

אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 45

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שדי בן אביי, 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	יחיד	קומות	שנה	שטח חלקה במ"ר	הערות
8259	46	הלפרין 18	11	7	1977	1002	
8259	112	בן יהודה 46	4	2	1956	945	
8259	111	בן יהודה 48	4	2	1956	1011	
8259	109	בן יהודה 46 א'	4	2	1954	968	
8259	110	הלפרין 16	4	2	1954	1020	
8259	102	הלפרין 14 א'	4	2	1954	991	
8259	103	הלפרין 12 א'	4	2	1954	1032	
8259	100	הלפרין 10 א'	4	2	1956	962	
8259	99	הלפרין 8	4	2			גן ילדים
8259	123	הלפרין 6	4	2			
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 :	
<p>מיקום עירוני : המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות : שד' ז'בוטינסקי, השבעה, הלפרין ירמיהו.</p> <p>שטח מתחם : כ- 16 דונם.</p> <p>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.</p> <p>טיפוסי בינוי קיימים : המתחם מאופיין במבני מגורים שמיניות כלפי ירמיהו. המבנים כלפי שד' בן אב"י בגובה 8 קומות.</p> <p>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'.</p> <p>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 ו 1 ממלכתיים דתיים.</p> <p>חינוך על יסודי : בטווח של 1500 מ' ישנם 8 בתי ספר - 2 ממלכתיים, 1 מיוחד, 2 דתיים, 21 אקסטרניים.</p> <p>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.</p> <p>תכנון תחבורתי : המתחם ממוקם לאורך רחובות שד' בן אב"י וז'בוטינסקי המהווים צירי תנועה המשורתים בתחבורה ציבורית עירונית.</p> <p>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.</p> <p>שבילי אופניים : בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחובות ז'בוטינסקי ושד' בן אב"י.</p>	
הנחיות כלליות :	
<p>המתחם מיועד להתחדשות מגוונת, מתחמי תכנון לפינוי בינוי, חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 אב"י בניין שיחודש ייצמד לקו הבניין הקדמי שאחיד לכל הרחוב ולא יסטה ממנו. ב. 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). 3. הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר : אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר. 4. 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. 5. גמישות : א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית. 6. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט. 7. מדיניות תכנון : מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38. 8. שלביות : במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית. 	
הנחיות חברתיות :	
<ol style="list-style-type: none"> א. אפיון המתחם : <ol style="list-style-type: none"> 1. דרגה חברתית : 1. 2. שייכות לרובע תפעולי : מרכז העיר. 3. סוחרים : אין ב. הנחיות : <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. קרן תחזוקה : לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות. 	

היטלי השבחה:																							
<p>א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p> <p>ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p> <p>ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p>																							
הנחיות פרטניות:																							
<p>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.</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">גוש</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">חלקה</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">46</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">הלפרין 18</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">126</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">128</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 13</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">131</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 19</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">132</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 50</td> </tr> </tbody> </table>			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			
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																					
<p>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:</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">גוש</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">חלקה</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">123</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">124</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">125</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 7</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">127</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 11</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">129</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 15</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding: 2px;">8259</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">130</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">בן אבי 17</td> </tr> </tbody> </table>			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
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																					
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="width: 45%;"> <p>אשר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____</p> <p style="text-align: right;">חתימות:</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>י"ר הוועדה המקומית _____</p> <p>מהנדס העיר _____</p> <p style="text-align: left;">-מהדורה מס' 1-</p> </div> </div>																							