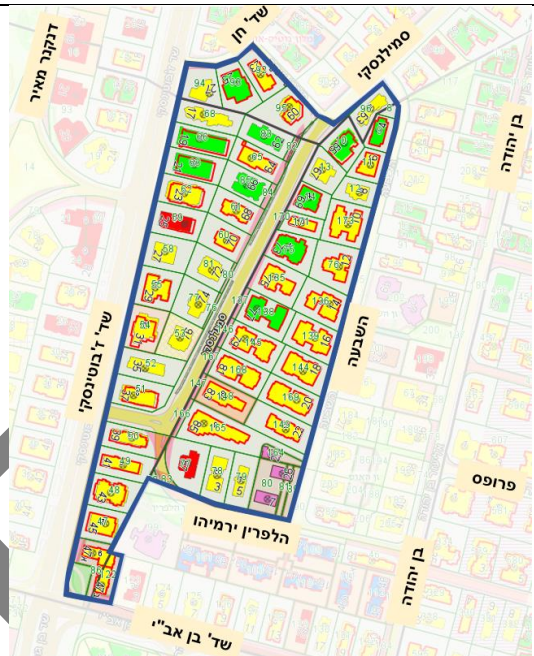
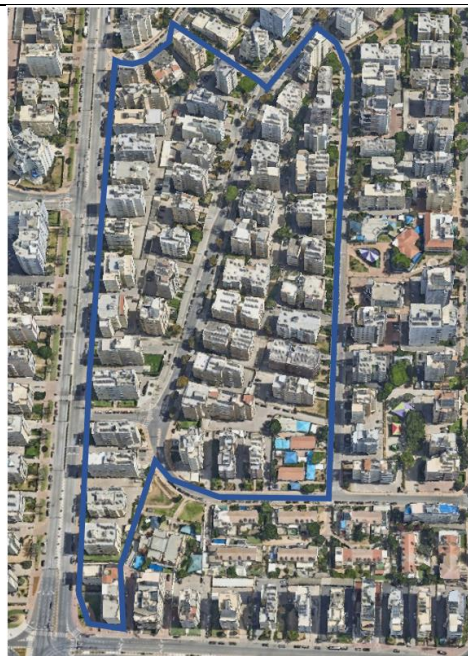


## אזור מרכז העיר דרום - מערב

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 במ"ר	חלקה	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 בניו 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 אקסטרניים. 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 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).
  - ברח' ז'בוטינסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). חזית מסחרית מחייבת.
  - ברח' סמילנסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). חזית מסחרית מחייבת.
  - ברח' השבעה ורח' הלפרין יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג).
  - 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.

<p>2. שייכות לרובע תפעולי : מרכז העיר.</p> <p>3. סוחרים : מעט סוחרים ברח' סמילנסקי.</p> <p>ב. הנחיות :</p> <p>1. דו"ח חברתי : יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון.</p> <p>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</p> <p>3. קרן תחזוקה : לא פחות מ-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</p>																																																					
<b>היטלי השבחה :</b>																																																					
<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>																																																					
<b>הנחיות פרטניות :</b>																																																					
<p>א. גוש 8262 חלקה 93 – שדרות ח"ן 25 : בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 24 מיום 15.6.2020. <b>ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.</b></p> <p>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. <b>בתום 12 חודשים ממועד אישור כרטיס זה, יבחן מחדש.</b></p> <p>ג. גוש 8259 חלקה 14 – סמילנסקי 69 : בהתאם להחלטת ועדת משנה מס' 63 מיום 11.06.2018. <b>ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.</b></p> <p>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. <b>בתום 12 חודשים ממועד אישור כרטיס זה, יבחן מחדש.</b> 2. חיזוק/עיבוי.</p> <p>ה. גוש 8258 חלקות 66, 62, 63 – ז'בוטינסקי 19, 21, 23 : מתחם תכנון לפינוי בינוי (כולו או חלקו).</p> <p>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.</p> <table> <tr> <th>גוש</th><th>חלקה</th><th>כתובת</th></tr> <tr> <td>8259</td><td>173</td><td>השבעה 10</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>76</td><td>השבעה 12</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>11</td><td>השבעה 6</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>59</td><td>ז'בוטינסקי 25</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>55</td><td>ז'בוטינסקי 29</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>54</td><td>ז'בוטינסקי 31</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>51</td><td>ז'בוטינסקי 37</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>122</td><td>ז'בוטינסקי 47</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>49</td><td>ז'בוטינסקי 41</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>50</td><td>ז'בוטינסקי 39</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>61</td><td>סמילנסקי 68</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>171</td><td>סמילנסקי 71</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>168</td><td>סמילנסקי 81</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>148</td><td>סמילנסקי 83</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>165</td><td>סמילנסקי 85</td></tr> <tr> <td>8262</td><td>92</td><td>שד' חן 23</td></tr> </table>			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
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																																																			
<p>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 :</p> <table> <tr> <th>גוש</th><th>חלקה</th><th>כתובת</th></tr> <tr> <td>8259</td><td>78</td><td>הלפרין 3</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>79</td><td>הלפרין 5</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>136</td><td>השבעה 14</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>149</td><td>השבעה 22</td></tr> <tr> <td>8259</td><td>12</td><td>השבעה 8</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>68</td><td>ז'בוטינסקי 17</td></tr> <tr> <td>8258</td><td>58</td><td>ז'בוטינסקי 27</td></tr> </table>			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																											
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																																																			

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

אשרר בוועדה מקומית מספר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

חתימות:

יו"ר הוועדה המקומית \_\_\_\_\_ מהנדס העיר \_\_\_\_\_

מהדורה מס' 1-