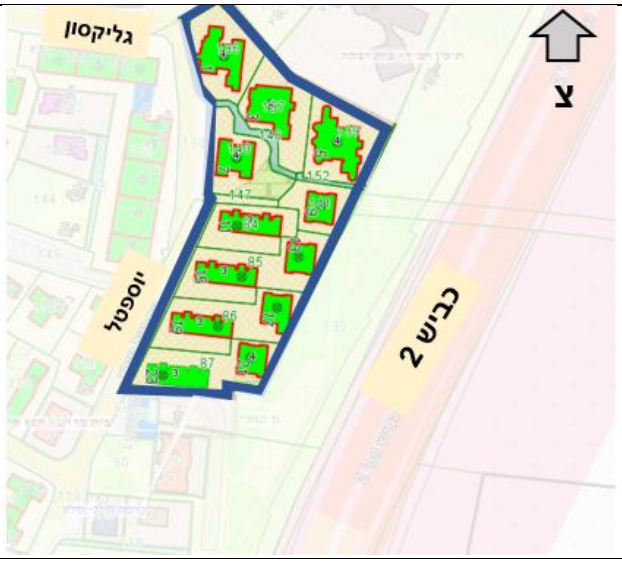
-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 90

תיאור מתחם

מקום : לאורך רחוב יוספטל גיורא.



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8284	136	יוספטל 1	20	4	1964	1196	
8284	137	יוספטל 3	20	4	1964	1189	
8284	139	יוספטל 5	20	4		1340	
8284	140	יוספטל 7	20	4	1964	1112	
8284	141	יוספטל 9	16	4	1976	720	
8284	148	-	-	-	-	207	ביעוד שביל
8284	152	-	-	-	-	44	ביעוד שביל
8284	147	-	-	-	-	147	ביעוד מגורים
8284	84	יוספטל 11	12	3	1958	903	
8284		יוספטל 13	16	4	1974		
	85	יוספטל 15	12	3		1638	
8284	86	יוספטל 19	12	3	1974	1607	
8284	87	יוספטל 23	12	3	1982		
סה"כ			160			**10103 סה"כ**	
סה"כ						**מ"ר *כולל שטחים לפני הפקעה**	

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם :

מיקום עירוני : המתחם ממוקם במזרח העיר, בשכונת נאות הרצל, לאורך רחוב יוספטל ומערבית לכביש החוף.
שטח מתחם : כ- 10 דונם מרביתם ביעוד מגורים.
יעודי קרקע מאושרים : אזור מגורים מיוחד ע"פ נת/1/500א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994),
טיפוסי בינוי קיימים : 4 מבני H בני 4 קומות משנות ה- 70, ו- 5 מבנים של 2 קומות, 4 יח"ד במבנה מסוף שנות ה-50.
מגרשים : מגרשים בגודל של 600- 800 מ"ר בממוצע ומגרשים גדולים 1.3-1.8 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 4 כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 6 כיתות גן.
בתי ספר יסודיים: קיימים 3 בתי ספר בטווח של 500 מ', 2 בי"ס ממלכתי דתי, 1 חרדי. בטווח ה-750 מ' קיימים 2 בתי ספר חרדים ו-2 בתי ספר ממלכתיים. בית ספר על יסודי: במתחם קיימים 4 בתי ספר חרדים, 1 ממלכתי, 1 מיוחד ו-2 אקסטרנים.
שירותי בריאות: בסמיכות למתחם קיימת טיפת חלב אחת וקופת חולים אחת. שירותי דת: בסמיכות למתחם קיימים 9 בתי כנסת. המתחם לא נהנה משירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה רזיאל. ציר כניסה ראשי לעיר המשורת ע"י קווי תחבורה ציבורית עירוניים ובין עירוניים. יחד עם זאת אין חיבור מהשכונה ישירות ליציאה מהעיר. רוב רחובות השכונה צרים ומפותלים. תידרש תוכנית תנועה לשכונה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב רזיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים עורקיים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחובות הרצל ורזיאל.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

1. **תכנון מתחמי:** למתחם בשלמות.
גמישות: 1. ניתן לכלול בתוכנית חלוקה למתחמי משנה לביצוע ושלביות ביצוע.
2. בכפוף לאישור מהנדס העיר והכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו, 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 1.1.1980.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.2-4.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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. יתוכננו גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
- ברח' יוספטל בחלקו המזרחי ולחזית כביש החוף יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ גג).
- ככל הניתן יתוכנן ברח' יוספטל בחלקו המערבי בינוי עד 10 קומות ברוטו.
- בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר בניית מרכז מסחרי במתחם.

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.
ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב יוספטל ברוחב של 3 מטר לפחות.
גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
7. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
8. **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.
9. **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.

10. **מדיניות תכנון**: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
הנחיות חברתיות:
א. אפיון המתחם: 1. דרגה חברתית: 3. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח 3. סוחרים: אין. ב. הנחיות: 1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון. 2. סקר חברתי: יש לערוך סקר חברתי מפורט. 3. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות. 4. קרן תחזוקה: לא פחות מ-100% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות. 5. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטה תחזוקה.
היטלי השבחה:
א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%). ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
הנחיות פרטניות:
אין.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

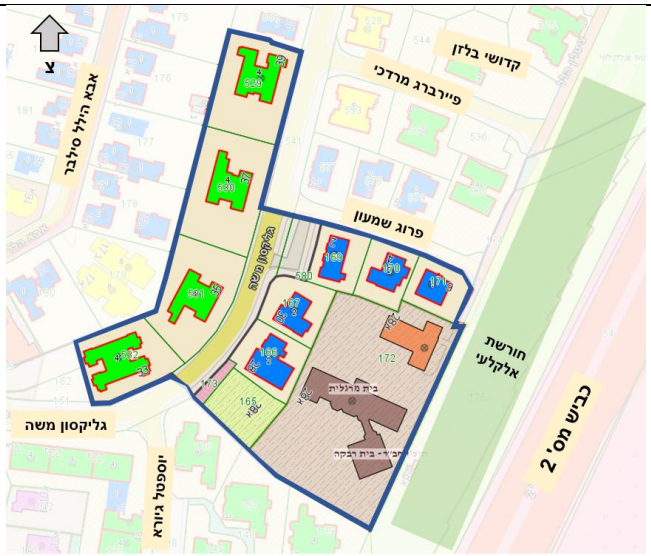
-מהדורה מס' 1-

אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 86

תיאור מתחם

מקום: לאורך רחובות גליקסון משה ופרוג שמעון


קדושי בלזן
פיירברג מרדכי
אבא הילל סילבר
פרוג שמעון
גליקסון משה
חורשת אלקלעי
כביש מס' 2
יוספטל גיורא
בית מרוכלות
בי"ס "בית רבקה"
172
166
169
170
171
165
530
531
532
529
166
167
169
170
171
172
165
173
8284
8284
8284
8284
8284
8284
8284
8284
8232
8232
8232

בתי ספר יסודיים: קיימים 3 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 בתי ספר ממלכתי דתי ו1 חרדי ,כנ"ל בטווח ה-750 מ'.
חינוך על יסודי :בטווח 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: יש במתחם 4 בתי ספר חרדים ,2 ממלכתיים ,1 מיוחד ו1 אקסטרני.
שירותי בריאות: במתחם קיימת טיפת חלב אחת . שירותי דת: יש במתחם 16 בתי כנסת. קהילה: המתחם אינו נהנה משירותי קהילה.
תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה רזיאל. ציר כניסה ראשי לעיר המשורת ע"י קווי תחבורה ציבורית עירוניים ובין עירוניים. יחד עם זאת אין חיבור מהשכונה ישירות ליציאה מהעיר. רוב רחובות השכונה צרים ומפותלים. תידרש תוכנית תנועה לשכונה.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב רזיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים עורקיים משמעותיים.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחובות הרצל ורזיאל.

הנחיות כלליות :

המתחם מיועד להתחדשות בהליך פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

1. **תכנון מתחמי:** למתחם בשלמות.
גמישות: באישור מהנדס העיר ניתן שלא לכלול את חלקות 171, 170, 169, 167, 166, 165, 172, 173 בתחום התכנון.
2. **יחס יח"ד**: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.2-4.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
3. **תועלת ציבורית**: המתחם יחוייב 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.
4. **תמורה לדיירים**: לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. בכל מקרה גודל דירות התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
5. **תמהיל יח"ד**:
א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 115 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. יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
- ברח' גליקסון יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+ גג).
- ככל הניתן יתוכנן ברח' פרוג בינוי עד 10 קומות ברוטו.
- בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר בניית מרכז מסחרי.

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.
ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב פרוג וגליקסון ברוחב של 3 מטר לפחות.
גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
7. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר**: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.
8. **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.
9. **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.
10. **מדיניות תכנון**:
מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
11. **שלביות:**
במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:

א. <u>אפיון המתחם</u>:
1. דרגה חברתית: 3.
2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח
3. סוחרים: אין.

ב. <u>הנחיות</u>:
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:

א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).
ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.

הנחיות פרטניות:

גוש 8284 חלקות 171, 170, 169, 167, 166 – פרוג 2, 4, 6 גליקסון 28, 30: ככל שחלקות אלו לא יצורפו למתחם התכנון, ניתן יהיה לצרפם למתחמי תכנון אחרים סמוכים או לחילופין התחדשות בהם תתאפשר על פי תוכנית מאושרת או שיפוץ חזיתות.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

סעיף 2	**מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר: מד/התחדשות עירונית מרכז העיר**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

מד/התחדשות/2 - מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר - מפה שמאית

סוג סעיף אישור מדיניות

מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר

בעלי עניין

המגיש

עיריית נתניה

מטרת התכנית

רקע:

לעיר נתניה פוטנציאל רב להתחדשות עירונית. להליכי התחדשות העירונית חשיבות רבה לפיתוח העיר ולהעלאת איכות החיים של תושביה, לחידוש המרקם הוותיק, לתמיכה בגידול הטבעי של העיר, לצמצום הפערים בין ישן לחדש, לחיזוק המסחר וליצירת מוקדי משיכה עדכניים לצעירים בנות ובני העיר.

התחדשות עירונית ראוי שתעשה בתהליך סדור שיאפשר התחדשות ופתוח הדרגתיים ומנוהלים בסביבה של וודאות ושקיפות, תוך עמידה על עקרונות תכנון ראוי הרואה את המכלול במקום אינטרס המגרש הבודד, ושם דגש על כלל מרכיבי ההתחדשות, ובהם תנועה, חניה ותחבורה ציבורית, מוסדות ציבור ושירותים עירוניים, מוסדות חינוך, שטחים ירוקים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, שימור הקהילה הקיימת ומתן מענה לצרכיה, התאמת התכנון לסביבה תוך שמירה על האינטרס הציבורי ועל איכות חייהם של כלל תושבי העיר.

בעיר מבנים רבים שהוקמו לפני שנת 1980. בדיקה של מבנים בבניה רוויה שהוקמו עד לשנת 1980 ובהם 2-5 קומות מגורים מעלה כי קיימים כ-1,100 בניינים ובהם כ- 12,000 יח"ד קיימות. בניינים אלו מהווים את מאגר פוטנציאל ההתחדשות העירונית.

על מנת לאפשר מימוש משמעותי חרף חסמים תכנוניים ותשתיתיים, אל מול חסמים כלכליים יזמיים, פעלה הוועדה בשנה האחרונה במספר מישורים:

- נקבעה מדיניות תמורות עירונית בפרויקטים של התחדשות עירונית
- הוקטנו תיקני החניה בפרויקטים של התחדשות עירונית

העבודה השמאית:

להשלמת המהלך ובמטרה לייצר שקיפות, וודאות ואחידות ולהאיץ את קידומם של מיזמי ההתחדשות העירונית נבחנו על ידי שמאי מטעם העיריה מכפילי יחידות דיור ומכפילי שטח הנדרשים בפרויקטים של התחדשות עירונית. הנחות העבודה של עבודת השמאות כללו מספר הנחות בסיס:

- שטחי הבניה המשוערים לדירות התמורה (בהתאם למדיניות העירונית): מתבסס על השטח הבנוי הקיים בהיתר בתוספת של 12 מ"ר ובנוסף מרפסת בגודל 12 מ"ר וחניה אחת.
- שטחי הבניה המשוערים לדירות היזם: דירות היזם נאמדו על בסיס ממוצע שטח של 115-120 מ"ר (פלדלת).
- גביית היטלי השבחה: הבדיקה בוצעה תחת הנחה של גביית היטל השבחה מלא (50%).
- מטלות ציבוריות: נלקחו בחשבון מטלות ציבוריות שידרשו, מגולמות בתחשיב עלות הפרויקט, תחת הנחה שתידרש מהיזם בניית שטחים ציבוריים אקוויוולנטיים לעלות הקמת 2 כיתות גן ברמת מעטפת (כ- 125 מ"ר בנוי + חצר בגודל 175 מ"ר). בחלק מהפרויקטים, ע"פ גודל, נלקחה בחשבון עלות כפולה (4 כיתות גן).
- שטחי מסחר/תעסוקה/אחסנה במצב הקיים: בהינתן קיומם של שטחי מסחר/תעסוקה/אחסנה במצב קיים, הנחנו בניה של שטח זהה בתוספת 25% שטחי שירות. במסגרת המודל מגולמת ההנחה שהיזם "יקבל" שטחי בניה נוספים למגורים להחזרת ההשקעה הנדרשת לבניית שטחים אלו.
- מחירי מכירה: מחירי המכירה הצפויים נאמדו על בסיס סקר מחירים לתקופה של 18 חודשים שקדמו למועד עריכת הדו"ח.
- רווחיות ליזם: מינימום 18% על העלויות.

נמצא שהגישה השמאית הינה קביעה של טווח של מכפילי יח"ד התלוי בנסיבות הבסיס בכל אזור גאוגרפי בעיר.

שיתוף ציבור:

תהליך יצירת מדיניות ההתחדשות העירונית במרכז העיר לווה במספר מפגשי ידוע ושיתוף:

- בחודש ספטמבר 2019 הציג מהנדס העיר בכנס קבלנים ויזמים שנערך מטעם התאחדות הקבלנים בוני נתניה את חזון מדיניות ההתחדשות העירונית והעבודה המתוכננת. לאחר הצגה זו, מינתה התאחדות הקבלנים בוני נתניה שמאי מטעמה לעריכת בדיקות שמאיות מקבילות לבדיקות שערכה העיריה.
- בחודש אפריל 2020 במפגש רבעוני של מינהל הנדסה עם קבלנים, יזמים ואדריכלים, ניתן עידכון בדבר התקדמות העבודה והוצגו עקרונות המדיניות המתגבשת.

המשך מדיניות : מד/התחדשות עירונית מרכז העיר

- בחודש יולי 2020 נערך מפגש עם קבלנים, יזמים ואדריכלים עם כ- 60 משתפים מטעמם, בו הוצגו מסמכי המדיניות וניתנו תשובות לשאלות שנשאלו.
- בחודש יולי 2020 נערכה פגישה עם נציגי התאחדות הקבלנים בוני נתניה והשמאים מטעמם יחד עם נציגי מינהל הנדסה ושמאי העיריה. בפגישה נבחנו וחודדו הנחות העבודה של השמאים ונקבע כי לאחר תיקון הנחות העבודה תערך בדיקה על פרוייקט שנבחר על מנת לבחון הבדלים ככל שקיימים.
- בחודש אוגוסט 2020 נערכה פגישה נוספת עם נציגי התאחדות הקבלנים בוני הארץ ונקבעה דרך המשך השיתוף.
- בחודש אוגוסט 2020 נערכה פגישה לצורך הצגה נוספת של מסמכי המדיניות לנציגי האדריכלים ונציגי עורכי הדין.
- בחודש אוגוסט 2020 נפגשו השמאים מהתאחדות הקבלנים בוני נתניה ושמאי העיריה.
- ביחד עם סדר היום שנשלח לחברי הוועדה ופורסם באתר הוועדה, הועלו כלל מסמכי המדיניות לאתר מטעמי שקיפות.

המלצות

לאשר את המדיניות

על מנת לאפשר האצת מיזמי התחדשות עירונית בסביבה של וודאות, שקיפות ואחידות מומלץ לאשר את המפה השמאית ואת טווחי מכפילי יחידות הדיור. מכפילי יחידות הדיור והנחות העבודה יבחנו אחת לשנתיים וככל הנדרש יותאמו.

הוראות מעבר :

מסמך מדיניות זה יחול על כל התכניות ו/או בקשות להיתר שטרם נדונו, בועדה המקומית או בוועדת המשנה, לתכנון ובניה

נספחים

1. מפה שמאית - בהכנה

בהכנה

נתניה

התחדשות עירונית
פינוי בינוי, מפה שמאית

מקרא

- מכפיל יח"ד 2.0-2.4
- מכפיל יח"ד 2.5-2.9
- מכפיל יח"ד 2.8-3.2
- מכפיל יח"ד 3.0-3.5
- מכפיל יח"ד 3.2-3.5
- מכפיל יח"ד 3.4-4.2
- מכפיל יח"ד 3.4-4.0
- מכפיל יח"ד 4.0-4.5
- מכפיל יח"ד 4.2-4.9
- הנחיות פרטניות
- צמודי קרקע

סעיף 3	**מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר: מד/מדניות התחדשות עירונית מרכז**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

מד/התחדשות/3 - מדניות התחדשות עירונית מרכז העיר - נוהל קידום מיזם התחדשות עירונית במסלול מיסוי

סוג סעיף אישור מדיניות

מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר

בעלי עניין

המגיש

עירית נתניה

מטרת התכנית

רקע:

לעיר נתניה פוטנציאל רב להתחדשות עירונית. להליכי התחדשות העירונית חשיבות רבה לפיתוח העיר ולהעלאת איכות החיים של תושביה, לחידוש המרקם הוותיק, לתמיכה בגידול הטבעי של העיר, לצמצום הפערים בין ישן לחדש, לחיזוק המסחר וליצירת מוקדי משיכה עדכניים לצעירים בנות ובני העיר.

התחדשות עירונית ראוי שתעשה בתהליך סדור שיאפשר התחדשות ופתוח הדרגתיים ומנוהלים בסביבה של וודאות ושקיפות, תוך עמידה על עקרונות תכנון ראוי הרואה את המכלול במקום אינטרס המגרש הבודד, ושם דגש על כלל מרכיבי ההתחדשות, ובהם תנועה, חניה ותחבורה ציבורית, מוסדות ציבור ושירותים עירוניים, מוסדות חינוך, שטחים ירוקים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, שימור הקהילה הקיימת ומתן מענה לצרכיה, התאמת התכנון לסביבה תוך שמירה על האינטרס הציבורי ועל איכות חייהם של כלל תושבי העיר.

בעיר מבנים רבים שהוקמו לפני שנת 1980. בדיקה של מבנים בבניה רוויה שהוקמו עד לשנת 1980 ובהם 2-5 קומות מגורים מעלה כי קיימים כ-1,100 בניינים ובהם כ- 12,000 יח"ד קיימות. בניינים אלו מהווים את מאגר פוטנציאל ההתחדשות העירונית.

על מנת לאפשר מימוש משמעותי חרף חסמים תכנוניים ותשתיתיים, אל מול חסמים כלכליים יזמיים, פעלה הוועדה בשנה האחרונה במספר מישורים :

- נקבעה מדיניות תמורות עירונית בפרויקטים של התחדשות עירונית
- הוקטנו תיקני החניה בפרויקטים של התחדשות עירונית

להשלמת המהלך ובמטרה לייצר בהירות ויעילות בקידום מיזמי התחדשות עירונית מחד ושיתוף דיירים בכל שלבי המיזם מאידך, מובא לאישור נוהל קידום מיזמי התחדשות עירונית, במסלול מיסוי.

המלצות

לאשר את המדיניות

לאשר את נוהל קידום במתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי ונספחיו.

הוראות מעבר:

מסמך מדיניות זה יחול על כל התכניות שטרם שובצו, או נדונו, בועדה המקומית או בועת המשנה לתכנון ובניה

נספחים

1. נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי - בהכנה

נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי

מהדורה 1 - אוגוסט 2020

א. **מיון ראשוני – התאמת המתחם**

טרם הגשת הצעה תכנונית למתחם התחדשות עירונית, תקבע פגישת פרה רולינג באגף התחדשות העירונית - מנהל הנדסה, עיריית נתניה, במהלכה תתבצע בדיקת התאמה ראשונית של המתחם המוצע לתבניות הבניה והמדיניות העירונית ולעקרונות תכנון העיר בהתאמה לכרטיס המתחם. **בשלב זה לא נדרשות חתימות בעלי דירות.**

בתום בדיקת ההצעה, תשלח תשובה בשם הצוות המקצועי לפונה בהתאם לאפשרויות הבאות:

1. מתן **אישור ראשוני** – ניתן לבחון תכנית התחדשות עירונית במתחם.
2. בקשה להשלמת מידע.
3. דחיית היוזמה – המלצה שלא לקדם תכנית התחדשות עירונית במתחם.

ידוע בעלי הדירות: ככל שיינתן אישור ראשוני – אגף התחדשות עירונית יבחן שליחת הודעה לבעלי הדירות במתחם בצירוף חומר הסברה רלוונטי.

- **אין בביצוע שלב זה כדי להוות הסכמת העיריה לביצוע תכנית התחדשות עירונית במתחם.**
- **אין בביצוע שלב זה כדי להקנות לפונה בלעדיות לתכנון המתחם.**
- **תוקפו של האישור הראשוני יהיה ל-12 חודשים.**

ב. **השלמת פרטים, הצעה תכנונית והקמת נציגויות**

לאחר קבלת אישור ראשוני כאמור לעיל, יוגש למינהל הנדסה באמצעות אגף התחדשות עירונית, מתווה תכנוני בהתאם לאישור הראשוני. המתווה התכנוני יתייחס בין היתר לנושאים הבאים:

1. ניתוח היתרי הבניה הקיימים בדגש על מספר יחידות הדיור וגודלן בהתאם להיתרי הבניה.
2. תכנון מתחמי לרבות תכנית צל לאזור הסמוך תוך התייחסות ליכולת נשיאה של האזור מבחינת תשתיות (לרבות: תשתיות – תת קרקעיות ועיליות (דרכים, מים, ניקוז, ביוב וכו'), פרוגרמה לצרכי ציבור ותנועה וחניות, בהתאמה לכרטיס המתחם והאישור הראשוני.
3. התכנון המוצע בהתאמה למדיניות העירונית וכרטיסיית המתחם.
4. תועלות ציבוריות לרבות הרחבת הדרכים.
5. דו"ח חברתי ראשוני – בהתאם לפירוט הנדרש בנספח א. (מצ"ב)
6. פרוטוקול בחירת נציגות בעלי דירות/נכסים אחרים.
7. פרוטוקול/הסכם/יפוי כח לבחירת עורך דין מטעם בעלי הדירות/הנכסים.

ג. **הצגה ראשונה של התוכנית ומתן הערות ראשוניות**

המתווה התכנוני יוצג בפני מהנדס העיר ומי מטעמו ויינתנו עקרונות והנחיות תכנוניות ראשוניות להמשך קידום התוכנית.
בשלב זה, אפשר שידרשו חלופות בניה נוספות והדמיות ראשוניות.

- **תוקף העקרונות וההנחיות התכנוניות, ל-12 חודשים.**

ד. **השלמת מסמכים**

טרם הצגת התוכנית המתוקנת יועבר לאגף התחדשות עירונית:

1. אישור עו"ד דיירים בדבר אחוז החתימות בבניין ובמתחם (ככל שנחתם הסכם) ואופיו של ההסכם שנחתם (פינוי בינוי/non shop/ארגון/יפוי כח)
2. דו"ח כלכלי לרבות התייחסות למטלה הציבורית ולהיטלי השבחה מלאים;

3. ככל שנדרש דו"ח חברתי מלא בהתאם להנחיות שינתנו על ידי אגף התחדשות עירונית. ולכרטיסיית המתחם. (כמפורט בנספח ב', מצ"ב).
4. הדמיות/מודלים.
5. עמדת נציגות הדיירים לפרויקט ולתכנון המוצע ואישור ליזם לקדם תוכנית (בכתב).

ה. <u>הצגה שניה של התוכנית</u>
המתווה התכנוני המתוקן יוצג בפני מהנדס העיר ומי מטעמו. עם אישור המתווה התכנוני על ידי מהנדס העיר, יינתן אור ירוק להכנת והגשת מסמכים לקידום התוכנית במסלול יזמים.

- **תוקפו של האישור להכנת והגשת מסמכים יהיה ל-12 חודשים.**
- **בכפוף להצגת המסמכים שלעיל באופן מלא ובכפוף לזכות להגיש תכנית, לא יבחנו הצעות תכנוניות נוספות במתחם זה בתקופה של 12 חודשים ממועד מתן אישור להגשת מסמכי תוכנית. במידה והמסמכים המשלימים לא יוגשו במהלך המועד שנקבע, העיריה שומרת לעצמה את הזכות לבחון הצעות נוספות לגבי המתחם.**
- **אין בביצוע שלב זה כדי להוות אישור הועדה המקומית לביצוע תכנית התחדשות עירונית במתחם.**

ו. <u>הצגת התוכנית לבעלי הדירות/הנכסים במתחם</u>
היזם יציג את התוכנית לבעלי הדירות/הנכסים במתחם בצורה נגישה, בין בכנס ו/או אמצעים נגישים ובהירים אחרים ויאפשר מתן תגובות בעלי הדירות/הנכסים. היזם יעביר לאגף התחדשות עירונית עידכון בכתב אודות הצגת התוכנית והתגובות שהתקבלו.

ז. <u>הכרזה מקדמית כמתחם לפינוי בינוי במסלול יזמי</u>
לאחר השלמת כלל המסמכים כאמור והצגת התוכנית לבעלי הדירות/נכסים במתחם, תפנה העיריה לראשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה להכריז על המתחם כמתחם לפינוי בינוי.

ח. <u>הגשת מסמכי תכנית במערכת מבא"ת</u>
היזם יקדם את התוכנית בהתאם לשלבים הקבועים בחוק.

ט. <u>דיון הפקדה בוועדה המקומית</u>

י. <u>ידוע בעלי הדירות/הנכסים במתחם</u>
יא. היזם יציג את התוכנית הסופית שאושרה לבעלי הדירות/הנכסים במתחם בצורה נגישה, בין בכנס ו/או אמצעים נגישים ובהירים אחרים. היזם יעביר לאגף התחדשות עירונית עדכון בכתב אודות הצגת התוכנית והתגובות שהתקבלו.

יב. <u>הפקדת התוכנית, דיון בהתנגדויות והחלטה בדבר אישור/ דחיית התוכנית על ידי הוועדה המקומית</u>

יג. <u>ידוע בעלי הדירות/הנכסים במתחם על אישור/דחיית התוכנית</u>
היזם בתאום עם אגף התחדשות עירונית יידע את בעלי הדירות/הנכסים/דיירי המתחם בדבר אישור/דחיית התוכנית וצפי לוחות זמנים להמשך התהליך.

יד. <u>בקשה לתיק מידע</u>

טו. <u>תכנית בינוי</u>
ככל ונדרש על פי הוראות התוכנית, היזם יגיש תכנית בינוי לאגף תב"ע.

טז. <u>ישיבת תאום – הגשת בקשה להיתר בניה</u>
ישיבת תאום טרם הגשת היתר בניה בהשתתפות אגפי התחדשות עירונית ורישוי ופיקוח. בהתאם לצורך ישתתפו בישיבה נציגים מאגפי עירייה נוספים.

יז. <u>הגשת בקשה להיתר בניה - הליך רישוי</u>
הגשת הבקשה, קליטתה לאחר עמידה בתנאי סף, בקרה מרחבית, דיון בוועדה/רשות רישוי וככל שתאושר ויושלמו התנאים - הנפקת היתר.

הוראות מעבר: הנוהל יחול על כל תוכנית שטרם שובצה או נדונה בוועדת המשנה או בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**** אין בכל האמור כדי לחייב ו/או לגרוע מסמכויותיו של מוסד התכנון על פי כל דין, לרבות בהפעלת שיקול דעתו.**

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____
יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

נספח א' – לנוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי

נתונים נדרשים לדו"ח חברתי ראשוני:

1. **מיפוי חברתי ראשוני – בעלי הנכסים:**
   - המיפוי יתייחס לבעלי דירות ולבעלי נכסים מסחריים או אחרים.
   - המיפוי יכלול טבלה שתפרט:
     - רשימה שמית של בעלי הנכסים במתחם, כתובת (מס' בית, כניסה, קומה, מס' דירה), דואר אלקטרוני וטלפון.
     - בעלים/משכיר/שוכר/דיור ציבורי.
     - גיל 70 ומעלה.
     - בעלי מוגבלויות.
     - עולים חדשים עם מחסום שפה.
     - עמדת בעל הנכס כלפי הפרויקט: מעוניין/מסרב (מהי סיבת התמיכה או הסרוב)/נמנע.

2. **מיפוי נציגות בעלי הנכסים והתארגנות של בעלי הדירות:**
   - האם קיימת נציגות דיירים. לפרט את פרטי הקשר של נציגות הדיירים במתחם (שם הנציג, כתובת, טלפון, דואר אלקטרוני, בעלות/שכירות).
   - האם קיימת נציגות בעלי נכסים מסחריים. לפרט את פרטי הקשר.
   - האם נבחר עו"ד מטעם הדיירים: יש לציין מי עורך הדין/ עורכי הדין: (שם) ואלו מבנים הוא מייצג.
   - סטטוס התקשרות: במידה וקיימת התקשרות חוזית, לציין עם מי ההתקשרות (עו"ד / מארגן / יזם / חברה מנהלת / אדריכל וכו') וסוג ההתקשרות.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

נספח ב' – לנוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי

נתונים נדרשים לדו"ח חברתי מלא:

דו"ח חברתי מלא יוכן על פי הנחיות אגף התחדשות עירונית. הדו"ח יכלול מיפוי וניתוח מצב קיים והמלצות. כמו כן, בשלב זה יש להשלים עדכונים, ככל וקיימים, לדו"ח החברתי הראשוני.

מטרות הדו"ח החברתי המלא:

1. לפרוט המלצות לתכנון בהסתכלות על ההיבט האנושי – איך להתאים את התכנון לצרכי הדיירים הקיימים והעתידיים ולצרכי השכונה ותושבי הסביבה.
2. לפרוט המלצות לשיפור תהליך ההתחדשות העירונית – לבניית הסכמות, למתן מענה לצרכים ייחודיים, לשמירה על זכויות בעלי הנכסים ועוד.
3. להגדיל את המשמעות וההשפעה של הדיירים בתהליך – להשמיע את קולם ולהדגיש את ציפיותיהם וחששותיהם.
4. להתריע על חסמים וקשיים ולהציע דרכים לפתרון ומניעה בשלבים מוקדמים של התהליך.

הדו"ח החברתי המלא יכלול את הפרטים הבאים:

א. <u>מיפוי וניתוח מצב קיים</u>

1. **מידע כללי אודות היזם והפרויקט**
   - הצגת החברה המקדמת את הפרויקט
   - רקע על התהוות הפרויקט.
   - תיאור כללי של צוות הפרויקט (יזם, אדריכל, יועץ חברתי, שמאי, יועץ תנועה ואנשי מקצוע אחרים בהתאם לצורך).

2. **מאפייני אוכלוסיית המתחם** (עבור כלל המתחם ובפילוח למבנים)
   ניתוח מפורט של אוכלוסיית בעלי הדירות במתחם (ללא פרטים אישיים).
   יש להציג את הנתונים גם במספרים כמותיים וגם באחוזים ולהתייחס בנפרד לבעלי הדירות הגרים במתחם ולאלו שמשכירים את דירותיהם ולשוכרים המתגוררים במתחם, כמפורט להלן:
   - בעלות/שכירות/דיור ציבורי
   - הרכב ואופי התאים המשפחתיים – זוגות צעירים, משפחות עם ילדים בגלאי בית ספר, משפחות עם ילדים בוגרים, קשישים (גיל 70 ומעלה)
   - פילוח לפי גילאים. (נא לציין משפחות שבמועד החתימה הראשונה על הסכם פינוי בינוי, אחד מבני המשפחה היה בן 75 ומעלה).
   - דיירים בעלי צרכים מיוחדים ומאפיינים אחרים כגון מחסום שפה, הזקוקים למענה יחודי.
   - וותק מגורים במתחם.
   - מצב תעסוקתי.

- הכנסה למשק בית ומצב סוציו אקונומי.
- יחסי שכנות וקהילה במתחם.
- תחבורה והתניידות.
- אופי צריכת שירותים.

3. **עמדות תושבי המתחם** (עבור כלל המתחם ובפילוח למבנים)
יש להציג תוצרים מסקר דיירים/בעלי דירות ומתהליכי שיתוף ציבור בתכנון עם בעלי הדירות ולרבות:

א. <u>התייחסות למצב הקיים</u>

- מה אוהבים במתחם/בשכונה
- מה רוצים לשפר במתחם/בשכונה

ב. <u>התייחסות לפרויקט ההתחדשות העירונית</u>

- עמדה כללית כלפי עצם קיומו של פרויקט התחדשות עירונית במתחם.
- עמודת כלפי התכנון המוצע למתחם.
- במידה וישנה התנגדות יש לפרט את הגורמים לכך.
- מיפוי רצונות וצרכים של אוכלוסיות שונות במתחם.
- מידת חשיפה למידע וגורמים בפרויקט (נציגות דיירים, עו"ד דיירים, איש קשר מהיזם וכד'), רמת הידע על הפרויקט והתהליך, כיצד המידע מועבר ובאיזו תדירות.
- חששות/ציפיות מהפרויקט.
- ציפיות מהיזם אודות עדכון הדיירים, שיתוף בתכנון ודרכי תקשורת.
- רצון התושבים להמשיך לגור במתחם לאחר ההתחדשות.

4. **מאפייני השכונה**
מיפוי צרכים ברמת השכונה והעיר בהתייחס למתחם בהיבטים הבאים:

- מאפיינים שכונתיים בולטים ורלוונטיים לתוכנית.
- מאפייני אוכלוסיית השכונה הקרובה (בהתבסס על נתונים סטטיסטיים קיימים).
- מוסדות ציבור וקהילה קיימים וחסרים.
- תחבורה והתניידות: צירי תנועה, קישוריות והלכתיות ותחבורה ציבורית.
- פילוח אזורי תעסוקה בשכונה.
- מקומות יחודיים ומרכזיים בשכונה.

ב. **המלצות**

גיבוש המלצות ליישום בהתבסס על ניתוח מיפוי המצב הקיים, צרכים וציפיות של בעלי הנכסים והשכונה.

1. המלצות תכנוניות:

הטמעת הסוגיות החברתיות בהמלצות תכנוניות בהתייחס לסוגיות הבאות:

- בינוי.
- שלביות הבינוי.
- נגישות התייחסות לאוכלוסיות מיוחדות.
- השתלבות המתחם החדש בסביבה.
- שימוש ותכנון השטחים המשותפים.
- תנועה וחניה.
- מסחר ותעסוקה.
- מבני ציבור.
- שטחים ציבוריים פתוחים.

2. המלצות חברתיות:

- תוכנית המפרטת את הפעילויות הנדרשות לביצוע בהיבט החברתי לאורך שלבי הפרויקט על מנת לתת מענה לצרכי הדיירים.
- תוכנית שיתוף ציבור והעברת מידע לדיירים (יש להתייחס לכנסי הדיירים המפורטים בנוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי).
- תוכנית ליווי התושבים עד לשלב האיכלוס, לרבות שלב פינוי הדירות, מציאת דיור חלופי, מנגנון בחירת דירות וכד'.
- תוכנית שיתוף דיירי הסביבה והתמודדות עם התנגדויות בקרב דיירי המתחם ודיירי הסביבה.
- תוכנית לליווי אוכלוסיות מיוחדות.
- סבסוד עלויות תחזוקה.
- המלצות לפעולות אחזקה דחופות ו/או פעולות חברתיות דחופות לתקופת הביניים עד להריסת הבניינים.

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-

סעיף 4	**מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר: מד/מדיניות תמ"א 38**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

מד/ תמ"א 38 - מדיניות מימוש בקשות להיתרי בניה לפי תמ"א 38

סוג סעיף אישור מדיניות

מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר

בעלי עניין

המגיש

עיריית נתניה

מטרת התכנית

רקע:

לעיר נתניה פוטנציאל רב להתחדשות עירונית. להליכי התחדשות העירונית חשיבות רבה לפיתוח העיר ולהעלאת איכות החיים של תושביה, לחידוש המרקם הוותיק, לתמיכה בגידול הטבעי של העיר, לצמצום הפערים בין ישן לחדש, לחיזוק המסחר וליצירת מוקדי משיכה עדכניים לצעירים בנות ובני העיר.

התחדשות עירונית ראוי שתעשה בתהליך סדור שיאפשר התחדשות ופתוח הדרגתיים ומנוהלים בסביבה של וודאות ושקיפות, תוך עמידה על עקרונות תכנון ראוי הרואה את המכלול במקום אינטרס המגרש הבודד, ושם דגש על כלל מרכיבי ההתחדשות, ובהם תנועה, חניה ותחבורה ציבורית, מוסדות ציבור ושירותים עירוניים, מוסדות חינוך, שטחים ירוקים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, שימור הקהילה הקיימת ומתן מענה לצרכיה, התאמת התכנון לסביבה תוך שמירה על האינטרס הציבורי ועל איכות חייהם של כלל תושבי העיר.

בעיר מבנים רבים שהוקמו לפני שנת 1980. בדיקה של מבנים בבניה רוויה שהוקמו עד לשנת 1980 ובהם 2-5 קומות מגורים מעלה כי קיימים כ-1,100 בניינים ובהם כ- 12,000 יח"ד קיימות. בניינים אלו מהווים את מאגר פוטנציאל ההתחדשות העירונית.

על מנת לאפשר מימוש משמעותי חרף חסמים תכנוניים ותשתיתיים, אל מול חסמים כלכליים יזמיים, פעלה הוועדה בשנה האחרונה במספר מישורים:

- נקבעה מדיניות תמורות עירונית בפרויקטים של התחדשות עירונית
- הוקטנו תיקני החניה בפרויקטים של התחדשות עירונית

להשלמת המהלך ובמטרה לייצר שקיפות, וודאות ואחידות ולהאיץ את קידומם של מיזמי ההתחדשות העירונית ולאור הודעת המעצה הארצית לתכנון ובניה על סיום תוקפה של תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2022, מובאת לדיון מדיניות תמ"א 38 לתקופה שעד ולא יאוחר ממועד סיום תוקפה של התמ"א.

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית שאושרה על ידי ממשלת ישראל בשנת 2005 מתוך מטרה לאפשר חיזוק כנגד רעידות אדמה של מבנים שהיתר לבנייתם ניתן לפני ה- 1.1.1980. המועצה הארצית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.11.2019 לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.2022. המועצה הארצית ציינה בהחלטתה כי השתכנעה שתמ"א 38 במתכונתה הנוכחית, לא משיגה באופן מספק את מטרתה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה. המועצה הארצית הצהירה, כי מתן היתר נקודתי מכוח תמ"א 38, למבנה אקראי, הן במסלול חיזוק והן במסלול הריסה ובניה מחדש, ללא ראיה תכנונית מתחמית רחבה יותר, עלול במקרים רבים, לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו, כך שבראיה ארוכת טווח, לעיתים, תרומתה של תמ"א 38 להתחדשות עירונית אמיתית, הינה שלילית. יתר על כן, לא ניתן במסגרת היתר מכוח תמ"א 38, להרחיב דרכים, לאחד מגרשים, לערב שימושים סחירים או ציבוריים, הגם שפעולות אלה נדרשות, ולעיתים הכרחיות לשם תכנון ראוי ומושכל גם ברמת המגרש הבודד. לאור כל זאת, קבעה המועצה הארצית כי לעיתים קרובות, מתן היתר מכוח תמ"א 38, מקבע לשנים רבות, מוצר תכנוני חסר.

על רקע זה מובאת לדיון מדיניות תמ"א 38 מתוך כוונה לקבוע את מסגרת התמ"א ותנאיה במהלך התקופה ועד לא יאוחר ממועד פקיעתה.

שיתוף ציבור:

תהליך יצירת מדיניות תמ"א 38 לווה במספר מפגשי ידוע ושיתוף:

- בחודש יולי 2020 נערך מפגש עם קבלנים, יזמים ואדריכלים עם כ- 60 משתפים מטעמם, בו הוצגו מסמכי המדיניות וניתנו תשובות לשאלות שנשאלו.
- בחודש אוגוסט 202 נערכה פגישה לצורך הצגה נוספת של מסמכי המדיניות לנציגי האדריכלים ונציגי עורכי הדין.
- ביחד עם סדר היום שנשלח לחברי הוועדה ופורסם באתר הוועדה, הועלו כלל מסמכי המדיניות לאתר מטעמי שקיפות.

המלצות

לאשר מדיניות תמ"א 38 כמסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.

לתקופה שלא תאוחר ממועד פקיעת התמ"א. לכשתסיים תוקפה של תמ"א 38, ו/או יאושרו לה תיקונים/שינויים, יבחן הצורך בתיקון הוראות מדיניות זו בהתאם.

הוראות מעבר:
מסמך מדיניות זה יחול על כל הבקשות להיתר שטרם נדונו בועדה המקומית או בוועדת המשנה לתכנון ובניה של הועדה המקומית.

נספחים
1. מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה למבני מגורים המוגשות לפי תמ"א 38

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

מסמך מדיניות
לבחינת בקשות להיתרי בניה למבני מגורים
המוגשות על פי תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

בהכנה

מהדורה 1 - אוגוסט 2020

א. רקע

לעיר נתניה פוטנציאל רב להתחדשות עירונית. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מכירה בחשיבות הליכי התחדשות העירונית המביאים לשדרוג מבנים ועמידותם בפני רעידות אדמה, חידוש המרקם הוותיק, תמיכה בגידול הטבעי של העיר, העלאת איכות חיי התושבים, צמצום הפערים בין ישן לחדש, חיזוק המסחר ויצירת מוקדי משיכה עדכניים לצעירים בנות ובני העיר.

הוועדה המקומית שמה לנגד עינה האצה וקידום של מיזמי התחדשות עירונית (פינוי בינוי, תמ"א 38 ושיפוצי חזיתות) בתהליך סדור שיאפשר התחדשות ופתוח הדרגתיים ומנוהלים בסביבה של וודאות ושקיפות, תוך עמידה על עקרונות תכנון ראוי הרואה את המכלול במקום אינטרס המגרש הבודד, ושם דגש על כלל מרכיבי ההתחדשות, ובהם תנועה, חניה ותחבורה ציבורית, מוסדות ציבור ושירותים עירוניים, מוסדות חינוך, שטחים ירוקים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, שימור הקהילה הקיימת ומתן מענה לצרכיה, התאמת התיכנון לסביבה תוך שמירה על האינטרס הציבורי ועל איכות חייהם של כלל תושבי העיר.

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית שאושרה על ידי ממשלת ישראל בשנת 2005 מתוך מטרה לאפשר חיזוק כנגד רעידות אדמה של מבנים שהיתר לבנייתם ניתן לפני ה- 1.1.1980. **המועצה הארצית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.11.2019 לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.2022.** המועצה הארצית ציינה בהחלטתה כי השתכנעה שתמ"א 38 במתכונתה הנוכחית, לא משיגה באופן מספק את מטרתה – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה. המועצה הארצית הצהירה, כי מתן היתר נקודתי מכוח תמ"א 38, למבנה אקראי, הן במסלול חיזוק והן במסלול הריסה ובניה מחדש, ללא ראיה תכנונית מתחמית רחבה יותר, עלול במקרים רבים, לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו, כך שבראיה ארוכת טווח, לעיתים, תרומתה של תמ"א 38 להתחדשות עירונית אמיתית, הינה שלילית. יתר על כן, לא ניתן במסגרת היתר מכוח תמ"א 38, להרחיב דרכים, לאחד מגרשים, לערב שימושים סחירים או ציבוריים, הגם שפעולות אלה נדרשות, ולעיתים הכרחיות לשם תכנון ראוי ומושכל גם ברמת המגרש הבודד. לאור כל זאת, קבעה המועצה הארצית כי לעיתים קרובות, מתן היתר מכוח תמ"א 38, מקבע לשנים רבות, מוצר תכנוני חסר.

הוראות מעבר:

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה מאמצת את קביעותיה של המועצה הארצית.
2. מדיניות זו הוכנה על רקע החלטת המועצה הארצית לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.2022 ומתוך כוונה לקבוע את מסגרת התמ"א ותנאיה במהלך התקופה שלא תאוחר ממועד פקיעתה.
3. מסמך מדיניות זה יחול על כל הבקשות להיתר שטרם נדונו בוועדת המשנה לתכנון ובניה של הועדה המקומית.
4. לכשתסיים תוקפה של תמ"א 38, ו/או יאושרו לה תיקונים/שינויים, יבחן הצורך בתיקון הוראות מדיניות זו בהתאם.

מדיניות זו הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38 ("התוכנית").

בכל מקרה של סתירה בין הקבוע במדיניות לבין הוראות הדין החל, יגברו הוראות הדין.

בהכנה

ב. נוהל קידום, תנאי סף, מגבלות והנחיות

תנאי סף לקידום

1. בניין קיים שקיבל היתר בניה לפני 1.1.1980 (סעיף 4 בהוראות התוכנית).
2. הוכח כי הבניין לא עומד בתקן 413 בפני רעידות אדמה (סעיף 4 בהוראות התוכנית).
3. המבנה אינו מיועד להריסה על פי תכנית או צו בית משפט (סעיף 4 בהוראות התוכנית).
4. יעוד הקרקע על פי תכנית שחלה: מעל ל- 2 קומות על עמודים ומעל 400 מ״ר שטח כולל לבניה (סעיף 12 בהוראות התוכנית).
5. לבניין הקיים יותר מ-4 יחידות דיור בהיתר (בשל מחסור חמור בתשתיות, שטחים פתוחים ומוסדות חינוך בכל מרחב ההתחדשות).

מגבלות והנחיות כלליות

1. מתחמים צמודי קרקע: לא יינתן היתר לפי תמ״א 38 במתחמי בניה בייעוד ״מגורים ט׳ ו- ״מגורים י׳ (בשל מחסור בתשתיות כמפורט בסעיף 5 של תנאי הסף).
2. שימור: לא יינתן היתר לפי תמ״א 38 למבנה הכלול ברשימת השימור, או למבנה בעל ערך אדריכלי / היסטורי מיוחדים שלא נכלל ברשימת השימור (סעיף 19 בהוראות התוכנית).
3. גודל מגרש מינימלי: למסלול הריסה ובניה לא יפחת מ- 500 מ״ר (נטו). ככל שהמגרש קטן מ- 500 מ״ר, תידרש תכנית לאיחוד עם מגרש נוסף.
4. מחצית חלקה: לא יינתן היתר לפי תמ״א 38 על מחצית החלקה.
5. תכנון מתחמי: לא יינתן היתר לפי תמ״א 38 לבניין המצוי במתחם למימוש בפינוי בינוי (עקב העדפת התכנון המתחמי בדגש על יכולתו להקצאת שטחים ציבוריים), בהתאמה להנחיות בכרטיסי המתחמים.
6. זיקת הנאה: במגרשים הגובלים ברחובות שרוחבם הסטטוטורי קטן מ- 14 מטר, תידרש קביעת זיקת הנאה לציבור ברוחב של עד 2 מטר שתינתן בהסכמה או בתוכנית.
7. מדיניות תמורות: בכל מסלולי תמ״א 38 – תוספת לקיים בהיתר שלא תעלה על 12 מ״ר + מרפסת בגודל של עד 12 מ״ר, בהתאמה למדיניות התמורות העירונית המאושרת.
8. שיפוי: לא יינתן היתר לפי תמ״א 38 ללא מתן כתב שיפוי.

בהכנה

נוהל קידום

פרה רולינג: פניה ראשונית לאגף התחדשות עירונית לבדיקת היתכנות בהתאם למדיניות העיריה. הפניה תלווה במסמך הכולל מידע המפרט מיקום, סוג בקשה ונתונים כללים (שטחים, קומות, מספר יח״ד)

GO → NO GO → קבלת הנחיות

עמדת התושבים: הצגת פרוטוקול בחירת נציגות ועו״ד דיירים לאגף התחדשות

תאום מוקדם: דיון ראשון– הצגת תכנון עקרוני ותוכנית צל למגרשים הסמוכים, ניתוח היתרים קיימים, חישוב שטחי בניה, בינוי וגובה, תנועה וחניה ודו״ח כלכלי בהשתתפות נציגי אגף רישוי, אגף התחדשות עירונית ומחלקת חניה.

GO → NO GO → קבלת הנחיות לתכנון

מסירת תשובה: הודעה לנציגות הדיירים וליזם על אישור עקרוני לקידום

↓

הגשת בקשה לתיק מידע במערכת רישוי זמין

↓

תאום תכנון מוצע/עיצוב אדריכלי עם מרכז הרישוי

↓

הגשת בקשה להיתר במערכת רישוי זמין

הערה: התייחסות הצוות המקצועי נועדה לכוון את התכנון המפורט ומהווה חלק בהמלצה. יחד עם זאת היא אינה מחייבת את הוועדה המקומית ואינה כובלת את שיקול דעתה.

ג. חישוב זכויות ושטחי בניה

מסלול הריסה ובניה

	עיקרי	שירות	תמורות לדיירים
זכויות תב"ע מאושרת במגרש	• לפי אחוזי בניה מאושרים • 6% - הריסה (לפי נת/100/ש) • ככלל, לא יאושרו הקלות כמותיות מעבר לזכויות המוקנות וזכויות מתוקף תמ"א 38 ו/או נת/100/ש, אלא במקרים מיוחדים שינומקו ובכפוף להמלצת הצוות המקצועי ואישור הועדה המקומית • הקלות שיומלץ לתת : ✓ 6% - שיפור התכנון (לפי סעיף 9 לתקנות סטייה ניכרת) ✓ 2.5% לתוספת קומה ועד 5% (לפי סעיף 9 לתקנות סטייה ניכרת)	• בהתאם לתכנית הסבה ככל וקיימת, בהיקף של עד 30% משטח המגרש	בהתאם למדיניות התמורות העירונית : 12 מ"ר תוספת לקיים בהיתר (כולל ממ"ד) + 12 מ"ר מרפסת גודל דירת התמורה לא יפחת מ- 60 מ"ר
זכויות תמ"א 38	• תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות קיימות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין (חישוב מספר הקומות לפי סעיף 14א(א) בהוראות התוכנית) • תוספת שטח בניה בגין קומה המפולשת (ככל והיא קיימת) בשיעור של קומה טיפוסית, בניכוי השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת. בשטח זה יבואו גם השטחים המשותפים (בהתאמה להנחיות המרחביות) • שטח הקומה החלקית העליונה מכוח תמ"א 38 יבוא במקום שטח מכוח תכנית הגגות • <u>גמישות</u> : ככל ומכפיל השטח העיקרי המתקבל נמוך מ- 2.7 :1, תתאפשר תוספת שטח עד ל- 2.7 :1 (לפי סעיף 14א(א)1)	• עד 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד במבנה • תוספת שטחי בניה במרתפים	

בהכנה

מסלול חיזוק ותוספת

	עיקרי	שירות	תמורות לדיירים
זכויות תב"ע מאושרת במגרש	• לא יותר מימוש זכויות שלא מומשו מכח תכנית מאושרת • יומלצו הקלות מכוח סעיף 9 לתקנות סטייה ניכרת, עד 6% לצורך שיפור תכנון הדירות החדשות, בהתאם לצורך התכנוני ואישור מהנדס העיר.		בהתאם למדיניות התמורות העירונית : 12 מ"ר תוספת לקיים בהיתר (כולל ממ"ד) + 12 מ"ר מרפסת
זכויות תמ"א 38	• עד 2.5 קומות טיפוסיות קיימות מורחבות (הרחבה של עד 12 מ"ר לכל דירה לצורך תוספת ממ"ד) • תותר סגירת קומת עמודים מפולשת, בכפוף לאישור מהנדס העיר ועמידה בכל אחד מתנאים הבאים : ✓ דירות הגן והחצרות יתוכננו לעורף או לצד המגרש בלבד ולא יופנו לחזית הרחוב. במידה והמגרש גובל בעורפו בשצ"פ, יינתנו הנחיות פרטניות ✓ יוצג פתרון לכל התשתיות הנדרשות לרבות חניות, שטחי שירות לרווחת הדיירים, גודל לובי ומבואות, חדר אשפה, חדרים טכניים וחדר אופניים ✓ יוצג ויאושר על ידי שמאי העיריה דו"ח כלכלי, לפיו ללא סגירת הקומה המפולשת, רווחיות הפרויקט נמוכה מ- 18%	• עד 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד בבניין	

ד. הנחיות תכנון

מסלול הריסה ובניה

		גובה בינוי	קווי בניין			מספר יחידות דיור	חניה
			קדמי	אחורי	צידי		
כללי		מספר הקומות לפי תוכנית מאושרת + קומות תמ"א 38 לפי סעיף 14 א(א1) להוראות תוכנית	על פי תב"ע			מספר יחידות הדיור על פי מכפיל הדירות בכרטיס המתחם הערה: עד אישור כרטיס המתחם הצפיפות לא תעלה על 2.7 :1 ממצב קיים בהיתר	בהתאם למדיניות חניה שבתוקף
רוחב זכות דרך מאושרת	קטן מ- 12 מטר	לא תותר תוספת קומות בהקלה	גמישות: לא תותר חריגה למעט למרפסות, לצורך שיפור תכנון, בתנאי פרסום הקלה ולא יותר מ-1 מטר. תינתן זיקת הנאה עד 2 מטר בהסכמה או בתכנית	גמישות: תותר חריגה לצורך שיפור תכנון, בתנאי פרסום הקלה ובלבד שהקו האחורי לא יפחת מ- 4 מטר	גמישות: תותר חריגה לצורך שיפור תכנון, בתנאי פרסום הקלה ובלבד שהקו הצידי לא יפחת מ- 3 מטר בבניין שגובהו עולה על 10 קומות (ברוטו) קו הבניין הצידי לא יפחת מ- 4 מטר		
	12 מטר או יותר ועד 14 מטר	תותר תוספת 1 קומה בהקלה	גמישות: תותר חריגה של עד 2 מטר בהקלה (כולל למרפסות). תינתן זיקת הנאה עד 2 מטר בהסכמה או בתכנית				
	14 מטר או יותר	תותר תוספת עד 3 קומות בהקלה	גמישות: תותר חריגה של עד 2 מטר בהקלה (כולל למרפסות). יבחן הצורך במתן זיקת הנאה				
סביבת בניה נמוכה / צמודת קרקע		לא תותר תוספת קומות בהקלה	לא תותר חריגה בקווי בניין				

בהכנה

ד. הנחיות תכנון

מסלול חיזוק ותוספת

גובה בינוי	קווי בניין - קדמי/אחורי/צידי	מספר יחידות דיור	חניה
לפי הקיים בהיתר + תוספת לפי תמ"א 38 של עד 2 קומות נוספות וקומה חלקית עליונה גמישות: תותר יציאה לגג טכני מעל קומה חלקית עליונה הערה: לא יותר מימוש של קומות נוספות (לרבות קומות מכוח תכנית בתוקף)	קווי בניין על פי תכנית בתוקף גמישות: • ככל והדבר נדרש לצורך חיזוק, ממ"דים, מעלית, תותר חריגה מקו בניין, בתנאי פרסום הקלה ובלבד שקו הבניין לא יפחת מ-2 מטר. קו בניין שיפחת מ- 2 מטר, באישור מהנדס העיר. • ככל והדבר נדרש לצורך שיפור תכנון למרפסות, תותר חריגה מקו בניין, בתנאי פרסום הקלה ובלבד שקו הבניין למרפסת לא יפחת מ-2 מטר. הערה: ברחובות בהם רוחב זכות הדרך קטנה מ-14 מטר, תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב עד 2 מטר בהסכמה או בתכנית	על פי הקיים בהיתר בתוספת של: 1. מספר דירות בקומה טיפוסית 2X 2. עד 2 דירות בקומה החלקית העליונה גמישות: ככל והדבר מתאפשר תכנונית ונמצא על ידי שמאי העיריה כי רווחיות הפרויקט נמוכה מ- 18%, תישקל הוספה של דירה אחת בקומת הקרקע	בהתאם למדיניות חניה שבתוקף

בהכנה

התנהלות חברתית

הועדה המקומית מכירה בקשיים איתם מתמודדים דיירי הבניינים במהלך ביצוע פרויקט מסוג תמ״א 38. לאור קשיים אלו קוראת הועדה המקומית לציבור הקבלנים והיזמים הפועל בעיר בנתניה לפעול בהתאם להמלצות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולרבות:

1. בחירת נציגות דיירים – עריכת כנס בעלי דירות ובחירת נציגות דיירים.
2. בחירת עורך דין מטעם בעלי הדירות – ייצוג וליווי בעלי הדירות לאורך כל הפרויקט, עד לסוף שלב הביצוע.
3. מינוי מפקח מטעם בעלי הדירות – ליווי בעלי הדירות ומתן יעוץ בכל הקשור להצעה התכנונית ולמפרט, החל משלב המשא ומתן עם היזם, בטרם נחתם הסכם התמ״א ופיקוח על ביצוע הבנייה עבור בעלי הדירות, לרבות התאמתו להיתר, להסכם ולמפרט שחתמו עליו הצדדים.
4. ערבויות – העמדת ערבויות מתאימות לבעלי הדירות בהתאם למסלול התמ״א (הריסה ובניה/חיזוק).
5. במסלול חיזוק ותוספת, לפעול לנוחות הדיירים לאורך תקופת הפרויקט, לרבות דאגה לבטיחות וניקיון הבניין, מתן הודעות מראש על ניתוקי מים וחשמל ועדכון שוטף של הדיירים בדבר התקדמות העבודות ומשכן הצפוי. מומלץ להעמיד לרשות הדיירים איש קשר לפניות במהלך ביצוע העבודות.

טיוטה

סעיף 5	**מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר: מד/מדיניות התחדשות עירונית - ה**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

מד/ התחדשות/4 - מדיניות התחדשות עירונית - הצבת מתקני פרסום חוצות במרחב הפרטי במיזמי התחדשות עירונית

סוג סעיף אישור מדיניות

מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר

בעלי עניין

המגיש

עיריית נתניה

מטרת התכנית

רקע:

בעיר נתניה מקודמים מספר רב של מיזמי להתחדשות עירונית. להליכי התחדשות העירונית חשיבות רבה לפיתוח העיר ולהעלאת איכות החיים של תושביה, לחידוש המרקם הוותיק, לתמיכה בגידול הטבעי של העיר, לצמצום הפערים בין ישן לחדש, לחיזוק המסחר וליצירת מוקדי משיכה עדכניים לצעירים בנות ובני העיר.

בשל חשיבות השילוט במתחמי התחדשות עירונית בשלב מוקדם ועוד טרם הוצאת היתרי בניה, לצורך הליכי מכירות מוקדמות (pre-sale) הנדרשות פעמים רבות על מנת לקבל מימון בנקאי מחד והיות ושילוט במתחמי התחדשות עירונית נדרש ככלל להצבה לתקופה ארוכה מאידך, נערכה מדיניות הצבת שילוט במתחמי התחדשות עירונית תוך שימת דגש כחלק מתפיסת התכנון, על הקפדה יתרה בנושאי מיקום, עיצוב ונראות, בטיחות, רמת גימור גבוהה, תחזוקה ועמידות השלטים.

על רקע זה מובאת לדיון מדיניות שילוט במתחמי התחדשות עירונית.

שיתוף ציבור:

תהליך יצירת מדיניות שילוט במתחמי התחדשות עירונית לווה ידוע ושיתוף:

- בחודש יולי 2020 נערך מפגש עם קבלנים, יזמים ואדריכלים עם כ- 60 משתפים מטעמם, בו הוצגו מסמכי המדיניות וניתנו תשובות לשאלות שנשאלו.
- ביחד עם סדר היום שנשלח לחברי הוועדה ופורסם באתר הוועדה, הועלו כלל מסמכי המדיניות לאתר מטעמי שקיפות.

המלצות

לאשר את מדיניות הצבת מתקני פרסום במרחב הפרטי במיזמי התחדשות עירונית

הוראות מעבר:

מדיניות השילוט תחול על כל השילוט, לרבות שילוט קיים ולמעט שילוט שקיבל אישור מוועדת השילוט והוצא לו היתר.

נספחים

1. מדיניות לבחינת בקשות להצבת מתקני פרסום חוצות במרחב הפרטי במתחמי התחדשות עירונית

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

בבקבק

מסמך מדיניות
לבחינת בקשות להצבת מתקני פרסום חוצות
במרחב הפרטי במתחמי התחדשות עירונית

מהדורה מס' 1 - אוגוסט 2020

א. רקע

לעיר נתניה פוטנציאל רב להתחדשות עירונית. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מכירה בחשיבות הליכי התחדשות העירונית לשדרוג מבנים ועמידותם בפני רעידות אדמה, חידוש המרקם הוותיק, תמיכה בגידול הטבעי של העיר, העלאת איכות חיי התושבים, צמצום הפערים בין ישן לחדש, חיזוק המסחר ויצירת מוקדי משיכה עדכניים לצעירים בנות ובני העיר.

הוועדה המקומית שמה לנגד עינה האצה וקידום של מיזמי התחדשות עירונית (פינוי בינוי, תמ"א 38 ושיפוצי חזיתות) תוך הבנת חשיבות השילוט במתחמי התחדשות עירונית בשלב מוקדם ועוד טרם הוצאת היתרי בניה, לצורך הליכי מכירות מוקדמות (pre-sale) הנדרשות פעמים רבות על מנת לקבל מימון בנקאי וזאת אל מול החשיבות בשמירה על חזות ואיכות המרחב הציבורי.

בהכנה

שילוט במתחמי התחדשות עירונית נדרש ככלל להצבה לתקופה ארוכה. בשל כך הוועדה שמה דגש כחלק מתפיסת התכנון, על הקפדה יתרה בנושאי מיקום, עיצוב ונראות, בטיחות, רמת גימור גבוהה, תחזוקה ועמידות השלטים.

הוראות מעבר:

מסמך מדיניות זה יחול על כל השילוט, לרבות שילוט קיים ולמעט שילוט שקיבל אישור מוועדת השילוט והוצא לו היתר (ככל שנדרש היתר על פי דין).

הבהרה: המדיניות אינה באה כתחליף לחובות המבקש את הצבת השילוט לפעול בהתאם לקבוע בדין, לרבות חוק העזר.

ב. תנאים לאישור בקשה לשילוט על ידי ועדת שילוט

	מועד הבקשה	סוג השלט	גודל השלט	מיקום – בתוך קווי הבניין	גורם מאשר
פינוי בינוי	1. התב"ע קיבלה תוקף. 2.למבקש הסכם פינוי בינוי בתוקף חתום על ידי למעלה מ- 80% מבעלי הדירות במתחם. 3. ניתן אישור בכתב של נציגות הדיירים הנבחרת להצבת השילוט.	טוטם – תנאי להצבת הטוטם: היתר בניה להצבתו (בשלט שאינו פטור מקבלת היתר ע"פ תקנות הפטור) ורישיון שילוט.	עד 5 מטר גובה X 2 מטר רוחב ברחובות שזכות הדרך הסטטוטורית גדולה מ- 12 מטר ובתנאי שגודל המתחם 6 דונם ומעלה.	לא יותר משלט אחד בכל רחוב הכלול במתחם התכנון. לא יותר משלט אחד לכל 6 דונם הכלולים במתחם.	-רה"ע או מי שהוסמך מטעמה. -אגף רישוי עסקים, מכרזים ושילוט - בעלי הדירות בבניין בהתאם לרוב הנדרש על פי דין.
		שלט על גבי עמוד - תנאי להצבת השלט: היתר בניה להצבתו (בשלט שאינו פטור מקבלת היתר ע"פ תקנות הפטור) ורישיון שילוט.	עד 2 מטר גובה X 1.5 מטר רוחב	לא יותר משלט אחד בכל רחוב הכלול במתחם התכנון. לא יותר משלט אחד לכל 4 דונם הכלולים במתחם.	
		על גבי הבניין (השלט יהיה ישר ומתוח ויעוגן לבניין). (השילוט יעמוד בתנאים הנדרשים לפטור מקבלת היתר ע"פ תקנות הפטור). ורישיון שילוט	עד 5 מטר גובה X 2 מטר רוחב.	צמוד לחזית באופן שלא יפריע לתפקוד המבנה, לא יסתיר פתחים/חלונות ולא יחרוג מקונטור החזית עליה הוא מוצב. לא תותר קונסטרוקציה ייעודית לשלט.	
תמ"א 38 הריסה ובניה	1. הפרויקט אושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לקידום לפי תמ"א 38. 2. למבקש הסכם חתום על ידי למעלה מ- 80% מבעלי הדירות במתחם. 3. ניתן אישור בכתב של נציגות הדיירים להצבת השילוט.	שלט על גבי עמוד תנאי להצבת השלט: היתר בניה להצבתו (בשלט שאינו פטור מקבלת היתר ע"פ תקנות הפטור) ורישיון שילוט.	עד 2 מטר גובה X 1.5 מטר רוחב.	לא יותר משלט אחד במתחם התכנון.	
תמ"א 38 חיזוק		שלט על גבי עמוד. תנאי להצבת השלט: רישיון שילוט.	עד 1.2 מ"ר. או שלט אחר הפטור מהיתר על פי תקנות הפטור.	לא יותר משלט אחד.	
שיפוצי חזיתות	הפרויקט אושר על ידי החברה לפיתוח נתניה ועל ידי לפחות 75% מבעלי הדירות בבניין וניתן אישור בכתב של נציגות הדיירים להצבת השילוט.				

הערה: השילוט יותר רק לפרסומים הקשורים לפרויקט ושיווקו

בהכנה

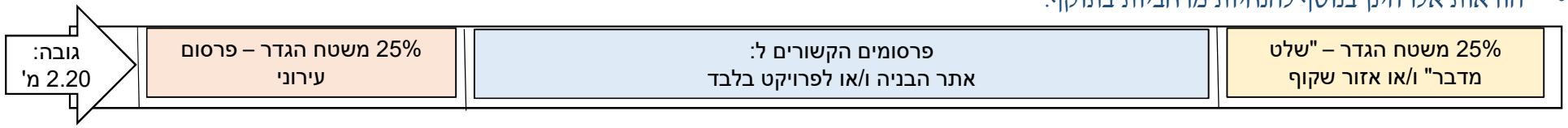
ג. שילוט על גבי גדר אתר הבניה

מועד הבקשה	סוג השלט	גודל השלט	אופי השילוט	גורם מאשר
ניתן היתר לגידור המתחם (בנפרד או כחלק מהיתר הריסה / חפירה / דיפון / מרתפים).	השילוט יעשה ממיטב החומרים, המכלולים, האביזרים, האמצעים והטכנולוגיות הקיימים, תוך דגש על נראות, אנטי ונדליות, עמידות בתנאי מזג אוויר, אורך חיים מקסימלי ותחזוקה קלה ופשוטה ככל הניתן לכל מרכיביו. • לא יותר שילוט מפח גלי. • שילוט אחיד במדבקה או בהדפסה על הגדר עצמה יותר רק במקרה בו הגדר תהיה קשיחה וחלקה.	• גובה הגדר לא יעלה על 2.2 מטר. • יש להציב את השילוט בצמוד לפני הגדר. הקונסטרוקציה הנושאת תהיה פנימית (בתוך תחום המגרש) ונסתרת. • גובה השילוט כגובה הגדר. מידת גובה השלטים תהיה זהה. • השלט לא יהווה מפגע בטיחותי או מטרד.	בכפוף לאמור להלן, על גבי השילוט יפורסמו פרסומים הקשורים לאתר הבניה /לפרויקט בלבד. ככל ותבקש העיריה, על גבי כל גדר יוקצה 25% משטח השלט לטובת פרסום עירוני. מיקום ההקצאה תהיה במיקום מרכזי ועל פי החלטת ועדת שילוט. על גבי כל גדר יוקצה 25% משטח השלט לטובת "שלט מדבר" ו/או אזורים שקופים.	• רה"ע או מי שהוסמך מטעמה, לאחר קבלת המלצת ועדת שילוט. • אגף רישוי עסקים, מכרזים ושילוט

בהכנה

כללי:

- חלה חובה להחזיק את השלט במצב נקי ותקין ולהסירו (כולל חיזוקים, קונסטרוקציה ואלמנטים אחרים מיד עם תום תקופת הבניה ו/או במועד פירוק הגדר או חלקים ממנה ו/או ביום בו פג תוקף ההיתר, הכל לפי המוקדם. אם השלט לא יתוחזק כראוי, העיריה תהיה רשאית להסיר את השלט על חשבון בעליו.
- הוראות אלו הינן בנוסף להנחיות מרחביות בתוקף.



ד. כללי

כללי:

- הוראות אלו הינן בנוסף להוראות חוק עזר לנתניה (מודעות ושלטים), התשכ"א- 1960. **המדיניות אינה באה כתחליף לחובות המבקש את הצבת השילוט לפעול בהתאם לקבוע בדין, לרבות חוק העזר.**
- יש להגיש בקשה לקבלת רישיון להצבת שילוט לאגף רישוי עסקים, מכרזים ושילוט על גבי טופס "בקשה לרישיון להצגת שלט" המפורסם באתר האינטרנט של העיריה יחד עם המסמכים הנלווים בהתאם לנדרש בטופס. להלן קישור: https://www.netanya.muni.il/_Uploads/dbsAttachedFilesSecure/shal.pdf
- יש לצרף לכל בקשה לשילוט במתחם התחדשות עירונית, אישור עו"ד מטעם דיירי הבניין, המפרט את אחוז החתימות של דיירי הבניין על הסכם פינוי בינוי עם היזם הפונה.
- ועדת שילוט תבחן כל בקשת שילוט לגופה, ותמליץ על פי שיקול דעתה אם לאשר את הבקשה או לדחותה.
- המיקום הסופי המדויק של השלטים בשטח הבניין יקבע לאחר תאום תשתיות באחריות בעלי השלט, בתיאום עם כל גורמי התכנון הרלוונטיים.
- מיד לאחר התקנת השילוט יש להודיע לאגף רישוי עסקים, מכרזים ושילוט לצורך בדיקת תקינות ההקמה. להודעה יש לצרף את המסמכים הנדרשים על ידי אגף רישוי עסקים, מכרזים ושילוט.
- על בעל השלט להחזיקו במצב תקין ובאופן שלא יהווה מטרד לסביבה ו/או סיכון כלשהו לאדם או לרכוש. שלט שניזוק יש להסירו או לתקנו באופן מיידי. שילוט שלא יתוחזק כראוי, העיריה רשאית לדרוש הסרתו ואף להסירו בעצמה על חשבון בעליו.
- יש להגיש בקשה חדשה בתום תקופת הרישיון.
- השלטים לא יהיו מוארים במתחמי התחדשות עירונית בשל מיקומם בשכונות מגורים קיימות.
- שילוט שמוגדר כעבודה פטורה מהיתר בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ושיוצב טרם אישור וועדה מקומית במתחם פינוי בינוי ו/או הגשת וקליטת בקשה להיתר בניה במתחם תמ"א 38, יצוין על גבי השלט במדבקה בולטת בצבע אדום כי הפרויקט טרם אושר בוועדה המקומית או לחילופין, הפרויקט טרם קיבל היתר בניה.

בהכנה

סעיף 6	**תכנית מפורטת: 408-0506584 (נת/מק/545/א/21)**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

שם התכנית: נת/מק/545/א/21 - נופי חבצלת - רח' דר' יוסף בורג

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 11,777.00 מ"ר (11.777 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי	נת/7/400
שינוי	נת/545
שינוי	נת/545/א/1

בעלי ענין

מודד
יצחק בן-אבי , עמק חפר 69 נתניה . נתניה ., 42220

יוזם/מגיש
אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ

עורך/מתכנן ראשי
חיים שניידר

בעלים
מנהל מקרקעי ישראל

אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ

שמאי
דליה אביב איזמיל , גבורי ישראל 7 נתניה ,054-4583388

המגיש
אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ

שלמאיי רות

אהרוני פנינה פאולינה

רנה שרון

דן חיים גוטמן

מרי דפנה פישלסון

מיכאל חיים פישלזון

כתובות דר' יוסף בורג , שכונה : נת/545 צפון נתניה

גושים וחלקות לתוכנית:
גוש : 9133 חלקות במלואן : 5, 6, 7, 149, 150, 151, 154, 155
גוש : 9133 חלקי חלקות : 4

מגרשים

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	149	151		נת/ 545/ א/ 1
2	154	155		נת/ 545/ א/ 1
3	4	7		נת/ 545/ א/ 1

גרסת הוראות התכנית: 27 **גרסת תשריט התכנית:** 22

מטרת דיון

תוספת זכויות, קומות ויח"ד להקמת שני מבנים תוך הגדלת השטח הציבורי ושיפורו בד בבד עם שינוי לבינוי.

עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
ב. הגדלת מס' יח"ד מ-66 ל-174. עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים ב 60% עפ"י סעיף 62א (א1)(1)(א)(2) לחוק.
ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 20% משטח המגרשים עפ"י סעיף 62א (א)(16)(א)(1) לחוק.
ה. הגדלת השטח הכולל לבניה ב 15% בגין פיתוח שטח פרטי פתוח תוך קביעת זיקת הנאה לציבור עפ"י סעיף 62א (א1) (12) לחוק.
ו. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א (א1) (8) לחוק.
ז. קביעת קווי בנין למגורים ולשב"צ עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
ח. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4א) לחוק.
ט. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.
י. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א1)(5) לחוק.

חוות דעת

1.הפרויקט המוצע ממוקם בצפון נתניה בתחום תכנית נת/545/א/1 וגובל מצפון בפרויקט פינוי בינוי של רמת הרצל.
במסגרת מהלך להקדמת בנית בה"ס שי עגנון נחתמו הסכמים עם חמישה מבעלי הקרקע בתכנית שעקרם הסכמת בעלי הקרקע לבנית בה"ס על חלקותיהם המקוריות בתמורה לכך שהעירייה תאפשר תכנון מחדש והגדלת זכויות הבניה במגרשים שהוקצו לבעלים.
תכנית נת/545/א/1 שאושרה בשנת 2002, מתאפיינת בבניה נמוכה עד 6 קומות (קוטג'ים ובניה טורית) ובצפיפות של כ- 15 יח"ד לדונם.
לאור בקשות מצד בעלי קרקע נוספים לתוספת זכויות בניה ולהתאמת התכנון למדיניות הממשלתית לציפוף עירוני, נעשה תכנון כולל בדמות תכנית צל כדי לייצר תכנון מושכל וראוי לכלל השכונה. התכנית הוצגה לוועדה המחוזית. התכנון כולל בהרחבת שצ"פים, שב"צים ודרכים (הרחבה ופריצת דרך חדשה) בכפוף לפרוגרמה שנעשתה לכלל השכונה ובכפוף לבדיקה תנועתית ותשתיות.

התכנית המוצעת כוללת כ- 11 דונם ומציעה במסגרת של הליך איחוד וחלוקה מחדש לייצר תאי שטח למגורים ושפ"פ, הרחבת דרך והגדלת השב"צ.
בתכנית תוספת של 108 יח"ד כמפורט:
א. 2 תאי שטח למגורים + שפ"פ
ב. הקצאת שטח קרקע לשב"צ בשטח של כ- 1.130 ד' לצורך הרחבת השב"צ הקיים לקבלת שטח כולל של 2.7 ד'.
ג. הקטנת שצ"פ ב- 402 מ"ר ליצירת שצ"פ בשטח של 775 מ"ר + שפ"פ בשטח של כ- 1,070 מ"ר בזיקת הנאה לטובת הציבור שיפותחו כיחידה תכנונית אחת.
ד. שיפור נגישות לכלי רכב והולכי רגל ע"י הרחבת דרך קיימת וצמצום כניסות ויציאות לחניות.
ה. התכנון עומד בעקרונות התכנון למתחם נת/545/א/1.

2. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 26 מיום 27/07/2020 והוחלט:
להפקיד התכנית בתנאים:
1. חתימת על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. אישור אגף תשתית.
3. הפיכת רצועת שצ"פ לאורך החזית המזרחית לשפ"פ והגדלת השצ"פ המוצע בהתאמה.
4. 15% חלחול טבעי ואפקטיבי במגרשי המגורים.

5. תוספת הוראה לעניין רישום השטחים הציבוריים :
- אישור תלצ"ר כתנאי להיתר בניה.
- רישום תלצ"ר כתנאי לתעודת גמר. השטחים הציבוריים ירשמו על שם העיריית נתניה.
6. תוספת קומות, יח"ד וחריגה מקווי בנין יהווה סטייה ניכרת.
המרת שטחי רווחה לדיירים ושטחי מרפסות לשטחים אחרים תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
7. אישור משרד הביטחון.
8. תיקונים טכניים לרבות תיקון מטרות התכנית בהתאם להנחיות מח' תב"ע.
9. תיבדק מגבלת הגובה של נת/2035 ככל והמתחם מוגבל ל-20 קומות גובה הקומות יופחת במסגרת תיקונים הטכנים שידרשו לתנאי להפקדת התכנית.

3. התכנית מובאת לדיון נוסף לפי סעיף 18 ז' לחוק בהתאם למכתבו של חבר הוועדה רן אלוש מיום 05/08/2020 (רצ"ב).

<u>טבלת זכויות בניה</u>

<u>זכויות בניה ע"פ:</u> נת/545/א/1 **<u>חלקה/מגרש:</u>**

<u>יעוד:</u> מגורים, שב"צ ושצ"פ **<u>שטח:</u>** שטח התכנית 11,777 ד'

נושא	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מבוקשת	הערות
יח"ד	66	174	108	מצב מאושר : חלקה 154 4 יח"ד חלקה 155 14 יח"ד חלקה 5 18 יח"ד חלקה 6 12 יח"ד חלקה 7 18 יח"ד סה"כ 66 יח"ד
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה (מ"ר)	9,430.00	18,370.00	8,940.00	מצב מוצע : 18,370 מ"ר מתוכם 870 מ"ר שטח למרפסות מעל 12 מ"ר ו-100 מ"ר לפנאי לכל מבנה. המרת שטחים הללו לשימוש אחר תהווה סטייה ניכרת. בנוסף יתרו שטח לגזוזטראות בהתאם לתקנות.
שטח שירות מעל מפלס הכניסה (מ"ר)	3,770.00	6,636.00	2,866.00	
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)		6,961.00	6,961.00	מצב מאושר : 60 מ"ר לכל יח"ד צמודות קרקע (מס' יח"ד צמודות קרקע לא נקבעו בתכנית)

נושא	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מבוקשת	הערות
מספר קומות מעל מפלס הכניסה למבנה	6.00	26.00		למגורים מצב מאושר : חלקה 154 : 1+2 חלקה 155 : 1+5 חלקה 5 : 1+4 חלקה 6 : 1+4 חלקה 7 :1+4 מצב מוצע : 2 מבנים 1. ק. כניסה גבוהה + 21 קומות + גג טכני 2. 1. ק. כניסה גבוהה + 25 קומות + גג טכני
קומות מתחת למפלס הכניסה	1	1		למגורים
שב"צ	3,863.00	10,395.00	6,532.00	עפ"י תכנית נת/7/400/צ 0546879 - 408 מצב מאושר : (שטח 564 מ"ר) שטחים על קרקעיים עיקרי 1,410 מ"ר שרות 282 מ"ר יותרו עד 100 מ"ר למסחר. שטחים תת קרקעיים עיקרי 479 מ"ר שרות 1,692 מ"ר סה"כ 3,863 מ"ר מצב מוצע :(שטח 2,700 מ"ר) שטחים על קרקעיים עיקרי 6,750 מ"ר שרות 1,350 מ"ר יותרו עד 100 מ"ר למסחר. שטחים תת קרקעיים עיקרי 2,295 מ"ר שרות 8,100 מ"ר סה"כ 10,395 מ"ר
קומות מעל מפלס הכניסה	5	5		לשב"צ
קומות מתחת למפלס הכניסה	4	4		לשב"צ
תמהיל עד 105 מ"ר עקרי + ממ"ד		102		מתוכן 38 יח"ד קטנות בשטח של 85 מ"ר (עיקרי + שרות)
תמהיל 105-130 מ"ר עקרי + ממ"ד		68		
תמהיל מעל 130 מ"ר עקרי + ממ"ד		4		
קווי בניין עילי קדמי (מטר)				בהתאם לתשריט מצב מוצע
קווי בניין עילי צדדי (מטר)				בהתאם לתשריט מצב מוצע
קווי בניין עילי אחורי (מטר)				בהתאם לתשריט מצב מוצע
קווי בניין תת קרקעי קדמי (מטר)		0		קו בניין עד 0 מ' ועד תכסית של 85%
קווי בניין תת קרקעי צדדי (מטר)		0		קו בניין עד 0 מ' ועד תכסית של 85%
קווי בניין תת קרקעי אחורי (מטר)		0		קו בניין עד 0 מ' ועד תכסית של 85%
חלחול %		10.00		
תקן חניה				עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה
חניה עילי		106		
חניה תת קרקעי		106		

נושא	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מבוקשת	הערות
גנון %		30.00		
סה"כ שטחים	17,069.00	42,388.00	25,299.00	

נספחים

1. טופס חווד מהע חתום
2. טופס בדיקת סמכות מהנדס ויועמש חתום.
3. בקשה של חבר הועדה רן אלוש להעביר לדיון במליאה 6584

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

א': עורך חוות הדעת		
שם: אדר' ארז טל	תאריך: 19.7.2020	חתימה: אדר' ארז טל מהנדס עיר/רשות מקומית יו"ר מקומי לבנייה
ב': זיהוי התכנית:		
מספר התכנית 408-0506584	שם התכנית נת/מק/545/א/21	עורך התוכנית: אדר' חיימי שניידר
כתובת: נת/545 צפון נתניה		גושים וחלקות:

ג': עיקרי התכנית ומטרותיה

תוספת זכויות, קומות ויח"ד להקמת שני מבנים תוך הגדלת השטח הציבורי ושיפורו בד בבד עם שינוי לבינוי.

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
ב. הגדלת מס' יח"ד מ-66 ל-174. עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.
ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים ב 60% עפ"י סעיף 62א (א1)(1)(א)(2) לחוק.
ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 20% משטח המגרשים עפ"י סעיף 62א (א)(16)(א)(1) לחוק.
ה. הגדלת השטח הכולל לבניה ב 15% בגין פיתוח שטח פרטי פתוח תוך קביעת זיקת הנאה לציבור עפ"י סעיף 62א (א1) (12) לחוק.
ו. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א (א1) (8) לחוק.
ז. קביעת קווי בנין למגורים ולשב"צ עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
ח. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4א) לחוק.
ט. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.
י. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א1)(5) לחוק.

ד': תיאור כמותי של המוצע בתכנית * ל"ר

*הנתונים לחלקה בשלמותה

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים	174	3.655	43	28,294	שטח על קרקעי בלבד
שצ"פ		0.775	9		
שפ"פ		4.087	48		

ה': עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תוספת זכויות, קומות ויח"ד.

ו': הערות לגבי עריכת התכנית: התכנית עברה תנאי סף

ז': התייחסות למבנים ואתרים לשימור:

אין בתכנית מבנים ואתרים לשימור

ח': התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

תואמת

ט': התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

תואמת לתכנית מתאר שנמצאת בהליכי תכנון	
י': התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות: ל"ר	
תמ"א 35	התכנית תואמת
תמ"א 13	התכנית אינה בתחום מגבלות החוף
תמ"א 38	לא רלוונטי

יא': מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור: התכנית ממוקם במתחם נת/545/א/1 צפון. המתחם נהנה מהיקף רחב של הקצאות לשטחי ציבור מעבר להקצאה הנדרשת.
שצ"פ בשטח של 775 מ"ר
שפ"פ בשטח של 4,087 מ"ר

יב': מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים:

	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תואם	
השפעות חברתיות	חיזוק העיר ע"י תוספת משמעותית של שטחים ציבוריים (שב"צ, שצ"פ + שפ"פ)	
תשתיות ותחבורה	שיפור נגישות לכלי רכב והולכי רגל ע"י הרחבת דרך קיימת וצמצום כניסות ויציאות לחניות	
סביבה ונוף	תואמת לתכנית מתאר שנמצאת בהליכי תכנון	
אחר		

המלצת אגף ההנדסה

להפקיד התכנית בתנאים:
1. חתימת על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. אישור אגף תשתית.
3. הפיכת רצועת שצ"פ לאורך החזית המזרחית לשפ"פ והגדלת השצ"פ המוצע בהתאמה.
4. 15 % חלחול טבעי ואפקטיבי במגרשי המגורים.
5. תוספת הוראה לעניין רישום השטחים הציבוריים:
- אישור תלצ"ר כתנאי להיתר בניה.
- רישום תלצ"ר כתנאי לתעודת גמר .השטחים הציבוריים ירשמו על שם העיריית נתניה.
6. תוספת קומות ,יח"ד וחריגה מקווי בנין יהווה סטייה ניכרת.
המרת שטחי רווחה לדיירים ושטחי מרפסות לשטחים אחרים תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
7.אישור משרד הביטחון.
8. תיקונים טכניים לרבות תיקון מטרות התכנית בהתאם להנחיות מח' תב"ע.

טופס
15914

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נתניה

1

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
408-0506584	נת/מק/545/א/21	אמירת שדה יזום והנדסה 2007 בע"מ	אדר' חיימי שניידר

(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "רגילה" (שעוד **לא** הוסמכה)	☐ עצמאית	■ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
	■ עירונית ☐ כפרית	☐ יש ☐ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	62א(א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים
הגדלת מס' יח"ד מ-66 ל-174	62א(א)(8)	הגדלת מספר יח"ד
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים	62א(1א)(1)(א)(2).	הגדלת שטח הכולל המותר לבניה למגורים שעולה על שתי קומו ואינו עולה על תשע קומות עד 60% משטח הכולל המותר.
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה	62א(א) (16)(א)(1)	הגדלת שטח הכולל המותר לבניה עד 20% משטח המגרש או 500 מ"ר לפי הקטן
הגדלת השטח הכולל לבניה בגין פיתוח שטח פרטי פתוח תוך קביעת זיקת הנאה לציבור	להולכי רגל	הוספת שימושים והגדלת שטח הכולל המותר לבנייה במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בשיעור עד 15%
תוספת שטחי שרות תת קרקעיים הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות	62א(א1)(8)	הגדלת שטח בניה תת קרקעי
קביעת קווי בנין למגורים ולשב"צ	62א(א)(4)	קביעה או שינוי קווי בנין
תוספת קומות	62א(א)4א	קביעת או שינוי גובה בניין ומס' קומות
קביעת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים	62א(א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה
הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	62א(א1)(5)	הגדלת שטח שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור

(ד) **תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אדר' ארז טל	027866789	אדר' ארז טל מהנדס ציר"ת בנייה וראש מנהל הנדסה	17.7.2020

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עו"ד אמיר חיל	049801251		19/7/20

סעיף 5	**תכנית מפורטת: 408-0506584 (נת/מק/545/א/21)**

קובץ הוחלטות ועדת משנה מספר 26 תאריך : 27/07/2020

שם התכנית:	נת/מק/545/א/21 - נופי חבצלת - רח' דר' יוסף בורג	
סוג תוכנית	תכנית מפורטת	
סמכות תוכנית	ועדה מקומית	
שטח התוכנית	11,777.00 מ"ר	(11.777 דונם)

בדומה לסעיף 3

א. לא ברור מחיבור כל הזכויות כיצד ניתן לשלש את כמות יחידות הדיור, האם היחידות קטנות מאד? אבקש לראות את החישוב.

ב. להקפיד שהמבנים במתחם לא יעברו 20 קומות כולל לובי כפול וגג

ג. בחיבור עם סעיף 3 לעיל והוספת 250 יחידות מגורים במקום שהיה מותר 82, חובה לבצע בדיקת התכנות תחבורתית אזורית.

עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא חסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ב. הגדלת מס' יח"ד מ-66 ל-174. עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק.

ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים ב 60% עפ"י סעיף 62א (א1)(1)(א)(2) לחוק.

ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב 20% משטח המגרשים עפ"י סעיף 62א (א)(16)(א)(1) לחוק.

ח. הגדלת השטח הכולל לבניה ב 15% בגין פיתוח שטח פרטי פתוח תוך קביעת זיקת הנאה לציבור עפ"י סעיף 62א (א1) (12) לחוק.

ו. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א (א1) (8) לחוק.

ז. קביעת קווי בנין למגורים ולשב"צ עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ח. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א(א)(4א) לחוק.

ט. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק.

י. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א1)(5) לחוק.

סעיף 7	**תכנית מפורטת: 408-0465468 (נת/מק/545/א/20)**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

שם התכנית: נת/מק/545/א/20 - מתחם קוטג'ים - רח' דרור שלמה ודר' יוסף בורג

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 5,029.00 מ"ר (5.029 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
שינוי	נת/400/7
שינוי	נת/545
שינוי	נת/545/א/1

בעלי ענין

מודד
ירון לזר , תל חי 1 נתניה, 1

עורך/מתכנן ראשי
חיימי שניידר

בעלים
קרן קיימת לישראל

מעינה סטוביצקי ויסמן

משה דדון

אברהם אליהו דדון

דדון יפה

חברה שטח ג' בחלקה 45 בגוש 8228 בע"מ

יצחק ברדריאן

משה יצחק סטוביצקי

שמאי
דליה אביב אביזמל , גבורי ישראל 7 נתניה ,054-4583388

כתובות דר' יוסף בורג, דרור (פרידלנדר) שלמה , שכונה : נת/545 צפון נתניה

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 9133 חלקות במלואן : 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28
גוש : 9133 חלקי חלקות : 145, 157

מגרשים

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	27	42		נת/ 545/ א/ 1

גרסת הוראות התכנית: 8 **גרסת תשריט התכנית:** 9

מטרת דיון
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים להקמת 2 מבנים בני 9 קומות כל אחד ושפ"פים עם זיקות הנאה לרווחת הציבור והגדלת השטח הציבורי פתוח.

עיקרי הוראות התוכנית
א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 ע"פ סעיף 62א (א) (1) .
ב. הגדלת מס' יח"ד מ-16 ל-76. עפ"י סעיף 62א (8) .

ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב 100% עפ"י סעיף 62א (א1) (א) (1).
ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש שאינו מיועד לבנייה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) (2).
ה. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א (א1) (8) .
ו. קביעת קווי בנין ע"פ סעיף 62א (א) (4) .
ז. תוספת קומות עפ"י סעיף 62א (א) (4א).
ח. הגדלת שטח לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א (א) (3).
ט. קביעת זיקות הנאה להלוכי רגל בין המגרשים עפ"י 62א (א) (19)
י. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שאינו מיועד למבנה ציבור בשיעור שלא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש בגין פיתוח שטח פרטי פתוח עפ"י סעיף 62א (א1) (12).

חוות דעת

1. הפרויקט המוצע ממוקם בצפון נתניה בתחום תכנית נת/545/א/1 וגובל מצפון בפרויקט שבתכנון "נופי חבצלת" שמוסיף יח"ד, קומות וזכויות תוך הרחבת בדרך והגדלת שטח לצרכי ציבור.
במסגרת מהלך להקדמת בנית בה"ס שי עגנון נחתמו הסכמים עם חמישה מבעלי הקרקע בתכנית שעקרם הסכמת בעלי הקרקע לבנית בה"ס על חלקותיהם המקוריות בתמורה לכך שהעירייה תאפשר תכנון מחדש והגדלת זכויות הבניה במגרשים שהוקצו לבעלים.
תכנית נת/545/א/1 שאושרה בשנת 2002, מתאפיינת בבניה נמוכה עד 6 קומות (קוטג'ים ובניה טורית) ובצפיפות של כ- 15 יח"ד לדונם.
לאור בקשות מצד בעלי קרקע נוספים לתוספת זכויות בניה ולהתאמת התכנון למדיניות הממשלתית לציפוף עירוני, נעשה תכנון כולל בדמות תכנית צל כדי לייצר תכנון מושכל וראוי לכלל השכונה. בתכנית הוצגה לוועדה המחוזית. התכנון כולל הרחבת שצ"פים, שב"צים ודרכים (הרחבה ופריצת דרך חדשה) בכפוף לפרוגרמה שנעשתה לכלל השכונה ובכפוף לבדיקה תנועתית ותשתיות.
התכנית המוצעת כוללת כ- 5 דונם ומציעה במסגרת של הליך איחוד וחלוקה מחדש לייעד תאי שטח למגורים ושפ"פ, הרחבת דרך והגדלת השצ"פ.
בתכנית תוספת של 60 יח"ד כמפורט:
א. 2 תאי שטח למגורים + שפ"פ
ב. הקצאת שטח קרקע לשצ"פ בשטח של כ- 950 ד' + שפ"פ בשטח של כ- 850 מ"ר בזיקת הנאה לטובת הציבור שיפותחו כיחידה תכנונית אחת.
ג. שיפור נגישות לכלי רכב והולכי רגל ע"י הרחבת דרך קיימת וצמצום כניסות ויציאות לחניות.
ד. התכנון עומד בעקרונות התכנון למתחם נת/545/א/1.
ה. עפ"י תחשוב תמהיל הדירות המוצע יש להפחית את השטח העיקרי עילי ב- 250 מ"ר.

2. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 26 מיום 27/07/2020 והוחלט:
להפקיד התכנית בתנאים:
1. חתימת על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית.
2. אישור אגף תשתית.
3. תוספת קומות, יח"ד וחריגה מקווי בנין יהווה סטייה ניכרת.
4. עפ"י תחשוב תמהיל הדירות המוצע יש להפחית את השטח העיקרי עילי ב- 250 מ"ר.
5. תיקונים טכניים לרבות תיקון מטרות התכנית בהתאם להנחיות מח' תב"ע.

3. התכנית מובאת לדיון נוסף לפי סעיף 18 ז' לחוק בהתאם למכתבו של חבר הוועדה רן אלוש מיום 05/08/2020 (רצ"ב).

טבלת זכויות בניה

זכויות בניה ע"פ:	נת/545/א/1	**חלקה/מגרש:**	9133 חלקות 28-13, 145 ו- 157
יעוד:	מגורים א'	**שטח:**	5.027

נושא	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מבוקשת	הערות
יח"ד	**16**	**76**	**60**	
צפיפות (יח"ד/דונם)	3	15		
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה (מ"ר)	2,865.00	7,280.00	4,415.00	
שטח שירות מעל מפלס הכניסה (מ"ר)	720.00	1,228.00	508.00	
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)	960.00	3,225.00	2,265.00	
קומות מעל מפלס הכניסה	2	10	8	מצב מאושר : קומת קרקע + קומה א' + עליית גג מצב מוצע : ק. כניסה גובהה + 9 קומות כולל דופלקסים + גג טכני
קומות מתחת למפלס הכניסה	1	1		
תמהיל עד 105 מ"ר עקרי + ממ"ד		58		29 יח"ד לכל מבנה
תמהיל 105-130 מ"ר עקרי + ממ"ד		18		18 יח"ד לכל מבנה
קווי בניין עילי קדמי (מטר)	5	5		מצב מאושר : 4-5
קווי בניין עילי צדדי (מטר)	2.5	4		מצב מוצע : 4-5 מ'
קווי בניין עילי אחורי (מטר)	5	5		
קווי בניין תת קרקעי קדמי (מטר)	5	0		מצב מוצע : קו בנין למרתפים עד 0 מ' ועד תכסית של 90%
קווי בניין תת קרקעי צדדי (מטר)	0	0		מצב מוצע : קו בנין למרתפים עד 0 מ' ועד תכסית של 90%
קווי בניין תת קרקעי אחורי (מטר)	0	0		מצב מוצע : קו בנין למרתפים עד 0 מ' ועד תכסית של 90%
הבלטת מרפסות		2		הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין קדמי בלבד
תקן חניה				עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.
חניה תת קרקעי		85		חניות תת קרקעיות בלבד
גנון %		30.00		
חלחול %		10.00		מצב מוצע : 10% + מתקני החדרת מים עפ"י תמ"א 34/ב/4
סה"כ שטחים	4,545.00	11,733.00	7,188.00	

נספחים

1. טופס חוות דעת מהע חתום
2. טופס בדיקת סמכות מהנדס ויועמש חתום
3. מכתב בקשה של חבר הוועדה רן אלוש להעביר לדיון במליאה 5468

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
נתניה
חוות דעת מהנדס הוועדה

א': עורך חוות הדעת

שם:	תאריך:	חתימה:
אדר' ארז טל	19.7.2020	אדר' ארז טל מהנדס עיר/רשות נתניה וראש מנהל הנדסה

ב': זיהוי התכנית:

מספר התכנית	שם התכנית	עורך התוכנית:
408-0465468	נת/מק/545/א/20	אדר' חיימי שניידר
כתובת: נת/545 צפון נתניה		גושים וחלקות:

ג': עיקרי התכנית ומטרותיה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים להקמת 2 מבנים בני 9 קומות כל אחד ושפ"פים עם זיקות הנאה לרווחת הציבור והגדלת השטח הציבורי פתוח.

א .איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 ע"פ סעיף62 א) א. (1) (
ב .הגדלת מס 'יח"ד מ 16-ל .76-עפ"י סעיף62 א. (8)
ג .הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב 100% עפ"י סעיף 62א (א1) (א) (1).
ד .הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש שאינו מיועד לבנייה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש עפ"י סעיף 62א (א) (16) (2).
ה .הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף62 א) א. (8) (1
ו .קביעת קווי בנין ע"פ סעיף62 א) א . (4) (
ז .תוספת קומות עפ"י סעיף 62א (א) (4א).
ח. הגדלת שטח לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א (א) (3).
ט .קביעת זיקות הנאה להלוכי רגל בין המגרשים עפ"י 62א (א) (19)
י. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שאינו מיועד למבנה ציבור בשיעור שלא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש בגין פיתוח שטח פרטי פתוח עפ"י סעיף 62א (א1) (12).

ד': תיאור כמותי של המוצע בתכנית * ל"ר

*הנתונים לחלקה בשלמותה

יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים	76	2.734	60	8,508	שטח על קרקעי בלבד
שצ"פ		1.039	22		
שפ"פ		0.850	18		

ה': עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תוספת זכויות, קומות ויח"ד.

ו': הערות לגבי עריכת התכנית: התכנית עברה תנאי סף

ז': התייחסות למבנים ואתרים לשימור:

אין בתכנית מבנים ואתרים לשימור

ח': התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

נתניה

חוות דעת מהנדס הוועדה

תואמת		
ט': התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות		
תואמת לתכנית מתאר שנמצאת בהליכי תכנון		
י': התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות: ל"ר		
תמ"א 35	התכנית תואמת	
תמ"א 13	התכנית אינה בתחום מגבלות החוף	
תמ"א 38	לא רלוונטי	
יא': מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור: התכנית ממוקם במתחם נת/545/א/1 צפון. המתחם נהנה מהיקף רחב של הקצאות לשטחי ציבור מעבר להקצאה הנדרשת. שצ"פ בשטח של 950 מ"ר שפ"פ בשטח של 850 מ"ר		
יב': מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים:		
	היתרונות העיקריים של התכנית	**החסרונות העיקריים של התכנית**
התאמה לחזון העיר	תואם	
השפעות חברתיות	חיזוק העיר ע"י תוספת של שטחים ציבוריים (שצ"פ + שפ"פ)	
תשתיות ותחבורה	שיפור נגישות לכלי רכב והולכי רגל ע"י הרחבת דרך קיימת וצמצום כניסות ויציאות לחניות	
סביבה ונוף	התכנית מציעה 2 מבנים של 9 קומות ושטח רחב לרווחת הציבור (שצ"פ + שפ"פ)	
אחר		
המלצת אגף ההנדסה		
	להפקיד התכנית בתנאים: 1. חתימת על כתב שיפוי לאישור הלשכה המשפטית. 2. אישור אגף תשתית. 3.תוספת קומות , יח"ד וחריגה מקווי בנין יהווה סטייה ניכרת. 4. עפ"י תחשוב תמהיל הדירות המוצע יש להפחית את השטח העיקרי עילי ב- 250 מ"ר. 5. תיקונים טכניים לרבות תיקון מטרות התכנית בהתאם להנחיות מח' תב"ע .	

טופס
15914

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

נתניה

1

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) **זיהוי התכנית**			
מספר התכנית 408-0465468	שם התכנית נת/מק/545/א/20	מגיש התכנית חברת שטח ג' בחלקה 45 ואחרים	עורך התכנית אדר' חיימי שניידר
(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	■ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
	■ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	62א(א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים
הגדלת מס' יח"ד מ-16 ל-76	62א(א)(8)	הגדלת מספר יח"ד
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים	62א(1א)(1)(א)(1)	הגדלת שטח הכולל המותר לבניה למגורים שלא עולה על שתי קומות עד 100% משטח הכולל המותר.
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש שאינו מיועד לבנייה רוויה	62א (א) (16) (2)	הגדלת שטח הכולל המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או 50 מ"ר לפי הגדול ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר
הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בקומות תת קרקעיות	62א(א1)(8)	הגדלת שטח בניה תת קרקעי
קביעת קווי בנין	62א(א)(4)	קביעה או שינוי קווי בנין
תוספת קומות	62א(א)4א	קביעת או שינוי גובה בניין ומס' קומות
הגדלת שטח לצרכי ציבור	62א(א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור
קביעת זיקות הנאה להולכי רגל בין המגרשים	62א(א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שאינו מיועד למבנה ציבור בשיעור שלא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש בגין פיתוח שטח פרטי פתוח	62א(א1)(12)	הוספת שימושים והגדלת שטח הכולל המותר לבנייה במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בשיעור עד 15%

(ד) **תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אדר' ארז טל	מספר ת.ז. 027866789	חתימה אדר' ארז טל מהנדס עיר נתניה ראש מנהל הנדסה	תאריך 16.7.2020
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה עו"ד אמיר חיל	מספר ת.ז. 049801251	חתימה	תאריך 15/7/20

1792

העלאה למקומית ממשנה 26 - רני אלוש

סעיף 3	**תכנית מפורטת: 408-0465468 (נת/מק/545/א/20)**
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 26 תאריך : 27/07/2020	

שם התכנית: נת/מק/545/א/20 - מתחם קוטג'ים- רח' דרור שלמה ודרי יוסף בורג

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 5,029.00 מ"ר (5.029 דונם)

עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 ע"פ סעיף 62א (א) (1) .
ב. הגדלת מס' יח"ד מ-16 ל-76. עפ"י סעיף 62א (8) .
ג. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב 100% עפ"י סעיף 62א (א1) (א) (1).
ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש שאינו מיועד לבנייה רוויה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש : עפ"י סעיף 62א (א) (16) (2).
ה. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בקומות תת קרקעיות עפ"י סעיף 62א (א1) (8) .
ו. קביעת קווי בנין ע"פ סעיף 62א (א) (4) .
ז. הוספת קומות עפ"י סעיף 62א (א) (4א).
ח. הגדלת שטח לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א (א) (3).
ט. קביעת זיקות הנאה לחלוכי רגל בין המגרשים עפ"י 62א (א) (19)
י. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שאינו מיועד למבנה ציבור בשיעור שלא יעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש בגין פיתוח שטח פרטי פתוח עפ"י סעיף 62א (א1) (12).

כיצד השטח הכולל המותר למגורים הוגדל ב 100% ו 16 דירות הפכו ל 76? ההגיון אומר שניתן ליצור 32 דירות מהכפלה פי 2 בשטח 16 דירות...אלא אם כל דירה היתה 400 מ"ר או שכעת היא 30 מ"ר...

א. מה היה שטח עיקרי של 16 הקוטג'ים? כיצד הפכו ל 76 דירות?
ב. בצירוף עם תכניות נוספות שעברו בועדת משנה 26 יש חובה לבדיקת התכנות תחבורתית, במיוחד לאור הכביש הצר היחיד המזין את השכונה הלא מפותחת, והכביש חולק בצידו האחד בית ספר שש שנתי עם מעל 1000 תלמידים.

סעיף 8	**תכנית מתאר מקומית: 0802702-408 (נת/2019/7/400)**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

שם התכנית: נת/2019/7/400 - ביתני מכירה של מפעל הפיס נתניה

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 28,897,899.00 מ״ר (28897.899 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
כפיפות	נת/7/400

בעלי ענין

יוזם/מגיש
ועדה מקומית

עורך/מתכנן ראשי
ציונה הופמן

המגיש
ועדה מקומית

גרסת הוראות התכנית: 8 **גרסת תשריט התכנית:** 3

מטרת דיון
הקמת והסדרת ביתני מכירה של מפעל הפיס ביעודי הקרקע השונים בתחום מרחב תכנון נתניה.

עיקרי הוראות התוכנית
1. הוספת שימוש לביתני מפעל הפיס בתחום התכנית.
2. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה להסדרת והצבת ביתני מפעל הפיס.
3. קביעת הוראות בינוי לביתני מפעל הפיס.
4. קביעת גודל מקסימלי לביתן הפיס.

חוות דעת
- תכנית זו הינה יוזמה משותפת לעיריית נתניה ומפעל הפיס ומטרתה להסדיר ולאפשר רישוי לביתני הפיס עפ״י קריטריונים מוסכמים.
- ברחבי העיר מפוזרים כ- 30 ביתני מפעל הפיס. ביתנים אלו מהווים כלי לגיוס כספים עבור פיתוח עירוני.
- הקמת ביתני מפעל הפיס תתאפשר בייעודי הקרקע הבאים : שצ״פים, דרך, חניה ציבורית, תעסוקה, מסחר, משרדים, תעשייה ומלאכה.

הבקשה נדונה בוועדת משנה מס׳ 20 מיום 30/3/20 וביום 11.5.20 בוועדה המקומית והוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים. בישיבת פרה רולינג בלשכת התכנון נאמר כי מדובר בשימוש מסחרי שאמור להיות ביעודים המסחריים בעיר ולא במרחב הציבורי.
למרות שהתכנית היא כלל עירונית שמטרתה לאפשר מתן היתרים באופן טוב יותר, לאור עמדת לשכת התכנון נעשתה חשיבה מחודשת ולכן מבוקש למשוך את התכנית.

טבלת זכויות בניה

זכויות בניה ע״פ: **חלקה/מגרש:**

יעוד: **שטח:**

נושא	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מבוקשת	הערות
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה (מ״ר)		4.50	4.50	

נושא	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת מבוקשת	הערות
שטח שירות מעל מפלס הכניסה (מ״ר)		8.50	8.50	שטח המקורה בגגון
קווי בניין עילי קדמי (מטר)		0		תותר הקמת ביתנים בקו בניין אפס. קו בניין קדמי 0 יותנה באישור מח' חניה ותנועה.
גובה מבנה (מטר)				גובה מבנה מוצע : 3.60 מ' כולל אלמנטים לפרסום
סה״כ שטחים		13.00	13.00	

נספחים

1. סכום ישיבה מחוז- משיכת תכנית

11.8.20

תכנית ביתני פיס 408-0802702
סיכום ישיבה מיום 110820
התקיימה ב - zoom

משתתפים :

שם	תפקיד
תמי ראם וגנר, אפרת פרחי	לשכת תכנון, מחוז מרכז
ארז טל, ציונה הופמן, ליטל שלף דורי	ועדה המקומית

לשכת התכנון : מדובר בשימוש מסחרי לכל דבר. לשכת התכנון לא מוצאת לנכון להמליץ לועדה המחוזית לאשר את השימוש כפי שהוצא בתכנית. כאמור מדובר בשימוש מסחרי שאמור להיות ביעודים המסחריים בעיר, ולא במרחב הציבורי.

מהנדס הועדה : למרות שזו תכנית כלל עירונית היא מאפשרת לנו לתת היתרים באופן טוב יותר. יש תכנית כזאת גם בחדרה ובב"ש (יחסית חדשה). אם לשכת התכנון חושבת שזה בעייתי לא נתעקש על קידומה. על מנת לחזור לועדה המקומית עלינו לקבל חוו"ד מתכנון מחוז שהתכנית לא תומלץ ע"י לשכת התכנון, ואז יש לנו הנמקה לועדה המקומית למשיכת התכנית.

סיכום והחלטות :

מס'	החלטות / נושאים לטיפול	אחריות	לו"ז
1.	התכנית תוסר מסדר יום המליאה הקרובה (17.8)	לשכת תכנון	מיידי
2.	סיכום הישיבה ישלח ומהווה המלצת לשכת התכנון לתכנית	לשכת תכנון	מיידי
3.	דיון הועדה המקומית במשיכת התכנית	ועדה מקומית	30.8

רשמה : אפרת פרחי

העתק :
למשתתפים
מתכנן מחוז

סעיף 9	**תכנית מפורטת: 408-0771691 (נת/20/401/א/40)**

סדר יום לישיבת הועדה המקומית מספר 21 תאריך : 01/09/2020

שם התכנית: נת/20/401/א/40 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 9,048.00 מ"ר (9.048 דונם)

יחס לתוכנית

יחס	מספר תכנית
כפיפות	408-0162438
החלפה	נת/20/401/א

בעלי ענין

מודד
רונן אורי , ראשון לציון

יוזם/מגיש
ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה

המגיש
ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה

כתובות עטרי שוש, הלילך, מנור אהוד , שכונה : עיר ימים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות	סטטוס
9045		לא	8	8	כן	
9045		לא	23	23	כן	

גרסת הוראות התכנית: 7 **גרסת תשריט התכנית:** 6

מטרת דיון
שינוי יעוד וקביעת זכויות בניה

עיקרי הוראות התוכנית
1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית (חלקה 8).
2. שינוי יעוד מגינון בצידי הדרך למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים לציבור.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
5. קביעת קווי בניה.

חוות דעת

התכנית הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית החלה על שתי חלקות (חלקה 8 וחלקה 23) בגוש 9045 הגובלות ברחובות אהוד מנור, שוש עטרי ורחוב לילך.
יעוד של שתי החלקות עפ"י התכנית התקפה נת/20/401/א הוא גינון בצידי הדרך בשטח כולל של 9.048 ד' עליה הוקמו מבנים זמניים למשרדי המכירות.
כיום, נותרו בחלקה שני מבנים אותם מוצע להשמיש לטובת מבנים ומוסדות ציבור.
התכנית פורסמה להפקדה ביום 25.6.20

1. בישיבת ועדת משנה מספר 10 מתאריך 12/08/2019 הוחלט : להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית. - רצ"ב ההחלטה.

2. רצ"ב תשריט הגרסה שהומלצה במקומית.

3. רצ"ב תקנון הגרסה שהומלצה במקומית.

4. רצ"ב פרוגרמה לעיר ימים.

מטרת הדיון: להגיש את ההתנגדות המצ"ב, לתכנית המופקדת, כהתנגדות הוועדה המקומית נתניה- רצ"ב ההתנגדות.

מצב מאושר (חלקות 8 ו-23):
יעוד: גינון בצידי הדרך
שטח: 8.202 + 0.846 = 9.048 ד'
זכויות בניה: אין

מצב מוצע עפ"י התכנית המופקדת:

1. תא שטח 1 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
שטח: 8.205 ד'
שימושים: מוסדות חינוך, תרבות, פנאי, קהילה ודת
זכויות בניה על הקרקע: 550% שטח עיקרי + 100 אחוז שטח שרות.
מרתף בתכסית מרבית של 85%
מס' קומות: 8 קומות מעל קומת מרתף
קווי בניין: אפס לכל הכיוונים

2. תא שטח 2: שצ"פ. שימושים עפ"י זכויות והוראות הבינוי עפ"י תכנית נת/2013/7/400

נספחים
1. התנגדות הוועדה המקומית לתכנית 408-0771691
2. פרוגרמה- עיר ימים
3. החלטת ועדה מקומית
4. תשריט להגשה להוועדת משנה 18.12.19
5. 2019-09-23 הוראות התכנית להגשה לועדת משנה 18.12.19

עיריית נתניה - מנהל הנדסה
לשכת מהנדס העיר

11 באוגוסט 2020

לכבוד: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז
רמלה

א,ג,נ,

התנגדות מה"ע לתכנית 408-0771691
נת/20/401/א/40 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רחוב הלילך.

אני החתום מטה אדר' ארז טל המשמש בתפקיד מה"ע ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ולאחר שהוזהרתי שעלי להצהיר אמת שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר כדלקמן:

רקע:

חטיבת הקרקע בגוש 9045, חלקות 8 ו- 23, הינה מתחם קיים מפותח, אשר שימש בעבר, בין השאר עבור משרדי מכירות זמניים, עת הוקמה עיר ימים, וייעודו 'גינון בצדי הדרך'.

לצורך מיצוי השימוש במשאב הקרקע, החליטה וועדת המשנה לתכנון ובניה ביום 12.8.2020 להמליץ על שינוי יעוד הקרקע מיעוד 'גינון בצד הדרך', ליעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בשטח של 1.405 דונם ו'שטח ציבורי פתוח' בשטח 6.8 דונם, תוך קביעת היקף בינוי מצומצם במגרש השב"צ (2 קומות ו – 120% עיקרי ושרות).

קרי השימוש העיקרי במתחם, אותו ראתה הוועדה המקומית לנגד עיניה היה שטח ציבורי פתוח, תוך מיצוי השימוש במבנים הקיימים במקום (שמצבם הפיזי טוב), התאמתם לשימוש מבני ציבור לרווחת תושבי השכונה, מתן אפשרות לתוספות בניה מצומצמות לצורך הסדרתם, תוך שמירה על גמישות תכנונית.

רחוב הצורן 6 , קריית העסקים והטכנולוגיה - ספיר, נתניה מיקוד 42506
טל: 09-8603331/2 , 09-8603493 פקס: 09-8856307
אתר הוועדה המקומית: http://vaada.netanyagis.co.il/

עיריית נתניה - מנהל הנדסה
לשכת מהנדס העיר

בדיון ההפקדה מס' 2020002 ביום 3.2.2020, החליטה הוועדה המחוזית לשנות את התכנית באופן שקובע כי כל שטח המתחם יהיה בייעוד קרקע משולב 'שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור', הכולל הוראות גנריות התואמות לתכנית הכלל עירונית למבני ציבור - נת/400/ 7/צ (קרי עד 8 קומות, 300% בניה וכ"ו).

מבוקש :

הוועדה המקומית סבורה כי השימוש המרכזי במתחם זה הינו כשטח ציבורי פתוח, תוך מתן אפשרות להיקף בניה מצומצם במתחם, באמצעות התאמת והרחבת המבנים הקיימים עבור שימושים ציבוריים – מועדון לגיל השלישי, ספריה, גן ילדים.

מדובר בשכונה חדשה הכוללת היקף נרחב של שטחים ציבוריים מבונים ואיננה צפויה להליכי התחדשות עירונית. בנוסף יצוין כי בחלקה המערבי של השכונה ובסמוך למתחם נשוא ההתנגדות (בגוש 9045, חלקה 9), קיים שב"צ גדול בשטח של כ- 25 דונם, הכלול בתכנית השבצ"ים והמיועד לשימושים ציבוריים כלל עירונים . מכאן, שהוועדה המקומית סבורה כי היקף הבינוי הכלול בתכנית המופקדת אינו נדרש באזור זה. עמדה זו תואמת את הבדיקה הפרוגרמתית שנערכה לשכונה (מצ"ב).

נבקש לפיכך לחזור למתכונת התכנית כפי שהומלצה בוועדת המשנה מיום 12.8.2020 (לעניין תאי השטח, ייעודי הקרקע, קומות, שטחי ואחוזי בניה, שימושים).

מצ"ב :

1. החלטת ההמלצה של וועדת המשנה לתכנון ובניה נתניה מיום 12.8.19.
2. פרוגרמה לשכונת עיר ימים.
3. תשריט ותקנון התכנית בגרסה שהומלצה במקומית.

בכבוד רב,

אדר' ארז טל
מהנדס העיר וראש מנהל הנדסה

רחוב הצורן 6 , קריית העסקים והטכנולוגיה - ספיר, נתניה מיקוד 42506
טל: 09-8603331/2 , 09-8603493 פקס: 09-8856307
אתר הוועדה המקומית: **http://vaada.netanyagis.co.il/**

תצהיר

אני הח"מ ארז טל ת.ז. 027866789 לאחר שהוזהרתי שעלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזה כדלקמן :

1. הנני משמש כמהנדס העיר וכמהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

2. הנני מביע את התנגדותי והתנגדות הוועדה המקומית לתוכנית שמספרה 408-0771691 – נת/20/401/א/40 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רחוב הלילך.

אדר' ארז טל
מהנדס עיריית נתניה
וראש מנהל הנ"

ארז טל

11.8.2020
תאריך

אימות חתימה

אני הח"מ עו"ד אמיר חילי מאשר כי ביום 12/8/20 הופיע לפני מר ארז טל המוכר לי אישית לאחר שהזהרתי אותו שעליו לומר את האמת וחתם בפני על התצהיר.

עיריית נתניה עו"ד
אמיר חילי, עו"ד
מס' רשיון 52072
סגן היועצת המשפטית

12/8/20
תאריך

פרוגרמה לעיר ימים

מתחם	עיר ימים	
יח"ד	4200	
אוכלוסיה	13,440נפשות	3.2 נפשות למשק בית
שכבת גיל	269 תלמידים	2% שנתון

שרות	דרישה			הקצאה					
		תכנית	גוש	מגרש	חלקה	**כיתות/ כמות**	שטח	סטטוס	שילוב שימושים
מעונות	20 כיתות	20/401 א1	9043	70	8	3	3.75	קיים	4 כיתות גן קיים
		20/401 א1	9042	204	59	5	9.1		7 גנים קיים, 2 בתי כנסת,טיפת חלב, מועדון קשיש
		20/401 א19	9042	103	73	5	3.8		5 כ' מעון
		20/401 א19	9042	104	74	5	3.6		5 כ' מעון
סה"כ הקצאה	18								
גנים	27 כיתות	20/401 א1	9043	70	8	4	3.75	קיים	3 כ' מעון קיים
		20/401 א1	9040	203	44	3	2.65	קיים	בית כנסת ,מקווה
		20/401 א1	9042	204	59	7	9.1	קיים	7 כ' גן קים,5 מעון,2 בתי כנסת,טיפת חלב, מועדון לקשיש
		20/401 א19	9042	103	73	6	3.8		5 כ' מעון
		20/401 א19	9042	104	74	6	3.6		5 כ' מעון
		20/401 א19	9042	101	71	3	11		בית ספר, מועדון,
		20/401 א19	9042	102	72	3	11.4		בית ספר, מועדון
סה"כ הקצאה	32 כיתות	20/401 א19							
יסודי	60 כיתות	20/401 א19	9042	101	71	12 -18	11	קרליבך	גנים, מועדון
		20/401 א19	9042	102	72	24	11.4		גנים ,מועדון

		20/401 א1		202	45	24	73.5	חיים חפר	ק.חינוך קיים חטיבה, מתנ"ס קיים, ספריה, מגרשי טניס קיים
סה"כ הקצאה	60								
חטיבות	60 כיתות	20/401 א1	9040	202	45	48	73.5	חיים גורי	ק.חינוך קיים חטיבה, מתנ"ס קיים, ספריה, מגרשי טניס קיים
מתנ"ס	1	20/401 א1	9040	202	45	1	73.5	קיים	בית ספר יסודי קיים מתנ"ס קיים,ספריה, מגרשי טניס קיים
מועדוני נוער	2-3	20/401 א19	9042	101	71	1	11		יסודי קרליבך קיים, גנים, מועדון
		20/401 א19	9042	102	72	1	11.4		יסודי, גנים, מועדון
מרכז/מועדון לקשיש	1	20/401 א1	9042	204	59	1	9.1		7 גנים קיים, 5 מעון, 2 בתי כנסת,טיפת חלב,
ספריות	1 גדולה	20/401 א1	9040	202	45	24	73.5		יסודי קיים,ק.חינוך קיים חטיבה, מתנ"ס קיים, מגרשי טניס קיים
בתי כנסת	4-5	20/401 א1	9040	203	44	1	2.65		קיים 3 גן
		20/401 א1	9042	204	59	2	9.1		7 גנים קיים,5 מעון, טיפת חלב, מועדון קשיש,
		20/401 א19	9042	101	71	1	11		לא מעוגן בבינוי
		20/401 א19	9042	102	72	1	11.4		לא מעוגן בבינוי
מקווה	1	20/401 א1	9040	203	44	1	2.65		3 גנים קיים
תחנה לבריאות המשפחה	1 גדולה	20/401 א1	9042	204	59	1	9.1		7 גנים קיים,5 מעון, 2 בתי כנסת. מועדון קשיש,
מתנ"ס אזורי/ תכלית כלל עירונית		20/401 א1	9045	71	9	1	24.9		
כללי		20/401 א40 בהפקדה	9045		1		1.4		

הערות :

1. תכליות לפי תב"ע, תכניות בינוי ובניה קיימת.

2. הוחלט להחליף בין המקווה ומעון בחלקות 44 ו59.

סיכום :

תכנית עיר ימים מאוזנת מבחינה פרוגרמטית למעט חוסר ב- 12 כיתות חינוך על יסודי ובית כנסת 1-2.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך: 19/08/2019
ת. עברי: י"ח באב תשע"ט
מס' עמוד: 1
מס' סעיף: 18

לכבוד
ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה
הצורן 6
נתניה

הנדון: <u>מכתב החלטה לתכנית מפורטת מספר 408-0771691</u>
<u>בישיבת ועדת משנה מספר 10 מתאריך 12/08/2019</u>

שם התכנית: נת/20/401/א/40 -שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך
גושים וחלקות:

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
9045		לא	8	8	כן
9045		לא	23	23	כן

גרסת הוראות התכנית: 1 **גרסת תשריט התכנית:** 1

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>
1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית (חלקה 8).
2. שינוי יעוד מגינון בצידי הדרך למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים לציבור.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
5. קביעת קווי בניה.

<u>חוות דעת</u>
התכנית חלה על שתי חלקות (חלקה 8 וחלקה 23) בגוש 9045 הגובלות ברחובות אהוד מנור, שוש עטרי ורחוב לילך.
יעוד של שתי החלקות עפ"י התכנית התקפה נת/20/401/א הוא גינון בצידי הדרך בשטח כולל של 9.048 ד'.
בעבר חלקה 8 שימשה למבנים זמניים עבור משרדי המכירות של עיר ימים. כיום, נותרו בחלקה שני מבנים אותם מוצע להשמיש לטובת מבנים ומוסדות ציבור.
התכנית מציעה לשנות את היעוד של גינון בצידי הדרך ל-2 מגרשים שישמשו כשטחים פתוחים לציבור ומגרש אחד עבור מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול מיטבי של הקרקע אשר ישמש את תושבי השכונה.

<u>מצב מאושר (חלקות 8 ו-23)</u>:
יעוד: גינון בצידי הדרך
שטח: 8.202 + 0.846 = 9.048 ד'
זכויות בניה: אין

<u>מצב מוצע חלקה 8:</u> חלוקה לשני מגרשים:

<u>1. מגרש 1:</u> מבנים ומוסדות ציבור
שטח: 1.405 ד'
שימושים: מוסדות חינוך, תרבות, פנאי, קהילה ודת
זכויות בניה: 120% שטח עיקרי+שירות
מרתף בתכסית מרבית של 85%
מס' קומות: 2 קומות מעל קומת מרתף
קווי בניין:
ק.ב קדמי יותר ק.ב עד אפס מ' כלפי הדרך
ק.ב צידי ואחורי כלפי שצ"פ: 0 מ'

2. <u>מגרש 2:</u> שטחים פתוחים לציבור
שטח: 6.797 ד'
שימושים עפ"י זכויות והוראות הבינוי עפ"י תכנית נת/2013/7/400- שטחים ציבוריים פתוחים (בתוקף): עבודות פיתוח לסוגיהם לרבות מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים, מחסן לתחזוקת השצ"פ, שרותים ציבוריים, עד 10% מהשטח לחניות עיליות מגוננות.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה

תאריך : 19/08/2019
ת. עברי : י"ח באב תשע"ט
מס' עמוד : 2
תוכנית : 408-0771691

הערות בדיקה - המשך:

<u>מצב מוצע חלקה 23:</u> שטחים פתוחים לצורכי ציבור
שטח : 0.846 ד'
שימושים עפ"י זכויות והוראות הבינוי עפ"י תכנית נת/2013/7/400- שטחים ציבוריים פתוחים (בתוקף) : עבודות פיתוח לסוגיהם לרבות מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים.

<u>החלטות</u>
להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים :
הועדה המקומית היא מגישת התכנית

החלטה זו תהיה בטלה בתוך ארבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י סעיף 86 ד' ולחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

רשות ערר לוועדת הערר המחוזית בתוך 15 ימים ממועד קבלת מכתב זה.

בדבר פרטים נא לפנות לאגף רישוי ופיקוח מחלקת תכנון, עפ"י תאום מראש בטלפון : 09-8603187/8 פקס : 09-8608913.
בקבלת קהל ביום א, ד, ה בשעות 11:30 - 08:30, וביום ב' בשעות 16:00 - 12:00,
ברח' הצורן 6 , אזה"ת קרית ספיר ת.ד. 8335 נתניה.
ולהמציא הודעה זו.

בכבוד רב,

מירי (עינב) אלגרבלי
מנהלת מחלקת וועדות
לתכנון ובניה

21
26
153
19.5046
136
137
135
134
133
174
182
9
23

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0771691

נת/20/401/א/40 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שתי חלקות (חלקה 8 וחלקה 23) בגוש 9045 הגובלות ברחובות אהוד מנור, שוש עטרי ורחוב לילך.
יעוד של שתי החלקות עפ"י התכנית התקפה נת/20/401/א הוא גינון בצידי הדרך בשטח כולל של 9.048 ד'.
בעבר חלקה 8 שימשה למבנים זמניים עבור משרדי המכירות של עיר ימים. כיום, נותרו בחלקה שני מבנים אותם מוצע להשמיש לטובת מבנים ומוסדות ציבור.
התכנית מציעה לשנות את היעוד של גינון בצידי הדרך ל-2 מגרשים שישמשו כשטחים פתוחים לציבור ומגרש אחד עבור מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול מיטבי של הקרקע אשר ישמש את תושבי השכונה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** נת/20/401/א/40 - שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך
		מספר התכנית 408-0771691
1.2	**שטח התכנית**	9.048 דונם
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית
		לפי סעיף בחוק ל"ר
		היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	185211
קואורדינאטה Y	686785

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות : נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	הלילך		
נתניה	מנור אהוד		
נתניה	עטרי שוש		

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9045	מוסדר	חלק	8, 23	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 401/ 20/ א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית נת/20/401/ א.	4550	4740	31/07/1997
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 408-0162438. הוראות תכנית 408-0162438 תחולנה על תכנית זו.	7805	7903	17/05/2018

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית נת/7/400/צ (408-0546879)

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ציונה הופמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		ציונה הופמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	09/09/2019	ציונה הופמן	09/09/2019 10:20	טבלת הקצאה	כן
מצב מאושר	רקע	1:2500	1	08/09/2019	ציונה הופמן	08/09/2019 13:53		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tsionah@netanya.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tsionah@netanya.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ציונה הופמן	2937254	עיריית נתניה	נתניה	הצורן	6	09-8603187		tsionah@netanya.muni.il
	מודד	רונן אורי	1493		ראשון לציון	(1)		03-9627082	03-9626874	ronen@hf-mapping.co.il

(1) כתובת : נח מוזס 6.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד וקביעת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית (חלקה 8).
2. שינוי יעוד מגינון בצידי הדרך למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים לציבור.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
5. קביעת קווי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2, 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2, 23
חניה	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גינון בצידי הדרך	9,048	100
סה"כ	**9,048**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,408.09	15.56
שטח ציבורי פתוח	7,642.47	84.44
סה"כ	**9,050.56**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מבנים ומוסדות ציבור**
4.1.1	**שימושים**
	מוסדות חינוך, תרבות, פנאי קהילה ודת
4.1.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** א. כל הוראות התכנית נת/400/7/צ (408-0546879) יחולו על התכנית. ב. יותרו עד 2 מבנים במגרש ג. השימוש שיקבע בעת הוצאת היתר בניה יקבע בהתאם לפרוגרמה במתחם

4.2	**שטח ציבורי פתוח**
4.2.1	**שימושים**
	כל השימושים המותרים עפ"י נת/400/7/2013 (408-0162438)
4.2.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** כל הוראות התכנית נת/400/7/2013 (408-0162438) יחולו על התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	1	1405	90	30		85	2	1	0	0	0	0

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין למבנים ומוסדות ציבור: יותר קו בניין אפס כלפי דרך ושצ"פ

יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי ולהיפך בהתאם לשימוש המבוקש בעת הוצאת היתר בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

תקן החניה יהיה עפ"י תקן ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה ועפ"י השימושים המבוקשים.

6.2 ניהול מי נגר

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א/34/ב/4. באזור זה יש להותיר שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי-נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכדומה).

6.3 שמירה על עצים בוגרים

בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירת/ כריתת עצים בוגרים הקיימים במגרש.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.4 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר,תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך שיחליף אותו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין מונה הדפסה 7

תכנית 408-0771691 09/09/2019 10:20:28 נספח טבלאות הקצאה טבלת הקצאה

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תוכנית מספר: 408-0771691 שם התוכנית: נת/20/401/א/40 -שינוי יעוד לשב"צ ושצ"פ רח' הלילך

עורך התוכנית: ציונה הופמן - עיריית נתניה תאריך: 09/09/2019 חתימה: _____

	נתוני המקרקעין				מצב נכנס						מצב יוצא								
מס"ד	מס' גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מספר תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	יעוד החלקה במגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה		שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (%)	יעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
												ארעי	סופי					
1	9045	8	8,202	8,202	עירית נתניה		500274006		100	גינון בצידי הדרך	1			1,405	100	מבנים ומוסדות ציבור		
											2			6,797	100	שטח ציבורי פתוח		

אדר' ציונה הופמן

שם עורך התכנית	חתימת עורך התכנית	מספר רישיון	תאריך
_____	_____	_____	_____