

טיוטא להערות הציבור

מסמך מדיניות – התחדשות על תיקון 139 לחוק (חלופת שקד)

רקע

לאור פקיעת תוקפה של תמ"א 38 באוקטובר 2023 השתנתה מדיניות ההתחדשות הבניינית של הועדה המקומית רחובות. מאז פקיעת תוקפה של תמ"א 38 המדיניות להתחדשות בניינית החלה להתבסס על תיקון 139 לחוק תו"ב.

יודגש כי לצורך מימוש התחדשות הבניינית לפי התיקון הנ"ל נדרש לקדם תכנית בנין עיר.

מטרת מדיניות זו היא להתוות את עקרונות התכנון של הועדה המקומית בהתאם לסעיפי 70, 62א' (סעיפים קטנים 21-24) בחוק. עיקרה מתן מענה לצורכי חיזוק מבנים לרעידות אדמה ומיגונם במסגרת התחדשות בניינית (בניין בודד או צמד מבנים סמוכים), והיא מהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית, המשלים תהליכי התחדשות אינטנסיביים, המקודמים בעיר במסגרת מתחמי פינוי בינוי והעצמת הפיתוח באזורים מוטי מתע"ן בעיר.

המדיניות קובעת מנגנוני התחדשות המהווים צירוף של שני פרמטרים מרכזיים - מיקום המגרש במרקם העירוני וסוג ההתחדשות:

א. קידום תוכניות מכוח תיקון 139 לחוק תו"ב יוגבל לתחום לב העיר (ראה צרופה מס' 1) כפי שהוגדר ברח/2000/ט/2.

ב. סוגי ההתחדשות:

- חיזוק ותוספת למבנה במגרש בודד.
- הריסה ובנייה מחדש למגרש בודד.
- הריסה ובנייה במסגרת איחוד חלקות לכדי מתחם שלא יעלה על 1.5 דונם.
- הריסה ובנייה מחדש במסגרת איחוד חלקות או במסגרת חלופת ניווד הזכויות בין מגרשים שאינם סמוכים כמפורט בסעיפים 70 ג' לחוק תו"ב.

המדיניות הנ"ל היא בעבור תוכניות שיוגשו בשטח שלא יעלה על 1.5 דונם. תוכניות שיוגשו מעל 1.5 דונם יהיו בהתאם למדיניות שאושרה במסגרת מסמך התבחינים להתחדשות עירונית (עיקרי המסמך מצורפים בצרופה מס' 1).

הגדרות

דיוור מכליל – דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.

1. הריסה ובניה

(1) גודל דירה ממוצע: גודל דירה ממוצעת ברוטו: 95 - 85 מ"ר כתלות בצפיפות.

צפיפות מקסימאלית לדונם:

עד 40 יח"ד דונם – בשטח ממוצע של 95 מ"ר + ממ"ד.

עד 45 יח"ד דונם – בשטח ממוצע של 85 מ"ר + ממ"ד.

10% מהדירות יתוכננו כדיור מכליל.

(2) יחס שטחים (נפח):

יחס השטחים יהיה בהתאם לסעיפי 70 לחוק. להלן סעיפי החוק:

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שבו נמצא המבנה הטעון חיזוק (בסעיף זה – המגרש), מעל פני הקרקע, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש אחרי הגדלתו לפי פסקה זו ולפי כל תכנית, מעל פני הקרקע, לא יעלה על 400% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, מעל פני הקרקע (בסעיף זה – שיעור הגדלת השטח הכולל); לעניין פסקה זו –
 - ב. שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן ייכלל במסגרת ההגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה; בחישוב שטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק לא תובא בחשבון תוספת בנייה למבנה שניתן היתר לבנייתה אחרי יום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005);
 - ג. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית, ובלבד שמתקיימים כל אלה:
 1. שטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות;
 2. סך שטחי השירות אחרי ההוספה לפי פסקה זו ולפי כל תכנית, לא יעלה על פי שלושה משטח המגרש;
 3. הוספת שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לשם השימושים הנוספים כאמור, נוסף על ההגדלה לפי פסקאות (1) ו-(2), ובלבד שהשטח הכולל המותר לבנייה לשם השימושים הנוספים כאמור לא יעלה על 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע, לאחר הגדלתו לפי הפסקאות האמורות; בפסקה זו, "צורכי ציבור" – גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים כפי שיקבע, בצו, שר הפנים; בצו כאמור רשאי שר הפנים לקבוע שימושים שונים למגרש אחד או לכמה מגרשים כמשמעותם בסעיף קטן (ג)(1);
 - ד. קביעת הוראות לעניין חניה, אף בסטייה מהוראות לפי חוק זה, מתכנית מיתאר מקומית או מתכנית מפורטת לעניין חניה.
 - ה. אושרה תכנית כאמור בסעיף קטן (א) –
 - ו. לא תאושר לפי סעיף 62א(א) או (א1), באותה תכנית או בתכנית אחרת, הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מעל פני הקרקע, מעבר לאמור בסעיף קטן (א)(1);

- ז. לא תאושר לפי סעיף 62א(א), באותה תכנית או בתכנית אחרת, הוספת שטחי שירות מעבר לאמור בתכנית אחרת, הוספת שטחי שירות מעבר לאמור בסעיף קטן (א)(2).
- ח. על אף האמור בסעיף קטן (א)(1) –
- ט. בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש הכוללת לפחות שלושה מגרשים גובלים, שבכל אחד מהם נמצא מבנה הטעון חיזוק, ונקבע בה כי יהיה ניתן לממשה רק בדרך של הריסת כל המבנים האמורים ובנייתם מחדש והיא כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לגבי אותם מגרשים לפחות, רשאית הוועדה המקומית לקבוע אחד או יותר מאלה:
- י. שיעור הגדלת השטח הכולל בכל המגרשים יהיה עד 500% משטח הבנייה הכולל הקיים, מעל פני הקרקע, של המבנים הטעונים חיזוק בכל המגרשים כאמור;
- יא. בשטח המגרשים כאמור – שינוי ייעוד לשטח ציבורי פתוח;
- יב. שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בצו, בהתחשב בין השאר בערכי הקרקע במרחב התכנון ובמידת הסיכון להתרחשות רעידות אדמה, כי לעניין מרחב תכנון מקומי, כולו או חלקו, יחול אחד או יותר מאלה:
- יג. שיעור הגדלת השטח הכולל במגרש יהיה עד 450%, 500% או 550%;
- יד. שטח הבנייה לשם בניית מרחב מוגן לא יכלול במסגרת ההגדלה של השטח הכולל המותר לבנייה.
- (3) תכסית מקסימלית – 55%.
- (4) מספר קומות:
- במגרשים אשר מצויים ברחובות בעלי רוחב זכות דרך של 12 מ' ומעלה:** עד 10 קומות (קרקע + קומות טיפוסיות + קומה חלקית).
- במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב הקטן מ-12 מ':** עד 9 קומות (קרקע + קומות טיפוסיות + קומה חלקית).
- (5) שטחי ציבור מבונים:
- שטחים לטובת צרכי ציבור יהיו בהתאם לחוסרים המופיעים במיפוי שטחי הציבור במסמך התבחינים. מיפוי החוסרים יעודכן מעת לעת בהלימה לעדכון הפרוגרמה העירונית.
- במתחמים הכוללים 3 חלקות ומעלה, תיבחן האפשרות לתוספת חניות ציבוריות בתת הקרקע.
- (6) קווי בניין:
- קו בניין קדמי ואחורי – על פי התכניות החלות.
- תותר הבלטה של 1 מ' עבור הקומות הטיפוסיות לחזית הקדמית.
- תותר הבלטה של עד 2 מ' עבור הקומות הטיפוסיות למרפסות בלבד, לחזית האחורית.

- קו בניין צידי – עד 3.6 מ'.
 (7) במידה והפרויקט עומד בכלל הקריטריונים שצוינו לעיל, תועבר חו"ד כלכלית לבחינה של שמאי מטעם הועדה המקומית על פי פרמטרים של הועדה (צירוף 2).
 תוקפה של חו"ד הכלכלית תהיה עד שנה לפני מועד הדיון בועדה.
 מסמך הפרמטרים של הועדה יתעדכן אחת לתקופה.

2. חיזוק המבנה

- (1) תוספת יח"ד לא תעלה על סך יח"ד הקיימות.
 - (2) תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת.
 - (3) סגירת קומת הגג הקיימת, תהווה חלק ממניין תוספת הקומות הטיפוסיות.
 - (4) שטח קומת הגג החלקית לא יעלה על 50% מתכסית הקומה הטיפוסית שמתחתיה ולפי קווי הבניין המוגדרים בתוכנית התקפה.
 - (5) תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.
 - (6) במבנה בו חורג הבינוי הקיים מקווי הבניין המוגדרים טרם החיזוק - תתאפשר חריגה מקווי הבניין, לצרכי מיגון וחיזוק, בכפוף להנחיות מנהל ההנדסה.
 - (7) מספר קומות:
- במגרשים אשר מצויים ברחובות בעלי רוחב זכות דרך של 12 מ' ומעלה:** עד 9 קומות (קרקע + קומות טיפוסיות + קומה חלקית).
במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב הקטן מ-12 מ': עד 8 קומות (קרקע + קומות טיפוסיות + קומה חלקית).

3. מרתפים וחניות

- (1) תקן החניה יהיה על פי מדיניות הועדה התקפה.
- (2) תותר כניסה ויציאה אחת לחנייה בתחום המגרש.
- (3) חניות יותרו בתת הקרקע בלבד.

4. הנחיות נוספות:

- א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יתוכנן מתוך חיבור רציף לזכות הדרך, ללא מדרגות והפרשי גבהים ככל הניתן.
- ב. בחזית המגרש הפונה לרחוב תישמר רצועה ברוחב 2 מ' לכל הפחות עבור גינון ועצי צל, ללא מערכות טכניות.
 ערוגות הגינון יתוכננו בעומק 1.2 מ' לכל הפחות.

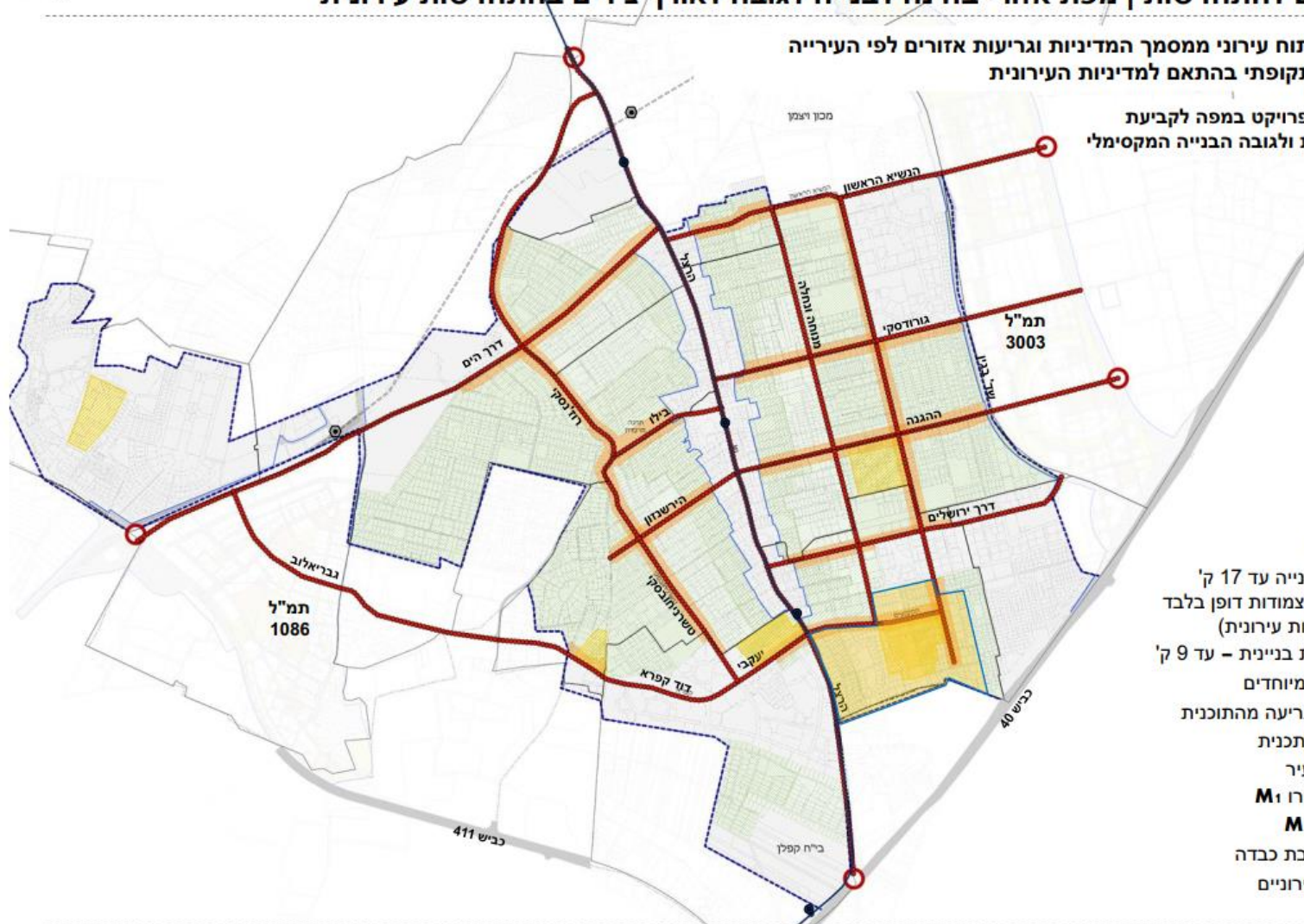
- ג. דירות גן יופנו לחזית צידית ואחורית, ללא חלונות ופתחים לחזית הקדמית.
לא יותרו שטחי גינון פרטיים במרווח הקדמי (למעט דירות קיימות בחלופת חיזוק).
- ד. המבנים יהיו במורפולוגיה פשוטה ככל האפשר, על בסיס תיבה גיאומטרית מלאה או מספר תיבות מלאות היוצרות את המבנה השלם.
- ה. יש לתכנן חדר אופניים/עגלות משותף בקומת הקרקע.
 - ו. לפחות מחצית מאורך החזית הפונה לרחוב תתוכנן עבור שימושים משותפים.
יש לזגג מחצית מחזית זו (לכל הפחות) ולכל גובה קומת הקרקע.
 - ז. קו הבינוי הפונה לרחוב, בקומת הקרקע ובקומה החלקית יהיה אחיד לכל אורכו.
 - ח. יש להימנע מתכנון חללים 'טכניים' כדוגמת חדרי מדרגות, מחסנים ושירותים לחזית הקדמית, וכן, לתכנן פתחים גדולים ככל הניתן כלפי החזית הקדמית, בכדי להימנע מחזיתות אטומות לרחוב.
 - ט. עצים בערכיות גבוהה הממוקמים בין קו בניין לגבול המגרש ישומרו. יש לייצר נסיגה בבינוי ובתת הקרקע לצורך שמירה על בית הגידול על פי הנחיות פקיד היערות.
 - י. בתוספת קומות על בניין קיים, תיגדרש התאמת החדש והישן בכל הנוגע להמשכיות המסה הבנויה, מרפסות, פתחים וכיו"ב.
 - יא. במתחמים הכוללים מספר בניינים יש לשמור על מקצב הבניינים לאורך הרחוב.
בחזיתות הפונות לרחוב אשר אורכם עולה על 28 מ', יש לייצר חלוקה של החזית באמצעות מגרעת אנכית לכל גובה המבנה.
 - יב. קומה חלקית – תתוכנן בתכסית מקסימלית של 70% ביחס לקומה הטיפוסית.
יש לשמור על נסיגה של 3 מ' לכל הפחות לחזית/ות קדמיות.
אין להבליט מרפסות מעבר לנפח הבנוי של הקומה הטיפוסית.
 - יג. עבור מרפסות גזוזטרה הבולטות מקונטור המבנה – גובה הקרניז (דופן המרפסת) יהיה מינימלי ככל הניתן ועד 30 ס"מ.
 - יד. ניהול נגר – בהתאם למדיניות הועדה ותכנית האב לניקוז וניהול נגר.
 - טו. שאר הנחיות הבינוי והפיתוח – על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.

צרופה מס' 1 – עיקרי מסמך התבחינים

בחינת מתחם להתחדשות | מפת אזורי בחינה לבנייה לגובה לאורך צירים בהתחדשות עירונית

מבוססת שלד ניתוח עירוני ממסמך המדיניות וגרירות אזורים לפי הערייה
*ניתנת לעידכון תקופתי בהתאם למדיניות העירונית

יש לבחון מיקום הפרויקט במפה לקביעת השתייכות לתוכנית ולגובה הבנייה המקסימלי



- מקרא**
- ציר ראשי
 - בחינה לבנייה עד 17 ק' (בחלקות צמודות דופן בלבד בהתחדשות עירונית)
 - התחדשות בניינית - עד 9 ק' מתחמים מיוחדים
 - אזורים לגריעה מהתוכנית
 - קו כחול לתכנית
 - כניסות לעיר
 - תחנת מטרו M1
 - קו מטרו M2
 - ⊙ תחנת רכבת כבדה
 - רובעים עירוניים



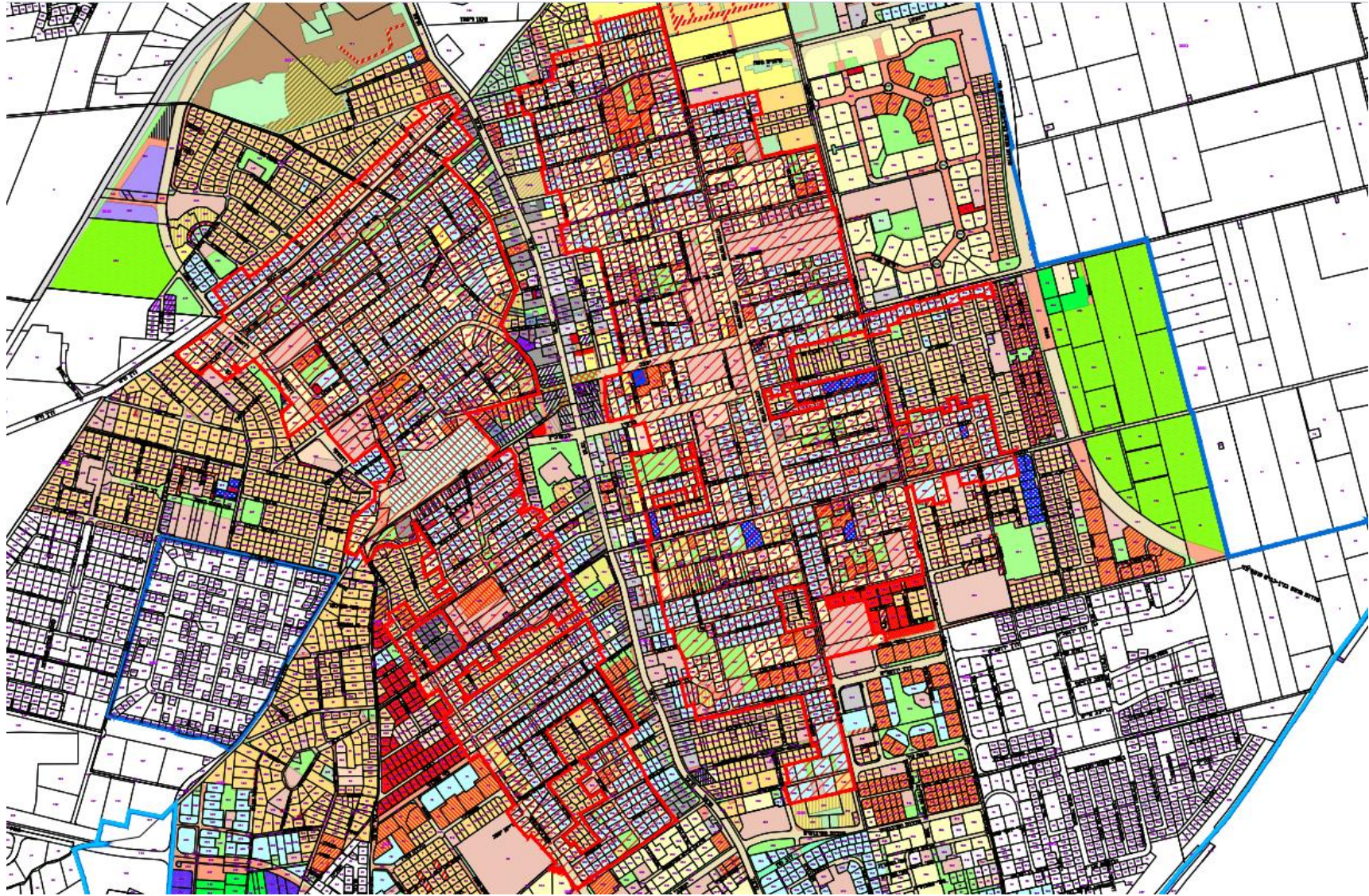
בחינת מתחם להתחדשות | טבלת מדדי בנייה

בהתאם למיקום יוזמת ההתחדשות במפת הבחינה, יש לקבל את מדדי הבנייה המקסימליים מהטבלה שלהלן:

שטח המתחם	תכנית לב העיר	צירים ראשיים בהתחדשות עירונית	התחדשות מרקמית	מתחמים מיוחדים
0.5-1.5 ד' בניינית	לפי הוראות לב העיר	תכנית 2/ז או תמ"א 38	עד 45 יח"ד/ד'	-
				צפיפות גובה רח"ק
				צפיפות נטו מקס*
מעל 1.5 ד'	לפי הוראות לב העיר	עד 45 יח"ד/ד'	עד 45 יח"ד/ד'	הוראות מיוחדות בכרסטת המתחם
			9 ק' ועד 17 ק' לשיקול דעת מהנדסת העיר	
			רח"ק 5.5 במכפיל עד 3 רח"ק 6.3 במכפילים מעל 3	
			רח"ק מקס'	
תמהיל שימושי קרקע	לפחות 15% תעסוקה ומסחר ועד 85% מגורים	עד 10% תעסוקה ומסחר ולפחות 90% מגורים	רח"ק 4.5	
הקצאות לצרכי ציבור	תוספת שטחים לצרכי ציבור יופרשו בהתאם לחוסרים הרובעיים המצוינים בפרוגרמה העירונית ויכולה להעשות בכמה צורות:	- הפרשה מבונה – מינימום 5% מהשטחים הסחירים המבונים	- הפרשה בשטח קרקע – מינימום 20% משטחי הקרקע הסחירים. הפרשה לשצ"פ תכלול לכל הפחות 300 מ"ר מרוכזים.	- ככל והתכנית גובלת בשצ"פ/שב"צ קיימים, תינתן העדפה להפרשה בשטח קרקע ובצמוד לגבול זה.

- התעצמות עד ל-17 ק' תתאפשר בצירים המסומנים בהתאם לשיקול דעת מהנדסת העיר ובכפוף להגשת חו"ד כלכלית ע"י הזים.
- התעצמות לאורך צירים ראשיים תתאפשר בחלקות צמודות דופן בלבד.
- במידה ויצורפו לפרויקט מגרשים שלא עומדים בתבחינים שהוגדרו אלא תואם תכנית ט"ז – הזכויות תלקחנה בהתאם לט"ז
- כל תכנית תספק מענה פרוגרמטי לצרכיה. גני ילדים ומעונות יום יינתנו כהקצאה מבנית/קרקע בתחום הפרויקט.
- לאורך צירים ראשיים מומלץ לאפשר מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע.
- תמורות לדיירים יהיו 12 מ"ר ממ"ד + מרפסת עד 15 מ"ר בממוצע.
- צפיפות נטו 45 יח"ד/ד' הינה צפיפות מקסימלית ואינה ניתנת באופן אוטומטי, אלא לאחר בדיקה תכנונית ושמאית

צרופה מס' 2 – תחום לב העיר (רח/2000/ט/2)



צרופה מס' 3 – טבלת פרמטרים שמאיים

יצורף בהמשך

טבלת פרמטרים שמאיים