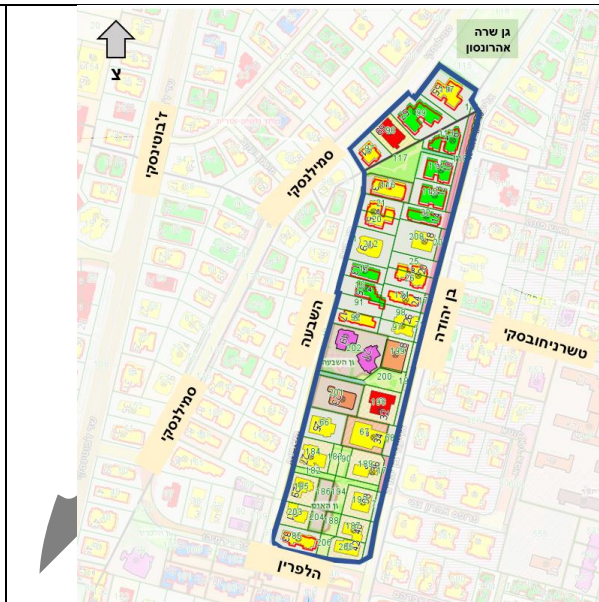
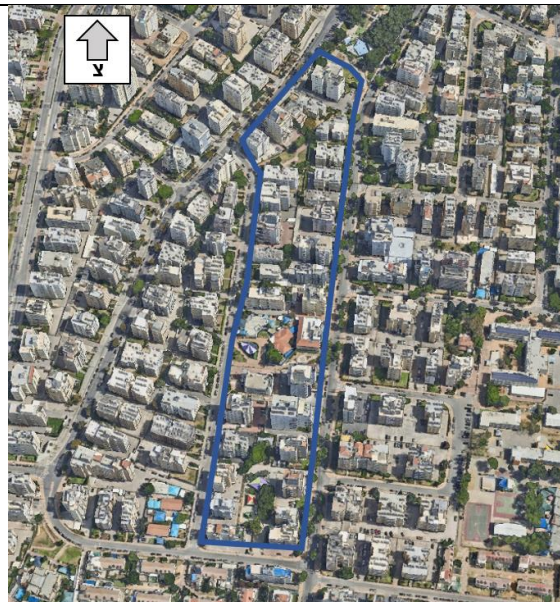


**אזור מרכז העיר דרום - מערב**

כרטיס מתחם מספר: 44

**תיאור מתחם**

**מקום:** בין הרחובות טשרניחובסקי, הגליל, בן יהודה, סמילנסקי



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	הערות
8259	91		-	-	-	619	מגרש ריק
8259	117		-	-	-	1099	שצ"פ
8259	113	אליעזר בן יהודה 8	12	4	1963	831	
8259	114	אליעזר בן יהודה 10	14	3	1962	831	בקשה למידע לתמ"א 38
8259	115	אליעזר בן יהודה 12	16	4	1966	831	
8259	22	אליעזר בן יהודה 14	12	3	1980	692	
8259	208	אליעזר בן יהודה 18	14	8	1987	*1194	
8259	25	אליעזר בן יהודה 20	23	8	1973	*692	
8259	26					*696	
8259	174	אליעזר בן יהודה 24	12	6	1974	710	
8259	98	אליעזר בן יהודה 26	6	6	1995	468	
8259	97					468	
8259	199	אליעזר בן יהודה 28	-	-	-	709	בית אבות
8259	200		-	-	-	757	שצ"פ
8259	198	אליעזר בן יהודה 32	24	9	1998	1082	
8259	67	אליעזר בן יהודה 34	27	10	2015	1058	נתונים מההיתר
8259	189	אליעזר בן יהודה 36	16	8	1990	872	
8259	192	אליעזר בן יהודה 38	14	7	1983	766	
8259	187	אליעזר בן יהודה 40	22	6	2013	576	
8259	205	אליעזר בן יהודה 42	11	6	1990	630	
8259	116	השבעה 3	18	6	1963	841	יעוד שבי"צ
8259	21	השבעה 5	18	6	1972	595	
8259	20					593	
8259	212	השבעה 9	18	8	1995	1161	
8259	17	השבעה 13	7	4	1966	600	
8259	16	השבעה 15	6	4	1969	660	המבנה הקיים חורג מגבולות המגרש לחלקות 91, 174
8259	91		--	--	--	619	
8259	92	השבעה 17	12	6	1978	619	
8259	202	השבעה 19, 21	1-2	-	-	2342	גני ילדים
8259	201	השבעה 23	-	-	-	1345	בית כנסת
8259	66	השבעה 25	16	8	2011	1057	

	879	1981	5	16	השבעה 27	184	8259
	767	1984	7	16	השבעה 29	185	8259
	587	1983	6	11	השבעה 31	203	8259
	849	1972	7	13	השבעה 33	85	8259
	1447	1971	8	24	סמילנסקי 55	117	8262
	1441	1957	3	6	סמילנסקי 57	99	8262
	849	2002	9	19	סמילנסקי 59	98	8262
	710	1954	6	13	סמילנסקי 61	97	8262
שטחי ציבור – שצ"פ ושב"צ	2,182					190 183 182 194 186 188 204 206	8262
	34,331 מ"ר *כולל שטחים לפני הפקעה			365			סה"כ

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

**איפיון מתחם:**

**מיקום עירוני:** המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: טשרניחובסקי, הגליל, בן יהודה, סמילנסקי. המתחם ממוקם בסמיכות לגן שרה אהרונסון.

**שטח מתחם:** כ-35 דונם.

**יעודי קרקע מאושרים:** מגורים ד' ושטח לבנייני ציבור לפי נת/100/ש/1, אזור מגורים ד' ושטח לבנייני ציבור לפי נת/548/ג, שטח ציבורי פתוח ובית אבות לפי נת/548/ד, מגורים רב קומות מיוחד לפי נת/26/548, אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי מעורב ושטח לבנייני ציבור לפי נת/527/ג.

**טיפוסי בניו קיימים:** המתחם מאופיין בבניו מגוון מבחינת שנת הבניה וגובה הבניו. ריבוי שטחי ציבור. **מגרשים:** שטחים מגוונים.

**שירותי ציבור:** גני ילדים: במתחם זה קיימים 9 גני ילדים בטווח הליכה מקסימלי של כ-250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 22 כיתות גני ילדים. **בתי ספר יסודיים:** בטווח של 500 מ' 2 בתי ספר ממלכתיים. בטווח של 750 מ' קיימים 2 בתי ספר ממלכתיים ושנים ממלכתי דתי. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' 5 ממלכתיים 5 דתיים, 1 מיוחד, 2 אקסטרניים. **בריאות:** אין במתחם שירותי בריאות. **קהילה:** בטווח 500 מ' אין שירותי קהילה. **בתי כנסת:** קיימים בטווח הליכה של 250-500 מ'.

**תכנון תחבורתי:** המתחם ממוקם לאורך רחובות סמילנסקי וז'בוטינסקי המהווים צירי תנועה משמעותיים, לאורכם עוברת תחבורה ציבורית עירונית.

**תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":** רחוב ז'בוטינסקי מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. **שבילי אופניים:** בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב ז'בוטינסקי.

**הנחיות כלליות:**

**המתחם מיועד להתחדשות חלקית בלבד. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות, עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בניו עפ"י הנחיות פרטניות.**

- 1. תכנון מתחמי:** תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: בניו, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל מתחם משנה והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם. במתחם זה, בשל שטחו הנרחב תותר חלוקה למספר 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 בניו יכלול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980. **גמישות:** תכנית צל לחלק מהמתחם.
- 2. יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד הינו 3-3.5. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם לנתוני מתחם המשנה הקיימים.
- 3. תועלת ציבורית:** המתחם יחוייב 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).
- ברח' סמילנסקי יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+ג). חזית מסחרית מחייבת.
  - ברח' בן יהודה יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג).
  - ברח' השבעה יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+ג).
  - מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.
- 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 השבעה ובן יהודה ברוחב של 2 מטר לפחות.  
**גמישות**: צמצום רוחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.
- ו. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב השבעה לבן יהודה בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'.
- 7. בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה**: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל וידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק. 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).
- 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 יחיד 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 ופרוגרמטית.

**הנחיות חברתיות:**

- א. **אפיון המתחם**:
1. דרגה חברתית: 1.
  2. שייכות לרובע תפעולי: מרכז העיר.
  3. סוחרים: אין.
- 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-50% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.

**היטלי השבחה:**

- א. יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).

**הנחיות פרטניות:**

א. **מתחם משנה 1:** גוש 8259 חלקות 113, 114, 115, 116, 22, 116, גוש 8262 חלקה 99 (בן יהודה 8, 10, 12, 14, השבעה 3, סמילנסקי 57) – מיועד בשלמותו לפינוי בינוי. תותר חלוקת מתחם המשנה למתחמי ביצוע נפרדים, ככל ויוכח כי חלוקה זו אינה מסכלת יכולתו של איזה מהמגרשים להתחדש. גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ב. **מתחם משנה 2:** גוש 8259 חלקות 17, 16 – השבעה 13, 15: מיועד לפינוי בינוי בכפוף לצירוף חלקה 174 בגוש 8259 ו/או חלקה 92 בגוש 8259. גמישות: בכפוף ליעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את גוש 8259 חלקה 91. ככל שחלקה זו תיכלל בתחום התכנון, יומלצו בגינה עד פי 2 יח"ד מהמצב המאושר ועד 30 יח"ד לדונם. גמישות: בכפוף לאישור מהנדס העיר, יותר בגוש 8259 חלקות 16, 17, התחדשות במסלול תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

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
8262	97	סמילנסקי 61
8259	85	השבעה 33
8262	117	סמילנסקי 55
8259	21	השבעה 5
8259	25,24	אליעזר בן יהודה 20
8259	174	אליעזר בן יהודה 24

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

גוש	חלקה	כתובת
8259	208	אליעזר בן יהודה 18
8259	97, 98	אליעזר בן יהודה 26
8259	198	אליעזר בן יהודה 32
8259	67	אליעזר בן יהודה 34
8259	189	אליעזר בן יהודה 36
8259	192	אליעזר בן יהודה 38
8259	187	אליעזר בן יהודה 40
8259	205	אליעזר בן יהודה 42
8259	66	השבעה 25
8259	184	השבעה 27
8259	185	השבעה 29
8259	203	השבעה 31
8262	98	סמילנסקי 59

## 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](mailto:hit.ironit@netanya.muni.il)

טלפון: 09-8608826