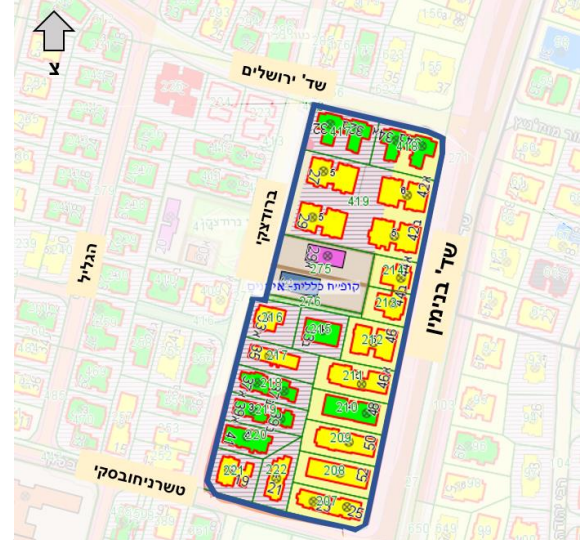
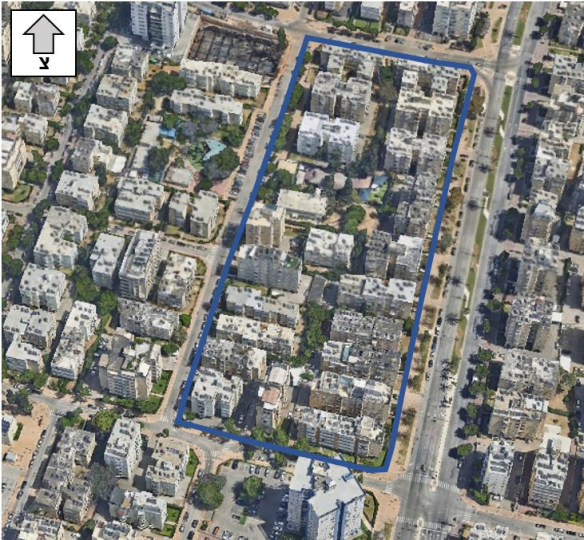


אזור מרכז העיר דרום - מערב

כרטיס מתחם מספר: 41

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות שדי בנימין, שדי ירושלים, ברודצקי וטשרניחובסקי



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 למגורים במ"ר	הערות
8260	419	ברודצקי 27	20	5	1968	4712	
8260	419	ברודצקי 29	20	5	1968	--	
8260	275	ברודצקי 29 א			1968	2362	גן ילדים
8260		ברודצקי 31		2	1958		קופת חולים כללית
8260	215	ברודצקי 33 ב	12	4	1976	828	
8260	217	ברודצקי 35	12	6	1978	897	
8260	218	ברודצקי 37 א	6	3	1961	--	
8260	218	ברודצקי 37 ב	6	3	1961	910	
8260	219	ברודצקי 39 א	6	3	1962	868	
8260	219	ברודצקי 39 ב	6	3	1962	--	
8260	220	ברודצקי 41	8	4	1970	783	
8260	216	ברודצקי 33 א	14	7	1976	826	
8260	221	טשרניחובסקי 19	16	5	1970	862	
8260	222	טשרניחובסקי 21	14	7	1979	817	
8260	207	טשרניחובסקי 23	10	5	1970	1000	
8260	207	טשרניחובסקי 25	10	5	1970	--	
8260	417	ירושלים 32	12	4	1960	1193	
8260		ירושלים 32 ב	12	4	1960	--	
8260	418	ירושלים 34 ב'	12	4	1961	1203	
8260		ירושלים 34 א'	12	4	1961	--	
8260	419	שדי בנימין 42 א	24	6	1968	--	
8260	419	שדי בנימין 42 ב	21	5	1969	--	
8260	214	שדי בנימין 44 א	15	5	1964	600	
8260	213	שדי בנימין 44 ב	15	5	1968	600	
8260	212	שדי בנימין 46	15	5	1958	1000	
8260	210	שדי בנימין 48	20	4	1964	1000	
8260	209	שדי בנימין 50	23	5	1970	1000	
8260	208	שדי בנימין 52	20	5	1977	1000	
סה"כ			361			22,461 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>
<p>איפיון מתחם:</p>
<p>מיקום עירוני: המתחם ממוקם בדרום מערב העיר, בין הרחובות: שד' בנימין, שד' ירושלים, ברודצקי וטשרניחובסקי שטח מתחם: כ-23 דונם.</p> <p>יעודי קרקע מאושרים: מגורים א', מגורים ה', שטח לבנייני ציבור לפי נת/100/ש/1.</p> <p>טיפוסי בינוי קיימים: המתחם מאופיין במבני מגורים שכולם נבנו לפני 1980, בגובה של 3-6 קומות.</p> <p>מגרשים: בשטחים משתנים.</p> <p>שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 9 כיתות גן בטווח הליכה של 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 24 כיתות גן.</p> <p>בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 2 מוסדות: ממלכתי וממלכתי דתי. בטווח של 750 מ' קיימים 6 מוסדות: 3 בתי ספר ממלכתיים, 2 ממלכתי דתי ואחד חרדי.</p> <p>חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' ישנם 11 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתי, 3 חרדיים, 3 פרטיים ואחד מיוחד. מדרום למתחם קיים מבנה תיכון "טשרניחובסקי" לשעבר, המשמש כיום את משרדי אגף החינוך.</p> <p>בריאות: המתחם נהנה מהקרבה ללב העיר ומשורת היטב בסניפים המרכזיים של קופות חולים ברדיוס של כ-500 מ'. בתי כנסת: קיימים 29 בתי כנסת בטווח הליכה של 500 מ'. קהילה: בטווח 500 מ' קיימים מעונות יום, מרכז קהילתי לקשיש ומרכז לבריאות הנפש - בית בריצ'ר.</p> <p>תכנון תחבורתי: המתחם ממוקם לאורך שד' בנימין המהווה ציר תנועה עירוני אורכי ראשי ברוחב 40 מ', לאורכו עוברת תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית. רח' ברודצקי בזכות דרך צרה וחד סטרית.</p> <p>תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": שד' בנימין מתוכנן לכלול נתיב העדפה לתחבורה ציבורית בשירות גבוה ע"י מספר קווים מאזורים שונים בעיר.</p> <p>שבילי אופניים: בהתאם לתכנית האב לאופניים ותכנית "מהיר לעיר 2025" מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' בנימין.</p>
<p>הנחיות כלליות:</p>
<p>המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38. ככל יותרו שיפוצי חזיתות. חיזוק ועיבוי לפי הנחיות פרטניות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. גמישות: במתחם ששטחו מעל 25 דונם תותר הכנת תכנית צל לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר. תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, ככל שיוכח כן 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. 2. יחס יח"ד: עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם למתווה התכנוני שיאושר ומאפייני המתחם. 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 לדירים: 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו). <ul style="list-style-type: none"> • בשד' בנימין יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). חזית מסחרית מחייבת. • בשד' ירושלים יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). חזית מסחרית מחייבת. • ברח' ברודצקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). • ברח' טשרניחובסקי יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג). • מעל חזית מסחרית תותר תוספת קומות לתעסוקה ומשרדים. שטחי מסחר, משרדים ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת. ב. ככל הניתן יתוכנן פרויקט הכולל מגרשים מרח' ברודצקי ושד' בנימין. ג. 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.

<p>ד. חניה : לפי מדיניות חניה כלל עירונית.</p> <p>ה. צמצום כניסות לחניה : זיקת הנאה הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.</p> <p>ו. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות ברודצקי, טשרניחובסקי ושד' ירושלים ברוחב של 4 מטר לפחות.</p> <p>ז. התווית ציר רוחבי להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שד' בנימין לברודצקי בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' במתחם לפינוי בינוי שיכלול לפחות 4 בניינים במצב הנכנס.</p> <p>7. בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה : בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד. ככל ויידרש תבחן אפשרות לחידוש במסלול חיזוק/עיבוי. 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).</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. הרחבות 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>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 : 2.</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. דו"ח חברתי מלא – יקבע לאחר בדיקת הדו"ח הראשוני.</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- 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 : גוש 8260 חלקות 417, 418 – שד' ירושלים 32, 34 : מיועד למתחם פינוי בינוי.</p> <p>ב. פינוי בינוי : מתחם שכל בנייניו מיועדים להליך פינוי בינוי. תותר חלוקה למתחמי משנה באישור מהנדס העיר, ככל ויוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש.</p>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8260</td> <td>419</td> <td>ברודצקי 27</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>419</td> <td>ברודצקי 29</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>215</td> <td>ברודצקי 33 ב'</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>218</td> <td>ברודצקי 37 א</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>218</td> <td>ברודצקי 37 ב</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>219</td> <td>ברודצקי 39 א</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>219</td> <td>ברודצקי 39 ב</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>220</td> <td>ברודצקי 41</td> </tr> <tr> <td>8260</td> <td>221</td> <td>טשרניחובסקי 19</td> </tr> </tbody> </table>	גוש	חלקה	כתובת	8260	419	ברודצקי 27	8260	419	ברודצקי 29	8260	215	ברודצקי 33 ב'	8260	218	ברודצקי 37 א	8260	218	ברודצקי 37 ב	8260	219	ברודצקי 39 א	8260	219	ברודצקי 39 ב	8260	220	ברודצקי 41	8260	221	טשרניחובסקי 19
גוש	חלקה	כתובת																												
8260	419	ברודצקי 27																												
8260	419	ברודצקי 29																												
8260	215	ברודצקי 33 ב'																												
8260	218	ברודצקי 37 א																												
8260	218	ברודצקי 37 ב																												
8260	219	ברודצקי 39 א																												
8260	219	ברודצקי 39 ב																												
8260	220	ברודצקי 41																												
8260	221	טשרניחובסקי 19																												

טשרניחובסקי 23	207	8260
טשרניחובסקי 25	207	8260
שד' בנימין 42 ב	419	8260
שד' בנימין 44 א	213	8260
שד' בנימין 44 ב	213	8260
שד' בנימין 46	212	8260
שד' בנימין 48	210	8260
שד' בנימין 50	209	8260
שד' בנימין 52	208	8260

גמישות: בכפוף לאישור/הנחיית מהנדס העיר, תותר גריעת מגרש מתחום התכנון.

ג. 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.

כתובת	חלקה	גוש
ברודצקי 35	217	8260
ברודצקי 33 א	216	8260
טשרניחובסקי 21	222	8260
שד' בנימין 42 א	419	8260

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