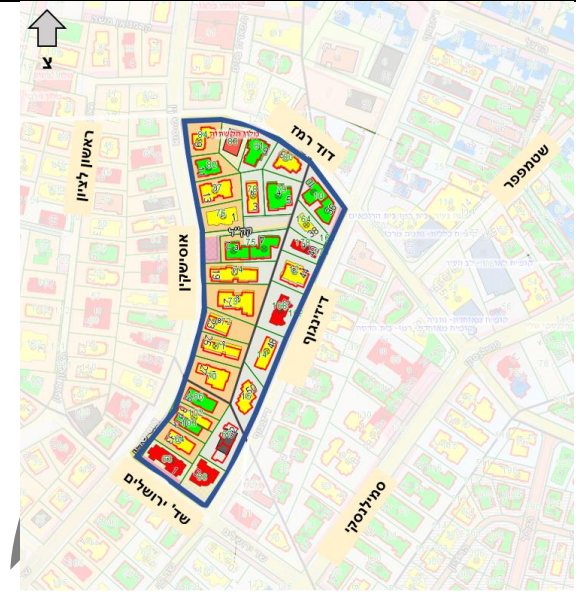
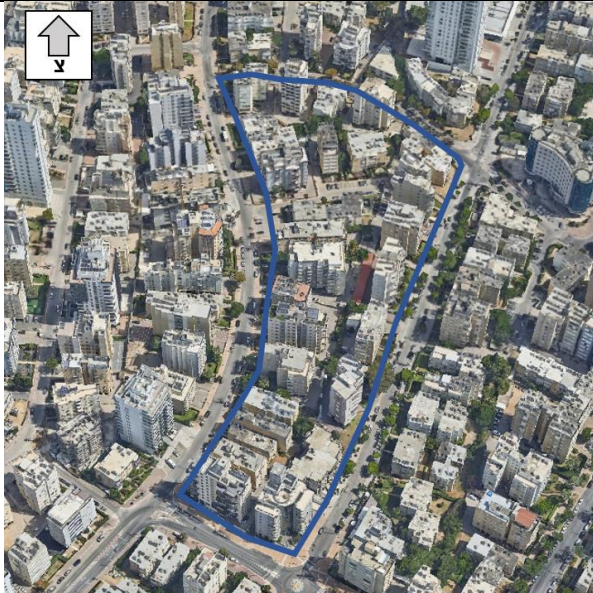


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 32

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות דיזינגוף, דוד רמז, אוסישקין ושד' ירושלים.



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 למגורים במ"ר	חלקה	הערות
8263	82	אוישקין 11	12	3	1953	794		-בקשה להיתר לתמ"א 38
8263	77	אוישקין 13	20	6	1965	969		
8263	74	אוישקין 19	20	6	1969	1199		
8263	73	אוישקין 21	32	8	1977	1505		
8263	72	אוישקין 23	13	8	1964	995		
8263	71	אוישקין 25	16	8	1958	1033		
8263	70	אוישקין 27	20	7	1972	1235		
8262	66	אוישקין 29	9	4	1962	826		
8262	102	אוישקין 31	9	5	1964	462		
8262	103	אוישקין 31א	8	3	1964	463		
8262	64	אוישקין 33	12	7	1974	844		-בקשה למידע לתמ"א 38 מלון הקשתות
8263	83	אוישקין 4	---	9	---	837		
8263	81	דוד רמז 6	12	4	1962	875		
8263	80	דוד רמז 8	16	8	1972	915		
8264	10	דוד רמז 10	20	4	1962	1355		
8264	164	דיזינגוף 38	8	8	1990	681		
8264	178	דיזינגוף 40	9	9	2005	667		
8264	12	דיזינגוף 44	16	8	1971	1017		
8264	168	דיזינגוף 46	18	9	1996	1277		
8264	14	דיזינגוף 48	14	7	1968	1203		
8264	15	דיזינגוף 50	17	8	1971	1108		
8262	67	דיזינגוף 52	---	---	---	1249		תמ"א 38 בבניה
8263	76	קק"ל 1	14	8	1994	910		
8263	75	קק"ל 2-4	15	3	1957	1414		
8263	78	קק"ל 3	12	6	1972	770		
8263	79	קק"ל 5	14	4	1966	1075		
8263	84	רמז 9	14	7	1964	959		
8262	63	שד' ירושלים 1	17	9	2007	929		

8262	68	שד' ירושלים 3	17	10	2006	1009
סה"כ			404			28,575 מ"ר
<p>הערה: נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים התי הבניה המאושרים.</p>						
איפיון מתחם:						
<p>מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: הרחובות דיזינגוף, דוד רמז, אוסישקין ושד' ירושלים. שטח מתחם: כ-30 דונם.</p> <p>יעודי קרקע מאושרים: מגורים ד', מגורים ג' לפי נת/100/ש, אזור מגורים מיוחד לפי נת/24/289, חניה לפי נת/114, אזור מגורים מיוחד לפי נת/81/800.</p> <p>טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שרובם נבנו לפני 1980, בגובה משתנה.</p> <p>מגרשים: בשטחים משתנים.</p> <p>שירותי ציבור: גני ילדים: קיים מעון יום, לא קיימות כיתות גן בטווח של 500 מ'. בתי ספר יסודיים: לא קיימים מוסדות בטווח של 500 מ', בטווח של 750 מ' קיים בית ספר ממלכתי אחד. חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: 3 חרדיים, 3 אקסטרניים, אחד ממלכתי דתי, אחד מיוחד. בריאות: המתחם לא נהנה משירותי בריאות. <u>בתי כנסת:</u> בטווח 500 מ' קיימים 19 בתי כנסת. <u>קהילה:</u> בטווח 500 מ' קיימים 2 מרכזי גום לקשיש, 3 מוסדות דיור מוגן.</p> <p>תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך רחוב אוסישקין המהווה ציר תנועה לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית בתדירות לא גבוהה.</p> <p><u>תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":</u> נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ברשת "מהיר לעיר" מתוכנן ברחוב אוסישקין. <u>שבילי אופניים:</u> בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך רחוב אוסישקין.</p>						
הנחיות כלליות:						
<p>המתחם מיועד להתחדשות בחלקית בלבד: ככל יותרו שיפוצי חזיתות. עיבוי במקרים נקודתיים. פינוי בינוי ותמ"א 38 בהתאם להנחיות פרטניות.</p> <p>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 תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם. תת מתחם זה, בשל שטחו הנרחב יחולק למספר תכניות צל. <u>גמישות:</u> 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. <u>גמישות:</u> תכנית צל לחלק מהמתחם.</p> <p>2. יחס יח"ד: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 2.8-3.2. 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.</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). <u>גמישות:</u> 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"> • ברח' אוסישקין יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+24+ג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' דיזינגוף יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+24+ג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' דוד רמז יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+14+ג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' קק"ל יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+14+ג). <p>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.</p> <p>ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</p> <p>ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.</p> <p>ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות דוד רמז, שד' ירושלים, אוסישקין ודיזינגוף ברובם של 2 מטר לפחות. <u>גמישות:</u> צמצום רחב זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה: בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. בבניינים שהונפק להם היתר הבניה לפני 1.1.1980 ויש בהם 6 קומות מגורים ומעלה, תתאפשר</p>						

<p>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 :</p> <p>א. הרחבת דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.</p> <p>ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.</p> <p>ג. ת</p> <p>א. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>10. גמישות :</p> <p>א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית.</p> <p>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.</p> <p>ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>11. מדיניות תכנון :</p> <p>מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>12. שלביות :</p> <p>במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמתית.</p>
<p>הנחיות חברתיות :</p> <p>א. אפיון המתחם :</p> <p>1. דרגה חברתית : 1.</p> <p>2. שייכות לרובע תפעולי : מרכז העיר.</p> <p>3. סוחרים : אין.</p> <p>ב. הנחיות :</p> <p>1. דו"ח חברתי : יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כולל רשימת סוחרים ועמדתם לתוכנית, כתנאי להצגת התכנון.</p> <p>2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי".</p> <p>3. קרן תחזוקה : לא פחות מ-50% 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. גוש 8263 חלקה 82 – אוסישקין 11 : תותר התחדשות בהליך תמ"א 38. הנחיה זו תקפה 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. מתחם משנה 1 : גוש 8263 חלקה 79, גוש 8264 חלקה 10 – קק"ל 5, דוד רמז 10 : מיועד למתחם פינוי בינוי. מתחם משנה 2 : גוש 8263 חלקה 75, 74 – קק"ל 4-2, אוסישקין 19 : מיועד למתחם פינוי בינוי. גמישות : בכפוף לתוכנית צל בהתאם להוראות סעיף 1 לכרטיס זה, יותר שינוי בגבולות מתחמן המשנה.</p> <p>ג. גוש 8263 חלקה 81 – דוד רמז 6 : תותר התחדשות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. תועלת ציבורית תוגדר כגן ילדים בקומת הקרקע והרחבת זכות הדרך ברח' דוד רמז בזיקת הנאה לציבור. הנחיה זו תקפה 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>ד. גוש 8263 חלקה 64 – אוסישקין 33 : תותר התחדשות עירונית במסלול של תמ"א 38, חיזוק/עיבוי. הנחיה זו תקפה 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>ה. מתחם משנה 3 : גוש 8262 חלקות 66, 102, 103 – אוסישקין 29, 31, 31א : מיועד למתחם פינוי בינוי.</p>

1. 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
8263	77	אוישקין 13
8263	73	אוישקין 21
8263	72	אוישקין 23
8263	71	אוישקין 25
8263	70	אוישקין 27
8263	80	דוד רמז 8
8264	12	דיזינגוף 44
8264	15	דיזינגוף 50
8263	78	קק"ל 3
8263	84	רמז 9

2. במגרשים המפורטים להלן, היתר הבניה ניתן לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות מסלול שיפוצי חזיתות בלבד.

גוש	חלקה	כתובת
8263	83	אוישקין 4
8264	164	דיזינגוף 38
8264	178	דיזינגוף 40
8264	168	דיזינגוף 46
8264	14	דיזינגוף 48
8263	76	קק"ל 1
8262	63	שדי ירושלים 1
8262	68	שדי ירושלים 3

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