

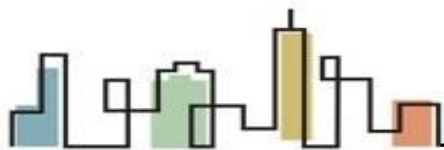
הצגת פרויקטים התחדשות עירונית

שם המתחם: _____

שכונה: _____

כתובת: _____

תאריך: _____

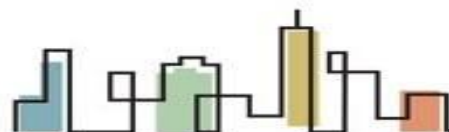


פרטי המתחם

מכפיל מ"ר	מכפיל יח"ד	מצב מוצע	מצב קיים	חלופה א'
				יחידות דיור
				צפיפות לדונם
				כמות יח"ד לדונם
				גודל יח"ד ממוצע
				רח"ק (אחוז הבניה ביחס למתחם)

מכפיל מ"ר	מכפיל יח"ד	מצב מוצע	מצב קיים	חלופה ב'
				יחידות דיור
				צפיפות לדונם
				כמות יח"ד לדונם
				גודל יח"ד ממוצע
				רח"ק (אחוז הבניה ביחס למתחם)

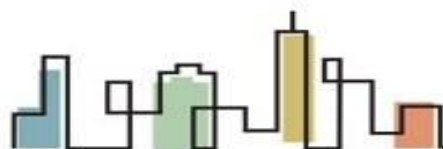
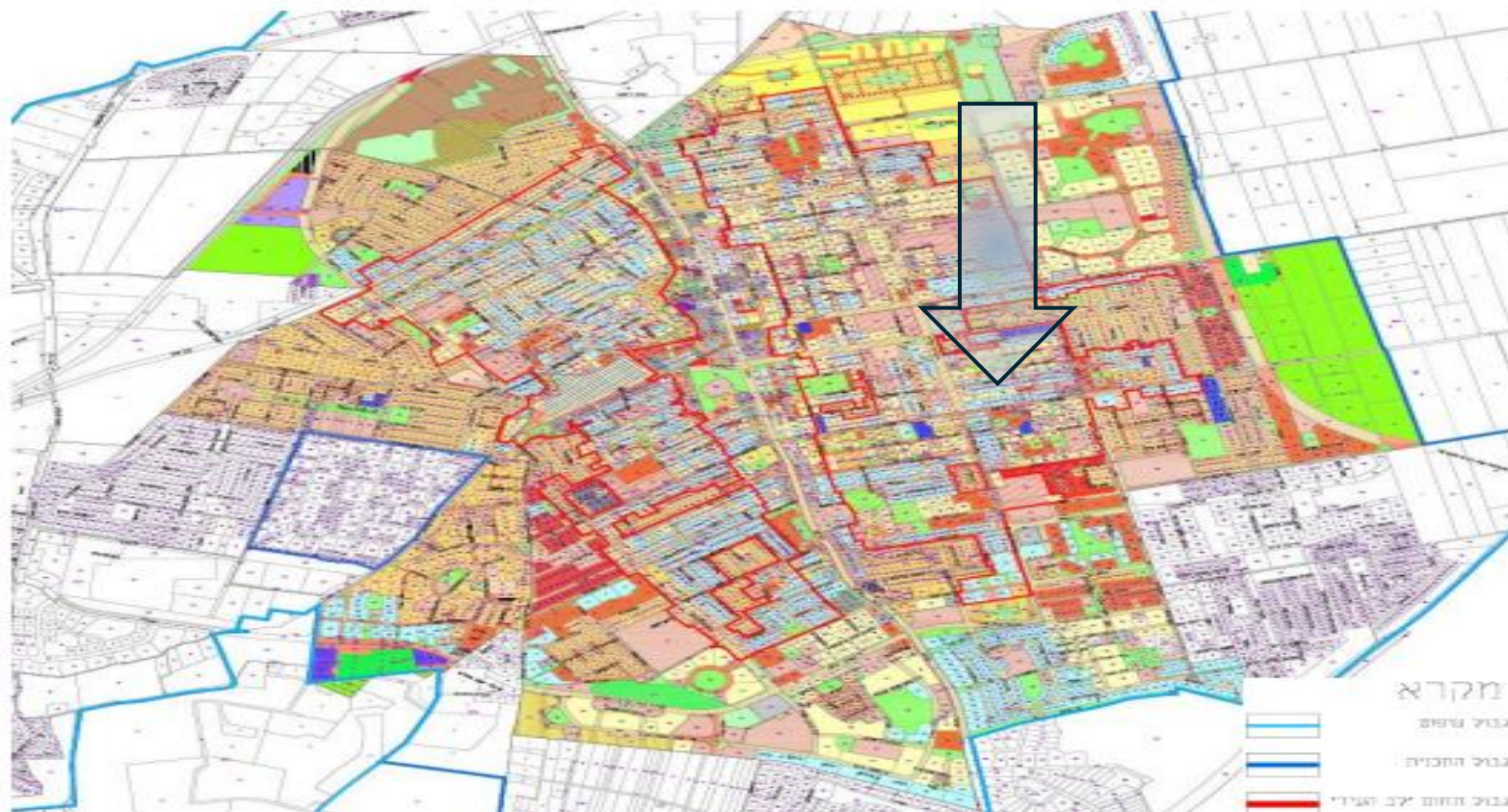
יזם: _____
 מנהל פרויקט: _____
 אדריכל: _____
 שמאי התכנית: _____
 יועץ חברתי: _____
 יועץ תנועה וכבישים: _____
 כתובת: _____
 גושים: _____
 חלקות: _____
 שטח המתחם בדונם: _____
 שטח סחיר בדונם: _____
 ייעודים קיימים: _____
 תמורות: _____



מצב קיים - מיקום התוכנית - על פי תוכנית המדיניות העירונית

מקרא:

סימון המתחם על רקע
תוכנית המדיניות העירונית





צפון

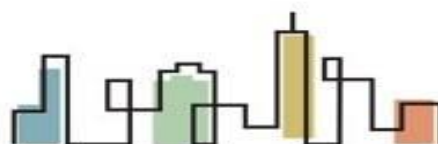
מצב קיים - מיקום המתחם בשכונה

מקרא:

תצ"א של המתחם
גבול המתחם מודגש (קו כחול)

מקרא:

מיקום על גבי תצ"א של השכונה
סימון צירי תנועה ראשיים וקווי רק"ל סמוכים
גבול המתחם מודגש (קו כחול)

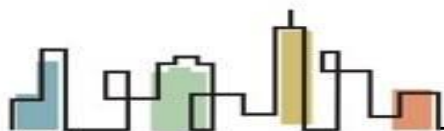




מצב הפיזי של הבניין

מקרא:

תצלומי מבנים קיימים במספר מבטים



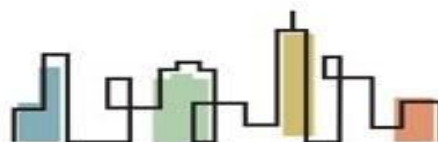


צפון

תנועה - מצב קיים

מקרא:

התייחסות נגישות תחבורתית:
יש להציג על גבי תצ"א מרחק מתחנות רק"ל
ונתיבי תחבורה ציבורית



המינהלת להתחדשות עירונית בעיריית רחובות

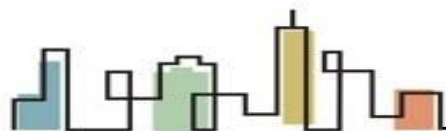


הקשר העירוני – כיצד נקבעו גבולות המתחם

מקרא:

התייחסות לחיבור למרחב השכונתי:

התייחסות למתחמים ולמבנים סמוכים
הסבירו מדוע קבעתם שגבולות הגזרה של המתחם עובר דווקא באופן המוצג
(לדוגמא מבנה צמוד חדש שלא זכאי להתחדשות, בית ספר גדול וכדו')



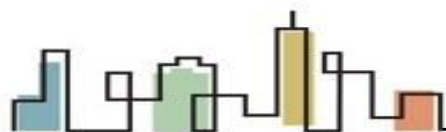


התייחסות לתמ"א 70

מקרא:

התייחסות לתמ"א 70

- טבעת ביחס למטרו
- רח"ק מאפשר
- גודל המתחם הנדרש ביחס לתמ"א 70 והאם מוגדר כחריג



מצב מוצע חלופה א

יש להציג:

1. תוכנית
2. חתך
3. הדמיה

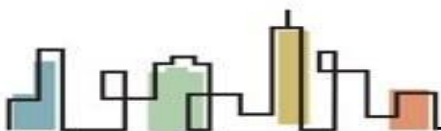
יש לציין:

מס' יח"ד למבנה: _____

מס' קומות למבנה: _____

כמות יח"ד קומה טיפוסית: _____

אלו ייעודים מוצעים בכל מבנה: _____



מצב מוצע חלופה ב'

יש להציג:

1. תוכנית
2. חתך
3. הדמיה

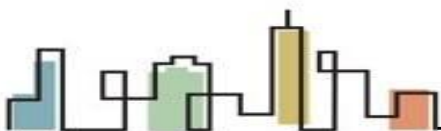
יש לציין:

מס' יח"ד למבנה: _____

מס' קומות למבנה: _____

כמות יח"ד קומה טיפוסית: _____

אלו ייעודים מוצעים בכל מבנה: _____



חברה

צורת הבעלות והשימושים:

בעלי דירות הגרים במתחם: אחוז ומספר

בעלי דירות שאינם גרים במתחם: אחוז ומספר

דירות בשכירות בשכונה: אחוז ומספר

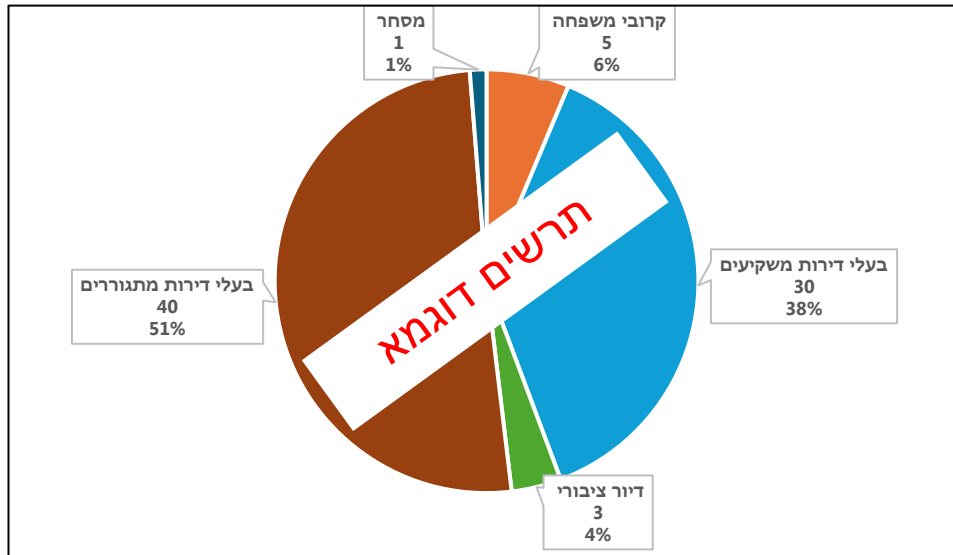
דיור ציבורי: אחוז, מספר וחברה

מסחר: _____

מספר בעלי דירות שלהם בעלות על יותר מדירה אחת במתחם: _____

מספר דירות להן יש הצמדות לגן או גג: _____

מספר דירות בהן נעשו עבירות בניה כגון פיצול, פלישה, השתלטות על שטחים ובניה: _____



**שלב זה ניתן להציג בתרשימים אך ניתן גם לא.

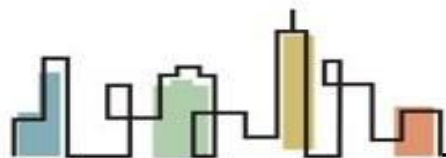
** חשוב שיופיע אחוז ומספר על כל סעיף

*יש לצרף כנספח - מיפוי חברתי ראשוני – הכולל:

- ייפוי כוח תכנוני מנציגות דיירים שנבחרה כדין.
- פרוטוקול לבחירת נציגות לכל בניין.
- מסמכים בדבר בחירת עורך דין דיירים
- פרוטוקול כינוס בעלי דירות לבחירת יזם ומסמך עיקרי ההצעה.
- אישור חתום ע"י עורך דין בדבר היקף ההתקשרות הנוכחי.

דגשים לתהליך חברתי מלא :

<https://www.rehovot.muni.il/%D7%AA%D7%94%D7%9C%D7%99%D7%9B%D7%99-%D7%A2%D7%91%D7%95%D7%93%D7%94>



אוכלוסיות ייחודיות במתחם:

אזרחים ותיקים במתחם (70 ומעלה): אחוז ומספר

צרכים מיוחדים: אחוז ומספר

צביון דתי: אחוז: חרדים, דתיים, מסורתיים, חילונים

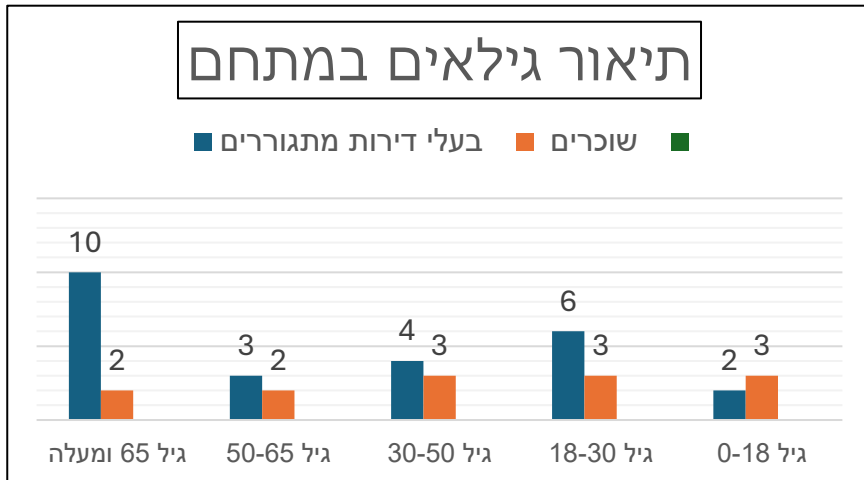
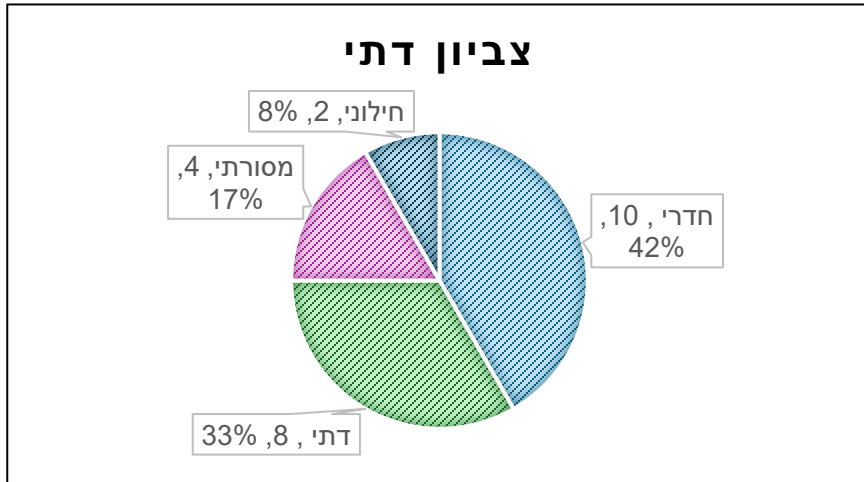
התייחסות לקבוצות דומיננטיות שזוהו במתחם: _____

ממוצע מספר נפשות במשק בית: _____

תיאור גילאים: _____

סטטוס כמות חתימות: אחוז ומספר

שפות מדוברות במתחם: _____



כלכלה

תקן 21 – חלופה א

• היטלי השבחה: _____

הנחות יסוד לתקן 21:

• גודל דירה ממוצעת ממצב קיים: _____ מ"ר

• תמורה **רצוי** לדייר: _____ מ"ר

• גודל דירה ממוצעת מצב יוצא: _____

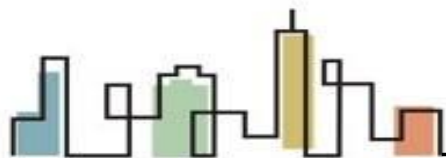
• תקן חניה לדירה: _____

• אחזקה- (יש לקחת בחשבון 10 שנות אחזקה): _____

• רווחיות יזמית (בש"ח ובאחוזים): _____

• שווי מ"ר נכנס: _____

• שווי מ"ר יוצא: _____



תקן 21 – חלופה ב

• היטלי השבחה: _____

הנחות יסוד לתקן 21:

• גודל דירה ממוצעת ממצב קיים: _____ מ"ר

• תמורה **רצוי** לדייר: _____ מ"ר

• גודל דירה ממוצעת מצב יוצא: _____

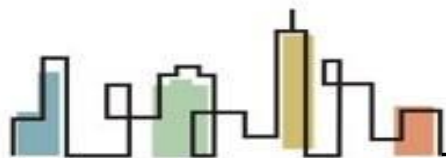
• תקן חניה לדירה: _____

• אחזקה- (יש לקחת בחשבון 10 שנות אחזקה): _____

• רווחיות יזמית (בש"ח ובאחוזים): _____

• שווי מ"ר נכנס: _____

• שווי מ"ר יוצא: _____



פרטי המגיש.ה

שם החברה: _____

איש.ת הקשר: _____

דואר אלקטרוני: _____

פלאפון נייד: _____

טלפון במשרד: _____

שם משרד האדריכלים:

שם האדריכל.ית: _____

נייד אדריכל.ית: _____

טלפון משרד: _____

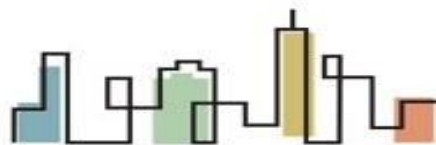
נספח – טבלת מדיניות עירונית

בחינת מתחם להתחדשות | טבלת מדדי בנייה

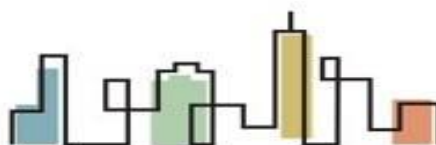
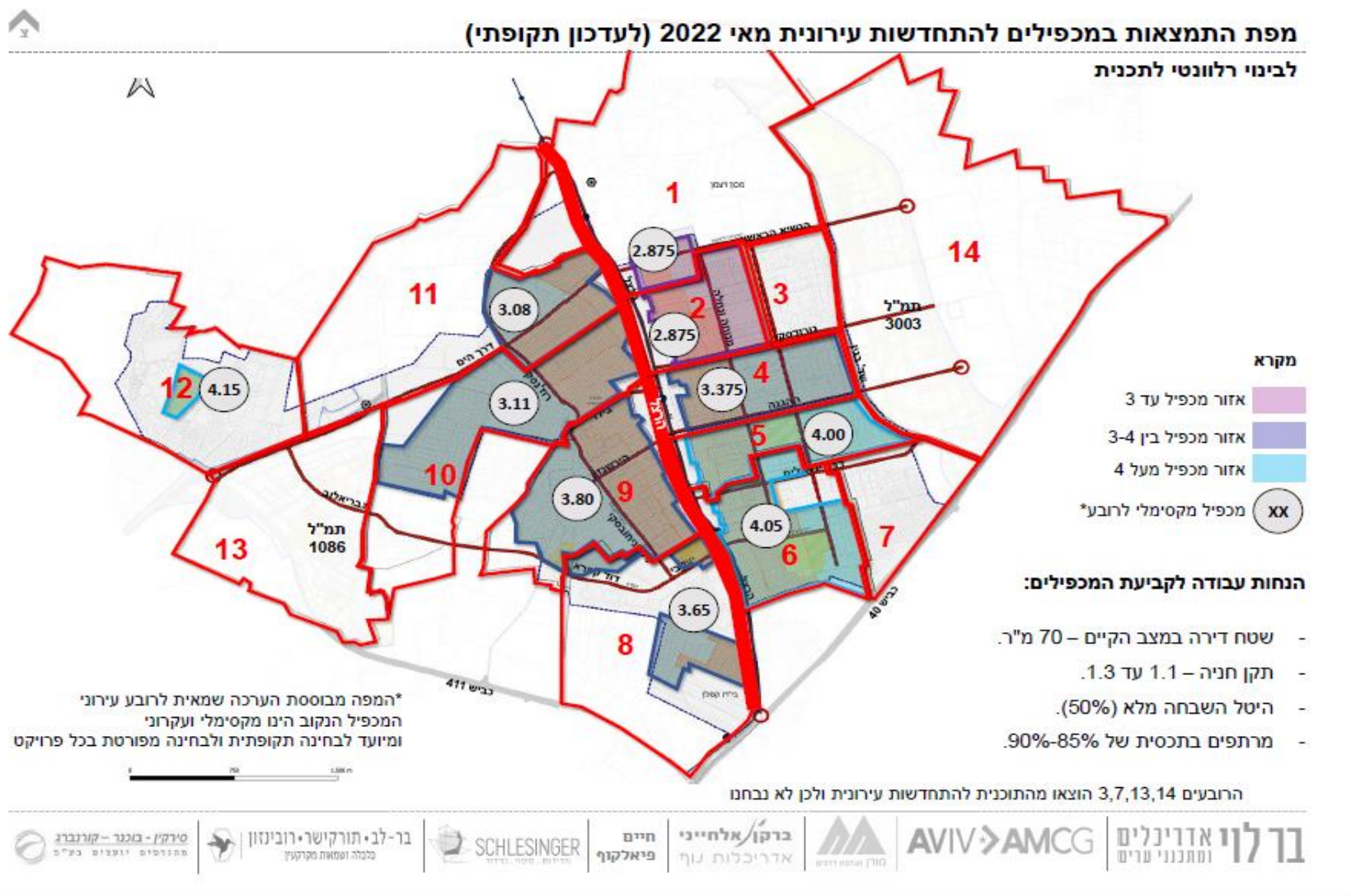
בהתאם למיקום יוזמת ההתחדשות במפת הבחינה, יש לקבל את מדדי הבנייה המקסימליים מהטבלה שלהלן:

מתחמים מיוחדים	התחדשות מרקמית	צירים ראשיים בהתחדשות עירונית	תכנית לב העיר	שטח המתחם	
-	תכנית ט/ז או תמ"א 38		לפי הוראות לב העיר	צפיפות גובה רח"ק	
הוראות מיוחדות בכרססת המתחם	עד 45 יח"ד/ד'	עד 45 יח"ד/ד'		צפיפות נטו מקס**	מעל 1.5 ד'
	9 ק'	9 ק' ועד 17 ק' לשיקול דעת מהנדסת העיר		גובה מקס'	
	רח"ק 4.5	רח"ק 5.5 במכפיל עד 3 רח"ק 6.3 במכפילים מעל 3	רח"ק מקס'		
	עד 10% תעסוקה ומסחר ולפחות 90% מגורים	לפחות 15% תעסוקה ומסחר ועד 85% מגורים	תמהיל שימושי קרקע		
<p>תוספת שטחים לצרכי ציבור יופרשו בהתאם לחוסרים הרובעיים המצוינים בפרוגרמה העירונית ויכולה להעשות בכמה צורות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הפרשה מבונה – מינימום 5% מהשטחים הסחירים המבונים - הפרשה בשטח קרקע – מינימום 20% משטחי הקרקע הסחירים. הפרשה לשצ"פ תכלול לכל הפחות 300 מ"ר מרוכזים. - ככל והתכנית גובלת בשצ"פ/שב"צ קיימים, תינתן העדפה להפרשה בשטח קרקע ובצמוד לגבול זה. 			הקצאות לצרכי ציבור		

- התעצמות עד ל-17 ק' תתאפשר בצירים המסומנים בהתאם לשיקול דעת מהנדסת העיר ובכפוף להגשת חו"ד כלכלית ע"י היזם.
- התעצמות לאורך צירים ראשיים תתאפשר בחלקות צמודות דופן בלבד.
- במידה ויצורפו לפרויקט מגרשים שלא עומדים בתבחינים שהוגדרו אלא תואם תכנית ט"ז – הזכויות תלקחנה בהתאם לט"ז
- כל תכנית תספק מענה פרוגרמטי לצרכיה. גני ילדים ומעונות יום יינתנו כהקצאה מבנית/קרקע בתחום הפרויקט.
- לאורך צירים ראשיים מומלץ לאפשר מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע.
- תמורות לדיררים יהיו 12 מ"ר ממ"ד + מרפסת עד 15 מ"ר בממוצע.
- צפיפות נטו 45 יח"ד/ד' הינה צפיפות מקסימלית ואינה ניתנת באופן אוטומטי, אלא לאחר בדיקה תכנונית ושמאית

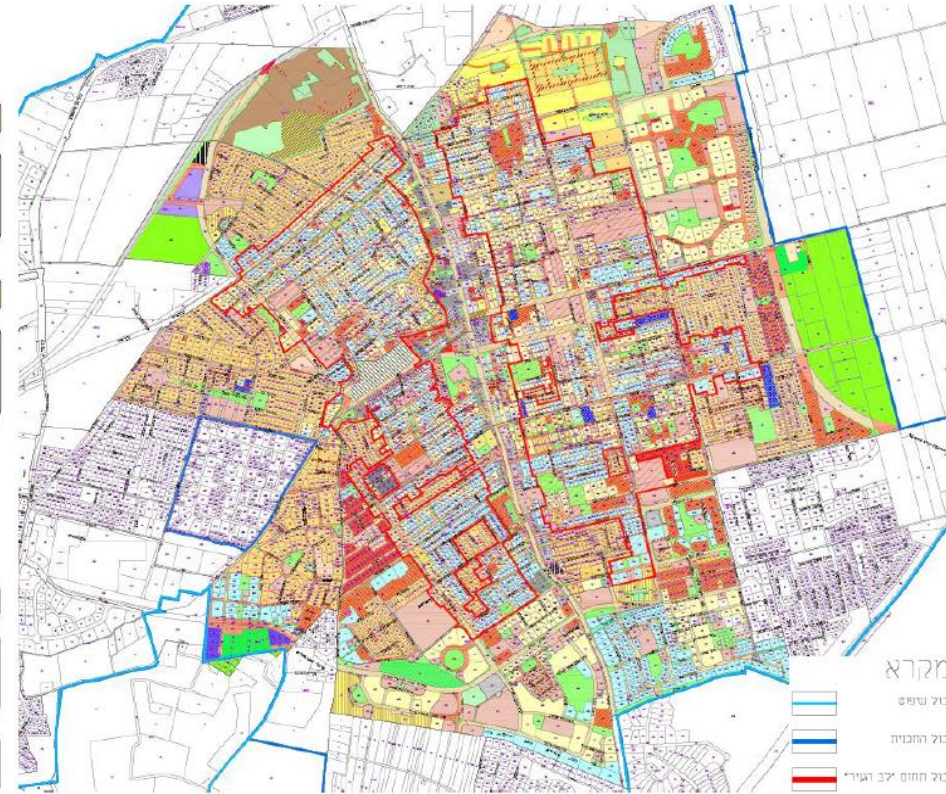


נספח – טבלת מכפילים עירונית



נספח – מדיניות טז 2

תוכנית טז/2 – עיקרי התכנית והתייחסות שמאית



תנאים מצטברים לבנייה:

1. מגרש בשטח 500 מ"ר עד 1,500 מ"ר בייעוד מגורים
2. מגרשים פנויים מבינוי, או עם מבנים שתמ"א 38 לא חלה עליהם
3. תנאי של בנייה והריסה מחדש

סל זכויות:

תוספת 2,100 יח"ד | תוספת 231,000 מ"ר עיקרי צפיפות: 20 יח"ד/ד' באיחוד מגרשים עד 30 יח"ד/ד' תוך הפרשת 25% משטח המגרש המאוחד לצורכי ציבור

התייחסות שמאית

התכנית כלכלית בצפיפות נכנסת של עד 8 יח"ד/ד' ברובעים עם מכפיל נמוך ושווי גבוה (רובעים 1+2)

אין חפיפה בבינוי הנכנס עם התבחינים להתחדשות מתחמית

