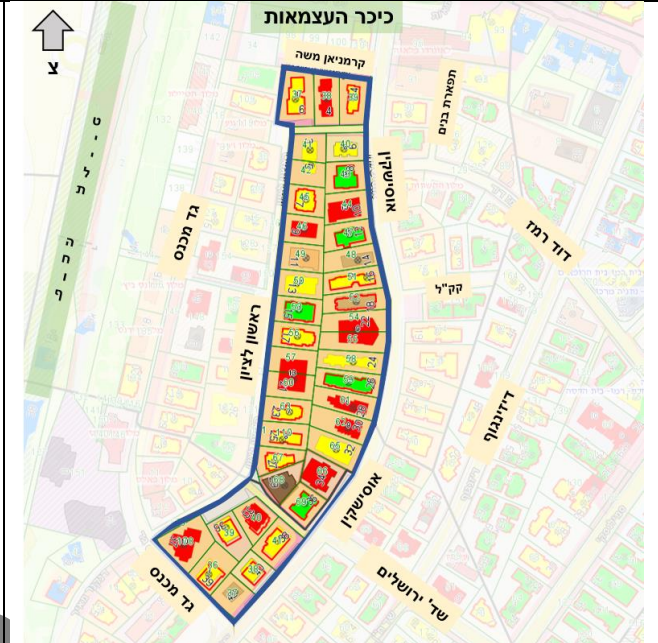
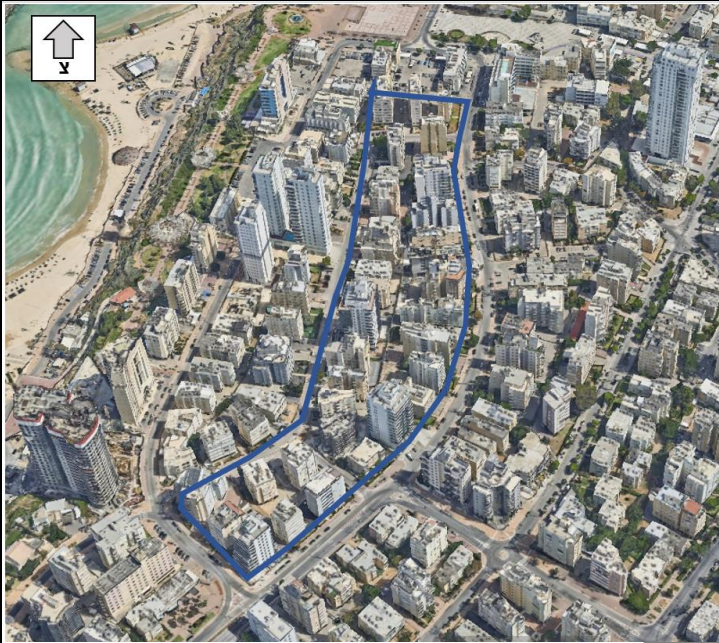


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 31

תיאור מתחם:

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



גבול המתחם 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	40	אוסישקין 6	17	8	2002	803		
8263	43	אוסישקין 8	6	3	1959	852		בקשה להיתר לתמ"א 38
8263	44	אוסישקין 10	28	10	2019	938		היתר בניה לפי תמ"א 38
8263	47	אוסישקין 12	10	3	1958	909		
8263	48	אוסישקין 14	12	8	2011	822		תמ"א 38 בביצוע
8263	51	אוסישקין 16	21	7	1975	930		
8263	52	אוסישקין 18	20	20	2011	917		תמ"א 38 בביצוע
8263	54	אוסישקין 22	34	9	1982	994		מבנה אחד על 2 חלקות
8263	55	אוסישקין 22	17	9	1980	917		
8263	58	אוסישקין 24	16	6	1984	979		
8263	59	אוסישקין 26	16	4	1964	966		
8263	61	אוסישקין 28	18	9	2003	986		
8263	62	אוסישקין 30	16	9	1990	1028		
8263	65	אוסישקין 32	18	5	1982	1013		
8263	66	אוסישקין 34	23	14	2014	936		
8263	69	אוסישקין 36	12	3	1959	833		
8262	41	אוסישקין 38	20	7	1968	1045		
8262	38	אוסישקין 40	14	7	1970	752		
8262	37	אוסישקין 42				774		בבנייה
8262	36	גד מכנס 39	13	7	1964	986		
8263	42	ראשלי"צ 5	24	8	1981	668		
8263	45	ראשלי"צ 7	10	5	1969	864		
8263	46	ראשלי"צ 9	15	9	2000	882		
8263	49	ראשלי"צ 11	---	3	---	890		בית אבות "בית פלונציק"

	894	2000	8	18	ראשלי"צ 13	50	8263
	929	1980	4	16	ראשלי"צ 15	53	8263
	903	1975	6	16	ראשלי"צ 17	56	8263
מבנה אחד על 2 חלקות. בנוי לפי תמ"א 38.	894	2015	13	38	ראשלי"צ 21	57	8263
	896					60	8263
יש היתר לבניה לפי תמ"א 38	886	1969	7	12	ראשלי"צ 23	63	8263
	868	1980	8	14	ראשלי"צ 25	110	8263
	731	1972	8	18	ראשלי"צ 27	67	8263
תמ"א 38 בביצוע	753				ראשלי"צ 29	68	8263
	867	1974	9	16	ראשלי"צ 33	39	8262
	832	1971	6	11	ראשלי"צ 35	40	8262
	1330	1996	10	20	ראשלי"צ 37	178	8262
	705	1983	8	24	ראשלי"צ 38	41	8263
	33,154 מ"ר* כולל שטחים לפני הפקעה			583			סה"כ

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים הנתונים הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

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

שטח מתחם: כ- 33 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ג' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ג' מיוחד לפי נת/13/548, אזור מגורים ג' לפי נת/87/800, מגורים ד' לפי 408-0255240, אזור מגורים ג' מיוחד לפי נת/1/43/800.

טיפוסי בניו קיימים: המתחם מאופיין בבנייה בגובה מגוון - מספר מבנים בגובה של כ- 3-5 קומות, 7-9 קומות, 3 מבנים גבוהים מעל 10 קומות.

מגרשים: מרבית המגרשים בשטח של כ- 0.9 דונם בגאומטריה מלבנית.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה לא קיימים גני ילדים בטווח הליכה מקסימלי של כ- 500 מ'.
בתי ספר יסודיים: אין בתי ספר יסודיים בטווח של 750 מ'.
חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 4 בתי ספר - אחד ממלכתי דתי, 1 חרדי, 2 אקסטרניים.

בריאות: המתחם נהנה מ-5 קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ'.
בתי כנסת: בתחום המתחם קיימים 15 בתי כנסת בטווח הליכה של 500 מ'.
קהילה: בטווח 500 מ' קיימים 7 מוסדות לדור מוגן, 2 מרכזים קהילתיים לקשיש.

תכנון תחבורתי: סמוך לרחוב אוסישקין המהווה ציר תנועה המשורת בתחבורה ציבורית עירונית.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחובות אוסישקין וגד מכנס הסמוך מתוכננים לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך רחובות אוסישקין וגד מכנס. בהתאם לתכנית האב לשבילי אופניים מתוכנן שביל אופניים נוסף לאורך טיילת החוף, מרביתו בביצוע.

הנחיות כלליות:

- המתחם להתחדשות מגוונת. פינוי בינוי, תמ"א 38 לפי ההנחיות המפורטות.**
- גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות לפי ההנחיות הפרטניות.**
- 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.
 - יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד הינו 2.8-3.2. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
 - תועלת ציבורית:** המתחם יחוייב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שב"צ, שצ"פ, שטחים מבוניים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני. ככל הניתן עדיפות להפרשת קרקע בשטח שלא יפחת מ- 700 מ"ר.
 - 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:**

<p>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.</p> <p>ב. 20% מיחידות הדיור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).</p> <p>6. הנחיות תכנון:</p> <p>א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).</p> <ul style="list-style-type: none"> • ברח' אוסישקין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). • ברח' ראשון לציון יותר גובה בינוי עד 18 קומות ברוטו (ק+16+ג). • שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת. <p>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.</p> <p>ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</p> <p>ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.</p> <p>ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב אוסישקין ברוחב של 2 מטר לפחות.</p> <p>7. 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).</p> <p>8. הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר: אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>9. הפקעות מאושרות פרטניות:</p> <p>א. הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.</p> <p>ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.</p> <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 יחיד 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרגה חברתית: 1. 2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר. 3. סוחרים: אין. <p>ב. הנחיות:</p> <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-25% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.
<p>היטלי השבחה:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>הנחיות פרטניות:</p>
<p>א. גוש 8263 חלקה 43 – אוסישקין 8: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 26 מיום 27.07.2020. ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.</p>
<p>ב. גוש 8263 חלקה 23 – ראשון לציון 23: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 23 מיום 19.08.2015. ככל שיפוג/פג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.</p>

ג. גוש 8263 חלקות 47, 69 - אוסישקין 12, 36: על רקע קושי ביצירת מתחמים רציפים לפינוי בינוי, יותר: 1. מתחם תכנון לפינוי בינוי (כולו או חלקו). 2. תמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית לפי סעיף 23. 3. חיזוק/עיבוי. הנחיה זו תקפה ל-12 חודשים וכל עוד לא פג תוקפה תמ"א 38.																																																															
ד. גוש 8263 חלקה 59 - אוסישקין 26: על רקע קושי ביצירת מתחמים רציפים לפינוי בינוי, יותר: 1. מתחם תכנון לפינוי בינוי (כולו או חלקו). 2. תמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית. יכול ותדרש תוכנית לפי סעיף 23. 2. חיזוק/עיבוי. הנחיה זו תקפה ל-12 חודשים וכל עוד לא פג תוקפה תמ"א 38.																																																															
ה. גוש 8263 חלקות 53, 56 – ראשון לציון 15, 17: מתחם תכנון לפינוי בינוי (כולו או חלקו).																																																															
ו. גוש 8263 חלקה 49 – ראשון לציון 11: בית אבות. יימסרו הנחיות פרטניות.																																																															
ז. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוץ חזיתות:																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8263</td><td>51</td><td>אוישקין 16</td></tr> <tr><td>8263</td><td>67</td><td>ראשלי"צ 27</td></tr> <tr><td>8262</td><td>39</td><td>ראשלי"צ 33</td></tr> <tr><td>8262</td><td>40</td><td>ראשלי"צ 35</td></tr> <tr><td>8262</td><td>41</td><td>אוישקין 38</td></tr> <tr><td>8262</td><td>37</td><td>אוישקין 42</td></tr> <tr><td>8262</td><td>36</td><td>גד מכנס 39</td></tr> <tr><td>8263</td><td>56</td><td>ראשלי"צ 17</td></tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8263	51	אוישקין 16	8263	67	ראשלי"צ 27	8262	39	ראשלי"צ 33	8262	40	ראשלי"צ 35	8262	41	אוישקין 38	8262	37	אוישקין 42	8262	36	גד מכנס 39	8263	56	ראשלי"צ 17																																				
גוש	חלקה	כתובת																																																													
8263	51	אוישקין 16																																																													
8263	67	ראשלי"צ 27																																																													
8262	39	ראשלי"צ 33																																																													
8262	40	ראשלי"צ 35																																																													
8262	41	אוישקין 38																																																													
8262	37	אוישקין 42																																																													
8262	36	גד מכנס 39																																																													
8263	56	ראשלי"צ 17																																																													
ח. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות בלבד:																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8263</td><td>42</td><td>ראשלי"צ 5</td></tr> <tr><td>8263</td><td>50</td><td>ראשלי"צ 13</td></tr> <tr><td>8263</td><td>53</td><td>ראשלי"צ 15</td></tr> <tr><td>8263</td><td>60,57</td><td>ראשלי"צ 21</td></tr> <tr><td>8263</td><td>110</td><td>ראשלי"צ 25</td></tr> <tr><td>8263</td><td>68</td><td>ראשלי"צ 29</td></tr> <tr><td>8262</td><td>178</td><td>ראשלי"צ 37</td></tr> <tr><td>8263</td><td>41</td><td>ראשלי"צ 38</td></tr> <tr><td>8263</td><td>40</td><td>אוישקין 6</td></tr> <tr><td>8263</td><td>44</td><td>אוישקין 10</td></tr> <tr><td>8263</td><td>48</td><td>אוישקין 14</td></tr> <tr><td>8263</td><td>52</td><td>אוישקין 18</td></tr> <tr><td>8263</td><td>54,55</td><td>אוישקין 22</td></tr> <tr><td>8263</td><td>58</td><td>אוישקין 24</td></tr> <tr><td>8263</td><td>61</td><td>אוישקין 28</td></tr> <tr><td>8263</td><td>62</td><td>אוישקין 30</td></tr> <tr><td>8263</td><td>65</td><td>אוישקין 32</td></tr> <tr><td>8263</td><td>66</td><td>אוישקין 34</td></tr> <tr><td>8262</td><td>38</td><td>אוישקין 40</td></tr> <tr><td>8262</td><td>37</td><td>אוישקין 42</td></tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8263	42	ראשלי"צ 5	8263	50	ראשלי"צ 13	8263	53	ראשלי"צ 15	8263	60,57	ראשלי"צ 21	8263	110	ראשלי"צ 25	8263	68	ראשלי"צ 29	8262	178	ראשלי"צ 37	8263	41	ראשלי"צ 38	8263	40	אוישקין 6	8263	44	אוישקין 10	8263	48	אוישקין 14	8263	52	אוישקין 18	8263	54,55	אוישקין 22	8263	58	אוישקין 24	8263	61	אוישקין 28	8263	62	אוישקין 30	8263	65	אוישקין 32	8263	66	אוישקין 34	8262	38	אוישקין 40	8262	37	אוישקין 42
גוש	חלקה	כתובת																																																													
8263	42	ראשלי"צ 5																																																													
8263	50	ראשלי"צ 13																																																													
8263	53	ראשלי"צ 15																																																													
8263	60,57	ראשלי"צ 21																																																													
8263	110	ראשלי"צ 25																																																													
8263	68	ראשלי"צ 29																																																													
8262	178	ראשלי"צ 37																																																													
8263	41	ראשלי"צ 38																																																													
8263	40	אוישקין 6																																																													
8263	44	אוישקין 10																																																													
8263	48	אוישקין 14																																																													
8263	52	אוישקין 18																																																													
8263	54,55	אוישקין 22																																																													
8263	58	אוישקין 24																																																													
8263	61	אוישקין 28																																																													
8263	62	אוישקין 30																																																													
8263	65	אוישקין 32																																																													
8263	66	אוישקין 34																																																													
8262	38	אוישקין 40																																																													
8262	37	אוישקין 42																																																													

לא חותמים לפני שלומדים!

העיריה מפצירה בבעלי הנכסים להתעמק בתחום ההתחדשות העירונית, טרם חתימה על מסמך משפטי מחייב, ופועלת על מנת לספק את כל המידע הנחוץ לשם כך. מוזמנים ליצור קשר עם אגף להתחדשות עירונית.

מייל: hit.ironit@netanya.muni.il

טלפון: 09-8608826