

אזור מרכז העיר - מזרח

כרטיס מתחם מספר: 86

תיאור מתחם

מקום: לאורך רחובות גליקסון משה ופרוג שמעון



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	529	גליקסון 39	16	4	1978	1548	
8232	530	גליקסון 37	16	4	1970	1842	
8232	531	גליקסון 35	16	4	1975	1612	
8232	532	גליקסון 33	16	4	1975	1335	
8284	166	גליקסון 28	4	2	1959	822	
8284	167	גליקסון 30	4	2	1959	787	
8284	169	פרוג 2	4	2	1959	698	
8284	170	פרוג 4	4	2	1959	683	
8284	171	פרוג 6	4	1	1971	661	
8284	172	גליקסון 28א	-	-	-	5914	יעוד שב"צ
8284	173	-	-	-	-	113	יעוד דרך/חניה
8284	165	גליקסון 28א	-	-	-	779	יעוד שצ"פ
סה"כ			84			16,794 מ"ר *כולל שטחים לפני הפקעה	

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, בשכונת נאות הרצל, לאורך רחוב גליקסון משה בצידו המערבי ובצידו המזרחי ולאורך רחוב דוד פרוג בצידו הדרומי.

שטח מתחם: כ- 10 דונם ביעוד מגורים, כ- 6 דונם ביעוד שב"צ, וכ- 900 מ"ר ביעוד דרך/חניה ושצ"פ.

יעודי קרקע מאושרים: אזור מגורים מיוחד ע"פ נת/500/1א (תכנית להרחבת דירות במסגרת שיקום שכונות משנת 1994), מגורים, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך/חניה לפי תרש"צ, 3/14/43.

טיפוסי בינוי קיימים: 4 מבני H בני 4 קומות משנות ה-7, 1-5 מבנים של 2 קומות, 4 יח"ד במבנה מסוף שנות ה-50.

מגרשים: מגרשים בגודל של 600-800 מ"ר בממוצע ומגרשים גדולים של 1.3-1.8 דונם.

שירותי ציבור: גני ילדים: במתחם זה קיימות 4 כיתות גן בטווח הליכה של כ- 250 מ'. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 8 כיתות גן.

בתי ספר יסודיים: קיימים 3 בתי ספר בטווח ה-500 מ': 2 בתי ספר ממלכתי דתי ו-1 חרדי, כנ"ל בטווח ה-750 מ'.

חינוך על יסודי: בטווח 1500 מ' קיימים 8 מוסדות: יש במתחם 4 בתי ספר חרדים, 2 ממלכתיים, 1 מיוחד ו-1 אקסטריני. שירותי בריאות: במתחם קיימת טיפת חלב אחת. שירותי דת: יש במתחם 16 בתי כנסת. קהילה: המתחם אינו נהנה משירותי קהילה. **תכנון תחבורתי:** שכונת נאות הרצל ממוקמת מצפון לרחוב הרצל בקטע הכניסה לעיר בין מחלף נתניה לצומת רחובות פתח תיקווה וזיאל. 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. תיזרש תוכנית תנועה לשכונה. **תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025":** רחוב וזיאל 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' וזיאל.

הנחיות כלליות:

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

1. **תכנון מתחמי:** למתחם בשלמות. **גמישות:** באישור מהנדס העיר ניתן שלא לכלול את חלקות 171, 170, 169, 167, 166, 165, 172, 173 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 מבוניים 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. 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 שיומקו.
 - 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' גליקסון יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+ג). ככל הניתן יש לתכנן ברח' גליקסון בחלק הצפוני, בניינים עד 10 קומות ברוטו (ק+8+ג). חזית מסחרית בקומת הקרקע.
 - ככל הניתן יתוכנן ברח' פרוג בינוי עד 10 קומות ברוטו, עד 5 יח"ד בקומה.
 - בכפוף לאישור מהנדס העיר, תתאפשר בניית מרכז מסחרי.
 - 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. גמישות: באישור מהנדס העיר עד 5 דירות בקומה.
 - 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 ברחוב פרוג וגליקסון ברוחב של 3 מטר לפחות. **גמישות:** צמצום זיקת ההנאה באישור מהנדס העיר.
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.
10. **מדיניות תכנון:** מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.
11. **שלביות:** במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תיזרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.

הנחיות חברתיות:
<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 מוטה תחזוקה.
היטלי השבחה:
<ol style="list-style-type: none"> א. בתוכניות פינוי בינוי במתחם זה, יחולו היטלי השבחה מלאים (50%). ב. בתוכניות אחרות במתחם זה, יחולו היטלי השבחה על פי חוק.
הנחיות פרטניות:
<p>גוש 8284 חלקות 171, 170, 169, 167, 166 – פרוג 2, 4, 6 גליקסון 28, 30: ככל שחלקות אלו לא יצורפו למתחם התכנון, ניתן יהיה לצרפם למתחמי תכנון אחרים סמוכים או לחילופין 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