

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 47

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שדי' 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	יחיד קומות	שנה	שטח למגורים במ"ר	הערות
8260	358	-	-	-	482	חלק מדרך
8260	433	-	-	-	180	שביל
8260	338	אבו שדיד 9א אבו שדיד 9ב	6 6	1957	751	
8260	424	אבו שדיד 10א אבו שדיד 10ב	6 6	1970	640	
8260	430	אבו שדיד 11א אבו שדיד 11ב	6 6	1958	714	
8260	428	אבו שדיד 11 ג אבו שדיד 11 ד	6 6	1958	582	
8260	426	אבו שדיד 12א אבו שדיד 12ב	6 6	1965	641	
8260	431	אבו שדיד 13א אבו שדיד 13ב	6 6	1958	638	
8260	429	אבו שדיד 13ג אבו שדיד 13ד	6 6	1960	563	
8260	432	אבו שדיד 15א אבו שדיד 15ב	6 6	1957	469	
8260	427	שדי' בן אב"י 33א שדי' בן אב"י 33ב שדי' בן אב"י 33ג	6 6 6	1958	861	
8260	425	שדי' בן אב"י 31א שדי' בן אב"י 31ב שדי' בן אב"י 31ג	6 6 6	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: שדי' 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' קיימות 7 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 אבי"י המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בן אבי"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 אבי"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).

הנחיות תכנון:

א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בנינים 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+ג).

- בשד' בן אבי"י יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג).

- 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 וככל 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.

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.

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.

מדיניות תכנון:

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

<p>11. שלביות:</p> <p>במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>
<p>הנחיות חברתיות:</p>
<p>א. אפיון המתחם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרגה חברתית: 3. 2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר 3. סוחרים: אין. <p>ב. הנחיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון. 2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי". 3. סקר חברתי: יש לערוך סקר חברתי מפורט. 4. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות. 5. קרן תחזוקה: לא פחות מ-75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות. 6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטא תחזוקה.
<p>היטלי השבחה:</p>
<ol style="list-style-type: none"> א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%). ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
<p>הנחיות פרטניות:</p>
<p>אין.</p>

<p>אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____</p> <p>חתימות:</p> <p>יו"ר הוועדה המקומית _____ מהנדס העיר _____</p> <p>-מהדורה מס' 1-</p>
--