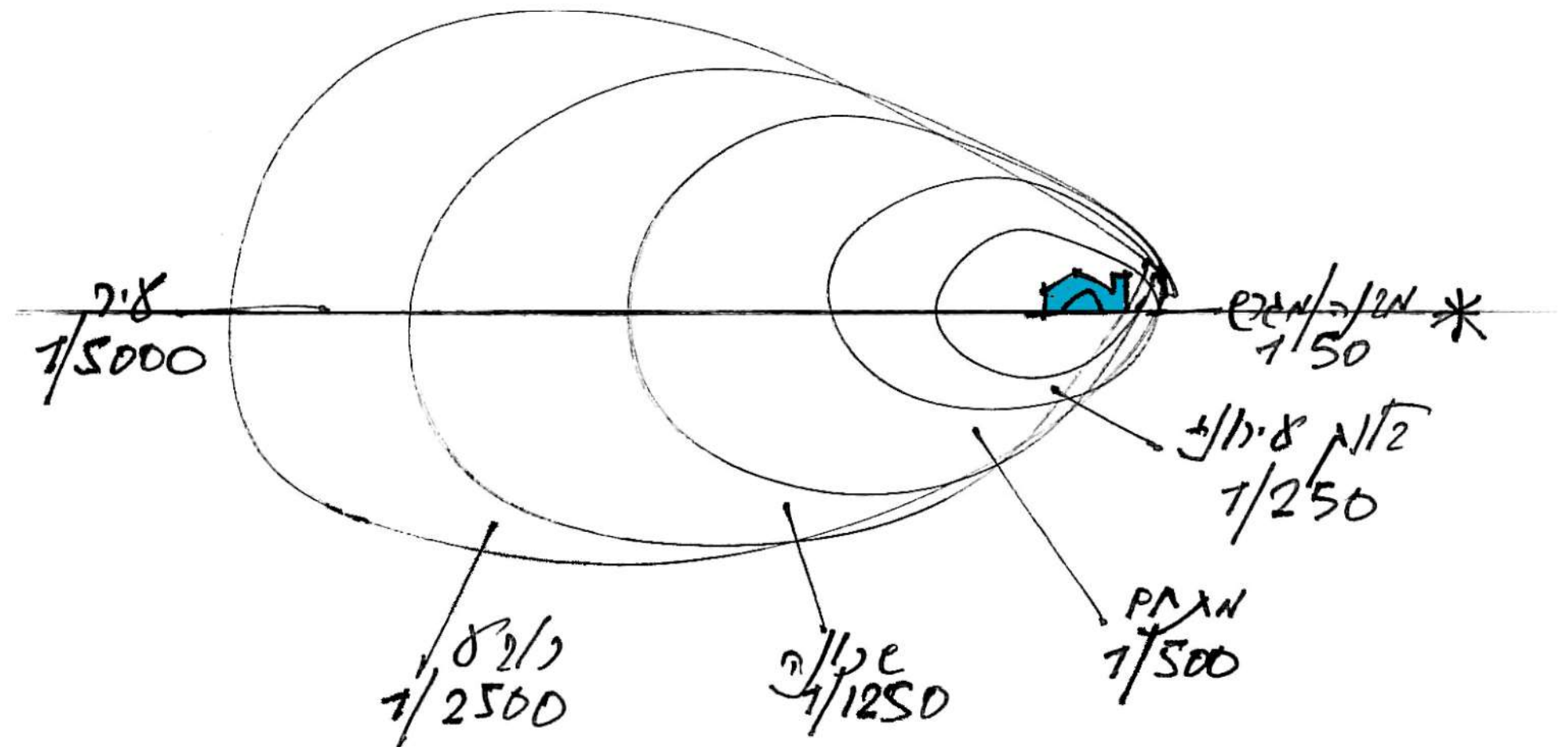


תכנית להתחדשות בניינית ולעמידות בפני רעידות אדמה

410-0973511 (סטטוס: בתהליך קליטה בוועדה המחוזית)

כנס בעלי עניין 05.07.2022



סכמה: אדר' אלי פירשט

* תכנית התחדשות בניינית (מחליפת תמ"א 38) לפתח-תקווה נערכת בהזמנת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובהובלתה, תוך עבודה משותפת ומקיפה עם הרשות המקומית ובפרט צוותי מינהל ההנדסה, GIS, ומינהלת כרמים להתחדשות עירונית. התכנית תהיה בסמכות מחוזית, ומתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרים.

הרשות המקומית - פתח תקווה

רמי גרינברג - ראש העיר

מינהל הנדסה

איציק אוז'לבו - מהנדס העיר

משה שמרלר - מנהל אגף תכנון עיר

ציפי גלבר - ס. מנהל אגף תכנון עיר

נועה אפל - אדריכלית העיר

ניצן ברכן - מנהל אגף רישוי ובנייה

אריאל קלוזנר - מחלקת תכנון תב"ע לטווח ארוך

רועי פרייברון, אריאלה כהן - אגף תכנון עיר

מלי הורוביץ - רישוי

כרמים - המינהלת להתחדשות עירונית

עינב עצמון - ראש המינהלת להתחדשות עירונית

GIS - נעם עציוני

הרשות להתחדשות עירונית

גורי נדלר - מנהל אגף בכיר תכנון

מאיה ברעם - מנהלת תחום בכיר תכנון

ערן אבני - מנהל תחום תכנון

צוות התכנון

ניהול פרויקט - סיטילינק

רוית ריכטר, איריס יפה, לירן רז

מתכנן - מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

אדר' אורי מזור, אדר' חן פרקש

מוריה סומר

שמאי - ברק, פירדמן, קפלנר שימקביץ ושות'

רון רוזנטל

חברה ופרוגרמה - אורבניקס

לואיס ברניר, סנדרה גוסמן

תנועה ותחבורה - נתן תומר הנדסה

יעקב שצ'ופק, עירית בליז'ינסקי

תשתיות מים, ביוב - פלגי מים

אורן יוסף, שגיא גרינוולד

פיתוח מודל פרמטרי - דינמי SHAGA

אדר' גרי פרידמן, אדר' לב זיטניק



10

שאלות מרכזיות על תכנית ההתחדשות הבניינית לעיר פתח תקווה



תכנית התחדשות בניינית לפתח תקווה

1. מה זו תכנית התחדשות בניינית?
2. מה ההבדלים המרכזיים בין תמ"א 38 לתכנית ההתחדשות הבניינית?
3. **על מי חלה התכנית?**
4. **כמה יח"ד ניתן להוסיף במסגרת תכנית ההתחדשות הבניינית?**
5. כיצד פותחו מנגנוני ההתחדשות בתכנית?
6. **מהם מנגנוני ההתחדשות המרכזיים בתכנית?**
7. **כיצד מחשבים את זכויות הבנייה הניתנות במגרש?**
8. האם מנגנוני התכנית כוללים **עירוב שימושים** נוספים למגורים?
9. מהם הדגשים המרכזיים לעיצוב המבנים?
10. **מה הלאה? איך מתקדמים?**





1

מה זו תכנית התחדשות בניינית? ולמה עכשיו?



התכנית מהווה כלי נוסף ב"ארגז הכלים" להתחדשות עירונית, הנע בין פתרונות "רכים" (שיפוץ, חיזוק ומיגון ללא תוספת זכויות) לבין פתרונות התחדשות אינטנסיביים במסגרת תכניות מפורטות (תכניות למתחמי פינוי בינוי ועד לתכניות שכונתיות ולתכניות פיתוח מוטה מתע"ן).

תכנית התחדשות בניינית, מחליפת תמ"א 38 לעיר פתח תקווה

תכנית בסמכות מחוזית; מתוקפה ניתן יהיה לאשר היתרים.

מטרות התכנית:

- א. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה במסגרת התחדשות בניינית ומיגונם באזורים שונים בעיר, תוך שמירה על המבנה העירוני וערכי העיר השונים, על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
- ב. עידוד התחדשות בשכונות העיר הותיקות תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מעטפת זכויות בנייה מחייבת למבני מגורים במרקמים הותיקים בפתח תקווה.

למה עכשיו?

**"חלופת
שקד"**
תיקון חוק 136

**"תכנון חושב
רישוי"**
לקראת ביטול מנגנון
ההקלות

פת/2040
תכנית המתאר
הכוללת
ומגמות הפיתוח
והתחדשות בעיר

**פקיעת
תמ"א 38**
לפי החלטת מועצה
ארצית

רקע: פקיעת תמ"א 38



« מתוך: החלטת מועצה ארצית 11.2019 - לז"ז ותנאים מותנים. «
במהלך 2022, הוארכה החלטת המועצה בשנה נוספת.»

החלטות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 634 מתאריך 5.11.19

9. תמ"א/38 : תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. מטרת הדיון: דיון בתוקף התכנית ע"פ סעיף 29 לתמ"א, קביעת הוראות מעבר והמלצות לתיקוני חקיקה.

הוחלט:

המועצה, לאחר ששמעה את העמדות השונות שהוצגו בפניה, את המלצתה המפורטת של הולנת"ע ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין, מחליטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1.10.22, והכל בהתאם למפורט להלן.

לאור כל האמור, מחליטה המועצה הארצית, בהתאם לסמכותה הקבועה בסעיף 29 לתמ"א, כמפורט להלן:

1. הוראות התמ"א ימשיכו לחול, ללא שינוי (בכפוף לאמור בסעיף 5(ג) להלן), עד לתאריך 1.10.22, ולאחר מועד זה, יפקעו הוראותיה באופן סופי.
2. למרות האמור בסעיף 1, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18.5.25), ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:
 - א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 1.5.22, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור - עד ליום 18.5.25.
 - ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית (כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק), או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.22. (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

סעיף 23 לתמ"א 38

<p>מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:</p> <p>בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.</p>	23	<p>תכנית מפורטת לחיזוק מבנים שינוי א/3</p>
--	----	---

«תכנית ההתחדשות בניינית לעיר פתח תקווה,
הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.



רקע: תמ"א 38 - בעיות מרכזיות

תמ"א 38 - בעיות מרכזיות

טיפול במבנה הבודד גרם לחוסר ודאות וחוסר בתכנון עירוני

מגרש
בודד

?

תכנית
ארצית

משך זמן למתן היתרים מהבקשה להיתר ועד להיתר בפועל בתמ"א 38:



- היעדר ראייה שכונתית / עירונית כוללת
- פגיעה בהליך התכנוני ובוודאות לתושב וליזם
- טיפול במבנה בודד עלול לסכל התחדשות של מתחם
- התברר כי במקרים לא מעטים קיים צורך בהגדלת צפיפות ושימושים מעבר לתמ"א
- היעדר מענה לתשתיות וצרכי ציבור
- לא ניתן באמצעות המנגנון הקיים לייצר עירוב שימושים
- לא ניתן באמצעות המנגנון הקיים לאחד מגרשים
- משך זמן הטיפול בבקשה לבניה בהתאם לתמ"א הלך והתארך, בין היתר, בשל התנגדות ראשי הערים למסלול זה.

« מתוך: מצגות משרד הפנים ומינהל התכנון - "חלופת שקד" - הצעה לתיקון חוק 136



רקע: תמ"א 38 - בעיות מרכזיות

« תכנית ארצית - אין התאמה או התייחסות להתאמה למרחב המקומי.

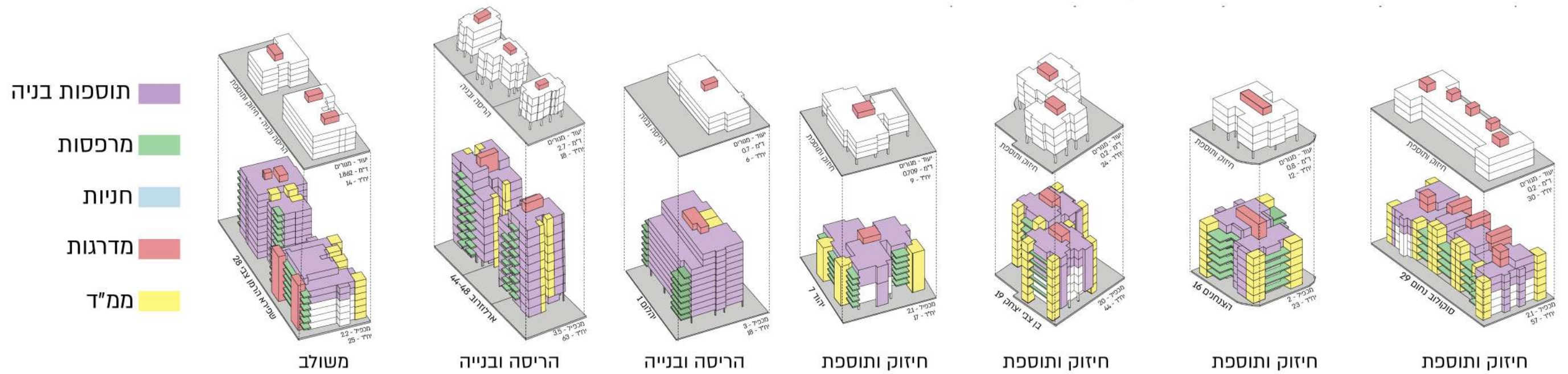
« אין התייחסות לצרכי הציבור, לקיבולת ולכושר הנשיאה של המערכות העירוניות.

« אין מנגנון המאפשר עירוב שימושים (שטחי ציבור ו/או מסחר).

« היקף תוספת הזכויות קבוע וכלל ארצי - אינו משקף הבדלי כלכליות/רווחיות בין המרחבים השונים (המכפיל הנדרש).

« אין התייחסות לאיכות התכנון, לעיצוב המבנה, התאמתו למרחב, ולמשק עם חתך הרחוב והמבנים השכנים. בעייתי במיוחד - מנגנון חיזוק ותוספת.

« שימוש נרחב בהקלות, איגום זכויות לא ממומשות - חוסר ודאות תכנוני, המתבטא גם בחוסר בהירות ביחס לבינוי הרצוי במרקם ספציפי.



« מתוך: שלב א - סקר היתרים



2

מה הם ההבדלים המרכזיים בין תמ"א 38 לתכנית התחדשות הבניינית?



מהם ההבדלים המרכזיים בין התכניות?

תכנית התחדשות בניינית פ"ת	תמ"א 38	
<p>+ תכנית ספציפית המותאמת לעיר.</p> <p>+ התכנית כוללת מנגנונים מותאמים לפי ייעוד מאושר ולפי מיקום במרקם העירוני הקיים והמתוכנן.</p> <p>+ עקרון מנגנוני התכנית: חישוב זכויות נפחי - ע"ב הגדרות מס' קומות, קווי בניין, נסיגות ותכסית. ללא הקלות.</p> <p>+ כוללת הנחיות לתמהיל יח"ד.</p> <p>+ התכנית קובעת קיבולת ע"ב כושר נשיאה (נספח רקע לקיבולת)</p> <p>+ התכנית כוללת הוראות עיצוב, נסיגות, זיקות הנאה, קומת קרקע וכיוצ"ב.</p>	<p>- תכנית כלל ארצית, כללית בהנחיותיה.</p> <p>- התכנית כוללת מנגנונים בסיסיים מרכזיים של חיזוק ותוספת/ הריסה ובנייה.</p> <p>- עקרון מנגנוני התכנית: תוספת קומות ביחס למספר קומות קיימות, איגום זכויות, ניתן לממש הקלות.</p> <p>- אין התייחסות לתמהיל יח"ד.</p> <p>- התכנית אינה מתייחסת לקיבולת וכושר נשיאה עירוני.</p> <p>- אין כמעט התייחסות לעיצוב, ממשק עם הרחוב ועם המרקם הסמוך.</p>	<p>השוואת עקרונות התכנית</p>

3

על מי חלה התכנית?



על מי חלה התכנית?

תכנית התחדשות בניינית כ"ת	תמ"א 38	
<p>1. מבנים קיימים, היתר לפני 1/1/1980</p> <p>2. במבני מגורים - לפחות שתי קומות ולפחות 4 יח"ד קיימות.</p> <p>- הנוסח מבוסס על הגדרת "מבנה הטעון חיזוק" בהצעת תיקון חוק 136.</p> <p>- תכנית ההתחדשות הבניינית מתייחסת גם למבני שימור וגם למבנים בשימושים נוספים.</p>	<p>לפי סעיף 4:</p> <p>מבנים קיימים, היתר לפני 1/1/1980</p> <p>- מבנים לאחר 1980, שלא נבנו לפי תקן, ללא תוספת זכויות.</p> <p>- כולל מבנים עם תוספות בנייה מאוחרות עד 18/05/2005 שלא נבנו לפי התקן.</p>	<p>סעיף תחולת התכנית</p>

סעיף תחולת התכנית

4.1.2	הוראות
א.	<p>תחולת התכנית</p> <p>(1) תכנית זו תחול על מבנה קיים בהיתר אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות הבנייה.</p> <p>(2) בנוסף לאמור בסעיף הקודם – במבני מגורים יחולו גם התנאים הבאים: מבנה ובו לפחות 2 קומות ולפחות 4 יח"ד.</p> <p>(3) מבלי לגרוע באמור בסעיף 4.1.2. א (1)-(2) הוראות תכנית זו יחולו על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הנבנית ניתן עד יום 18.05.2005.</p> <p>(4) התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.</p> <p>(5) התכנית תחול על מבנים ואתרים לשימור בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. אין בהוראות תכנית זו משום הרשאה להריסה חלקית/ מלאה של מבנים לשימור.</p> <p>ב. היתר בנייה באתר/ מבנה לשימור יהיה בהתאם לתכנית מפורטת לשימור ו/או להנחיות ולאישור ועדת השימור העירונית.</p> <p>ג. היתר בנייה מכוח תכנית זו יחייב את שימורו המלא של המבנה וסביבתו, על פי הנחיות התכנית המפורטת לשימור ו/או להנחיות ועדת השימור העירונית.</p> <p>ד. מבנה לשימור אשר יהיה זכאי לזכויות מכוח תכנית זו יכלול לפחות 400 מ"ר בנוי המיועדים לשימור.</p> <p>ה. זכויות הבנייה המקסימליות, לפי תכנית זו, יקבעו בהתאם לזכויות להריסה ולבנייה בטבלה 5 בתכנית זו – לפי המנגנון החל על ייעוד הקרקע במגרש (רחבי העיר ב/ג או רחוב ראשי).</p> <p>(6) הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי-בניוי"), עדיפות על הוראות תכנית זו.</p> <p>(7) תוספת זכויות ויח"ד בתכנית זו אינן חלות בבנייה צמודת קרקע (ייעודי מגורים א' לסוגיהם), שכונות מגורים חדשות (לאחר 1980), שכונות בבנייה גבוהה, אזורי תעשייה ותעסוקה בעיר - כמסומן בתשריט מתחמי התכנון. באזורים אלה ניתן יהיה לחזק את המבנים ולהוסיף שטחי מיגון בלבד. כל זאת בהתאם להוראות טבלה 5 בתכנית זו.</p> <p>(8) לא תותר הריסה ובנייה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.</p>



על מי חלה התכנית? - התייחסות לפריסה מרחבית

תכנית התחדשות בניינית פ"ת	תמ"א 38	
<p>1. מוצעים מנגנונים ספציפיים לפי סוגי הרחובות, קרבה למתע"ן והייעודים הקיימים.</p> <p>2. התכנית כוללת הגדרת אזורים לתיעדוף תכניות פינוי בינוי ואזורים לשמירה על מרקם.</p> <p>3. המנגנונים כוללים הנחיות לקווי בניין, נסיגות, ממשק עם מפלס הרחוב, עיצוב החזיתות, זיקות הנאה להרחבת המרחב הציבורי וכיוצ"ב.</p>	<p>1. התכנית חלה על כל שטח המדינה - אין התייחסות לשלד העירוני, לסביבת מתע"ן או לרחובות ראשיים.</p> <p>2. התייחסות כללית לזכות הוועדה המקומית לסרב להיתר (סעיף 22).</p> <p>3. אין התייחסות לממשק בין הבניין לרחוב או למגרשים השכנים.</p> <p>4. התכנית מאפשר "אי החלת תכנית זו בחלקים ממרחב התכנון המקומי" (סעיף 24) לצורך כך - נדרשת הוועדה לערוך תכנית לפי סעיף 23 ולפרסם 77-78.</p>	<p>מרחב התכנית</p>

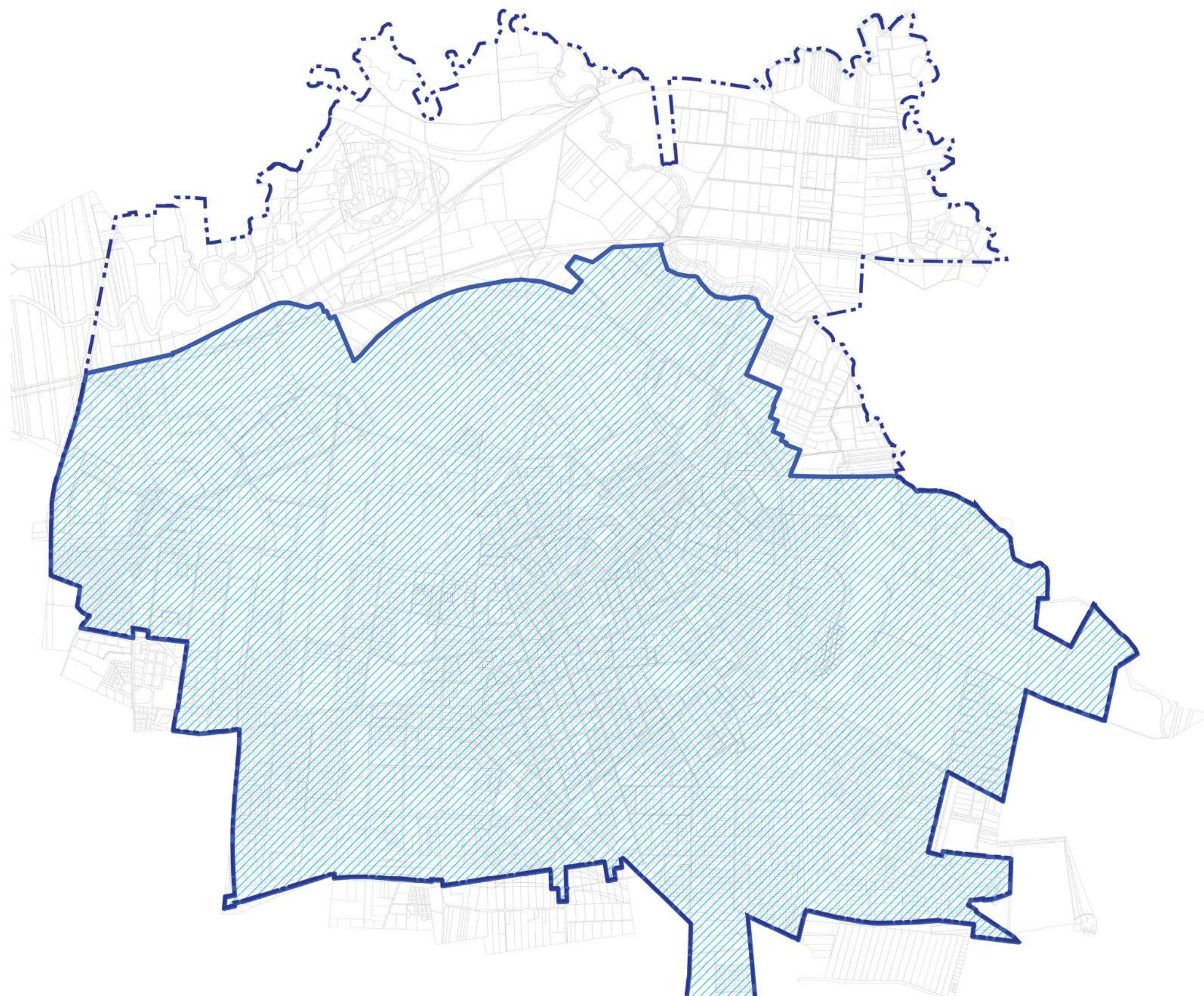
השוואה: תכולת מסמכי התכנית

תכנית התחדשות בניינית פ"ת	תמ"א 38	
<p>הוראות</p> <p>+ תשריט מצב מוצע - גבול התכנית</p> <p>+ נספח מתחמים - מנגנונים (הכוללת גם הדגמות לבינוי (קווי בניין, נסיגות, גובה) ו</p> <p>+ נספח רקע לקיבולת התכנית</p> <p>+ במידת הצורך ניתן לכלול נספחים 2-3 (מקור)</p>	<p>הוראות</p> <p>+ נספח 1: נספח מנחה - תרשימי הדגמה (?) - לא כלול בקובץ (המשולב)</p> <p>+ נספח 2: מחייב - נוהל בקרה הנדסית</p> <p>+ נספח 3: נספח מחייב לעניין כתב שיפוי</p>	<p>מסמכי התכנית</p>

תשריט התכנית - קו כחול

קו כחול כלל עירוני, התואם לתחום תכנית המתאר הכוללנית המקודמת (ואינו כולל את שטחי "שולי העיר" ועבר הירקון).
ייעוד: על-פי תכנית מאושרת אחרת.

שטח הקו הכחול כ- 26 אלף דונם



גבול מוניציפלי
גבול תוכנית



היכן ניתן לממש התחדשות בניינית? - פריסת מנגנוני ההתחדשות

נספח מתחמים

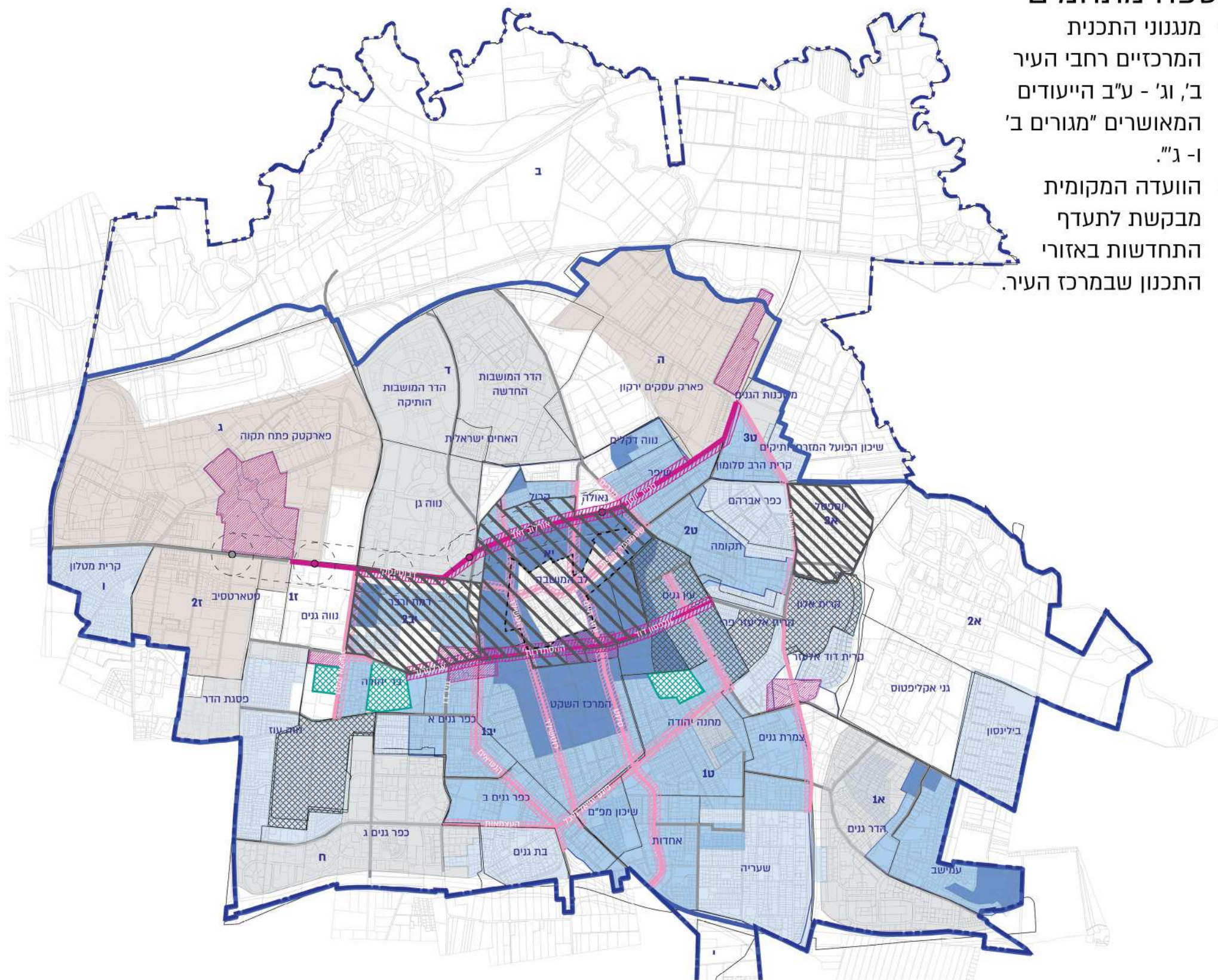
« מנגנוני התכנית המרכזיים רחבי העיר ב', וג' - ע"ב הייעודים המאושרים "מגורים ב' ו- ג". »
 « הוועדה המקומית מבקשת לתעדף התחדשות באזורי התכנון שבמרכז העיר. »

- גבולות ותיחומים**
- גבול שכונות
 - גבול אזורי תכנון (לפי המתאר)
 - גבול מוניציפלי
 - גבול תוכנית

- מנגנונים**
- רחובות
- רחוב ראשי - מטרופוליני
 - אזור השפעה מטרופוליני
 - רחוב ראשי - עירוני
 - אזור השפעה עירוני
 - רחוב ראשי - אחר
 - רחבי העיר
 - רחבי העיר ג
 - רחבי העיר ב

- הנחיות מיוחדות**
- הנחיות מיוחדות א
- אזורים בבניה צמודת קרקע
 - אזורים בבניה חדשה/בניה גבוהה
 - אזורי תעסוקה ותעשייה
- הנחיות מיוחדות ב
- תמ"א 70-מוקדים מוטי מתע"ן-תמל-תתל / 77-78
 - תוכנית אסטרטגית
 - תוכניות שכונתיות
 - מסמכי מדיניות מקומיים
- הנחיות מיוחדות ג
- שימור-לב המושבה
 - שמירת צביון עירוני קיים
 - שימור נופי

- שכבות נוספות**
- תחנות רק"ל
 - רדיוס 150 מטר מתחנת רק"ל
 - מרחק 150 מטר מציר רק"ל



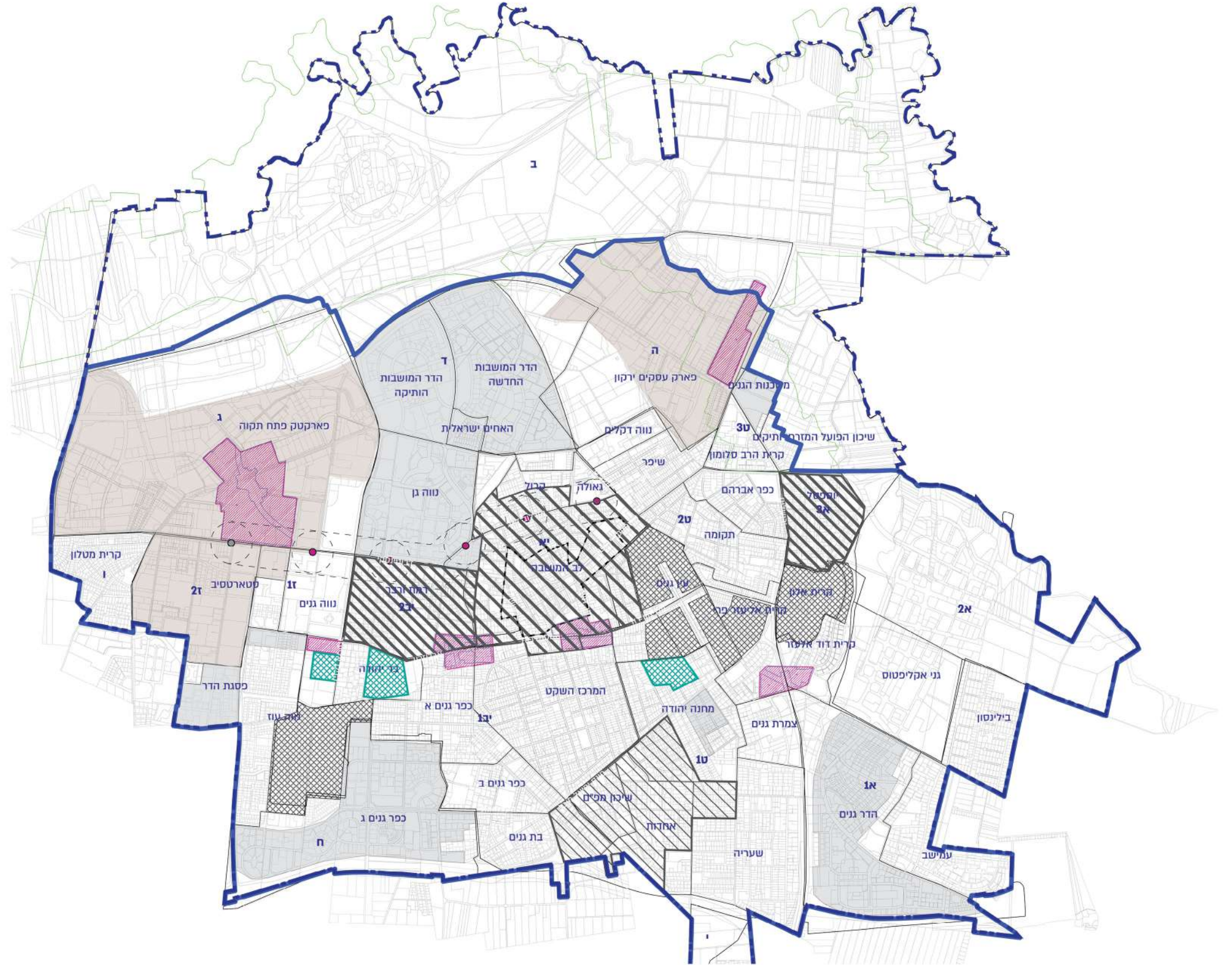
(גרסת הנספח לאחר תיקוני החלטת הוועדה המקומית לצורך הגשה לוועדה המחוזית)



שיקול דעת מוסד התכנון לתיעדוף תכנון מפורט/ שימור/ שמירה על מרקם

אזורים להעדפת תכניות מפורטות ו/או פתרונות אחרים

נקבעו אזורי הנחיות מיוחדות במסגרת נספח המתחמים ובהוראות התכנית - בהם הגדרת היחס בין תכנית ההתחדשות הבניינית לתכניות אחרות (כולל הנחיות לאזורים בהם לא ניתנת תוספת זכויות יח"ד - פרט לצרכי מיגון וחיזוק).



הנחיות מיוחדות

הנחיות מיוחדות א « ללא תוספת יח"ד (חיזוק ומיגון) אזורים בבניה צמודת קרקע

אזורים בבניה חדשה/בניה גבוהה

אזורי תעסוקה ותעשייה

הנחיות מיוחדות ב « אזורים לתיעדוף תכניות מפורטות

תמ"א 70-מוקדים מוטי מתע"ן-תמל-תתל / 77-78

תוכנית אסטרגטית

תוכניות שכונתיות

מסמכי מדיניות מקומיים

הנחיות מיוחדות ג « אזורים עם הנחיות לשימור

שימור-לב המושבה

שמירת צביון עירוני קיים

שימור נופי



4

כמה יח"ד ניתן להוסיף במסגרת תכנית ההתחדשות הבניינית?



הביקוש להתחדשות לפי גיל הבינוי (נתוני הגשת המכרז)

כמות מבנים* שנבנו לפני 1980

(במבני מגורים עם לפחות 4 יח"ד)

"הביקוש להתחדשות" =

כ- 2,188 מבנים

↓
כמות יח"ד קיימות

במבנים שנבנו לפני 1980

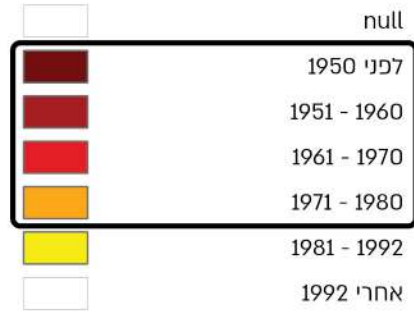
לפני 1980

כ- 30,355 יח"ד

2א

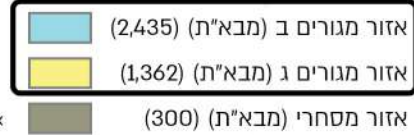
* לא כולל גם מבנים בייעודים מעורבים/ מסחריים בלב העיר (שביקשה הרשות המקומית לכלול בתכנית).
גני אקליפטוס

מקרא: גיל מבנים

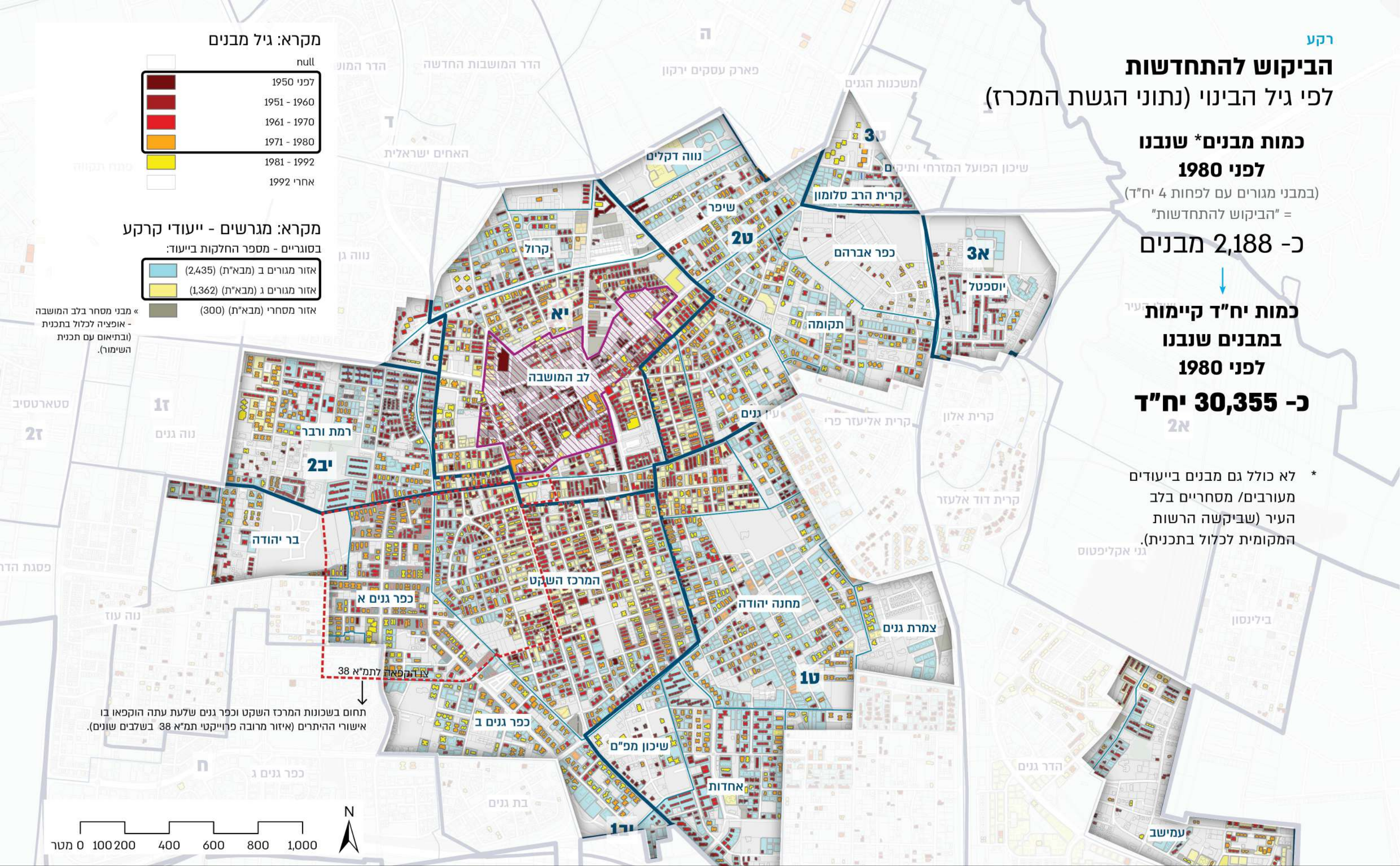


מקרא: מגרשים - ייעודי קרקע

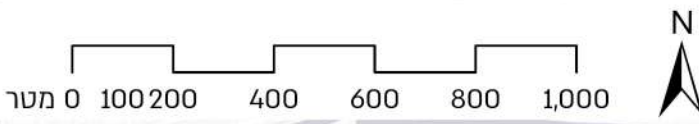
בסוגריים - מספר החלקות בייעוד:



« מבני מסחר בלב המושבה - אופציה לכלול בתכנית (ובתיאום עם תכנית השימור). »



צ"הקפא לתמ"א 38
תחום בשכונות המרכז השקט וכפר גנים שלעת עתה הוקפאו בו אישורי היתרים (איזור מרובה פרויקטי תמ"א 38 בשלבים שונים).



רקע: תמ"א 38 בפתח תקווה - עלייה חדה בהיתרים

דירוג עשר הערים המובילות בתמ"א 38 לשנת 2021:

היישוב	חיזוק ועיבוי	הריסה ובנייה מחדש	סך הכול
תל אביב -יפו	35	89	124
חיפה	24	35	59
ירושלים	34	23	57
רמת גן	7	40	47
פתח תקווה	15	19	34
ראשון לציון	29	1	30
אשדוד	23	1	24
רמת השרון	3	17	20
בני ברק		19	19
חולון	13	4	17

בשנת 2021 נמשכת ההובלה של תל אביב-יפו במתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, ו-124 מבנים קיבלו היתר בשנה זו. בשנה זו מספר ההיתרים של מסלול הריסה ובנייה מחדש גבוה יותר משהיה בשנה הקודמת.

בשנת 2021 נרשמה עלייה של ממש בהיקף ההיתרים שניתנו בחיפה, שמבטאים עלייה של כ-240% במספר יחידות הדיור לעומת שנת 2020. גם פתח תקווה בולטת בעלייה של כ-85% במספר יחידות הדיור בהיתרים שניתנו בשנה זו.

ביחס לגודל האוכלוסייה מובילות הערים רמת גן ותל אביב-יפו.

« מתוך: דו"ח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2021.



תמ"א 38 בפתח תקווה - עלייה חדה בבקשות להיתר

היתרים לפי מחוזות ויישובים בשנים 2005-2021

מספר המבנים שקיבלו היתר בתמ"א 38 ומספר יחידות הדיור המוצעות (במצטבר)

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		המחוז	היישוב
מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים	מספר יחידות הדיור המוצעות	מספר המבנים		
4,429	186	90	7	4,339	179	ראשון לציון	
4,351	185	1,606	73	2,745	112	פתח תקווה	
3,935	171	508	17	3,427	154	רעננה	
2,152	92	1,104	55	1,048	37	נתניה	
1,838	68	358	12	1,480	56	כפר סבא	
1,172	40	176	4	996	36	הוד השרון	
885	48	398	30	487	18	רחובות	
533	19	47	4	486	15	נס ציונה	המרכז
438	14			438	14	יבנה	
233	8			233	8	יהוד	
104	3			104	3	גני תקווה	
85	3			85	3	לוד	
52	2			52	2	מזכרת בתיה	
48	4	14	2	34	2	רמלה	
46	2			46	2	גבעת שמואל	
95,489	4,493	38,763	1,962	56,726	2,531	סכום כולל	

* בטבלה זו לא מוצגים יישובים שניתנו בהם במצטבר היתר אחד או פחות בתמ"א 38.

** חלק מההיתרים או כולם כוללים חיזוק בלבד ללא עיבוי.

היתרי בנייה בתמ"א 38 לפי מחוזות ויישובים לשנת 2021

אף על פי שמתן ההיתרים בתמ"א מתרכז באזורי הביקוש - ובעיקר במחוזות תל אביב והמרכז - יש פעילות נרחבת גם במחוזות אחרים, ובעיקר בערים הגדולות כגון חיפה, ירושלים ואשדוד.

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		המחוז	היישוב
יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	מבנים		
1,021	34	630	19	391	15	פתח תקווה	
832	30	16	1	816	29	ראשון לציון	
304	9	143	5	161	4	כפר סבא	
275	12	21	2	254	10	רעננה	
252	9	149	5	103	4	נתניה	המרכז
158	5	94	4	64	1	רחובות	
60	2			60	2	יבנה	
39	1			39	1	גני תקווה	
29	1			29	1	מזכרת בתיה	
27	1			27	1	נס ציונה	
13,163	545	6,802	300	6,361	245	סך הכול כלל ארצי	

« מספר היחידות המוצג בטבלאות - כולל סך יח"ד בבקשה להיתר.

« מתוך: דו"ח הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לשנת 2021.



היקף תוספת יח"ד בהתחדשות בניינית מותנה בכושר הנשיאה העירוני

היקף יח"ד (ברוטו)
בתכנית המתאר הכוללנית
(דיון הפקדה 20.12.2021)

-
יח"ד קיימות ובהליכי תכנון
(למשל במתחמי פנ"ב)

=
יתרת פוטנציאל תוספת
יח"ד בהתחדשות לפי מתאר
(בניינית/ מתחמים עתידיים)

תוספת יח"ד בהתחדשות
לפי יכולת נשואה מתוכנת/
פוטנציאלית
(ע"ב תכניות האב)

קיבולת לפי עדכון תכנית האב
לפרוגרמה לשטחי ציבור +
בדיקת פוטנציאל בשטחים
ציבוריים קיימים

קיבולת תוספת יח"ד בתכניות אב
לתשתיות ולתנועה
(תקפות או מקודמות)

קיבולת מקסימלית
שאינה פורצת את תכנית המתאר
הכוללנית המקודמת

טווח קיבולת התכנית:
הקיבולת המינימלית
+
התניות מימוש
=
קיבולת מקסימלית

קיבולת מינימלית
לפי יכולת נשואה (בדיקה המתבססת
על תכניות האב הקיימות והמקודמות
וכוללת התניות מימוש - כגון חידוש
והשקעה בשטחי הציבור)

בדיקת תכניות האב התקפות:

- « האם תואמות להיקפי המתאר העדכני או דורשות עדכון?
- « האם יש חסמים לפיתוח המצמצמים את היקף תוספת היח"ד?



קיבולת מוגבלת לאור מסגרת תכנית המתאר הכוללנית וכושר הנשיאה

קצב קידום היתרים להתחדשות בניינית

(לפי דו"ח היתרים מ- 22.3.2022)

עלייה: בשנת 2021 ניתנו כ- 34 היתרים ואילו כבר בתחילת שנת 2022 (לפני סיום הרבעון ראשון) ניתנו לפחות 10 היתרים, הוגשו 24 בקשות ו- 59 תיקי מידע.

ניתן לצפות למימוש מואץ לאור קידום התכנית ויצירת ודאות תכנונית, ובהתאם למגמת בקשות להיתר 2021-2022

תוספת יח"ד התחדשות בניינית לפי קיבולת עירונית

ע"ב כושר נשיאה של שטחי
הציבור באזורי התכנון
הרלוונטיים

כ- 11,000 יח"ד*

* מתוכם כ- 5,400 בזמינות/
ישימות גבוהה (מבחינת
קיבולת שב"צ).

סך כל תוספת יח"ד תכנית המתאר הכוללנית באזורי התכנון הרלוונטיים

כולל התחדשות בניינית
עפ"י יעדי תכנית המתאר (12.2021).

כ- 38,420 יח"ד



**מתוכם יתרת תוספת
"פנויה" להתחדשות**

(יתרת תוספת יח"ד לאחר הפחתת יח"ד
בתכניות מפורטות מקודמות)

כ- 14,780 יח"ד

5

כיצד פותחו מנגנוני ההתחדשות בתכנית?



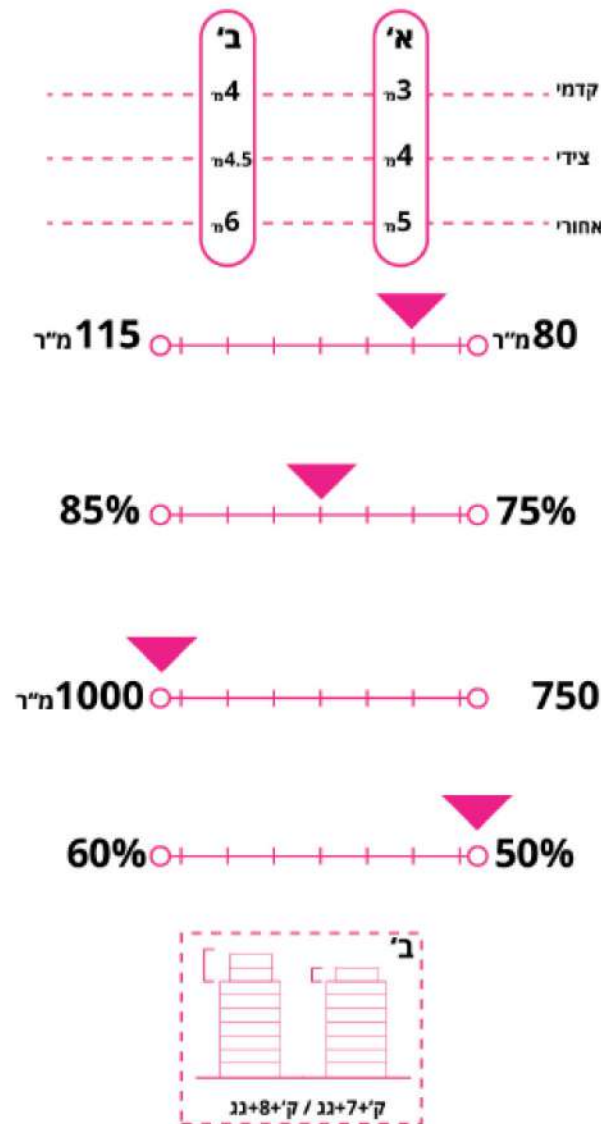
לימוד מקרי מבחן < איזון וטיוב פרמטרים ושיקולים תכנוניים ברמת העיר, השכונה, הרחוב, המגרש והמגרשים השכנים

מודל מונחה מידע לבחינת מסלולי התחדשות - המרכז השקט

פרמטרים מודל התכנות הריסה ובנייה

בדיקת "רגישות" אוטומטית מקיפה להוראות בבסיס התכנית אל מול ישימות כלכלית

טווח הפרמטרים שנבחנו בשלב החלופות:



ערכים לבחינה

קווי בניין למגרש (לפי מיקום)



גודל יחידה ממוצעת חדשה



יחס עיקרי-שירות מוערך לבנין



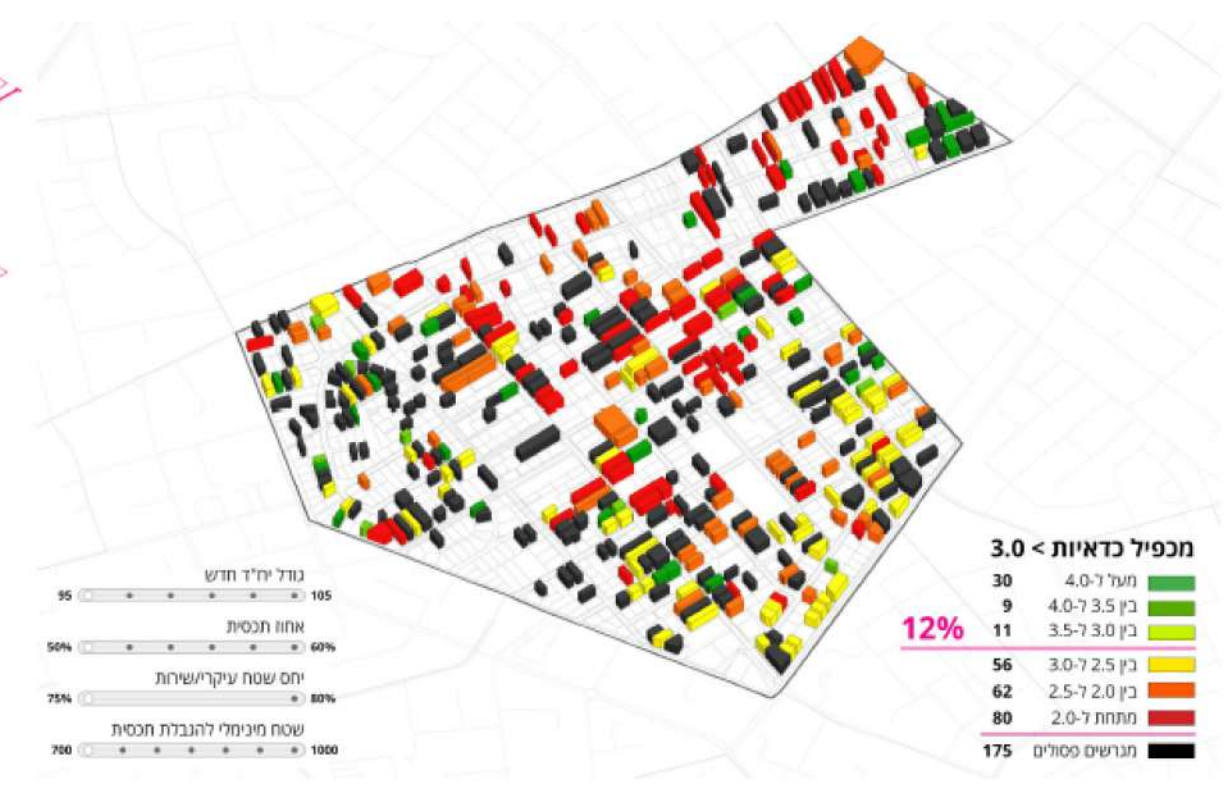
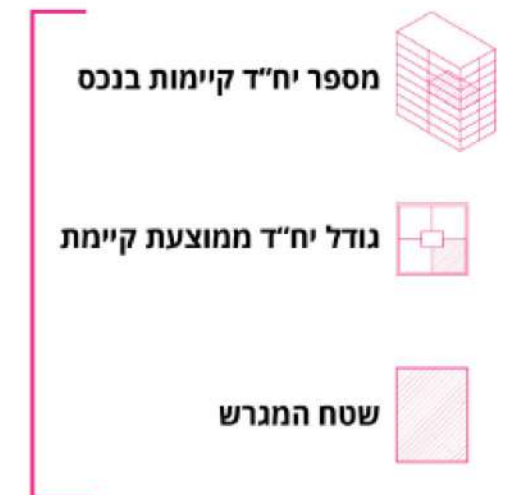
שטח מגרש להחלת מגבלת תכנית



מגבלת תכנית במגרשים גדולים



מעטפת קומות



6

מהם מנגנוני ההתחדשות המרכזיים בתכנית?



עקרונות התכנית - השוואה: מנגנוני ההתחדשות הבניינית

תכנית התחדשות בניינית כ"ת	תמ"א 38	
<p>1. חיזוק ומיגון (בלא תוספת יח"ד).</p> <p>2. תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים.</p> <p>3. הריסת מבנה מגורים והקמתו מחדש - כולל מנגנוני משנה לפי מיקום וייעוד מאושר:</p> <p>א. רחבי העיר ב'ג' - ע"ב מגורים ב' ו-ג'.</p> <p>ב. רחוב ראשי עירוני/ מטרופוליני (כולל עירוב שימושים).</p> <p>ג. הריסה ובנייה משותפת במגרשים צמודים.</p> <p>ד. התאמות למבנים שאינם מגורים/ מבנים לשימור (ע"ב סעיפי תמ"א 38 - סעיף 14, ו- 19 בהתאמה).</p>	<p>1. חיזוק בלבד (סעיף 10); תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן (סעיף 12); חיזוק במסגרת זכויות מאושרות (סעיף 13); מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק.</p> <p>2. תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11).</p> <p>3. הריסת מבנה והקמתו מחדש - מנגנון אחיד המבוסס על מספר הקומות במבנה הקיים.</p> <p>4. תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים שאינם מיועדים למגורים.</p>	<p>מנגנונים בתכנית</p>

↓

**תכנית נפחית
+ הוראות עיצוב ותמהיל**

↓

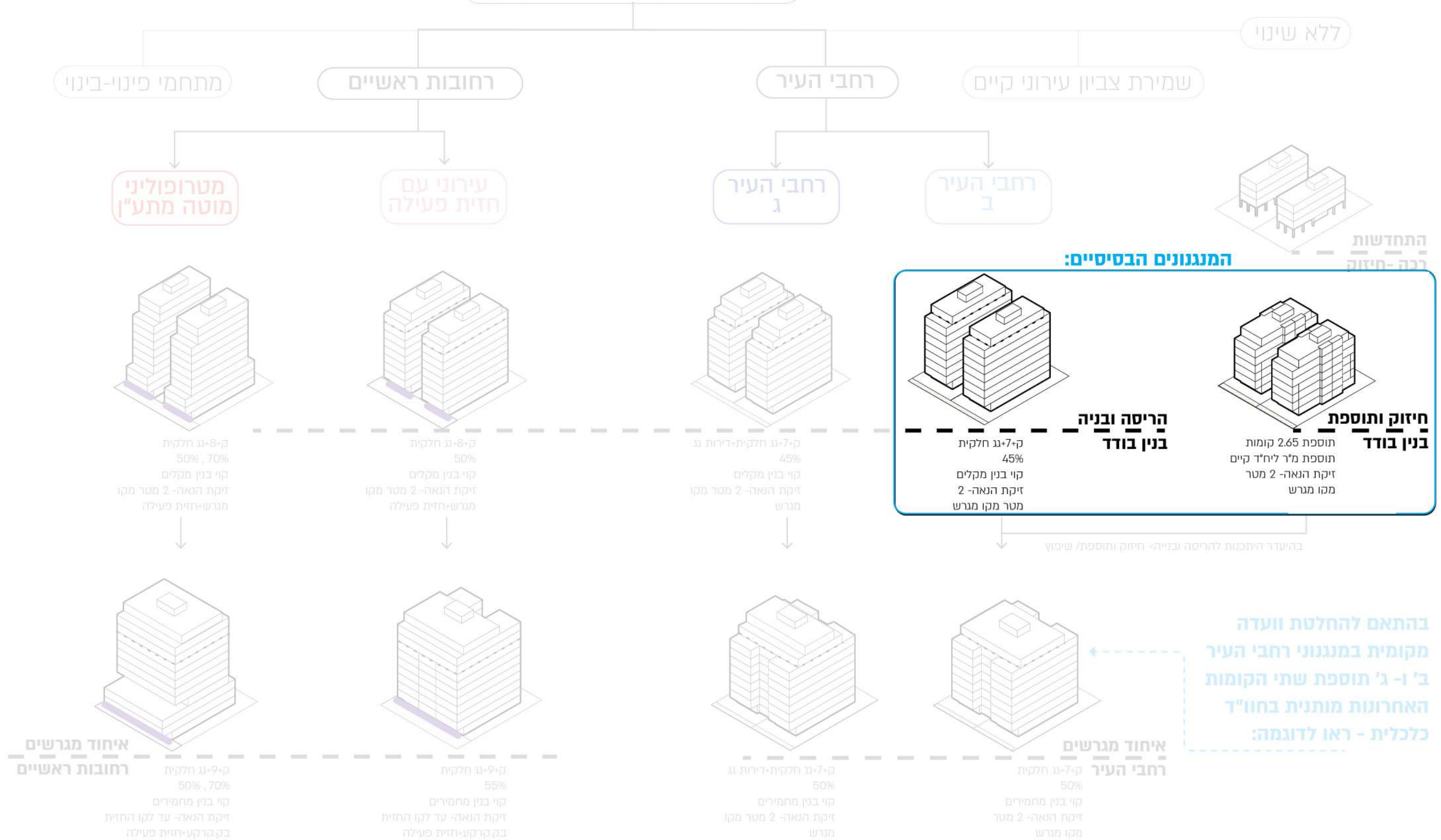
**איגום זכויות מתכניות מאושרות
+ מימוש הקלות**



יעודכן בהתאם להחלטת
הוועדה המקומית

בחירת מנגנון ההתחדשות לפי מיקום במרקם (רחובות ראשיים/ רחבי העיר) + לפי סוג ההתחדשות (חיזוק ועיבוי/ הריסה ובנייה/ בנייה משותפת)

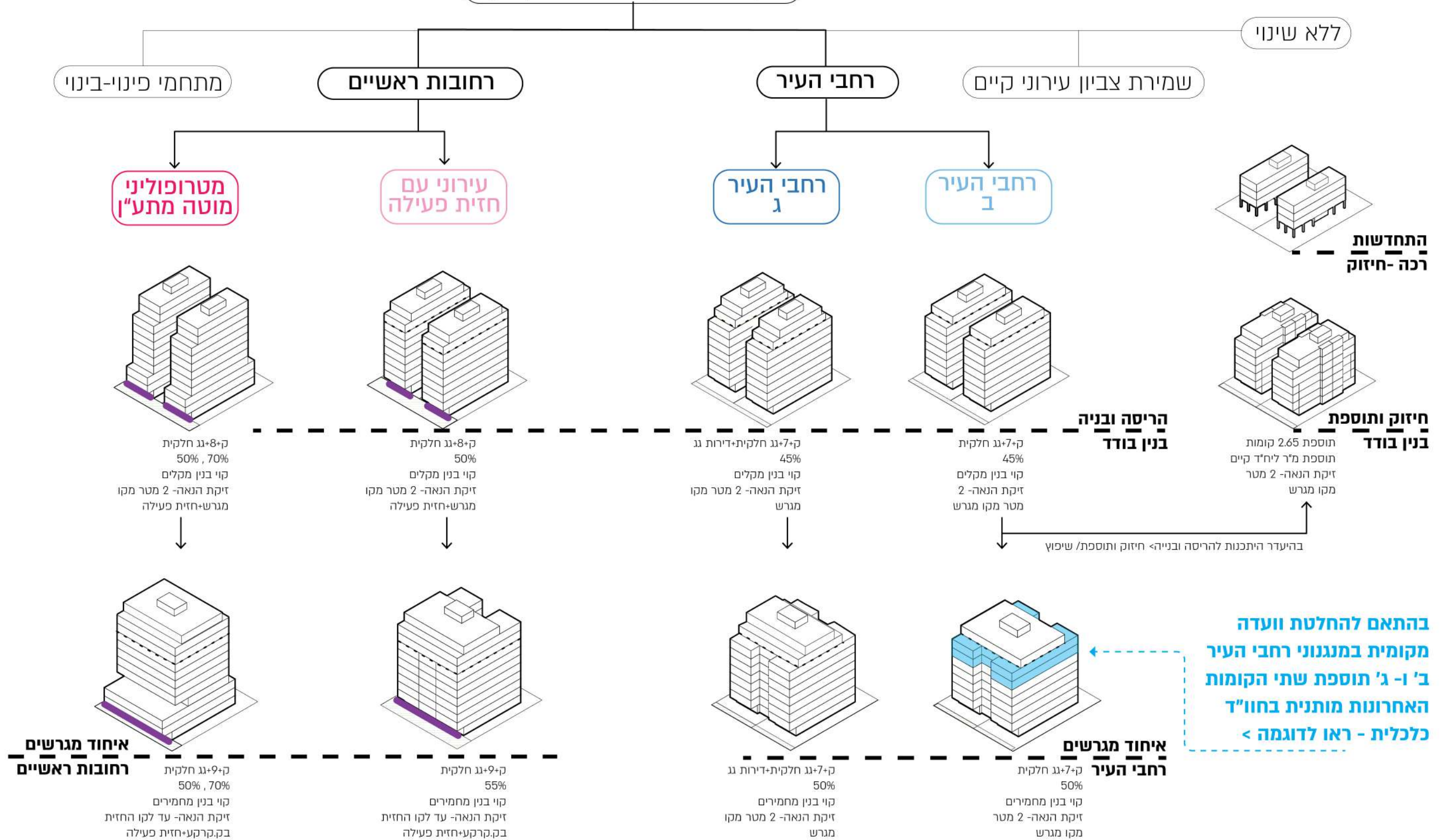
מיון לפי מיקום וייעוד קרקע



יעודכן בהתאם להחלטת
הוועדה המקומית

בחירת מנגנון ההתחדשות לפי מיקום במרקם (רחובות ראשיים/ רחבי העיר) + לפי סוג ההתחדשות (חיזוק ועיבוי/ הריסה ובנייה/ בנייה משותפת)

מיון לפי מיקום וייעוד קרקע



7

כיצד מחשבים את זכויות הבנייה הניתנות במגרש?



טבלה 5 - זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

טבלה 5א: חיזוק ותוספת או מיגון בלבד

רוחב רצועה בזיקת הנאה לרחוב	קווי בניין - חיזוק ותוספת						חיזוק ותוספת		מיקום לפי נספח המתחמים המחייב	קוד מיקום	ייעוד
	נסיגה בעורף בקומות גג חלקיות	אחורי	צידי	נסיגה בחזית בקומות גג חלקיות	קדמי (ק. קרקע)	קדמי עילי (ק. טיפוסית)	תוספת קומות	תוספת (מ"ר) ליחיד קיימת			
עד לקו החזית בקומות הקרקע	3	4	3	3	נסיגה של 0-2 מ' מקו בניין קדמי עילי	לפי תכנית מאושרת ולא פחות מ- 3 מ'	עד 13 מ' (כולל המרחב המוגן)	2 קומות טיפוסיות מורחבות + קומת גג חלקית + סגירה חלקית של קומת קרקע מכלשת (בהתאם לקווי הבניין המוגדרים)	רחוב ראשי מוטה מתע"ן עם חזית פעילה - מטרופוליני	1	ייעוד לפי תכנית מאושרת
									רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני	2	
2 מ' מקו מגרש	3	4	3	3	נסיגה של 0-2 מ' מקו בניין קדמי עילי	לפי תכנית מאושרת ולא פחות מ- 3 מ'	עד 13 מ' (כולל המרחב המוגן)	2 קומות טיפוסיות מורחבות + קומת גג חלקית + סגירה חלקית של קומת קרקע מכלשת (בהתאם לקווי הבניין המוגדרים)	רחבי העיר - ג (ע"ב ייעוד מגורים ג')	3	
									רחבי העיר - ב (ע"ב ייעוד מגורים ב')	4	
לפי תכניות מאושרות									שמירת צביון עירוני קיים - (לדוגמה: עין גנים)	5	
לפי תכניות מאושרות							ממ"ד/ ממ"ק	ל"ך	ללא שינוי - בנייה חדשה/ גבוהה/ צמ"ק (א')	6	

טבלה 5ב: הריסה ובנייה מחדש

רוחב רצועה בזיקת הנאה לרחוב	קווי בניין - הריסה ובנייה						הריסה ובנייה			מיקום לפי נספח המתחמים המחייב	קוד מיקום	ייעוד	
	נסיגה בעורף בקומות גג חלקיות	אחורי	צידי	נסיגה בחזית בקומות גג חלקיות	קדמי (ק. קרקע)	קדמי עילי (ק. טיפוסית)	מספר קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת (בסוגריים מספר קומות מקסימלי בבנייה משותפת במגרשים צמודים)	תכסית קומה מקסימלית (%)					גודל מגרש מינימלי (מ"ר)
								בנייה משותפת במגרשים צמודים	מגרש בודד				
עד לקו החזית בקומות הקרקע	3	5	4	3	נסיגה של 0-4 מ' מקו בניין קדמי עילי	0 בקומות המסד 2 בקומות העליות לפי תכנית מאושרת - ולא פחות מ- 3 מ'	11- קומות ק+7+2	50% - ק. טיפוסית, 70% - ק. מסד	1000	רחוב ראשי מוטה מתע"ן עם חזית פעילה - מטרופוליני	1	ייעוד לפי תכנית מאושרת	
										רחובות ראשיים עם חזית פעילה - עירוני	2		
2 מ' מקו מגרש	3	5	4	3	נסיגה של 0-2 מ' מקו בניין קדמי עילי	לפי תכנית מאושרת - ולא פחות מ- 4 מ'	8 קומות = ק+6+גג חלקית	50%	45%	רחבי העיר - ג (ע"ב ייעוד מגורים ג')	3		
										רחבי העיר - ב (ע"ב ייעוד מגורים ב')	4		
לפי תכניות מאושרות										שמירת צביון עירוני קיים - (לדוגמה: עין גנים)	5		

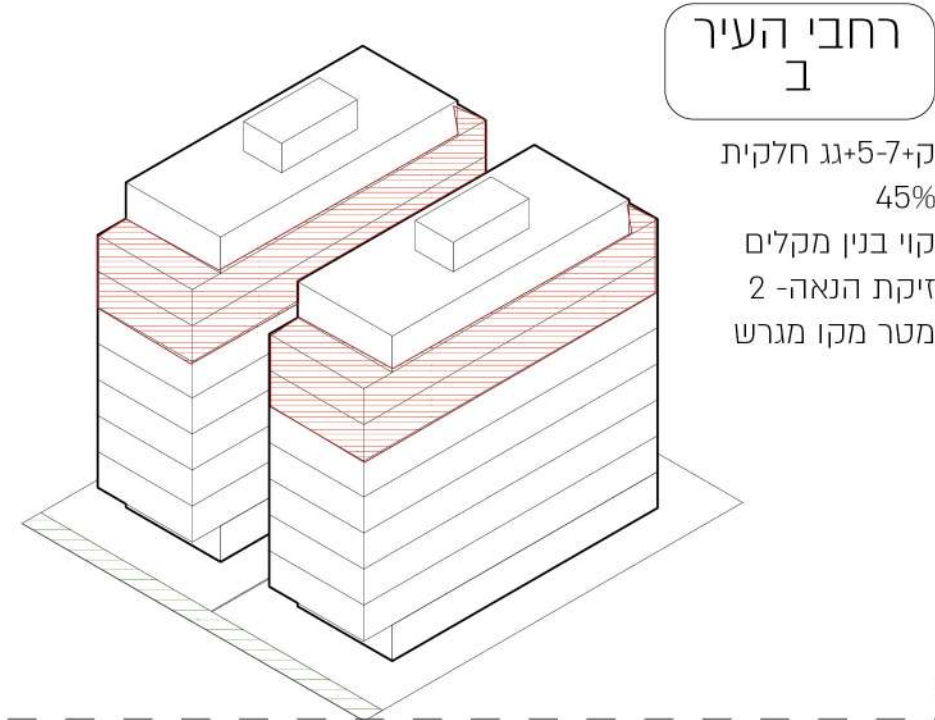


חישוב זכויות מנגנון חיזוק ותוספת

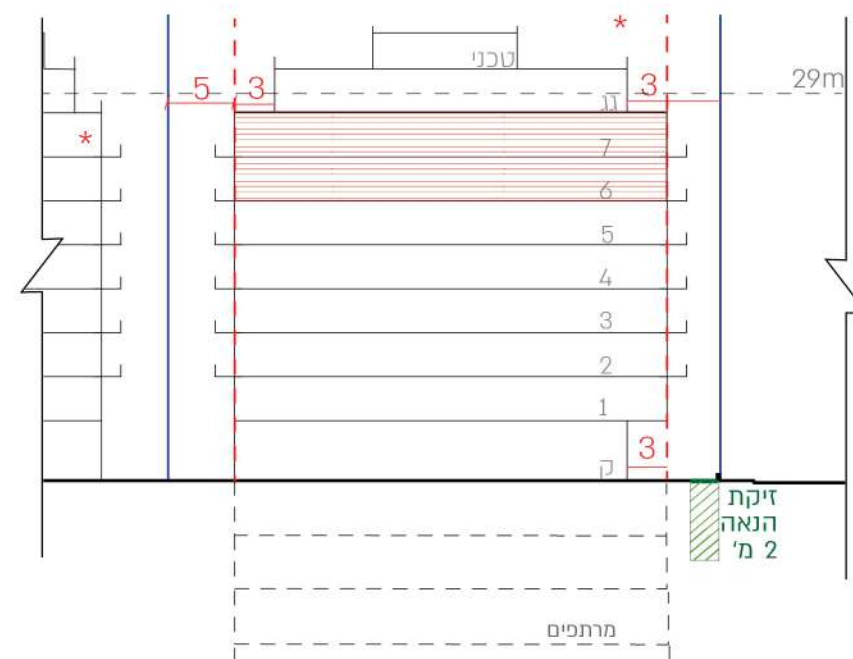
תכנית התחדשות בניינית פ"ת	תמ"א 38	
<p>סגירה ומילוי של קומה מפולשת + תוך שמירה על קווי בניין ונסיגות נדרשות.</p> <p>+ הרחבת קומות קיימות בבניין (קווי בניין חזית - לפי תכנית מאושרת ולא פחות מ- 3, 3 לצד ו- 4 לעורף+ נסיגות הקומת קרקע וגג+ רצועה בזיקת הנאה בחזית).</p> <p>תוספת ליח"ד עד 13 מ"ר.</p> <p>+ הקמת עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות נוספות למבנה (בקווי הבניין).</p> <p>+ הוספת קומת גג חלקית 65% (נבחנה אפשרות לאשר מקסימום בתחום קווי בניין בנסיגה)</p>	<p>סגירה ומילוי של קומה מפולשת</p> <p>+ הרחבת קומות קיימות בבניין (קווי בניין לפי תכניות תקפות - הקלה עד מינ' 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור); ניתן גם באגף.</p> <p>תוספת ליח"ד קיימת עד 25 מ"ר לדירה.</p> <p>+ הקמת עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות נוספות למבנה</p> <p>+ הוספת קומת גג חלקית 50%</p>	<p>אופן חישוב הזכויות למנגנון חיזוק ותוספת</p>



סיוטת עדכון בהתאם
להחלטת הוועדה המקומית



הריסה ובניה
בנין בודד

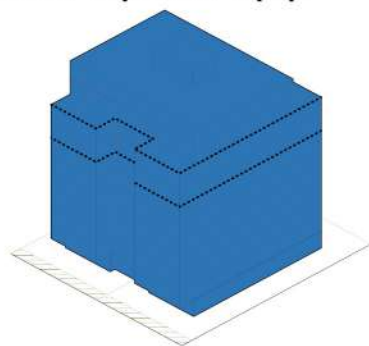


הדגמה לחישוב זכויות מנגנוני הריסה ובנייה - רחבי העיר ב'ג'



רחבי העיר ג' - בנייה משותפת

ק.ק. + 6-8 ק.טיפוסיות+גג



שטח מגרש: 1440 מ"ר

שטח קומה טיפוסית בקווי בניין: 720 מ"ר
(= כ- 50% תכסית)

*

6 עד 8 קומות טיפוסיות (מותנה בבדיקת כלכליות)

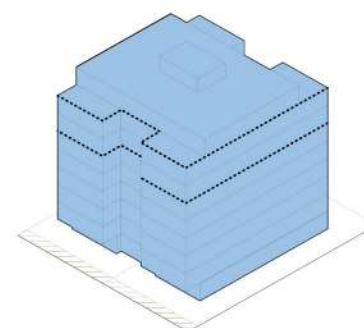
שטח קומת קרקע בנסיגה (רצועה מפולשת 3 מ'): כ- 670 מ"ר

שטח קומת גג בנסיגה (3 מחזית, 3 מעורף) - 65% מטיפוסית: כ- 470 מ"ר

סה"כ שטחים עיליים בקווי בניין: כ- 5,460-6,900 מ"ר
שטחים עיליים בנויים מהווים כ- 380-480%

רחבי העיר ב' - בנייה משותפת

ק.ק. + 5-7 ק.טיפוסיות+גג



שטח מגרש: 1440 מ"ר

שטח קומה טיפוסית בקווי בניין: 720 מ"ר
(= כ- 50% תכסית)

*

5 עד 7 קומות טיפוסיות (מותנה בבדיקת כלכליות)

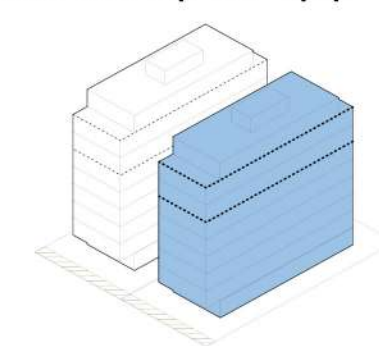
שטח קומת קרקע בנסיגה (רצועה מפולשת 3 מ'): כ- 670 מ"ר

שטח קומת גג בנסיגה (3 מחזית, 3 מעורף) - 65% מטיפוסית: כ- 470 מ"ר

סה"כ שטחים עיליים בקווי בניין: כ- 4,740-6,180 מ"ר
שטחים עיליים בנויים מהווים כ- 330-430%

רחבי העיר ב' - מגרש בודד

ק.ק. + 5-7 ק.טיפוסיות+גג



שטח מגרש: 720 מ"ר

שטח קומה טיפוסית בקווי בניין: 310 מ"ר
(המהווה כ- 43% תכסית; מקס' 45%)

*

5 עד 7 קומות טיפוסיות (מותנה בבדיקת כלכליות)

שטח קומת קרקע בנסיגה (רצועה מפולשת 3 מ'): כ- 280 מ"ר

שטח קומת גג בנסיגה (3 מחזית, 3 מעורף) - 65% מטיפוסית: כ- 200 מ"ר

סה"כ שטחים עיליים בקווי בניין: כ- 2,650 מ"ר (מקס')
שטחים עיליים בנויים מהווים כ- 280%-365% (מקס')

מימוש שתי הקומות הטיפוסיות האחרונות במנגנונים אלו (=זכויות מקסימליות) מותנה בבדיקת כלכליות!

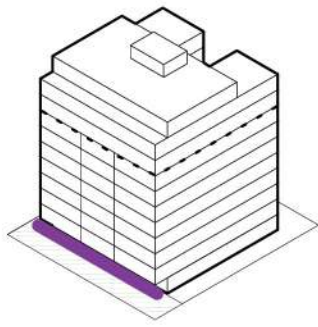
**+ חישוב תמהיל יח"ד לפי מקדמים:
שטח דירה ממוצע - 90 מ"ר (פלדלת);
20% דירות קטנות (מסך הדירות במבנה).**





האם מנגנוני התכנית כוללים עירוב שימושים נוספים במגורים?





קו+9 גג חלקית
55%
קוי בנין מחמירים
זיקת הנאה- עד לקו החזית
בקרקע+חזית פעילה

מנגנוני רחובות ראשיים - "חזית פעילה" בקומת הקרקע: עירוב שימושי מסחר ו/או שטחי ציבור מבונים

«מנגנוני הרחובות הראשיים, הכוללים העצמת זכויות ביחס למנגנוני רחבי העיר, יכללו גם עירוב שימושים בקומת הקרקע במסגרת "חזית פעילה" וזיקת הנאה להולכי רגל על לחזית הבנויה.

«במנגנוני אלו יכולה הרשות המקומית לדרוש הקצאת שטחים לשימושי ציבור מבונים, ובפרט במגרשים גדולים ו/או בבנייה משותפת במגרשים צמודים.

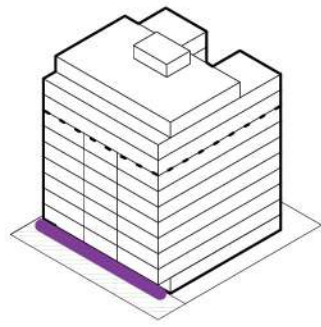
(2) הנחיות נוספות לקומת הקרקע במבנים עם "חזית פעילה" במנגנוני הרחובות הראשיים (כמסומן בנספח המתחמים) - שילוב מסחר, משרדים ו/או שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע:

- א. חזית פעילה והשימושים המותרים - כהגדרתם בתכנית זו.
- ב. מוסד התכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם קיים מסחר בתכנית מאושרת.
- ג. מוסד התכנון רשאי לחייב/ לאשר שילוב שימושי חזית פעילה במנגנוני הרחובות הראשיים (כמסומן בנספח המתחמים) ובמוקדים שכונתיים נוספים, ובפרט במגרשים גדולים ובבנייה משותפת במגרשים צמודים במיקומים אלה.
- ד. הדרישה למימוש חזית פעילה והשימוש הנדרש בה יוגדרו בתהליך קידום ההיתר.
- ה. היקף השימוש המשני - שטח החזית הפעילה יהווה לפחות 40% משטח קומת הקרקע, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבנייה במגרש, ובאופן שיאפשר קיום מבואה ראויה למגורים.
- ו. כניסות נפרדות למגורים.
- ז. אורך החזית הפעילה לא יפחת מ-4 מ'; ויהיה רציף ונגיש להולכי הרגל.
- ח. החזית הפעילה, הכניסות למגורים ולשימושים המשניים - תהיינה בהתאם לתקנות הנגישות וכן יוגדרו זיקות מעבר אליהן, בהתאם לטבלה 5.
- ט. במסגרת הבקשה להיתר במנגנונים אלה, תיכלל תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול התייחסות להפרדת שימושי המגורים מהשימושים המשניים, למניעת מטרדים, לבנייה משותפת ושילוב והקצאת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע, בהתאם לסעיף 6.1-6.2 בתכנית זו ולהנחיות המרחביות התקפות.

* להבדיל מ"חלופת שקד", בתכנית ההתחדשות הבניינית שילוב שימושי ציבור מבונים ממוקד לרחובות ראשיים ולא לכל המנגנונים (בין היתר, לאור חתך הרחוב הקיים והתאמה למבנה העירוני הקיים והמתוכנן).



מנגנוני רחובות ראשיים - "חזית פעילה" בקומת הקרקע: עירוב שימושי מסחר ו/או שטחי ציבור מבונים

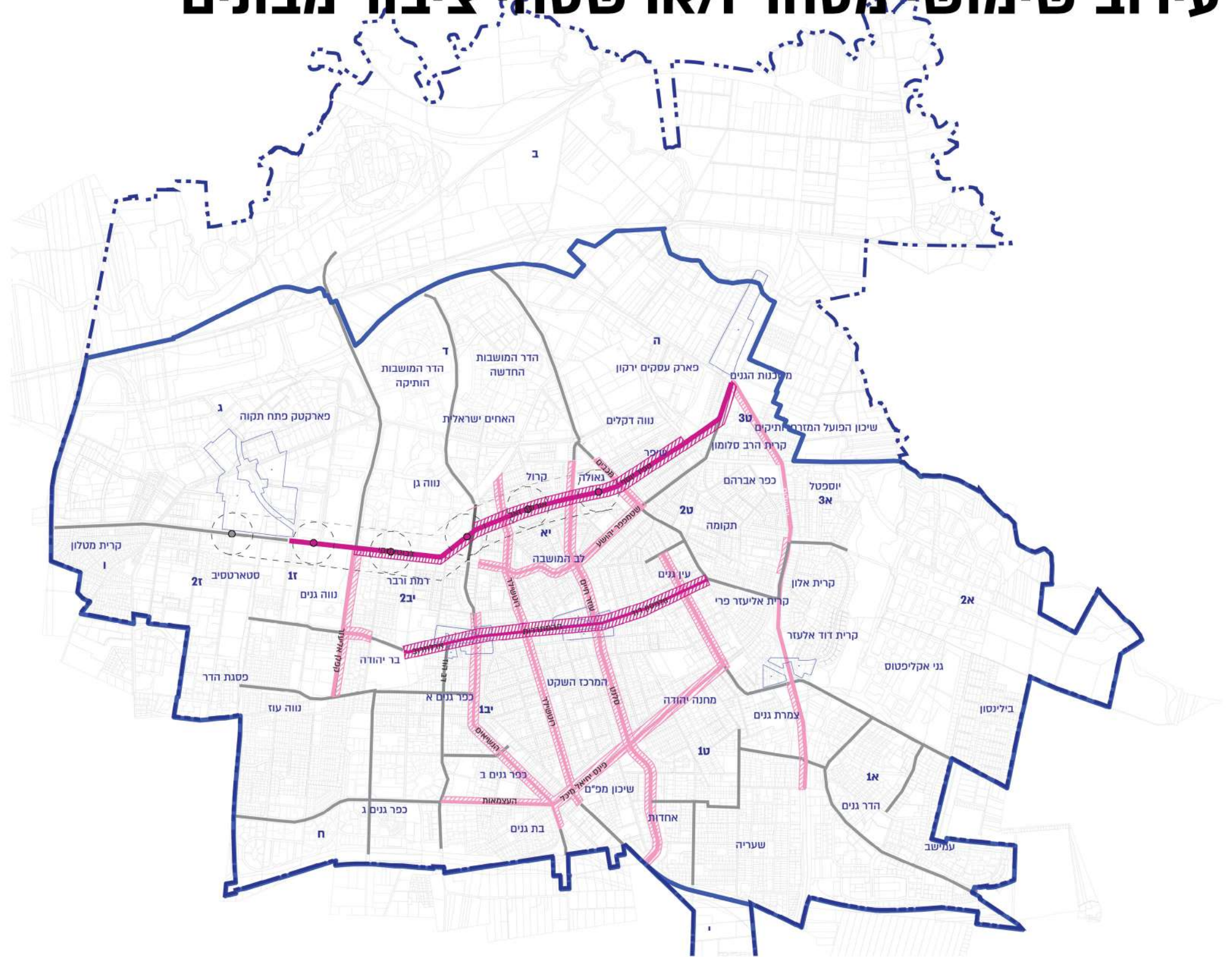


קו+9 גג חלקית
55%
קוי בנין מחמירים
זיקת הנאה- עד לקו החזית
בקרקע+חזית פעילה

שני מנגנוני רחובות ראשיים ברחובות שרוחבם לכחות 20 מ'. מנגנונים אלו כוללים "חזית פעילה" ותוספת זכויות (שטח ומספר קומות) ביחס למנגנוני רחבי העיר:

- « **רחוב ראשי - עירוני** (ע"ב טיוב פריסת צירים קיימים ומתוכננים בתכנית המתאר)
- « **רחוב עירוני - מטרופוליני** בצירי המתע"ן (הכולל העצמת זכויות נוספת).

- רחוב ראשי - מטרופוליני
- אזור השפעה מטרופוליני
- רחוב ראשי - עירוני
- אזור השפעה עירוני
- רחוב ראשי - אחר

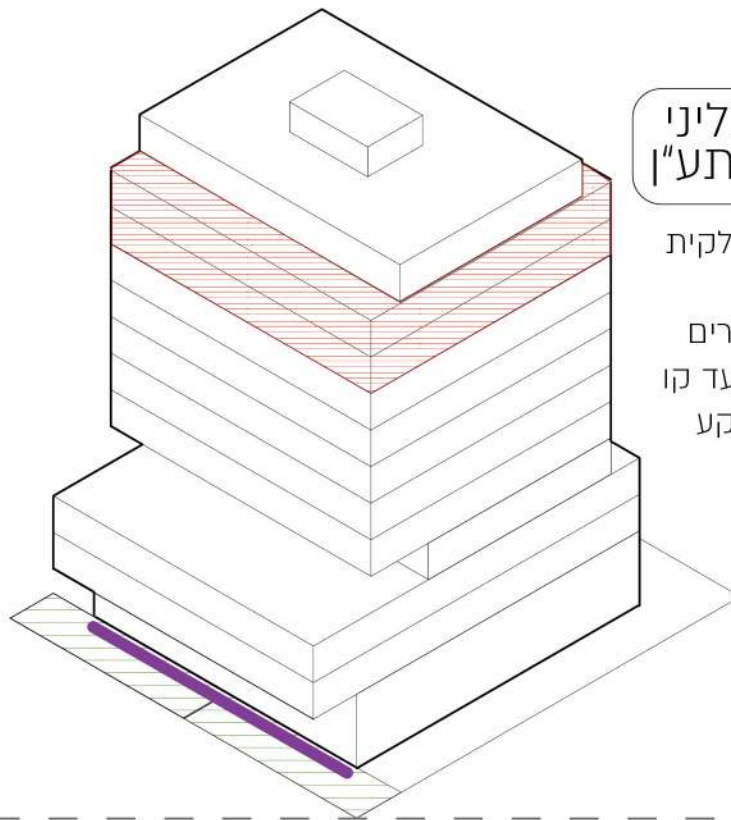


(גרסת הנספח לאחר תיקוני החלטת הוועדה המקומית לצורך הגשה לוועדה המחוזית)



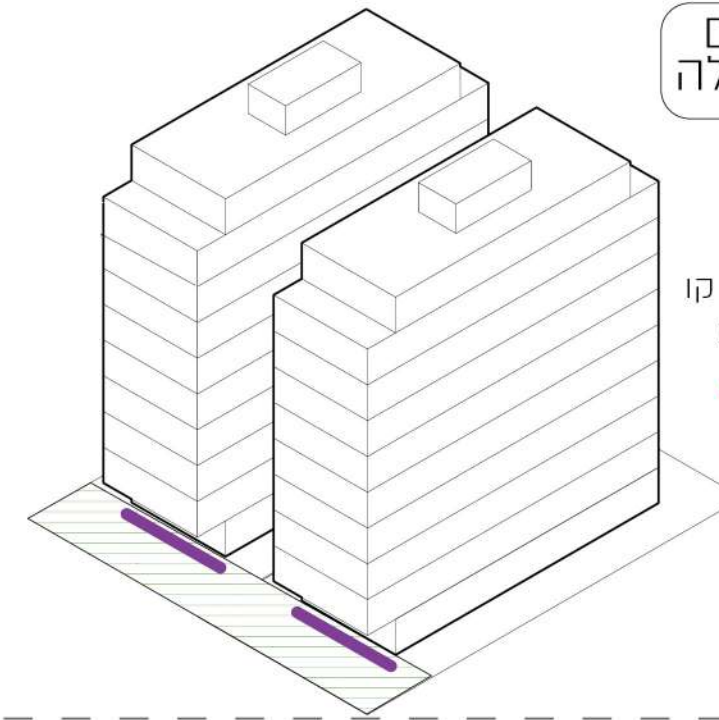
מנגנוני רחובות ראשיים - הגדרות נכחיות

טיוטת בעבודה - עדכון בהתאם
להחלטת הוועדה המקומית



מטרופוליני
מוטה מתע"ן

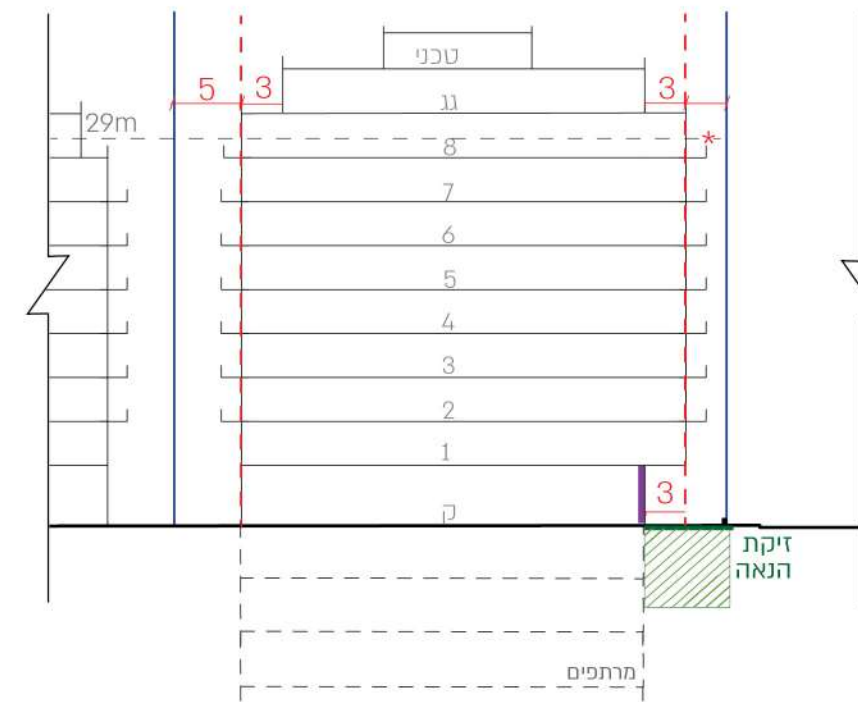
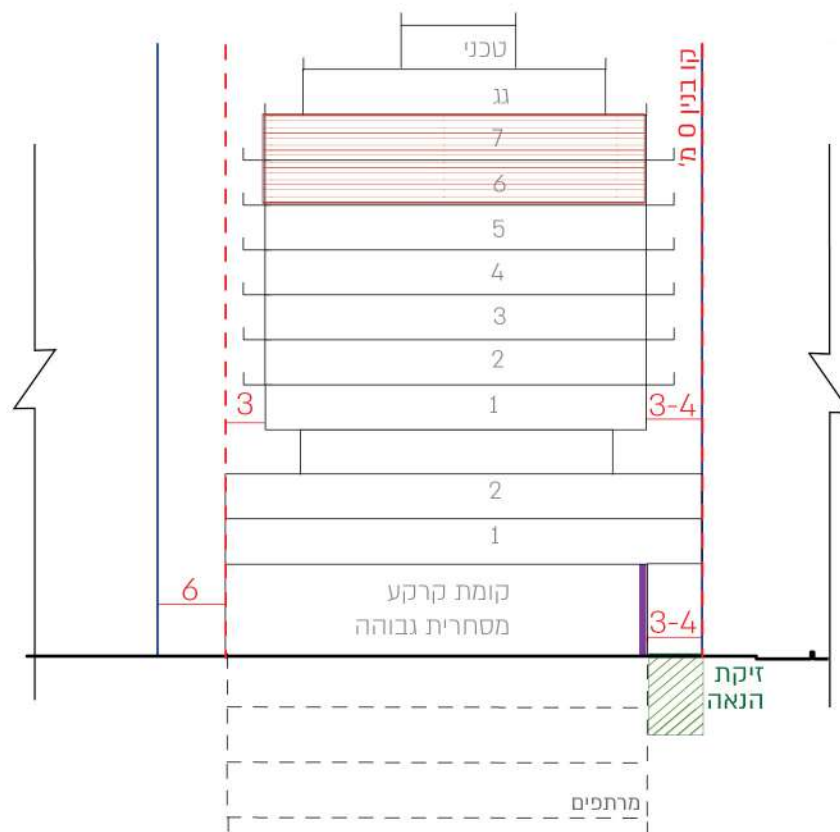
ק+2+7+5+גג חלקית
50%
קוי בנין מחמירים
זיקת הנאה- עד קו
בנין של ק.קרקע



עירוני עם
חזית פעילה

ק+8+גג חלקית
45%
קוי בנין מקלים
זיקת הנאה- עד קו
בנין של ק.קרקע
(יתאפשר ק+9 + גג
בבנייה משותפת)

הריסה ובניה
בנין בודד



9

מהם הדגשים המרכזיים לתכנון ולעיצוב המבנים?



הנחיות נוספות: קווי בניין, עיצוב והתאמה למרחב

<p>תכנית התחדשות בניינית פ"ת</p>	<p>תמ"א 38</p>	
<p>התייחסות מפורטת לקווי הבניין, לנסיגות ולהנחיות עיצוביות נוספות - הן בהוראות הבינוי, בטבלה 5 ובהוראות הנוספות (בתנאים להיתר) תוך שימת דגש על הממשק עם הרחוב והמרקם הקיים.</p> <p>התכנית קובעת נפח ברור - קווי בניין ותכנית, ואינה מאפשרת את מימוש ההקלות המקסימלי שהתאפשרו היום (לא יתאפשר מרחק של מינ' 4 מ' בין מבנים...).</p> <p>התכנית מפנה כשניתן ונידרש להנחיות מרחביות (לצורך צמצום כפל הוראות ויצירת ודאות תכנונית).</p> <p>מתווה התכנית, תואם את גישת מנהל התכנון לקראת ביטול ההקלות.</p>	<p>הנחיות מינמליות בלבד;</p> <p>הסתמכות על קווי בניין בתכניות מאושרות+ הקלות נרחבות (עד 2 מ' בחזית הקדמית ובחזיתות הצד ועד 3 מ' בחזית העורף).</p> <p>סעיפים כגון סעיף 26 - השלכות מחוץ לתחומי המגרש - מאפשרים למהנדס הוועדה לדרוש תכניות ודו"חות לבדיקת השפעת הבינוי, בין היתר על הרחוב ולעל הסביבה.</p>	<p>נושא/ סעיף</p> <p>הדגמה/ פירוט (בעמודים הבאים)</p>

מנגנוני רחבי העיר - עקרונות הבינוי הדגמה: רחבי העיר ב' - מגרש בודד

גובה הבינוי:

קומת קרקע + 5-7 קומות טיפוסיות (בכפוף לחו"ד כלכלית) + קומת גג חלקית
(תואם לגובה תכנית המתאר)

קווי בניין ותכסית:

« קווי בניין בבנייה משותפת במגרשים צמודים מחמירים יותר (קווי בניין צדדיים 4.5 מ').
« תכסית בנויה מקסימלית בבנייה משותפת עד 50% במקום 45% במגרש בודד.

מיגון ותוספת שטח ליח"ד:

« תמורות - עד 13 מ"ר (הכוללים את שטחי המיגון).
« המרחב המוגן יפנה (ככל הניתן) לחזיתות הצד והעורך.

תמהיל יח"ד:

(עדכון לטיוטת הוראות שהוגשה)
« גודל דירה ממוצע (פלדלת) 90 מ"ר + 5% גמישות תכנונית.
« דירות קטנות - יהוו 20% מסך הדירות במבנה.

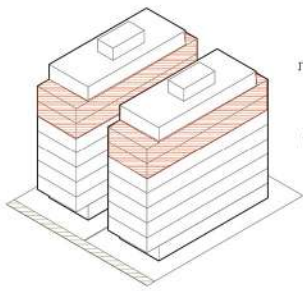
חנייה:

« **תקן חנייה:** יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר. בסביבות משורתות מתע"ן - המלצה לתקן מופחת (ע"ב הארצי).
« **פתרונות חנייה בתחום המגרש:** בהריסה ובנייה - בתת"ק (העדפה לפתרונות משותפים למגרשים צמודים) / בחיזוק ותוספת - לא יתאפשר בחזית; במידה ולא ניתן בתחום המגרש < קרן חנייה מלאה.
« ככל הניתן, כניסות משותפות למגרשים שכנים - לצורך ייעול וכן לצורך צמצום הפרעות במדרכה.

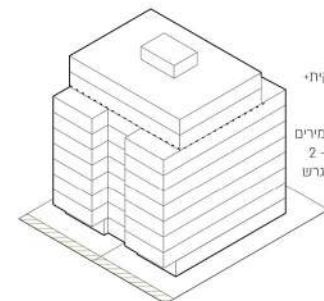
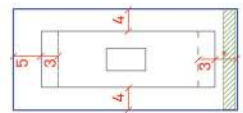
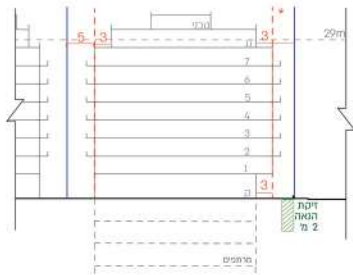
זיקת הנאה:

2 מ' מגבול המגרש/ ייעוד הדרך המאושרת - לצורך הרחבת המרחב הציבורי בתחום הרחוב (הרחבת מדרכות/ גינות והצללה/ אפשרות לשינויים בחתך הרחוב לצורך שבילי אופניים וכיוצ"ב).

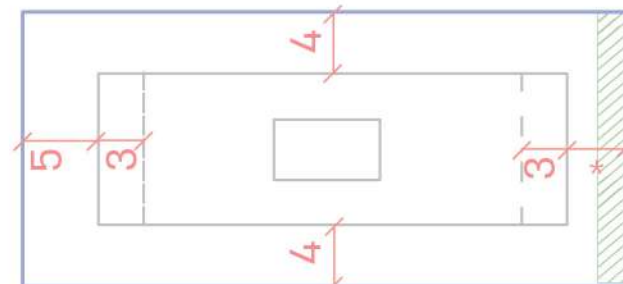
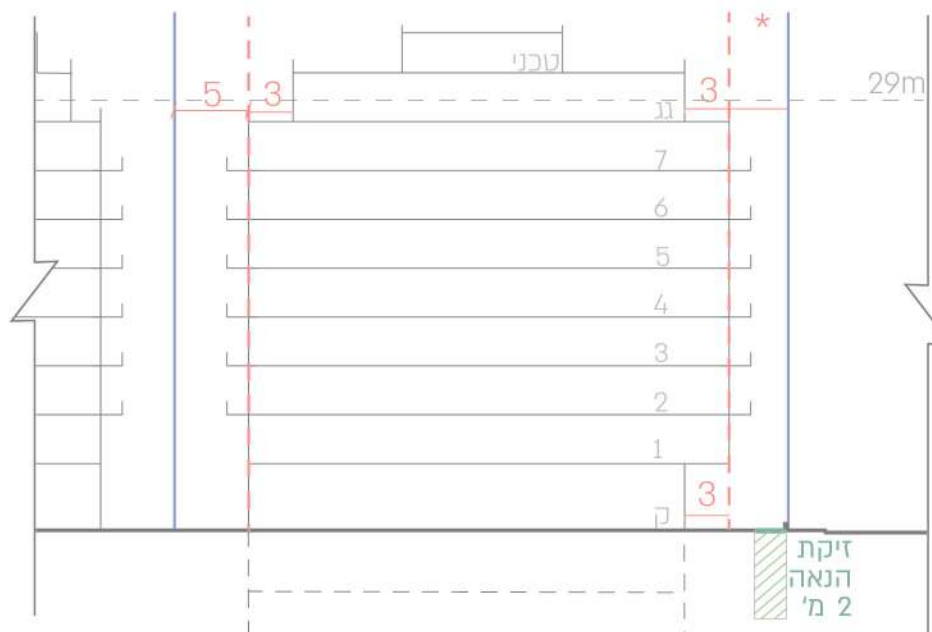
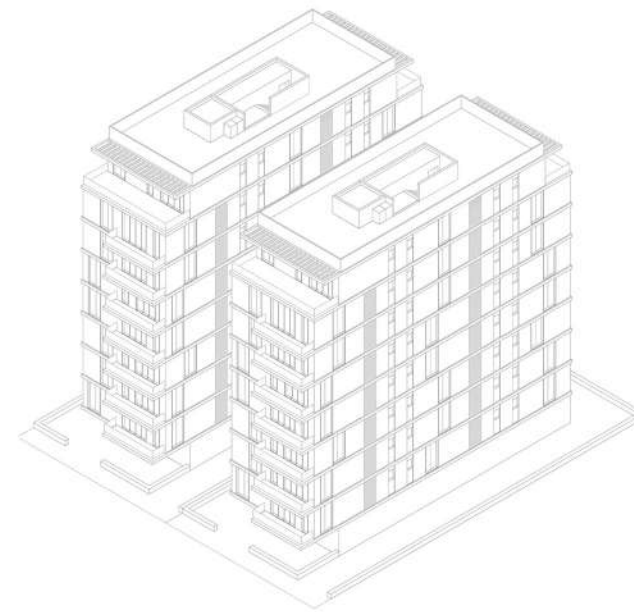
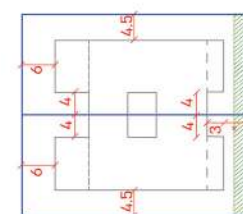
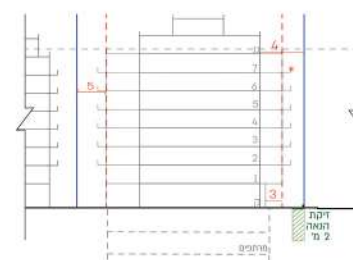
רחבי העיר - ב ע"ב ייעוד מגורים ב



ק-7-5-ג חלקית
45%
קוי בנין מקלים
זיקת הנאה- 2
מטר מקו מגרש



ק-7-ג חלקית-
דירות גג
460%
קוי בנין מחמירים
זיקת הנאה- 2
מטר מקו מגרש



מנגנוני רחבי העיר - עקרונות הבינוי הדגמה: רחוב ראשי - עירוני - בנייה משותפת

גובה הבינוי:

קומת קרקע עם חזית פעילה + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית
(תואם רובו ככולו לסימון רחובות ראשיים בתכנית המתאר - ואזורים לחיפוש בנייה לגובה)

מיגון ותוספת שטח ליח"ד:

« עד 13 מ"ר (הכוללים את שטחי המיגון).
« המרחב המוגן יפנה (ככל הניתן) לחזיתות הצד והעורף.

תמהיל יח"ד:

(עדכון לטיטות הוראות שהוגשה)

« גודל דירה ממוצע (פלדלת) 90 מ"ר + 10% גמישות תכנונית.
« דירות קטנות - יהיו 20% מסך הדירות החדשות (המתווספות) - גודל מינימלי 50 מ"ר ליח"ד.
« יתאפשרו דירות מיקרו - גודל מינימלי - 40 מ"ר ליח"ד.

חנייה:

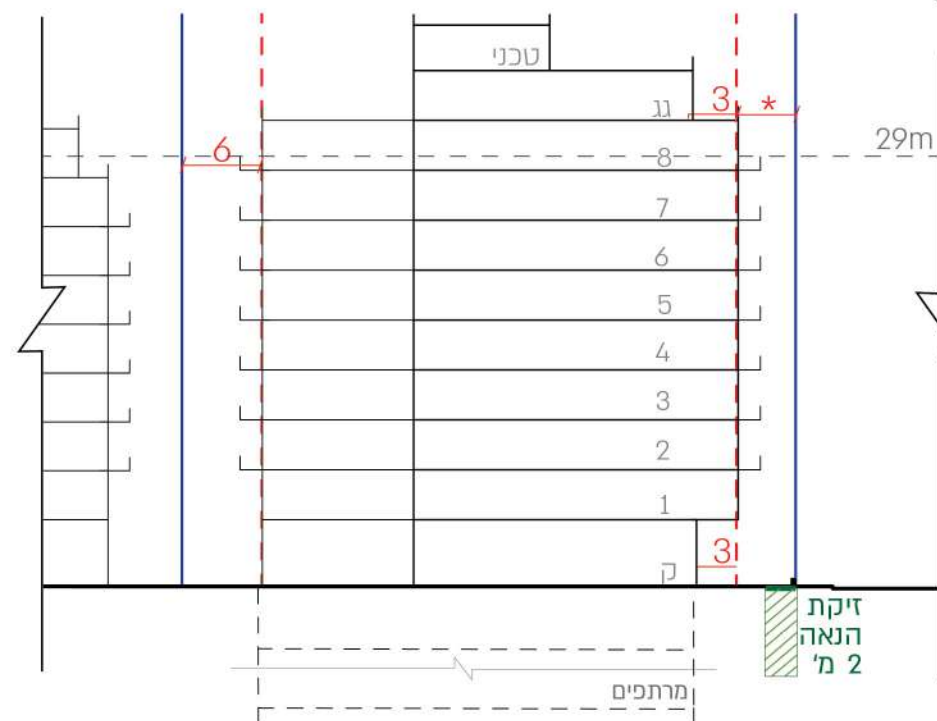
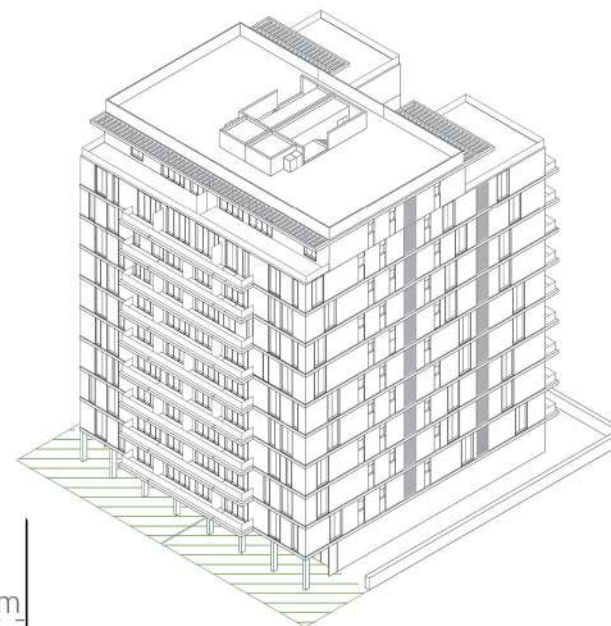
« **תקן חנייה:** יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר. בסביבות משוררות מתע"ן - המלצה לתקן מוכחת (עד אפס ליח"ד מיקרו) בהתאם למדיניות התכנון הארצית.
« **פתרונות חנייה בתחום המגרש:** בהריסה ובנייה - בתת"ק (העדפה לפתרונות משותפים למגרשים צמודים) / בחיזוק ותוספת - לא יתאפשר בחזית; במידה ולא ניתן בתחום המגרש < קרן חנייה מלאה.
« ככל הניתן, כניסה מעורף, צד המגרש או מגרש שכן - במקרים של ציר מתע"ן (צמצום הפרעות לציר)

זיקת הנאה:

עד ל"חזית הפעילה" (נסיגה בקומת הקרקע - 3 מ' ביחס לקו הבניין בקומה הטיפוסית).

חזית פעילה - שילוב מסחר/ שטחי ציבור מבונים:

במנגנוני הרחובות הראשיים (רחובות ברוחב 20 מ' ומעלה וכמסומן בתשריט המתחמים), ובפרט במגרשים גדולים/ בבנייה משותפת.



אבן גבירול 146-148, ת"א, אור פלטפורם



אבן גבירול 162-164, ת"א, מילבאור אדריכלים

10

מה הלאה? איך מתקדמים?



«**הוועדה המקומית פתח תקווה החליטה לאמץ את התכנית (דיון 06.03.2022).** בהתאם לכך, ובתנאי שהתכנית תוגש לוועדה המחוזית עד למאי 2023 - תוארך הפקיעה המותנית של תמ"א 38 < 18.5.2026 (במידה ולא- תיפקע תמ"א 38 באוקטובר 2023).

«**התכנית נמצאת בהליך קליטה בוועדה המחוזית - מחוז מרכז.**

«ב- 27.7 תיערך וועדת היגוי בלשכת התכנון - מחוז מרכז, לקראת דיון להפקדה.

«עד למתן תוקף, תהווה תכנית זו את מדיניות העירייה לבחינת בקשות להיתר.



תודה.