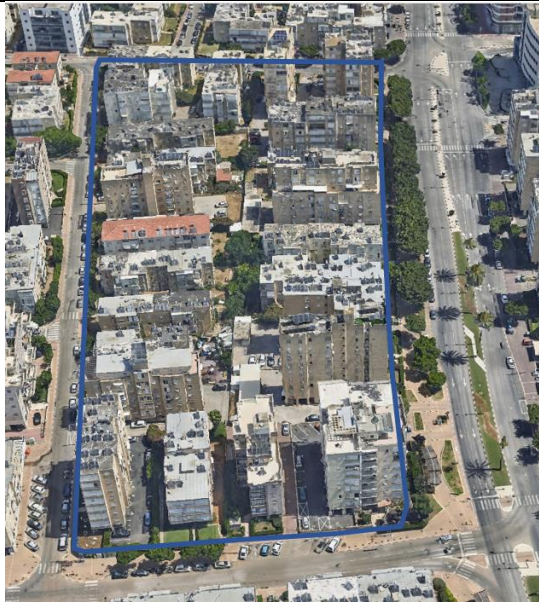


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 36

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שד' בנימין, ברודצקי, דוד רמז, שד' ירושלים



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
8260	171	ברודצקי 11	12	3	1954	894	
8260	172	ברודצקי 13	12	3	1959	850	
8260	173	ברודצקי 15	12	3	1953	832	
8260	174	ברודצקי 17	11	3	1953	774	
8260	175	ברודצקי 19	12	5	1973	767	
8260	176	ברודצקי 21	14	7	1972	903	
8260	167	ברודצקי 3	14	5	1968	870	
8260	168	ברודצקי 5	12	3	1957	987	
8260	169	ברודצקי 7	12	3	1957	956	
8260	170	ברודצקי 9	11	5	1954	925	
8260	166	דוד רמז 32 / ברודצקי 1	19	4	1954	861	- יח"ד לפי היתר
8260	165	דוד רמז 34	18	4	1953	851	
8260	164	דוד רמז 36	14	5	1986	852	
8260	163	דוד רמז 38	20	7	1978	1028	
8260	177	שד' ירושלים 33	9	4	1964	800	
8260	623	שד' ירושלים 35	9	5	1991	724	
8260	155	שד' ירושלים 37	28	7	1971	1421	
8260	162	שדרות בנימין 24	15	5	1970	1028	
8260	161	שדרות בנימין 26	6	3	1959	1035	
8260	160	שדרות בנימין 28	22	6	1973	1035	- מסחר קיים
8260	159	שדרות בנימין 30	12	3	1980	1035	
8260	158	שדרות בנימין 32	16	4	1951	1035	
8260	157	שדרות בנימין 34	21	7	1980	1037	
8260	156	שדרות בנימין 36	16	8	1984	1043	
סה"כ			349			22,543 מ"ר	

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' בנימין, רמז, ברודצקי ושד' ירושלים.
שטח מתחם: כ- 22.6 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ב', מגורים ה' לפי נת/100/ש/1.
טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בגובה 3-8 קומות ונבנו לפני שנת 1980.
מגרשים: בגודל של כ-1 דונם בגאומטריה מלבנית. חזית החלקות כ-20 מ'.
שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם קיימים 2 גני ילדים בטווח הליכה של כ-250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 12 כיתות גני ילדים.
בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' אין בתי ספר. בטווח של 750 מ' קיימים 3 מוסדות: ממלכתי, ממלכתי דתי וחרדי. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 בתי ספר: אחד ממלכתי, 4 חרדיים, 2 פרטיים ואחד מיוחד. במרחק של עד 500 מ' קיים מבנה תיכון "טשרניחובסקי" לשעבר, המשמש כיום את משרדי אגף החינוך. בריאות: המתחם נהנה מהקרבה ללב העיר ומשורת היטב בסניפים המרכזיים של קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ'. בתי כנסת: קיימים בטווח הליכה של 250-500 מ'. קהילה: בטווח 500 מ' קיימים מעונות יום, מרכז קהילתי לקשיש ומרכז לבריאות הנפש - בית בריצ'ר.
תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שד' בנימין המהווה ציר תנועה עירוני אורכי ראשי ברוחב 40 מ', לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית. רח' ברודצקי בזכות דרך צרה וחד סטרית, המתחם ממוקם במרחק של 200-400 מ' מהתחנה המרכזית.
תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בנימין מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים מאזורים שונים בעיר.
שבילי אופניים: בהתאם לתכנית האב לאופניים ותכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין.

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38. גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוץ חזיתות לפי הנחיות פרטניות.**
- 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:** במתחם ששטחו מעל 25 דונם תותר הכנת תכנית צל לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר. 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 הינו 3-3.5:1. 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 ורכבי 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).
 - בשד' בנימין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). חזית מסחרית מחייבת.
 - בשד' ירושלים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). חזית מסחרית מחייבת.
 - ברח' רמז יותר גובה בינוי עד 18 קומות ברוטו (ק+16+גג). חזית מסחרית מחייבת.
 - ברח' ברודצקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).
 - ב. מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
 - ב. תינתן עדיפות למתחם מחובר ברודצקי – שד' בנימין.
 - ג. 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.
 - ד. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.

<p>ה. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה החדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.</p> <p>ו. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ברודצקי, דוד רמז ושד' ירושלים ברוחב של 2 מטר לפחות. גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ז. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שד' בנימין לברודצקי בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' במתחם לפינוי בינוי שיכלול לפחות 4 בניינים במצב הנכנס.</p> <p>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).</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: א. הרחבת 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. גמישות: 10. 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.</p>												
<p>הנחיות חברתיות:</p> <p>א. אפיון המתחם: 1. דרגה חברתית: 1. 2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר. 3. סוחרים: מיעוט סוחרים ברחוב שדרות בנימין. 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 לינוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי. 3. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% 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%). 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>												
<p>הנחיות פרטניות:</p> <p>א. גוש 8260 חלקה 177 – שד' ירושלים 33: בנוסף לצירוף הבניין למתחם תכנון משמעותי לפינוי בינוי, וככל ולא יתאפשר חיבור למתחם פינוי בינוי, יותר: 1. חידוש במסלול תמ"א 38 בהתאם למדיניות העירונית, וכל עוד לא פג תוקפה של התכנית. בהתאם להנחיית מהנדס העיר יכול ותידרש תוכנית לפי סעיף 23. 2. חיזוק/עיבוי.</p> <p>ב. מתחם משנה לפינוי בינוי: מתחם שכל בנייניו מיועדים להליך פינוי בינוי. תותר חלוקה למתחמי משנה באישור מהנדס העיר, ככל ויוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8260</td> <td>171</td> <td>ברודצקי 11</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>172</td> <td>ברודצקי 13</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>173</td> <td>ברודצקי 15</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8260	171	ברודצקי 11	8260	172	ברודצקי 13	8260	173	ברודצקי 15
גוש	חלקה	כתובת										
8260	171	ברודצקי 11										
8260	172	ברודצקי 13										
8260	173	ברודצקי 15										

ברודצקי 17	174	8260
ברודצקי 19	175	8260
ברודצקי 3	167	8260
ברודצקי 5	168	8260
ברודצקי 7	169	8260
ברודצקי 9	170	8260
שדרות בנימין 24	162	8260
שדרות בנימין 26	161	8260
דוד רמז 32 / ברודצקי 1	166	8260
דוד רמז 34	165	8260
שדרות בנימין 32	158	8260
גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.		
ג. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.		
	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>
	<u>כתובת</u>	
שדרות בנימין 28	160	8260
שדי ירושלים 37	155	8260
דוד רמז 38	163	8260
ברודצקי 21	176	8260
שדרות בנימין 30	159	8260
ד. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:		
	<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>
	<u>כתובת</u>	
שדרות בנימין 34	157	8260
שדרות בנימין 36	156	8260
דוד רמז 36	164	8260

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