

**מסמך עקרונות מדיניות -
הגדרת בינוי למבני מגורים טיפוסיים בבניה רוויה
אושר בועדת משנה מס' 2015001 מיום 4.2.2015**

ברחובות מרבית המגרשים הוותיקים הם בשטח סטנדרטי ממוצע העומד על כ- 750 מ"ר. על גביהם הועדה המקומית רואה לנכון לאשר בניה רוויה בהיקף של בין 13-15 יח"ד. (18 לדונם)

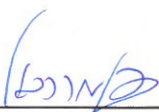
א. העקרונות המנחים באישור תב"עות לתוספת יח"ד לפי מדיניות זו הן כדלקמן:

1. הצפיפות המותרת בכל מגרש לא תעלה על 18 יח"ד לדונם נטו (ועל מנת לדייק את החישוב – 18 יח"ד לדונם נטו יכול שיגיע עד 18.49). באם יוקם מרתף תת קרקעי לחניה אפשר שצפיפות יחידות הדיור תגיע עד ל- 20 יח"ד לדונם נטו ובלבד שיוקם מרתף תת קרקעי לחניה. (על מרתף החניה להיות שקוע ברובו ומוצג בתכנית הבינוי בחתכים ביחס למגרשים שכנים). במקרה זה אפשר שגובה הבניה יגיע עד ל- 8 קומות על עמודים. הגדלה של הצפיפות מעבר לכך תיבחן לגופה לאור הוראות תמ"א 35 ותכנית המתאר הכוללנית.
2. יח"ד קטנות – יש לתכנן 20% מיחה"ד כיח"ד קטנות עפ"י חוזר מנכ"ל משרד הפנים 2011/3. בהתאם לחוזר המנכ"ל, יח"ד כאמור ישולבו בפרוייקטים בהם מוצעות 10 יח"ד חדשות לפחות, על כן בתכניות בהן פחות מ-10 יח"ד חדשות יהיה שיקול דעת לועדה המקומית לדרישה כאמור.
3. גובה הבנין יהיה בין 6-7 קומות על עמודים ובנוסף חדרי יציאה לגג עפ"י תכניות רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.
4. המחסנים יכול שיהיו בקומת המרתף, בקומת הקרקע או בקומות. במידה ומתוכננים מחסנים בקומות – יש לתכנן קיר בטון בין המחסן לדירה. שטחי המחסנים יחושבו כשטחי שירות ויעמדו על 5 מ"ר נטו מקסימום.
5. ניתן לאפשר הבלטת מרפסות בחזיתות המגרש כך שיוותר מרווח של לפחות 3 מ' פנויים מגבול המגרש הקדמי, ו-3 מ' פנויים מגבול המגרש האחורי.
6. תכנון לובי ראוי בשטח של כ-30-25 מ"ר לפחות.
7. הצעה לתקן חניה עתידי בהתאם לרח/2000/מ/מוצעת, נבקש להכילו בתכניות בסמכות מחוזית עד שתאושר התכנית כאמור. תכניות בסמכות מקומית יהיו תואמות תב"ע תקפה עד להפקדת תכנית רח/2000/מ. חניה אחת ליח"ד של עד 85 מ"ר (כולל ממ"ד); 1.5 חניות ליח"ד לדירות של 85-130 מ"ר (כולל ממ"ד); 2 מקומות חניה ליח"ד של מעל 130 מ"ר (כולל ממ"ד).
8. חניות אורחים יהיו בהיקף של 20% מיחה"ד, ויתוכננו בתחום המגרש. לא ניתן לאפשר פתרון של מתקני חניה בקומת הקרקע, פתרון כאמור יתאפשר רק במרתף בהתאם לתכנית מוצעת. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטח הגינון יתוכנן בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי לייצר הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא ילקח במנין שטחי החלחול וגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגון.
9. יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האזורים המגוננים.
10. תכנון הנגשה מחזית המבנה בצמוד ככל הניתן לכניסה הראשית.
11. חומרי הגמר יהיו מחיפוי אבן בגוון בז'. המרפסות יתוכנו כמשטח אחד אופקי של בטון ומעליו מעקה מזוגג.

ב. תכניות כאמור לעיל יאושרו בתנאים הבאים:

1. תכניות נקודתיות תאושרנה רק אם קיים פיתרון במוסדות הציבור הקיימים ו/או באלה המתוכננים ב- 3 השנים הקרובות (מועד סיום הבנייה של הפרוייקט הנדון): בתי ספר, גני ילדים מעונות יום (בהתאם למספר יח"ד ומספר הנפשות המתווספות) וכל זאת עפ"י התדריך של משרד הפנים.
2. בכל תכנית נקודתית שתוגש לועדה המקומית יובאו בפני חברי הועדה הנתונים והפתרונות הראויים לאוכלוסיה המתווספת במסגרות הקיימות כמצויין בפרוגרמה שהוגשה לועדה המחוזית.
3. והיה ותומלץ התכנית להפקדה יוגשו כל הנתונים כאמור לועדה המחוזית.




חתימת מהנדסת העיר
אדרי' דלית הראל


חתימת ראש העיר
רחמים מלול