

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 20210018 ביום רביעי תאריך 24/11/21 כ' כסלו, תשפ"ב בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

רפי סער
ראש העיר ויו"ר הוועדה
דני הרוש - סגן ומ"מ ראש העיר
חבר
עו"ד איתן צנעני - סגן ראש העיר
חבר
עילאי הרסגור הנדן
חבר
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים וכלכלן חבר
חבר
עו"ד יוסי סדבון

נציגים:

היאלי מרקו
מתכנתת סביבה היחידה האזורית לאיכות הסביבה

דן קוניאק
יפה בן שחר
סגל:
עליזה זיידלר גרנות
עו"ד אלון בן זקן
מיכל שרייבר - גלבנדורף
אמאני מ. סביחאת
שרית שיליאן
איציק בן יצחק
אדרי' איילת דיין
נגה די סגני
מוזמנים:

לשכת התכנון מחוז מרכז
נציגת שר האוצר בעלת דעה מייעצת
מהנדסת העיר
יועץ משפטי
אדריכלית העיר, מנהלת אגף התכנון
אדרי' מנהלת תחום רישוי ופיקוח על הבניה
מנהלת מח' רישוי בניה
מנהל מנהלת התחדשות עירונית
מנהלת תחום תכנון במינהלת להתחדשות עירונית
בודקת תב"עות אגף התכנון

לא השתתפו

חברים:

עו"ד אהוד יובל לוי

נציגים:

חבר
נציגת רשות כבאות והצלה
מ"מ נציגת השר להגנת הסביבה
מנהל היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון
נציג שר הבריאות
נציג שר הפנים ממונה מטעם העמותה
לקידום התכנון והבניה והסביבה בישראל
ד.צ. 02496 צ.ה.ל
נציג רשות העתיקות
נציג מינהל מקרקעי ישראל
נציגת שר התחבורה
נציגת משרד האוצר לשכת התכנון
מרכז
נציגת השר לביטחון פנים
נציג שר המשטרה
מבקר העירייה

חדוה אוקון
ורד אדרי
אורן תבור
ולרי שולמן
אהוד פלקוביץ
בני אלטשול
ענאן עזב
דוד אמגדי
שני משיח
אורית פיילר
שני כנעני
משה אדרי
סגל:
דוד תורג'מן

הישיבה נפתחה בשעה 16:11 במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה .

מיקום הישיבה : חדר ישיבות בלשכת רה"ע רחוב וויצמן 135.

הישיבה נפתחה בנוכחות החברים :

רפי סער – ראש העיר ויו"ר הוועדה
דני הרוש- סגן רה"ע -חבר – מ"מ יו"ר הוועדה
פינחס כהנא, מתכנן ערים ואזורים – חבר
עו"ד יוסי סדבון - חבר
עו"ד איתן צנעני – חבר

נוכחות בזום :

יפה בן שחר – נציגה בעלת דעה
דן קוניאק – ועדה מחוזית

ראש העיר יצא בשעה 17: 33 וחזר בשעה 17: 49, דני הרוש מ"מ יו"ר הוועדה
דני הרוש יציאה מהישיבה בשעה 17: 50 חזר אחרי ההפסקה 18: 10
עילאי הרסגור הנדין הצטרף לישיבה בשעה 16: 57
איתן צנעני עזב את הישיבה בשעה 18: 02

על סדר היום :

1. פרוטוקול ועדת משנה מספר 20210018 מיום 10.11.2021 לא אושר בשל תקלה טכנית. פרוטוקול מתוקן יישלח מחדש.

2. דיון בנושאים תכנוניים

סעיף 2 זומן אסף לוי שמאי מקרקעין של הוועדה.
סעיף 3 זומנה נטע ערו, עורכת התכנית.

3. דיון בבקשות להיתר

סעיף 1 בבקשה להיתר 20200183 זומן אסף לוי, שמאי מקרקעין של הוועדה.

הישיבה ננעלה בשעה 19: 45 .

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	דע/כס/התחדשות1	מדיניות כלל עירונית להתחדשות עירונית				5
2	כס/10/21/ד/1 דיון בהתנגדויות	דרום 531 תעסוקה	6427	115	115	20
3	405-0681395 דיון לצורך הפקדה	בר אילן 7 כפר סבא	6433	21	21	35
4	תח/2021/432737 תשריט לצרכי רישום	תח/2021/432737-תכנית לצורכי רישום בגוש 7593, חלקה 14-המלכים 1	7593	14	14	40
5	תח/2021/432753 תשריט לצרכי רישום	תח/2021/432753 - תכנית לצורכי רישום בגוש 7595, חלקה 112 - דוד אבידן 2	7595	112	112	43
6	תח/2021/432756 תשריט לצרכי רישום	תח/2021/432756-תכנית לצורכי רישום בגוש 7594, חלקה 87-ירמיהו 5	7594	87	87	46

דיון עקרוני: דע/כס/התחדשות1**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20210018 בתאריך: 24/11/2021

שם: מדיניות כלל עירונית להתחדשות עירונית

סמכות: ועדה מקומית

גבולות

כלל העיר

בעלי עניין:♦ **יזם/יזום:**

הוועדה המקומית כפר סבא

א. כללי

מסמך זה, במתכונתו הנוכחית, מובא לדיון בוועדה המקומית לאחר שאושר לאימוץ בתאריך 03.02.2020. המסמך מכיל עדכון שנתי להנחיות המדיניות אשר אושרו אשתקד. המסמך הוצג לראשונה בוועדת 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. בדיונים אלו הועלו סוגיות מקצועיות בנוגע למרכיבי המדיניות והתקבלו הערות אשר חלקן התקבלו וחלקן נדחו. בהתאם לתהליך המוצג לעיל, וכן בהתאם לתוספות ועדכונים תכנוניים במהלך השנה החולפת, המסמך עודכן ונערך מחדש ומובא לדיון בגרסה זו.

ב. רקע – נובמבר 2021

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 פיננסי 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 לדיר חדש ומשופר, יוצר לעיתים הבטחות שווא לדיירים, חוסר תאימות בציפיות ותסכול ואף מעכב הוצאה לפועל של הליכי ההתחדשות התכנוניים. מטרת מסמך זה הינה לקבוע מדיניות, ארגו 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 והדייר**.

כפי שהוגדר, מסמך מדיניות זה הינו מסמך הובא ואומץ ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ב-03/02/2020. 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 המוצג להלן בגרסת עדכון 2021. יובהר כי מדיניות העירייה ואופן ההתחדשות העירונית בכל מתחמי הבינוי איננה אחידה ולא מהווה ראייה תכנונית גורפת ותואם באופן פרטני לכל אזור/מתחם/מגרש, באופן התואם לו ספציפית לפי אפיוניו, מיקומו במרחב הציבורי קרבתו לנקודות עניין בעיר והשתלבותו לאור תשתיות קיימות ונדרשות באזור בו הוא מצוי.

מצורפת להלן טבלת סך העדכונים המתוארים במסמך, המלווים בתיאור העדכון ומראה מקום מתוך הנספח המלא המצורף לסדר יום זה:

מס' דף: 6

ג. טבלת העדכונים המוצעים נובמבר 2012

מס' דף: 7

מס"ד	נושא לעדכון	הפנייה לעדכון בנספח המסמך המלא: "מדיניות להתחדשות עירונית כפר סבא - מורה נבוכים - עדכונים למדיניות - נובמבר 2021" מצורף לסדר יום זה.	תאריך עדכון
1	הוספת נוהל תמ"א 38 – פירוט שלבי התהליך בקידום הפרויקט. (ראו תרשים זרימה ונספח פירוט לשלבי הנוהל).	עמ' 22, סעיף 22 עמ' 35, נספח ז' מפורט	24.11.2021
2	הוספת תנאי סף לבחירת עו"ד דיירים: -בקידום מתחם פינני בינוי – בחירת עו"ד דיירים. -כדי לפתוח בקשה לתמ"א 38 נדרש מינוי נציגות דיירים ועו"ד דיירים.	עמ' 31, סעיף ד 2.1 עמ' 35, נספח ז', סעיף ד.1	24.11.2021
3	הגדרת נוהל בנוגע להרחבת 30% תוספת מזכויות להרחבה שלא מומשו – הגדרת תוספת של "עד 25 מ"ר".	עמ' 24, סעיף 2.2	24.11.2021
4	בהתייחס לצמודי קרקע: תתאפשר תוספת של עד 100% מהזכויות התב"עיות בכפוף להפרשות לצרכי ציבור ו/או קליטת זירות השלמה ממתחם פינני-בינוי סמוך.	עמ' 26, סעיף 8	24.11.2021
5	תמ"א 38 - במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר עם כניסה אחת ו/או במגרשים הקטנים מ-800 מ"ר עם שתי כניסות לא תאושר זירת גן בתכנון.	עמ' 17, סעיף 12.4	24.11.2021
6	הגדרה של חזית המבואה הראשית במבנה הפונה לרחוב ברוחב 2/3 בחיפוי זכוכית או חומר שקוף / פתוח.	עמ' 16, סעיף 11.1, 11.2, 11.3	24.11.2021
7	תקן החנייה – עד 2 חניות מעל שטח דירה 120 מ"ר <u>עיקרי</u> . הנחיות למתקני חנייה רובוטיים: חניות נכים: יש לכלול בנספח התנועה חניות נכים לפי חוק. חניה זו תהא מחוץ למניין החניות על-פי תקן ותירשם הערה על גביי הגרמושקה כי חניה זו איננה חנייה מוצמדת לדירה בטאבו. במסגרת היתר לפרויקט תמ"א 38 עיבוי וחיזוק, תיבחן מדיניות זו ליישום ככל הניתן.	עמ' 14, סעיף 9.2.2 עמ' 15, סעיף 9.5 עמ' 25, סעיף 5.8 עמ' 15, סעיף 9.6 עמ' 25, סעיף 5.9	24.11.2021
8	תמ"א 38 הריסה ובנייה – קומת גג בנסיגה 2 מ' לפחות מהחזיתות הקדמית והאחורית. לא יותר מ-70% תכסית הקומה, כולל את החדרים הטכניים. לא כולל מרפסות. מכח תכנית גגות מופקדת כס/1/1/גג/ד 405-0675 363 תתאפשר תוספת שטח בהתאם להוראות התכנית (סעיף 4.1.2-ב) המאפשרות 70% בנייה בקומת הגג. תמ"א 38 עיבוי וחיזוק - מכח תכנית גגות מופקדת כס/1/1/גג/ד 405-0675 363 תתאפשר תוספת שטח בהתאם להוראות התכנית (סעיף 4.1.2-ב) המאפשרות 70% בנייה בקומת הגג, סך תוספת 2.7 קומות.	עמ' 13, סעיף 7.2,7.1	24.11.2021
9	הקלות לעדכון שטחי השירות (כס/1) – 10 מ"ר עיקרי בכל קומה.	עמ' 19, סעיף 20 (טבלה) עמ' 20, סעיף 21	24.11.2021
10	תמ"א 38 – חידוד תיקון 6 לתקן 413: "מבנים נמוכים לפי תיקון 6 לת"י 413 פחות מ-400 מ"ר בנויים מקונסטרוקציית פלדה/בטון באזור גיאוגרפי של מקדם תאוצה קטן מ-0.075 – לא זכאים להתחדש במסגרת תמ"א 38". בכפר סבא מקדם תאוצה 0.07 ולכן מבנים עד 2 קומות הבנויים פחות מ-400 מ"ר אינם זכאים	עמ' 10, סעיף 2.5	24.11.2021

		לתמ"א 38	
24.11.2021	<u>עמ' 27, סעיף 12.2</u>	בתכניות הכוללות מבנים רבי קומות יש לצרף נספח תחזוקה למבנה שייכתב ע"י יועץ תחזוקה, לרבות פירוט מרכיבי הקרן.	11
24.11.2021	<u>עמ' 12, סעיף 5.3</u>	<u>בתמ"א 38 עיבוי וחזוק</u> במבנים בהם קיים מסחר בקומת הקרקע תתאפשר תוספת יח"ד בתמ"א מעל תוספת יח"ד המותרת (100%) בהתאם לחוות דעת שמאית.	12
24.11.2021	<u>עמ' 12, סעיף 6.1</u>	גובה קומות: בעיבוי וחזוק – ניתן לבקש תוספת של <u>עד 2.5</u> קומות כמוגדר בתמ"א 38 (ראו סעיף 7.2 ביחס לתוספת שטחים מכח תכנית גגות מופקדת כס/1/1/גג/ד).	13
24.11.2021	<u>עמ' 38, סעיף 8-י"א</u> <u>עמ' 35, נספח ז.1.ה</u>	דגשים חברתיים בתמ"א 38: <ul style="list-style-type: none"> • נדרש למנות מפקח מטעם הדיירים כתנאי לדיון בוועדה. • בנושאים מהותיים בתכנון וקידום הפרויקט - חתימה בשם הדיירים ע"י מיופה כוחם תתקיים רק לאחר יידוע הדיירים בדבר, ולאחר אישור מפקח הדיירים. בקשות להיתרי שינויים ילוו במכתב אישור מפקח הדיירים.	14
24.11.2021	<u>עמ' 16, סעיף 11.3</u> <u>עמ' 26, סעיף 7.3</u>	תכנון קומת הקרקע הצנעת חללי השירות יש למקם סמוך לחזית הכניסה חללים משותפים מזמינים לרווחת המשתמשים. יש להצניע מחסנים, חדרי אשפה, חדרים טכניים בתכנון ככל הניתן לצדדים ולעורף המבנה, ואין להפנות את פתחיהם לחזית. יש לוודא גישה משנית לחדר האשפה שלא דרך מבואת הכניסה הראשית.	15
24.11.2021	<u>עמ' 32, סעיף 8</u> נספח ד' – נוהל קידום תכניות פינוי-בינוי	תוספת לנוהל מתחמי פינוי בינוי: בכדי לייצר תקשורת ישירה עם דיירי המתחם לקבלת שירותי המינהלת, טרם דיון בוועדה יש להעביר אל המינהלת להתחדשות עירונית פרטי קשר של דיירי המתחם, לרבות כתובות דוא"ל ומספרי טלפונים.	16
24.11.2021	<u>עמ' 15, סעיף 10.2</u>	ניהול נגר עילי: בפרויקטי תמ"א 38 הריסה ובנייה יש לצרף דוח לניהול נגר עילי במגרש לפי סל פתרונות תואם תמ"א 1.	17

ד. נוסח מסמך מלא כולל השינויים :

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 ה-1/1/1980 ו-אשר 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 ממועד 18.5.2005.
- 1.4. על פי הוראות התמ"א התכנית חלה על מבנים שייעוד הקרקע מאפשר מעל 2 קומות ומעל 400 מ"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.
- 2.5. "מבנים נמוכים לפי תיקון 6 לת"י 413 בעלי פחות מ-400 מ"ר בנויים מקונסטרוקציית פלדה/בטון באזור גיאוגרפי של מקדם תאוצה קטן מ-0.075 – לא זכאים להתחדש במסגרת תמ"א 38. **בכפר סבא מקדם תאוצה 0.07 ולכן מבנים עד 2 קומות הבנויים פחות מ-400 מ"ר אינם זכאים לתמ"א 38.**

3. בדיקה מקדמית לפני הגשת בקשה להיתר

- 3.1. בקשות להיתרי בנייה על פי תמ"א 38 באזור 1, א1, א3 על פי תכנית המתאר המופקדת כס/2035, 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 מול המינהלת להתחדשות עירונית, ורק באמצעותה ובתיאורכה מתקדמים בעבודה מול אגף התכנון. לצורך כך 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.
- 3.3. במתחם אזור 1, מרכז העיר הוותיקה לפי תכנית המתאר המופקדת. בדיקות לבקשות באזור תכנון זה ייבחנו בהתאם לעקרונות תכנית אב להתחדשות עירונית, אשר נמצאת בהכנה בעת הזו ע"י צוות תכנון מקצועי. לא יאושרו פרויקטי תמ"א 38/1 עיבוי וחיזוק על ציר ויצמן, כמרכז המע"ר.

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. הועדה 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 פרק ב' "מתחמי פינוי בינוי").

5. מספר 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 הועדה לאזורי העיר השונים. מכפיל יחידות הדיור יקבע על פי ערכי הקרקע ובהתאם המלצת דו"ח כלכלי.
- 5.3. בתמ"א 38 עיבוי וחיזוק, במבנים בהם קיים מסחר בקומות הקרקע תתאפשר תוספת יח"ד בתמ"א מעל תוספת יח"ד המותרת (100%), בהתאם לחוות דעת שמאית.

6. גובה המבנים

- 6.1. בעיבוי וחיזוק – ניתן לבקש תוספת של עד 2.5 קומות כמוגדר בתמ"א 38.
- 6.2. 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).
- 6.3. תוספת הקומות תבחן ביחס למבנים הקיימים בסביבה הקרובה, לרוחב זכות הדרך, לצורך התכנוני בתוספת הקומות ולצורך שיפור עיצוב המבנה.
- 6.4. כל תוספת תידרש בהנמקה תכנונית ובכל מקרה גובה המבנים לא יעלה על הגובה שהומלץ לאזור זה במדיניות החדשה לעדכון תכנית המתאר הכוללת המופקדת כס/2035.

7. הנחיות נפחיות לתמ"א 38 הריסה ובנייה -

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 הצוות המקצועי					זיקת הנאה במפלס הקרקע
7 מ' או פחות, או דרך ללא מוצא 8 מ' או פחות					רוחב
8 מטר	ק+7+ג	4 מ' (יותר להבליט מרפסת ב- 1 מ')	3 מ'	3 מ' לשיקול הוועדה המקומית ובכפוף להגשת תכנית צל המדגימה מרווחים נדרשים בין מבנים – מינימום 6 מ'.	1 מ'
9 מטר					
10 מטר		3 מ' (יותר להבליט מרפסת ב- 1 מ')			
11 מטר	2.5 מ' (ללא הבלטת מרפסות) - או- 3 מ' (יותר להבליט מרפסת ב- 1 מ')				
12 מטר או יותר	ק+8+ג	2 מ'			בקו בנין אפס, בסמכו הועדה לדרוש זיקת הנאה של 1 מ'

הערות:

- במקום בו קו הבניין ע"פ רוזטה קטן מקו בנין קדמי ע"פ הטבלה, יקבע קו הבניין לפי הרוזטה, אך לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לאותו קו.
- במקום בו קו הבניין גדול מקו בנין קדמי על פי טבלה, והבניינים הסמוכים אינם זכאים להתחדשות עירונית, קו הבניין הקדמי יקבע על פי הרוזטה ובהתאמה למבנים הסמוכים.
- במקום בו תותר בניה בקיר משותף - קו הבניין הצידי יהיה 4 מ' או ע"פ התב"ע לפי שיקול דעת מהנדס/ת העיר (לבניה בקיר משותף נדרש אישור מקדמי).
- תותר הקמת מתקנים ומערכות טכניות מעל הגג העליון של דירת הגג, לצורך יציאה לגג, שרות למעליות, דודי שמש, מזגנים וכדומה, ובלב שהמתקנים והמערכות יוסתרו במסתור ייעודי המשתלב בעיצובו ובמראהו הכללי של הבניין.

בחלופת חיזוק תותר בניה בקו אפס צידי או אחורי לצורך ממ"ד / מעלית / מדרגות, או חריגה מקו בנין לצורך אלמנט חיזוק, באישור מהנדס/ת העיר.

7.1. תמ"א 38 הריסה ובנייה – קומת גג נסיגה 2 מ' לפחות מהחזית הקדמית והאחורית. לא יותר מ-70% תכסית הקומה, כולל את החדרים הטכניים. לא כולל מרפסות. מכח תכנית גגות מופקדת כס/1/1/גג/ד 405-0675363 תתאפשר תוספת שטח בהתאם להוראות התכנית (סעיף 4.1.2-ב) המאפשרות 70% בנייה בקומת הגג.

7.2. תמ"א 38 עיבוי וחיזוק - מכח תכנית גגות מופקדת כס/1/1/גג/ד 405-0675363 תתאפשר תוספת שטח בהתאם להוראות התכנית (סעיף 4.1.2-ב) המאפשרות 70% בנייה בקומת הגג, סך תוספת 2.7 קומות.

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 עיקרי. 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

תיערך ע"י יועץ תנועה מוסמך בלבד בתיאום עם מחלקת התנועה של מנהל ההנדסה.

9.5. מתקני חנייה רובוטיים

9.5.1. יש להציג אישור עמידה של מתקן החנייה בתקן ישראלי/אירופאי.

9.5.2. יש לתכנן לחניון הרובוטי מערכת התראה להצפות בחניון, אשר תותקן במבואה הראשית של הבניין.

9.5.3. נדרש לתכנן הקמת גנרטור למתקני חנייה אוטומטיים.

9.5.4. יש לתכנן משאבות מים כפולות עבור מערכות המתקן.

9.5.5. דרישה לתחזוקת מערכת חנייה רובוטית ע"י היזם, במהלך שנת האכלוס הראשונה.

9.6. חניית נכים

יש לכלול בנספח התנועה חניות נכים לפי חוק. חניה זו תהא מחוץ למניין החניות על-פי תקן ותירשם הערה על גביי הגרמושקה כי חניה זו איננה מוצמדת לדירה בטאבו. במסגרת היתר לפרויקט תמ"א עיבוי וחיזוק, תיבחן מדיניות זו ליישום ככל הניתן.

10. פיתוח המגרש

- 10.1. יש לתכנן רצועת גינון משותפת בחזית הקדמית הפונה לרחוב ברוחב של כ-2 מטרים, ולא יפחת ממטר. ככל הניתן רצועה זו תשמש לנטיעות ושטחי חילחול וניהול מי נגר של המגרש.
- 10.2. יש לצרף דוח לניהול נגר עילי במגרש לפי סל פתרונות תואם תמ"א 1.
- 10.3. יתוכנן גינון משותף ככל הניתן על פי תנאי המגרש, לרבות נטיעת עצים בחזית המגרש בתאום עם אדר' הנוף של אגף ההנדסה.
- 10.4. בהריסה ובנייה שטחי הגינון לא יפחתו מ- 15% משטח המגרש הפנוי מתכסית, בהם תיכלל רצועת גינון משותפת בחזית הקדמית הפונה לרחוב.
- 10.5. 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.
- 10.6. תכנון הפיתוח יועבר לאישור אדריכלית הנוף במנהל הנדסה.
- 10.7. ככל והחלקה גובלת בעצים ותיקים במרחב הציבורי יש לצרף התייחסות אגרונום.
- 10.8. 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.
- 10.9. גובה חצר הגובלת ברחוב יהיה בגובה הרחוב בכפוף לפתרון נגישות כחוק למבנה.
- 10.10. 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. תכנון קומת הקרקע והיחס לחזית הרחוב

- 11.1. יש לתכנן את חזית המבואה הראשית בקומת הקרקע עם חיפוי זכוכית / חומר שקוף חלופי ברוחב של לפחות 2/3 מהיקף החזית.
- 11.2. הכניסה לקומת הקרקע תמוקם סמוך לרחוב, ועל המבואה לכלול תכנון מרווח ונגיש.
- 11.3. יש להקפיד על הצנעת חללי שירות בקומת הקרקע – יש למקם סמוך לחזית הכניסה חללים משותפים מזמינים לרווחת המשתמשים. יש להצניע מחסנים, חדרי אשפה, חדרים טכניים בתכנון ככל הניתן לצדדים ולעורף המבנה, ואין להפנות את פתחיהם לחזית. יש לוודא גישה משנית לחדר האשפה שלא דרך מבואת הכניסה הראשית.

12. דירות גן

- 12.1. דירות גן וחצרות הדירות יתוכננו לעורף המגרש או לצד המגרש בלבד ולא יפנו עם פתחים לחזית הרחוב. ככל שהמגרש גובל בעורפו בשצ"פ, יינתנו הנחיות פרטניות.
- 12.2. ניתן לתכנן דירות גן וחצרותיהן במפלס הקרקע הקיימת הטבעית בלבד ועד- 60 ס"מ מעליה, בהתאם לגובה מפלס ה-0.00 שייקבע.
- 12.3. במגרשים משופעים, גובה מפלס ה-0.00 לרבות גובה דירות הגן יקבע ע"י אגף התכנון בהתאם לתנאים הטופוגרפיים.
- 12.4. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר עם כניסה אחת ו/או במגרשים הקטנים מ-800 מ"ר עם שתי כניסות לא תאושר דירת גן בתכנון.

13. מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד)

- 13.1. בתמ"א 38 חיזוק - ככל הניתן, לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הרחוב.
- 13.2. בתמ"א 38 הריסה ובנייה - יש לתכנן את הממ"ד בצמוד ככל בנייתן לגרעין המבנה וזאת על מנת לאפשר נראות נמוכה במידת האפשר של הבניין אל הרחוב.

14. תיקי מידע להיתר לתמ"א 38

תיקי מידע יחויבו בהשלמת הנחיות מרחביות פרטניות למבנה.

15. 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.

16. תמ"א 38 במגרשים סמוכים

- 16.1. בבקשה להיתר לשני בנייני תמ"א 38 הצמודים זה 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.
- 16.2. 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.

17. 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 בעלי גודל סביר בקומה ומבואה קומתית בקווי בניין תב"עיים.

18. 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.

19. תשתיות חשמל תמ"א 38

- 19.1. 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.
- 19.2. במרתף החנייה התת-קרקעי תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים, בכפוף לחוות דעת סביבתית אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה, ובאישור יועץ חשמל.
- 19.3. בפרויקטים להריסה ובנייה סמוכים לעמודי חשמל נושאי שנאים תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו תת קרקעי, מתוך מגמה להוביל להטמנת קווי החשמל בעיר.

20. תוספת שטחי שירות בתמ"א 38 הריסה ובנייה

מתוקף תקנה 13 לחוק התכנון והבנייה – בתכניות בניין עיר הבאות בהתאם להחלטת וועדת משנה לתו"ב מוקנים שטחי השירות כמפורט בטבלה בסעיף 20 לגביי שטחי שירות מתוקף תכנית מאושרת:

מס' ד	מועד החלטה	מס' תכנית
1	8.11.11	כס/32/א'
2	12.7.09	כס/12/3'ה'
3		כס/191
4		כס/200
5		כס/2/200
6		כס/22/3'ב'
7		כס/22/3'ג'
8		כס/28/3'א'
9		כס/28/3'ב'
10		כס/23/3
11		כס/20/3
12		כס/20/1

כס/1/22		13
כס/1/27		14
כס/4/3/א		15
כס/8/3/ו		16
כס/25/3/א		17
כס/25/3/ב		18
כס/26/3/ב		19
כס/31/3/א		20
כס/3/35		21
כס/37/3/א		22
כס/37/3/ב	18.12.12	23
כס/3/40		24
כס/3/41		25
כס/3/42		26
כס/2/8/ג		27
כס/16/5		28
כס/22/5		29
כס/95/4		30
כס/103/5		31
כס/103/6		32
כס/1/2/ב		33
כס/244/1	19.10.10	34

*במגרשים עליהם חלה תכנית כס/1, מתוך השטחים העיקריים יורדו 10 מ"ר מכל קומה מתוכננת עבור שטחי שירות.

ב. מתחמי פינוי בינוי

מצורף נספח א' עם סימון מיקומים גיאוגרפיים של מתחמי פינוי-בינוי להתחדשות, כפי שעלו מתוך תכניות מאושרות, תכניות ובקשות להיתר שהוגשו ע"י פרטיים וע"י העירייה. שכבת מתחמי התחדשות עירונית מופיעה באתר ה-GIS העירוני.

1. עקרונות חישוב השטחים ומספר יחידות הדיור :

לצורך חישוב כלל נפחי הפרויקט והגדרת יחסי שטחי הבנייה הקיימים והמתוכננים להלן :

חישוב שטח הכולל של הפרויקט:

- א. 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.
- ב. אין באמור קביעה על גודל יחידות התמורה שינתנו על ידי היזם לדיירים הקיימים.
- ג. השטחים כוללים ממ"ד.
- ד. מרפסות יתווספו על פי התקנות.
- ה. ביחידות דיור קטנות במיוחד תוגדל התמורה ובתנאי שגודל יחידת הדירה לא יעלה על 65 מ"ר שטח פנים דירתי (עיקרי + שרות).

2. חישוב שטחים מתכנית הרחבות מאושרת

- 2.1 ככל שמומשו זכויות מתכנית הרחבה אחידה, תינתן זכות ל- 100% משטחי הרחבות בתוספת 12 מ"ר לשטח דירה קיימת.
- 2.2 ככל שלא מומשו זכויות מתכנית הרחבה תינתן זכות לעד-30% משטחי הרחבה לשטח דירה קיימת בתוספת 12 מ"ר, סה"כ עד 25 מ"ר תוספת על כל יחידה קיימת.
- 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 ל-2020) 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 הכוללנית 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 עיקרי. 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.
- 5.8 מתקני חנייה רובוטיים:
 - 5.8.1 יש להציג אישור עמידה של מתקן החנייה בתקן ישראלי/אירופאי.
 - 5.8.2 יש לתכנן לחניון הרובוטי מערכת התראה להצפות בחניון, אשר תותקן במבואה הראשית של הבניין.
 - 5.8.3 נדרש לתכנן הקמת גנרטור למתקני חנייה אוטומטיים.
 - 5.8.4 יש לתכנן משאבות מים כפולות עבור מערכות המתקן.
 - 5.8.5 דרישה לתחזוקת מערכת חנייה רובוטית ע"י היזם, במהלך שנת האכלוס הראשונה.

5.9 חניית נכים :

בנוסף לתקן החנייה הנדרש, יש לתכנן מקום חניית נכים נוסף בתחום המגרש. מספר חניות נכים יתוכננו לפי התקן ולא יוצמדו קניינית לדירה – יהיו בשימוש תו נכה לפי כל דין.

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 עם פתחים 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. תכנון קומת הקרקע והיחס לרחוב

- 7.1. יש לתכנן את חזית המבואה הראשית בקומת הקרקע עם חיפוי זכוכית / חומר שקוף חלופי ברוחב של לפחות 2/3 מהיקף החזית.
- 0.1. הכניסה לקומת הקרקע תמוקם סמוך לרחוב, ועל המבואה לכלול תכנון מרווח ונגיש.
- 0.2. יש להקפיד על הצנעת חללי שירות בקומת הקרקע – יש למקם סמוך לחזית הכניסה חללים משותפים מזמינים לרווחת המשתמשים. יש להצניע מחסנים, חדרי אשפה, חדרי טכניים בתכנון ככל הניתן לצדדים ולעורף המבנה, ואין להפנות את פתחיהם לחזית. יש לוודא גישה משנית לחדר האשפה שלא דרך מבואת הכניסה הראשית.

1. 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% מהזכויות התב"עיות – בכפוף להפרשות לצרכי ציבור ו/או קליטת דירות השלמה ממתחם פינוי-בינוי סמוך.

2. צרכי ציבור ושטחים מבונים ציבוריים

- 2.1. תכניות פינוי בינוי יכללו הפרשות לצרכי ציבור ביניהן שטחים לבנייני ציבור (שב"צ), שטחים פתוחים לציבור (שצ"פ), הרחבת דרכים, שטח ציבורי מבונה והכל בהתאם לפרוגרמת צרכי ציבור ומסמכי המדיניות האזוריים. הפרשה זאת תיקבע באופן שיהלום את הגידול הצפוי באוכלוסייה במתחם הספציפי וכן את הגידול המצטבר והעתיד של תכנון הרלוונטית, לרבות צרכי תכנון כלל עירוניים.
- 2.2. צרכי הציבור שיופרשו בתכניות פינוי בינוי לא יפחתו מהאמור במדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור של מינהל התכנון (אוגוסט 2018).
- 2.3. קומה ציבורית בבניין (הקצאה ורטיקלית) מגורים תישקל באופן פרטני.
 - א. נספח הפיתוח בתכנית פינוי בינוי יעשה בתיאום אדריכלית הנוף של אגף ההנדסה וע"פ הנחיות פרטניות בהתאם לתכנית המוצעת.

3. פיתוח

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

4. תשתיות חשמל בתכניות פינוי בינוי

- 4.1. 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.
- 4.2. במרתף החנייה התת-קרקעי תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים, בכפוף לחוות דעת סביבתית אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה ובאישור יועץ חשמל.
- 4.3. בפרויקטים להריסה ובנייה סמוכים לעמודי חשמל נושאי שנאים תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו תת קרקעי, מתוך מגמה להוביל להטמנת קווי החשמל בעיר.

5. חברה וקהילה

- 5.1. **תסקיר חברתי** - בכדי לשמר ולחזק את הקהילה הקיימת במרקם הוותיק

של העיר, לצורך תכנון תמהיל מותאם ובכדי למנוע תופעות שליליות כגון עילות "גינטרפיקציה" (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.

5.2. קרן תחזוקה - בתכנית פינני בינוי יש להגדיר קרן תחזוקה לבין 10-15

שנים לפחות עבור בעלי הנכסים המתגוררים במתחם (הנושא ייבחן ברמה שמאית). תנאי למתן תוקף בתכנית פינני-בינוי יהיה הצגת הסכם בין דיירים ליזם בעניין קרן התחזוקה. במבנים רבי קומות יש לצרף נספח תחזוקה, הכולל את פירוט המרכיבים הנדרשים, למבנה שייכתב ע"י יועץ תחזוקה.

5.3. שיתוף ציבור - הליכי פינני בינוי - יחויבו בתהליך שיתוף ציבור, לדיירי הפרויקט ולסביבה הקרובה. 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.

5.4. במסגרת תכניות לפינני-בינוי במקביל להוספת שטחי ציבור כנדרש, יומלץ להוסיף שטחי מסחר ותעסוקה במיקומים אסטרטגיים על מנת להגדיל את הכלכלה העירונית.

ג. מסמכי מדיניות אזוריים

1. לצורך קביעת מדיניות התחדשות עירונית מפורטת למתחמים שונים בעיר, באופן שיכללו את כל סוגי ההתחדשות העירונית: תכניות פינני בנינו, תמ"א 38 חיזוק ועיבוי, תמ"א 38 הריסה ובנייה ותוספות בנייה מכוח תב"ע קיימת או מבוקשת, יקדם מנהל ההנדסה מסמכי מדיניות לאזוריים השונים ברחבי העיר.
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.

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 וחיזוק על ציר ויצמן, המהווה את מרכז המע"ר.
- מתחם 2 – ברנר**
גבולות : בצפון רחוב וויצמן, 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 ארגז כלים להתחדשות עירונית וייתן דגשים ועקרונות מנחים במסגרתו יאותרו מתחמים לתכניות פינני בנינו, דגשים מקומיים להתחדשות על פי תמ"א 38 וכיוצ"ב.
 8. על בסיס הנתונים של תכנית האב יינתנו המלצות לשלבויות והתניות ליישום ההתחדשות העירונית באזור לו הוכן מסמך המדיניות.

ד. קידום תכניות פינני בנינו

1. לצורך קידום תכניות פינני בנינו 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 מלווה 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 המסמכים 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 בינוי. הנוהל המלא וטופס הבקשה יצורפו כנספחים.
7. הנחייה כללית כחלק ממדיניות להתחדשות עירונית, בנושא עברות וחריגות בנייה: במקרים בהם בוצעו עבירות או חריגות בנייה, הן לא ייספרו במניין הזכויות לפרויקט.
8. בכדי לייצר תקשורת ישירה עם דיירי המתחם לקבלת שירותי המינהלת, טרם דיון בוועדה יש להעביר אל מנהלת תחום חברה וקהילה במינהלת פרטי קשר של דיירי המתחם, לרבות כתובות דוא"ל ומספרי טלפונים. להעביר לעמיה גלילי -מנהלת תחום חברה וקהילה במינהלת להתחדשות עירונית: amayag@ksaba.co.il.

המלצת המהנדסת :

הוועדה המקומית מחליטה לאמץ מסמך מדיניות לאמץ את עדכון מסמך המדיניות לקידום התחדשות עירונית למועד נובמבר 2021. מסמך זה יובא לעדכון מעת לעת לדיון בוועדת המשנה.

ה ח ל ט ו ת :

הוועדה המקומית מחליטה לאמץ מסמך מדיניות

לאמץ את עדכון מסמך המדיניות לקידום התחדשות עירונית למועד נובמבר 2021. מסמך זה יובא לעדכון מעת לעת לדיון בוועדת המשנה.

הצבעה :

4 בעד - פינחס כהנא , יוסי סדבון , דני הרוש,עילאי הרסגור הנדיון.