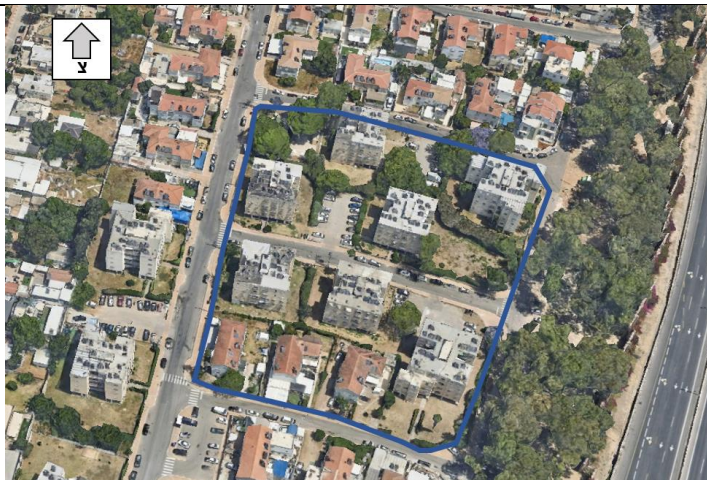


אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 83

תיאור מתחם

מקום: בין הרחובות פרישמן דוד, גליקסון משה, פרוג שמעון וצייטלין הלל ונחצה על ידי רחוב פיירברג מרדכי



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 חלקה למגורים במ"ר	הערות
8232	536	-	0	0	ריק	475	בבעלות קק"ל. ביעוד מגורים עם זיקת הנאה למעבר וחניה.
8232	537	-	0	0	ריק	429	בבעלות קק"ל. ביעוד מגורים עם זיקת הנאה למעבר וחניה.
8232	544	-	0	0	ריק	479	בבעלות קק"ל. ביעוד מגורים עם זיקת הנאה למעבר וחניה.
8232	525	פרישמן 6	17	4	1975	1312	
8232	526	פיירברג 3	16	4	1974	1715	
8232	527	פרישמן 4	16	4	1974	1019	
8232	528	פיירברג 1	16	5	1974	983	
8232	533	פיירברג 2	16	5	1975	962	
8232	534	פיירברג 4	16	4	1975	1028	
8232	538	-	0	0	-	800	שב"צ
8232	577	פרוג 1	4	2	1952	704	
8232	578	פרוג 3	5	2	1971	616	
8232	579	פרוג 5	4	2	1971	662	
8232	535	פרוג 7	16	4	1971	1356	
סה"כ			126			12,540 מ"ר	

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 במזרח העיר, בצפון מזרח נאות הרצל, בין הרחובות פרישמן דוד, גליקסון משה, פרוג שמעון וצייטלין הלל ונחצה על ידי רחוב פיירברג מרדכי. המתחם סמוך לכביש 2 ממערב.

שטח מתחם: כ- 12.5 דונם.
יעודי קרקע מאושרים: אזור מגורים מיוחד ע"פ נת/500/א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994), מגורים ע"פ תרש"צ 3/14/42.

טיפוסי בניין קיימים: המתחם נבנה באמצע שנות ה-70. מבני H בגובה של 4-5 קומות ללא מעלית.

מגרשים: בגודל משתנה החל מ-1 דונם ועד 1.7 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים; במתחם זה לא קיימות כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'.

בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 9 כיתות גן.

בתי ספר יסודיים: בטווח של 500 מ' קיימים 2 בתי ספר: אחד ממלכתי דתי ואחד חרדי.

חינוך על יסודי: בטווח של 1500 מ' קיימים 10 מוסדות: 2 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי, 3 אקסטרניים, 5 חרדיים.

שירותי בריאות: בטווח ה-500 מ' אין שירותי בריאות **שירותי דת:** 14 בית כנסת ומקווה.

תכנון תחבורתי: שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות

פתח תיקווה רזיאל. ציר כניסה ראשי לעיר המשורת ע"י קווי תחבורה ציבורית עירוניים ובין עירוניים. יחד עם זאת אין

חיבור מהשכונה ישירות ליציאה מהעיר. רוב רחובות השכונה צרים ומפותלים. תידרש תוכנית תנועה לשכונה.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": רחוב רזיאל בדופן המערבית של השכונה ורחוב הרצל בדופן הדרומית יפותחו בתוספת

נתיב העדפה לתחבורה ציבורית. רחוב גליקסון מתוכנן להיות משורת בקו תחבורה ציבורית מקומי המתחבר לקווים

עורקיים משמעותיים.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר 2025" ותכנית האב לשבילי אופניים מתוכננים שבילי אופניים לאורך

המקטע המזרחי של הרצל ורח' רזיאל.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות בהליך של פינוי בינוי. לא תותר התחדשות לפי תמ"א 38.

1. **תכנון מתחמי:** למתחם בשלמות.

גמישות: בכפוף להכנת תוכנית צל למתחם בשלמותו שתכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך),

תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם ובאישור מהנדס

העיר, 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 יכול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980. תנאי לחלוקה למתחמי משנה, תוכנית צל למתחם

בשלמותו.

גמישות: באישור מהנדס העיר ניתן שלא לכלול את חלקות 577, 578 ו-579 בתחום התכנון.

2. **יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 4.2-4.9. 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.

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 115 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. יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).

• ברח' צייטלין יותר גובה בינוי עד 35 קומות ברוטו (ק+33+ג).

• ככל הניתן יתוכנן ברח' גליקסון בינוי עד 10 קומות ברוטו.

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 הדדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.

ה. זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחוב צייטלין, גליקסון, פרוג ופרישמן ברחוב של 3

מטר לפחות.

גמישות: צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.

ו. יתאפשר לבטל את רחוב פרוג בתוואי הקיים ולהעבירו לדרום המתחם במטרה לייצר מבנן רציף. בהתאם

לנספח תנועה לשכונת נאות הרצל ובכפוף לקביעת שלביות בינוי ופיתוח לשלב הביניים והשלב הסופי.

7. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר:** אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי

לתעודת גמר.

8. **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.

9. **גמישות:**

א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת

הציבורית.

ב. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.

<p>10. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p> <p>11. שלביות: במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>
<p>הנחיות חברתיות:</p> <p>א. אפיון המתחם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרגה חברתית: 3. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון מזרח 3. סוחרים: אין. <p>ב. הנחיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: יש לערוך סקר חברתי מפורט. 4. היזם ימנה יועץ חברתי לתהליך מתחילתו ועד איכלוס הדירות. 5. קרן תחזוקה: לא פחות מ-100% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 10 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות. 6. הבינוי המוצע יהיה בינוי מוטח תחזוקה.
<p>היטלי השבחה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%). ב. בבקשות להיתר לפי תמ"א 38 במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק. ג. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
<p>הנחיות פרטניות:</p> <p>א. גוש 8232 חלקות 577, 578, 579 – פרוג 1,3,5: ככל שחלקות אלו לא יצורפו למתחם התכנון, התחדשות בהם תתאפשר על פי תוכנית מאושרת או שיפוץ חזיתות.</p>

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