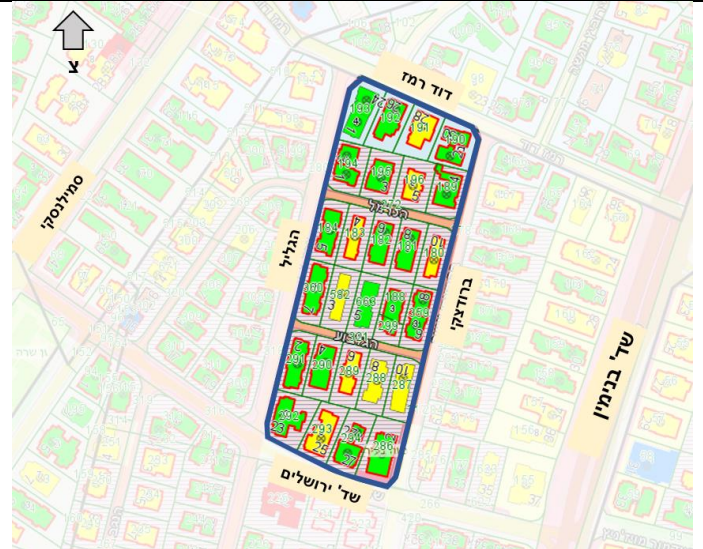
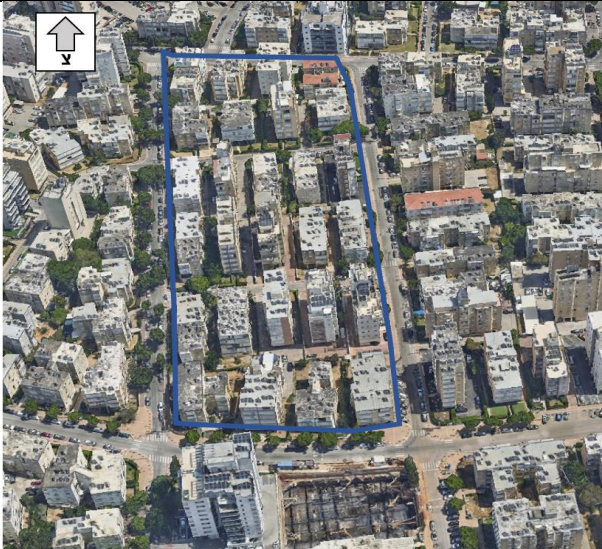


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 35

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות דוד רמז, הגליל, שד' ירושלים, ברודצקי. חוצים אותו הרחובות הכרמל והגלבוע



גבול המתחם — 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	287	ברודצקי 10	10	6	2010	749	
8260	190	דוד רמז 30 / ברודצקי 2 א-ב	12	3	1953	782	
8260	191	דוד רמז 28	15	5	1965	765	
8260	192	דוד רמז 26	12	4	1963	765	
8260	193	דוד רמז 24	12	4	1966	870	
8260	194	הכרמל 1 / הגליל 3	12	3	1957	748	
8260	195	הכרמל 3	11	3	1962	750	
8260	196	הכרמל 5	14	6	1974	750	
8260	189	הכרמל 7 / ברודצקי 4	6	3	1962	748	
8260	180	הכרמל 10	11	6	1980	748	
8260	181	הכרמל 8	12	3	1954	759	
8260	182	הכרמל 6	12	3	1955	750	
8260	183	הכרמל 4	12	6	1975	750	
8260	184	הגליל 5	8	4	1961	750	
8260	360	הגליל 7 / הגלבוע 1	7	4	1960	748	
8260	359	הגלבוע 9	12	3	1955	748	
8260	288	הגלבוע 8	11	5	1997	750	
8260	299	הגלבוע 7	11	3	1964	469	
	188					281	
8260	289	הגלבוע 6	12	6	1979	750	
8260	663	הגלבוע 5	11	6	2005	750	
8260	290	הגלבוע 4	13	3	1962	750	
8260	582	הגלבוע 3	12	6	1981	750	
8260	291	הגלבוע 2	8	4	1955	749	
8260	292	שד' ירושלים 23	11	3	1960	982	
8260	293	שד' ירושלים 25	15	5	1971	796	
8260	294	שד' ירושלים 27	10	3	1960	836	
8260	286	שד' ירושלים 29 / ברודצקי 12	12	4	1961	1001	מסחר בקומת הקרקע

סה"כ	304	21,044 מ"ר
<p>הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים היתרי הבניה המאושרים.</p>		
איפיון מתחם:		
<p>מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: דוד רמז, הגליל, שד' ירושלים, ברודצקי. חוצים אותו הרחובות הכרמל והגלבוע.</p> <p>שטח מתחם: כ-21 דונם.</p> <p>יעודי קרקע מאושרים: מגורים ב', מגורים ה' לפי נת/100/ש/1, דרך לפי נת/289.</p> <p>טיפוסי בניינים קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם נבנו לפני 1980, בגובה של 3-4 קומות, 3 מבנים של 6 קומות ומספר בניינים חדשים.</p> <p>מגרשים: בשטחים ממוצע של 0.75 דונם.</p> <p>שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 3 כיתות גן, בטווח של 500 מ' קיימות 12 כיתות גן.</p> <p>בתי ספר יסודיים: לא קיימים מוסדות בטווח של 500 מ', בטווח של 750 מ' קיימים 4 מוסדות: 2 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי, אחד חרדי.</p> <p>חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 9 מוסדות: 4 חרדיים, 3 אקסטרניים, אחד ממלכתי דתי, אחד מיוחד.</p> <p>בריאות: המתחם נהנה מהקרבה ללב העיר ומשורת היטב בסניפים המרכזיים של קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ. בת כנסת: קיימים 29 בתי כנסת ומקווה בטווח הליכה של 250-500 מ. קהילה: בטווח 500 מ' קיימים מעונות יום, דיור מוגן, מרכז קהילתי לקשיש ומרכז לבריאות הנפש - בית בריצ'ר.</p> <p>תכנון תחבורתי: המתחם נשען על רשת רחובות צרה ביותר של כ-12-6 מ'. המתחם ממוקם במרחק הליכה קצר משד' בנימין המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית. בשד' ירושלים קיים שירות ברמה נמוכה. תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": נתיב העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן בשד' בנימין, דרכו יעברו מס' קווים, במרחק 150-200 מ' מהמתחם.</p> <p>שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין.</p>		
הנחיות כלליות:		
<p>המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד: ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בינוי ע"פ הנחיות פרטניות. לא תותר תמ"א 38.</p> <p>1. תכנון מתחמי: המתחם יחולק לשלושה מתחמי משנה. תכנית צל למתחם משנה בשלמותו כמפורט בהנחיות התכנון להלן, 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 מתחם משנה.</p> <p>גמישות: תותר חלוקת כל אחד ממתחמי המשנה למתחמי משנה לביצוע 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 משנה לפינוי בינוי יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980.</p> <p>2. 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.</p> <p>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. ככל הניתן עדיפות להפרשת קרקע בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. תמהיל יח"ד:</p> <p>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.</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"> • בשד' ירושלים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' דוד רמז בשל הצפיפות הגבוהה במתחם במצב הקיים, יתאפשר בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+ג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' הגליל יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג). בשל הצפיפות הגבוהה במתחם במצב הקיים, יתאפשר בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג), בכפוף לאישור מהנדס העיר למתווה התכנוני. • ברח' ברודצקי, הגלבוע והכרמל יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג). ב. תינתן עדיפות לחיבור מגרשים הנשענים על שני רחובות שונים על מנת להקל על המצב התחבורתי. 		

- 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. **גמישות**: בשל הצפיפות הגבוהה, והגבלת מספר הקומות, תתאפשר בניה של 5 דירות בקומה.
- 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 ברחובות ברודצקי, הכרמל, הגלבע, רמז וירושלים ברוב של 2 מטר לפחות. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברוב הגליל ברוב של 4 מטר לפחות. **גמישות**: צמצום רוחב זיקת הנאה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
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 בהנחות 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% מפותנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמתית.

13. חלוקה לתתי מתחמים:

תת מתחם 35.1:

א. תת מתחם לפינוי בינוי:

גוש	חלקה	כתובת
8260	190	דוד רמז 30 / ברודצקי 2 א-ב
8260	191	דוד רמז 28
8260	192	דוד רמז 26
8260	189	הכרמל 7 / ברודצקי 4
8260	194	הכרמל 1 / הגליל 3
8260	195	הכרמל 3
8260	196	הכרמל 5

גמישות: תתאפשר גריעת מגרש בהתאם לאישור מהנדס העיר.
גמישות: תתאפשר חלוקה למתחמי משנה בכפוף להכנת תכנית צל.

ב. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:

גוש	חלקה	כתובת
260	193	דוד רמז 24



תת מתחם 35.2:

א. תת מתחם לפינוי בינוי:

גוש	חלקה	כתובת
8260	181	הכרמל 8
8260	182	הכרמל 6
8260	184	הגליל 5
8260	360	הגליל 7 / הגלבווע 1
8260	359	הגלבווע 9
8260	188, 299	הגלבווע 7

גמישות: תתאפשר גריעת מגרש בהתאם לאישור מהנדס העיר.
גמישות: תתאפשר חלוקה למתחמי משנה בכפוף להכנת תכנית צל.

ב. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:

גוש	חלקה	כתובת
8260	180	הכרמל 10
8260	582	הגלבווע 3
8260	184	הגליל 5

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	183	הכרמל 4



תת מתחם 35.3:

א. תת מתחם לפינוי בינוי:

גוש	חלקה	כתובת
8260	292	שד' ירושלים 23
8260	293	שד' ירושלים 25
8260	294	שד' ירושלים 27
8260	286	שד' ירושלים 29 / ברודצקי 12
8260	291	הגלבווע 2
8260	290	הגלבווע 4

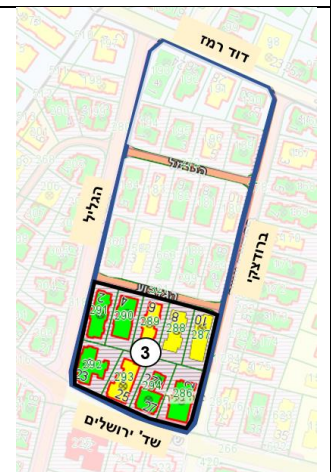
גמישות: תתאפשר גריעת מגרש בהתאם לאישור מהנדס העיר.
גמישות: תתאפשר חלוקה למתחמי משנה בכפוף להכנת תכנית צל.

ב. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:

גוש	חלקה	כתובת
8260	288	הגלבווע 8
8260	287	ברודצקי 10

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	289	הגלבווע 6



הנחיות חברתיות:

- א. אפיון המתחם:
1. דרגה חברתית: 2.
 2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
 3. סוחרים: בשד' ירושלים 29.
- 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:
כמפורט בתני המתחמים.

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