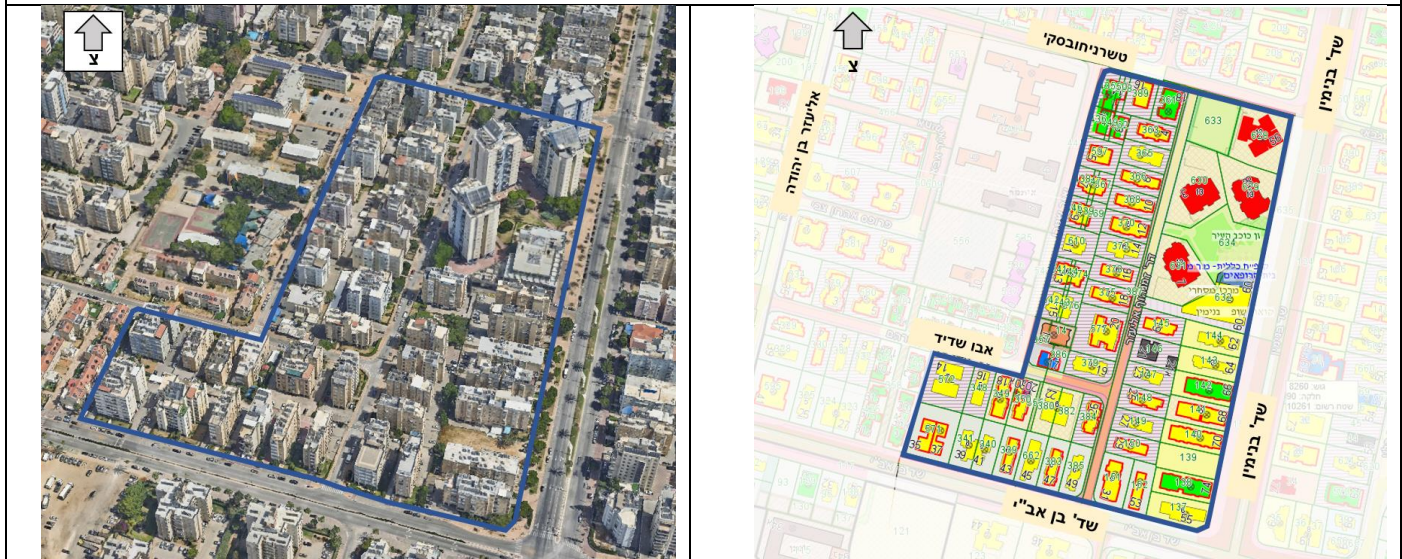


## אזור מרכז העיר דרום - מערב

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

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

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

#### איפיון מתחם:

**מיקום עירוני:** המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: טשרניחובסקי, יאיר שטרן, שד' בנימין, בן אבי, 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/24/298, מגורים לפי נת/5/288, אזור מגורים מיוחד לפי נת/1/290, אזור מגורים מיוחד, שפ"פ, שצ"פ, אזור מסחרי מיוחד לפי נת/8/548, שטח לבנייני ציבור, מסחר לפי נת/8/548.

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

**מגרשים:** בשטחים משתנים.

**שירותי ציבור:** גני ילדים: 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 אבי 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 אבי מתוכנן כנתיב העדפה לתחבורה ציבורית.

**שבילי אופניים:** בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' בנימין ושד' בן אבי.

## 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 התכנון 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 3.0-3.5. 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 הדירור 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, יותר דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/ צדדית.
  - ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
  - ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה לדדית 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. <b>מדיניות תכנון:</b> מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.		
13. <b>שלביות:</b> במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.		
<b>הנחיות חברתיות:</b>		
א. <b>אפיון המתחם:</b> 1. דרגה חברתית: 1. 2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר. 3. סוחרים: אין.		
ב. <b>הנחיות:</b> 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.		
<b>היטלי השבחה:</b>		
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.		
<b>הנחיות פרטניות:</b>		
א. <b>מתחם משנה 1: גוש 8260 חלקות 350, 349 - אבו שדיד 18, 20:</b> מיועד למתחם פינוי בינוי.		
ב. <b>מתחם משנה 2:</b> 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
<b>גמישות:</b> 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. <b>מתחם משנה 3: גוש 8260 חלקות 363, 361, 435, 450, 388, 362, 436, 449 - יאיר שטרן 1, 3, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100:</b> מיועד למתחם פינוי בינוי.		
<b>גמישות:</b> בכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את חלקה 389 (טשרניחובסקי 16).		
ד. <b>גוש 8260 חלקות 139, 146, 386 - אבו שדיד 17, זמנהוף 21, שד' בנימין 72:</b> תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת. <b>גמישות:</b> באישור מהנדס העיר ובכפוף לייעול התכנון והתועלת הציבורית 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	438, 447, 367	יאיר שטרן 7
8260	446, 439, 369	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	382, 380	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	זמנהוף 7
8260	610	יאיר שטרן 11
8260	542, 443, 376	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' בנימין 62

אוסר בוועדה מקומית מספר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

חתימות:

מהנדס העיר

יו"ר הוועדה המקומית

-מהדורה מס' 1-