

תאריך: 06/02/2020
י"א שבט תש"ף

מרחב תכנון מקומי כפר-סבא

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)
ישיבה מספר: 20200002 ביום שני תאריך 03/02/20 ח' שבט, תש"ף בשעה 19:00

השתתפו:

חברים:

רפי סער	ראש העיר ויו"ר הוועדה
דני הרוש - סגן ראש העיר	חבר
עו"ד איתן צנעני - סגן ומ"מ ראש העיר	חבר
אמיר קולמן	חבר
עילאי הרסגור הנדן - סגן ראש העיר	חבר
לירית שפיר שמש	חברה
אורן כהן - משנה לראש העיר	חבר
עו"ד עדי לוי סקופ	חברה
הדר לביא	חברה
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן	חבר
אמיר סילבר	חבר
עו"ד קרן גרשון - חגואל	חברה
עו"ד יוסי סדבון	חבר
רו"ח תהילה מימון	חברה
סגל:	
איתי צחר	מנכ"ל העירייה
עו"ד אלון בן זקן	יועץ משפטי
עליזה זיידלר גרנות	מהנדסת העיר
מיכל שרייבר - גלבנדורף	אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון
איציק בן יצחק	מנהל מנהלת התחדשות עירונית
שרית שיליאן	מנהלת מח' רישוי בניה
מעין חיימסון	מנהלת תפעול הוועדה

לא השתתפו

חברים:

ד"ר אסנת ספורטה - משנה לראש העיר	חברה
ד"ר רפאל קובי	חבר
פליאה קטנר	חברה
מאיר מנדלוביץ'	חבר
עו"ד אהוד יובל לוי	חבר
ממה (אברהם) שיינפיין	חבר

חבר	צביקה צרפתי
	נציגים:
נציג רשות כבאות והצלה	ניר אלעזר
מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה	ורד אדרי
מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון	אורן תבור
מתכנתת סביבה היחידה האזורית לאיכות הסביבה	היאלי מרקו
נציג שר הבריאות	ולרי שולמן
נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה לקידום התכנון והבניה והסביבה בישראל	אהוד פלקוביץ
ד.צ. 02496 צ.ה.ל.	בני אלטשול
נציג רשות העתיקות	ענאן עזב
נציג מינהל מקרקעי ישראל	דוד אמגדי
נציגת שר התחבורה	שני משיח
ראש צוות תכנון צפון, לשכת התכנון מחוז מרכז	תמי ראם וגנר
לשכת התכנון מחוז מרכז	אפרת פרחי
נציגת השר לביטחון פנים	שני כנעני
נציג שר המשטרה	משה אדרי
נציגת שר האוצר	יפה בן שחר
מבקר העירייה	סגל:
	דוד תורג'מן

מיקום ישיבה:

חדר ישיבות – לשכת ראש העיר
הישיבה נפתחה בשעה 19:11 במניין חוקי עפ"י סע' 42 לחוק התכנון והבניה.

הישיבה החלה בנוכחות:

רפי סער – יו"ר הוועדה
דני הרוש – חבר
עו"ד איתן צנעני – חבר
אמיר קולמן – חבר
עילאי הרסגור הנדין – חבר
לירית שפיר שמש – חברה
אורן כהן – חבר
עו"ד עדי לוי סקופ – חברה
הדר לביא – חברה
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן – חבר
אמיר סילבר – חבר
עו"ד קרן גרשון חגואל – חברה
עו"ד יוסי סדבון – חבר
רו"ח תהילה מימון – חבר

קרן גרשון חגואל עזבה את הישיבה בשעה 20:35
איתן צנעני עזב את הישיבה בשעה 20:40

הישיבה ננעלה בשעה 20:46.

על סדר היום:

1. חילופי גברי בוועדת המשנה לתכנון ובניה
2. מסמך התחדשות עירונית
3. בקשת חברת המועצה תהילה מימון לדיון במליאה – בבקשה להיתר מס' 20190391 בית ספר יצהר רח' רמז דוד 33.
4. בקשת חבר המועצה פינחס כהנא לדיון במליאה - בבקשות להיתר מס' 20190457 , 20190448 , 20190455 , 20190458 הקמת שלטי פרסום - מקסימדיה בע"מ

סעיף 1: חילופי גברי בוועדת המשנה לתכנון ובניה

א. הצעת החלטה: מאשרים למנות את חבר המועצה דני הרוש במקומה של חברת המועצה אסנת ספורטה.

הצביעו:

10 בעד – אמיר קולמן, איתן צנעני, לירית שפיר שמש, עדי לוי סקופ, יוסי סדבון, פינחס כהנא, רפי סער, דני הרוש, עילאי הרסגור הנדין, אורן כהן
1 נגד - תהילה מימון
3 נמנעים – קרן גרשון חגואל, אמיר סילבר, הדר לביא

ב. הצעת החלטה: מינוי חברת המועצה קרן גרשון כממלאת מקומו של יוסי סדבון בוועדת משנה לתכנון ובניה במקומה של תהילה מימון.

הצביעו:

12 בעד – אמיר קולמן, איתן צנעני, לירית שפיר שמש, עדי לוי סקופ, יוסי סדבון, פינחס כהנא, דני הרוש, עילאי הרסגור הנדין, אורן כהן, קרן גרשון חגואל, אמיר

מס' דף: 4

סילבר, הדר לביא
2 נמנעים – רפי סער, תהילה מימון

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	כס/345/א	שטחי שרות בהתאם לתקנה 13				6
2	דע/כס/התחדשות1	מדיניות כלל עירונית להתחדשות עירונית				8

דיון עקרוני: דע/כס/התחדשות1**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20200002 בתאריך: 03/02/2020

שם: מדיניות כלל עירונית להתחדשות עירונית

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

גבולות

כלל העיר

בעלי עניין:

הוועדה המקומית כפר סבא

יזם/יוזם:**מטרת הדיון**

אימוץ מליאת הוועדה המקומית מסמך מדיניות להתחדשות עירונית

רקע

מסמך זה, במתכונתו הנוכחית, מובא לדיון במליאת הוועדה המקומית לאחר שהוצג לראשונה בועדת המשנה לתכנון ובנייה בתאריך 9.9.19, בה הוחלט כי המדיניות תובא לקבלת הערות מחברי המועצה, נציגי המתכננים הפועלים בעיר וארגון הקבלנים והבונים, כל זאת בטרם תובא לאישור מליאת הוועדה המקומית. אי לכך המדיניות הוצגה לחברי המועצה בשני מפגשים שונים, נערכו שני מפגשים עם נציגי איגוד הבונים והקבלנים מחוץ השרון וכן מפגש עם אדריכלים המתכננים תכניות התחדשות עירונית בעיר. ב דיונים אלו הועלו סוגיות מקצועיות בנוגע למרכיבי המדיניות והתקבלו הערות אשר חלקן התקבלו וחלקן נדחו (מצ"ב נספח ג'). בהתאם לתהליך זה המסמך עודכן ונערך מחדש ומובא לדיון בגרסה זו.

**דיון במליאה לגיבוש מדיניות כלל עירונית
להתחדשות עירונית בכפר סבא | פברואר 2020**

עיריית כפר סבא והוועדה המקומית קבעו כאחד מהיעדים העיקריים לקידום, את פיתוח והתחדשות העיר הוותיקה, אם באמצעות תמ"א 38 "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה" (להלן תמ"א 38) לסוגיה, או אם באמצעות תכניות פינוי בינוי. מטרת מסמך זה להגדיר מדיניות סדורה וברורה לקידום הליכי התחדשות עירונית בעיר כפר סבא.

לוועדה המקומית מוגשות תכניות בניין עיר ובקשות להיתר רבות העוסקות בהתחדשות עירונית. תכניות אלו, מוגשות מרמת המגרש הבודד ועד למספר חלקות צמודות זו לזו. **העדר כלים ברורים** לתכניות שעניינן בין היתר, הבטחות לדיון חדש ומשופר, יוצר לעיתים הבטחות שווא לדירורים, חוסר תאימות בציפיות ותסכול ואף מעכב הוצאה לפועל של הליכי ההתחדשות התכנוניים. מטרת מסמך זה הינה לקבוע מדיניות, ארגון כלים, לכל אזור ומגרש בעיר, מתוך ראייה כלל עירונית ועד למגרש הבודד, על מנת להגדיל את הוודאות התכנונית, לקצר את לוח הזמנים, להביא לתכנון עירוני מיטבי ולאחד את הציפיות והדיון המשותף בין הרשות המקומית, היזם והדיר. מסמך מדיניות זה הינו מסמך כולל וראשון המובא לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. בהמשך לו ובהתאם לכלליו, תאפשר הוועדה המקומית לקדם הליכי רישוי ותכנון אם באמצעות היתרי בנייה ואם ע"י תכניות בניין עיר. מסמך זה יעודכן מעת לעת בהתאם לצורך וזאת ע"י דיון ואישור בוועדה המקומית. יובהר כי מדיניות העירייה ואופן ההתחדשות העירונית בכל מתחמי הבינוי איננה אחידה ולא מהווה ראייה תכנונית גורפת ותותאם באופן פרטני לכל אזור/מתחם/מגרש, באופן התואם לו ספציפיות לפי אפיוניו, מיקומו במרחב הציבורי קרבתו לנקודות עניין בעיר והשתלבותו לאור תשתיות קיימות ונדרשות באזור בו הוא מצוי.

א. תמ"א 38 על תיקוניה**1. על אילו מבנים חלות הוראות התמ"א:**

- 1.1. התוכנית חלה רק על מבנים קיימים אשר ניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1980 - ואשר נקבע על ידי מהנדס כי אינם עומדים בתקן 413 לרעידות אדמה ונדרש חיזוק.
- 1.2. על פי הוראות התמ"א, התוכנית אינה חלה על מבנים המיועדים להריסה ע"פ תכנית בנין עיר תקפה או ע"פ צו סופי של בית המשפט.
- 1.3. על פי הוראות התמ"א, התכנית אינה חלה על מבנים אשר ניתן להם היתר לתוספת בנייה החל 18.5.2005.
- 1.4. על פי הוראות התמ"א התכנית חלה על מבנים שיעוד הקרקע מאפשר מעל 2 קומות ומעל 400מ"ר. (קומת הגג אינה נכללת כקומה).

2. **חלות תמ"א 38 על מבנה "צמוד קרקע"**
 - 2.1. הגדרה – "בית צמוד קרקע" שגובהו בפועל ו/או ע"פ תכנית מאושרת עד 2 קומות על עמודים וגג והוא מהווה יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו ו/או בית דו משפחתי ו/או רצף טורי צמודי קרקע".
 - 2.2. על פי מדיניות הוועדה המקומית לא יינתן היתר בנייה על פי תמ"א 38 למבנים צמודי קרקע, בהתאם להגדרה בסעיף 2.1.
 - 2.3. לא יינתן היתר לתמ"א 38 במרקמים המיועדים לצמודי קרקע אשר מאופיינים ביעוד הקרקע- "מגורים א'", "מגורים ב'", "מגורים ב' מיוחד." "
 - 2.4. למבנה קיים שהוגדר על פי מדיניות זו כצמוד קרקע, וסביבתו הקרובה מאופיינת בבנייה רוויה כגון מגורים ג', יתאפשר לבצע התחדשות עירונית ולבחון את הגדלתו במסגרת תכניות בניין עיר בלבד ולא באמצעות תמ"א 38.
3. **בדיקה מקדמית לפני הגשת בקשה להיתר**
 - 3.1. בקשות להיתרי בנייה על פי תמ"א 38 באזור 1, 1א, 3א על פי תכנית המתאר המופקדת, יחויבו בבדיקה מתחמית על ידי הצוות המקצועי בטרם יותר קידום הבקשה להיתר, זאת על מנת לבחון אמצעי ההתחדשות העירונית המיטבי במקום זה.
 - 3.2. הפנייה בשלב ראשוני תעשה מול המינהלת להתחדשות עירונית, ורק באמצעותה ובתיווכה תקודם העבודה אל מול אגף התכנון.
 - 3.3. לצורך פנייה ראשונית יש להגיש למינהלת התחדשות עירונית בקשה למידע ראשוני ובו יפורט תיאור מצב קיים של המבנה ומצב מבוקש: כמות יחידות דיור, מספר קומות, סוגי יחידות הדיור (דירות גן, דירות גג, דירות טיפוסיות) וכיוצ"ב. מסמך מפורט ובו דרישות המידע יוכן ע"י הצוות המקצועי ויהיה זמין לכל דורש.
4. **תמ"א 38 במתחמי פינוי בינוי**
 - 4.1. לא יינתן היתר בנייה לפי תמ"א 38 באזורים בהם נשקלת החלופה לקדם תכניות לפינוי- בינוי ומתחמים שהוגדרו כמתחמי התחדשות עירונית.
 - 4.2. הוועדה המקומית תגדיר את המתחמים במסגרת תכניות אב לאזורים השונים.
 - 4.3. עד להגדרות לכלל העיר אשר יובאו לעיון ואישור הוועדה המקומית, תבחן כל בקשה להיתר וכל תכנית לגופה במסגרת מקדימה של בקשת המידע התכנוני(מצ"ב מפה ראה נספח א').
5. **תוספת יחידות דיור**
 - 5.1. **בעיבוי וחיזוק** – מספר הדירות הנוספות לא יעלה על מספר הדירות הקיימות בכפוף לעמידה בתנאי הוועדה המקומית.
 - 5.2. **בהריסה ובנייה** – מכפיל הדירות ביחס למספר הדירות הקיים יחושב ע"פ דו"ח כלכלי שיוכן מעת לעת ע"י שמאי הוועדה לאזורי העיר השונים. מכפיל יחידות הדיור יקבע על פי ערכי הקרקע ובהתאם המלצת דו"ח כלכלי.
6. **גובה המבנים**
 - 6.1. **בהריסה ובנייה** - ניתן יהיה לבקש תוספת של עד 2 קומות בהקלה מעבר לתוספת קומות תמ"א 38 (תוספת של 1.5/2.5/3/3.5 קומות מתוקף הוראות תמ"א 38 תיקון 3א' בהתאמה לגובה מבנה קיים).
 - 6.2. תוספת הקומות תבחן ביחס למבנים הקיימים בסביבה הקרובה, לרוחב זכות הדרך, לצורך התכנוני בתוספת הקומות ולצורך שיפור עיצוב המבנה.
 - 6.3. כל תוספת תידרש בהנמקה תכנונית ובכל מקרה גובה המבנים לא יעלה על הגובה שהומלץ לאזור זה במדיניות החדשה לעדכון תכנית המתאר הכוללת שאושרה במליאת הוועדה המקומית.
7. **הנחיות תכנון נפחיות לתמ"א 38 –**

רוחב דרך	גובה בינוי	קווי בנין			זיקת הנאה במפלס הקרקע
		קדמי	אחורי	צידי	
נדרש תכנון כולל ו/או תכנית בינוי ו/או תכנון תנועה - בשיקול דעת מהנדסת העיר					
7 מ' או פחות, או דרך ללא מוצא 8 מ' או פחות	ק+7+	4 מ' (יותר להבליט מרפסת ב- 1 מ')		3 מ'	3 מ'
8 מטר					
9 מטר					
10 מטר					
		3 מ' (יותר להבליט מרפסת ב- 1			1 מ'

מס' דף: 10

11 מטר		מ'או לפי קו בניין תבע"י		
12 מטר או יותר		ק+8+ג	2 מ'	בקו בנין אפס, בסמכות הועדה לדרוש זיקת הנאה של 1 מ'
הערות: א. בכפוף לגבהי תכנית המתאר הכוללנית ב. במקום בו קו הבנין ע"פ רוזטה קטן מקו בנין קדמי ע"פ הטבלה, יקבע קו הבנין לפי הרוזטה, אך לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לאותו קו.				

8. מבנים לשימור

- 8.1. תמ"א 38 לא תחול על מבנה שנכנס לרשימת השימור הקיימת או על מבנה שנמצא בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי ולא נקבע כי הוא ברשימת השימור לעת הזו.
- 8.2. ככל שוועדת השימור, במסגרת הכנת תכנית השימור תמצא כי אין מניעה להרוס המבנה או להוסיף לו תוספות בנייה עקב ניקוד נמוך לנושא השימור, הרי שהיא גם תקבע חלות של תמ"א 38.

9. חניות

9.1. בעיבוי וחיזוק

- 9.1.1. מספר החניות יקבע על פי מספר החניות הקיימות בהיתר המקורי ותוספת מקום חנייה אחד על כל יחידת דיור חדשה.
- 9.1.2. באם ידרשו מכפילי חניה, יורחקו המכפילים כ-1 מ' לפחות מקו מגרש גובל לרחוב.
- 9.2. **בהריסה ובנייה**
 - 9.2.1. יבנו חניות תת קרקעיות בלבד. מקומות החניה יתוכננו ברמת שרות 1; באזורים נקודתיים בחניון תיבחן האפשרות להקל ברמת השרות בשל אילוצי תכנון, לשיקול הוועדה המקומית
 - 9.2.2. מספר החניות יהיה על פי התקן הבא. חניה אחת לכל דירה עד 120 מ"ר. עד שתי חניות ליחידות דיור מעל 120 מ"ר. לוועדה המקומית הסמכות להקטין את תקן החנייה.
- 9.3. **כניסת רכבים** - לכל מגרש תתאפשר כניסת רכבים אחת. למגרש פינתי הגובל בשני רחובות תישקל האפשרות למתן שתי כניסות. לכל מגרש תיבדק האפשרות לכניסת חניה משותפת עם רישום זכות מעבר יחד עם מגרשים גובלים.
- 9.4. **תכנית התנועה והחנייה** תערך ע"י יועץ תנועה מוסמך בלבד בתיאום עם מחלקת התנועה של מנהל ההנדסה.

10. פיתוח המגרש

- 10.1. יש לתכנן רצועת גינון משותפת בחזית הקדמית הפונה לרחוב ברוחב של כ-2 מטר ולא יפחת ממטר. ככל הניתן רצועה זו תשמש לנטיעות ושטחי חילחול וניהול מי נגר של המגרש
- 10.2. יתוכנן גינון משותף ככל הניתן על פי תנאי המגרש, לרבות נטיעת עצים בחזית המגרש בתאום עם אדרי' הנוף של אגף ההנדסה.
- 10.3. בהריסה ובנייה שטחי הגינון לא יפחתו מ- 15% משטח המגרש הפנוי מתכסית, בהם תיכלל רצועת גינון משותפת בחזית הקדמית הפונה לרחוב.
- 10.4. ניהול מי נגר - יש לשמור לפחות 15% משטח המגרש כשטח חדיר מים לחלחול מי נגר עליון (אפשרי ששטח זה יהיה בחפיפה עם השטח המגונן) לחילופין יישקל פתרון איגום וניהול מי נגר עילי ע"י הידרולוג לאישור אגף ההנדסה באופן שיתאפשר להקצות פחות מ-15% לשטחי חלחול במידה ויוצגו פתרונות טכניים נוספים כגון מיכל אגירה והשהייה. בורות חלחול לא יהוו פתרון לצורך זה.
- 10.5. תכנון הפיתוח יועבר לאישור אדריכלית הנוף במנהל הנדסה.
- 10.6. ככל והחלקה גובלת בעצים ותיקים במרחב הציבורי יש לצרף התייחסות אגרונם.
- 10.7. לא יינתן תכנון מרתף בקו 0 של מגרש הגובל בעצים לשימור במרחב הציבורי. יתכן ויידרש פרט/חתך לגדר המגרש על מנת לשמור על תחום השורשים של העצים לשימור.
- 10.8. גובה חצר הגובלת ברחוב יהיה בגובה הרחוב בכפוף לפתרון נגישות כחוק למבנה.
- 10.9. גובה מפלס השטח המפותח בין קו הבניין לקו המגרש לא יעלה על 60 ס"מ מגובה פני הקרקע הסמוכה ברחוב, וזאת על מנת ליצור חצרות המהוות המשך הרחוב ויצירת קשר עין בין הרחוב לבניין. במקרים נקודתיים בשל בעיות הכרוכות בטופוגרפיה או קווי ביוב יובא לאישור מול מהנדס/ת העיר.

11. דירות גן

מס' דף: 11

- 11.1. דירות גן וחצרות הדירות יתוכננו לעורף המגרש או לצד המגרש בלבד ולא יפנו לחזית הרחוב. ככל שהמגרש גובל בעורפו בשצ"פ, יינתנו הנחיות פרטניות.
- 11.2. ניתן לתכנן דירות גן וחצרותיהן במפלס הקרקע הקיימת הטבעית בלבד ועד 60 ס"מ מעליה, בהתאם לגובה מפלס ה-0.00 שייקבע.
- 11.3. במגרשים משופעים, גובה מפלס ה-0.00 לרבות גובה דירות הגן יקבע ע"י אגף התכנון בהתאם לתנאים הטופוגרפיים.
- 12. מרחבים מוגנים (ממ"ד)**
- 12.1. **עיבוי וחזוק** - ככל הניתן, לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הרחוב.
- 12.2. **הריסה ובנייה** - יש לתכנן את הממ"ד בצמוד ככל הניתן לגרעין המבנה וזאת על מנת לאפשר נראות נמוכה במידת האפשר של הבניין אל הרחוב.
- 13. תיקי מידע להיתר לתמ"א 38** – תיקי מידע יחויבו בהשלמת הנחיות מרחביות פרטניות למבנה.
- 14. כתב שיפוי** - לכל היתר בנייה על פי תמ"א 38 יידרש הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה בהתאם לנוסח המצורף כנספח לתמ"א 38.
- 15. תמ"א 38 במגרשים סמוכים** –
- 15.1. בבקשה להיתר לשני בנייני תמ"א 38 הצמודים לזה לזה, תבחן האפשרות למתחם תכנוני אחד בתב"ע. ככל שימצא כי אין היתכנות לכך, יידרש תכנון משותף בהיבטי כניסה משותפת למרתף חנייה, רחבת כיבוי אש וכדומה.
- 15.2. לא תותר הצמדת מבנים לבניין אחד מאוחד על מנת לא לפגוע במרקם הבינוי הקיים, אך במקרים של אילוצים תכנוניים כל פרויקט ייבחן לגופו. אם יתאפשר איחוד מגרשים הנ"ל יתבצע לפי קווי בניין המאושרים בתכנית לפי שיקול דעת אגף התכנון.
- 16. מגרש מינימלי**
- מגרש לתמ"א 38 להריסה ובנייה, לא יפחת משטח של 450 מ"ר / השטח המאושר בתב"ע, לפי הקטן מבניהם - שהינו גודל מינימלי המאפשר בניית 2 דירות בעלות גודל סביר בקומה ומבואה קומתית בקווי בניין תב"עיים וחניון תת קרקעי. ככל שהמגרש קטן מ-450 מ"ר נדרש לבחון תכנית לאיחוד עם מגרש נוסף.
- 17. קווי בניין בתמ"א 38/2 הריסה ובנייה** –
- תתאפשר הקלה של עד 3 מ' לקווי בניין צידיים (כולל מרחק ממסתורי הכביסה) במידת הצורך, לשיקול הוועדה המקומית ובכפוף להגשת תכנית צל למבנים הסמוכים המציגה מרווחים ראויים בין המבנים הקיימים בבלוק.
- 18. תשתיות חשמל תמ"א 38**
- 18.1. חדרי טרפו/ חדרי השנאה/ וחדרי מיתוג השייכים לחברת חשמל או לגורמים פרטיים, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע בלבד, תוך שמירה על מרחק תקני מדירות המגורים. בהיתר הבנייה יוצגו האלמנטים הדרושים לבטיחות. דוח סביבה/ קרינה יוגש במסגרת היתר הבנייה לאישור היחידה הסביבתית.
- 18.2. במרתף החנייה התת-קרקעי **תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים**, בכפוף לחוות דעת סביבתית אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה.
- 18.3. בפרויקטים להריסה ובנייה סמוכים לעמודי חשמל נושאי שנאים תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו תת קרקעי, מתוך מגמה להוביל להטמנת קווי החשמל בעיר.
- ב. מתחמי פינוי בינוי**
- להלן איתור ראשוני של מתחמי התחדשות, כפי שעלו מתוך תכניות מאושרות, תכניות ובקשות להיתר שהוגשו ע"י פרטיים וע"י העירייה. מצ"ב רשימת איתור ראשונית למתחמי פינוי בינוי **בנספח א'**. שכבת מתחמי התחדשות עירונית מופיעה באתר ה-GIS העירוני.
- 1. עקרונות חישוב השטחים ומספר יחידות הדיוור** : לצורך חישוב כלל נפחי הפרויקט והגדרת יחסי שטחי הבנייה הקיימים והמתוכננים להלן :
- 1.1. חישוב שטח הכולל של הפרויקט**

- 1.1.1. עבור עמידה בתקן 21, שהינו התקן לחישוב רווחיות מינימלית, תחושב **הוספת 12 מ"ר לשטח לכל יחידת דיור קיימת בהיתר או הרשומות על פי דין + מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור - קיימות ונוספות.**
 - 1.1.2. אין באמור קביעה על גודל יחידות התמורה שיינתנו על ידי היזם לדיירים הקיימים.
 - 1.1.3. השטחים כוללים ממ"ד.
 - 1.1.4. מרפסות יתווספו על פי התקנות.
 - 1.1.5. יחידות דיור קטנות במיוחד תוגדל התמורה ובתנאי שגודל יחידת הדירה לא יעלה על 65 מ"ר שטח פנים דירתי (עיקרי + שרות)
2. **חישוב שטחים בעבור תכנית הרחבת מאושרת ללא מימוש/מימוש חלקי**
 - 2.1. ככל שמומשו זכויות מתכנית הרחבה אחידה, תינתן זכות ל- 100% משטחי ההרחבות בתוספת 12 מ"ר לשטח דירה קיימת.
 - 2.2. ככל שלא מומשו זכויות מתכנית ההרחבה תינתן זכות ל-30% משטחי ההרחבה לשטח דירה קיימת בתוספת 12 מ"ר.
 - 2.3. השטחים כוללים ממ"ד.
3. **חישוב מספר יחידות הדיור**

מכפיל יחידות הדיור יקבע על פי ערכי הקרקע ובהתאם המלצת דו"ח כלכלי על פי תקן 21. בממוצע עומד על מכפיל 3: 1 (נכון לדצמבר 2019) בהתאם לבדיקות כלכליות מעת לעת של הוועדה המקומית.
4. **גובה המבנים**

גובה המבנים במתחמי פינוי בינוי לא יעלה על 22 קומות ברוטו (קרקע+20+גג) בכפוף למסמכי המדיניות האזוריים, תכנית המתאר הכוללת המעודכנת ואישור הוועדה המקומית.
5. **חניות**
 - 5.1. בתכניות התחדשות עירונית יבנו חניות תת קרקעיות בלבד ברמת שירות 1. במקומות נקודתיים תיבחן האפשרות להקל ברמת השרות.
 - 5.2. תקן החניה יהיה חניה אחת לכל דירה עד 120 מ"ר. עד שתי חניות ליחידות דיור מעל 120 מ"ר.
 - 5.3. באזורים הסמוכים למתע"ן תישקל האפשרות להפחתת התקן בהתאם לתקנות.
 - 5.4. תכנית התנועה והחנייה תערך ע"י יועץ תנועה מוסמך בלבד בתיאום עם מחלקת התנועה של מנהל ההנדסה.
 - 5.5. בכל תכנית נדרש יהיה לבחון שילוב חניון ציבורי עילי ו/או תת קרקעי כחלק מההפרשות לצרכי ציבור.
 - 5.6. לוועדה המקומית הסמכות להקטין את תקן החנייה.
 - 5.7. חניונים תת קרקעיים יהיו בחנייה רגילה בלבד. ככל שיתבקשו מכפילי חנייה, הם לא יעלו על 25% מכלל החניות בחניון.
6. **דירות גן**
 - 6.1. אישור דירות גן במתחמי פינוי בינוי תישקלנה באופן פרטני בהתאם לאופי הבינוי המוצע של כל בניין במסגרת התכנית.
 - 6.2. לא יאושרו דירות גן בבניינים מעל 11 קומות ברוטו, דהיינו בבניין המוגדר כ"בניין גבוה" וזאת על מנת לאפשר שטחים משותפים פתוחים ופנימיים נרחבים העונים על צרכי מספר רב של דירות.
 - 6.3. במבנים בהן יאושרו דירות גן, דירות גן וחצרות הדירות יתוכננו לעורף וצידי המגרש בלבד ולא יפנו לחזית הרחוב.
 - 6.4. דירות גן וחצרותיהן יתוכננו במפלס המדרכה הקיימת הטבעית בלבד ועד 60 ס"מ מעליה, בהתאם למפלס ה-0.00 שייקבע.
7. **תמריץ למגרשי צמודי קרקע במתחמי פינוי בינוי**

תכנית פינוי בינוי הכוללת בתחומה בינוי משולב של בנייה רוויה ושל מבנים צמודי קרקע קיימים, תאפשר תוספת של עד 100% זכויות ביחס למצב המאושר למגרשים צמודי הקרקע על מנת שאלו יהיו תמריץ להיכנס למתחם ההתחדשות עירונית.
8. **צורכי ציבור ושטחים מבונים ציבוריים**
 - 8.1. תכניות פינוי בינוי יכללו הפרשות לצרכי ציבור ביניהן שטחים לבנייני ציבור (שב"צ), שטחים פתוחים לציבור (שצ"פ), הרחבת דרכים, שטח ציבורי מבונה (עירוב שימושים) והכל בהתאם לפרוגרמת צרכי ציבור ומסמכי המדיניות האזוריים. הפרשה זאת תיקבע באופן שיהלום את הגידול הצפוי באוכלוסייה במתחם הספציפי וכן את הגידול המצטבר והעתיד בסיבבה התכנון הרלוונטי, לרבות צרכי תכנון כלל עירוניים.

- 8.2. צרכי הציבור שיופרשו בתכניות פינני בינוי לא יפחתו מהאמור במדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור של מינהל התכנון (אוגוסט 2018).
- 8.3. קומה ציבורית בבניין מגורים (הקצאה ורטיקלית) תישקל באופן פרטני.

9. פיתוח:

נספח הפיתוח בתכנית פינני בינוי יעשה בתיאום עם אגף תכנון ואדריכלית הנוף של מנהל ההנדסה וע"פ הנחיות פרטניות בהתאם לתכנית המוצעת.

10. תשתיות חשמל תכניות פינני בינוי

- 10.1. חדרי טרפו/ חדרי השנאה/ וחדרי מיתוג השייכים לחברת חשמל או לגורמים פרטיים, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע בלבד, תוך שמירה על מרחק תקני מדירות המגורים. בהיתר הבנייה יוצגו האלמנטים הדרושים לבטיחות. דוח סביבה/ קרינה יוגש במסגרת היתר הבנייה לאישור היחידה הסביבתית.
- 10.2. במרתף החנייה התת-קרקעי **תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים**, בכפוף לחוות דעת סביבתית אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה.
- 10.3. בפרויקטים להריסה ובנייה סמוכים לעמודי חשמל נושאי שנאים תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו תת קרקעי, מתוך מגמה להוביל להטמנת קווי החשמל בעיר.

11. חברה וקהילה

- 11.1. **תסקיר חברתי** - בכדי לשמר ולחזק את הקהילה הקיימת במרקם הוותיק של העיר, לצורך תכנון תמהיל מותאם ובכדי למנוע תופעות שליליות כגון עילות "ג'נטריפיקציה" (מעבר אוכלוסייה ותיקה); תידרש כל תכנית פינני בינוי בהכנת תסקיר חברתי כבר בשלבים מוקדמים בכדי להוות כלי תכנוני משפיע. התסקיר יוכן על ידי יועץ חברתי מוסמך שיועסק ע"י היזם, בהתאם ל"מדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית" שהוכן על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. התסקיר יכלול המלצות לתהליך התכנון, לתוצרי התכנון ולבניית תכנית עבודה לליווי הדיירים לאורך חיי הפרויקט.
- 11.2. **קרב תחזוקה** - בתכנית פינני בינוי יש להגדיר קרב תחזוקה ל-15 שנים לפחות עבור הדיירים המקוריים (הנושא ייבחן ברמה שמאית). תנאי למתן תוקף בתכנית פינני-בינוי יהיה הצגת הסכם בין דיירים ליזם בעניין קרב התחזוקה.
- 11.3. **שיתוף ציבור** - הליכי פינני בינוי – יחויבו בתהליך שיתוף ציבור, לדיירי הפרויקט ולסביבה הקרובה.
- 11.4. במתחם פינני-בינוי הכולל בנייה לגובה, יש לבחון במסגרת ההסכם הקנייני אל מול הקבלן, מתן אפשרות לתושבים הוותיקים לבחור האם לעבור להתגורר בבניינים מסוג רבי קומות גבוהים, או לחילופין בבניין מטיפוס בנייה נמוך יותר.
- 11.5. במסגרת תכניות לפינני-בינוי במקביל להוספת שטחי ציבור כנדרש, יומלץ להוסיף שטחי מסחר ותעסוקה במיקומים אסטרטגיים על מנת להגדיל את הכלכליות העירונית.

ג. מסמכי מדיניות אזוריים

1. מנהל ההנדסה יקדם מסמכי מדיניות לאזורים השונים ברחבי העיר לצורך קביעת מדיניות התחדשות עירונית מפורטת למתחמים שונים בעיר, באופן שיכללו את כל סוגי ההתחדשות העירונית: תכניות פינני בינוי, תמ"א 38/חזוק ועיבוי, תמ"א 38 הריסה ובנייה ותוספות בנייה מכוח תב"ע קיימת או מבוקשת, 2. להלן רשימת מתחמי תכנון למסמכי המדיניות (ראה נספח ב') תחומי התכנון הן קומפילציה של תכנית המתאר ואזורי הרישום של אגף החינוך. שמות המתחמים הינם ע"פ בתי הספר היסודיים במתחם, או ע"פ הגדרת תכנית המתאר.

2. רשימת המתחמים למסמכי מדיניות

מתחם 1 – הארגז (לב העיר)

גבולות: בצפון רחוב הכרמל במזרח רחוב תל חי, בדרום רחוב בן גוריון ובמערב רחוב סוקולוב/ברל כצלסון.

* לא יאושרו פרויקטי תמ"א 38/1 עיבוי וחזוק על ציר ויצמן, המהווה את מרכז המע"ר.

מתחם 2 – ברנר

גבולות: בצפון רחוב ויצמן, במזרח רחוב סוקולוב, בדרום כביש 531, במערב רחוב טשרניחובסקי.

מתחם 3 – יצחק שדה אוסישקין

גבולות – בצפון וויצמן ורחוב בן גוריון, מזרח רחוב הראשונים, בדרום רחוב תל אביב יפו ובמערב רחוב סוקולוב.

מתחם 4 – מתחם גורדון

גבולות : צפון רחוב בן יהודה, במזרח הפארק העירוני, בדרום רחוב וויצמן, במערב רחוב תל חי

מתחם 5 – גולדה מאיר

גבולות : בצפון רחוב בן יהודה, במזרח רחוב תל חי, בדרום רחוב הכרמל, במערב רחוב ז'בוטינסקי.

מתחם 6 – בן גוריון

גבולות : בצפון רחוב בן יהודה, במזרח רחוב ז'בוטינסקי, בדרום רחוב וויצמן ובמערב רחוב טשרניחובסקי.

מתחם 7 – יוספטל

גבולות : בצפון רחובות המלך ינאי/יחזקאל, במזרח רחוב מצדה, בדרום רחוב דוד המלך ובמערב רחוב לוי אשכול.

מתחם 8 – עלייה

גבולות : המבנים שמצפון ודרום לרחובות דוד רמז והאחדות.

3. מסמך המדיניות האזורי יוכן ע"פ הגדרתו בסעיף 22 לתמ"א 38 על תיקוניה.
4. מסמכי המדיניות יוכנו על ידי צוות מקצועי הכולל, אדריכל, יועץ תנועה, יועץ נוף ושמאי וכל יועץ שיעלה על פי צורך.
5. במקביל לכלל מסמכי המדיניות האזוריים, תוכן **פרוגרמה "חכמה" לצרכי ציבור** אשר תתעדכן באופן קבוע מהנתונים של כל פרויקטי ההתחדשות העירונית לסוגיהם.
6. מסמך המדיניות האזורי יעסוק באפיון השכונה והאזור בדגש על קיבולות, מרקמים קיימים, בינוי, תנועה, פרוגרמה, כלכלה חברה וקהילה.
7. מסמך המדיניות האזורי ייצר ארגון כלים להתחדשות עירונית וייתן דגשים ועקרונות מנחים במסגרתו יאותרו מתחמים לתכניות פינני בינוי, דגשים מקומיים להתחדשות על פי תמ"א 38 וכיוצ"ב.
8. על בסיס הנתונים של תכנית האב יינתנו המלצות לשלביות והתניות ליישום ההתחדשות העירונית באזור לו הוכן מסמך המדיניות.

ד. נוהל קידום תכניות פינני בינוי

1. לצורך קידום תכניות פינני בינוי יש לפנות בשלב הראשון **למינהלת התחדשות העירונית** לקבלת הנחיות לתהליך העבודה ולדרישות ראשוניות לפי הנוהל המוגדר לפנייה.
2. בתחילת העבודה על מתחם התחדשות עירונית נדרש להציג למינהלת ההתחדשות העירונית את המסמכים הבאים:
 - 2.1. פרוטוקול בחירת נציגות בכל בניין ופרוטוקול בחירת עו"ד דיירים. הפרוטוקול יהיה חתום ע"י 51% מהדיירים לכל הפחות.
 - 2.2. פנייה בכתב מנציגות הדיירים ליזם/מארגן לבחינת היתכנות לקידום מיזם התחדשות עירונית במתחם.
 - 2.3. טופס בקשה מלא הכולל פרטים בסיסיים בנוגע למצב תכנוני קיים, מוצע וחברתי. טופס הבקשה המקוון מופיע באתר המידע ההנדסי.
3. עם קליטת החומרים תוצג התכנית למהנדסת העיר ולצוות המקצועי בהנדסה, לצורך בחינת המתחם כמתחם התחדשות עירונית.
4. המינהלת תמסור הודעה בנוגע לאישור או דחיית ההצעה הראשונית ליזם ולנציגות הדיירים.
5. לאחר קבלת "אור ירוק" לקידום תכנון למתחם, היזם יידרש להמציא מסמכים הבאים:
 - 5.1. אישור עו"ד על החתמת בין 35%-50% דיירים בבניין על הסכם ארגון (כולל כנס דיירים) בהתאם לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות).
 - 5.2. דו"ח כלכלי לפי סעיף 21 כולל טבלאות אקסל פתוחות לבדיקת שמאי הוועדה.
 - 5.3. תסקיר חברתי שהוכן ע"י יועץ חברתי מוסמך בהתאם ל"מדריך להכנת דו"ח חברתי במיזמי התחדשות עירונית" שהוכן על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
 - 5.4. חלופות בינוי בהתאם לדרישת מהנדסת העיר ואגף תכנון עיר ותוצאות התסקיר החברתי.
 6. משלב זה ניהול התכנון יעשה ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה בכפוף לעמידה בהוראות הדין ולנהלים בנוגע לקידום תכניות פינני בינוי. הנוהל המלא וטופס הבקשה יצורפו כנספחים.

***הנחייה כללית כחלק ממדיניות להתחדשות עירונית, בנושא עברות וחריגות בנייה : במקרים בהם בוצעו עבירות או חריגות בנייה, הן לא ייספרו במניין הזכויות לפרויקט.**

המלצת מהנדס :

לאמץ את מסמך המדיניות לקידום התחדשות עירונית
מסמך זה יובא לעדכון מעת לעת לדיון בועדת המשנה.

ה ח ל ט ו ת

לאמץ את מסמך המדיניות לקידום התחדשות עירונית, מסמך זה יובא לעדכון מעת לעת
לדיון בועדת המשנה.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : אמיר קולמן, איתן צנעני, לירית שפיר שמש, עדי לוי סקופ, יוסי סדבון, פינחס
כהנא, דני הרוש, עילאי הרסגור הנדן, אורן כהן, קרן גרשון חגואל, אמיר
סילבר, הדר לביא, תהילה מימון, רפי סער