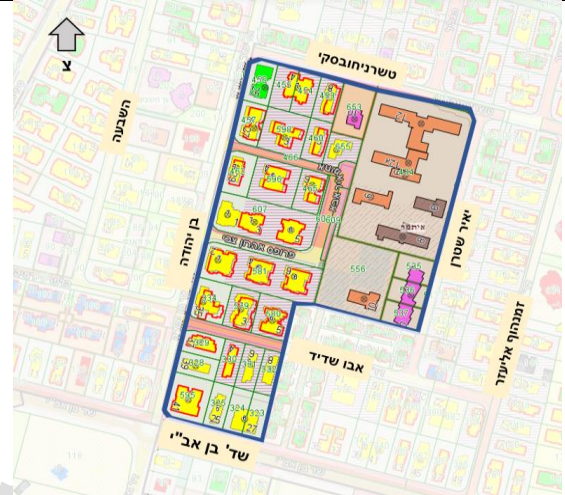
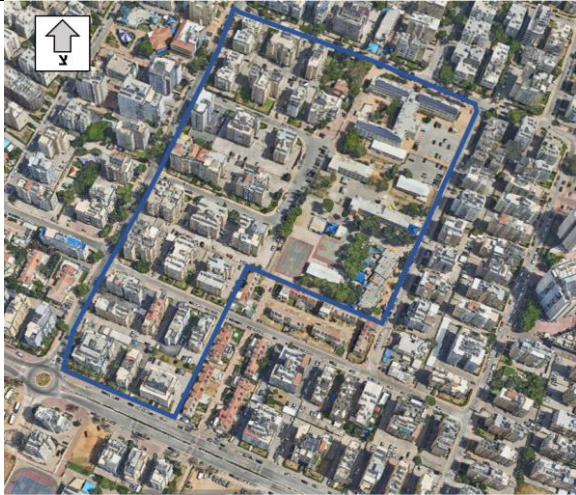


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 46

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות טשרניחובסקי, בן יהודה, שד' בן אביי, אבא אחימאיר. חוצים אותו הרחובות אבא אחימאיר, פרופס, אבו שדיד



גבול המתחם ——— גבול 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	חלקה	הערות
8260	579	אבו שדיד 3	25	7	1975	999		
8260	330	אבו שדיד 4	12	7	1979	750		
8260	331	אבו שדיד 6	11	6	1984	750		
8260	580	אבו שדיד 5	20	6	1979	1251		
8260	332	אבו שדיד 8	9	5	1983	750		
8260	598	אחימאיר 3	21	7	1980	1560		
8260	596	אחימאיר 4	26	6	1980	1602		
8260	460	אחימאיר 5	11	6	1980	780		
8260	465	אחימאיר 6	15	5	1980	951		
8260	655	אחימאיר 7	13	6	1997	792		
8260	456	אליעזר בן יהודה 25	14	4	1982	981		
8260	457	אליעזר בן יהודה 27	18	5	1971	946		
8260	462	אליעזר בן יהודה 29	14	7	1980	1007		
8260	334	אליעזר בן יהודה 35	21	7	1974	1225		
8260	329	אליעזר בן יהודה 37	13	8	1978	813		
8260	328	אליעזר בן יהודה 39	12	7	1981	751		
8260	595	אליעזר בן יהודה 41	22	5	1979	1528		
8260	454,455	טשרניחובסקי 4	27	7	1980	1560		
8260	453	טשרניחובסקי 8	12	6	1979	780		בקשה למידע לתמ"א 38
8260	607	פרופס 1	21	7	1992	3285		
8260	581	פרופס 2	28	6	1977	3751		
8260	607	פרופס 3	21	7	1978	-		
8260	581	פרופס 4	24	6	1977	-		
8260	607	פרופס 5	29	6	1978	-		
8260	581	פרופס 6	24	6	1977	-		
8260	325	שד' בן אביי 25	10	5	1984	750		
8260	323	שד' בן אביי 27	26	6	1990	750		
8260	324					750		
8260	434					12,652		שבי"צ - בית ספר "איתמר" ומנהל חינוך

ש"צ	4,169				556	8260
ש"צ	2,256				535	8260
ש"צ					536	
ש"צ					537	
גן ילדים – יעוד מגורים	1,439				653	8260
	49,578 מ"ר			499		

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

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: טשרניחובסקי, בן יהודה, שד' בן אבי"י, אבא אחימאיר. חוצים אותו הרחובות אבא אחימאיר, פרופס, אבו שדיד.

שטח מתחם: כ-50 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד', מגורים ה', שטח לבנייני ציבור לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ד' לפי 408-0563734.

טיפוסי בניו קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שכמחציתם נבנו לפני 1980, רוב המבנים בגובה 6-8 קומות. כמחצית משטח המתחם מבונה בשטחי ציבור.

מגרשים: בשטחים משתנים.

שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 11 כיתות גן, בטווח של 500 מ' קיימות 26 כיתות גן.

בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 4 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 5 מוסדות: 2 ממלכתיים, 3 ממלכתיים דתיים.

חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: אחד חרדי, 2 ממלכתיים, 2 אקסטרניים, 2 ממלכתיים דתיים, אחד מיוחד. בשטח המתחם קיים מבנה תיכון "טשרניחובסקי" לשעבר, המשמש כיום את משרדי אגף החינוך.

בריאות: בטווח 500 מ' קיימת טיפת חלב וקופת חולים אחת. **בתי כנסת:** בטווח 500 מ' קיימים 12 בתי כנסת. **קהילה:** בטווח 500 מ' לא קיימים שירותי קהילה.

תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שד' בן אבי"י המשוררת בתחבורה ציבורית בתדירות טובה.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": בשד' בנימין מתוכנן נתיב העדפה בשירות גבוה ע"י מספר קווים משמעותיים במסגרת רשת "מהיר לעיר". המרחק ממוקם בטווח הליכה סביר משד' בנימין.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' בנימין.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד: ככלל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי וחיזוק במקרים נקודתיים. תמ"א 38 (עיבוי) רק כמפורט בהנחיות הפרטניות.

- 1. תכנון מתחמי:** החלטה בדבר תוכנית צל – בהתאם למיזם המבוקש ואישור מהנדס העיר. ככל ותידרש תוכנית צל היא תכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל מתחם משנה והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם.
- 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. בכל מקרה 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.
 - 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. גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר תותר בניה של 5 יח"ד בקומה.
 - ג.** חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.
 - ד.** צמצום כניסות לחניה.
 - ה.** זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות בן יהודה, טשרניחובסקי, אבא אחימאיר ברוחב של 2 מטר לפחות. **גמישות:** צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

<p>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).</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>
הנחיות חברתיות:
<p>א. אפיון המתחם : 1. דרגה חברתית: 1. 2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר. 3. סוחרים: אין.</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. 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>
היטלי השבחה:
<p>יחולו היטלי השבחה על פי חוק.</p>
הנחיות פרטניות:
<p>א. גוש 8260 חלקה 595 – אליעזר בן יהודה 41, גוש 8260 חלקה 457 – אליעזר בן יהודה 27 : על רקע קושי ביצירת מתחמים משמעותיים לפינוי בינוי, יותר 1. לצירוף הבניין למתחם תכנון/ משנה משמעותי לפינוי בינוי במתחם שכן . 2. בהתאם למדיניות כלל עירונית למימוש תמ"א 38, תיבחן בהתאמה לצורך ובאישור מהנדס העיר תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. 3. חיזוק/עיבוי. הנחיות אלו תקפות ל-12 חודשים ולא יאוחר מיום 31.10.2021 וכל עוד לא פג תוקף תמ"א 38. לאחר תום התקופה, יבחנו מחדש אפשרויות ההתחדשות במגרש זה.</p>
<p>ב. גוש 8260 חלקה 653 – טשרניחובסקי 10 : על המגרש בנוי צמוד קרקע השמש כגן ילדים. חלה תכנית מאושרת 408-0563734.</p>

א. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוץ חזיתות. חיזוק/עיבוי יתאפשר במקרים נקודתיים.

גוש	חלקה	כתובת
8260	579	אבו שדיד 3
8260	330	אבו שדיד 4
8260	580	אבו שדיד 5
8260	329	אליעזר בן יהודה 37
8260	453	טשרניחובסקי 8
8260	581	פרופס 2
8260	607	פרופס 3
8260	581	פרופס 4
8260	607	פרופס 5
8260	581	פרופס 6

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

גוש	חלקה	כתובת
8260	325	שדי בן אביי 25
8260	324, 323	שדי בן אביי 27
8260	331	אבו שדיד 6
8260	332	אבו שדיד 8
8260	598	אחימאיר 3
8260	596	אחימאיר 4
8260	460	אחימאיר 5
8260	465	אחימאיר 6
8260	655	אחימאיר 7
8260	456	אליעזר בן יהודה 25
8260	462	אליעזר בן יהודה 29
8260	334	אליעזר בן יהודה 35
8260	328	אליעזר בן יהודה 39
8260	454, 455	טשרניחובסקי 4

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