

## מרחב תכנון: רחוב נגבה 28, 30, 32 עדכון תשקיף מס': **002-09-241022**

### עדכון עקרונות תכנון למרחב:

- בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000, כל תכנית המוסיפה יחידות דיור תקבע שטחים לטובת הציבור.
  - בבדיקת היתכנות לקידום תכנית פינוי ובינוי במתחם זה, נמצא כי עפ"י מחשבון צרכי ציבור לתכנית, הפרשות לשטחי ציבור תהיינה:
    - קרקע ציבורית לשטחי ציבור בנויים ושטחים פתוחים במתחם: 2.7 דונם, הינם 51% מהשטח המתחם.
    - 15% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד (דב"י).
  - בשל כמות יחידות הדיור המתווספות למתחם בחלופת הריסה ובניה, שנועדו לממן את ההריסה והבניה לבעלי הדירות, נדרש שטח גדול (51%\*) להפרשת צרכי ציבור במתחם. לכן נבדקה הפרשה מופחתת של קרקע בהיקף של 30% למתחם. הפרשה של 30% קרקע הינה 1.6 דונם.
  - גם בהפרשה מופחתת של 30% מהקרקע, ובהתאם לנתוני המצב הקיים של המתחם (שטח החלקות, צפיפות, גודל דירות ממוצע וכו'), לא נמצאה התכנות כלכלית להתחדשות עירונית במתווה תכנית פינוי ובינוי למתחם.
- ההמלצה העירונית להתחדשות עירונית – לקדם תכנון במסלול תמ"א 38/ תכנית כוללת להתחדשות עירונית לכשתאושר/ היתר עפ"י תוכניות שבתוקף.**

שכונה	גוש	חלקה	כתובת	יח"ד	שטח יח"ד ממוצע בבניין (במ"ר)	קומות על עמודים	שנת בניה
יד אליהו (62)	6134	574	נגבה 30	96	78	4 קומות על עמודים	1960
יד אליהו (62)	6134	575	נגבה 28				1965
יד אליהו (62)	6134	577	נגבה 32				1969 (הוספת קומה)



\* הפרשה לצרכי ציבור שמעבר ל-30% משטח הקרקע הסחירה תידון בתהליך התכנון. ככלל, העדפה להקצאת קרקע לשטחי ציבור תיעשה בקרקע. יחד עם זאת, ייתכן וחלק משטחי הציבור הנדרשים יתוכננו כשטחים ציבוריים בנויים כחלק מבנייני המגורים או כשטחים פתוחים פרטיים. הקצאות סופיות לצרכי ציבור ומאפייניהם ייקבעו בתהליך התכנון המפורט, בהתאם לחוות דעת היח' האסטרטגית ובהתאם למאפייני משק הבית הצפויים להתגורר בפרויקט וסביבת התכנית.