



מדיניות לפי סעיף 23

קביעת מדיניות וועדה לתוכנית לפי סעיף 23 בנושאים הדורשים שיקול דעת וועדה כדלקמן :

בתוכנית נכללים מספר סעיפים אשר דורשים שיקול דעת וועדה לפיכך

הוועדה המקומית נדרשת על פי התוכנית לפי סעיף 23 לקבוע במסמך מדיניות עירוני להמשך תהליך עבודה סדור להוצאת היתרי בניה בנושאים כדלקמן :

1. **סעיף 6.4 (א) -** קביעת תקני חניה במרחב העיר בהתאם לתקן הארצי.
2. **סעיף 4.1.2 ב, 2 (ד) -** קביעת הנחיות תכנוניות לאישור ממוצע גודל דירות.
3. **סעיף 4.1.2 יד' -** קביעת מדיניות עבור שמירה על המבטים מהמצפור.
4. **סעיף ה- 2' -** קביעת מדיניות התאמה לחתך המדרוני.
5. הגדרת אמות המידה לקביעת **בדיקת מגרש מדרוני** שיאפשר תוספת זכויות של 10% נוספים
6. עיצוב חזיתות במקרים של מגרשים בעלי פאה רחבה ומגרשים גדולים.

סעיף 1 : תקן חניה עירוני (סעיף 6.4 א').

נכון להחלטה זו כל עוד לא יופעלו הרכבות להסעת המונים יחושב התקן כדלקמן:

יאושר תכנון על פי גדלי הדירות –

אזור ג'	אזור ב'	אזור א'	
עד 80 מ"ר	1 חניה	1 חניה	1 חניה
בין 80 מ"ר – 130 מ"ר	1 חניה	1 חניה	1 חניה
מעל 130 מ"ר	1-1.5 חניה	1-1.5 חניה	1-1.5 חניה

- במידה ומבוקש במספר הטווח המותר יותר מחניה 1:1, ניתן יהיה להצמיד לדירת פנטהאוז בלבד 2 חניות מייתרת החניות.
- 20% מסך החניות מעל חישוב התקן 1:1 ישמשו לחניות אורחים
- רמת שירות למבנים חדשים תהיה רמת שירות 1, תתאפשר לרדת לרמת שירות 2 עד 20% מסה"כ החניות בחניון.
- הרמפה תתוכנן לרמת שירות 1, תתאפשר ירידה לרמת שירות 2 ברמפה ישרה בלבד.
- באישור וועדה ירידה לרמת שירות 3 – תתאפשר במבנה לחיזוק ומבנים קיימים בלבד.
- ירידה לרמת שירות 3 תאושר בכפוף - הערת אזהרה, כתב שיפוי, הערה בהיתר.

ג. תקן חניה לשאר השימושים הקבועים בתקן הארצי יהיה

על פי התקן המרבי.

ד. תקן חניה לאופניים :

-מיקום חניית אופניים יינתן בתחום המגרש בלבד
-ככלל עדיפות תכנונית לגישה להוצאת האופניים תהיה דרך תכנון אזור
לוגיסטי ולא דרך לובי הבניין
-במידה ורוצים לתת מענה לחניית אופניים במחסן תת קרקעי יידרש
מענה לגודל מעלית .

ה. תקן חניה לאופנועים :

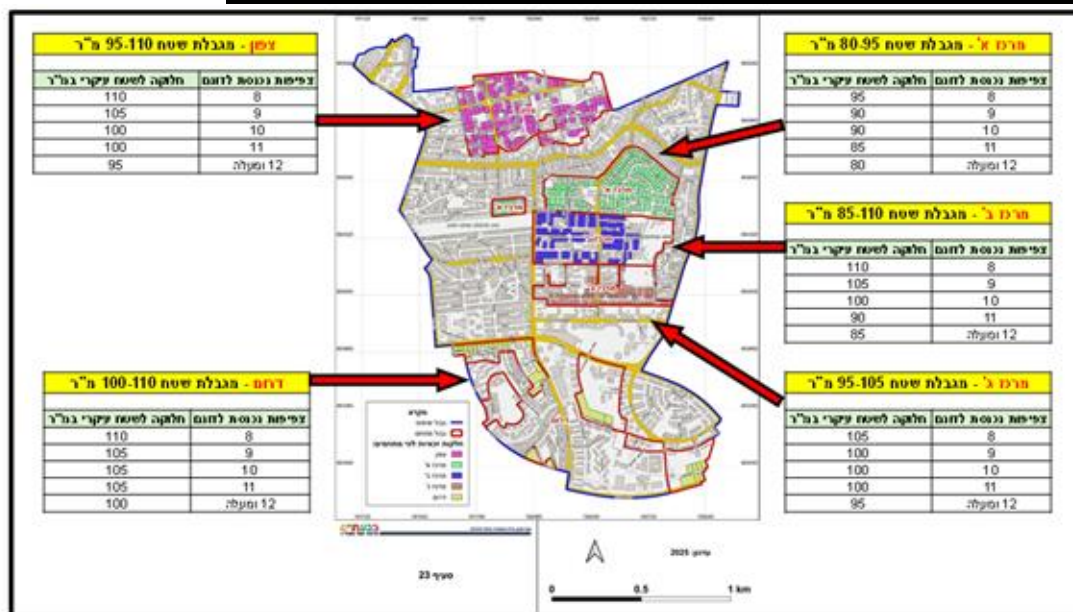
לא תתאפשר חניית אופנועים בחזית המגרש
יחושב על פי הטווח הגבוה בלבד .

ו. תקן חניה תפעולית :

יחושב על פי התקן הארצי .

סעיף 2: הנחיות תכנוניות לאישור תמהיל יחידות דיור –(סעיף 4.1.2 ב, 2 (ד))

לאחר ניתוח המאפיינים השונים אנו מציעים בכפוף לצפיפות הנכנסת כדלקמן:



להשאיר את סעיף גודל דירה מינמלית על פי מדיניות עירונית שאושרה מיום 17.7.19 להלן:

ג. שטח דירה מינימלי יעמוד על 60 מ"ר, למעט דירות תמורה הניתנות כנגד דירות קיימות שבהתאם להיתר הבניה שלהן קטנות מ- 60 מ"ר.

סעיף 3: הנחיות שמירת מבטי המצפור – (סעיף 4.1.2 יד', 2).

לאור בחינת הנושא לאורך השנים במקביל לקידום התכנית והניסיון הנצבר, ומבקשות להיתר שהוגשו עד כה ולרבות בדיקת נצפות וחתכים רלבנטיים, ברירת המחדל עליה יש לשמור היא עמידה במגבלת הגובה הקבועה בהוראת הבינוי בתכנית המאושרת ללא חריגה.

סעיף 4: הנחיות התאמה לחתך המדרוני – (סעיף 4.1.2 ה', 2).

- הוועדה המקומית תדרוש נסיגות על פי החתך כל עוד המדרון הינו מחזית קדמית לאחורית, במידה וקיים מדרון בכל זווית אחרת שאינה חזית קדמית אחורית לא יידרש לעבוד לפי חתך המדרוני.
- יתאפשר לוועדה כל עוד קיבלה הסבר מנומק והוכחה להתאים את החתך העקרוני בתוכנית במשוואת גובה למבנה אחורי **המתוכנן** להתחדש ולא על פי המבנה הקיים (במידה והקיים מיועד להתחדש).



סעיף 5 – הגדרת אמות מידה לקביעת בדיקת מגרש מדרוני שיאפשר תוספת זכויות של 10% נוספים

. אמות מידה נקבעות על פי ההגדרה בתוכנית למגרש מדרוני -

" מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית עולה על 8% " .

עולה כי על מגישי הבקשה להציג על המפה הטופוגרפית מדידה בתוך המגרש על מרכז הצלע בלבד ובהתאם להוראת התב"ע.

במידה ולא תוצג במפה מידה על פי ההגדרה המוכיחה את השיפוע הנדרש לא יאושר מגרש מדרוני.

סעיף 6 - תכנון ועיצוב חזית רחבה לרחוב במגרשים בעלי פאה מעל 26 מ

הנחיות עיצוב חזית : תאום פרטני

1. חלקה שגודלה מעל על 1.4 דונם תידרש לבניית שני הגפים נפרדים ותאום פרטני בשלב הבקשה לתיק מידע.
2. במידה בתאום הפרטני ולא ניתן ליישם תכנון של שני אגפים תידרש שמירת רוחב החזית הבנויה עד לרוחב מקסימלי של 26 מ' בחלוקה על פי הוראות עיצוב ובינוי.

הוראות עיצוב ובינוי:

1. חלוקה נפחית כלפי הרחוב באחת מהאפשרויות הבאות:
א. חלוקה נפחית באמצעות שקע אנכי בחזית הפונה לרחוב בין אגפיו של בניין במגרש
 - רוחב -לא פחות מ-5 מ'
 - עומק -לא פחות מ-3 מ'
 - גובה -כל גובה הבניין ללא קירוי וללא אלמנטים עוברים / בולטים (קורה, מרפסת וכו')
 - גמר - יהיה אחיד, לרבות גוון, לכל רוחב וגובה השקע.
 ניתן לשלב פתחים.
 - בשטח השקע במפלס הקרקע יוקצה מקום לגינון ולנטיעות.
 ב. חלוקה נפחית באמצעות חלוקה למבנים נפרדים:
המרחק המינימלי בין מבנים הפונים לחזית הרחוב יהיה לכל הפחות 6 מ'
2. מרפסות:
 - בהתאם לתכנית לפי סעיף 23 בהתייחסות לכל אגף / מבנה בנפרד.
 - תותר הבלטת מרפסות עד ל-3 מ' מגבול מגרש צדי
3. במגרשים שעומקם מעל 50 מ' תידרש חלוקה נפחית ל-2 מבנים נפרדים (קדמי ואחורי).
המרחק בין המבנים יהיה 10 מ' לכל הפחות ותינתן עדיפות לתוספת שטח/קומה למבנה.