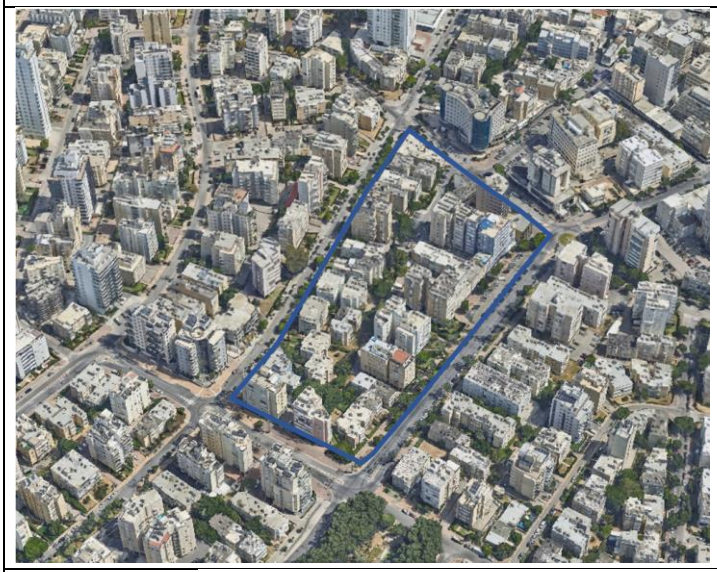
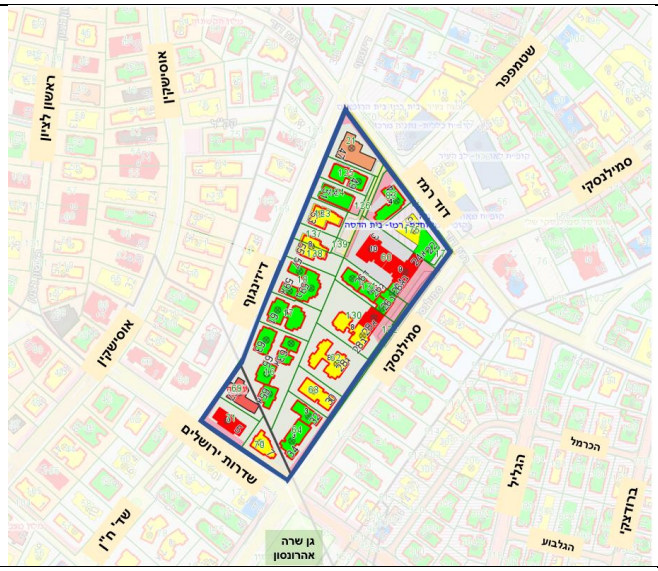
אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 33

תיאור מתחם:

מקום : בין הרחובות דוד רמז, סמילנסקי, שדרות ירושלים, דיזינגוף





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
8262	71	שדרות ירושלים 5	16	9	1976	1064	
8262	70	שדרות ירושלים 7	15	8	1970	945	
8262	69	דיזנגוף 67	-	-	1961	*837	מלון
8264	16	דיזנגוף 65 א'	8	4	1962	*2853	
		דיזנגוף 65	8	4			
		דיזנגוף 63	8	4			
		דיזנגוף 63 א'	10	3			
8264	17	דיזנגוף 61	15	4	1962	*1791	
8264	18	דיזנגוף 59 א'	8	4	1957	*1530	
		דיזנגוף 59 ב'	8	4	1957		
		דיזנגוף 57	8	4	1956		
8264	137	דיזנגוף 55	24	8	1975	499	
8264	123	דיזנגוף 53	14	5	1964	*843	
8264	124	דיזנגוף 51	16	4	1950	*826	
8264	125	דיזנגוף 49	12	4	1964	*826	
8264	21	דיזנגוף 47	-	-	1966	*1307	בית אבות
8264	83	רמז 14	12	4	1960	965	
8264	175	רמז 16		4	1996	1406	קופת חולים מאוחדת
		סמילנסקי 22		8			
8264	60	חיבת ציון 3	27	10	1973	*2848	
		סמילנסקי 24 א',ב'	30	9	1973		
		סמילנסקי 26 א'	22	4	1962		
8264	131	סמילנסקי 26 ב'	6	4	1962	*1216	
		סמילנסקי ג'	11	4			
		סמילנסקי ד'	11	4			
8264	130	סמילנסקי 28 א'	11	9	1965	*2187	
		סמילנסקי 28 ב'	23	8	1965		
	62	סמילנסקי 28 ג'	26	8	1965	*2033	
	63	סמילנסקי 30	20	7	1976	*1034	
	64	סמילנסקי 32	8	3	1955	*1846	

8264	64	סמילנסקי 34	8	3	1955	*1846	
סה"כ			**385**			**28,702 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: דוד רמז, סמילנסקי, שדרות ירושלים, דיזינגוף. המתחם סמוך לגן שרה אהרונסון.
שטח מתחם: כ- 28 דונם, רובם ביעוד מגורים.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד' לפי נת/100/ש/1, מסחרי מיוחד לפי נת/53/114.
טיפוסי בינוי קיימים: מרבית המבנים נבנו לפני 1980 בגובה 3-4 קומות.
מגרשים: מגרשים בשטח משתנה.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה אין גני ילדים בטווח של 250 מ'. בטווח של 500 מ' קיימות 6 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' אין בתי ספר, בטווח של 750 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 3 בתי ספר ממלכתי דתי, בית ספר מיוחד, ו-3 בתי ספר אקסטרנים. בריאות: קיים סניף קופת חולים אחד בטווח 500 מ'. קהילה: המתחם לא נהנה משירותי קהילה. דת: קיימים בתי כנסת בטווח של 250-500 מ'.
תכנון תחבורתי: המתחם אינו משורת בצורה מיטבית. יחד עם זאת, מצוי במרחק של כ-550 מ' הליכה מהתחנה המרכזית. תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": המתחם ממוקם במרחק הליכה מרחוב ז'בוטינסקי הצפוי להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך פינוי בינוי.
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 התכנות 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 ברח' דיזינגוף הינו 2.8-3.2 וברח' סמילנסקי הינו 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 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' דיזינגוף יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+24+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' סמילנסקי יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+19+ גג). חזית מסחרית מחייבת.
   - ברח' דוד רמז יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+14+ גג). 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.
   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 ברחובות דיזינגוף, רמז וסמילנסקי ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

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.
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.
   2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
   3. סוחרים: ברחובות דוד רמז וסמילנסקי.

ב. הנחיות:
   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-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

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.

הנחיות פרטניות:

א. **מתחם משנה 1: גוש 8264 חלקות 16,17,18, 64 – דיזינגוף 57,59,61,63,65 סמילנסקי 32,34** - מתחם לפינוי בינוי בשלמותו. באישור מהנדס העיר תותר חלוקת מתחם המשנה למתחמי ביצוע שונים ככל ויוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ב. **מתחם משנה 2: גוש 8264 חלקות 137, 123, 124, 83 - דיזינגוף 49, 51, 53, דוד רמז 14** - מתחם לפינוי בינוי בשלמותו.
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ג. **מתחם משנה 3: גוש 8264 חלקות 131, 130 - סמילנסקי 26, 28 א'** - הנחיות מיוחדות: ההתחדשות תכלול חיזוק ותוספת קומות לסמילנסקי 26, שיפוץ של בניין 28 א'. ככל ויתאפשר תידרש חפירת חניון תת קרקעי.

ד. **גוש 8264 חלקה 21- סמילנסקי 47 – בית אבות בית גרינשטיין:** התחדשות לפי תכנית מאושרת / יינתנו הנחיות מיוחדות ע"י מהנדס העיר.

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
8262	71	שדרות ירושלים 5
8262	70	שדרות ירושלים 7
8264	137	דיזנגוף 55

8264	137	דיזנגוף 55
8264	123	דיזנגוף 53
8264	124	דיזנגוף 51
8264	125	דיזנגוף 49
8264	60	חיבת ציון 3, סמילנסקי 24 א',ב'
8264	62	סמילנסקי 28 ג'
8264	63	סמילנסקי 30

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
8262	69	דיזנגוף 67
8264	175	רמז 16 , סמילנסקי 22

אושר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

_____ _____

יו"ר הוועדה המקומית מהנדס העיר

-מהדורה מס' 1-