

# מדיניות עירונית להתחדשות עירונית בעיר רמלה

## 1. בינוי - פינוי - בינוי

ככלל, תינתן עדיפות לאישור פרויקטים במתכונת בינוי-פינוי-בינוי. יבחנו פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי במקרים חריגים (כמו: לצורך יצירת התנעה ולצורך יצירת מתחם התנעה פנימי).

## 2. גובה מבנים

הבינוי יכלול שילוב של בנייה מרקמית ובניה גבוהה. הבניה הגבוהה תהא עד לגובה 25 קומות בסה"כ. לא תאושר הקלה בגובה בשלב בקשה להיתר.

## 3. צפיפות יח"ד לדונם נטו

← עד 40 יח"ד לדונם בבינוי פינוי, כפוף להיקף הקרקעות המשלימות שיאושרו לבניית יחידות השלמה לפרויקטים של התחדשות עירונית.

← עד 35 יח"ד לדונם במתחמי עיבוי.

← כל עוד מתקיימים יתר הפרמטרים האמורים לעיל, לא תאושר תוספת יח"ד על פי תקנת שבס.

## 4. שטחי ציבור

שטחי ציבור יופרשו בתוך המתחם, תוך איזון שטחי ציבור בין המצב המאושר ומצב המוצע, כאשר כל מתחם ייתן מענה לכלל שטחי הציבור הנדרשים לו, בהתאם לתחשיבים המקובלים והעקרונות האמורים להלן:

← ניתן לשלב מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכיוצ"ב במבני המגורים בקומת הקרקע ו/או בקומות מעל (בתנאי שתובטח נגישות למרחב הציבורי).

← כל מוסדות חינוך חובה (למעט על יסודי) יהיו בתחום המתחם. ככל וקיימים מוסדות חינוך חובה בקירוב למתחם, תיבחן האפשרות לתוספת כיתות בבתי הספר הקיימים במקום הקמת מוסדות חינוך כאמור.

← ניתן לשלב שימושים ציבוריים כגון טיפת חלב, מרפאות וכד' בשימוש משרדים.

← אין מניעה לקביעת מספר שימושים ציבוריים שונים באותו מרחב.

← תיתכן הקצאה של חלק מיתרת צרכי הציבור בשטח מבונה ע"פ הפרוגרמה שתאושר להמלצה לוועדה המחוזית ע"י אגף הנדסה.

## 5. חנייה

← ככלל מדיניות העירייה הינה לעודד בניית חניונים תת קרקעיים והקצאת מקומות חנייה ציבוריים לטובת הציבור בחניון התת קרקעי.

← ככלל, יוקצו 1.3 חניות בממוצע לדירה (בבינוי פינוי ובעיבוי).

## 6. שצ"פים

בתוך המתחמים יש להקצות לפחות 3 מ"ר לדייר ב'סף הבית'. ליתרת שטחי השצ"פ, יינתן מענה בתחום העירוני, בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לשטחי ציבור של מנהל התכנון במשרד הפנים.

## 7. תמורה לבעלי הדירות

### 7.1. תמורה במתחמי העיבוי-

⇐ לשטח הדירה הקיימת (ע"פ גודל הדירה בהיתר) יתווספו עד 12 מ"ר (כולל הממ"ד) + מרפסת (עד 12- מ"ר) + מקום חנייה.

⇐ ליחידות מסחריות: תוספת שטח (ע"פ גודל היחידה הקיימת בהיתר) שווה ערך לנ"ל, על פי החלטת שמאי.

### 7.2. תמורה במתחמי בינוי פינאי-

⇐ תוספת של עד 12 מ"ר (כולל ממ"ד) לשטח הדירה הקיימת (ע"פ גודל הדירה הקיימת בהיתר) + מרפסת (עד 12 מ"ר) + מקום חנייה.

⇐ עלויות אחזקה- היזם יתחייב לשאת במימון הפרש עלויות האחזקה של בנייני המגורים החדשים, לתקופה בת 10 שנים שתימנה החל מיום האכלוס בדירה החדשה.

המימון כאמור הינו עבור בעלי הדירות הקיימים והמתגוררים במתחם טרם הפינאי ואשר ימשיכו להתגורר במתחם לאחר האכלוס מחדש.

העירייה פועלת אל מול הגורמים המנהליים המוסמכים בנושא הסדרת קרן תחזוקה למימון עלויות אחזקה לבעלי דירות כאמור לעיל.

בכל מקרה, הבניינים החדשים ינוהלו על ידי חברת ניהול.

⇐ הדיירים ישולבו בבנייה החדשה בקומה בה התגוררו טרם הפינאי ועד שתי קומות וככל הניתן בקרבת הקומה הקיימת.

⇐ בכל תכנית יקבעו עקרונות פינאי ואכלוס מחדש של בעלי הדירות ושילובם במבנים החדשים התואמים פרויקטים מסוג זה. שילוב הדיירים בבנייה החדשה הינו בטווח של 30%-15% מדיירי בניין מפונה ובהתאם לתסקיר החברתי.

## 8. שכר דירה לדיירי השיכון הציבורי / לדיירי עמידר -

השארת דיירי עמידר (שיכון ציבורי) בדירות חדשות ושמירת זכויותיהם על פי כל דין והחלטות עמידר.

### **מנהלת להתחדשות עירונית עיריית רמלה**

**\*\* מובהר כי מסמך זה הינו כלי לתכנון עירוני בלבד ואין בו כדי לחייב את הוועדה המקומית ליתן היתר ו/או לאשר בקשה ו/או להמליץ על תכנית על פיו. כל סמכויות הוועדה המקומית שמורות לה והיא רשאית לסטות מהאמור במסמך זה לפי שיקול דעתה.**