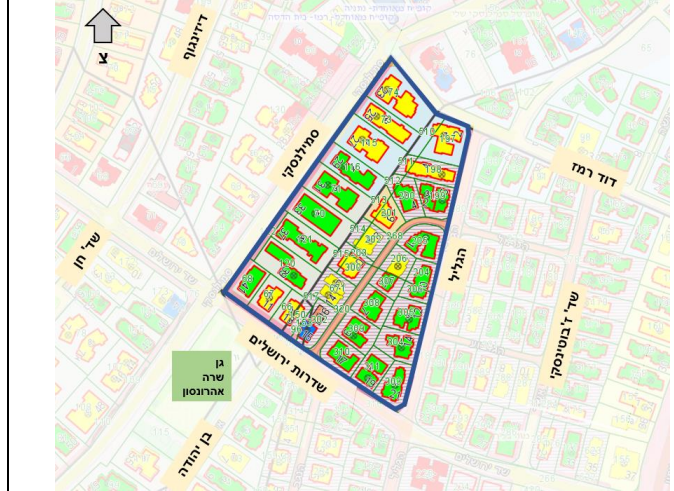
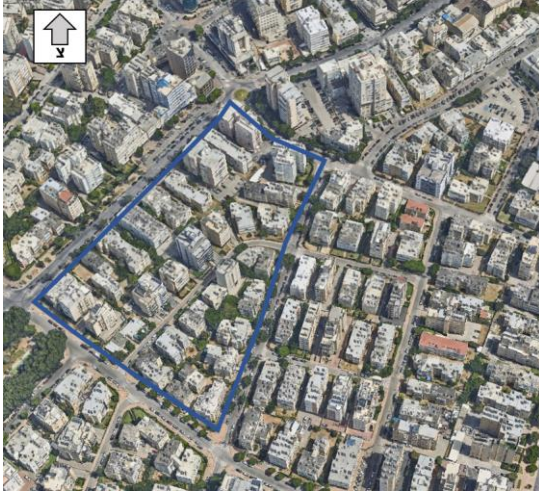


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 34

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות סמילנסקי, דוד רמז, שדי ירושלים, הגליל. במתחם עובר שד' הר ציון



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	671	הר ציון 14	5	6	2010	739	
8260	671	הר ציון 12	5	6	2017	739	
8260	300	הר ציון 10	14	6	1960	400	
8260	202	הר ציון 8	15	8	2017	508	סיים הליך תמ"א 38 / 2
8260	201	הר ציון 6	12	7	1976	474	
8260	200	הר ציון 4	10	3	1962	612	
8260	199	הר ציון 2	6	3	1955	756	
		הגליל 6	6	3	1955		
8260	198	הגליל 4	16	5	1972	721	
8260	197	רמז 2	24	7	1969	1034	
8260	205	הר ציון 1	16	4	1963	890	
8260	204	הגליל 10	9	3	1960	460	
	306					300	
8260	305	הגליל 12	10	3	1955	760	
8260	304	הגליל 14	12	4	1970	769	
8260	303	ירושלים 21	6	4	1961	774	
8260	311	ירושלים 19	16	4	1963	756	
8260	310	ירושלים 17	14	3	1959	756	2 כניסות
8264	66	ירושלים 13	10	6	1980	*450	הבניין ממוקם גם על גוש 8259 / חלקה 150
8264	67	ירושלים 11	12	7	1969	*741	
8260	309	הר ציון 9	24	4	1958	765	2 כניסות
8260	308	הר ציון 7	10	3	1959	762	
8260	307	הר ציון 5	6	3	1956	417	
8260	206	הר ציון 3	12	6	2009	499	
8260	302	הר ציון 16 / ירושלים 15	-	1	1960	604	מעון עולים
8259	150					*282	
8259	96					*42	
8264	74	סמילנסקי 23	28	7	1961	*1642	
8264	73	סמילנסקי 25	14	5	1963	*996	
8264	115	סמילנסקי 27	33	8	1969	1648	

	1138*	1957	4	14	סמילנסקי 29	116	8264
	1395*	1960	3	17	סמילנסקי 31	71	8264
	1402*	1966	4	26	סמילנסקי 33	70	
	1281	1950	4	24	סמילנסקי 37	121	
	1282	1960	3	12	סמילנסקי 39	120	8264
	742*	1970	3	6	סמילנסקי 41	68	8264
	28,250 מ"ר כולל שטחים לפני הפקעה			444			סה"כ

הערה: 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: סמילנסקי, דוד רמז, שד' ירושלים, הגליל. במתחם עובר שד' הר ציון. המתחם סמוך לגן שרה אהרונוסון.

שטח מתחם: כ-30 דונם כולל דרכים.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ב', מגורים ד', מגורים ה' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ב' לפי 408-0268839.

טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים בין 3-8 קומות. מרבית הבניינים נבנו לפני 1.1.1980 בגובה 3-4 קומות.

מגרשים: בשטחים משתנים.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה לא קיימים גני ילדים בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 6 כיתות גני ילדים. **בתי ספר יסודיים:** בטווח של 500 מ' - 750 מ' קיימים 3 מוסדות: 2 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי. **חינוך על יסוד:** בטווח של 1500 מ' ישנם 8 מוסדות: 2 בתי ספר אקסטרינריים, אחד ממלכתי, אחד מיוחד, 4 חרדיים. **בריאות:** בטווח של 500 מ' קיימים 6 מרכזי בריאות. **בתי כנסת:** בטווח 500 מ' קיימים 26 בתי כנסת. **קהילה:** בטווח 500 מ' קיימים מעונות יום, דיור מוגן, מרכז קהילתי לקשיש ומרכז לבריאות הנפש - בית בריצ'ר.

תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך סמילנסקי המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית סבירה. חלקו המזרחי של המתחם נשען על רשת דרכים צרה במיוחד.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": המתחם ממוקם בין צירי העדפה לתחבורה ציבורית (שד' בנימין, אוסישקין, הרצל) במרחק של 400-500 מ' ורמת שירות לא מיטבית.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך צירי העדפה (שד' בנימין, אוסישקין, הרצל).

הנחיות כלליות:

- המתחם מיועד להתחדשות בהליך בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38. גמישות: חיזוק ועיבוי ושיפוצי חזיתות כמפורט בהנחיות הפרטניות.**
- 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 מתחם משנה והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם. מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק למספר תכניות צל בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 - 2. 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. **גמישות:** תכנית צל לחלק מהמתחם.
 - 3. יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.0-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
 - 4. 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. ככל הניתן עדיפות להפרשת קרקע בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.
 - 5. תמורה לדיירים:** לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.
 - 6. תמהיל יח"ד:**
 - א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 120 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).
- 7. הנחיות תכנון:**
- א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).
 - ברח' סמילנסקי 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' הגליל בשל הצפיפות הגבוהה במתחם במצב הקיים, ככל וידרש יתאפשר בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג).
- בשד' הר ציון יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג). עדיפות לבינוי מרקמי עד 10 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 החדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.
- ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות הר ציון, דוד רמז וירושלים ברוחב של 2 מטר לפחות. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב הגליל ברוחב של 4 מטר לפחות. גמישות: צמצום רוחב זיקת הנאה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- ו. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שד' הר ציון לרח' הגליל בזיקת הנאה לציבור ברוחב של עד מ-4 מ'.
- 7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. בבניינים שהונפק להם היתר בניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות, חיזוק/עיבוי במקרים נקודתיים (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 ופרוגרמתית.

הנחיות חברתיות:

- א. **אפיון המתחם**:
 - 1. דרגה חברתית: 1.
 - 2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
 - 3. סוחרים: סמילנסקי 41.
- ב. **הנחיות**:
 - 1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כולל רשימת סוחרים ועמדתם לתוכנית, כתנאי להצגת התכנון.
 - 2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".
 - 3. סקר חברתי: יקבע בהתאם לממצאי דו"ח חברתי ראשוני.
 - 4. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

היטלי השבחה:

יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).

הנחיות פרטניות:

א. **תת מתחם 1**: תת מתחם מיועד למתחם פינוי בינוי.

גוש	חלקה	כתובת
8260	303	ירושלים 21
8260	311	ירושלים 19
8260	310	ירושלים 17
8260	205	הר ציון 1
8260	309	הר ציון 9

	הר ציון 7	308	8260
	הר ציון 5	307	8260
	הגליל 10	306, 204	8260
	הגליל 12	305	8260
	הגליל 14	304	8260
גמישות:			
1.	תתאפשר חלוקת המתחם לשני מתחמי משנה בכפוף לתוכנית צל והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם כמפורט לעיל.		
2.	תתאפשר גריעת מגרש בהתאם לאישור מהנדס העיר.		
3.	יתאפשר צירוף מבנה מתת מתחם 2 בכפוף לאישור מהנדס העיר.		
תת מתחם 2: מתחם מיועד למתחם פיננסי בינוי.			
	גוש	חלקה	כתובת
	8260	300	הר ציון 10
	8260	200	הר ציון 4
	8260	199	הר ציון 2
	8260	199	הגליל 6
	8260	198	הגליל 4
	8264	73	סמילנסקי 25
	8264	116	סמילנסקי 29
	8264	71	סמילנסקי 31
	8264	70	סמילנסקי 33
	8264	121	סמילנסקי 37
	8264	120	סמילנסקי 39
	8264	68	סמילנסקי 41
גמישות:			
1.	תתאפשר חלוקת המתחם לשני מתחמי משנה בכפוף לתוכנית צל והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם כמפורט לעיל.		
2.	תתאפשר גריעת מגרש בהתאם לאישור מהנדס העיר.		
3.	יתאפשר צירוף מבנה מתת מתחם 1 בכפוף לאישור מהנדס העיר.		
ב.	גוש 8260 חלקה 302, גוש 8259 חלקות 96, 150 – הר ציון 16/ ירושלים 15: תותר התחדשות על פי תוכנית מאושרת. גמישות: באישור מהנדס העיר ובכפוף לייעול התכנון ותועלת ציבורית משמעותית, יתאפשר צירוף המגרש לתחום תכנון במתחם זה או במתחם סמוך ויומלץ בגינו עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ולא יותר מ- 30 יח"ד לדונם.		
ג.	במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות. חיזוק/עיבוי יתאפשר במקרים נקודתיים.		
	גוש	חלקה	כתובת
	8260	201	הר ציון 6
	8264	74	סמילנסקי 23
	8264	115	סמילנסקי 27
	8260	197	רמז 2
	8264	66	ירושלים 13
	8264	67	ירושלים 11
ד.	למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:		
	גוש	חלקה	כתובת
	8260	671	הר ציון 14
	8260	71	הר ציון 12

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

התחדשות עירונית