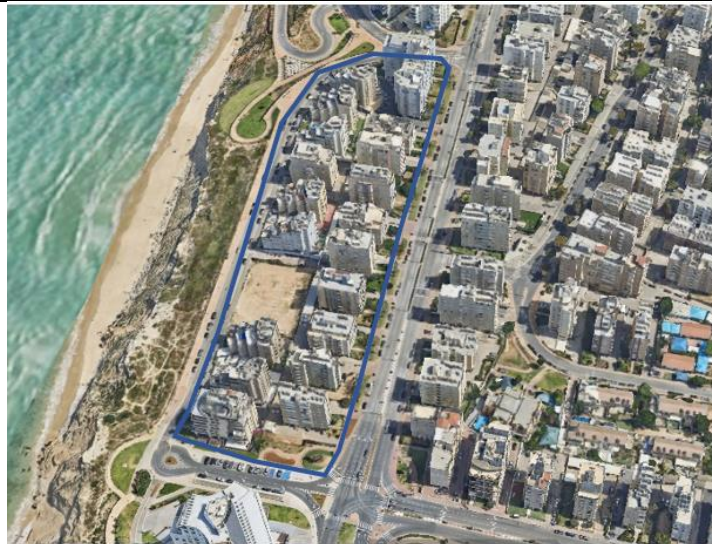


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 42

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות ברוך רם, שד' בן אביי וז'בוטינסקי



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
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 היתרי 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 רס חלה תכנית נת/539/ד שכוללת את היעודים: מגורים א' מיוחד, מגורים מיוחד, מגורים ח'.
טיפוסי בינוי קיימים: לאורך רח' ברוך רס 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 אקסטריני. בריאות: המתחם לא נהנה משירותי בריאות משמעותיים. קהילה: בטווח של 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 ושיד' 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 ושיד' בן אב"י.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות מגוונת: בינוי 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 התכנון 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 חולכי 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+ג). 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 תכנית 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 ויבנו 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.

<p>10. גמישות:</p> <p>א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.</p> <p>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.</p> <p>ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p>		
<p>11. מדיניות תכנון:</p> <p>מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p>		
<p>12. 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> <p>1. דרגה חברתית: 1.</p> <p>2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.</p> <p>3. סוחרים: אין.</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-25% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</p>		
<p>היטלי השבחה:</p>		
<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>		
<p>הנחיות פרטניות:</p>		
<p>א. גוש 8258 חלקות 25, 37 – ז'בוטינסקי 30, 42: על רקע קושי ביצירת 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.</p> <p>גמישות: לצורך יצירת מתחם תכנון משמעותי, בכפוף לאישור מהנדס העיר ניתן לצרף את המגרש בחלקה 36 (ז'בוטינסקי 40) בשל צפיפותו הנמוכה.</p>		
<p>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.</p>		
	גוש	חלקה
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
8258 .1	78	ברוך רס 3
8258 .2	23	ברוך רס 5
8258 .3	27	ברוך רס 7
8258 .4	28	ברוך רס 9
8258 .5	29	ברוך רס 11
8258 .6	33	ברוך רס 13
8258 .7	38	ברוך רס 19
8258 .8	39	ברוך רס 21
8258 .9	70	ז'בוטינסקי 44

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

יו"ר הוועדה המקומית _____ מהנדס העיר _____

-מהדורה מס' 1-