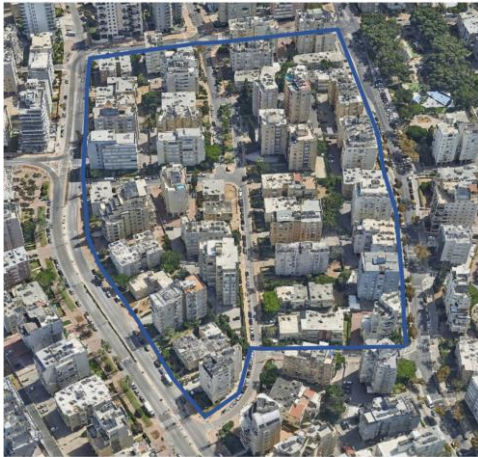


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 38

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות שדי ירושלים, סמילנסקי, שדי ז'בוטינסקי, פיכמן



גבול המתחם — גבול המותחם עד 2 קומות — עד 3-4 קומות — 5-8 קומות — מעל 8 קומות — מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	לח"ד	קומות	שנה	שטח למגורים במ"ר	חלקה	הערות
8262	172	שדי חן 1	32	8	1998	913		
8262	163	שדי חן 3	12	6	1995	765		
8262	60	שדי חן 4 שדי חן 6	13	9	2005	975		המידע נלקח מההיתר
8262	169	שדי חן 5	9	3	1960	762		מאושרת בקשה לתמ"א 38 ל2 מבנים על המגרש
8262	78	שדי חן 7	48	8	1977	2050		
8262	59	שדי חן 8	11	3	1962	980		
8262	79	שדי חן 9	34	8	1971	2325		
8262	58	שדי חן 10	12	7	1983	988		
8262	82	שדי חן 11	5	3	1964	* 1025		
8262	57	שדי חן 12 / קרליבך 3	16	7	1970	996		
8262	83	שדי חן 13	5	3	1966	* 1025		
8262	55	שדי חן 14	4	2	1980	1098		
8262	125	שדי חן 15	14	7	1980	1008		
8262	54	שדי חן 16	10	5	1972	1026		
8262	87	שדי חן 17	14	7	1971	* 1075		
8262	53	שדי חן 18	24	9	1974	1273		
8262	88	שדי חן 19	7	2-3	1959	1097		תכנית נת 42/548
8262	51	שדי חן 20 / ז'בוטינסקי 11	12	3	1964	1001		
8262	91	שדי חן 21 / פיכמן 3	6	3	1961	* 1100		על חלק מהחלקה קיים מבנה מלון
8262	174	סמילנסקי 40	12	3	1958	669		
8262	175	סמילנסקי 42	9	3	1964	953		
8262	107	סמילנסקי 44-46	24	6	1970	1280		
8262	108	סמילנסקי 48	27	6	1973	1385		
8262	81	סמילנסקי 50	14	3	1965	* 865		
8262	84	סמילנסקי 52	17	8	1974	* 1068		
8262	85	סמילנסקי 54	18	6	1972	* 995		

		930 *	1973	7	16	סמילנסקי 56	89	8262
		928 *	1993	7	9	סמילנסקי 58	90	8262
	בחלקה קיים גם מלון	1033	1980	3	8	ז'בוטינסקי 1	46	8262
		1111	1998	5	20	ז'בוטינסקי 3	47	8262
		1070	1960	3	16	ז'בוטינסקי 5	48	8262
		1000	1952	2	4	ז'בוטינסקי 7	49	8262
		1001	1978	8	16	ז'בוטינסקי 9	50	8262
		825	1973	8	16	ז'בוטינסקי 13	52	8262
		934	2014	10	9	שד' ירושלים 12	173	8262
						שד' ירושלים 14		
	מאושרת בקשה לתמ"א 38	1077	1961	3	13	שד' ירושלים 2	42	8262
		1028	1960	3	10	אוישיסקין 39	43	8262
		1022	1964	5	16	אוישיסקין 41	44	8262
		909	1972	9	18	אוישיסקין 43	106	8262
		909	1970	8	16	קרליבך 1	105	8262
		860	1997	8	12	קרליבך 6	56	8262
		928	1968	8	14	שד' ירושלים 4	62	8262
		903	1955	4	6	שד' ירושלים 6 / שד' חן 2	61	8262
		45,165 מ"ר						
		כולל שטחים לפני הפקעה			653			סה"כ

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

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: סמילנסקי, שד' ז'בוטינסקי, שד' ירושלים, גובל בדרום בפיכמן יעקב ושד' חן. בסמיכות לגן שרה אהרונסון.

שטח מתחם: כ- 50 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ג', מגורים ד' לפי נת/100/ש/1, מגורים ד' לפי נת/42/548, מגורים ג' לפי נת/4/548, מגורים ומלונות מיוחד לפי נת/2/7/548.

טיפוסי בניו קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם בגובה 3-9 קומות ונבנו לפני שנת 1980. מספר בנינים גבוהים בגובה 7-9 קומות.

מגרשים: רובם בגודל של כ-1 דונם בגאומטריה מלבנית, חזית החלקות כ-20 מ'. מיעוטן גדולות יותר וחזיתן באורך 46 מ'.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה לא קיימים גני ילדים בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 13 כיתות גני ילדים.

בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' אין בתי ספר. בטווח של 750 מ' קיימים 2 מוסדות ממלכתיים חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 5 בתי ספר - אחד ממלכתי דתי, 1 חרדי, 2 פרטיים ואחד מיוחד. מרבית תלמידי המתחם לומדים בבית ספר "טשרניחובסקי" בשכונת רמת חן. 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 מוסדות לדגור מוגן, מרכז קהילתי לנוער- מועדון "המקלט".

תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך סמילנסקי וז'בוטינסקי המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית. שד' ח'ן- הרחוב האמצעי והמרכזי במתחם בזכות דרך צרה וחד סטרית בחלקו.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב ז'בוטינסקי/ אושיסקין מתוכנן להיות נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי/ אושיסקין.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38 למעט כמפורט בהנחיות הפרטניות.

גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות לפי הנחיות פרטניות.

- 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 ל-2 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.
2. **יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד ברח' אוסישקין/ ז'בוטינסקי ושד' חן הינו 2.8-3.2, וברח' סמילנסקי 3.5-3. 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' ז'בוטינסקי/ אוסישקין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). חזית מסחרית מחייבת.
 • ברח' סמילנסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). חזית מסחרית מחייבת.
 • בשד' ירושלים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג). חזית מסחרית מחייבת.
 • בשד' ח'ן יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג).
 • מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
 ב. ככל הניתן יתוכננו פרויקטים משותפים לרח' סמילנסקי ושד' חן / אוסישקין ושד' חן.
 ג. בניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 5 דירות בקומה טיפוסית. לא יותר דירות במפלס הקרקע. בניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותר דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/ צדדית.
 ד. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
 ה. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה החדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
 ו. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב שד' חן ושד' ירושלים ברוחב של 2 מטר לפחות. **גמישות:** צימצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
 ז. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לפי גוש/חלקה: 8262 / 59/ 8262, 44/ 8262, 81/ 8262, בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.
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).
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: אין.																																													
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-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.	גוש 8262 חלקות 42, 43 – אוסישקין 37-39: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 5 מיום 8.4.2019. ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיס זו.																																													
ב.	גוש 8262 חלקה 169 – שד' חן 5: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 6 מיום 21.5.2019. ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיס זו.																																													
ג.	גוש 8262 חלקות 46, 48, 51 – ז'בוטינסקי 1, 5, 11: על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר בנוסף למתחמי תכנון משמעותיים: 1. תכנית מפורטת נקודתית. 2. תמ"א 38 במגרשים בהם למעלה מ-4 יח"ד בהיתר בהתאם למדיניות העירונית, וכל עוד לא פג תוקפה של התכנית. 3. חיזוק/עיבוי. בתום 12 חודשים ממועד אישור כרטיס זה, יבחן בשנית.																																													
ד.	גוש 8262 חלקה 49 – ז'בוטינסקי 7: תותר הכנת תכנית מפורטת נקודתית. גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר ותועלת ציבורית משמעותית, יותר פי 1.5 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ-22 יח"ד לדונם.																																													
ה.	מתחם משנה 1: גוש 8262 חלקות 82, 83, 87, 88 – שד' חן 11, 13, 17, 19: 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.																																													
ו.	במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול חיזוק/עיבוי או שיפוצי חזיתות.																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8262</td><td>78</td><td>שד' חן 7</td></tr> <tr><td>8262</td><td>79</td><td>שד' חן 9</td></tr> <tr><td>8262</td><td>57</td><td>שד' חן 12 / קרליבך 3</td></tr> <tr><td>8262</td><td>87</td><td>שד' חן 17</td></tr> <tr><td>8262</td><td>53</td><td>שד' חן 18</td></tr> <tr><td>8262</td><td>107</td><td>סמילנסקי 44-46</td></tr> <tr><td>8262</td><td>108</td><td>סמילנסקי 48</td></tr> <tr><td>8262</td><td>84</td><td>סמילנסקי 52</td></tr> <tr><td>8262</td><td>85</td><td>סמילנסקי 54</td></tr> <tr><td>8262</td><td>89</td><td>סמילנסקי 56</td></tr> <tr><td>8262</td><td>50</td><td>ז'בוטינסקי 9</td></tr> <tr><td>8262</td><td>52</td><td>ז'בוטינסקי 13</td></tr> <tr><td>8262</td><td>106</td><td>אויסישקין 43</td></tr> <tr><td>8262</td><td>105</td><td>קרליבך 1</td></tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8262	78	שד' חן 7	8262	79	שד' חן 9	8262	57	שד' חן 12 / קרליבך 3	8262	87	שד' חן 17	8262	53	שד' חן 18	8262	107	סמילנסקי 44-46	8262	108	סמילנסקי 48	8262	84	סמילנסקי 52	8262	85	סמילנסקי 54	8262	89	סמילנסקי 56	8262	50	ז'בוטינסקי 9	8262	52	ז'בוטינסקי 13	8262	106	אויסישקין 43	8262	105	קרליבך 1
גוש	חלקה	כתובת																																												
8262	78	שד' חן 7																																												
8262	79	שד' חן 9																																												
8262	57	שד' חן 12 / קרליבך 3																																												
8262	87	שד' חן 17																																												
8262	53	שד' חן 18																																												
8262	107	סמילנסקי 44-46																																												
8262	108	סמילנסקי 48																																												
8262	84	סמילנסקי 52																																												
8262	85	סמילנסקי 54																																												
8262	89	סמילנסקי 56																																												
8262	50	ז'בוטינסקי 9																																												
8262	52	ז'בוטינסקי 13																																												
8262	106	אויסישקין 43																																												
8262	105	קרליבך 1																																												
ז.	למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי:																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8262</td><td>172</td><td>שד' חן 1</td></tr> <tr><td>8262</td><td>163</td><td>שד' חן 3</td></tr> <tr><td>8262</td><td>60</td><td>שד' חן 4, 6</td></tr> <tr><td>8262</td><td>58</td><td>שד' חן 10</td></tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8262	172	שד' חן 1	8262	163	שד' חן 3	8262	60	שד' חן 4, 6	8262	58	שד' חן 10																														
גוש	חלקה	כתובת																																												
8262	172	שד' חן 1																																												
8262	163	שד' חן 3																																												
8262	60	שד' חן 4, 6																																												
8262	58	שד' חן 10																																												

שד' חן 15	125	8262
סמילנסקי 58	90	8262
שד' ירושלים 12, 14	173	8262
קרליבך 6	56	8262

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

איתנות