

ארי כהן • מיכאל וינד • אמיר אלישע • אלה זילברפרב בן עזרא
אבי לינדנבאום • נימרוד דניאל רוזנפלד • עירד שומרניתכנית להתחדשות בניינית
לכלל העיר רמלה 415-1022987

תדריך עקרונות תכנון

תדריך זה משמש כמסמך רקע וכלי עזר בלבד ואינו מחליף את מסמכי התכנית ואת טבלת הזכויות.

הזכויות בתכנית זו הן נפחיות, כלומר מוגבלות במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות, וכוללות את שטחי המ"ד. ההיקף המרבי של הזכויות במסלול "חיצוק ותוספות בניה" הוא מכפלת התכנית במספר הקומות. במסלול "הריסה ובניה מחדש", היקף הזכויות המרבי הינו בהתאם למכפלת אחוזי הבניה המפורטים בטבלה 5 בשטח המגרש, במגבלות נפח הבניה המותר בטבלה.

התדריך מדגים באמצעות מספר מקרים את אופן חישוב זכויות הבניה מכח התכנית, באמצעות מתן תשובות לשאלות המפתח להלן. שאלות אלו מהוות את אבני היסוד בתהליך קבלת ההחלטות ועקרונות התכנון, מצרף התשובות הוא זה שקובע מהן זכויות הבניה, מה התכנית המותרת, מה אופי הבינוי, קוי הבניין, מספר הקומות שניתן לבנות, מהם השימושים המותרים וכו'.

1. האם התכנית חלה על המגרש/הבניין?

« האם מסומן בתשריט ב"ייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת"?

« האם בתחולת התכנית לפי ס' 4.1.2 א. בהוראות התכנית?

2. לאיזה אזור תכנון משתייך המגרש? (בנספח אזורי התכנון)

3. האם יש סימון של הנחיות מיוחדות א' על המגרש?

4. האם יש סימון של הנחיות מיוחדות ב' על המגרש?

5. מה שטח המגרש?

6. האם מבצעים איחוד חלקות צמודות?

7. באיזה מסלול התחדשות?

8. האם נדרשת הקצאה של שטחים ציבוריים במגרש?

9. האם מסומנת חזית עם הנחיות מיוחדות?

10. האם נדרש מעבר ציבורי בנוסף לזיקת ההנאה?

להלן חמש דוגמאות:

ירושלים: הגן הטכנולוגי מלחה, בניין ארז (1), כניסה ב', קומה 4, מיקוד: 9695102 | תל אביב: רחוב הזרם 10

טלפון: 02-6797744 | פקס: 02-6796640 | מייל: mic-arc@mic-arc.com | אתר: www.cohen-arch.com



דוגמה 1:

באיזה אזור התחדשות מצוי המגרש?



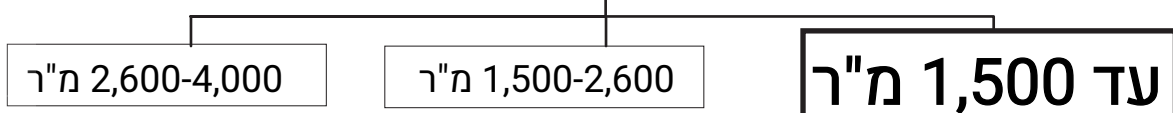
האם יש סימון הנחיות מיוחדות?

לא

באיזה מסלול התחדשות?



מה שטח המגרש (חלקה במקור או לאחר איחוד)?



האם מבצעים איחוד עם חלקה צמודה?

לא

האם נדרשת הקצאה מבונה?

האם מסומנת חזית פעילה?

לא

מה זכויות הבניה?

הזכויות בתכנית זו הן נפחיות, כלומר - תלויות במגבלת קווי הבניין ומספר הקומות. מכפלת התכנית במס' הקומות היא המקסימום האפשרי, אך יכולה להצטמצם אם נפח הבנייה יגביל זאת.

- 50% מה התכנית?
- 7 קומות כמה קומות?
- 350% מה אחוזי הבניה?

לדוגמה, במגרש בשטח 1,360 מ"ר:

חישוב זכויות הבניה:

$$\text{ס"כ זכויות הבניה}^* = \% \text{ הבניה} \times \text{שטח המגרש}$$

$$4,760 \text{ מ"ר} = 350\% \times 1,360 \text{ מ"ר}$$

* בזכויות הבניה נכללים שטחים לצורכי מיגון וחיזוק ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה



דוגמה 2:

באיזה אזור התחדשות מצוי המגרש?



האם יש סימון הנחיות מיוחדות?

לא

באיזה מסלול התחדשות?

הריסה ובניה מחדש

חיזוק ותוספות בניה

מה שטח המגרש (חלקה במקור או לאחר איחוד)?

2,600-4,000 מ"ר

1,500-2,600 מ"ר

עד 1,500 מ"ר

האם מבצעים איחוד עם חלקה צמודה?

כן

בדיקת הזכויות בהתאם לשטח המגרש המתקבל מאיחוד החלקות

מה שטח המגרש המאוחד?

2,600-4,000 מ"ר

1,500-2,600 מ"ר

עד 1,500 מ"ר

האם נדרשת הקצאה מבונה?

האם מסומנת חזית פעילה?

לא

בדיקת הנחיות הבינוי וזכויות הבניה לשימושים הנוספים

מה זכויות הבניה?

הזכויות בתכנית זו הן נפחיות, כלומר - תלויות במגבלת קווי הבינוי ומספר הקומות. מכפלת התכסית במס' הקומות היא המקסימום האפשרי, אך יכולה להצטמצם אם נפח הבניה יגביל זאת.

45%

מה התכסית?

9 קומות

כמה קומות?

375% מגורים

מה אחוזי הבניה?

סה"כ

400%

+25% הקצאה ציבורית

לדוגמה, במגרש בשטח 2,200 מ"ר:

חישוב זכויות הבניה:

ס"כ זכויות הבניה * = % הבניה x שטח המגרש מגורים: 8,250 מ"ר = 2,200 מ"ר x 375%

ציבורי: 550 מ"ר = 2,200 מ"ר x 25%

* בזכויות הבניה נכללים שטחים לצורכי מיגון וחיזוק ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה

דוגמה 3:

באיזה אזור התחדשות מצוי המגרש?



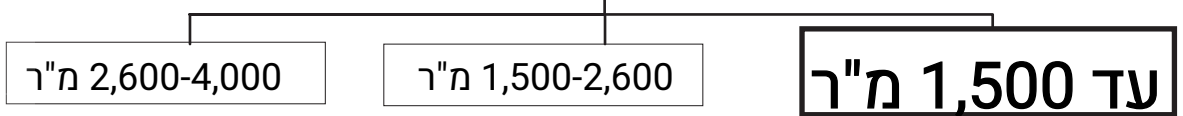
האם יש סימון הנחיות מיוחדות?

לא

באיזה מסלול התחדשות?



מה שטח המגרש (חלקה במקור או לאחר איחוד)?



האם מבצעים איחוד עם חלקה צמודה?

לא

האם מסומנת חזית פעילה?
האם נדרשת הקצאה מבונה?

לא

כן

בדיקת הנחיות הבינוי וזכויות הבניה לשימושים הנוספים

מה זכויות הבניה?

הזכויות בתכנית זו הן נפחיות, כלומר - תלויות במגבלת קווי הבינוי ומספר הקומות. מכפלת התכנית במס' הקומות היא המקסימום האפשרי, אך יכולה להצטמצם אם נפח הבנייה יגביל זאת.

55%
סה"כ 9 קומות

מה התכסית?
כמה קומות?
מה זכויות הבניה?

זכויות הבניה * = מס' הקומות x % תכסית x שטח המגרש

למגורים:

זכויות הבניה = שטח המגרש 15% לשימושי חזית פעילה

לחזית פעילה:

* בזכויות הבניה נכללים שטחים לצורכי מיגון וחיזוק ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה



דוגמה 4:

באיזה אזור התחדשות מצוי המגרש?



האם יש סימון הנחיות מיוחדות?

לא

באיזה מסלול התחדשות?

הריסה ובניה מחדש

חיזוק ותוספות בניה

מה שטח המגרש (חלקה במקור או לאחר איחוד)?

2,600-4,000 מ"ר

1,500-2,600 מ"ר

עד 1,500 מ"ר

האם מבצעים איחוד עם חלקה צמודה?

כן

בדיקת הזכויות בהתאם לשטח המגרש המתקבל מאיחוד החלקות

מה שטח המגרש המאוחד?

2,600-4,000 מ"ר

1,500-2,600 מ"ר

עד 1,500 מ"ר

האם נדרשת הקצאה מבונה?

כן

בדיקת הנחיות הבינוי וזכויות הבניה לשימושים הנוספים

האם מסומנת חזית פעילה?

לא

מה זכויות הבניה*?

הזכויות בתכנית זו הן נפחיות, כלומר - תלויות במגבלת קווי הבניין ומספר הקומות. מכפלת התכסית במס' הקומות היא המקסימום האפשרי, אך יכולה להצטמצם אם נפח הבנייה יגביל זאת.

מבנה מגורים

סוג בינוי

עם שתי קומות מסד** + קומת קרקע לפחות.

80% מסד ציבורי/מסחרי, עד 650 מ"ר קומת מגורים

3 קומות מסד x ציבוריות/מסחר, עד 16 קומות סה"כ

450% מגורים

25% הקצאה ציבורית

מה התכסית?

כמה קומות?

מה אחוזי הבניה?

סה"כ
475%

* בזכויות הבניה נכללים שטחים לצורכי מיגון וחיזוק ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה

** מס' קומות מסד המוצג בטבלה 5 הינו מקסימלי, וניתן להפחיתה, בתנאי שלא יפחת מקומת קרקע ושתי קומות מסד.

דוגמה 5:

באיזה אזור התחדשות מצוי המגרש?

- מוקד מיוחד
- עירוני ראשי**
- שכונתי ראשי
- רחוב מקומי

האם יש סימון הנחיות מיוחדות?

כן

לא ניתן לבצע התחדשות בניינית במשך 5 שנים מיום אישור תכנית זו

לאחר 5 שנים ובמידה ולא הוארך ע"י הועדה המחוזית ב-5 שנים נוספות

באיזה מסלול התחדשות?

- חיצוק ותוספות בניה
- הריסה ובניה מחדש**

מה שטח המגרש (חלקה במקור או לאחר איחוד)?

- עד 1,500 מ"ר
- 1,500-2,600 מ"ר**
- 2,600-4,000 מ"ר

האם נדרשת הקצאה מבונה?
האם מסומנת חזית פעילה?

בדיקת הנחיות הבינוי וזכויות הבניה לשימושים הנוספים

מה זכויות הבניה?*

הזכויות בתכנית זו הן נפחיות, כלומר - תלויות במגבלת קווי הבניין ומספר הקומות. מכפלת התכנית במס' הקומות היא המקסימום האפשרי, אך יכולה להצטמצם אם נפח הבנייה יגביל זאת.

מבנה מגורים סוג בינוי

עם שתי קומות מסד** + קומת קרקע לפחות

80% מסד ציבורי/מסחר, עד 650 מ"ר קומת מגורים
3 קומות מסד x ציבורי/מסחר, עד 19 קומות
475% מגורים
50% הקצאה ציבורית
25% שימושי חזית פעילה

מה התכסית?
כמה קומות?
מה אחוזי הבניה?

סה"כ
550%

* בזכויות הבניה נכללים שטחים לצורכי מיגון וחיזוק ו/או הוספת מעלית ו/ו אמצעי הנגשה

** מס' קומות מסד המוצג בטבלה 5 הינו מקסימלי, וניתן להפחיתה, בתנאי שלא יפחת מקומת קרקע ושתי קומות מסד.