



12.03.2019
ה' אדר ב' התשע"ט

מדיניות התחדשות עירונית – תכניות פינוי בינוי

מסמך זה הינו ריכוז טקסטואלי של תכניות להתחדשות עירונית שהוצגו בסוף 2016 ובסוף 2017 והינו השלמה למסמך התחדשות עירונית – תמ"א 38 שהופץ בתחילת 2016 (מצ"ב מסמך 1 מדיניות תמ"א 38- עיריית אשדוד)

1. הקדמה

1.1. מטרת המסמך

בחינה ואיפיון צרכי העיר ואוכלוסיית העיר לצורך התחדשות עירונית בתכניות פינוי בינוי תוך שימת דגש על החייה וחדוש מרקמים ותיקים בשכונות ותיקות, רובעים א-ח. המסמך מציע קריטריונים לבחינת תכניות פינוי בינוי במטרה ליצור בינוי מאוזן, המשתלב ברקמה ובנוף העירוני הקיים תוך שמירה על ערכים מקומיים לרבות תמהיל חברתי תוך ציפוף המרחב העירוני. המסמך מציע מנגנון ומתווה הליך תכנוני לקידום תכניות בניין עירונית איכותיות התורמות לעיר ולתושביה.

המסמך בנוי ומבוסס על התכנית להתחדשות עירונית שהוצגו בפני חברי המועצה, חברי הוועדה, יזמים ואדריכלים ב16.11.17, 16.12.17, 17.9.17, 17.10.17

1.2. יתרונות וחסרונות למהלכי התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי

1.2.1. כללי

'פינוי בינוי' הוא תבנית הפעלה של פרויקט התחדשות עירונית, אשר במסגרתו הורסים מבנים ישנים ובונים במקומם מבנים חדישים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך שדרוג המרחב הציבורי ומתן פתרונות תנועה וחניה אשר מותאמים למגמות ההתפתחות וההתקדמות של העיר. העיקרון הכלכלי של התהליך מתבסס על כך שהרווחים מאכלוס המבנים החדשים, הם אלו שמסייעים למימון התחדשות האזור, ומאפשר מתן פתרון מגורים חדיש ומתקדם לתושבים הותיקים (בד"כ בתוך המבנים החדשים שניבנו במקום המבנים הישנים).

קיימים פרויקטים מסוג 'בינוי-פינוי' בהם היזם מתחיל לבנות בניין חדש בשטח לא מבונה בקרבת הבניינים המועדים לפינוי והריסה. עם סיום בניית הבניינים החדשים, עוזבים הדיירים את דירותיהם הישנות ועוברים ישירות לדירות חדשות בבניין החדש (ללא תקופת ביניים של מגורים

בשכירות). לאחר פינוי הבניין הישן, היזם הורס אותו ובמקומו בונה בניין חדש נוסף, שבו יאוכלסו דיירי הבניין המפונה הבא, וכך הלאה. במהלך השנים נעשו פרויקטי התחדשות מסוג בינוי-פינוי, במקומות רבים, ועל סמך הנסיון שנצבר בהם, ניתן לאפיין את היתרונות והחסרונות של שיטה זו.

1.2.2. יתרונות בפרויקט בינוי-פינוי

- **קרקע:** ניצול מיטבי של משאב הקרקע בנייתם של מבנים חדשים מגבירה את הצפיפות במרחב העירוני, ובכך היא מאפשרת ניצול מיטבי וחסכני של משאב הקרקע העירוני.
- **התחדשות פרויקט בניה + חידוש מירקם קיים:** מבנים חדשים דורשים התחברות לתשתיות עירוניות שונות (עלויות החיבור לתשתיות מושתות הן על התושב, והן על הרשות). כאשר הבניה מתקיימת בתוך רקמה עירונית בנויה ומפותחת, העלויות זולות יותר ביחס לבנייה על גבי קרקע פנויה בשולי העיר.
- **איכות חיים:** שיפור איכות חיים לתושב הותיק, ולכלל התושבים השאר האוכלוסייה בינוי-פינוי מאפשר להשאיר את תושבי השכונה הותיקים בסביבה הקהילתית והעירונית אליה הם רגילים, ומאפשר להן לקבל תנאי מחייה משופרים (וגם שווים הנדל"ני גבוה יותר) – וזאת ללא השקעה כספית מצידם.
- **התחדשות חברתית וקהילתית תוספת כוחות חיזוק לשכונה ולקהילה הקיימת:** תוספת דיירים חדשים לשכונה, היא זו שמאפשרת להצעיר את השכונה, להוסיף אליה תכנים קהילתיים נוספים בנוסף לאלו שהיו בה במקור, וזאת מבלי לפגוע בקהילה הקיימת.
- **עירוב שימושים:** חיזוק העירוניות והעצמת הכלכלה והתעסוקה הרובעית והעירונית הוספת שכבה מרקמית של מגורים המשולבים בתעסוקה ובשימושים ציבוריים בקומות המסד (שטחי מסחר, משרדים, בתי קפה, גני ילדים וכדו'...) – מייצרת אזורים ורחובות עירוניים בעלי פעילות עניפה "ברוב שעות היממה", ובכך היא מעצימה את תחושת השייכות המקומית של התושב, ואת תחושת הבטחון של דיירי הרחוב.
- **שיפור פני הרובע:** חיזוק ושדרוג המתחמים הישנים והחלשים ביותר פרויקט בינוי-פינוי מאפשר לשפר את פני העיר ברובעים הישנים, ולטפל ולקדם את שדרוג איכות החיים של הדיירים אף במתחמים בהם המצב הפיזי ירוד מאוד.

1.2.3. אתגרים בפרויקט בינוי פינוי – והצעות לפתרונות

- **ככלל נדרשת הסכמת 100% מהתושבים** תצורת פרויקט מסוג בינוי-פינוי דורשת הסכמת 100% מבעלי הנכס הקיים, והשגת הסכמה גורפת היא משימה מורכבת מבחינה קהילתית ומשפטית (בתהליך ישנו פוטנציאל גדול לחסמים

בהתנהלות מול הקהילה: קשיים בהתארגנות של כלל הדיירים בבניין, תושב סרבן, חוסר אמון בגורמים הרשתיים המעורבים בתהליך, וכיו"ב).

ע"מ להגיש תכנית יש לקבל 60% הסכמה של המתחם כולו ו-50% של כל מבנה.

- נציגי מינהל ההנדסה ישתתפו ב"כנסי תושבים", בהם תוצג מדיניות העיר בנוגע לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית. בכנסים אלו יוצגו גם האפשרויות שונות העומדות בפני התושבים להתאגד ולהצטרף לפרויקט מסוג זה, ויוצגו גם האמצעים שעומדים לרשותם בכדי להנות מפירות ההתחדשות העירונית.

• השקעה כלכלית גבוהה

ההוצאות הכספיות המוטלות על היזם כבדות מאוד, ובכדי שלהגדיל את הכדאיות של ההשקעה, היזם ידחוף לצופף את הבניה כמה שיותר על מנת שיוכל למקסם את רווחיו מיחידות הדיור החדשות. לעיתים קרובות השאיפה לייצר כדאיות כלכלית לפרויקט באמצעות ציפוף, עומדת בסתירה לצורך לשמור על אופי עירוני מסוים ולהתאים בין הבניה החדשה לבין הבניה הקיימת באזור.

- העירייה תנסה לסייע באיתור 'קרקע משלימה' אשר תאפשר לייעל את הרווח מבלי לפגוע באופי בינוי קיים. להלן נספח מס' 1

- מינהל ההנדסה הכין מספר 'כלים תכנוניים', וטיפולוגיות אדריכליות, לשילוב 'בניה לגובה' בתוך 'בניה מרקמית', וזאת בכדי לאפשר הגעה למקדמי הכפלה כלכליים תוך שמירת האיכות התכנונית.

להלן נספח אדריכל העיר לעניין זה, נספח מס' 2. – הנחיות מרחביות מאושרות

• חשש להפסקת הפרויקט

המורכבות התהליכית, והסיכונים הרבים בפרויקט פינוי-בינוי – טומנים בחובם חשש מתמיד מפני הפסקת התכנון, או אפילו הפסקת הבניה, בשלבים שונים של הפרויקט (מסיבות שונות: עבירות בניה, אי-מציאת קונים במחיר המבוקש לדירות החדשות, קשיי נזילות). הסכנה העיקרית היא הישארותם של הדיירים הותיקים ללא דירה בבעלותם.

- על התושבים להתארגן יחדיו ולקבל ייעוץ משפטי מטעמם, אשר יסייע בידם להגן על זכויותיהם במהלך הפרויקט. הייעוץ המשפטי יתבקש לייצר מנגנון חוזי אשר יבטיח כי יתאפשר לתושבים "לחלץ" עצמם באם הפרויקט נעצר, ולעבור למתכונת תכנונית אחרת כדוגמת התחדשות באמצעות מימוש תמ"א 38.

• קשיים בשילוב דיירים ותיקים בתוך בינוי חדש שניהולו דורש משאבים מרובים

בתוך פרויקטי פינוי בינוי מכווינים לציפוף משמעותי, וכמעט תמיד מכווינים את המתכננים והיזמים לתצורה אדריכלית הכוללת בניה לגובה, וזאת תוך התעלמות מממצאי מחקרים המצביעים על אי התאמתם של בניינים גבוהים לשיכונם של משקי בית שאינם מרובי אמצעים (יצירת סביבת מגורים בנויה לגובה, כאשר חלק משמעותי מהאוכלוסיה שגרה בה אינה בעלת אמצעים, עשויה להוביל תוך תקופה לא ארוכה, להזנחה סביבתית).

ישנם אמצעים שונים אשר יאפשרו להקל מעבר של תושבים ותיקים ושילובם בבינוי חדש ואיכותי:

- ביזור/פיזור בעלי דירות מפונות לכל המבנים בתכנית ולא למבנה אחד.
- העדפה למיקום בעלי דירות במצב סוציאקונומי נמוך בקומות נמוכות.
- יצירת שילוב בין בנייה לגובה לבניה מרקמית שמלכתחילה מייצרת בינוי נמוך ולא שיכון המפונים בקומות נמוכים.
- יצירת מנגנון תשלומי ארנונה מופחתים ב-5 שנים ראשונות, בתיאום ואישור גזברות העירייה.
- יצירת מנגנון תשלומי אחזקה לחברת אחזקה, במימון מגיש ההיתר והיזם לפינוי בינוי, עבור בעלי הדירות המפונות ב-5 שנים ראשונות.

1.2.4. אופנים שונים לעידוד תוכניות התחדשות עירונית באמצעות משאבי מדינה זמינים.

להלן מוצגות מספר דרכים אפשריות מטעם המדינה לעידוד פרויקטים להתחדשות עירונית באשדוד:

הרחבת המושג 'קרקעות משלימות' והוספת מנגנוני התחדשות

- קרקע משלימה "סטנדרטית" – שימוש קרקע פנויה בבעלות מדינה, בצמידות למתחם הפינוי, והקמת מתחם מגורים משלים לפרויקט.
- הצעה 1 - שימוש בקרקע מדינה פנויה, שלא בצמידות למתחם הפינוי, להקמת מתחם מגורים.
- הצעה 2 - קרקעות משלימות בעלות ייעוד שונה ממגורים – שימוש בקרקע מדינה, פנויה לבינוי, ובעלת ייעוד מניב שאינו מגורים (מסחר, תעסוקה, תיירות, וכיו"ב). העברת קרקע זו ליזם ללא מכרז, כרכיב נוסף לתחשיבי הכלכליות של פרויקט ההתחדשות העירונית.
- איגום "יחידות דיור להשלמה" – שימוש בקרקע משלימה, שלא דווקא בצמידות למתחמי הפינוי, לאיגום בניית מספר רב של יחידות דיור, אשר ישמשו לאיכלוס מחדש של דיירים שהתפנו ממספר מתחמי התחדשות עירונית, במתחמי שונים. כל אחד מהיזמים יוכל להשתמש במתחם זה על מנת להעביר אליו תושבים המתפנים מתוך הפרויקטים שהוא מקדם, על פי מספר יח"ד שהוקצב לו.

העלאת ערכי נדל"ן באזורי פוטנציאל התחדשות

- מנגנון כלכלי לשימוש בתקציב מדינה על מנת לשפץ ולחדש מתחמי מגורים ו/או מרכזי רובע ותיקים ומוזנחים, שאין בהם היתכנות כלכלית להתחדשות עירונית בפני עצמם. השיפוץ והחידוש ייעשו במטרה לאתחל ולחולל שינוי בשכונה/ברובע, באמצעות העלאת ערכי נדל"ן של הסביבה, והבאת המתחמים שסמוכים למבנים המשופצים אל 'סף הכדאיות' של השקעה בפרויקט התחדשות.

- פתיחת מסלול "התחדשות עירונית" למרכזי-רובע הכוללים גם שימושי מסחר בבעלות פרטית, אשר מעוניינים להתאגד על מנת להוסיף שימושי תעסוקה, ומגורים מעל לקומות המסחר.

שחרור שטחים/מבנים נוספים לצורך מענה לצרכי הציבור

- שימוש בתת-הקרקע הציבורית בכדי להגדיל את מלאי החניה הציבוריים ברובע/שכונה (יזמה זו תאפשר מתן הקלות בתקני חניה לפרויקטים של התחדשות).
- תוספת תקציבית למימון שילוב מבני ציבור בתוך מבני מגורים.
- שימוש בקרקע המתפנה לשם הוספת השב"צ/שצ"פ הדרוש, לצורך עמידה בתקנים, מענה לצרכי ציבור חיוניים, וכיו"ב.
- שיפוץ ושימוש מחדש במבני המגורים המפונים, לצורך עירוני, כגון דיור-ציבורי, תעסוקה, מעונות-סטודנטים, וכיו"ב.

2. תבחינים להערכת תכניות התחדשות עירונית

כאשר בפני מספר תכניות של "התחדשות עירונית" עומדות למבחן וקיים הצורך להעריכם זו מול זו, יש לבחון כל אחת מהתכניות המדוברות על פי התאמתם לערכים תכנוניים שונים.

ראשית נבחנים הערכים התכנוניים אשר חשובים לעיר אשדוד, (כפי שהם באים לידי ביטוי במסמכי תכנית המתאר, במסמכי מדיניות שונים של מהנדס העיר ואדריכל העיר, ובחזון העירוני של ראש העיר והנהלת העירייה)

להלן הנקודות המרכזיות בערכים העירוניים

1. הגדלת מלאי הדירות בעיר, תוך שמירה על איזון בין שטחי המגורים לבין אזורי התעסוקה.
2. חיזוק הרובעים הותיקים ביותר א, ב, ד, ה, והתאמתם להשתלב בביסוס של "מרכז עיר" (ביחד עם רובע הסיטי").
3. חיזוק הלכידות והחוסן של הקהילה הקיימת, באמצעות שילוב אוכלוסיות בפרויקטים החדשים, על ידי בניית תמהיל דירות בעלות מאפיינים שונים, אשר ימשכו מגוון רחב של תושבים. (לגבי תמהיל יח"ד ראה בהמשך)
4. חיזוק צירי ה"שלד העירוני", בדגש על ציר הרצל וציר מנחם בגין וצירים משיקים בפנים הרובע.
5. חיזוק הקשר בין העיר לרצועת החוף שלה, באמצעות פיתוח צירי הליכה אל הים, ופיתוח מסחר ותיירות במקומות המתאימים לאורך צירים אלו.
6. שמירה וטיפול של רציפות השטחים הפתוחים אשר מקשרים בין המוקדים העירוניים. מגמת ניצול ויעול שטחי הקרקע ע"י הגדלת שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור ב- 40% מסך כל שטח התכנית

7. יצירת "מגוון מרחבי", אשר מאפשר סיטואציות אורבניות מגוונות, ומעצים את האינטסיביות של החיים העירוניים.
8. חתירה ל"מצוינות אדריכלית ותכנונית" בפרויקטים החדשים, אשר תביא ליצירתו של מרחב עירוני איכותי.

בנוסף לערכים הכלל-עירוניים תכניות תיבדקנה גם לפי היכולת שלהן לתרום לפיתוח וחיזוקו של הרובע בו הן 'מתערבות'.

ברובעים א-ח קיימת תכנית נקודתית להתחדשות עירונית (למעט רובע ד') מסמך מדיניות/תכנית אב/תכנית כוללת רובעית זו מתייבה את כיווני ההתפתחות לפיתוח העידי של הרובע - תכניות חדשות תיבחנה על פי התאמתם לתכנית המתאר הרובעית. (ראה סעיף 3)

ככל בעת בחינת תכנית להתחדשות עירונית יש לבצע מס' בדיקות מקדימות

- יש לבדוק את הקיבולת המקסימלית לרובע, בהתאם ליכולתם של השב"צים ושצפ"ים הרובעיים לתת מענה קהילתי לתושבים הגרים בו.
- יש לנתח את ה"שלד הרובעי" - מערך הצירים הרובעי ('קארדו' ו-'דקומאנוס'), ומוקדי הפעילות הציבורית אשר קיימת בתחומי הרובע ומשמשת את התושבים (מבני ציבור, מרכזי מסחר, שטחים פתוחים מרכזיים, וכיו"ב) – במסגרת מיפוי זה ננסה לאתר את חלקי השלד הרובעי אשר זקוקים לחיזוק ולחידוש – ככל שתכנית תכלול אלמנטים אשר יתרמו יותר לשלד הרובעי, היא תקבל עדיפות על פני תכניות שאינן תורמות לו.
- יש למפות את מתחמי הבינוי ה"חלשים ביותר" אשר זקוקים יותר מהאחרים לחיזוק ולהתחדשות. המתחמים הוותיקים ביותר, המתפוררים ביותר, ואלו שיש קושי לתחזקם.

כל אמות המידה, ותבחיני ההעדפה הנ"ל, מתייחסים אך ורק לתכניות אשר יעמדו בתנאי הסף הבסיסיים ביותר לפרויקטי "התחדשות עירונית" – שנועדו לקדם רק את התכניות אשר יש להם היתכנות אמיתית להצליח, באופן בו כולם יצאו נשכרים: תושבי המתחם, היזם, והעיר.

- היתכנות קניינית הגשת חתימות תיקניות מאומתות ע"י יועמ"ש
- היתכנות חברתית – היזם נדרש להכין ולהגיש לבדיקה "נספח חברתי" אשר יהווה הבסיס לבדיקת ההיתכנות החברתית ואפשרות קיום פרוייקט פינני בינוי במתחם זה.
- היתכנות כלכלית – היזם יידרש להכין ולהציג הערכה שמאית ומסמכים המתארים את כלכליות הפרויקט, כמו גם את יציבותו הכלכלית של היזם עצמו ואת יכולתו לעמוד בהשקעות הנדרשות.

3. בעיריית אשדוד קיימות מס' תכניות רובעיות להתחדשות עירונית לרובעים ישנים שנבנו לפני ובמהלך שנות ה-90.

- תכנית להתחדשות רובע א' (1155) – מאושרת ע"י ועדה מקומית מ-25.01.2011 מצ"ב מסמך

A

- תכנית אב להתחדשות רובע ב' (1314) – מאושרת ע"י וועדה מקומית מ- 17.11.15 – מצ"ב מסמך B (תכנית +החלטת ועדה).
- תוכנית רובעית רובע ג' (1388) – בהכנה ע"י משב"ש – מאושרת כמדיניות בלבד – מצ"ב מסמך C
- תכנית אב להתחדשות רובע ה' (1409) – מאושרת ע"י הוועדה המקומית מ-25.06.17 – מצ"ב מסמך D
- תכנית להתחדשות רובע ו' (603-0156612) – בהכנה ע"י משב"ש, - מאושרת כמדיניות בלבד – מצ"ב מסמך E
- תכנית רובע ז' (603-0595660) – מאושרת ע"י הוועדה המקומית מ- 02.01.18 – מצ"ב מסמך F
- תכנית להתחדשות רובע ח' – בהכנה ע"י העיריה – כרגע מאושרת כמדיניות בלבד – מצ"ב מסמך G
- בתכנית העבודה לשנת 2019 נבחנת האפשרות לקידום תנית לרובע ד'.

4. תנאים מקדימים /תנאי סף לקליטת תכנית פינוי בינוי :

- 1.1. אישור יועמ"ש למגיש התכנית:
יש להגיש תיק בעלויות הכולל את המסמכים הבאים :
- אישור עו"ד בדבר הרוב הדרוש להגשת תכנית פינוי בינוי כ"בעל עניין" ע"פ המוגדר בחוק (נספח א, יועמ"ש)
- אישור שמאי בדבר העדר "פגיעה" בזכויות בעל דירה הכלולה בתכנית פינוי בינוי ע"פ המוגדר בחוק. (נספח ב', יועמ"ש)
- 1.2. הכרזה למתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (דוגמא נספח ג', משב"ש)
- 1.3. פרה רולינג מקדמי עקרוני מול מה"ע לעצם הגשת התכנית מבוסס תבחינים שאופיינו בסעיפים 1-4.

5. הליך לקידום תכנית עד לכניסה לדין בוועדה מקומית :

<p style="text-align: center;">ישיבה 1 באגף תכנון</p> <p style="text-align: center;"><u>ישיבת פרה-רולינג, GO/NO GO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מילוי טופס בדיקה מקדמית (נספח 1) • הצגת חומרים ראשוניים, לפי בחירת היזם. • יידוע מהנדס העיר ומנהלת התחדשות עירונית
<p style="text-align: center;">השלמת תנאי סף</p> <p style="text-align: center;">אישור יועמ"ש לרשאות הגשת התכנית.</p> <p>יש להגיש תיק בעלויות הכולל את המסמכים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור עו"ד בדבר השגת חתימות הרוב הדרוש להגשת תכנית פו"ב, כמוגדר בחוק. (נספח 2) 2. אישור שמאי בדבר העדר פגיעה בזכויות בעל דירה הכלולה בתכנית פו"ב, כמוגדר בחוק. (נספח 3) 3. קבלת הכרזת משב"ש למתחם פו"ב במסלול מיסוי
<p style="text-align: center;">קליטת תכנית ופתיחת תיק טיפול</p> <p>בשלב זה תוצגנה 3 חלופות תכנוניות, לכל הפחות.</p> <p>יוגשו לאגף תכנון המסמכים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כתב התחייבות ושיפוי • תשריט מצב מאושר • תשריט מצב מוצע • נספח בינוי / עותק לאדר' העיר • נספח תנועה ראשוני / עותק למח' תנועה • נספח פרוגרמטי ראשוני / עותק ליח' אסטרטגית • חו"ד כלכלית ראשונית / עותק לשמאי רשות • מיפוי חברתי+מתווה שיתוף ציבור+בחירת נציגות דיירים ועו"ד (נספח 4)
<p style="text-align: center;">יידוע 1 לדיירי המתחם</p> <p>פניה לדיירי המתחם לצורך יידוע בדבר הכנת תכנית והצגת 3 החלופות, וכן הנעת גיבוש נציגות דיירים ומיניו עו"ד.</p>
<p style="text-align: center;">ישיבה 1 בלשכת מהנדס העיר</p> <p style="text-align: center;"><u>ישיבת התנעה</u></p> <p style="text-align: right;">תנאים לקיום הישיבה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קבלת "GO" מאגף תכנון • השלמת תנאי סף
<p style="text-align: center;">עיבוד חלופות תכנון ראשוניות</p>
<p style="text-align: center;">ישיבה 2 באגף תכנון</p> <p style="text-align: center;"><u>סיכום חלופות ואישור אגף תכנון לקיום כנס תושבים</u></p> <p style="text-align: center;">בהשתתפות מנהלת התחדשות עירונית</p>

כנס תושבים 1 <u>הצגת חלופה נבחרת</u>
<p style="text-align: center;">השלמת הגשת כלל מסמכים נדרשים</p> <p style="text-align: right;">יגשו לאגף תכנון המסמכים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תשריט מצב מאושר • תשריט מצב מוצע • נספח בינוי / עותק לאדר' העיר • נספח תנועה / עותק למח' תנועה • נספח פרוגרמטי+נספח שלביות / עותק ליח' אסטרטגית • חו"ד כלכלית / עותק לשמאי רשות • נספח אקלימי / עותק לנציג איגוד ערים לאיכה"ס • סקר עצים+נספח מלווה / עותק למח' נטיעות • נספח ניקוז / עותק למח' ניקוז ונחלים • נספח תשתיות / עותק לתאגיד "יובלים" • אישור משרד הבריאות • תסקיר חברתי (נספח 5) • כל מסמך נוסף שיידרש, לפי הצורך <p style="text-align: right;">יקבע לו"ז ל-6 מפגשי תאום באגף תכנון, בשיתוף גורמי פנים שונים: יח' אסטרטגית, מח' ותנועה, מח' השבחה, יועץ חברתי, אדר' העיר וכו'.</p>
יידוע 2 לדיירי המתחם <u>פניה לדיירי המתחם לצורך עדכון חלופה, במידת הצורך.</u>
ישיבה 3 באגף תכנון סיכום חלופות ואישור אגף תכנון לקיום ישיבת אמצע בלשכת מה"ע בהשתתפות נציג מנהלת התחדשות עירונית
עיבוד והשלמת חלופה תכנונית נבחרת
קביעת שילוט באתר הבניה תקבע ישיבת תאום עיצוב שילוט בהתאם למקובל ברשות, ובשיתוף אדר' העיר
ישיבה 2 בלשכת מהנדס העיר <u>ישיבת אמצע</u> בהשתתפות נציג מנהלת התחדשות עירונית וגזבר העיריה
כנס תושבים 2
ישיבה 4 באגף תכנון העברת מסמכי תכנית סופיים לאגף תכנון, עם השלמת תאום מול גורמים רלוונטיים בהשתתפות נציג מנהלת התחדשות עירונית
דיון בוועדה המקומית
דיון בוועדה המחוזית להפקדה

דין בוועדה המחוזית בהתנגדויות
החלטת וועדה מחוזית לאישור
הגשת בקשה להיתר
אישור בקשה להיתר
ביצוע

6. קריטריונים לבחינת תכנון תכניות להתחדשות עירונית – פינוי בינוי כעקרון מדובר בצרכים חברתיים, פרוגרמטיים ותכנוניים.

6.1. מענה לצרכים חברתיים :

- א. הגשת תסקיר חברתי בהתאם להנחיות היועץ החברתי לרשות, נספח זה יועבר לשיפוט יועץ חברתי לרשות ומסקנותיו ידרשו להיות מוטמעים במסמכי התכנית.
- התסקיר יכלול מיפוי וניתוח המצב הקיים בשלושה תחומים: מאפייני אוכלוסיה, מאפייני קהילה ובחינת עמדות התושבים.
- ב. קיום מפגשי ציבור בשלבי הקידום השונים של התכנית בהתאם למתווה המפורט לעיל.
- ג. גיבוש מסמך המלצות תכנוניות לצורך הטמעה במסמכי התכנית הרלוונטיים.
- ד. לא יוחל תהליך התכנון לפני מיפוי מפורט מצב קיים של אוכלוסית המקום ומפגש ציבור מקדמי בעניין.

6.2. בינוי :

ע"מ לאפשר מרחב ציבורי נעים המאפשר התרחשויות עירוניות רבות ומגוונות נקבעו מס' דגשים המובאים להלן :

- א. **מסות בניה:** הבינוי נדרש לייצר שילוב סוגי מבנים בגבהים שונים ע"מ לאפשר תמהיל מגורים מגוון הנותן פתרונות למס' רב של סוגי אוכלוסיות, הקיימות והעתידות להשתלב בפרוייקטים. ע"י שילוב של בניה מרקמית מלווה רחוב עם בניה מגדלית. לכל טיפולוגיה מבנית (מרקמי/מגדלי) נדרש לתכנן מערכת תנועה נפרדת. קומת הקרקע תתעדנה למסחר/תעסוקה /משרדים/מבני ציבור.
- ב. **מיפוי רציפים וקשרים:** נדרשת בחינת קשוריות בין שטחים ציבוריים, רחובות, שבילים ומעברים, חיבורם לתחנות תח"צ, מוקדים ציבוריים ומרכזי מסחר כמערכת רציפה ונוחה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בתוך המתחם ובין המתחם לעיר, תוך זיהוי וסימון חסימות וכשלים אפשריים ברצף.
- ג. **מרחב ציבורי:** נדרשת יצירת מרחב ציבורי פעיל ורציף, תוך קישורו למרחב הציבורי העירוני, וקביעת שימושים וצאפייני בינוי התומכים בו.

- ד. עירוב שימושים:** קביעת מגוון שימושים בקומות התחתונות של המבנים המוצעים ע"מ לייצר מפלס רחוב המקיים אינטנסיביות עירונית.
- מפלס הרחוב (הקרקע) יכלול את השימושים הבאים: מסחר, מבני ציבור המחייבים מגע לקרקע (לדוג': גן ילדים), תעסוקה וכד'.
- בקומות 1-4 ניתן לשלב עם יח"ד למגורים מבני ציבור שאינם נדרשים למגע ישיר עם הקרקע כגון: מבני רווחה, מעונות יום, מועדוניות, מתנ"סים, בתי כנסת וכד'.
- ה. תמהיל דירות:** ע"פ מדיניות ראש העיר ומהנדס העיר, תמהיל המגורים ברחבי העיר יהיה בהתאם לחלוקה הבאה:
- 30% יח"ד עד 75 מ"ר (כולל ממ"ד ומרפסת)
 - 40% יח"ד עד 100 מ"ר (כולל ממ"ד ומרפסת)
 - 30% יח"ד מעל 100 מ"ר (כולל ממ"ד ומרפסת)
- ו. גובה:** גובה הבינוי יהיה בהתאם לתכנית כוללת לרובע /תכנית מתאר ובכל אופן לא יעלה על 30 ק'. בינוי של 30 קומות יתאפשר במקרים חריגים ונקודתיים אשר מהווים נק' שיא בפרוייקט.
- במידה ובמסגרת הפרוייקט הגובה המירבי המותר והשלמת יח"ד למכפיל הנכון אינו מתאפשר ניתן מענה בקרקעות משלימות בעיר.
- ז. מרחקים בין מבנים:** המרחק בין המבנים יהיה ביחס לגובהם (כל קומה נדרשת להתרחק 1 מ' מהמבנה הסמוך לדוגמא מבנה בגובה 14 ק' ידרש לשמר מרחק של 14 מ' מהמבנה הסמוך) ועד 20 מ' מקסימאלי.
- לא תינתן האופציה למגדלים צמודים ללא מרחק מינימאלי זה.
- ח. הפניות של יח"ד:** יש לתכנן יחידות מגורים תוך שימת דגש על איכות התכנון מבחינת כיווני אויר, חשיפה לשמש/תאורה טבעית וכד'.
- ט. הנחיות סביבתיות וטיפול בקרקע:** הוראות התכנית יכללו הנחיות סביבתיות לאזור התכנון, דוגמת: אופן הטיפול בקרקעות מזהמות, במבנים מוצעים להריסה ובעודפי עפר, מיחזור חומרי בניה וכד'.
- י. ניצול אנרגטי ובניה ירוקה:** יש לאפשר גמישות בהוראות התכנית לניצול אנרגיות מתחדשות ושימוש חוזר של משאבים, דוגמת: התקנת תאים פוטו וולטאיים, התקנת מערכת מים אפורים וכד'.
- יש לשקול עמידה בתקן לבניה ירוקה עבור כל אחד משימושי הקרקע הרלוונטיים, כגורם המוזיל עלויות תחזוקה ושימוש במבנה לטווח ארוך.
- יא. תוספת יח"ד במסגרת היתרי בניה:** היות והתכנון החדש בתכניות פינוי בינוי מייצר עומס מקסימלי על כל הפרמטרים (תשתיות, פרוגרמה לצורכי ציבור, צפיפות אורבנית וכד') והם נבחנו ביסודיות ובצורה מדוקדקת במהלך הכנת ואישור התכנית המוצעת – אנו נקבע את מספר היחידות **כמספר סופי – הגדלת מספר יח"ד יהווה 'סטייה ניכרת'.**

6.3. תנועה, חניה, תשתיות :

- א. **חניה:** רוב החניה הנדרשת לטובת הפרוייקט תהיה בתת הקרקע. בכל מקרה יש לתכנן חניה על קרקעית בדופן הצמודה לשימושים ציבוריים ומסחריים במפלס הקרקע בהתאם לדרישת מח' תכנון כבישים.
- יש לבחון צמצום שטחי חניה בתחום מגרשים פרטיים (באמצעות קרן חניה ו/או פטור מלא) תוך יצירת מגוון פתרונות, דוגמת: שילוב חניונים ציבוריים. זאת במטרה להוזיל עלויות בניה ולהפחית פגיעה ברצף חיי הרחוב ע"י כניסות ויציאות מוטוריות.
- ב. **בה"ת – בדיקת התכנות תחבורתית:** היות ומדובר בהגדלת העומסים על כבישים קיימים, יש לבצע בחינת עומסים וצורך הרחבת דרכים קיימות /פתיחת דרכים חדשות בהתאם לתכניות כוללות לרובע/דרישת מח' תכנון כבישים.
- ג. **פינוי אשפה:** יש להציג פתרונות עקרוניים לפינוי אשפה בפרוייקט.
- ד. **תעדוף הולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ:** באזורים בהם קיימת ומתוכננת תח"צ ברמת שירות גבוהה/עתירת נוסעים, ניתן לשקול הגדלת זכויות בניה לכלל השימושים, תוך צמצום תקני חניה, הרחבת מדרכות, הגדרת שטחים בזיקת הנאה, פיתוח שבילי אופניים ויצירת נתיבי תח"צ.

6.4. מענה לצרכי ציבור:

- א. פתרון פרוגרמטי בתחום הפרוייקט, במידה ויש קושי במציאת מענה בתחום הפרוייקט ולאחר ששוכנע הצוות במקצועי בכך, יבחן מתן פתרון פרוגרמטי במיקום אחר ובתאום עם היח' האסטרטגית, מח' נכסים, מנהל חינוך ו/או כל גורם רלוונטי הנדרש לעניין.
- בכל מקרה יש לכלול את התחום החדש/המוצע למענה הפרוגרמטי כחלק מתחום התכנית גם אם ב 2 חלקות שאינן סמוכות.
- ב. קביעת ופירוט שטחים למבני ציבור בתאום עם היח' האסטרטגית ואגף תכנון, תוך שילוב שטחים אלו במבנים סחירים, וכן קביעת הוראות לשימוש נוסף במבני הציבור מעבר לשעות הפעילות.
- ג. קביעת ופירוט השטחים הציבוריים הפתוחים בתאום עם היח' האסטרטגית, אגף תכנון והיח' לשיפור פני העיר.
- ד. יצירת שטחי מסחר ותעסוקה שכונתיים-מקומיים בלב שכונות המגורים, וכן העצמת מוקדים מסחריים קיימים, תוך חיזוק רציפות שטחי המסחר ביחס למרחב הציבורי.
- ה. עירוב שימושים, תוך קביעת הוראות הקושרות בין מיקום המבנה לאופי השימוש בו, לדוגמא: גני ילדים משולבי מגורים ימוקמו לצד גינות שכונתיות, מסחר בקומת הקרקע ימוקם לאורך הרחוב הראשי וכד'.

6.5. כלכליות הפרוייקט:

- א. הגשת נספח כלכלית ערוך ע"י שמאי/כלכלן, נספח זה יועבר לשיפוט והתייחסות מח' השבחה של הרשות .
- ב. הצגת מסמך לאיתנות פיננסית של היזם.
- ג. חתימה על מסמך עירוני במרכז התחייבויות היזם לעיריה.

6.6. עיצוב עירוני:

- א. הגשת מסמכי התכנית להתייחסות אדר' עיר בנוגע לתכנון המוצע לעיצוב המבנה.
- ב. הצגת מסמך 'חוברת פרוייקט' לשיווק (הדמיות פרוייקט יום ולילה , תכנית אתר וכד')
- ג. תאום שילוט באתר .

6.7. סביבה עירונית נוף ופיתוח :

- א. יש לקבל אישור היח' העירונית לאספקטים סביבתיים (איגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד)
- ב. הצגת פתרונות לנושא הצללות,רוח, פיתוח , חלחול מי נגר בנספחים רלוונטיים שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים ברשות.
- ג. עקרונות התכנון יהיו תואמים למדד 'שכונה 360 מדדים לתכנון ופיתוח סביבות מגורים' – זה יותר כללי – כלי של הנ"ל מדבר לא רק על סביבה.

6.8. שלביות הפרוייקט:

- הצגת שלביות בניה שתתן מענה לפתרונות פרוגרמטיים שהתכנית מציעה בתאום עם היח' האסטראטגית ואגף תכנון.

**** בכל סתירה שבין חו"ד הגורם המקצועי לאגף תכנון יוכרע העניין על שולחן מה"ע.**

להלן ריכוז נושאים לבחינה ומסמכים נדרשים בשלושה היבטים – תכנוני, חברתי וכלכלי – לפי שלבי

תכנון מוצעים:

תחום שלב	תכנוני	חברתי	כלכלי
מיפוי וניתוח מצב קיים	<p>מצב סטטוטורי, מדיניות תכנון ופרוגרמה:</p> <p>1. ייעודי קרקע, תכניות מאושרות, מדיניות תכנון קיימת ומאפיינים ייחודיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. מיפוי שטחים פתוחים ומצבם בפועל, שטחים לצרכי ציבור ורמת ניצולם, וצרכים פרוגרמטיים אחרים בהתאם לנדרש, כגון: מסחר, תעסוקה ומבני חינוך.</p> <p>בינוי, רקמה עירונית ומרחב ציבורי:</p> <p>1. איתור מבנים, אתרים, שטחים פתוחים ואלמנטים איכותיים, ייחודיים משמעותיים.</p> <p>2. מיפוי רצפים וקשרים בין שטחים ציבוריים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעברים ומערכות תח"צ במתחם וסביבתו, וזיהוי חסימות ברצפים אפשריים.</p> <p>3. מאפיינים מקומיים של פרצלציה, נפחי בניה, תכסיות, גובה בינוי וחתכי רחוב אופייניים.</p> <p>4. מאפייני בינוי עפ"י מצב פיזי, שנת הקמה, אפשרויות בניה והרחבה, מאפיינים אדריכליים וחלוקה למתחמים בעלי מאפיינים דומים.</p> <p>5. בחינת אפשרויות לצרוף מגרש בייעוד ציבורי או אחר לתחום התכנון כדי לייצר גמישות תכנונית.</p> <p>תחבורה תנועה וחניה:</p> <p>מיפוי מצב מערכות תנועה, חניה ותח"צ, נגישות וגישה ועריכת בה"ת בהתאם לצורך.</p> <p>תשתיות פיזיות:</p> <p>ניתוח כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות, אפשרויות הציפוף ע"ב התשתיות הקיימות והצורך בשידרוגן.</p>	<p>מאפייני אוכלוסיה:</p> <p>1. מיפוי רקע סוציו-אקונומי של התושבים.</p> <p>2. פילוח לפי גילאים, בעלויות, שכירויות, דיור ציבורי, הרכב ואופי התאים המשפחתיים ומצב תעסוקתי.</p> <p>3. איתור דיירים בעלי צרכים מיוחדים ומאפיינים אחרים.</p> <p>מאפייני קהילה:</p> <p>1. יחסי שכנות וקהילה במתחם וסביבו ומעמדו במרחב.</p> <p>2. התארגנויות וועדים קיימים.</p> <p>3. רשתות תמיכה חברתית קיימות וצרכים קהילתיים דומיננטיים.</p> <p>עמדת התושבים:</p> <p>1. מידת העניין בתכנית ומיפוי הסיבות במידה ולא קיים עניין.</p> <p>2. מיפוי רצונות וצרכים של אוכלוסיות שונות במתחם, ציפיות מהפרוייקט ורצון התושבים להמשיך לגור במתחם.</p> <p>3. מיפוי בעיות מרכזיות בדירה, בבניין ובשכונה.</p>	<p>מיפוי ערכי קרקע ונכסים:</p> <p>1. מיפוי בעלויות קרקע והיבטים קנייניים.</p> <p>2. טיפוס ומאפייני דירות במצב מאושר ובפועל.</p> <p>3. שטחי דירות (שטחים עיקריים ושטחי שירות)</p> <p>4. טיפוס ומאפייני בניינים.</p> <p>5. תכניות החלות על השטח וזכויות בניה לא מנוצלות.</p> <p>בחינת עלויות הבניה במתחם:</p> <p>בהתחשב בתנאי המקום ומאפייני הבניה הנדרשים.</p> <p>חישוב נפחי הבניה הנדרשים לכלכיות הפרוייקט:</p> <p>חישוב מקדמי ציפוף מינימליים ביח"ד ובשטחי בניה בהתחשב בתמורות לבעלי הדירות, הרווח היזמי המינימאלי הנדרש לכלכליות הפרוייקט, עלויות מיסוי מימון, שכ"ד לדיירים לתקופת הבניה, הקמת קרו הונית למימון תחזוקת מבנים ל-5 10 שנים וכד', התייחסות לסוגיית היטלי השבחה ומדיניות עירונית, ככל שקיימת.</p>
		<p>מסמך נדרש:</p> <p>מסמך בינוי קיים, הכולל: סימון שטחי ציבור ושטחים פתוחים, חלוקה למתחמים עפ"י מצבם וזיהוי פוטנציאלים נקודתיים ומתחמיים, ניתוח תנועת כלי רכב, הולכי רגל ותח"צ, ניתוח שימושי קרקע תוך ציון כניסות ויציאות במפלס הרחוב</p>	<p>מסמך נדרש:</p> <p>1. סקר חברתי, הכולל אפיון צרכים ספציפיים של יחידים וקבוצות במתחם.</p> <p>המסמך ייבדק ע"י יועץ חברתי מטעם מוסד התכנון.</p> <p>2. המלצות ומתווה להליך שיתוף ציבור.</p>

<p>חלופות תמורה ליזם: בחינת חלופות תמורה לכדאיות כלכלית בשימושים שונים בהתייחס לחלופות התכנון.</p> <p>חלופות נורמטיביות לדיירים.</p> <p>קרקע משלימה: בחינת צירוף קרקע משלימה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין זה.</p> <p>היטלי השבחה: בחינת רווחיות הפרוייקט תוך התייחסות למדיניות הרשות המקומית בגביית היטלי השבחה.</p>	<p>חלופות תכנוניות לצרכים חברתיים: בחינת חלופות לביטוי צרכים חברתיים, דוגמת: גובה הבניה ושטחי הדירות בהתייחס לעלויות התחזוקה בבניין, מס' דירות בקומה, תשתית המרחב הציבורי וכד'.</p> <p>חלופות לתמורות: בחינת חלופות לתמורות בהתאם לצרכי התושבים, התייחסות ספציפית לכל אוכלוסיה ופיזור סוגים שונים של דירות התמורה.</p> <p>בחינת חלופות למענים, צרכים וסוגיות חברתיות שעלו בשלב המיפוי.</p>	<p>חלופות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינת חלופות לבניה גבוהה, מרקמית ומשולבת, בהתייחס לבינוי הקיים והמתוכנן הסובב, לנתונים הכלכליים והחברתיים. 2. בחינת צירוף קרקע משלימה. 3. בחינת שילוב מגרשים פנויים זמנים לתחום התכנון ליצירת גמישות תכנונית. 4. בחינת קידום חלקים מהתכנון במסגרת סעיף 23 לתמ"א 38. <p>פרוגרמה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינת חלופות למענים פרוגרמטיים, בהתייחס לאפשרויות בתוך השטח וסביבו, ובכלל זה: קביעת אחוזי בניה גבוהים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יצירת שטחים פתוחים בגינות כיס, קביעת זיקת מעבר בשטחים סחירים וכד'. 2. יצירת סל כלים למענים פרוגרמטיים שונים לצרכים חסרים. <p>תחבורה וחניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינת חלופות למענים תחבורתיים. 2. בחינת חלופות לדרישות חניה. 3. בחינת חלופות לצמצום תקן חניה והישענות על תח"צ. 4. העצמת מרחב התנועה של הולכי רגל ורכבי אופניים. <p>חלופות מימוש: בחינת חלופות למימוש ההתחדשות במסלולים שונים.</p>	<p>בחינת חלופות</p>
<p>מסמך נדרש: מסמך חלופות לכדאיות כלכלית בהתבסס על שטחי התמורה לדיירים, היקף היטלי השבחה ומידת ישימות קרקע משלימה.</p> <p>הערה: ניתן לצרף את מסמך החלופות למסמך המיפוי שפורט לעיל.</p>	<p>מסמך נדרש: מסמך סיכום, מסקנות וגיבוש המלצות תכנוניות וניהוליות לחלופות שפורטו.</p> <p>הערה: ניתן לצרף את מסמך החלופות למסמך המיפוי שפורט לעיל.</p>	<p>מסמך נדרש: מסמך חלופות בינוי, המציג את החלופות ושילובן במרקם הסובב, בתכנונית, חזיתות רחוב וחתכי אורך, על רקע בינוי קיים ומתוכנן.</p> <p>הערה: ניתן לצרף את מסמך החלופות למסמך המיפוי שפורט לעיל.</p>	

<p>היבטים כלכליים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תמורה ליזם: בחינת רווחיות היזם תוודא כי התכנית תאפשר רווח יזמי ראוי בשלב התכנון למימוש הפרויקט. ניתן לאפשר רווח יזמי העולה על המינימום המוצע בתקן ככל שהיקף הבניה המתקבל תואם מגמות תכנון ותורם להיבטים האורבאניים של התכנית. 2. חברת ניהול: יש לקבוע הוראות בתכנית להקמת חברת ניהול ולאשר לדיירים להחליפה מעת לעת. 3. קרן תחזוקה: ייקבעו הוראות בנושא, ככל שתיווצר מסגרת חוקית מתאימה. 4. יצירת תמהיל סוגי דירות ושטחן. 5. שילוב שטחי תעסוקה ומסחר כתחליף ליח"ד, ככל שיש צורך בהקטנת הצפיפות ו/או הגדלת היצע שטחים סחירים שאינם למגורים, מענה פרוגרמטי לצרכים אלה ותמיכה במרחב הציבורי. 	<p>חברה וקהילה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שמירה על קהילות קיימות ועל רוח המקום. 2. יצירת מרחב ציבורי מונגש המשרת את כלל האוכלוסיות. 3. יצירת תמהיל עלויות תחזוקה ואפשרויות מגורים. 4. שמירה על גמישות בתכנון הדירות, המאפשרת התאמה לצרכים משתנים. 	<p>בינוי ומרחב ציבורי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התייחסות למרקם, מאפיינים אדריכליים ונופיים בסביבת התכנית. 2. יצירת מרחב ציבורי פעיל ורציף, קישורו למרחב הציבורי העירוני, וקביעת שימושים ומאפייני בינוי התומכים בו. 3. העצמת הבינוי בנק' משמעותיות ולאורך נתיבי תח"צ. 4. יצירת תמהיל בגובה המבנים, סוגי דירות ושימושים. 5. שמירה על גמישות תכנונית. 6. הקפדה על איכות אדריכלית ולעמידות המבנים לטווח ארוך. 7. שילוב הנחיות לבניה ירוקה וחוסכת אנרגיה. 8. שילוב הנחיות סביבתיות וכן הנחיות טיפול בקרקע, במידת הצורך. 9. שילוב מאפיינים ואלמנטים משמעותיים בתכנון. <p>פרוגרמה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. איתור מענים לצרכי ושטחי ציבור ובכלל זה אלטרנטיבות יצירתיות לשטחים פתוחים, שילוב שטחים לצרכי ציבור במבנים סחירים, קביעת הוראות לשימוש נוסף למבני הציבור מעבר לשעות פעילותם וכד'. 2. שילוב שטחי מסחר ותעסוקה מקומיים, לצורך יצירת מוקדים שכונתיים ע"ב תפיסה עירונית כוללת. 3. עירוב שימושים תוך קביעת הוראות הקושרות בין מיקום המבנה לאופי השימוש בו. <p>תחבורה:</p> <p>צמצום שטחי חניה ושילוב חניונים ציבוריים, תוך בחינת צמצום תקני חניה בתחום מגרשים פרטיים (באמצעות קרן חניה/פטור מלא), במטרה להוזיל עלויות בניה ולהפחית פגיעה ברצף חיי הרחוב.</p> <p>מימוש:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעדוף מימוש בתחומי מג' קיימים. 2. הכללת שטח פנוי לבינוי טרם פינוי, במידת האפשר. 	<p>עקרונות תכנון</p>
---	--	---	-----------------------------

<p>מסמך נדרש: דו"ח שמאי מסכם בהתאם לתקן 21, טבלאות איזון, הקצאות וסעיפים להטמעה בתכנית.</p>	<p>מסמך נדרש: נספח חברתי, הכולל סעיפים להטמעה בתכניות.</p>	<p>מסמכים נדרשים: נספח מצב מאושר/ תשריט מצב מוצע/ תקנון/ נספח תנועה הכולל תח"צ+הולכי רגל+תחבורת אופניים/ נספח בינוי/ נספח פיתוח ומרחב ציבורי/ נספח פרוגרמטי/ נספח שלביות/ נספח ניקוז ותשתיות/ נספח אקלימי/ סקר עצים במידה ונדרש/ נספחים נוספים עפ"י דרישות מוסד התכנון.</p>
--	---	--