



יוני 2023

## הנחיות להגשת יוזמות להתחדשות עירונית\*

1. יש להעביר נתוני מצב קיים מלאים :
  - א. מספר יח"ד קיימות לפינוי, מספר יח"ד קיימות לחיזוק ועיבוי.
  - ב. שטחי מגרשים ריקים/בתת ניצול.
  - ג. שטח דירות קיימות בפרוייקט.
2. תוספת יח"ד : חישוב מסי יח"ד בתכנית חדשה יהיה בהתאם לעקרונות הבאים :
  - א. תוספת יח"ד בחיזוק ועיבוי יהיה עד 0.65 יח"ד חדשה עבור כל יח"ד קיימת.
  - ב. מכפיל יח"ד בפינוי בינוי יהיה עד 1:3.5 בכפוף לחו"ד כלכלית. **לתשומת הלב המכפיל המקובל בעיר הינו 1:3.2, מכפיל גבוה יותר יתאפשר במקרים יוצאי דופן לאחר בחינת נחיצות הכלכלית.**
  - ג. מגרשים ריקים / בתת ניצול - עפ"י תכנית בתוקף או עד 24 יח"ד/ד' נטו.
3. תוספת שטח ליח"ד קיימת : בבדיקת כדאיות כלכלית לתכנית תחושב תוספת שטח ליח"ד מתפנה שלא תעלה על 12 ברוטו מ"ר.
4. תוספת שטחי מסחר ותעסוקה : יש לציין שטחי מסחר ותעסוקה קיימים ומהי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה המוצעת. שטחים אלה יילקחו בחשבון בבדיקה הכלכלית.
5. תוגש פרוגרמה לצרכי ציבור שתכלול את כלל יח"ד שיהיו בתחום התכנית בסיום הפרוייקט (כולל דירות קיימות). מענה פרוגרמטי יינתן בין אם בהקצאת קרקע ובין אם בהקצאת שטח מבונה.
6. תמהיל יח"ד :
  - לפחות 10% דירות זעירות (50-45 מ"ר פלדלת)
  - לפחות 20% יח"ד קטנות (80-75 מ"ר פלדלת)
  - שאר יח"ד יהיו בממוצע של 105 מ"ר פלדלת.
7. התאמה לתכנית רצ/2030, התאמה למסמך המדיניות הרלוונטי.
8. פירוט עקרונות התכנון ע"פ ראשי פרקים של מבט.
9. באזורים הנכללים בתמ"א 70 יש להתייחס להתאמת התכנית לעקרונות תמ"א 70.
10. התייחסות המינהלת להתחדשות עירונית להיבטים החברתיים ביוזמה.

\* ההנחיות לעיל מתעדכנות מפעם לפעם, באחריות מגיש היוזמה לברר עדכניות ההנחיות במינהלת העירונית להתחדשות עירונית ו/או באגף התכנון בעיריית ראשון-לציון.