



עיריית נתניה - מנהל הנדסה

מחלקת ת.ב.ע

מדיניות כלל עירונית לקביעת הנחיות לדירות תמורה

בפרויקטים בהם נהרס מבנה בדרך של התחדשות עירונית, פינוי בינוי, ותכניות נקודתיות יש לייצר:

1. ודאות תכנונית.
2. הקטנת צפיפויות.
3. קביעת שטחי התמורה לדירות קיימות.
4. קביעת גודל ממוצע לדירות המוצעות (מעבר לדירות התמורה).

לוועדה המקומית מגיעות תכניות רבות העוסקות בהתחדשות עירונית המגדילות באופן ניכר את הצפיפויות בעיר. מדובר בתכניות שונות החל ממגרש בודד ועד בלוק עירוני. העדר כללים ברורים לתכניות שענינם בפינוי דיירים יוצרת לעיתים תכופות הבטחות שווא לדיירים ובסופו של דבר מעכבת את הליכי התכנון. בהעדר כללים ברורים נוצרות רמות של ציפיות לא אחידות בין הפרויקטים השונים.

מטרת המדיניות היא לקבוע הנחיות בפרויקטים של הריסה ובניה לצורך התחדשות עירונית, פינוי בינוי ותכניות נקודתיות על פי יחס שטחי הבניה בין הקיים למתוכנן להיבנות.

מטרת המדיניות:

לקבוע הנחיות להיקף תוספת השטחים לבניה בפרויקטים של התחדשות עירונית: פינוי בינוי ותמ"א 38 על פי יחס שטחי הבניה בין הקיים למתוכנן להיבנות וזאת כדי להקטין את נפחי הפרויקטים, להקטין צפיפויות ובכך גם לאפשר מימושם של יותר פרויקטים במרחב העירוני המתחדש.

ליצור ודאות תכנונית לתושבים, למתכננים וליזמים ועבור רשויות התכנון. קביעת גודל התמורה תמקד את התחרות בין היזמים באיכות התכנון ותמנע הבטחות חסרות היתכנות לבעלי דירות. מטרת קביעת התמורות:

- א. להגדיל את הכדאיות הכלכלית.
- ב. הקטנת צפיפות הפרויקטים בכדי לשפר את רווחת התושבים ולהקטין את העומסים על תשתיות עירוניות קיימות.

הכדאיות הכלכלית למימוש פרויקטים אלה נובעת משלושה גורמים מרכזיים:

- א. היחס בין כמות הדירות המפונות לבין סה"כ כמות הדירות שניתן יהיה לבנות בפרויקט. המכפילים נקבעים בהתאם לערכי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י דו"ח כלכלי.

- ב. גודל התמורה הניתנת לדיירים המפונים. גודל דירות התמורה למפונים.
- ג. סה"כ שטחי הבניה המוצעים בתכנית (של דירות התמורה ושל הדירות המוצעות).



עיריית נתניה - מנהל הנדסה

מחלקת ת.ב.ע

לעניין מספר יחידות דיור- המכפילים נקבעים בהתאם לערכי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י דו"ח כלכלי.
לעניין התמורה הניתנת לדירות המפוננים-קביעת שטח מקסימלי לדירה קיימת. יש לציין כי ככל שתגדל התמורה כך שתידרש תוספת גדולה יותר של יחידות דיור וזאת המדיניות באה למנוע.
לעניין שטחי הדירות החדשות-קביעת שטח ממוצע ליחידת דיור חדשה.

כללים עקרוניים:

גודל מרבי לדירת התמורה: לפי הקיים בהיתר+12 מ"ר+12 מ"ר למרפסות.

ובכפוף לכך שגודל דירה מינימלית לא יפחת מ-60 מ"ר (גם אם תוספת של 12 מ"ר יוצרת דירות קטנות יותר).

לצורך החישוב הכלכלי לא תותר תוספת לדירות המפוננים מעבר לשטחים אלו.

גודל דירה ממוצעת חדשה: 112 מ"ר עיקרי + שרות

המדיניות לא תחול במקרים הבאים (הוראות מעבר):

התכנית לא תחול על תכניות ששובצו לדיון או נדונו בוועדה המקומית או בוועדת המשנה.

אישור הוצאת תוכנית מס' 7
3.6.19

אד"ר ארז טל
מנהל עיריית נתניה
וראש מחלקת הנדסה