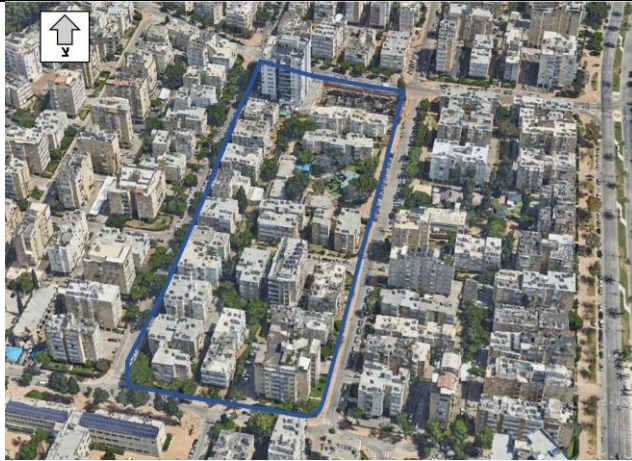


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 40

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שדי ירושלים, הגליל, ברודצקי וטשרניחובסקי



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 למגורים במ"ר	הערות
8260	224		-	-		913	בניין בבנייה – תמ"א 2/38
8260	223		-	-		898	
8260	469	הגליל 29	12	4	1968	750	
8260	226	הגליל 15	11	3	1959	675	
8260	227	הגליל 17	12	4	1964	675	
8260	228	הגליל 19	13	4	1962	675	
8260	229	הגליל 21	6	4	1958	675	
8260	230	הגליל 23	6	4	1964	675	
8260	259	הגליל 25	8	4	1962	1141	
8260		הגליל 27	12	4	1962		
8260	470	הגליל 31	6	3	1965	1135	
8260		הגליל 33	6	3	1966		
8260	257	טשרניחובסקי 15	12	5	1962	990	
8260	252	טשרניחובסקי 17	14	6	1976	785	
8260	253					750	
8260	412	ברודצקי 16 א'	8	4	1965	1104	
8260		ברודצקי 16 ב'	8	4	1965		
8260	411	ברודצקי 18 א	6	3	1961	1031	
8260		ברודצקי 18 ב	6	3	1961		
8260	414	ברודצקי 20				2830	גני ילדים
8260		ברודצקי 20 א					מרכז השכלה לנוער
8260	409	ברודצקי 22 א	12	5	1965	853	
8260	410	ברודצקי 22 ב	12	4	1965	852	
8260	256	ברודצקי 24 א	14	4	1966	809	
8260	255	ברודצקי 24 ב	18	6	2014	761	סיים הליך תמ"א 1/38
8260	258	ברודצקי 24 ג	4	4	1966	713	
8260	254	ברודצקי 26 א	8	4	1965	750	
8260		ברודצקי 26 ב	15	3	1965		
8260	225	שדי ירושלים 26	34	9	2016	1589	סיים הליך תמ"א 2/38
סה"כ			263			22,029 מ"ר	

<p>הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התייחסו הבניה המאושרים.</p>
<p>איפיון מתחם:</p>
<p>מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: שד' ירושלים, הגליל, ברודצקי וטשרניחובסקי. שטח מתחם: כ-22 דונם. יעודי קרקע מאושרים: מגורים ה' לפי נת/100/ש1, שטח ציבורי פתוח ואזור לבנייני ציבור לפי נת/13/289.ב. טיפוסי בנייני קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם נבנו לפני 1980, בגובה של 3-4 קומות, מספר מבנים בגובה 6 קומות ושלושה מבנים חדשים שעברו התחדשות בתמ"א 38. מגרשים: מרבית המגרשים בשטח של כ-0.7 דונם עד דונם. שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 6 כיתות גן, בטווח של 500 מ' קיימות 21 כיתות גן. בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 2 בתי ספר: ממלכתי וממלכתי דתי. בטווח של 750 מ' קיימים 5 מוסדות: 3 ממלכתיים ו-2 ממלכתי דתיים. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 9 מוסדות: 1 חרדי, 4 אקסטרניים, אחד ממלכתי, 2 ממלכתיים דתיים, אחד מיוחד. בסמוך למתחם מדרום 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'. בתן כנסת: קיימים בטווח הליכה של 250-500 מ'. קהילה: בטווח של 500 מ' קיימים מעונות יום, מרכז קהילתי לקשיש ומרכז לבריאות הנפש - בית בריצ'ר. תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם בקרבת שד' בנימין המהווה ציר תנועה עירוני אורכי ראשי ברוחב 40 מ', לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית. 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.</p>
<p>הנחיות כלליות:</p>
<p>המתחם מיועד להתחדשות בהליכים שונים: פינוי בניוי. תותר תמ"א 38 כמפורט בהנחיות הפרטניות בלבד. גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מתחמי: תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: בניוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם. גמישות: מתחם זה 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 בניוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1980. 1.1. גמישות: תכנית צל לחלק מהמתחם. 2. יחס יח"ד: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים. 3. תועלת ציבורית: המתחם יחויב 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> א. בניוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו). <ul style="list-style-type: none"> • ברח' ברודצקי יותר גובה בניוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג). • ברח' הגליל יותר גובה בניוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג). גמישות: הרחוב רווי בפרויקטים להתחדשות עירונית בשילוב עם מגרשים קטנים יחסית וצפיפות גבוהה. לאור כך, תתאפשר גמישות במס' הקומות בהתאם לצורך עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג). במקביל תורחב זכות הדרך כזיקת הנאה ב-4 מטר. • ברח' טשרניחובסקי יותר גובה בניוי עד 15 קומות ברוטו. 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 החדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך. ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ברודצקי ברוחב של 2 מטר לפחות וברחוב הגליל תורחב זכות הדרך ברוחב 4 מטר לפחות.

<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/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).</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. 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. א. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>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.</p> <p>11. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>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.</p> <p>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- 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 227 – הגליל 19: בהתאם להחלטת ועדת משנה מספר 16 מיום 09.09.2019. ככל שיפוג תוקף ההחלטה, יחולו במגרש הוראות כרטיסיה זו.</p> <p>ב. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8260</td> <td>253, 252</td> <td>טשרניחובסקי 17</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8260	253, 252	טשרניחובסקי 17
גוש	חלקה	כתובת				
8260	253, 252	טשרניחובסקי 17				

לא חותמים לפני שלומדים!

העירייה 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

התחברות