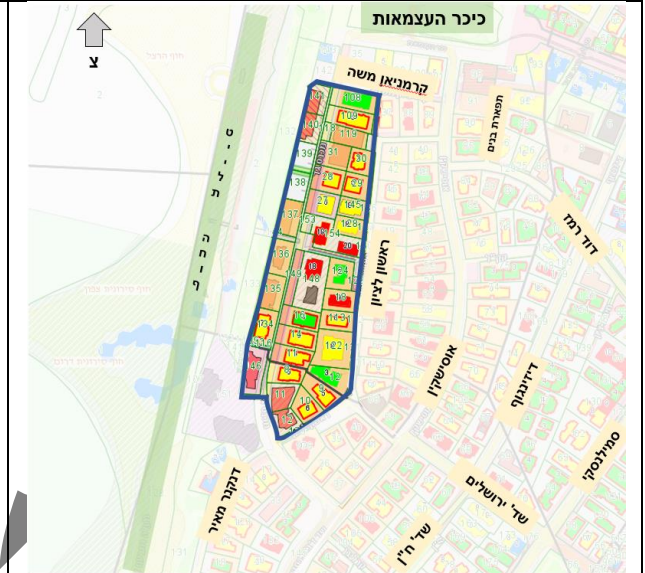
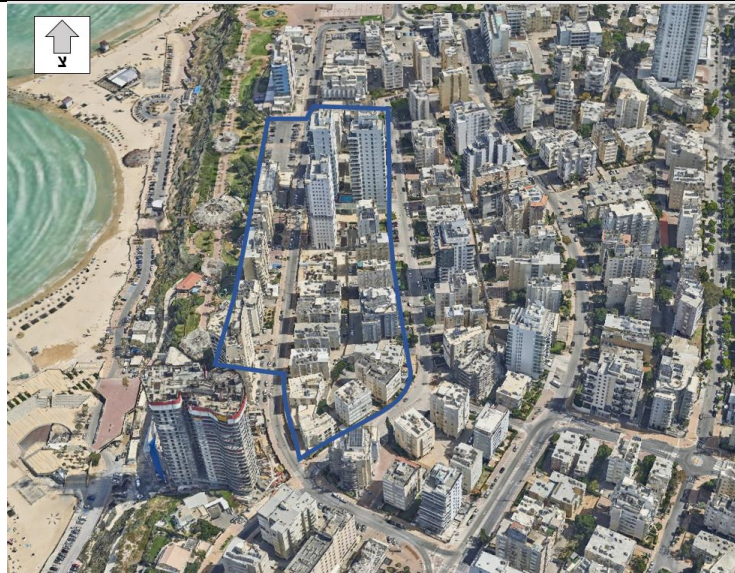


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 30

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות גד מכנס, ראשון לציון, קרמניאן משה



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
8263	108	גד מכנס 5	18	4	2007	1113		
8263	109	גד מכנס 7	20	5	1980	1112		
8263	119	גד מכנס 9	-	-	-	806		מלון מרגוע
8263	31	גד מכנס 11				1008		מלון גירמי
8263	28	גד מכנס 13	14	7	1980	1008		
8263	27	גד מכנס 15	24	6	2010	1008		
8263	154	גד מכנס 17	37	19	2014	754		
		ראשון לציון 18	20	20	2011	1594		
8263	148	גד מכנס 19	36	18	2018	2046		
8263	16	גד מכנס 25	16	3	1964	983		
8263	14	גד מכנס 27	20	6	1966	1017		
8263	11	גד מכנס 29	16	6	1969	954*		
8263	8	גד מכנס 31	15	6	1970	859*		
8263	10	גד מכנס 33	-	-	1959	1696*		מלון פאלאס
	11							
8263	39	אושישקין 4	16	8	1980	977		
8263	38	ראשון לציון 4	18	9	1977	920		
8263	37	ראשון לציון 6	16	8	1974	1349		
8263	30	ראשון לציון 10	14	7	1973	822		
8263	29	ראשון לציון 12	10	5	1980	910		
8263	145	ראשון לציון 14	12	8	2011	730		
8263	128	ראשון לציון 16	14	8	1998	754		
8263	154	ראשון לציון 18	20	20	2011	1594		
8263	124	ראשון לציון 20	6	3	1980	970		
8263	18	ראשון לציון 22	17	9	1980	963		
8263	113	ראשון לציון 24	16	8	1980	862		

8263	122	ראשון לציון 26	14	8	1987	1753	
8263	12	ראשון לציון 30	8	3	1961	992	-שנת בניה לפי בדיקת היתרים
8263	32	ראשון לציון 32	16	5	1965	988	
8263	34	ראשון לציון 34	13	6	1964	869	
סה"כ			482			31,411 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 היתרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: גד מכנס, ראשון לציון, קרמניאן משה. סמוך לחוף הים ולטיילת.

שטח מתחם: כ-31 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ג' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ג' מיוחד לפי נת/13/548, מגורים ומסחר לפי נת/84/800, דרך משולבת ושביל לפי נת/1/343, מגורים ותיירות לפי 408-0346411, מלונאות מיוחד לפי נת/28/800, אזור בתי מלון לפי נת/41/19/343, מגורים ותיירות לפי נת/41/548.

טיפוסי בניינים קיימים: המתחם מאופיין בבנייה מגוונת, מבני המגורים מתפלגים לגובה של כ-3-5 קומות וכ-7-9 קומות, הבנייה המלונאית בגובה של כ-30 קומות או נמוכים יותר.

מגרשים: בשטחים משתנים וצורניות א-רגולריים.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה לא קיימים גני ילדים בטווח הליכה של כ-250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 2 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 כמון בטווח 750 מ' קיים בית ספר אחד ממלכתי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 3 בתי ספר אקסטרניים ו-2 דתיים.

תכנון תחבורתי: המתחם אינו משורת באופן מיטבי בתחבורה ציבורית, ממוקם בסמוך לרחוב אוסישקין המהווה ציר תנועה המשורת בתחבורה ציבורית עירונית.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחובות גד מכנס ואוסישקין מתוכננים להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחובות גד מכנס ואוסישקין. בהתאם לתכנית האב לשבילי אופניים מתוכנן גם שביל אופניים לאורך טיילת החוף, מרביתו בביצוע.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות בהליך של 'פינוי בינוי', חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות. לא תותר התחדשות בהליך תמ"א 38.**
- תכנון מתחמי:** תכנית צל למתחם משנה רלוונטי שתוודא כי התכנית לא תסכל יכולת מגרשים אחרים להתחדש, תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט. 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:** 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.
 - יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד הינו 2.5-2.9. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
 - 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.
 - הוראות תמ"מ 8/21/3:** מחייבות וייבנו מבנים מעורבי שימושים בהתאם להוראותיה, אלא אם יינתן פטור ממשרד התיירות בתמיכת מהנדס העיר.
 - 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.
 - תמהיל יח"ד:**
 - 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.
 - 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).
 - הנחיות תכנון:**
 - מעל קומות המסד (קומה מסחרית וקומות מסד נוספות ככל ויוגדר ע"י מהנדס העיר) הבינוי ישמור על תכסית מצומצמת והקטנת ההשפעה הנפחית על סביבתו ככל הניתן, זאת בין היתר, באמצעות קווי בניין צידיים מוגדלים ומרפסות שקועות.
 - הבינוי יפנה חזית אחורית ראויה לכיוון מזרח.
 - בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).

ד.	ברח' גד מכנס יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג). חזית מסחרית מחייבת.
ה.	ברח' ראשון לציון יותר גובה בינוי עד 18 קומות ברוטו (ק+16+ג).
ו.	מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
ז.	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.
ח.	חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
ט.	צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
י.	זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ראשון לציון וגד מכנס ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
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. 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 מורט 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.	מדיניות תכנון מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
13.	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: מעט.
ב.	הנחיות: 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-25% 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.	גוש 8263 חלקות 10-12 – ראשון לציון 34-36 – מלון פאלאס: באמצעות תוכנית בניין עיר נקודתית.
ב.	מתחם משנה 1: גוש 8263 חלקות 16, 14, 11, 8 – גד מכנס 25, 27, 29, 31: מתחם לפינוי בינוי בשלמותו. גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.
ג.	מתחם משנה 2: 8263 חלקות 12, 32 – ראשון לציון 30, 32: מתחם לפינוי בינוי בשלמותו.
ד.	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
8263	38	ראשון לציון 4
8263	37	ראשון לציון 6
8263	30	ראשון לציון 10
ה. 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
8263	108	גד מכנס 5
8263	109	גד מכנס 7
8263	119	גד מכנס 9, 11
8263	28	גד מכנס 13
8263	27	גד מכנס 15
8263	154	גד מכנס 17/ ראשון לציון 18
8263	148	גד מכנס 19
8263	39	אוסישקין 4
8263	29	ראשון לציון 12
8263	145	ראשון לציון 14
8263	128	ראשון לציון 16
8263	154	ראשון לציון 18
8263	124	ראשון לציון 20
8263	18	ראשון לציון 22
8263	113	ראשון לציון 24
8263	122	ראשון לציון 26

אשרר בוועדה מקומית מספר _____ ביום _____

חתימות:

יו"ר הוועדה המקומית _____ מהנדס העיר _____

-מהדורה מס' 1-