

# הוד השרון

## מדיניות התחדשות עירונית

למתחמי חיזוק - הר/38/1

מרץ 2019

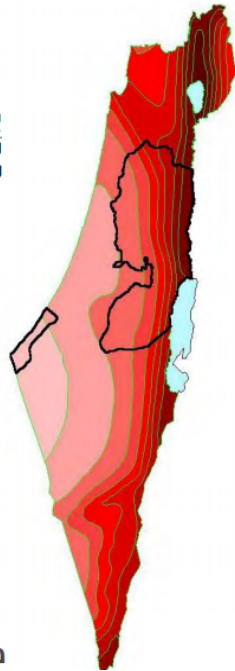
ד"ר רונית דוידוביץ-מרטון

אדר' ליהי עין גדי-דוידוביץ

עו"ד אלינה לובנצוב - מתכנתת

### חלוקה לאזורי סיכון מרעידת אדמה לפי תקן 413 (2003)

- אזור 10**  
סובב כינרת: חלי קציד, אלמגור
- אזור 9**  
קרית שמונה, טבריה
- אזור 8**  
צפת, בית שאן, אילת
- אזור 7**  
יישובי הערבה
- אזור 6**  
מפרק חיפה, נשר, יוקנעם, עפולה, נצרת
- אזור 5**  
נהריה, עכו, מעלות, כרמיאל, טירת הכרמל, ערד
- אזור 4**  
ירושלים
- אזור 3**  
חדרה, נתניה, דימונה
- אזור 2**  
גוש דן, בית שמש, באר שבע, ירוחם
- אזור 1**  
בתחת רפיח



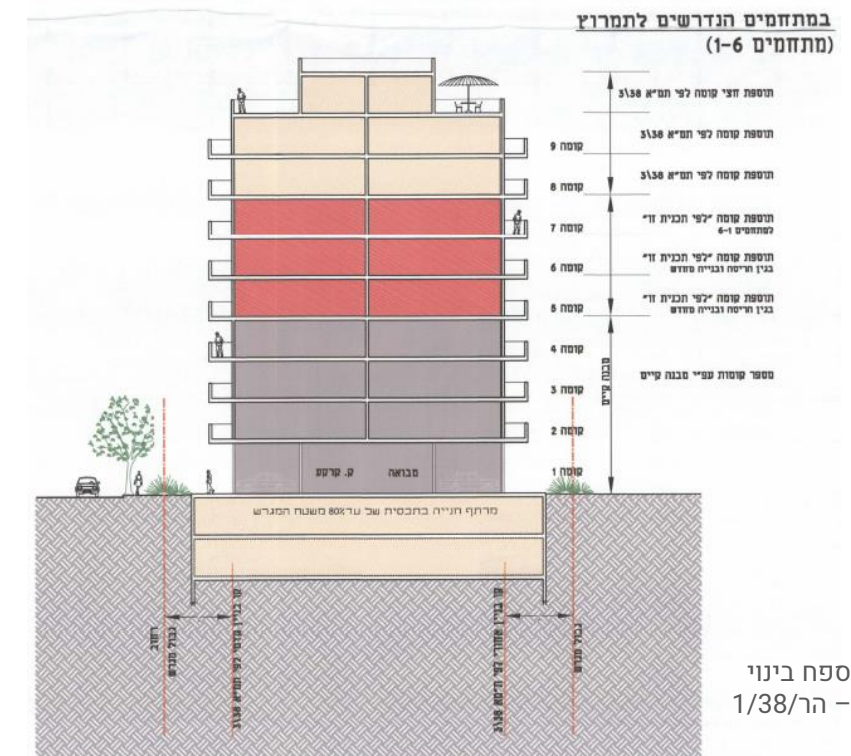
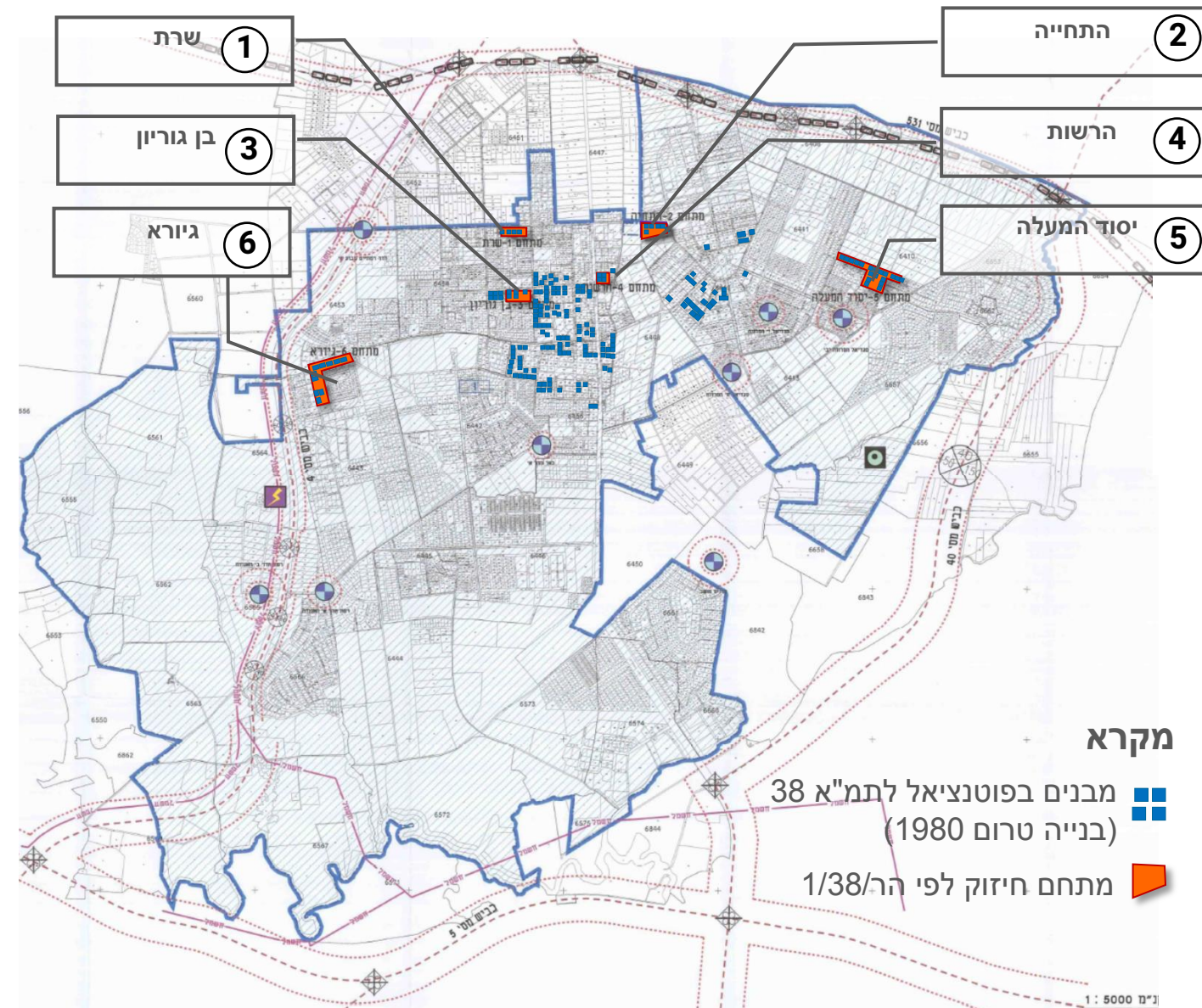
מפה המציגה דרוג אזורים בארץ על פי עצמת רעידת האדמה הצפויה בהם.  
מתוך: אתר משרד הבינוי והשיכון

### בשנת 2015 אושרה בהוד השרון תכנית הר/1/38. מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38.

- תמ"א 38 אושרה לראשונה בשנת 2005 במטרה לעודד חיזוק מבנים לעמידה ברעידות אדמה.\*
- מאז אישורה נערכו תיקונים לתמ"א שעיקרם מתן אפשרות להריסה ובנייה וכן הרחבת סל הזכויות והתמריצים על מנת לעודד את מימושה.
- למרות זאת, עד שנת 2013 הוגשו בהוד השרון רק בקשות ספורות לחיזוק/הריסה ובנייה מתוקף התמ"א.
- לאור כך, פעל מינהל ההנדסה של הוד השרון על פי סעיף 23 לתמ"א המאפשר לערוך תכנית מקומית לעידוד חיזוק המבנים.

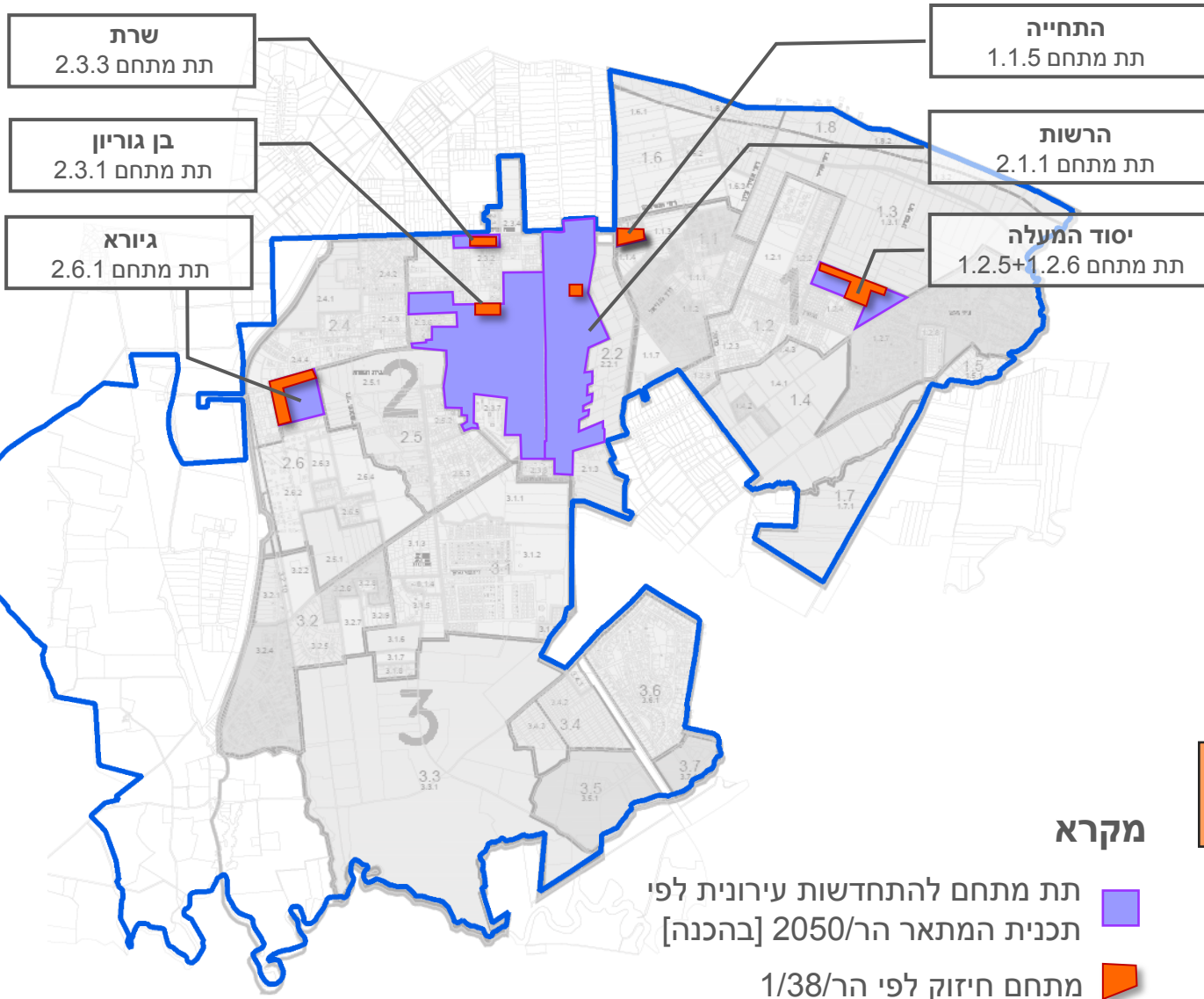
\*מבנים שנבנו לפני 1980 ולא עומדים בתקן 413 המבטיח עמידות בפני רעידות אדמה.

- מטרת התכנית לעודד יישום פרויקטי תמ"א 38 במסלול של הריסה ובנייה (על פני חיזוק) זאת ע"י מתן זכויות לקומה נוספת על הקבוע בתמ"א ברחבי העיר (במסלול הריסה ובנייה)
- במסגרת התכנית אותרו 6 מתחמים - 'מתחמי החיזוק', בהם המצב הפיזי של הבניינים ירוד ונמצא צורך לעודד את חידושם
- במתחמים אלו נקבע תמריץ נוסף - תוספת של 3.5 קומות מעבר ל- 2.5 שיתאפשרו במסגרת מימוש תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה - כלומר סה"כ תוספת של 6 קומות

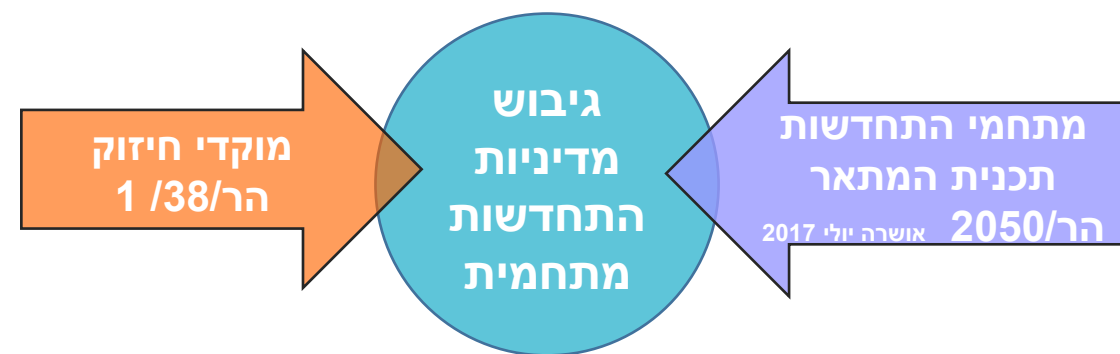


מתוך: נספח בינוי עקרוני - הר/38/1

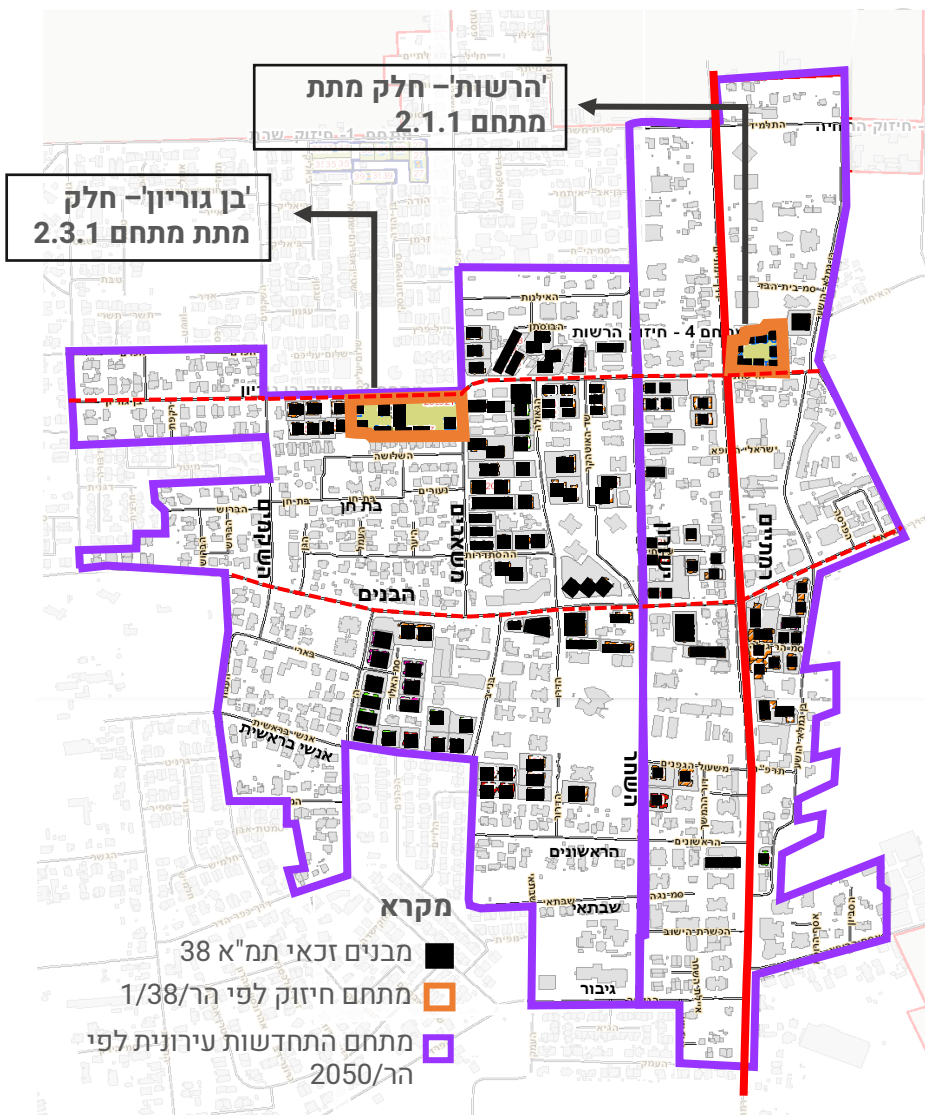
# תכנית המתאר הר/2050 – התחדשות עירונית



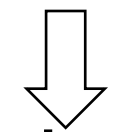
- בתחילת שנת 2017 פורסמה להפקדה ברשומות תכנית המתאר להוד השרון (טרם אושרה)
- התכנית הגדירה מתחמי התחדשות – אזורים עירוניים המיועדים להתחדשות עירונית משמעותית
- **תכנית המתאר מחייבת הכנת מסמכי מדיניות לכל תת מתחם להתחדשות שיכללו בחינה פרוגרמטית**
- מתחמי החיזוק של הר 38/1 מהווים חלק ממתחמי ההתחדשות, כפי שהוגדרו בתכנית המתאר



## מפת התחדשות עירונית בתתי מתחמים 2.1.1 ו-2.3.1



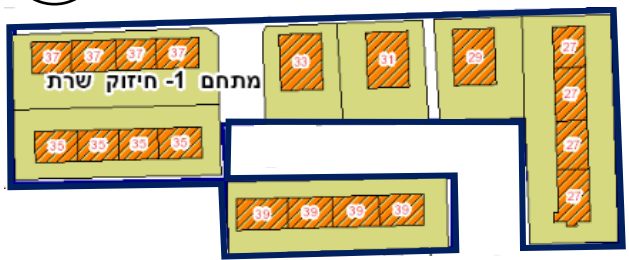
- ❑ כתוצאה מאישור הר/38/1 גדלה משמעותית כמות הבקשות להיתרי בניה מתוקף תמ"א 38
- ❑ הר/38/1 לא התייחסה באופן ממוקד לכל מתחם, לא הגדירה צפיפויות, לא הניחה רף מינימום או מקסימום לתוספת יחידות הדיור הצפויה, ולא התייחסה להתחדשות המרחב הציבורי ואופיו של המרחב הסובב
- ❑ התקבלו בקשות רבות במתחמים החורגות מסל הזכויות המוגדרות בתכנית וחורגות מהקיבולת המתאימה לשכונות
- ❑ במקביל קודמה תכנית המתאר והגדירה מתחמי התחדשות עירונית המחייבים מדיניות
- ❑ הוועדה אישרה שני מסמכים המבהירים את סל הזכויות בששת המתחמים בהתאם לתיקוני תמ"א 38 (החלטות הוועדה המקומית מיום 5.7.2015 ו-5.11.2017)



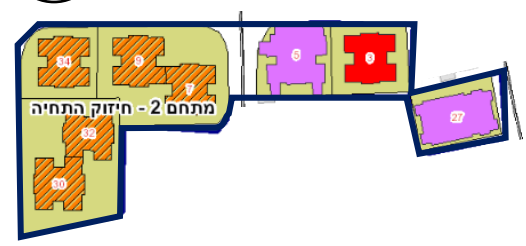
**מחייב מסמך מדיניות למתחמי החיזוק לצורך קבלת החלטות וקידום תהליכי ההתחדשות בדפוסים המתאימים**

# מסמך המדיניות למתחמי החיזוק

**1 שרת**



**2 התחיה**



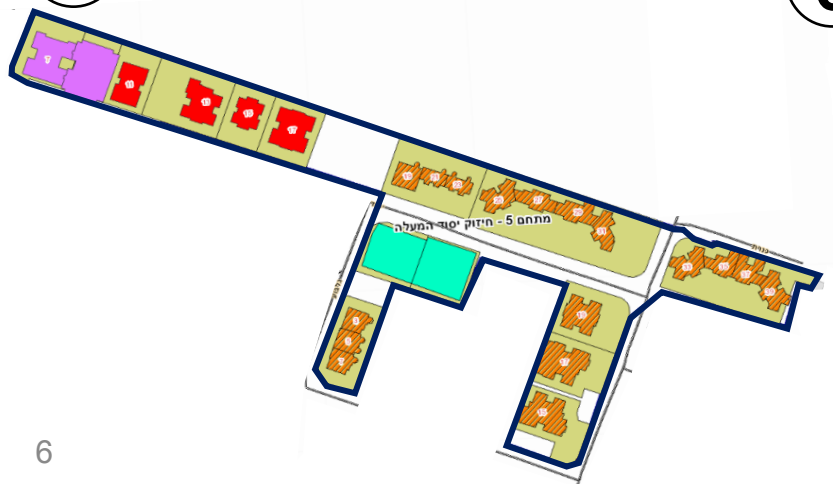
**3 בן גוריון**



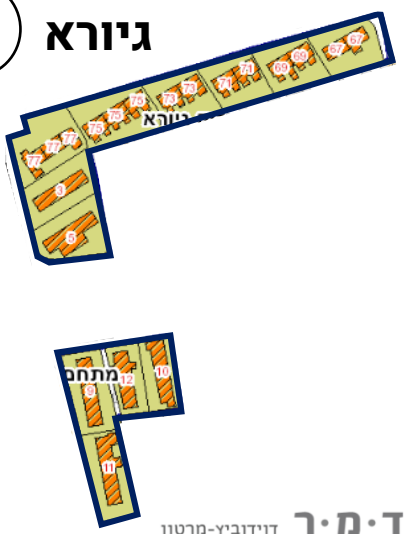
**4 הרשות**



**5 יסוד המעלה**



**6 גיורא**



מסמך זה כולל הגדרת מדיניות לכל אחד ממתחמי החיזוק, כפי שהוגדרו בתכנית הר/1/38, על בסיס בחינה קפדנית של נתוני המתחם הפרטניים, סביבתו העירונית וההקשר הרחב.

## מטרת מסמך המדיניות

לשמש כלי עבודה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לצורך הגדרת אופן יישום ההתחדשות העירונית במתחמי החיזוק, כפי שהוגדרו. תוך בחינת הפתרונות בהיבט הפרוגרמטי, תנועתי, מרחב ציבורי ועיצוב עירוני.

יזם המעוניין בהתנעת  
פרויקט התחדשות עירונית  
במתחמי החיזוק

## 2 חלופות להתקדמות

בפרויקטים בהם מבוקשת חריגה  
מהזכויות הקיימות, שינוי קווי בניין,  
קומות, יח"ד, וכיו"ב / בפרויקטים  
בהיקף נרחב המתייחסים למספר  
מגרשים במתחם או איחוד מגרשים

בפרויקטים המבקשים לעשות שימוש  
בזכויות בנייה המוקנות מתוקף תכניות  
חלות + הר/38/1

הכנת תכנית בניין עיר  
בסמכות מקומית

בקשת היתר בנייה ללא  
צורך בהכנת תכנית  
מפורטת

מסמך המדיניות ישמש ככלי עבודה מנחה  
לוועדה המקומית לתו"ב לצורך יישום  
התחדשות עירונית במתחמי החיזוק

הבקשה תיבחן לאור ההתאמה לקווי  
המדיניות שבמסמך המדיניות

# מדיניות עירונית להתחדשות מתחמית < עקרונות מנחים

- התחדשות בראיה כוללת של המרחב העירוני <** התחדשות עירונית מחייבת לצאת מרמת הבניין למרחב העירוני ולהתקדם על בסיס זמינות תשתיות (מבני ציבור, כבישים, חניה וכד') ואיכויות עירוניות כמכלול. התחדשות המגורים תקדם הסדרה, שיפור והתחדשות של כלל סביבת החיים, ותוסיף איכויות עדכניות ורלבנטיות למרחב הציבורי.
- ההתחדשות תחזק את הקישוריות <** תעודד הליכה נוחה ובטוחה ושימוש בתחבורה ציבורית. תאפשר איכות חיים לתושבים, יכולת תנועה והתניידות בטוחה ויעילה.
- ההתחדשות מוקפדת ומותאמת לסביבתה <** כל מתחם יבחן בקפידה וכמקרה פרטי. יינתנו המלצות לעיצוב עירוני ולהסדרה פרטנית תוך צמצום פגיעה בקיים; יצירת ממשק מתאים ורגיש עם הרקמה הקיימת, המשפר את האיכות העירונית הכוללת.
- אוכלוסייה ומגורים <** תוגדר תוספת יחידות הדיור לכל מתחם ויינתנו המשמעויות הפרוגרמטיות. ככלל לא ייפגעו הזכויות המוקנות בתכנית הר /38/ 1. מס' יח"ד יקבע בטווח שבין הר 38/1 ובין יחס של 1:3\* למעט מתחם גיורא 1:4. תהא עדיפות ליצירת תמהיל דירות מגוון, הכולל גם דירות קטנות.
- ניהול תהליך ההתחדשות ושיתוף הציבור <** מסמך זה מיועד לאפשר הובלת תהליכי ההתחדשות על בסיס שיח מקצועי וציבורי במסגרת שיתוף הציבור; וכן לווסת את הליכי ההתחדשות על בסיס המלצות וסנכרון בין כלל השחקנים במרחב העירוני למינוף התהליך.
- חברה וקהילה <** תהליכי התחדשות הם מהלך חברתי – כלכלי ולכן יש לשלב בתכניות ההתחדשות יועץ חברתי אשר יוכל לספק דו"ח חברתי לכל תכנית התחדשות, שיבוצע בתיאום עם העירייה.



מצגת זו תציג את האפיון וההמלצות המובילות עבור כל אחד מן המתחמים.

[לכל מתחם יוצגו <](#)

מצגת זו תציג את האפיון וההמלצות המובילות עבור כל אחד מן המתחמים.

לכל מתחם יוצגו <

## הקשר עירוני

המתחם בעיר ומרחב ההתייחסות ←

### 2 מתחם התחיה - בהקשר העירוני

מהווה את מתחם 1.1.5

- ממוקם בקרבה לשני מרכזים עירוניים - דרך רמתיים ומגדיל
- קרוב לרחובות ונתיבים ראשיים בעיר: רח' סוקולוב, רכבת הוד השרון-סוקולוב (0.9 ק"מ בקו אווירי ו-13 ד' הליכה), מרחק של 670 מ' ממרכז מגדיל ו-600 מ' מדרך רמתיים
- במרחב עירוני עומד בפני שינוי: סמך לתכניות חדשות משמעותיות - לקראת פיתוח אינטנסיבי
- במרחק הליכה מבית ספר יסודי אזורי 'תמר' ובסמיכות לשירותי ציבור ברמה עירונית
- בצמידות לכפר מלל ובצמידות לשכונת הבריח - צמודי קרקע
- המתחם משמש כחוליה המחברת בין רקמה ותיקה של מרכז העיר המתחדש, ואזורים לפיתוח אינטנסיבי חדש

דוגם התחיה-סגל - בנין סגל חוק

דוגם התחיה-סגל - בנין סגל חוק

גינה ציבורית - באזור המערבי של המתחם

מצגת זו תציג את האפיון וההמלצות המובילות עבור כל אחד מן המתחמים.

לכל מתחם יוצגו <

הקשר עירוני

תעודת זהות

תעודת זהות מתחמית והבזקים מהאפיון

## 2 מתחם התחייה - תעודת זהות

<p><b>הבזקים מהאפיון</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❑ המתחם מחולק לשני חלקים - החלק המזרחי מומש ועבר חיזוק והחלק המערבי טרם מומש</li> <li>❑ בתוך המתחם - שטחי ציבור בקנה מידה שכונתי ואינטימי</li> <li>❑ מחוץ למתחם - תכניות פיתוח חדשות המוסיפות שטחים חשמעתיים לצורכי ציבור ונותנות מענה כולל</li> <li>❑ למתחם נגישות עירונית בינונית</li> <li>❑ החלק המערבי בלבד נותר למימוש התחדשות עירונית - יכולת השפעה מוגבלת בשל גודל המתחם</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ כתובת: התחייה</li> <li>❑ נוש &lt; 6407</li> <li>❑ חלקה &lt; 189, 185-187, 184, 181-183</li> <li>❑ שטח: כ- 6.98 דונם</li> <li>❑ מס' יח"ד קיימות במתחם: 108 יח"ד במקור</li> <li>❑ מספר תושבים: כ- 346 תושבים *</li> <li>❑ גודל דירות: 55-100 מ"ר (טווח רחב)</li> <li>❑ טיפולוגיית מבנים: 6 מבנים</li> </ul>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 מבנים א-רגולריים (68 יח"ד): בעלי קו 4-3 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת.</li> <li>• 4 בנייני קומות (40 יח"ד): מבני שיכון, 3-4 קומות, בעלי כניסה אחת. 3 מבני קומות בתהליך / סיימו חיזוק. במבנה שטרם חזק: 3+ קומות.</li> </ul>	  
--	----------

\* יח"ד X גודל מ"ב 3.2

20

מבנה יחידה כחול חובה חזק כחול חובה חזק  
 חלקים  
 אזור יישובי אזור פתוח ליישוב  
 אזור יישובי אזור פתוח ליישוב  
 אזור יישובי אזור פתוח ליישוב

ד"ר דניאל מילר  
 ד"ר דניאל מילר  
 ד"ר דניאל מילר

ד"ר דניאל מילר  
 ד"ר דניאל מילר  
 ד"ר דניאל מילר

מצגת זו תציג את האפיון וההמלצות המובילות עבור כל אחד מן המתחמים.

לכל מתחם יוצגו <

הקשר עירוני

תעודת זהות

המלצות מתחמיות

← תוספת יח"ד < תוספת תושבים

← בחינה פרוגרמטית <


הצפת צרכים הנדרשים עבור התוספת

▪ צרכי חינוך

▪ צרכי שטח ציבורי פתוח 'סף הבית'

▪ מוסדות תרבות וקהילה – הנחיות לבחינה עתידית

← מענים < הנחיות לאופן מתן המענה בעתיד



## 2 מתחם התחייה - עיקרי ההמלצות

### תרבות וקהילה

**שטח נדרש לאור מאפייני המתחם**

- צורך בפיתוח היצע שירותים חברתיים וקהילתיים יבחו בהתאם למאפייני האוכלוסייה ועל בסיס היצע הקיים והמתוכנן

**מענים**

- ☐ מענה לדרישות הפרוגרמטיות יינתן עפ"י בחינה מפורטת שתבוצע בבוא העת בהתאם ליחידת הייחוס שתיבחן
- ☐ חלק מהמענה יינתן בתכניות עתידיות
- ☐ בהתחדשות שתבוצע באמצעות תב"ע < העירייה תבחן את האפשרות לספק מענה לצורך במסגרת התב"ע שתקודם

### חינוך

סוג מוסד	מספר כיתות דרושות
מעון יום 0-3	1
גני ילדים	1
בית ספר יסודי	2
בית ספר על יסודי	2

**שטח ציבורי פתוח**

**שטח נדרש לאור מאפייני המתחם**

- מינימום יוק' 1 דוגם סף הבית
- תוך שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

### פרוגרמה

סך יח"ד + קיים	סך יח"ד תוספת	תוספת יח"ד לפי יחס 1:3	תוספת יח"ד לפי יחס 1:3 + תמ"א	מצב קיים	סך מבנים	סך יח"ד
204	188	136**	120*	68	3	3

**אומן חישוב**

\* תוספת יח"ד לפי היחס 1:3 + תמ"א = 38

מס' יח"ד בקומה = 6 X תוספת טיפוסית = 38

\*\* תוספת יח"ד לפי היחס 1:3 = 3 X מס' יח"ד במצב קיים = 136

**הנחות יסוד**

- ☐ סה"כ יח"ד: עפ"י תוספת של 136 יח"ד
- ☐ גודל משק בית: 3.3
- ☐ שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה: 2.0
- ☐ מס' תושבים משוער: 449

מצגת זו תציג את האפיון וההמלצות המובילות עבור כל אחד מן המתחמים.

לכל מתחם יוצגו <

הקשר עירוני

תעודת זהות

המלצות מתחמיות

- ← תוספת יח"ד
- ← בחינה פרוגרמטית
- ← מענים
- ← מדיניות מנחה
- ← המלצות לפיתוח המרחב < מרחב
- ← המלצות לבינוי ועיצוב עירוני

### 2 מתחם התחיה - עיקרי ההמלצות

#### מדיניות מנחה

- מוצע לקדם תכ"ע משותפת על 3 החלקות שנתהרו למימוש

#### מרחב ציבורי

- מבני ציבור
- המתחם המיועד לחכנון ישען על מבני ציבור במרחב הסובב והסמוך
- בניית וקישוריות
- הבטחת הקישוריות לשב"צים ושצ"פים שיפותחו במרחב הסובב
- פיתוח שביל אופניים על רחוב שדרות הנשיאים
- שטחים פתוחים
- כלל השטח הקדמי יהווה שפ"פ

#### נגישות תנועה וחניה

- מדרכות
- בשטח התכנית מדרכות רבות שאינן מתאימות להולכי רגל. יש לכלול בתכנית **בחינה והסדרת מדרכות** כדוש על רח' התחיה הדרים ואהבה
- כיכרות וצמתים
- מוצע לערוך **בדיקת קיבולת** לכיכרות הנשיאים סוקולוב + הנשיאים האהבה
- יש לבצע **בדיקת הצדק** לרחוב בכיכר סוקולוב - הנשיאים, כולל העמסות נדרשות
- הסדרת צומת** הנשיאים הדרים
- חצובות
- מוצעת **הרחבת רחוב הדרים** למינימום 16 מטר - לבחון אפשרות להפקעה במסגרת תכנית או זיקת מעבר

### 2 מתחם התחיה - עיקרי ההמלצות

#### בינוי ועיצוב עירוני

- יש לשים דגש על חיבור למרקם הקיים
- הבינוי במתחם יכלול בנייה מרקמית כלפי רחוב התחיה בהמשך לקיים ברחוב
- יתרת הזכויות תיתן ע"י הוספת קומות למבנה הדרומי - הסמוך לשכונה החדשה
- יתשרט רעיוני לא מייב - להמשה נפחית בלבד

#### מרחב ציבורי

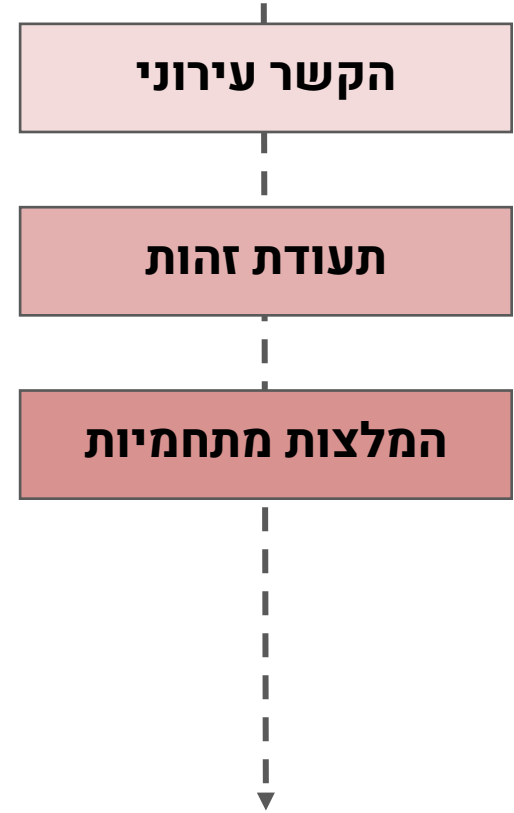
- מבני ציבור
- המתחם המיועד לחכנון ישען על מבני ציבור במרחב הסובב והסמוך
- בניית וקישוריות
- הבטחת הקישוריות לשב"צים ושצ"פים שיפותחו במרחב הסובב
- פיתוח שביל אופניים על רחוב שדרות הנשיאים
- שטחים פתוחים
- כלל השטח הקדמי יהווה שפ"פ

#### נגישות תנועה וחניה

- מדרכות
- בשטח התכנית מדרכות רבות שאינן מתאימות להולכי רגל. יש לכלול בתכנית **בחינה והסדרת מדרכות** כדוש על רח' התחיה הדרים ואהבה
- כיכרות וצמתים
- מוצע לערוך **בדיקת קיבולת** לכיכרות הנשיאים סוקולוב + הנשיאים האהבה
- יש לבצע **בדיקת הצדק** לרחוב בכיכר סוקולוב - הנשיאים, כולל העמסות נדרשות
- הסדרת צומת** הנשיאים הדרים
- חצובות
- מוצעת **הרחבת רחוב הדרים** למינימום 16 מטר - לבחון אפשרות להפקעה במסגרת תכנית או זיקת מעבר

מצגת זו תציג את האפיון וההמלצות המובילות עבור כל אחד מן המתחמים.

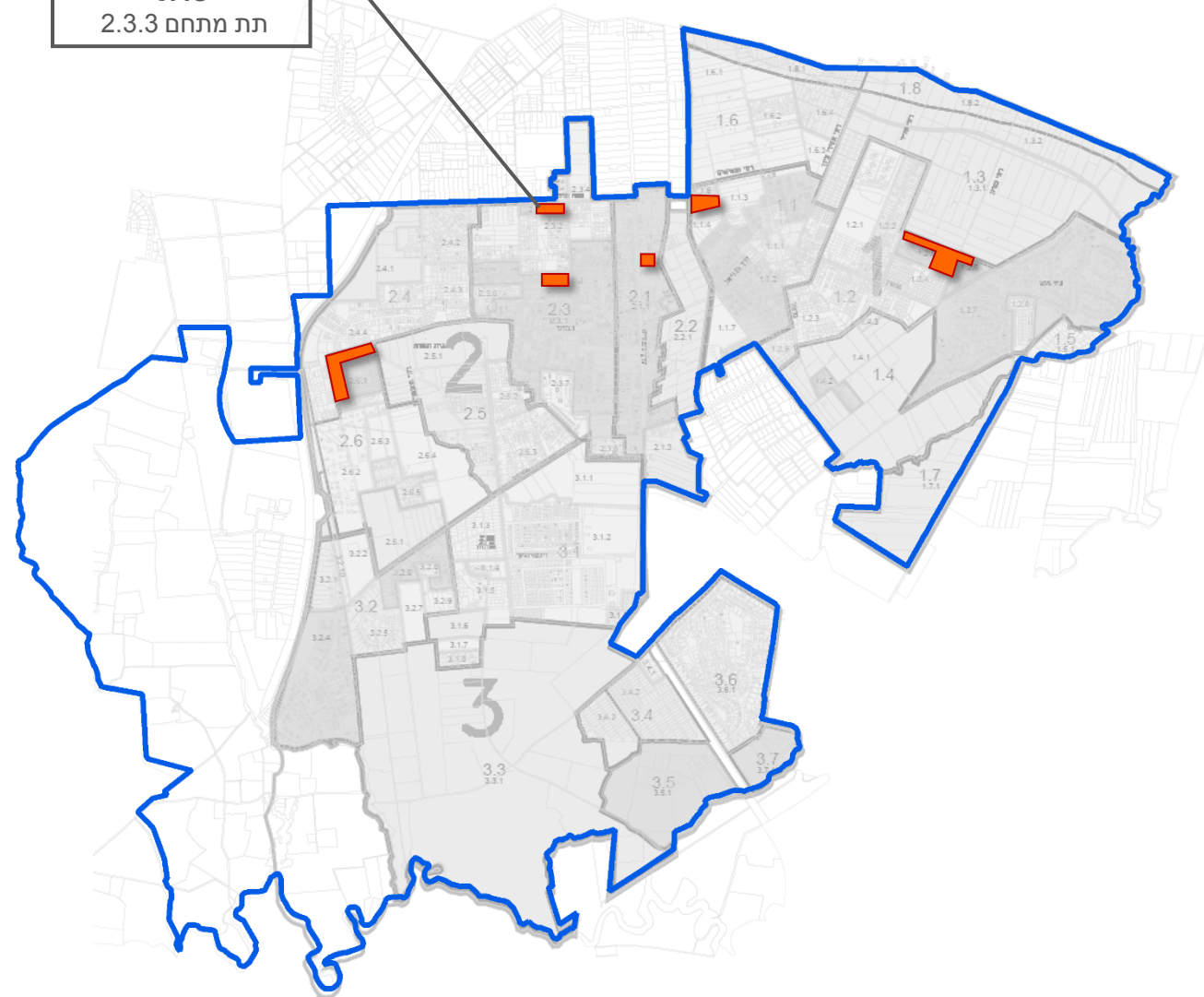
< לכל מתחם יוצגו



< לבסוף, יוצגו המלצות משולבות

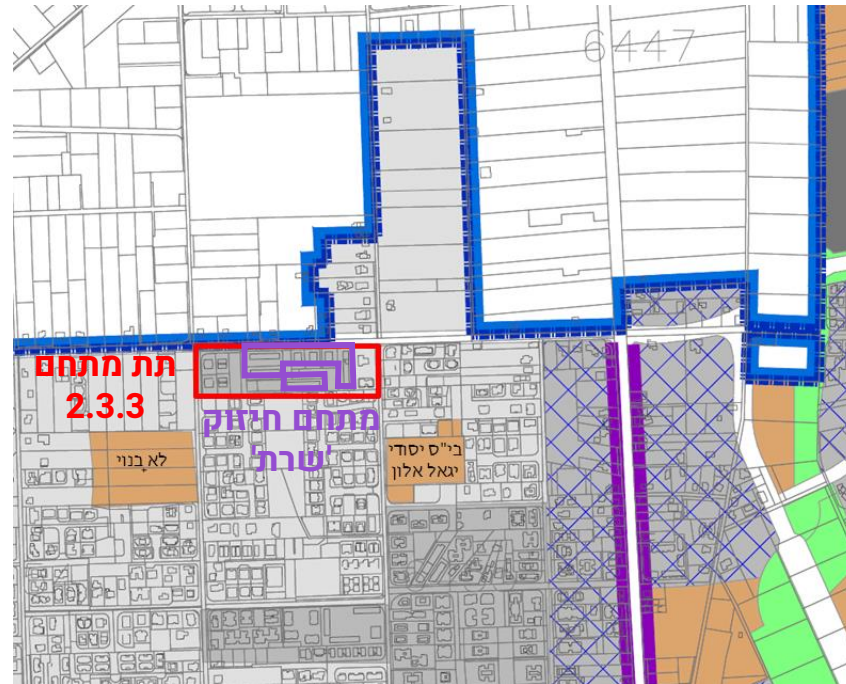
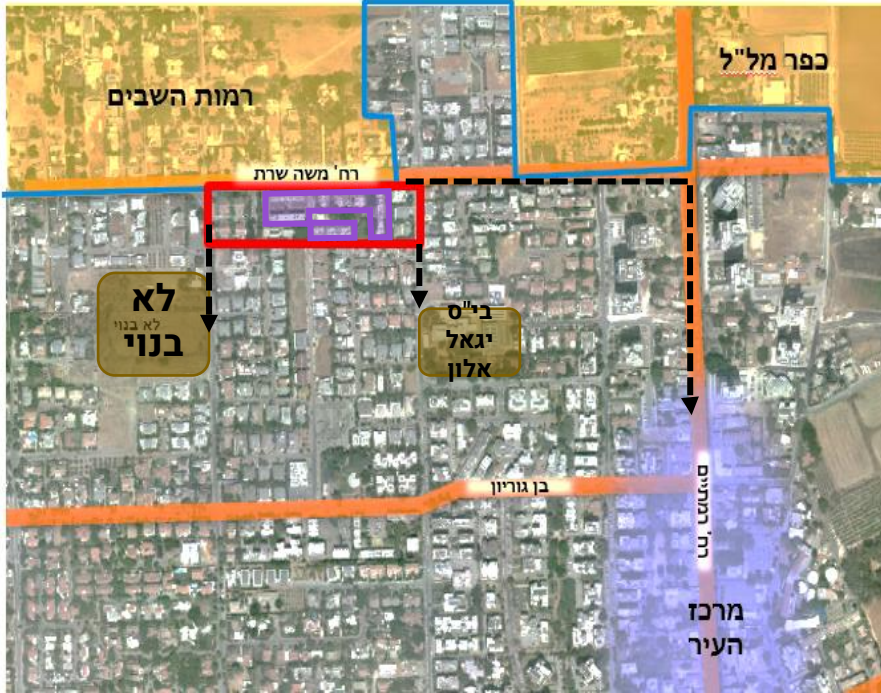
המלצות שניתנות מתוך ראייה אסטרטגית מרחבית של כלל המתחמים בהקשר העירוני

**שרת**  
 תת מתחם 2.3.3



# מתחם שרת - בהקשר העירוני

## חלק מתת מתחם 2.3.3 להתחדשות עירונית



- בקירבה למרכז העיר, ממערב לרמתיים
- מתחם 'גבול' - ממוקם בגבול הצפוני של העיר וגובל עם יישוב כפרי - 'רמות השבים'
- שונה פיסית מהמרחב הסובב אותו - מתחם שיכונים המוקף בצמודי קרקע
- תכנית המתאר הר/2050 מגדירה עיבוי מתון יחסית (בנייה עד 6 קומות + ק.קרקע + גג) בסביבה של בתים צמודי קרקע



רחוב שרת - מבני שיכון 'רכבות'



מבנה מסחרי



רחוב שרת - מבני שיכון

### הבזקים מהאפיון

- מתחם שיכונים מוקף בצמודי קרקע
- מתחם הבנוי בתכנית וצפיפות גבוהה יחסית
- סה"כ שב"צ צמוד 1,008 מ"ר < בית כנסת פעיל ומועדון נוער הממוקמים על שב"צ ושצ"פ;
- סה"כ שצ"פ צמוד 3,164 מ"ר < גינה מזרחית (1.5 דונם) - עם גישה לחנייה פנימית; גינה מערבית (1.2 דונם) - בפועל משמשת בחלקה כחנייה
- מעודד הליכות בתוכו < ללא כבישים פנימיים, מקושר בשבילים שמחברים בין כניסות המבנים, לרח' שרת וביאליק ורח' שטיין אברהם שמואל
- שטח מסחרי צמוד כ-152 מ"ר, מבנה מוזנח לא פעיל
- ממוקם על רחוב שרת- רח' מאסף המאפשר חנייה משני צידיו; רח' ביאליק - לא מחבר בפועל לחלקו הדרומי - ומשמש כשב"צ צר

כתובת: שרת

גוש < 6455 חלקה < 501-497, 494, 509

שטח: כ-8.56 דונם

מס' יח"ד קיימות במתחם: 150 יח"ד

מספר תושבים: כ-480 תושבים \*

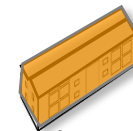
גודל דירות: 60 מ"ר ממוצע

טיפולוגית מבנים: 7 מבנים על 7 חלקות מגורים בשטח של כ-7.759 דונם, ה'כולאים' שטח לא מבונה

• 3 בניינים (48 יח"ד): בעלי 4 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת.



• 4 שיכוני רכבת' (102 יח"ד): מבני שיכון טוריים, 3 קומות, 8-10 יח"ד בקומה, מספר כניסות נפרדות לאורך הבניין



הבניין



גבול תת מתחם התחדשות עירונית	—	מסחר	■
גבול מתחם החיזוק	—	מגורים	■
רחוב מאסף	—	מגורים צמודי	■
רחוב מקומי	—	קרקע	■
רחוב שכונתי	—	שטח ציבורי פתוח	■



## תרבות וקהילה

**שטח נדרש לאור מאפייני המתחם**

- צורך בפיתוח היצע שירותים חברתיים וקהילתיים יבחן בהתאם למאפייני האוכלוסייה ועל בסיס ההיצע הקיים והמתוכנן

### מענים

- מענה לדרישות הפרוגרמטיות יינתן עפ"י בחינה מפורטת שתבוצע בבוא העת בהתאם ליחידת הייחוס שתיבחן
- חלק מהמענה יינתן בתכניות עתידיות
- בהתחדשות שתבוצע באמצעות תב"ע < העירייה תבחן את האפשרות לספק מענה לצורך במסגרת התב"ע שתקודם



## חינוך

סוג מוסד	מספר כיתות דרושות
מעון יום 0-3	1
גני ילדים	2
בית ספר יסודי	4
בית ספר על יסודי	4
בבי"ס אלון אין התכנות לתוספת כיתות	



## שטח ציבורי פתוח\*

**שטח נדרש לאור מאפייני המתחם**

- 2 דונם מרחב ציבורי פתוח "סף הבית ירוק מינימום" - מתוכם 1 דונם "סף הבית תפקודי מקסימום"
- תוך שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

\* התייחסות לשצ"פים נעשתה על פי הנחיות מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור - אוגוסט 2018

## פרוגרמה

סך יח"ד קיים + תוספת יחס 1:3	סך יח"ד + תוספת קיים 1/38/הר + תמ"א	תוספת יח"ד לפי יחס 1:3	תוספת יח"ד 1/38/הר + תמ"א	מצב קיים מס' יח"ד	סך מבנים	סה"כ
450	426	300**	276*	150	6	סה"כ

### אופן חישוב

$$\text{תוספת יח"ד לפי יחס 1:3} \times \text{מס' יח"ד בקומה טיפוסית} = \text{תוספת יח"ד לפי יחס 1/38 + תמ"א 38}$$

$$\text{תוספת יח"ד לפי יחס 1:3} \times \text{מס' יח"ד במצב קיים} = \text{תוספת יח"ד לפי יחס 1:3}$$

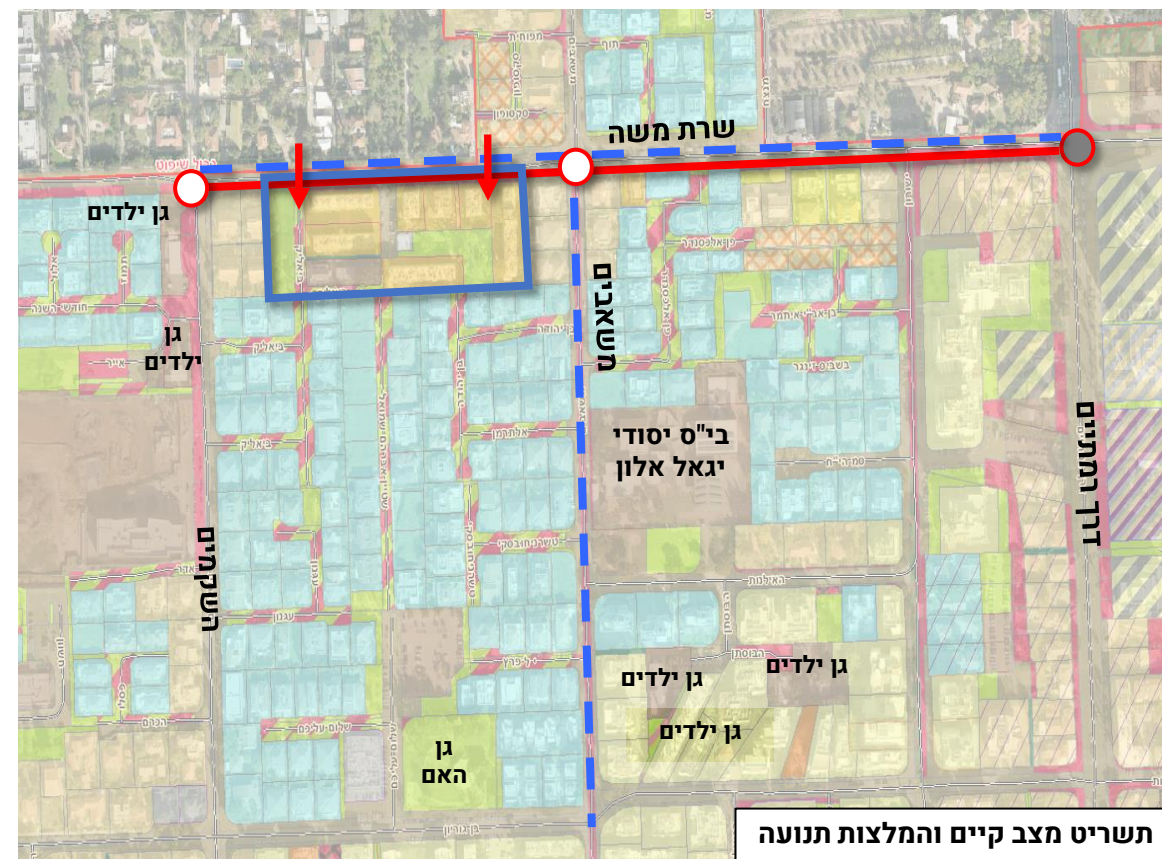
### הנחות יסוד

- סה"כ יח"ד: עפ"י תוספת של 300 יח"ד
- גודל משק בית: 3.3
- שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה: 2.0
- מס' תושבים משוער: 990



## מדיניות מנחה – למסלולי ההתחדשות

- מוצע לקדם תב"ע על כל מתחם החיזוק והמגרשים הציבוריים הסמוכים לו.
- התב"ע תבצע איחוד וחלוקה מחדש של המתחם ותעשה שימוש במנגנון "קרקע משלימה" של רמ"י. על מנת לאפשר יצירת איכות עירונית ומיצוי זכויות ללא העמסת יתר.



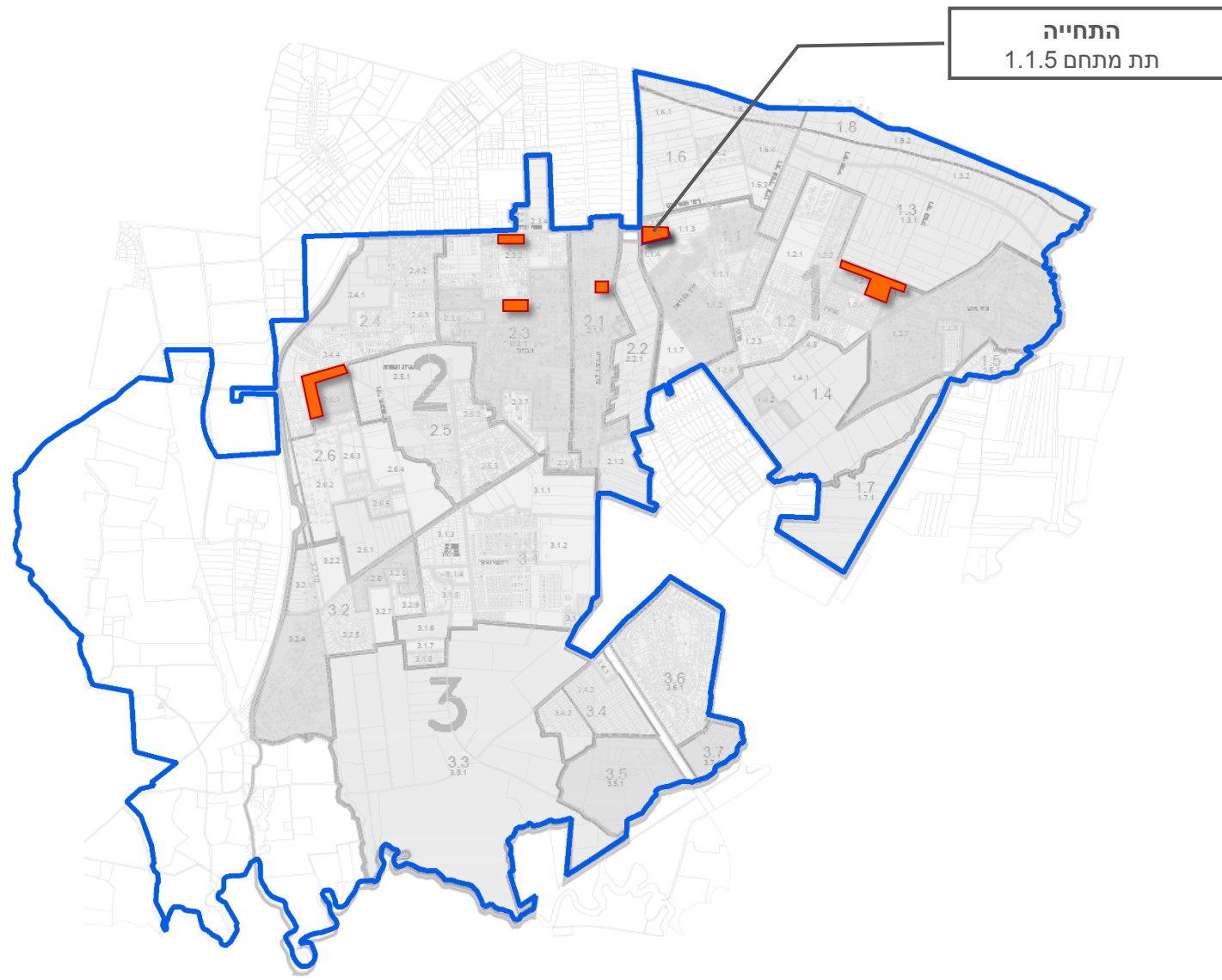
תשריט מצב קיים והמלצות תנועה

- דרך להרחבה
- צמת להרחבה
- שביל אופניים מוצע
- בדיקת קיבולת לכיכר
- גבול תב"ע מוצע
- כניסה לחניון

## נגישות תנועה וחניה

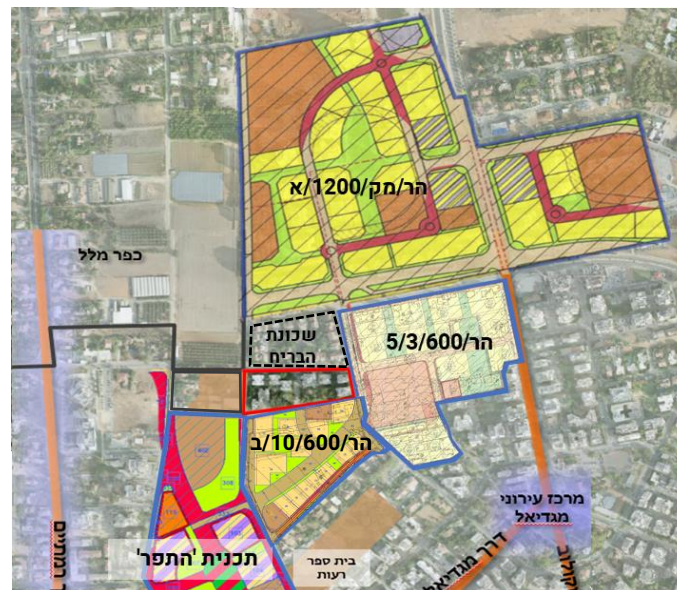
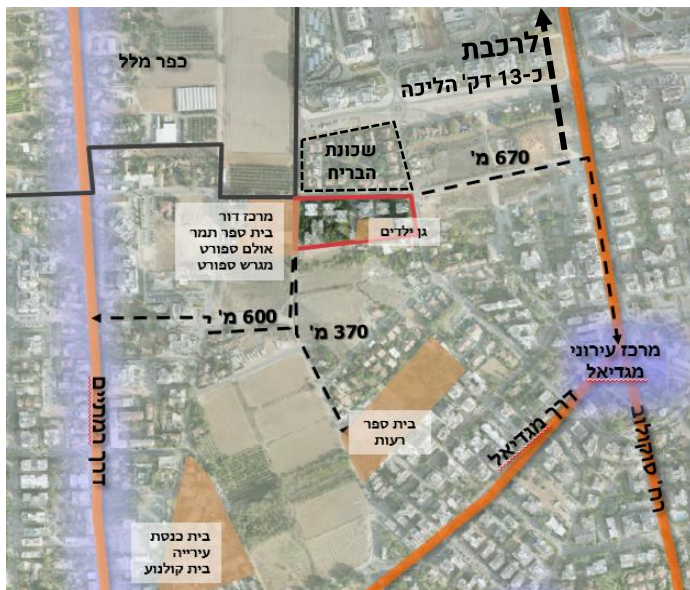
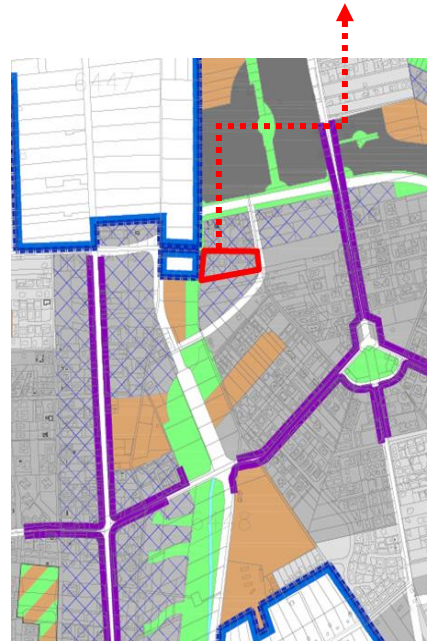
- שבילי הליכה ואופניים:
- פיתוח שבילי הליכה בטוחים המקשרים לשצ"פים, לגני הילדים ולבית הספר היסודי
- שני שבילי אופניים על צירים מובילים – רח' שרת ורח' משאבים
- הסדרת חניונים:
- מוצע להתבסס על חניונים תת קרקעיים עם כניסות משותפות מרחוב שרת
- הסדרת מערך התנועה:
- רח' משה שרת: רחוב מאסך ראשי-דרושה הרחבה. עפ"י הר/2050 מוגדר כמאסך עם זכות דרך 23 מ'. לכן, ימומשו ההפקעות לדרך לאורך הרחוב, לשם שיפורו: חניות, מדרכות, עצים ועוד.
- כיכרות: בדיקת קיבולת בכיכרות שרת-השיקמים ושרת-משאבים
- צומת שרת-רמתיים: קידום של תב"ע להרחבת צומת משה שרת-רמתיים (רמת שירות כיום – E)





# מתחם התחייה - בהקשר העירוני

## 1.1.5 מהווה את תת מתחם



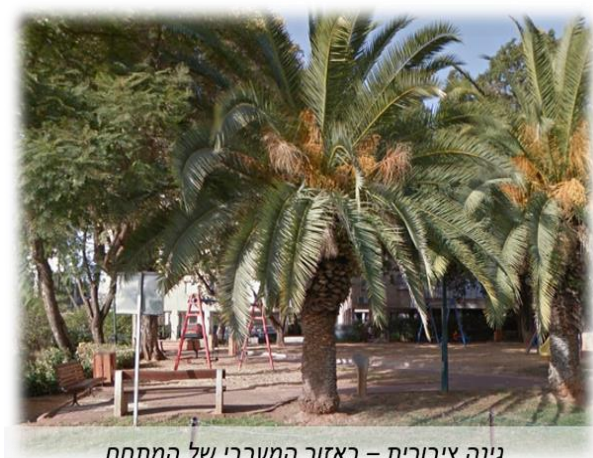
- ממוקם בקרבה לשני מרכזים עירוניים - דרך רמתיים ומגדיל
- בסמיכות יחסית לרחובות ונתיבים ראשיים בעיר
- מצוי במרחב עירוני העומד בפני שינוי; סמוך לתכניות חדשות משמעותיות - לקראת פיתוח אינטנסיבי
- בצמידות לכפר מלל ובצמידות לשכונת הבריח - צמודי קרקע
- המתחם משמש כחוליה המחברת בין רקמה וותיקה של מרכז העיר המתחדש, ואזורים לפיתוח אינטנסיבי חדש



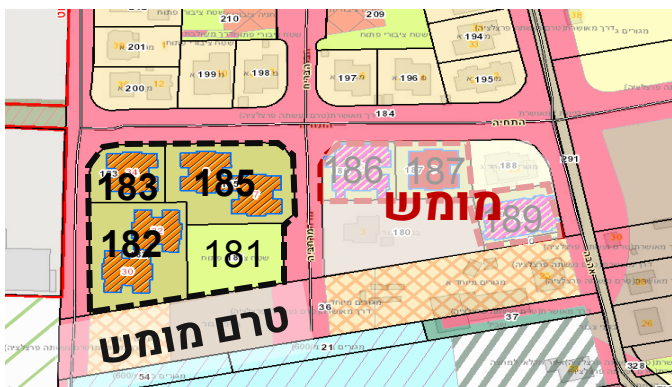
רחוב התחייה/מרחביה - בניין שעבר חיזוק



רחוב התחייה - מבני שיכון (כיוון מערב)



גינה ציבורית - באזור המערבי של המתחם



מקרא:

- מבנה לחיזוק בשלב הוצאת היתר במתחם לחיזוק
- מגורים
- שטח ציבורי פתוח
- מבנה שעבר חיזוק במתחם לחיזוק
- שטח למבני ציבור
- מבנה המיועד לחיזוק במסגרת מתחמים לחיזוק

### הבזקים מהאפיון

#### מתחם החיזוק מחולק לשני חלקים

– החלק המזרחי מומש ועבר חיזוק והחלק המערבי טרם מומש.

#### החלק המערבי בלבד נותר למימוש

התחדשות עירונית – יכולת השפעה מוגבלת בשל גודל המתחם

#### בתוך המתחם – שטחי ציבור בקנה

מידה שכונתי ואינטימי > שצ"פ כ-1 דונם, שב"צ כ-1.7 דונם

#### מחוץ למתחם – תכניות פיתוח

חדשות המוסיפות שטחים משמעותיים לצורכי ציבור ונותנות מענה כולל

כתובת: התחייה

גוש < 6407

חלקה < 189, 185-187, 184, 181-183

שטח: כ- 6.98 דונם

מס' יח"ד קיימות במתחם: 108 יח"ד במקור

מספר תושבים: כ- 346 תושבים \*

גודל דירות: 55-100 מ"ר (טווח רחב)

טיפולוגיית מבנים: 6 מבנים

• 2 מבנים א-רגולריים (68 יח"ד): בעלי ק+

3-4 קומות, 4 יח"ד בקומה עם כניסה אחת.



• 4 בנייני קומות (40 יח"ד): מבני שיכון, 3-4

קומות, בעלי כניסה אחת. 3 מבני קומות



בתהליך / סיימו חיזוק. במבנה שטרם חוזק:

ק+3 קומות



## תרבות וקהילה

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- צורך בפיתוח היצע שירותים חברתיים וקהילתיים יבחן בהתאם למאפייני האוכלוסייה ועל בסיס ההיצע הקיים והמתוכנן

### מענים

- מענה לדרישות הפרוגרמטיות יינתן עפ"י בחינה מפורטת שתבוצע בבוא העת בהתאם ליחידת הייחוס שתיבחן
- חלק מהמענה יינתן בתכניות עתידיות
- בהתחדשות שתבוצע באמצעות תב"ע < העירייה תבחן את האפשרות לספק מענה לצורך במסגרת התב"ע שתקודם



## חינוך

מספר כיתות דרושות	סוג מוסד
1	מעון יום 0-3
1	גני ילדים
2	בית ספר יסודי
2	בית ספר על יסודי



## שטח ציבורי פתוח\*

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- 1 דונם מרחב ציבורי פתוח "סך הבית ירוק מינימום"
- תוך שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

\* התייחסות לשצ"פים נעשתה על פי הנחיות מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור - אוגוסט 2018

## פרוגרמה

סך יח"ד קיים + תוספת יחס 1:3	סך יח"ד קיים + תוספת 1/38/הר + תמ"א	תוספת יח"ד לפי יחס 1:3	תוספת יח"ד לפי 1/38/הר + תמ"א	מצב קיים מס' יח"ד	סך מבנים	אזור
204	188	136**	120*	68	3	מערבי

### אופן חישוב

$$\text{תוספת יח"ד לפי מס' יח"ד בקומה טיפוסית} = \text{תוספת יח"ד לפי 1/38/הר + תמ"א} \times \text{תוספת קומות} = 38 \times 6 = 228$$

$$\text{תוספת יח"ד לפי יחס 1:3 מס' יח"ד במצב קיים} = 136 \times 3 = 408$$

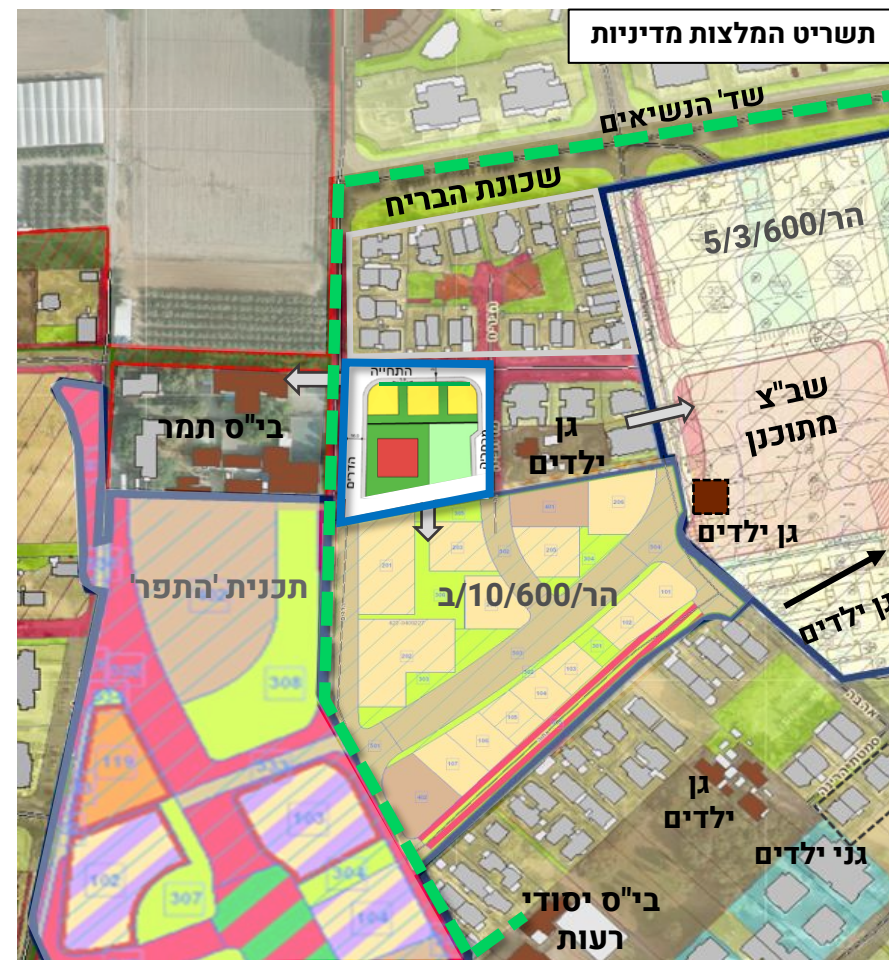
### הנחות יסוד

- סה"כ יח"ד: עפ"י תוספת של 136 יח"ד
- גודל משק בית: 3.3
- שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה: 2.0
- מס' תושבים משוער: 449

# מתחם התחייה - עיקרי ההמלצות

## מדיניות מנחה

- מוצע לקדם תב"ע משותפת על 3 החלקות שנותרו למימוש



- מקרא:
  - שטח ציבורי פתוח
  - שטח למבני ציבור
  - גבול תב"ע מוצע
  - שביל אופניים
  - קישוריות

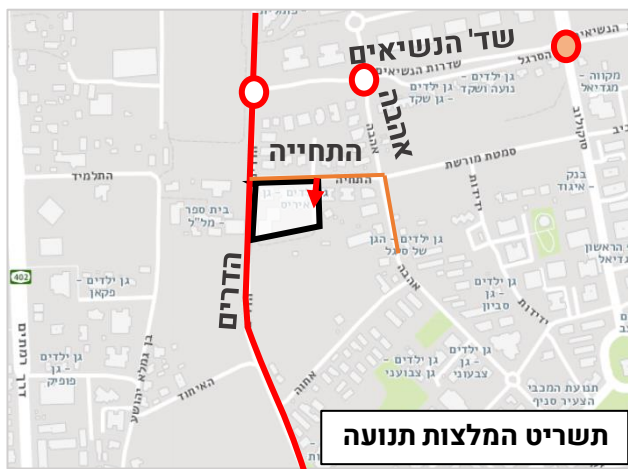
## מרחב ציבורי

- מבני ציבור
- המתחם המיועד לתכנון ישען על מבני ציבור במרחב הסובב והסמוך
- כניסות וקישוריות
- הבטחת הקישוריות לשב"צים ושצ"פים שיפותחו במרחב הסובב
- פיתוח שביל אופניים על רחוב שדרות הנשיאים



## נגישות תנועה וחניה

- מדרכות
- בשטח התכנית מדרכות רבות שאינן מתאימות להולכי רגל. יש לכלול בתכנית בחינה והסדרת מדרכות בדגש על רח' התחייה הדרים ואהבה
- כיכרות וצמתים
- מוצע לערוך בדיקת קיבולת לכיכרות הנשיאים סוקולוב + הנשיאים אהבה
- יש לבצע בדיקת הצדק לרמזור בכיכר סוקולוב - הנשיאים, כולל העמסות נדרשות
- הסדרת צומת הנשיאים הדרים
- רחובות
- מוצעת הרחבת רחוב הדרים למינימום 16 מטר - לבחון אפשרות להפקעה במסגרת תכנית או זיקת מעבר



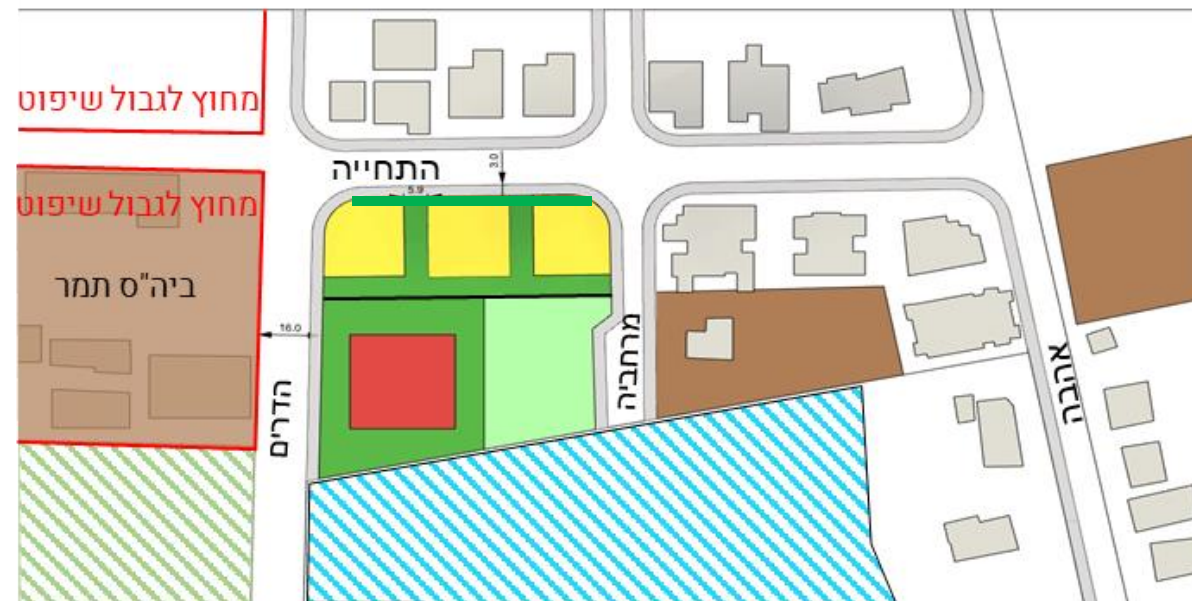
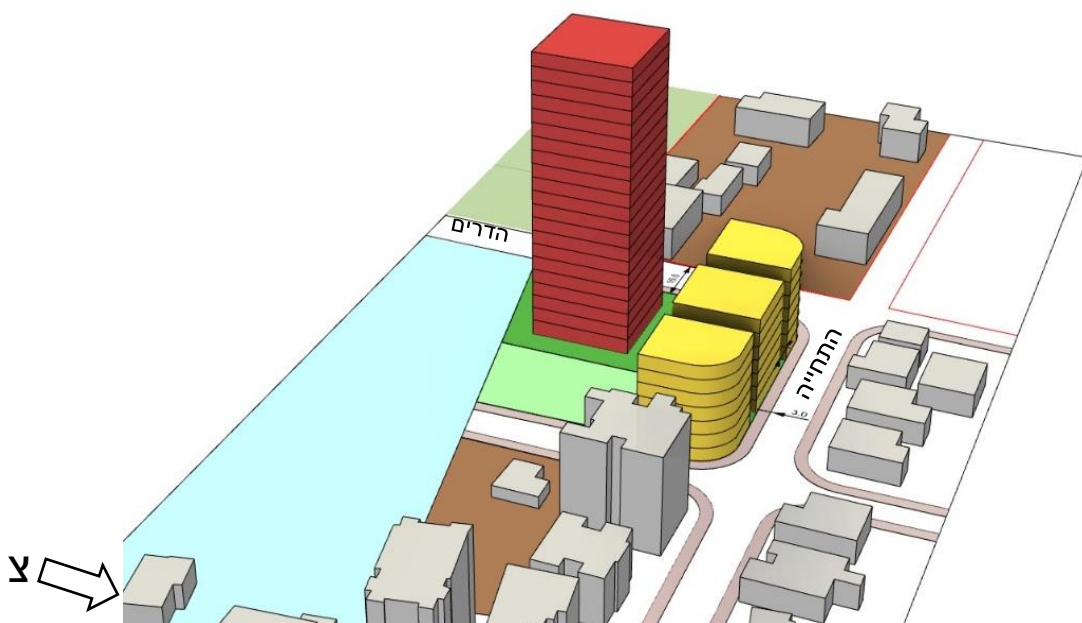
## בינוי ועיצוב עירוני

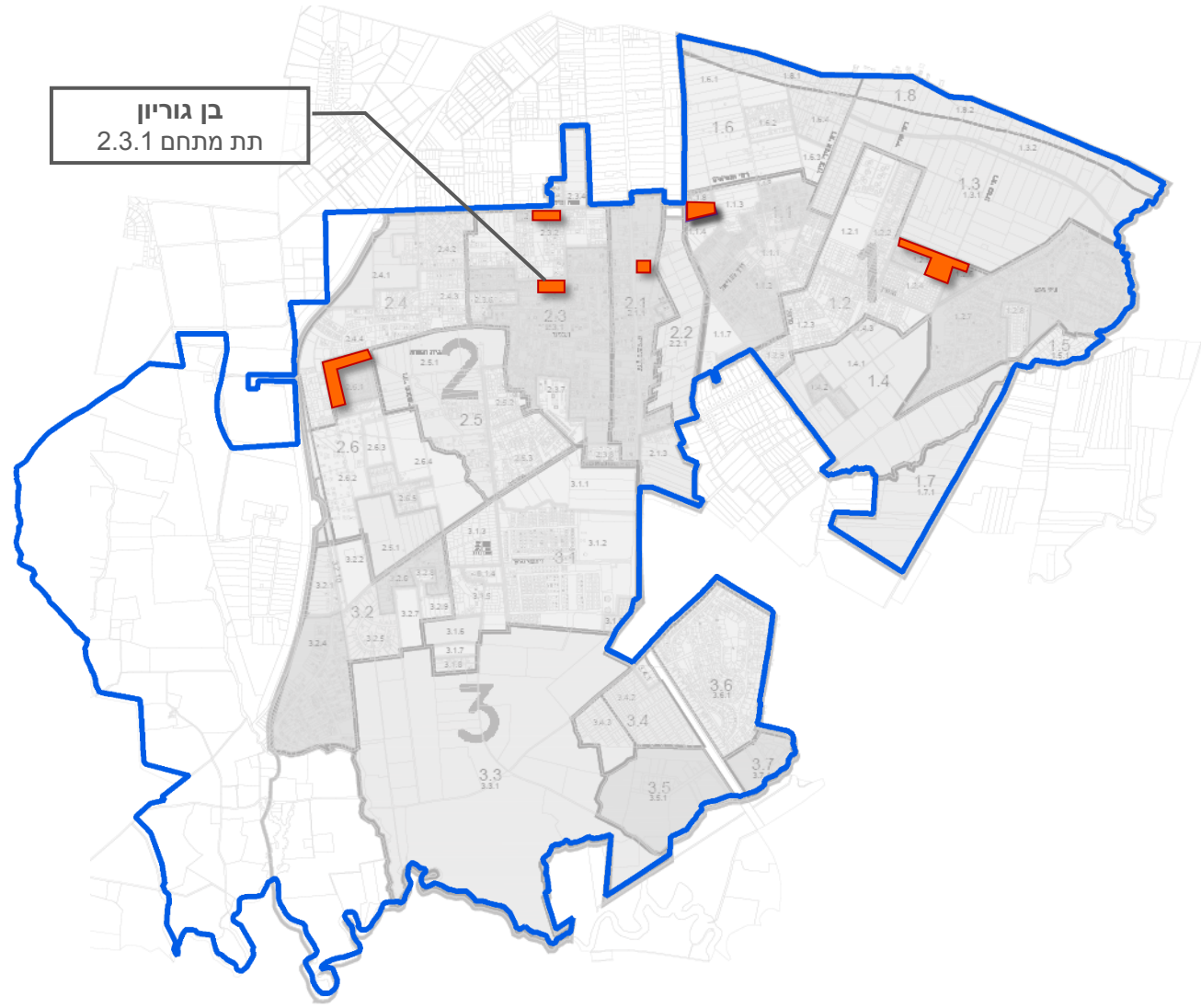
יש לשים דגש על חיבור למרקם הקיים <

- הבינוי במתחם יכול בניה מרקמית כלפי רחוב התחייה בהמשך לקיים ברחוב
- יתרת הזכויות תינתן ע"י הוספת קומות למבנה הדרומי – הסמוך לשכונה החדשה

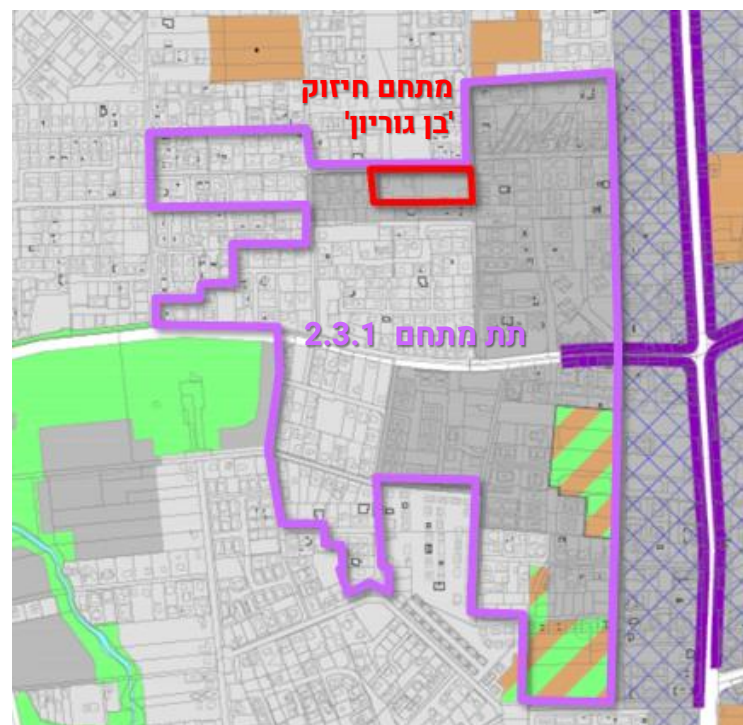
\*תשריט רעיוני לא מחייב – להמחשה נפחית בלבד

בניה מרקמית על רח' התחייה	
מבנה רב קומות (השלמת זכויות)	
מבני ציבור	
שצ"פ	
שפ"פ	
שבילים להולכי רגל	
ורוכבי אופניים	
מגורים קיים	
שטח חקלאי	
תכנית חדשה	





## חלק מתת מתחם 2.3.1 להתחדשות עירונית



- ממוקם במרחב העירוני הוותיק בין מרכז העיר לבין שכונותיה המערביות
- סמוך לדרך רמתיים השדרה העירונית המובילה בעיר
- סמוך לרחובות ולנתיבי התחבורה הציבורית המרכזיים בעיר
- בתוך אזור מוטה התחדשות עירונית
- מצוי בסמיכות למרחב ציבורי הכולל מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומסחר



שטח ציבורי 'מעבר לכביש' - מול המתחם:  
גינה ומסחר



רחוב בן גוריון - 'רכבות' אזור מזרחי (חנייה פתוחה)



רחוב בן גוריון - מבני שיוון אזור מערבי





## תרבות וקהילה

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- צורך בפיתוח היצע שירותים חברתיים וקהילתיים יבחן בהתאם למאפייני האוכלוסייה ועל בסיס ההיצע הקיים והמתוכנן

### מענים

- מענה לדרישות הפרוגרמטיות יינתן עפ"י בחינה מפורטת שתבוצע בבוא העת בהתאם ליחידת הייחוס שתיבחן
- חלק מהמענה יינתן בתכניות עתידיות
- בהתחדשות שתבוצע באמצעות תב"ע < העירייה תבחן את האפשרות לספק מענה לצורך במסגרת התב"ע שתקודם



## חינוך

מספר כיתות דרושות	סוג מוסד
1	מעון יום 0-3
2	גני ילדים
4	בית ספר יסודי
4	בית ספר על יסודי
• בבי"ס אלון אין התכנות לתוספת כיתות	



## שטח ציבורי פתוח\*

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- 2 דונם מרחב ציבורי פתוח "סך הבית ירוק מינימום"
- תוך שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

\* התייחסות לשצ"פים נעשתה על פי הנחיות מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור - אוגוסט 2018

## פרוגרמה

סך יח"ד קיים + תוספת יחס 1:3	סך יח"ד + תוספת 1/38/הר + תמ"א	תוספת יח"ד לפי יחס 1:3	תוספת יח"ד לפי 1/38/הר + תמ"א	מצב קיים מס' יח"ד	סך מבנים	אזור
228	220	152	144	76	4	מזרחי
144	144	96	96	48	4	מערבי
<b>372</b>	<b>364</b>	<b>248**</b>	<b>240*</b>	<b>124</b>	<b>8</b>	<b>סה"כ</b>

### אופן חישוב

$$\text{תוספת יח"ד לפי 1/38/הר + תמ"א 38} = \text{מס' יח"ד בקומה טיפוסית} \times \text{תוספת יח"ד לפי 6 קומות}$$

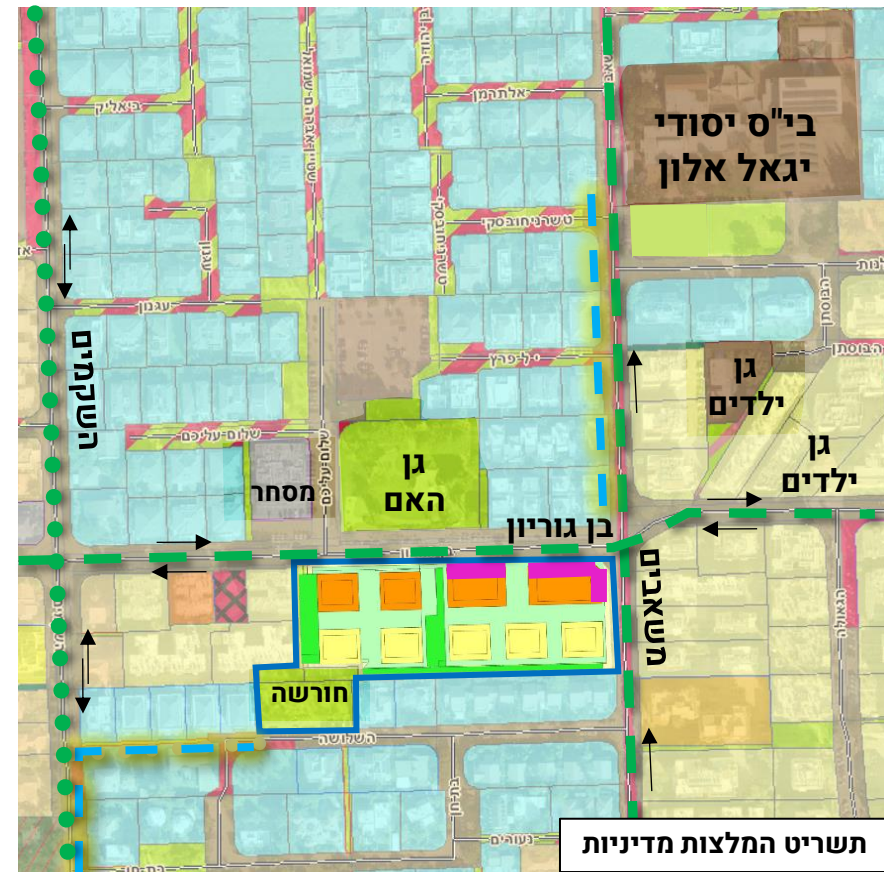
$$\text{תוספת יח"ד לפי יחס 1:3} = \text{מס' יח"ד במצב קיים} \times 3$$

### הנחות יסוד

- סה"כ יח"ד: עפ"י תוספת של 248 יח"ד
- גודל משק בית: 3.3
- שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה: 2.0
- מס' תושבים משוער: 818

## מדיניות מנחה

- תקודם תכנית לכל חלקה בנפרד או במידה וניתן, עדיפות ליצירת תב"ע כוללת.



פיתוח/חידוש שביל הליכה	גבול תב"ע מוצע	שטח ציבורי פתוח
חזית פעילה	שביל אופניים	שטח למבני ציבור
זיקת הנאה - מעבר להולכי רגל	ציר ירוק עירוני	מסחר

## מרחב ציבורי

- מבני ציבור**
  - בקומת הקרקע יתאפשר שימוש ציבורי - במועד התכנון המפורט
  - יבחן הצורך בהוספת שב"צ** בהתאם לצורך
- שטחים פתוחים**
  - טיפול בשצ"פ הגובל מדרום** המתחם - "החורשה" והסדרת הגישה אליו במסגרת התכנון
- כניסות וקישוריות**
  - יש לאפשר זיקות מעבר דרך המתחם וקישוריות לשצ"פ
  - הסדרת מעברי הולכי רגל, חידוש ורישות בשבילי הליכה תוך מתן זיקות מעבר לציבור הכוללות: מדרכות, ספסלים, תאורה

## נגישות תנועה וחניה

- חניה**
  - המתחם יתוכנן עם פתרון חניה משולב למתחם כולו ועם כניסה ויציאה משותפים
  - בשל הקרבה לתחבורה ציבורית יותר **תקן החניה המינימאלי** הקבוע בהר/1/38
- שבילי אופניים**
  - יש להותיר זיקת מעבר כדי לאפשר הסדרת שביל אופניים בבן גוריון
- צמתים**
  - יש לבצע בדיקת הצדק לרמזור בצומת משאבים בן גוריון

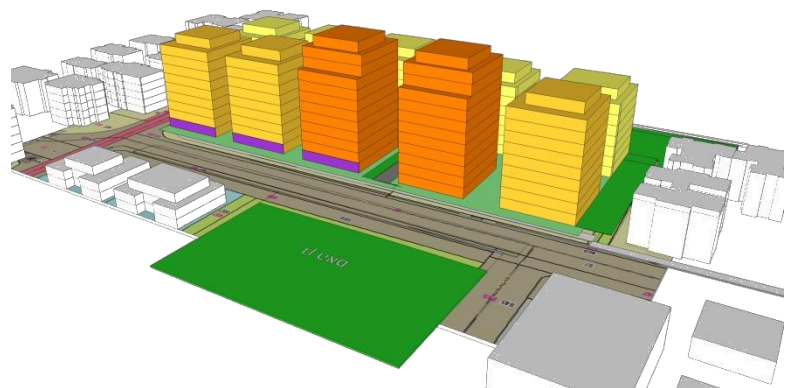


נקודת עניין	דרך להרחבה	מקרא:
כניסה/יציאת חניון	שביל אופניים מוצע	
צומת לבחינה		

# מתחם בן גוריון – עיקרי ההמלצות

## בינוי ועיצוב עירוני

- יש לייצר מדרג גבהים על מנת להתאים את המתחם למרקם הקיים במידת האפשר – יצירת **דירוג לכיוון צמודי הקרקע** שברח' השלושה ע"י הנמכת המבנים לכיוון דרום (A). והוספת קומות בהתאם להשלמת הזכויות לכיוון רוח' בן גוריון ואל מול השצ"פ. (C B) תוך יצירת נסיגות.
- כל הגבהה מעבר להר/38/1 תותר רק לצורך דירוג או הסיבות שנמנו לעיל.
- ניתן יהיה לאפשר איחוד שני מבנים או יותר לכדי מבנה אחד, בתנאי שיש בכך תרומה משמעותית למרחב הכוללת צמצום תכסית בנייה, מעברים ורצף בינוי מותאם למרחב..
- מרחק מינימאלי** בין מבנים 12 מ'(קדמי / אחורי) ולחזית צד 8 מ'
- ישמרו זיקות מעבר ציבוריות לשצ"פ
- חזית פעילה לכיוון בן גוריון
- התשריט המצורף נועד להמחשה – ניתן לייצר חלופות בינוי המאפשרות נפחים שונים ובלבד שישמרו העקרונות המוצגים למעלה.



תשריט רעיוני לא מחייב – להמחשה נפחית בלבד



מקרא	צבע
מבנה מגורים (7.5)	צהוב
מבנה מגורים (9.5)	כתום
מבנה מגורים (11.5)	כתום כהה
חזית פעילה	סגול
שטח פרטי	ירוק
גישה לחנייה	סגול כהה
זיקת הנאה – מעבר להולכי רגל	ירוק כהה

## חזית פעילה ברחוב בן גוריון

- במטרה לייצר מקצב עירוני וחיי רחוב תוססים ומעניינים במרכז העיר המעלים את איכות חייהם של התושבים, מוצע למשוך את המסחר של דרך רמתיים לתוך רח' בן גוריון.
- זאת באמצעות יצירת חזית פעילה לכיוון רח' בן גוריון בחלקה המזרחית של המתחם.
- החזית הפעילה תוכל לכלול שימושים ציבוריים ומסחריים בקנה מידה שכונתי (מבני ציבור, בתי קפה, מסחר ושירותים) לא יותרו שימושים שיגרמו למטרדים.
- מומלץ לספק את המענים הפרוגרמטיים שידרשו במסגרת החזית הפעילה.

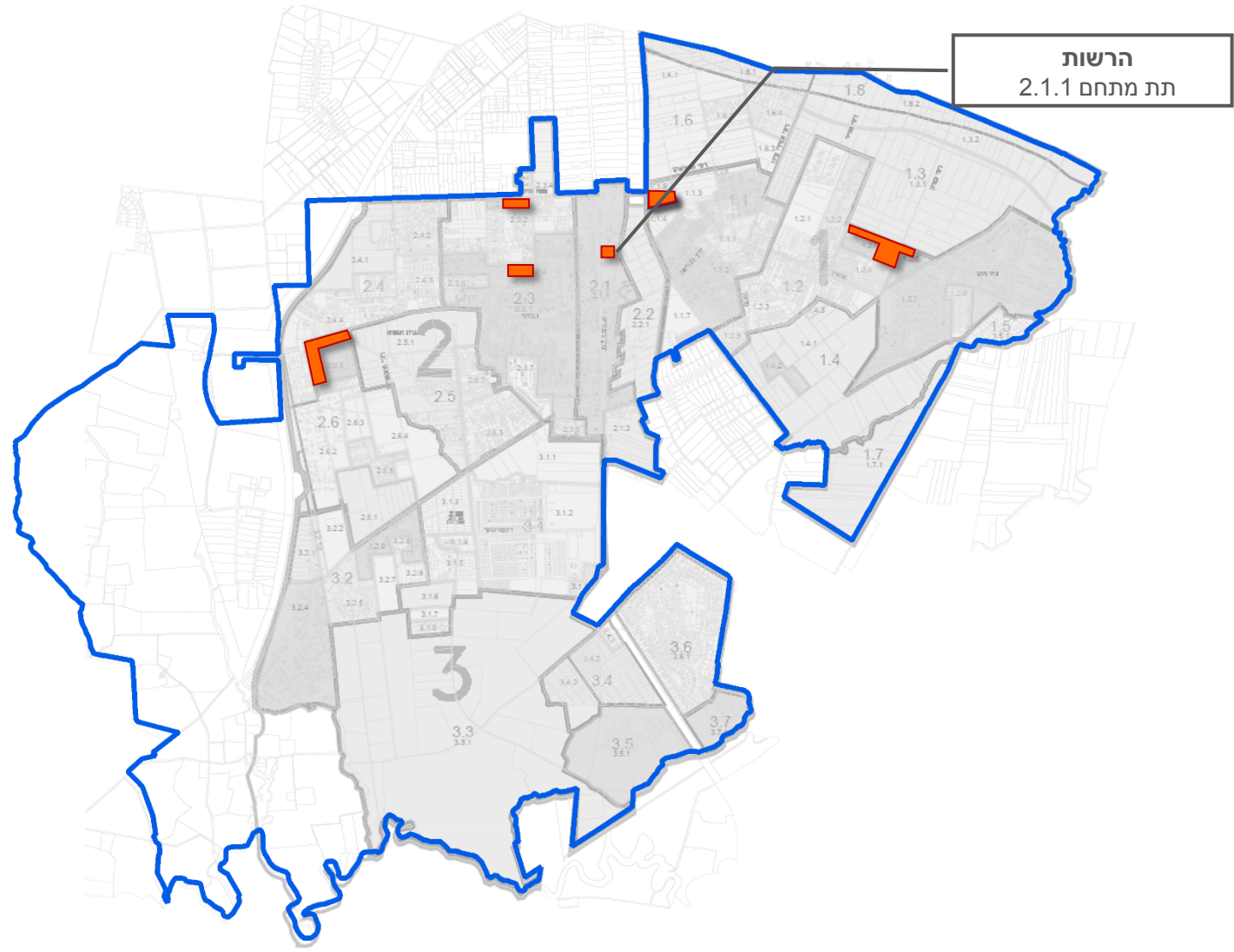


אתר Google Maps

מסחר

ייעוד מסחרי ללא שימוש בפועל

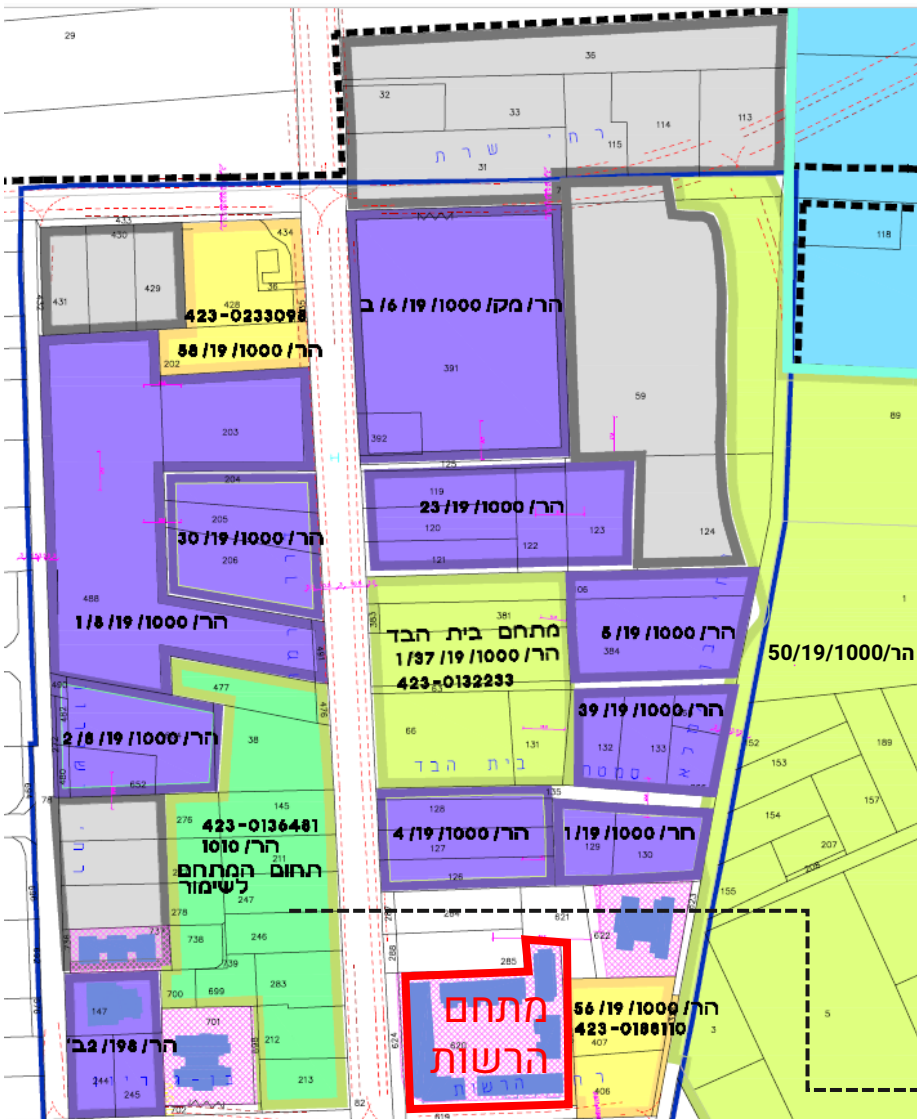








## תכנית אב למרכז העיר הוד-השרון הר/1000/19 מצב סטטוטורי של תכניות במרחב מתחם 19



- מקרא :**
- תכניות בתוקף
  - תכנית בהפקדה
  - החלטת העמדות להפקדה בתנאים
  - אחרי דיון בטונונית ולפני דיון בטוחנית
  - לפני דיון בטונונית (בתכנון)
  - נחתמים לתכנון בעתיד
  - נחתם לתכנון נושחף עם דרום השרון
  - גבול התיכנון
  - תחום שיפוט הוד השרון
  - שטח של בית קיים ללא הכנת תכנית
  - בית קיים ונשאר
- \*** חגש לעדה המחוזית עיפי תיקון 43

## חלק ממתחם 19 - מרכז העיר - מחייב ראייה כוללת

ממוקם בסמיכות לעתודות קרקע משמעותיות לפיתוח הכוללות שב"צים ושצ"פים

תכניות סמוכות:

- הר/1000/19/39
- הר/1000/19/4
- הר/1000/19/6 ב
- הר/1000/19/23
- הר/1000/19/5
- הר/1000/19/1
- הר/1000/19/4
- הר/1000/19/6 ב
- הר/1000/19/23
- הר/1000/19/5

ממזרח מתוכנן פארק עירוני (150 מ') ומתחם תעסוקה ומגורים חדש - תכנית 'התפר'

תכנית שימור 'המושבה':

- סטטוס: לפני הפקדה
- סה"כ שטח בתכנית: 12,200 דונם
- יח"ד: כ-120 יח"ד
- עירוני מעורב: כ-6.5 דונם
- מבנים ומוסדות ציבור: כ-2 דונם



תכנית שימור 'המושבה'





### הבזקים מהאפיון

- יושב על **דרך רמתיים** - הציר העירוני ההיסטורי על בסיסו התפתחה העיר, מיועד להתחדשות אינטנסיבית משולבת שימור ותנועה ציבורית
- למתחם **חזית מסחרית** כחלק מרחוב רמתיים - הממשיכה לרחוב הרשות
- מצפון** שצ"פ של כ-3 דונם - בפועל משמש כחנייה; **מדרום** < גן הגיבורים' שטח פתוח ירוק
- מתחם 'הרשות' יהפוך להיות חלק **ממתחם מגורים רחב יותר** (מסומן) - שצפוי לכלול כ-900 יח"ד ובמרכזו שצ"פ, שב"צ וחניה ציבורית
- תלמידי המתחם לומדים ב**בי"ס 'רעות'**
- חנייה אחת משותפת ללא דרכים ורחובות בתוך המתחם

כתובת: הרשות / דרך רמתיים

גוש < 6455 חלקה < 620

שטח: כ-4.39 דונם

מס' יח"ד קיימות במתחם: 68 יח"ד

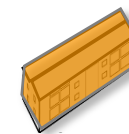
מספר תושבים: כ-218 תושבים \*

גודל דירות: 70 מ"ר בממוצע

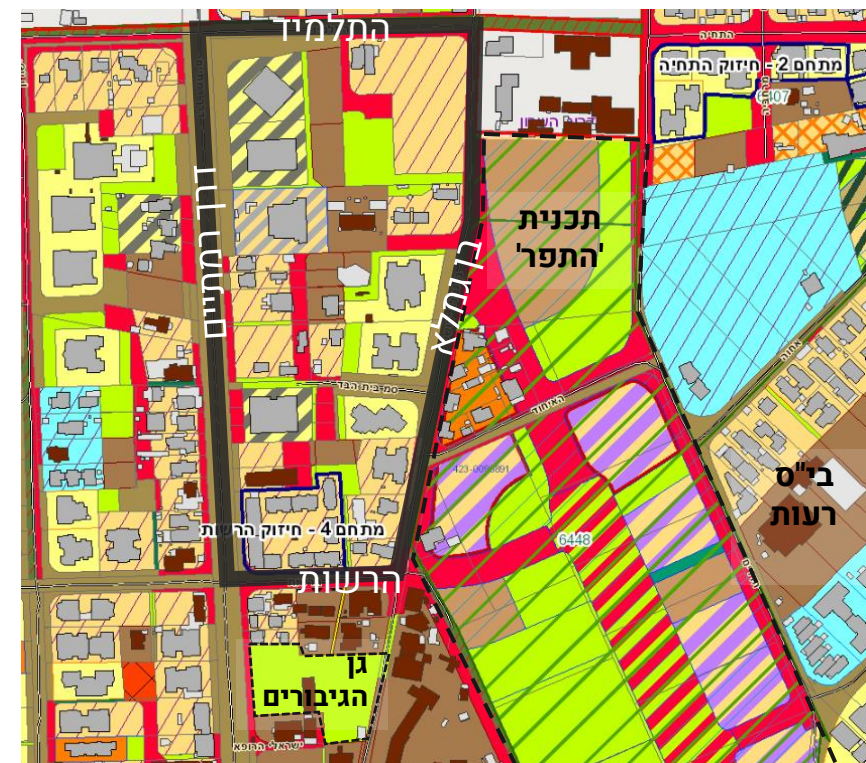
טיפולוגית מבנים: 5 מבנים

• 5 שיכוני 'רכבת': מבני שיכון

טוריים, 3 / 3.5 / ע+3 קומות, מס' כניסות נפרדות לאורך כל בניין.



• כולל חזית פעילה במבנה היושב על פינת רח' הרשות ודרך רמתיים.





## תרבות וקהילה

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- צורך בפיתוח היצע שירותים חברתיים וקהילתיים יבחן בהתאם למאפייני האוכלוסייה ועל בסיס ההיצע הקיים והמתוכנן

### מענים

- מענה לדרישות הפרוגרמטיות יינתן עפ"י בחינה מפורטת שתבוצע בבוא העת עבור מתחם המגורים העתידי הכלוא בין רחובות הרשות, התלמיד, בן גמלא ודרך רמתיים
- חלק מהמענה יינתן בתכניות עתידיות
- בהתחדשות שתבוצע באמצעות תב"ע < העירייה תבחן את האפשרות לספק מענה לצורך במסגרת התב"ע שתקודם



## חינוך

מספר כיתות דרושות	סוג מוסד
1	מעון יום 0-3
1	גני ילדים
2	בית ספר יסודי
2	בית ספר על יסודי



## שטח ציבורי פתוח\*

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- 1 דונם מרחב ציבורי פתוח "סף הבית ירוק מינימום"
- תוך שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

\* התייחסות לשצ"פים נעשתה על פי הנחיות מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור - אוגוסט 2018

## פרוגרמה

סך יח"ד קיים + תוספת יחס 1:3	סך יח"ד קיים + תוספת 1/38/הר + תמ"א	תוספת יח"ד לפי יחס 1:3	תוספת יח"ד 1/38/הר + תמ"א	מצב קיים מס' יח"ד	סך מבנים	סה"כ
168	164	112**	108*	56	5	

### אופן חישוב

$$\text{תוספת יח"ד לפי } 38/1 + \text{תמ"א } 38 = \text{מס' יח"ד בקומה טיפוסית} \times 6 \text{ תוספת קומות}$$

$$\text{** תוספת יח"ד לפי יחס 1:3} = \text{מס' יח"ד במצב קיים} \times 3$$

### הנחות יסוד

- סה"כ יח"ד: עפ"י תוספת של 112 יח"ד
- גודל משק בית: 3.3
- שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה: 2.0
- מס' תושבים משוער: 370



## מדיניות מנחה

מוצע לקדם תב"ע על כל מתחם החיזוק ולכלול בה את השטח הציבורי הפתוח הצמוד למתחם. יש להתאים את אופי הבינוי לתכנון ציר רמתיים ולמרקם העירוני המתהווה, בהתאם להר/2050 נספח תבנית הבניה.

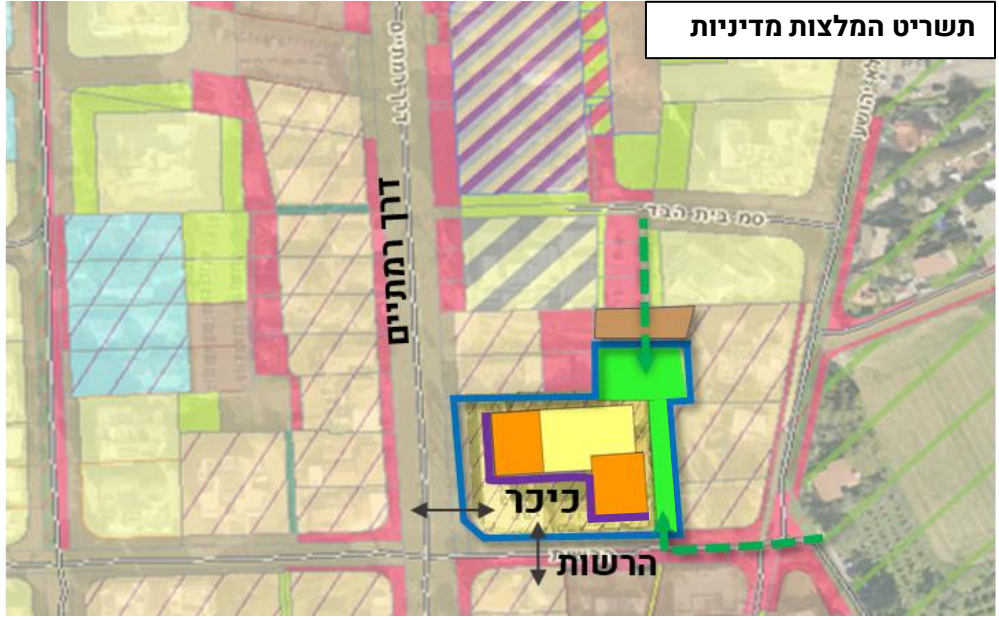
### התב"ע תידרש לעסוק בנושאים הבאים <

- חידוש מבני המגורים בדפוסי בינוי מתאימים
- הרחבת שטחי המסחר (זכויות אלו אינן מוקנות בהר/1/38 או תמ"א 38)
- הגדרת השטחים הציבוריים
- פיתוח והרחבת השצ"פ ויצירת כיכר עירונית
- הרחבת זכות דרך

## כניסות נגישות תנועה וחניה

- הסדרת כלל מערך התנועה והשלמת מערכת הרחובות - ליצירת מרחב נוח לשהייה, הליכה ורכיבת אופניים
- על התכנית ליצור ככר עירונית המתייחסת לצומת הרשות/דרך רמתיים
- יש להרחיב את רחוב הרשות במסגרת התכנית, והסדרת פתרונות חניה תת קרקעיים תוך קידום תכניות להפחתת התלות ברכב הפרטי
- הסדרי פריקה, טעינה ועצירה יגובשו במסגרת תכנית מפורטת תל דרך רמתיים

תשריט המלצות מדיניות

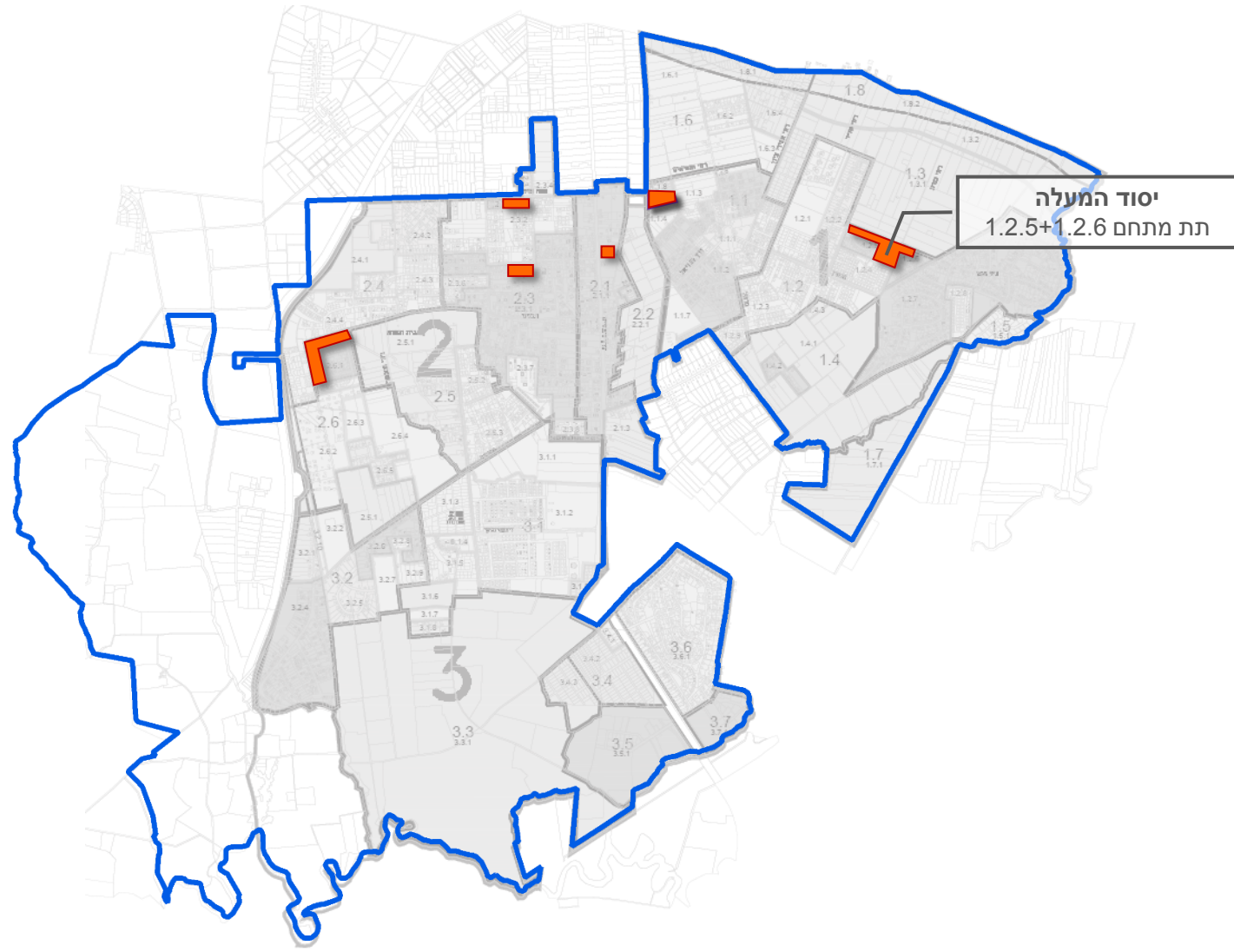


■ שטח ציבורי פתוח  
■ שטח למבני ציבור  
□ גבול תב"ע מוצע  
■ שטח מוצע חזית ציבורית/ מסחרית פעילה  
--- שטח מוצע חזית ציבורית/ מסחרית פעילה

תשריט המלצות תנועה

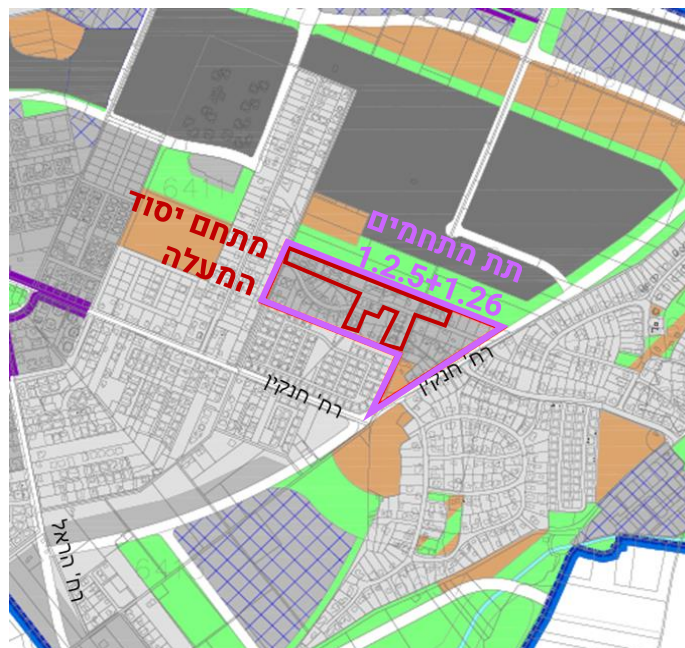
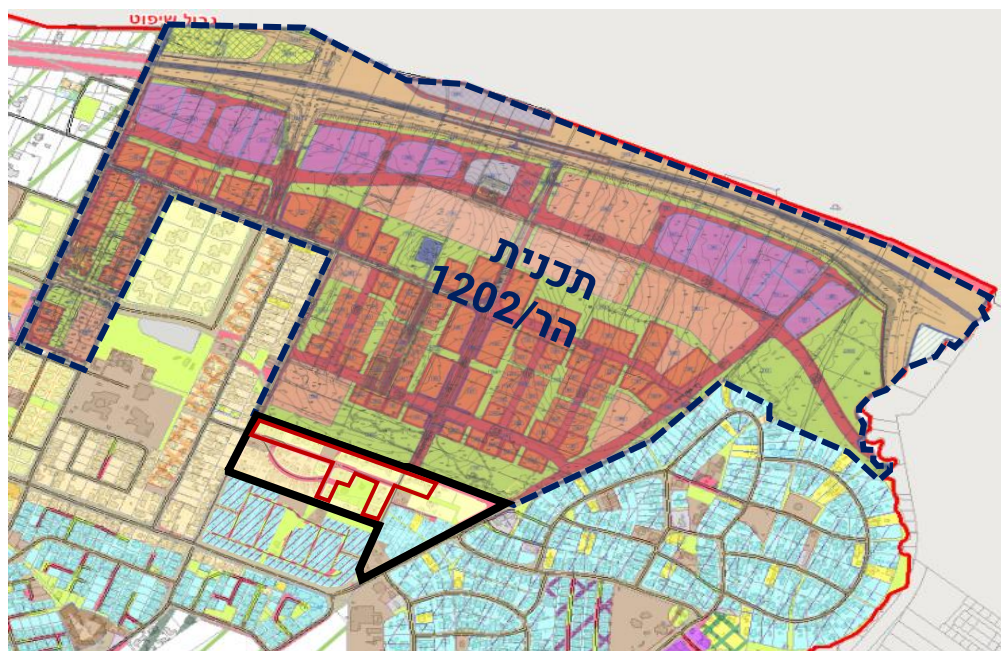


← הסדרי חניה תת קרקעית, פריקה וטעינה  
--- דרך להרחבה  
○ צומת לבחינה



# מתחם יסוד המעלה - בהקשר העירוני

חלק מתת מתחם 1.2.5 + 1.2.6 להתחדשות עירונית



קירבה למרכז מגדיאל הסמוך ולמרכז העיר - אזור מוטה שימור

צמוד דופן לעתודת פיתוח משמעותית של העיר (הר/1202) - כיום שטח חקלאי - שינוי מהפכני. התכנית מוסיפה 4,217 יח"ד; שצ"פ 235 דונם; שב"צ 230 דונם

סמיכות, ללא קישור, לצירי תנועה בין עירוניים בקנה מידה אזורי: 40,531

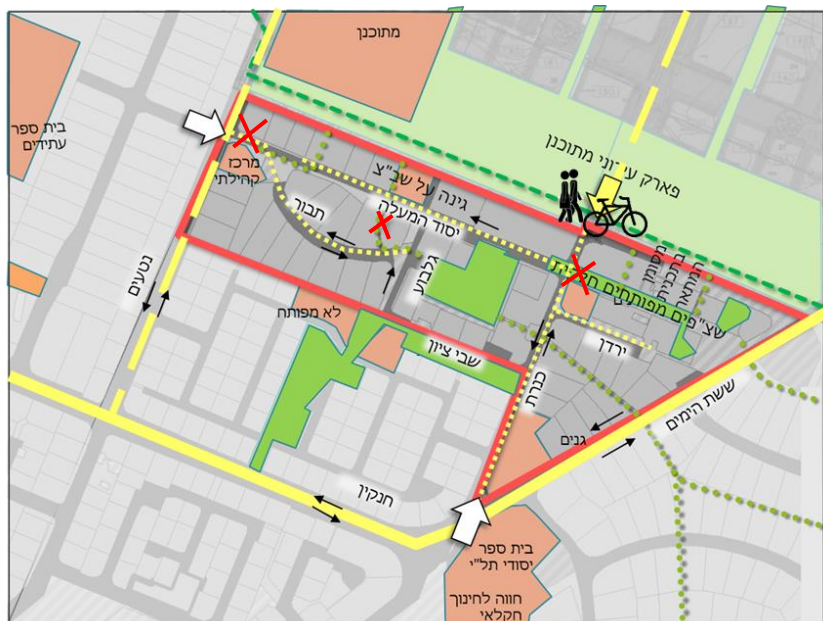
תכנית המתאר העירונית הר/2050 מגדירה במתחם **עיבוי מתון יחסית** (עד 6 קומות + קרקע + גג) **בסביבת צמודי קרקע**



מקרא

מתחם

חיזוק

מרחב  
התייחסותמבנה שעבר  
חיזוק במ"ת

מקרא  
■ שטח ציבורי פתוח  
■ שטח למבני ציבור  
— מרחב התייחסות

## הבזקים מהאפיון

- מרחב ההתייחסות כולל כ- 6.2 דונם שב"צים; ו- 7.19 דונם שב"צים (מצב מתוכנן)
- בתוך המתחם - מערך עדין של שבילי הולכי רגל, שטחים ירוקים ומוסדות חינוך
- מחוץ למתחם - צמידות דופן לפארק עירוני מתוכנן בהר/2050 (חלק מהרשת העירונית הירוקה) ושטחי ציבור בתכנית חדשה הר/1202- רח' כנרת עתיד לחבר את המתחם לאזורים אלו
- רשת הכבישים- פנימיים וצרים, מאפשרים תנועה איטית המתאימה למרקם הוותיק
- למתחם 2 כניסות: מרח' ששת הימים ו- נטעים
- רח' יסוד המעלה שהינו ציר מרכזי חסום משני צידיו לתנועת כלי רכב
- כבר היום קיימת מצוקת חנייה
- מצפון מתוכננת שכונה אינטנסיבית
- 4 מבנים עברו/בתהליך חיזוק (ראו תשריט)

כתובת: יסוד המעלה / הגלבוע / הכנרת

גוש < 6410 חלקה < 264-256, 283, 293, 286-288

שטח: כ- 17.83 דונם

מס' יח"ד קיימות במתחם: 208 יח"ד (160 יח"ד - טרם עברו חיזוק)

מספר תושבים: כ- 666 \* (כ- 512 במבנים שטרם חוזקו)

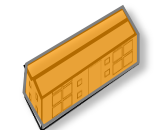
גודל דירות: 65-110 מ"ר (טווח רחב)

טיפולוגית מבנים: 15 מבנים

• 2 מבני H מחוברים (48 יח"ד): בעלי 3 קומות, 8 יח"ד בקומה, מספר כניסות.



• 2 שיכוני 'רכבת' (24 יח"ד): מבני שיכון טוריים, ע+2 - 3 קומות, 4 - 6 יח"ד בקומה, מס' כניסות לאורך הבניין.



• 11 מבני H (136 יח"ד): ע+ 3 - 4 קומות, 4 יח"ד בקומה



קומות, 4 יח"ד בקומה

\* יח"ד X גודל מ"ב 3.2

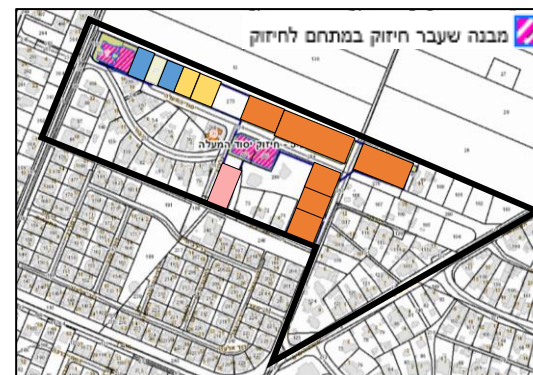
## פרוגרמה

יח"ד + קיים יחס 1:3	יח"ד קיים + תוספת 1/38/הר + תמ"א	תוספת יחס 1:3	תוספת 1/38/הר + תמ"א	מצב קיים		בינוי מנחה	סך מבנים (+כתובת)
				קומות	יח"ד		
78	48	52	22	ק+3,4	26 (12+14)	בקשה לחיזוק	2 מבנים (יסוד המעלה 11+13)
78	48	52	22	ק+3,4	26 (12+14)	חיזוק או פינוי-בינוי ביחד	2 מבנים (יסוד המעלה 15+17)
180	180	120	120	ק+3,3	60 (24+24+12)	פינוי בינוי	3 מבני רכבת (יסוד המעלה 19-39)
72	108	36	72	ק+3	36 (3*12)	פינוי בינוי	3 מבנים (כנרת 15-19)
48	36	36	24	ק+3	12	פינוי בינוי	1 מבני רכבת (גלבוע 3-7)
				תוספת קיים+	(95)	עבר חיזוק	(4 מבנים) יסוד המעלה 7,9, 22,24
<b>456</b>	<b>420</b>	<b>**296</b>	<b>* 260</b>		<b>160</b>		<b>11</b>

## אופן חישוב

$$* \text{ תוספת יח"ד לפי הר/1/38} = \text{מס' יח"ד בקומה טיפוסית} \times \text{תוספת קומות 6}$$

$$** \text{ תוספת יח"ד לפי יחס 1:3} = \text{מס' יח"ד במצב קיים} \times 3$$



## הנחות יסוד

- סה"כ יח"ד: עפ"י תוספת של 296 יח"ד
- גודל משק בית: 3.3
- שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה: 2.0
- מס' תושבים משוער: 977

## חינוך

סוג מוסד	מספר כיתות דרושות
מעון יום 0-3	1
גני ילדים	2
בי"ס יסודי	4
בי"ס על יסודי	4

## שטח ציבורי פתוח\*

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- 2 דונם מרחב ציבורי פתוח "סף הבית ירוק מינימום" - מתוכם 1 דונם "סף הבית תפקודי מקסימום"
- תוך שימור מלוא היקף שטחי התשתית הירוקה הקיימת במקום

\* התייחסות לשצ"פים נעשתה על פי הנחיות מדרוך להקצאת שטחים לצורכי ציבור - אוגוסט 2018

## תרבות וקהילה

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- צורך בפיתוח היצע שירותים חברתיים וקהילתיים יבחן בהתאם למאפייני האוכלוסייה ועל בסיס ההיצע הקיים והמתוכנן

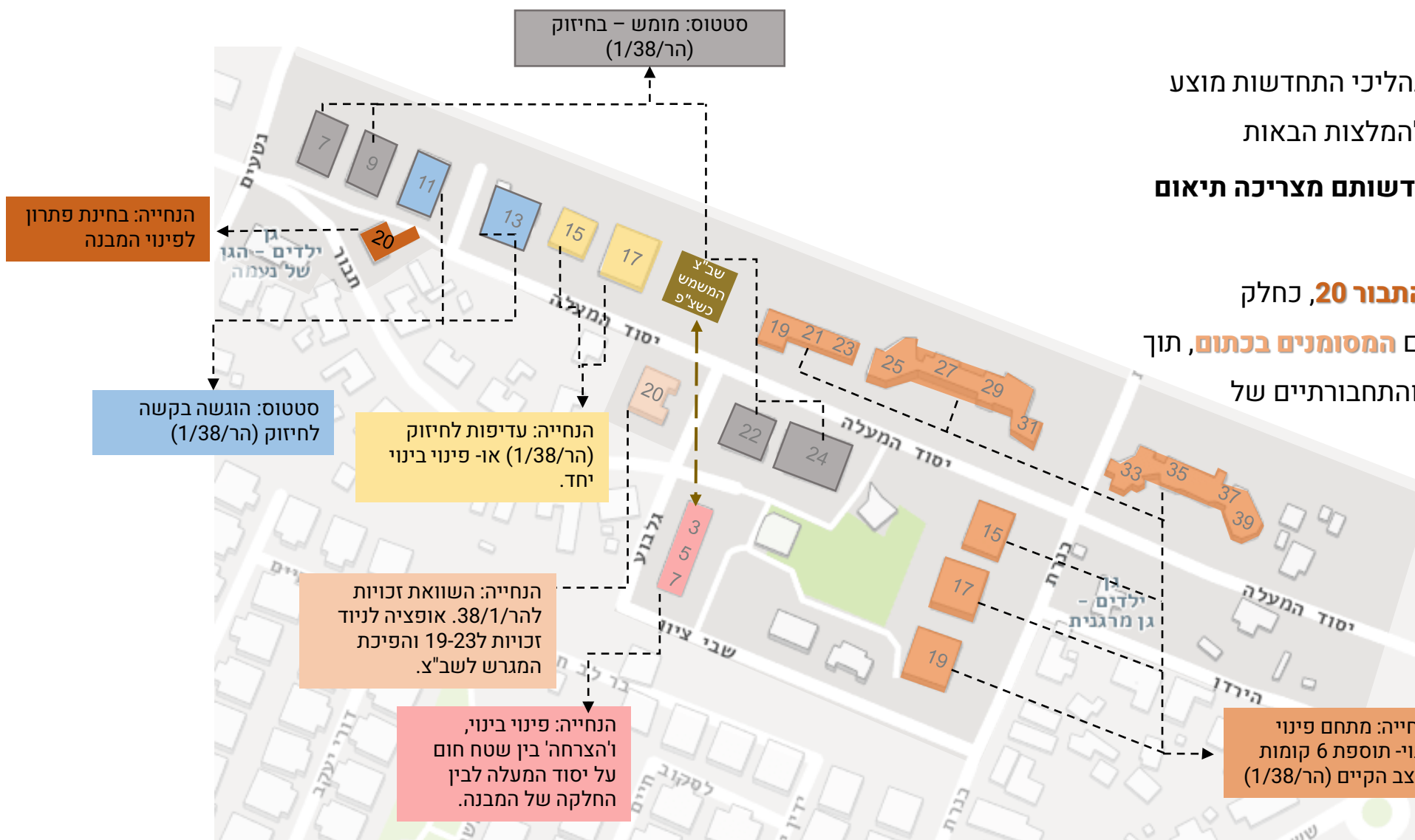
## מענים

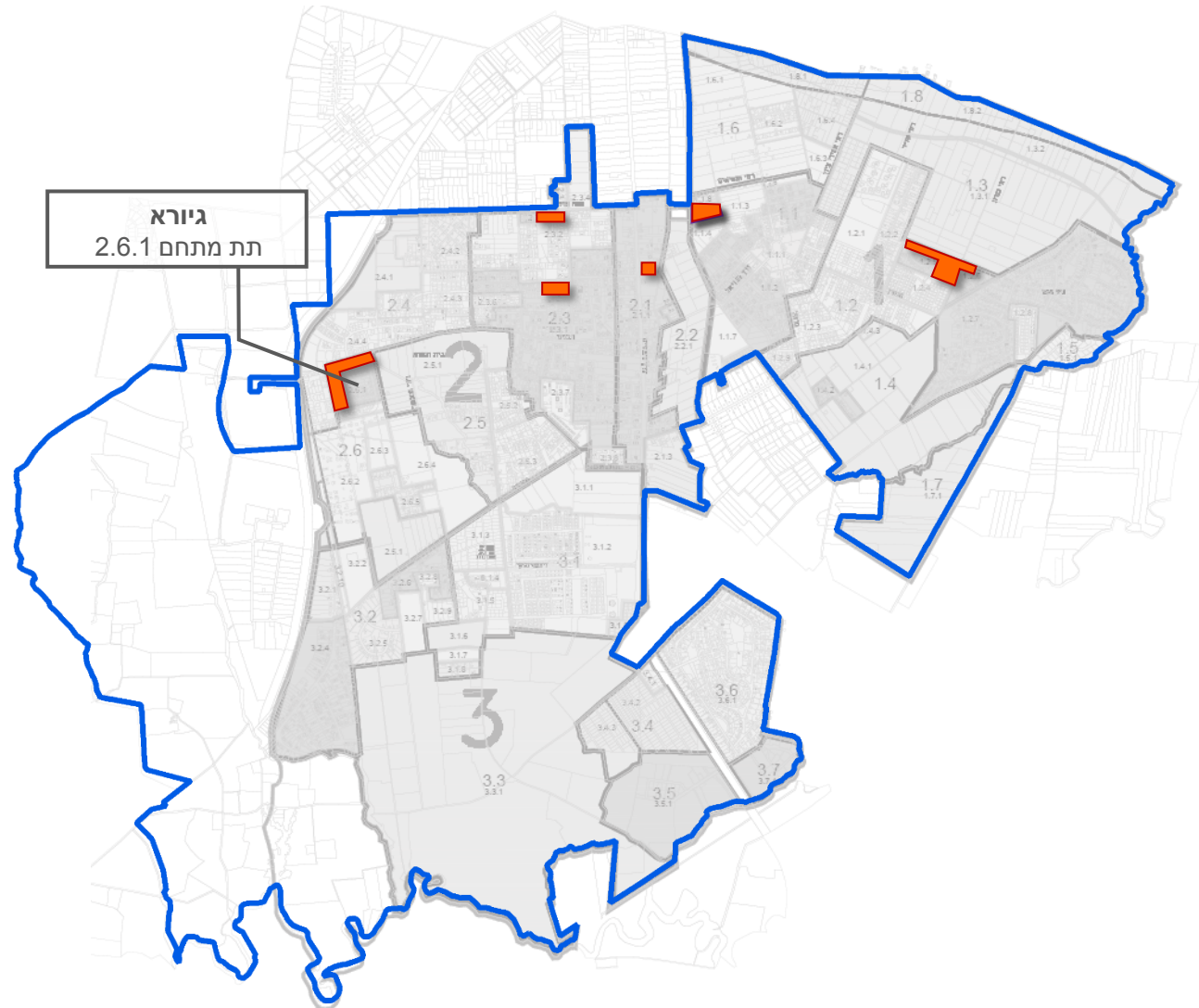
- מענה לדרישות הפרוגרמטיות יינתן עפ"י בחינה מפורטת שתבוצע בבוא העת בהתאם ליחידת הייחוס שתיבחן
- במתחם זה חלק מהמענה יינתן בשכונת 1202, ויש לקחת בחשבון נושא זה בתכנונה, ולבחון שלביות הפיתוח בהתאמה במידה וידרשו פתרונות זמניים
- בהתחדשות שתבוצע באמצעות תב"ע < העירייה תבחן את האפשרות לספק מענה לצורך במסגרת התב"ע שתקודם



## בינוי ועיצוב עירוני

- עבור כל המבנים שטרם החלו בהליכי התחדשות מוצע לפעול לתכנון מפורט בהתאם להמלצות הבאות
- הצבעים מייצגים מבנים שהתחדשותם מצריכה תיאום תכנוני משולב ביניהם.
- יש לבחון פתרון לפינוי מבנה התבור 20, כחלק מהפינוי-והבינוי שיקודם במבנים המסומנים בכתום, תוך התייחסות להיבטים השמאיים והתחבורתיים של המתחם.





## חלק מתת מתחם 2.6.1 להתחדשות עירונית



- חלק משכונה, בעלת גבולות מובהקים > שתי חזיתות השכונה הם צירי תנועה עירוניים (רח' הבנים והנרייטה סאלד)
- בתוך אזור המיועד לעבור שינוי עירוני - עקב פיתוח חדש
- נגישה על בסיס ציר אחד למרכז העיר - רח' הבנים - כחלק מכלל מערב הוד השרון
- סמוך לכביש 4, אך לא מקושר ומושפע ממנו
- בדפנות השכונה מוגדר בינוי גבוה על פי תכנית המתאר
- צמוד לתכנית מתחם בית הנערה - עומס צפוי על תשתיות ובו זמנית תוספת משמעותית של שטחים ציבוריים



צמוד קרקע רח' הבבלי



גינת משחקים - מרכז השכונה

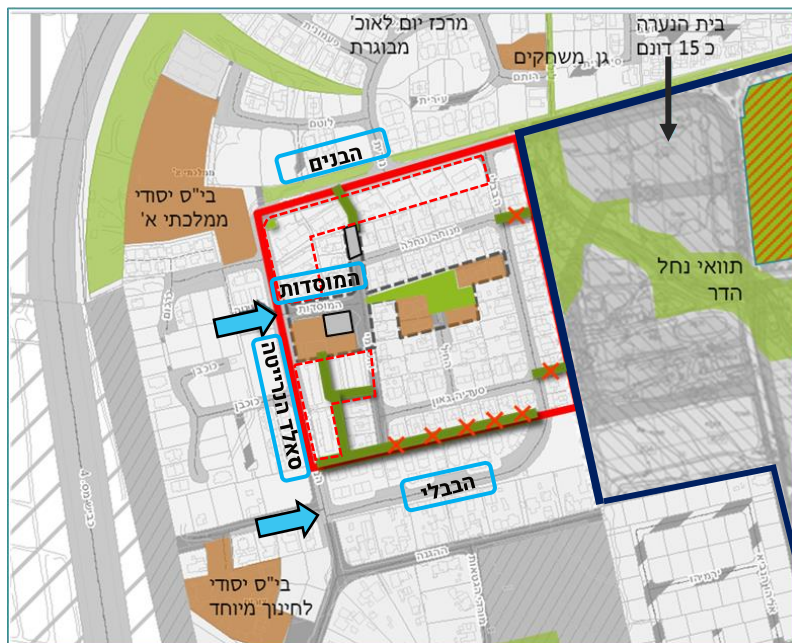


מבני שיכון רח' הבנים



מקרא:

- שטח ציבורי פתוח
- שטח למבני ציבור
- גבול המתחם

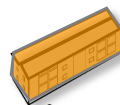


### הבזקים מהאפיון

- ממוקם בתת מתחם להתחדשות עירונית המאופייין כשכונה מובהקת עם חיי קהילה וחברה
- השכונה מורכבת משיכוני הרכבת וצמודי קרקע
- בשכונה כ-5.3 דונם שב"צים ו-5 דונם שצ"פים (לפי מצב מתוכנן)
- השכונה נשענת על ציר מרכזי אורכי של מוסדות ציבור - התואם חיי קהילה שכונתיים
- בשכונה רשת שבילים ושצ"פים לינאריים - המחברת את מרכזיה אל הדפנות והחוצה. מרבית השבילים חסומים או לא מטופחים.
- מסחר - כ-1 דונם
- 2 כניסות - רח' בבלי וכניסה ראשית מרח' המוסדות
- רחובות רחבים בדפנות השכונה הכוללים חנייה (ברח' הבנים עומס יתר), וטבעת רחובות פנימיים, צרים עם חניה מוגבלת.

- כתובת: הבנים / סאלד הנרייטה/ירושלמי
- גוש < 6443 חלקה < 163-168, 187-186, 249-253, 245-246
- שטח: כ-15.03 דונם
- מס' יח"ד קיימות במתחם: 128 יח"ד \*
- מספר תושבים: כ-410 תושבים
- גודל דירות: כ-85 מ"ר
- טיפולוגיית מבנים: 12 מבנים

- שיכוני רכבת: מבני שיכון טוריים, 2 קומות, מספר כניסות נפרדות (2-3) לאורך הבניין





## תרבות וקהילה

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- צורך בפיתוח היצע שירותים חברתיים וקהילתיים יבחן בהתאם למאפייני האוכלוסייה ועל בסיס ההיצע הקיים והמתוכנן

### מענים

- מענה לדרישות הפרוגרמטיות יינתן עפ"י בחינה מפורטת שתבוצע בבוא העת בהתאם ליחידת הייחוס שתיבחן
- חלק מהמענה יינתן בתכניות עתידיות
- בהתחדשות שתבוצע באמצעות תב"ע < העירייה תבחן את האפשרות לספק מענה לצורך במסגרת התב"ע שתקודם



## חינוך

סוג מוסד	מספר כיתות דרושות
מעון יום 0-3	2
גני ילדים	3
בית ספר יסודי	6
בית ספר על יסודי	6



## שטח ציבורי פתוח\*

### שטח נדרש לאור מאפייני המתחם

- 3 דונם מרחב ציבורי פתוח "סך הבית ירוק מינימום" – מתוכם 1 דונם "סך הבית תפקודי מקסימום"
- תוך שימור מלוא היקפה של התשתית הירוקה הקיימת במקום

\* התייחסות לשצ"פים נעשתה על פי הנחיות מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור - אוגוסט 2018

## פרוגרמה

אזור	סך מבנים	מצב קיים מס' יח"ד	תוספת יח"ד לפי 1/38/הר + תמ"א	תוספת יח"ד לפי יחס 1:4	סך יח"ד + קיים תוספת יחס 1:4	צפוני	דרומי	סה"כ
צפוני	8	80	240	240	320	320	320	512
דרומי	4	48	144	144	192	192	192	512
סה"כ	12	128	384*	384**	512	512	512	512

### אופן חישוב

$$\text{תוספת יח"ד לפי 1/38/הר + תמ"א 38} = \text{מס' יח"ד בקומה טיפוסית} \times \text{תוספת 6 קומות}$$

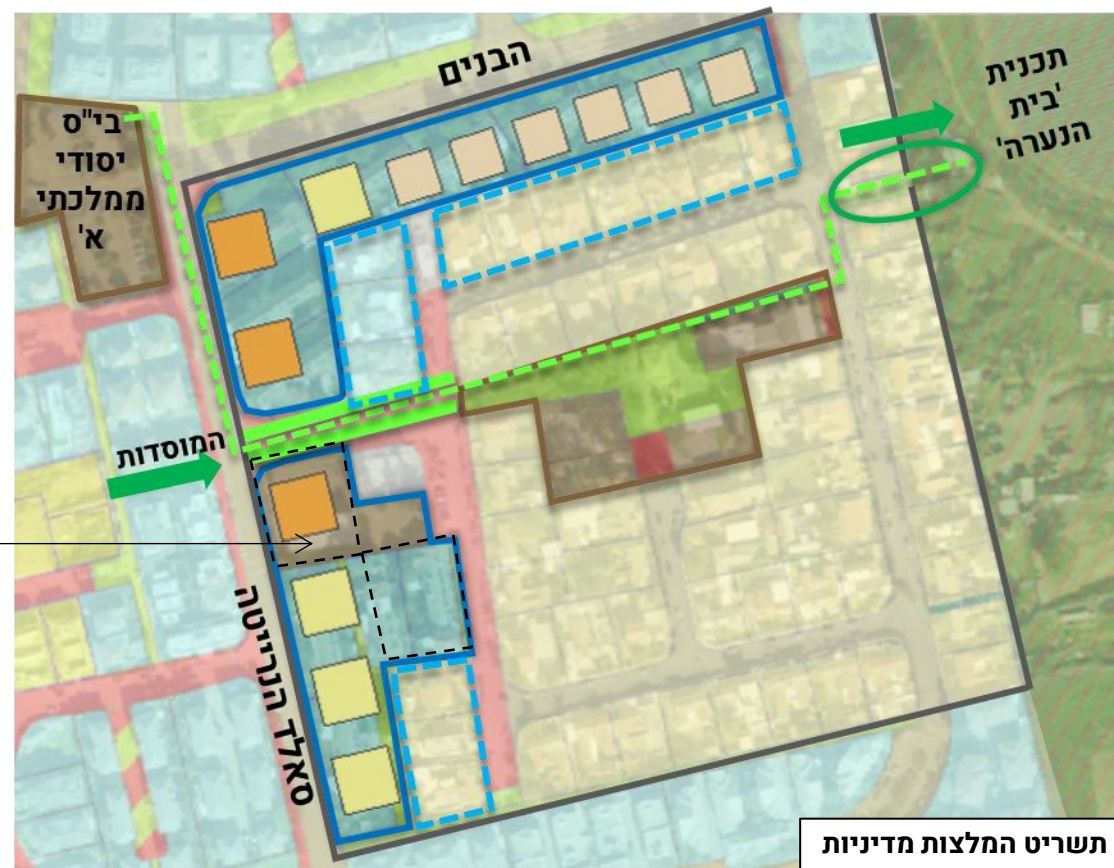
$$\text{תוספת יח"ד לפי יחס 1:6} = \text{מס' יח"ד במצב קיים} \times 4$$

### הנחות יסוד

- סה"כ יח"ד: עפ"י תוספת של 384 יח"ד
- גודל משק בית: 3.3
- שיעור שנתון מכלל האוכלוסייה: 2.0
- מס' תושבים משוער: 1,267

## מדיניות מנחה

מוצע להוביל קידום תב"ע על כל מתחם החיזוק או לאפשר שני מתחמי משנה צפון – דרום. קיימת האפשרות לכלול בתב"ע את המבנים צמודי הקרקע בעורף המתחם. במידה ולא תקודם תב"ע תישמר חלוקת המגרשים הקיימת. ועליה מבנים בני 8 קומות.



תשריט המלצות מדיניות

- גבול תב"ע מוצע
- הרחבה אופציונלית של התב"ע
- שטח ציבורי פתוח
- שטח למבני ציבור
- שביל הליכה ואופניים מוצע
- גבול תת מתחם התחדשות

## מרחב ציבורי

- כללי <
- מוצע לקדם תכנית התחדשות לציר הציבורי המרכזי בשכונה – המשמש כשלד ציבורי שכונתי. הציר ייצר חזית ציבורית איכותית ויקשר בין הכניסה הראשית, מבני הציבור והשצ"פים ליצירת נגישות מיטבית. הציר הציבורי ימשיך ויתחבר לרשת השטחים הפתוחים, ציר הנחל ולפארק המתוכננים כחלק מתכנית 'בית הנערה'.

## מבני ציבור

- טיפול ברחבת כניסה למתנ"ס על רחוב המוסדות
- לחילופין מוצע לבחון הצרחה בין מגרש המגורים לבין השב"צ ולפתח מרכז קהילתי חדש כחלק מהליך ההתחדשות במתחם על בסיס פרוגרמה מעודכנת (בהליך בינוי-פנוי)

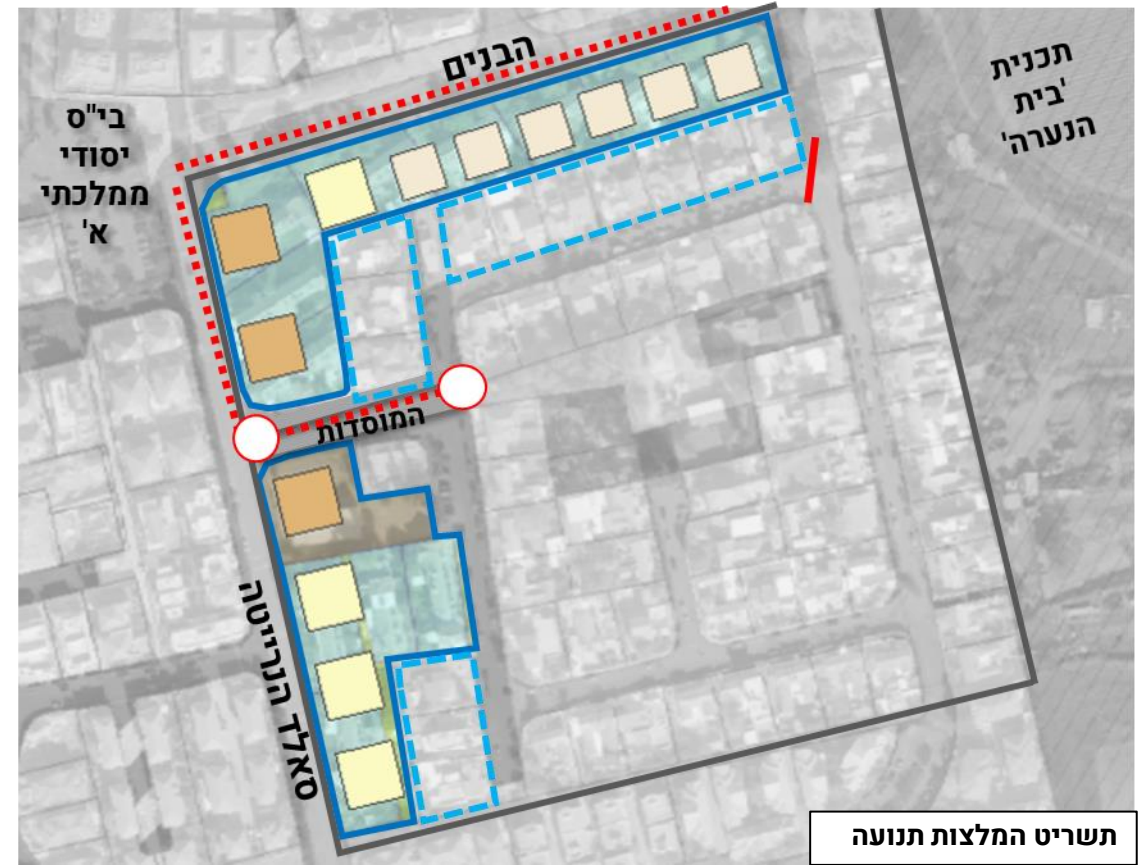
## שטחים פתוחים &lt;

- חידוש רשת השבילים השכונתית- כולל שבילי אופניים וכניסה משמעותית וירוקה לשכונה.



## מדיניות מנחה

מוצע להוביל קידום תב"ע על כל מתחם החיזוק או לאפשר שני מתחמי משנה צפון – דרום. במידה ולא תקודם תב"ע תישמר חלוקת המגרשים הקיימת. ועליה מבנים בני 8 קומות. קיימת האפשרות לכלול בתב"ע את המבנים צמודי הקרקע בעורף המתחם.



תשריט המלצות תנועה

- |                      |   |                                      |     |                |   |
|----------------------|---|--------------------------------------|-----|----------------|---|
| גבול תת מתחם התחדשות | — | הסדרת כיכר                           | ○   | גבול תב"ע מוצע | ▭ |
| דרך להרחבה           | ⋯ | רחבה אופציונלית של התב"ע/ מתן הנחיות | --- |                |   |
| מקטע להסדרה          | — |                                      |     |                |   |

## נגישות תנועה וחניה

- הרחבת צומת <
  - **הבנים - רמתיים** עפ"י תב"ע בתוקף-ה/52/19/1000
  - הרחבת רחובות <
  - **הבנים** קידום תכנית צירית על רח' הבנים – לטובת הרחבת הדרך מ-13 מ' ל-23 מ' (כולל הסדרת שביל אופניים, חניות ניצבות ומדרכות רחבות)
  - **הנרייטה סאלד** מ-10 מ' ל-20 מ' והסדרת שביל אופניים מבית הספר עד המתנ"ס
  - **מוסדות** מ-9 מ' ל-20 מ' והסדרת שביל אופניים ומפוצי חניה להעלאה והורדת תלמידים
  - הסדרת כיכרות <
  - בצומת מוסדות **הנרייטה סאלד** ובצומת **מוסדות ירושלמי**
  - הסדרת מעבר הולכי רגל < בלבד **מרחוב הבנים לחיבור עם רחוב הבבלי**, ואפשרות **מעבר כלי רכב** לבניינים 1 + 3 **ברחוב הבבלי** בלבד
- הרחבת הדרכים תבוצע במקביל ובתיאום עם תהליך ההתחדשות, אך אין בה כדי להוות התניה.

\*תשריט רעיוני לא מחייב – להמחשה נפחית בלבד

## בינוי ועיצוב עירוני

■ במסגרת תב"ע - תכנית הבינוי החדשה תבחן 2 חלופות:








1. **שילוב בניה מרקמית** (עד 6 קומות ברח' הבנים ועד 8 קומות בהנרייטה סאלד) **עם מוקדי בינוי גבוהים** (עד 12 קומות) בפיתת הרחובות (A ו- B) על מנת לאפשר צמצום תכסית ותוספת שצ"פים ומעברים
  2. **בניה מרקמית** בגובה של עד 8 קומות בכל המתחם
- מוצע לבחון **התחדשות עירונית למבנים צמודי הקרקע** בעורף המתחם - עד 4.5 קומות (כולל קרקע) בפורמט של דירות גן-גן

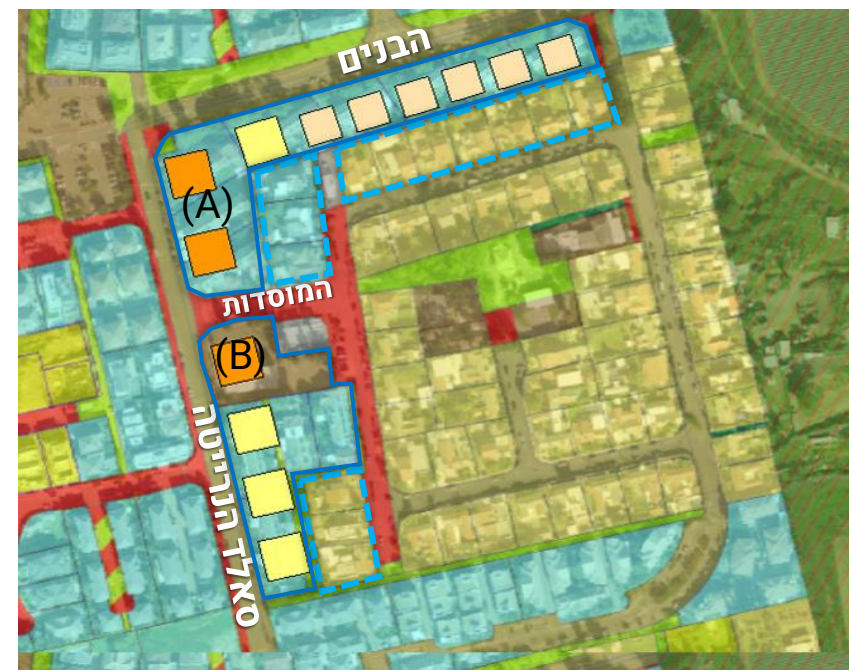


### 1. חלופת תמהיל גבהים



### 2. חלופה – מרקמית

-  גבול תב"ע מוצע
-  הרחבה אופציונלית של התב"ע
-  מבנה מרקמי נמוך
-  מבנה מרקמי
-  מבנה מרקמי גבוה
-  מבנה ציבורי
-  שטח ציבורי פתוח



# ראייה אסטרטגית מרחבית < המלצות משולבות

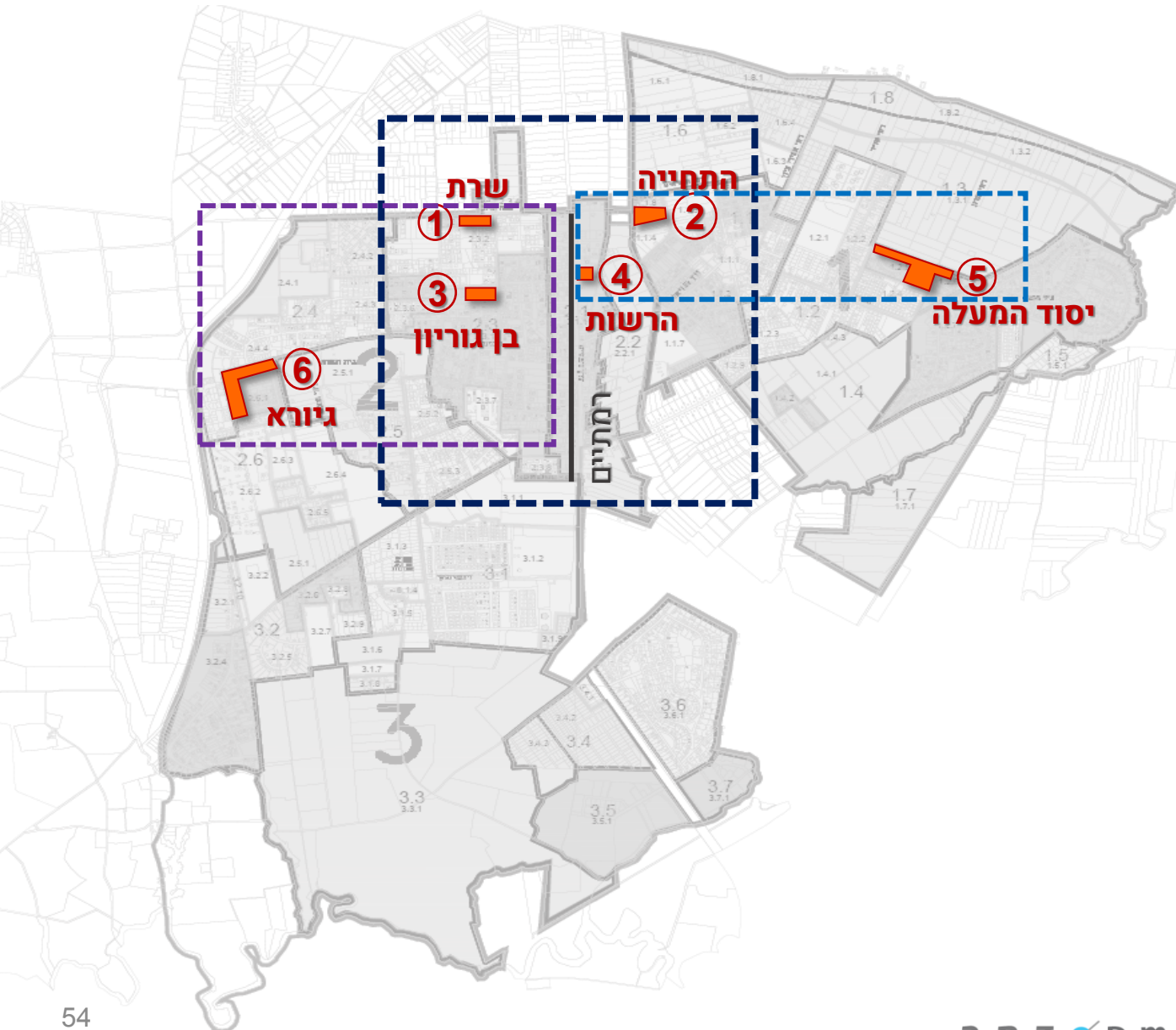
מומלץ לראות במתחמי החיזוק כ'מחוללי התחדשות' עירונית כוללת.

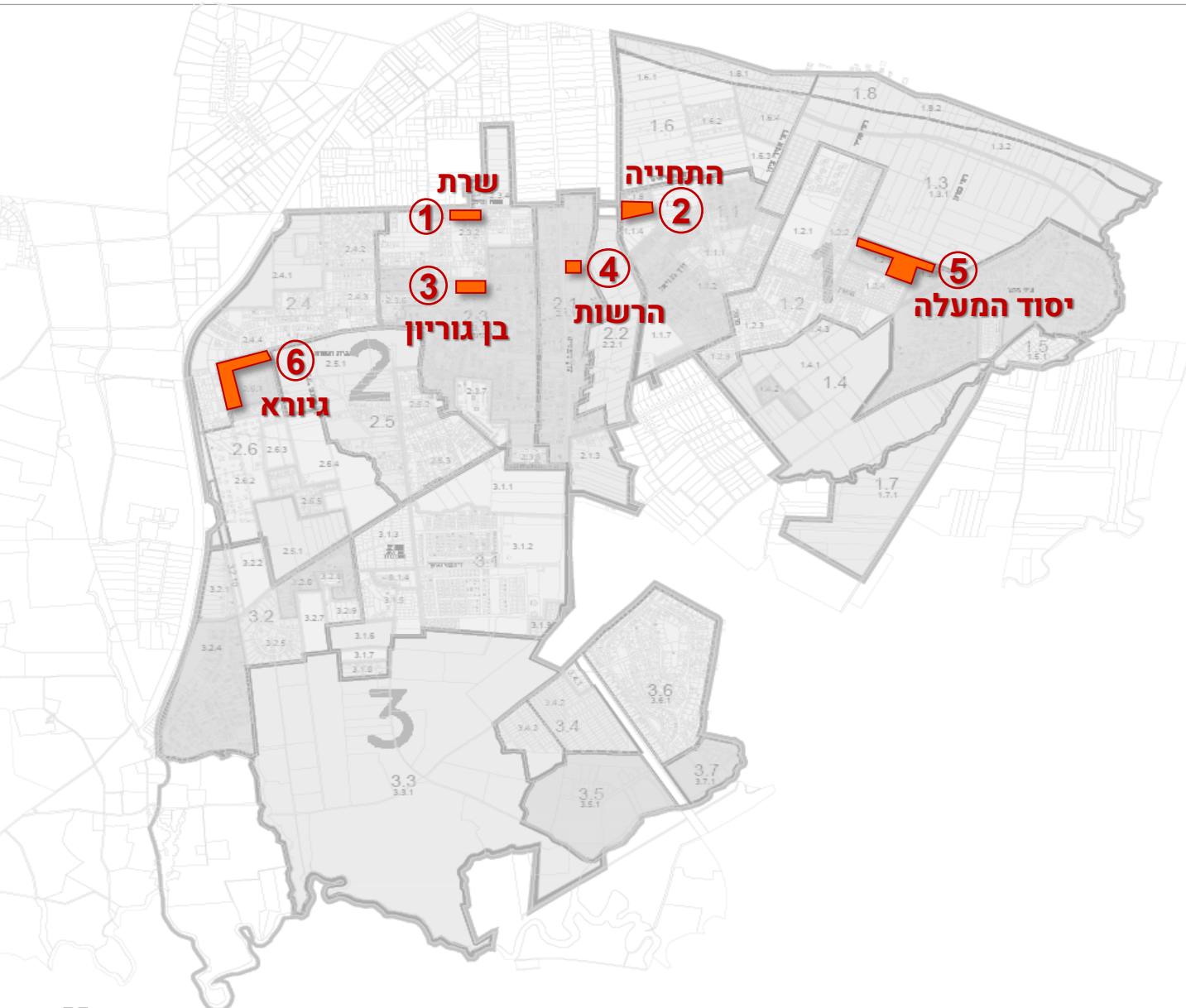
**פיתוח זיקות** בין מתחמי ההתחדשות ובינם לבין תכניות הפיתוח החדשות יוצר **מרחבים עירוניים מתחדשים בתוך רקמה עירונית קיימת**, המשקפים שילוב בין ישן לבין חדש, הזדמנות להתחדשות המרחב הציבורי כמכלול.

ניתן להתייחס למתחמי החיזוק **במקבצים שונים היוצרים מגוון רשתות עירוניות** – לצרכי פיתוח איכויות ומענים פרוגרמטיים.

## סיכום הצרכים הפרוגרמטיים <

אזור	מתחמי חיזוק	כיתות דרושות מעון יום	כיתות דרושות גני ילדים	כיתות דרושות בי"ס יסודי	כיתות דרושות על-יסודי
מזרח העיר	התחייה	1	1	2	2
	הרשות	1	1	2	2
	יסוד המעלה	1	2	4	4
	<b>סה"כ</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
מערב העיר	שרת	1	2	4	4
	בן גוריון	1	2	4	4
	גיורא	2	3	6	6
	<b>סה"כ</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>14</b>





## שלב א' < שיתוף ציבור

הועדה מתבקשת לאשר הליך שיתוף ציבור אודות מסמך המדיניות ל-6 מתחמי החיזוק של הר/1/38.

- שיתוף הציבור נועד לתושבים הגרים במתחם החיזוק ולתושבים הסובבים וסמוכים למתחם.
- מטרת ההליך < יידוע הציבור בנוגע למדיניות ההתחדשות לכל מתחם ודיון פתוח בנוגע למרחב התכנון.

## שלב ב' < התייחסות הצוות המקצועי

בתום כל מפגש יסוכם ההמלצות ויוטמעו במסמך המדיניות המוצע בהתאם לחוות הדעת המקצועית של הצוות.

## שלב ג' < אישור מסמך המדיניות

מסמך המדיניות יובא לאישור סופי במליאת הועדה, וחברי הועדה יעודכנו בהערות שעלו במפגשים עם הציבור והמענה שניתן להם במדיניות המוצעת.

# נספחים

## תקן חנייה –תקנות התו"ב

תקנות התכנון והכנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983\*

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והכנייה, תשמ"ה-1965 (להלן – החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

### הגדרות

1. בתקנות אלה –

"אופנוע" – כהגדרתו בתקנות התעבורה, התשמ"א-1961;

"אזור א'" – אזור הנמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מעיר מתע"ן ועד גבול המגרש שנדרשים בו מקומות החניה; ואולם במתע"ן שחוא רכבת שאינה עירונית יימדד אזור א' ברדיוס של 300 מטר מכל יציאת חולכי רגל מתחנה;

"אזור ב'" – אזור הנמצא במרחק אווירי שבין 300 מטרים ועד 600 מטרים מעיר מתע"ן ועד גבול המגרש שבו נדרשים מקומות החניה; ואולם במתע"ן שחוא רכבת שאינה עירונית יימדד אזור ב' ברדיוס של 300 מטר ועד 600 מטר מכל יציאת חולכי רגל מתחנה;

"אזור ג'" – שטח בתחום יישוב שהלח בו תכנית למתע"ן, שאינו בתחום אזור א' או אזור ב';

"דירה קטנה" – דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר;

"יח"ד" – יחידת דיור;

"כלי רכב" – למעט רכב דו-גלגלי;

"מסחר שכונתי" – אזור המיועד בעיקרו למסחר, במרחב המיועד ברובו למגורים, וזכויות הבנייה לשטח עיקרי אינן עולות על 3,000 מ"ר;

"מספר טווח" – מספר מזערי ומספר מרבי של מקומות החניה שקובעת התוספת לשימושי חקרקע;

"מספר מזערי" – מספר מקומות החניה הנמוך ביותר שקובעת התוספת לשימושי חקרקע;

"מספר מרבי" – מספר מקומות החניה הגבוה ביותר שקובעת התוספת לשימושי חקרקע;

"מתע"ן" – מערכת תחבורה עירונית נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי לאורך 6 קילומטרים לפחות, אשר היצע מקומות הנסיעה בה עולה על 3,000 לשעה בכל כיוון;

"מיתקן חניה לאופניים" – מיתקן המעוגן לרצפת המשטח או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או בתלייה ונעילת שלדת האופניים או גלגל אחד שלהם לפחות, במנועל;

"רכבת שאינה עירונית" – רכבת בתפעול חברת רכבת ישראל בע"מ.

### תקן למקומות חניה

1א. (א) מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לקבוע בתוספת; ואולם ביישוב אשר בו מתע"ן שחוא רק רכבת שאינה עירונית, ייקבעו מקומות החניה באזור התחנה לפי אזור א' ואזור ב', ובשאר שטח היישוב ייקבעו מקומות החניה לפי המפורט בתוספת לגבי יישוב בלא מתע"ן.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א), עמנום במקומות חניה במקום עיבורי קיים למספר נמוך מהקבוע בתוספת לצורך התקנת מקומות חניה נגישים לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן – חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות), לא יתישב לטטייה מחוראות התוספת החלה במקום החניה החמישי; לענין זה, "מקום עיבורי קיים" – כהגדרתו בסעיף 19 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ובכלל זה מקומות עיבוריים קיימים שהם מוסדות חינוך, מוסדות על-תיכוניים, או שניתנים בהם שירותי בריאות.

### שינויים בסמכות מוסד תכנון

2. (א) מוסד תכנון רשאי לקבוע מספר שונה של מקומות חניה מזה הקבוע בתוספת במסגרת תכנית מתאר מקומית לכלל היישוב או לחלק משמעותי ממנו, אשר אחת ממטרותיה העיקריות היא קביעת מקומות ושטחי חניה עם התייחסות למתע"ן.

(ב) מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מספר מקומות חניה נמוך מהמספר המזערי שנקבע בתוספת אם ראה שיש בכך כדי לענות על צורכי התכנון והתחבורה באזור; חוראות תקנה זו לא יהולו על מקומות חניה לאופניים.

(ג) מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מתחם, הכולל כמה מגרשים סמוכים שקיים ביניהם מעבר חופשי ממגרש למגרש ובתחומו רשאית רשות הרישוי לקבוע לכל מגרש מספר מקומות חניה גבוה או נמוך מהמספר שנקבע בתוספת, ובלבד שסך מקומות החניה במתחם כולו תואם את מקומות החניה הנדרשים על פי התוספת בכל המגרשים, על פי שימושי חקרקע הקבועים בהם.

### הגדרות

1. בתוספת זו –

"מקום חניה" – שטח המיועד לחניית כלי רכב אחר, הכולל חן את שטח משבעת החנייה וכן את שטח התימרון לכניסה ויציאה, כפי שנקבע בתכנית המציגה את סידור מקומות החניה, ובהעדר תכנית כאמור - שטח של 25 מ"ר לרכב פרטי, 60 מ"ר למשאית ו-100 מ"ר לאוטובוס;

"חניון" - מגרש או בנין המיועד כולו או חלקו לחניית כלי רכב;

"חניון עיבורי" - חניון המיועד לשימוש העיבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מועמדים לשימושים מסוימים;

"מקום לחניה תפעולית" - מקום חניה לפריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או לחוררתם, או לרכב שירותים או העלה, לערכי השימוש בנכס או תפעולו;

"שטח שימושי חקרקע" - שטח במטרים רבועים (מ"ר) המיועד לשימוש חקרקע מסויים כפי שחוא מחושב לצורך מתן חיתר בניה, אלא אם נאמר אחרת בתוספת זו.

### חובת התקנת מקומות חניה

2. (א) חיתר בניה יהייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש שאותו הם משמשים כאמור בתקנות אלה, לרבות שטח התמרון לכניסה ויציאה של כלי רכב הנדרש לפי שימושי חקרקע, מיקומו ביחס לעיר מתע"ן או תחנה במתע"ן, כמפורט בתוספת זו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית ועדה מקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי תוספת זו, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולהייב מבקש חיתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון עיבורי שמוחזק לנכס נושא החיתר, שלמימונו חוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן החיתר או שהוקם בחמש השנים לפני חוצאת חיתר הבנייה ושהמרחק בין הנכס לבין החניון העיבורי, לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי.

(ג) מוסד תכנון לא תאשר תכנית כאמור המתייחסת לבניית מקומות חניה בחניון עיבורי, אלא אם כן שוכנעה כי חוקמה קרן למומון חניון עיבורי האמור.

(ד) חוראות פרט משנה (ב) לא יהולו על חניה תפעולית.

(ח) הגבלת מרחק החליכה כאמור בפרט משנה (א), לא תחול בתכנית מפורטת הכוללת חניון משותף למספר נכסים.

2א. ועדה מקומית רשאית לחקטין את תחום אזור א' ואזור ב' בכיוון אחד או יותר, במקרים שחוכח לה כי תנאי הטופוגרפיה מקשים על חליכה חולכי רגל, או כאשר מרחקי החליכה מתארכים כתוצאה מקשיי נגישות לחולכי רגל.

### חקמת חניון עיבורי

3. חקמת חניון עיבורי תיעשה על פי תכנית מאושרת.

### יעוד מקומות לחניון עיבורי

4. (א) חניון אשר מספר מקומות החניה שבו, כמתחייב מתוספת זו לשימוש שאינו למגורים, עולה על 40, רשאית הועדה המקומית ליעוד, כולו או מקצתו, לחניון עיבורי.

(ב) חניון עיבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות עיבורית.

(ג) את סדרי החניה בחניון עיבורי תקבע הרשות המקומית ורשאית היא לקבוע חוראות לענין סדרי מינויים בחניון כאמור.

### שימושי חקרקע מעורבים

5. בנין שהותירו בו שימושים שונים וחחניון לשימושים אלה משותף, רשאית הועדה המקומית לחלק בדרישות החניה המעטברות ולקבוע כי הישוב מספר מקומות החנייה ייעשה בהתאם להצטרבות המרבית של מקומות החניה בעת ובעונה אחת, לפי חלקי היממה, ובכפוף לתנאים אלה:

(1) החניון יהיה עיבורי ולא יועמד לשימוש מסויים;

(2) חניה למגורים שתוצמד ליחידות הדיור לא תיכלל במסגרת החישובים המעטברים;

(3) מרחק החליכה המרבי ממקום החניה הרחוק ביותר ועד לכניסה לבנין לא יעלה על 250 מטרים.

### חישוב מספר המקומות

6. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לפי התוספת לכל שימוש חקרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה; ואולם לעת חישוב מספר מקומות החניה אשר מבקש החיתר חוייב להשתתף בהתקנתם לפי פרט (2) או (ג), לא יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

### שימושים אחרים

7. לגבי שימושים חקרקע שאינם כלולים בתוספת זו תקבע הועדה המקומית את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי שימוש חקרקע הדומח ביותר ועל פי צורכי התחבורה המקומיים.

### מקומות חניה נגישים

8. מקומות החניה הנגישים הנדרשים לפי פרטים 8.110 ו-8.271 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והכנייה (בקשה לחיתר תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, יהיו נוסף על סך כל מקומות החניה הנדרשים בתוספת זו, ויחושבו על פי מקומות החניה הנדרשים ביישוב בלא מתע"ן.

## נספח א'

תוספת

(תקנה 1)

חלק א': קביעת מקומות חניה – חוראות כלליות

### חלק ב': מקומות חניה לכלי רכב

#### 1. מקומות חניה למגורים

יישוב בלא מתע"ן	יישוב עם מתע"ן			שימוש הקרקע	
	אזור ג'	אזור ב'	אזור א'		
2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר מוערי)	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)			מגורים במבנה צמוד קרקע (בוודד או דו-משפחתי)	1.1
1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0.5 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף	1.2
0.5 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 0 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף וכל הדירות בו הן דירות קטנות	1.3
1 מקום חניה לכל 4 עד 8 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 20 עד 10 יח"ד (מספר טווח)	בית אבות ודיור מוגן	1.4
1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)	1 מקום חניה עד 5 לכל 20 מיטות (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 מיטות (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 20 מיטות (מספר מרבי)	מעונות סטודנטים	1.5



#### 6.2. תנועה וחנייה

##### א. חיזוק

1. תקן חניה – לכל יחיד נוספת מתוקף תכנית זו אשר שטחה הוא עד 120 מ"ר ברוטו יינתן פתרון של לפחות 1:1 חניות, ולכל יחיד אשר שטחה למעלה מ-120 מ"ר יש לתת פתרון חניה של 1:1<sup>1/3</sup> חניות. זאת בנוסף לתאי החנייה המסומנים בהיתר או בנסח טאבו.
2. יוגש לאישור הועדה המקומית נספח תנועה וחנייה ערוך בידי מהנדס תנועה, פתרון תנועה וחניה כולל לכל המתחם תוך בחינת השלכות על עומסי התנועה ואפשרויות לתכנון חניות כגון:
  - חניונים בשטחים ציבוריים פנויים במתחם תוך הבטחה שעם מימוש הבניה בשב"צ, לתכליות המותרות בו, ינתן פתרון חניה עבור החניות שהוקצו בתחום המגרש מכח תכנית זו, ולשימושים המותרים בשב"צ.
  - מתחת לשצי"פ ובלבד ששטחו עולה על 3- דונם ובתנאים הבאים:
    - א. תישאר קרקע פנויה לא מופרת בהיקף של 30% משטח השצי"פ.
    - ב. מעל החניון תתאפשר נטיעה של עצים בוגרים בקרקע שעומקה 1.2 מ' ולא יעקרו עצים בוגרים.
    - ג. בתנאי שהחנייה תהא ציבורית ולא תותר החכרת חניות ע"י העיריה לבעלי הזכויות במגרשים רלוונטים סמוכים.
  - יתאפשר שילוב מכפילי חנייה/מתקני חנייה אוטומטיים, בתת הקרקע בלבד ככל שהדבר מתאפשר הנדסית.
  - הסדרת מקומות חנייה ע"י "קרן חנייה".

כל זאת תוך מתן פתרונות תכנוניים להשתלבות נאותה ללא מטריד/פגע למשתמשים, לתשתיות ולסביבה.
3. יותר שינוי מיקום הכניסה ר/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחניות וזאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תותר כניסה לחנייה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה בדבר זיקת הנאה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בנייה.
5. במקרים בהם מוגשת בקשה להיתר בנייה בשני מגרשים גובלים או יותר, רשאי מהנדס/ת העיר לאשר תכנון פתרון חנייה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
6. על אף כל האמור לעיל, ניתן לפטור את תוספת יחיד עפ"י תכנית זו מפתרון חנייה, וזאת בתנאי שהתנאים הפיזיים והתכנוניים דורשים זאת, באישור הועדה המקומית ועפ"י התקנות בדבר התקנות מקומות חנייה וע"י גביית קרן חנייה.

##### ב. הריסה ובנייה מחדש

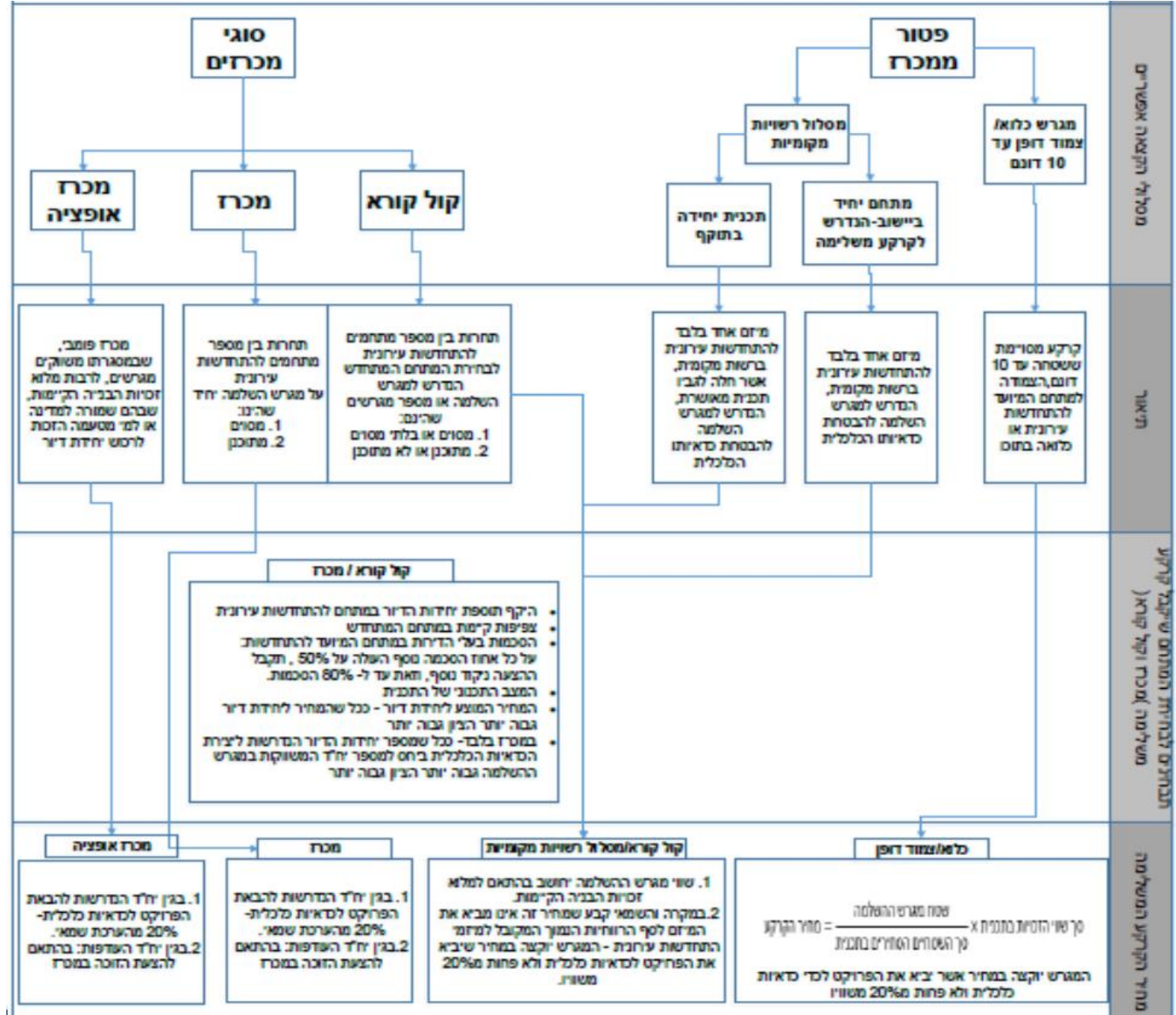
1. תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. פתרון החנייה יהיה תת קרקעי. חניות אורחים ניתן יהיה למקם בעל הקרקע.



## מסלולי הקצאת מגרש לתכניות התחדשות עירונית – נתונים מרכזיים

### כל המסלולים:

- היעדר כדאיות כלכלית של התכנית להתחדשות עירונית ללא הקרקע המשלימה.
  - הצפיפות המוצעת של התכנית להתחדשות עירונית לא תפחת מ-20% מעבר לכפל הצפיפות הממוצעת לאותה הרשות המקומית הקבועה בתמ"א 35.
  - הכפלת מספר יחידות הדיור במתחם המתחדש פי 2 לפחות.
  - המכפיל הכולל, בקרקע המשלימה והמתחדשת יחדיו, לא יעלה על 1:10 ולא יפחת מ 1:3.
- במגרש כלוא/ צמוד דופן:**
- אישור שמאי שהכללת המגרש היא תנאי הכרחי להפיכת התכנית לבעלת כדאיות כלכלית בתכנית שסרם אושרה נדרש אישור מתכנן המרחב ברמ"י כי ראוי שהמגרש יכלל בתכנית.
  - הזכויות במגרש ההשלמה צמוד הדופן עליו במיזם יח"ד, יועדו לחוכרי המקרקעין או ליזם.
  - במקרים בהם התכנית להתחדשות סרם אושרה רמ"י רשאית לקבוע כי מגרש ההשלמה יועד למתחם.
- במכרז וקול קורא:**
- קיומה של תכנית אב/מתאר להתחדשות עירונית, אשר בחנה את המתחמים הנדרשים לקרקע משלימה בתחומי הרשות המקומית.
  - הסכמה עקרונית של מהנדס הרשות המקומית לתכנית המוצעת.
  - הסכמה עקרונית של מתכנן המרחב ברמ"י ומתכנן המחוז במינהל התכנון לתכנית המוצעת.
  - מסמך הסכמה ראשוני בחתימתם של לפחות 50% מבעלי הדירות





## הנחיות מרחב ציבורי סף הבית מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור - אוגוסט 2018

מרחבי סף הבית נועדו לתת מענה לצורך הבסיסי והיומיומי של כל אדם בכל גיל למרחב ציבורי פתוח במרחק הליכה קצר מהבית.

מרחב בנוי	מתחם חדש	
<p><b>5-3 מ"ר</b> לתושב</p> <p>ניתן להקטין עד ל-3 מ"ר לתושב, אם קיים קושי לספק את מלוא המכסה בתחום התוכנית ואף במרחב החיפוש*.</p>	<p><b>5 מ"ר</b> לתושב</p>	<p>מכסות שטח (מ"ר לתושב)</p>
<p><b>100%</b> מתשתית ירוקה קיימת עקב הקושי לאתר או לייעד שטחים אלו במרחב עירוני הולך ומצטופף.</p>	<p><b>מינימום 80%</b> תשתית ירוקה</p>	<p>תשתית ירוקה/ תשתית קשיחה</p>
<p><b>עדיפות בתחום התוכנית</b> בתנאים מסוימים, ניתן להקצות את השטח הנדרש בסמיכות לתוכנית**</p>	<p><b>בתחום התוכנית</b></p>	<p>מרחב החיפוש</p>

- הערות**  
מתקנים הנדסיים:
- ימוקמו ככל הניתן בגבול תא שטח המרחב הציבורי הפתוח ובסמיכות לדרך.
  - לא יותקנו מתקנים הנדסיים בהיקף העולה על 5%-10% מהשטח, תוך כדי עדיפות לצמצום שטחם והטמנתם בתת-הקרקע ככל הניתן.

- גודל תא השטח וצורתו**  
רצוי להקצות תאי שטח במגוון גדלים כדלקמן:
- תא השטח הקטן ביותר לא יפחת מ-0.5 דונם לתשתית ירוקה ו-0.3 דונם לתשתית קשיחה.
  - עדיפות להקצאת חלק מהשטחים בהיקפים גדולים יותר מ-2.5 דונם.
  - בעלי צורה רגולרית, ברוחב מינימלי של כ-15 מטר.

### מרחב ציבורי פתוח - סף הבית

רמת שייכות  
**קהילתי**  
**יומיומי**



#### טווח נגישות

עד **7** דקות הליכה מסביבת המגורים (מרחק אווירי של כ-500-600 מטר), תלוי טופוגרפיה, אקלים, ומערכות תנועה (חציית רחובות, שבילים וכד')



#### שעות פעילות

**24 שעות**  
**ביממה**

