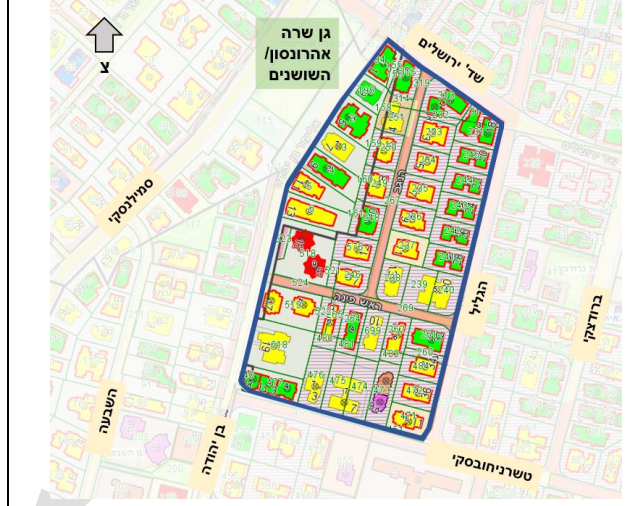
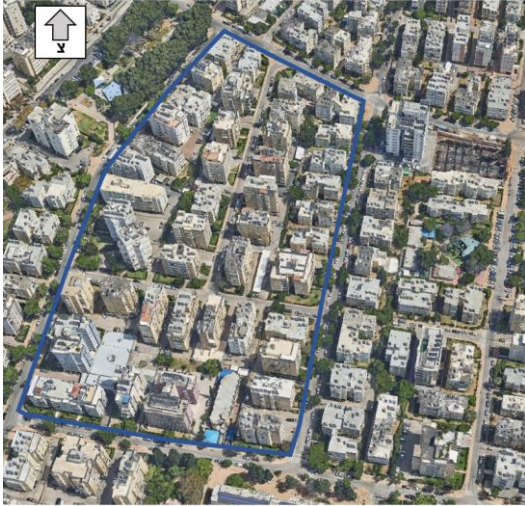


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 39

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות בן יהודה, ירושלים, הגליל, טשרניחובסקי. את המתחם חוצים הרחובות ראש פינה, הנגב



גבול המתחם — מלבן כחול — עד 2 קומות ■ 3-4 קומות ■ 5-8 קומות ■ מעל 8 קומות ■ מבנים שנבנו עד 1980

גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומה	שנה	שטח במ"ר	חלקה	הערות
8259	94	אליעזר בן יהודה 1	8	4	1966	579	מסחר	
8259	155					165		
8259	195	אליעזר בן יהודה 3	4	4	1984	646		
8259	2	אליעזר בן יהודה 5	15	3	1963	1020		
8259	3	אליעזר בן יהודה 7	12	7	1995	1009		
8259	4	אליעזר בן יהודה 9	6	3	1964	997		
8259	5	אליעזר בן יהודה 11	13	6	1969	951		
8259	6	אליעזר בן יהודה 13	20	5	1972	1030		
8260	518	אליעזר בן יהודה 15	18	9	1971	1636		
		ראש פינה 5	17	9	1971			
8260	519	אליעזר בן יהודה 17	12	7	1971	1320		
8260	519	ראש פינה 4	14	7	1971			
8260	618	אליעזר בן יהודה 19	26	8	1986	1919		
8260	477	טשרניחובסקי 1 א	8	4	1977	913		
		טשרניחובסקי 1 ב	8	4	1977			
		טשרניחובסקי 3	7	4	1971			
8260	476	טשרניחובסקי 3	11	7	1990	921		
8260	475	טשרניחובסקי 7	4	7	1982	929		
	474					933		
8260	473	טשרניחובסקי 9 א	-	-	1972	958	גן ילדים	
		טשרניחובסקי 9 ב	-	-			בית כנסת	
8260	471	טשרניחובסקי 11	12	6	1970	740		
8260	472	הגליל 36	12	6	1971	758		
8260	484	הגליל 34	14	6	1977	555		
8260	261	הגליל 32	6	4	1961	802		
8260	260					202		
8260	260	ראש פינה 12	12	6	1963	560		
8260	483					172		
8260	264	ראש פינה 8	16	4	1974	560		
	481					193		
8260	265	ראש פינה 6	16	6	1974	341		

	193					480	
	218					522	
	602	1970	6	12	ראש פינה 7	247	8260
	748	1969	6	12	הנגב 13	238	8260
	763	1972	6	14	הנגב 12	576	8260
	750	1980	5	11	הנגב 11	237	8260
	567	1963	4	12	הנגב 10	248	8260
	172					161	8259
	750	1972	6	14	הנגב 9	236	8260
	567	1977	6	12	הנגב 8	249	8260
	175					160	8259
	750	1970	6	12	הנגב 7	235	8260
	564	1972	6	12	הנגב 6	250	8260
	180					159	8259
	750	1980	5	10	הנגב 5	234	8260
	414	2010	5	10	הנגב 4	251	8260
	155					158	8259
	147					314	8260
	750	1964	5	15	הנגב 3	233	8260
	574	1961	4	8	הנגב 2	315	8260
	53					156	8259
	901	1946	3	7	הנגב 1 ב	313	8260
		1946	3	3	הנגב 1 א		
	163					232	8260
	749	1982	5	30	הגליל 30	240	8260
	750					239	
	750	1959	4	12	הגליל 28	241	8260
	750	1959	4	12	הגליל 26	242	8260
	750	1960	4	12	הגליל 24	243	8260
	750	1957	4	12	הגליל 22	244	8260
	750	1959	4	6	הגליל 20	245	8260
	625	1960	3	10	הגליל 18	231	8260
	327					312	
	148	-	-	-	-	521	8260
	160	-	-	-	-	523	8260
	165	-	-	-	-	140	8260
	38,187 מ"ר			541			סה"כ

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: בן יהודה, ירושלים, הגליל, טשרניחובסקי. את המתחם חוצים הרחובות ראש פינה, הנגב.

שטח מתחם: כ-38 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד', מגורים ה' לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ג' לפי נת/מק/96/800, אזור מגורים מיוחד לפי נת/289/23.

טיפוסי בינוי קיימים: מרבית הבניינים נבנו לפני 1.1.1980 ובגובה בינוי של 3-5 קומות. חלקם גבוהים יותר. **מגרשים:** בשטחים משתנים.

שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 6 כיתות גני ילדים. בטווח של 500 מ' קיימות 21 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים:** בטווח של 500 מ' קיים מוסד ממלכתי. בטווח של 750 מ' קיימים 4 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתיים. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: אחד חרדי, 3 אקסטרניים, 2 ממלכתיים דתיים, אחד מיוחד. **בריאות:** בטווח 500 מ' קיימת טיפת חלב וסניפי קופת חולים אחת. **בתי כנסת:** בטווח 500 מ' קיימים 15 בתי כנסת. **קהילה:** בטווח 500 מ' קיימים מעון יום ומרכז קהילתי 2 דוור מוגן.

תכנון תחבורתי: המתחם נשען על רשת רחובות **צרה ביותר של עד 12 מ'**, וממוקם במרחק הליכה משד' בנימין המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית. בשד' ירושלים קיים שירות ברמה נמוכה. **תכנון עתידי** "מהיר לעיר 2025": נתיבי העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכננים בשד' בנימין ורח' אושישקין, במרחק כ-350 מ' מהמתחם. תוספת יחידות דיור במתחם זה יצריכו פתרונות נוספים. **שבילי אופניים:** בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין ורח' אושישקין.

הנחיות כלליות :	
המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד : ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בינוי ע"פ 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 מתחם משנה והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם. מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק למספר תכניות צל בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
	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 בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
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.
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.
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.
5.	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).
6.	הנחיות תכנון: א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו). • בשד' ירושלים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' בן יהודה יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). • ברח' טשרניחובסקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). • ברח' הגליל יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). בשל הצפיפות הגבוהה במתחם במצב הקיים בשילוב עם גודל מגרשים קטן, ככל וידרש יתאפשר בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג), בכפוף לאישור המתווה התכנוני ע"י מהנדס העיר. • ברח' הנגב וראש פינה יותר גובה בינוי עד 10 קומות ברוטו (ק+8+גג). ב. 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. גמישות: 5 יח"ד בקומה באישור מהנדס העיר. ג. חניה : לפי מדיניות חניה כלל עירונית. ד. צמצום כניסות לחניה : זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך. ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות בן יהודה, טשרניחובסקי, הנגב, ראש פינה ושד' ירושלים 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. ככל והתכנון יאפשר, התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רח' הגליל לנגב ובין הנגב לבן יהודה בזיקת הנאה לציבור ברוחב של עד 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 הפחות 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.

<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: 2. 2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר. 3. סוחרים: בן יהודה 1, הגליל 20.</p> <p>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.</p>																																																						
<p>היטלי השבחה:</p> <p>יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p>																																																						
<p>הנחיות פרטניות:</p> <p>א. מתחם משנה 1: פינוי בינוי:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8260</td> <td>260,261</td> <td>הגליל 32 (ראש פינה 14)</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>241</td> <td>הגליל 28</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>242</td> <td>הגליל 26</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>243</td> <td>הגליל 24</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>244</td> <td>הגליל 22</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>245</td> <td>הגליל 20</td> </tr> </tbody> </table> <p>גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת והוספת מגרש מתחום התכנון.</p> <p>ב. מתחם משנה 2: פינוי בינוי:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8260</td> <td>233</td> <td>הנגב 3</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>313,232</td> <td>הנגב 1 א', ב'</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>231,312</td> <td>הגליל 18</td> </tr> </tbody> </table> <p>גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת והוספת מגרש מתחום התכנון.</p> <p>ג. מתחם משנה 3: פינוי בינוי:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8259</td> <td>94,155</td> <td>אליעזר בן יהודה 1</td> </tr> <tr> <td>8259</td> <td>2</td> <td>אליעזר בן יהודה 5</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>156,315</td> <td>הנגב 2</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>248,161</td> <td>הנגב 10</td> </tr> <tr> <td>8259</td> <td>5</td> <td>אליעזר בן יהודה 11</td> </tr> <tr> <td>8259</td> <td>6</td> <td>אליעזר בן יהודה 13</td> </tr> </tbody> </table> <p>גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת והוספת מגרש מתחום התכנון.</p> <p>ד. גוש 8259 חלקה 4, אליעזר בן יהודה 9: על רקע אישור קודם לתמ"א 38 חיזוק ותוספת, יותר: 1. הצטרפות למתחם משנה 3 לצורך תוכנית פינוי בינוי; 2 תמ"א 38 חיזוק ותוספת 2.5 קומות. הנחיה זו תקפה ל- 12 חודשים ולא יאוחר מיום 30.09.2021 וכל עוד לא פג תקפה של תמ"א 38. בתום התקופה, יחולו על המגש ההנחיות למתחם משנה 3 לעיל.</p> <p>ה. על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר 1. חיבור לתכנית פינוי בינוי. 2. בהתאם למדיניות כלל עירונית למימוש תמ"א 38, תיבחן בהתאמה לצורך ובאישור מהנדס העיר תכנית לפי סעיף 23</p>	גוש	חלקה	כתובת	8260	260,261	הגליל 32 (ראש פינה 14)	8260	241	הגליל 28	8260	242	הגליל 26	8260	243	הגליל 24	8260	244	הגליל 22	8260	245	הגליל 20	גוש	חלקה	כתובת	8260	233	הנגב 3	8260	313,232	הנגב 1 א', ב'	8260	231,312	הגליל 18	גוש	חלקה	כתובת	8259	94,155	אליעזר בן יהודה 1	8259	2	אליעזר בן יהודה 5	8260	156,315	הנגב 2	8260	248,161	הנגב 10	8259	5	אליעזר בן יהודה 11	8259	6	אליעזר בן יהודה 13
גוש	חלקה	כתובת																																																				
8260	260,261	הגליל 32 (ראש פינה 14)																																																				
8260	241	הגליל 28																																																				
8260	242	הגליל 26																																																				
8260	243	הגליל 24																																																				
8260	244	הגליל 22																																																				
8260	245	הגליל 20																																																				
גוש	חלקה	כתובת																																																				
8260	233	הנגב 3																																																				
8260	313,232	הנגב 1 א', ב'																																																				
8260	231,312	הגליל 18																																																				
גוש	חלקה	כתובת																																																				
8259	94,155	אליעזר בן יהודה 1																																																				
8259	2	אליעזר בן יהודה 5																																																				
8260	156,315	הנגב 2																																																				
8260	248,161	הנגב 10																																																				
8259	5	אליעזר בן יהודה 11																																																				
8259	6	אליעזר בן יהודה 13																																																				

לתמ"א 38. 3. חיזוק/עיבוי. הנחיות אלו תקפות ל-12 חודשים ולא יאוחר מיום 30.09.2021 וכל עוד לא פג תוקף תמ"א 38. לאחר תום התקופה, יבחנו מחדש אפשרויות ההתחדשות במגרש זה.

גוש	חלקה	כתובת
8260	477	טשרניחובסקי 1 א,ב, טשרניחובסקי 3

א. 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	518	אליעזר בן יהודה 15, ראש פינה 5
8260	519	אליעזר בן יהודה 17
8260	519	ראש פינה 4
8260	471	טשרניחובסקי 11
8260	472	הגליל 36
8260	484	הגליל 34
8260	260,483	ראש פינה 12
8260	522,480,265	ראש פינה 6
8260	247	ראש פינה 7
8260	264,481	ראש פינה 8
8260	238	הנגב 13
8260	576	הנגב 12
8260	236	הנגב 9
8260	249	הנגב 8
8259	160	הנגב 8
8260	235	הנגב 7
8260	250	הנגב 6
8259	159	הנגב 6

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

גוש	חלקה	כתובת
8259	195	אליעזר בן יהודה 3
8259	3	אליעזר בן יהודה 7
8260	618	אליעזר בן יהודה 19
8260	476	טשרניחובסקי 3
8260	474,475	טשרניחובסקי 7
8260	237	הנגב 11
8260	234	הנגב 5
8260	314,251,158	הנגב 4
8260	239,240	הגליל 30

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