

מדיניות להתחדשות עירונית בעיר עכו

מסמך זה מציג את מדיניות העירייה בנוגע לקידום תוכניות להתחדשות עירונית באזורים הוותיקים של העיר, אשר הוכרזו כפטורים מהיטל השבחה כמפורט בהמשך המסמך.

• נוהל יזמים

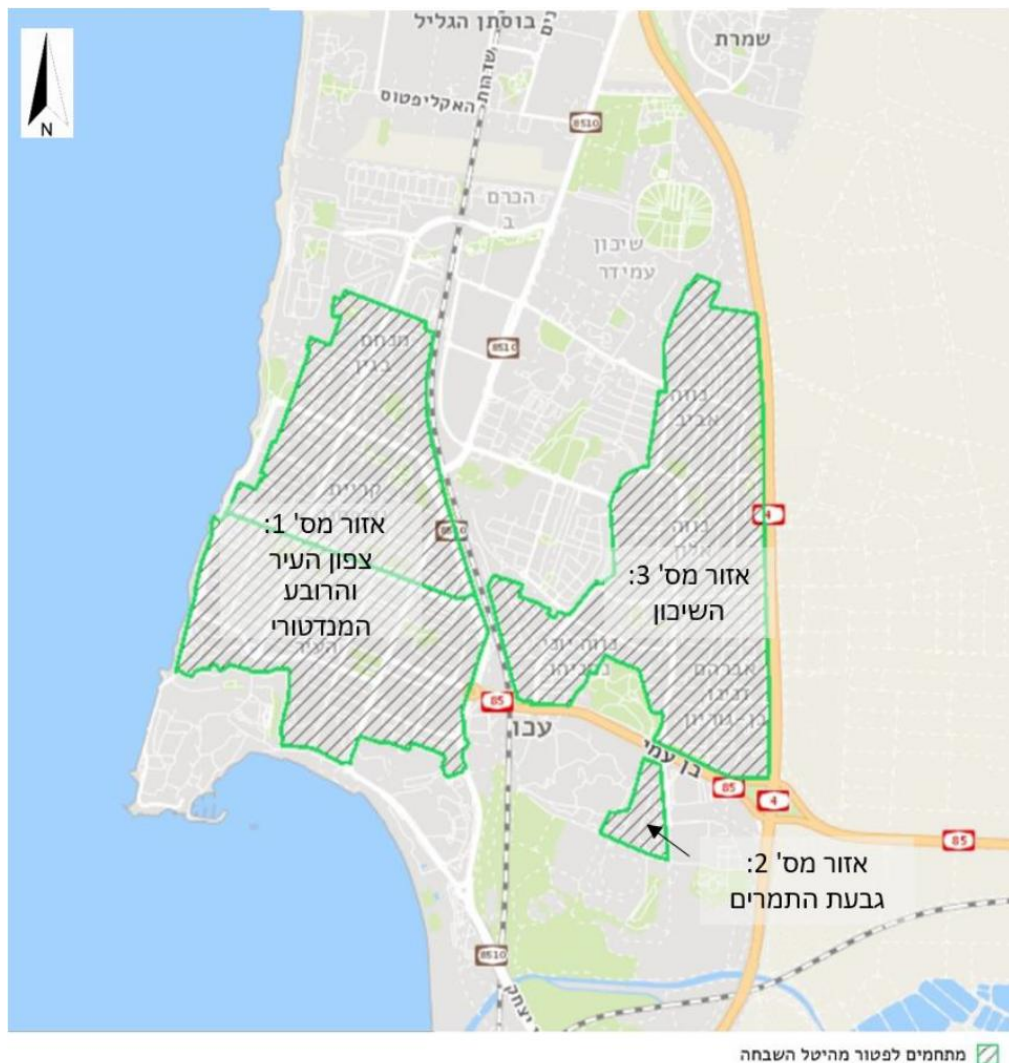
יש לקדם מתחמי התחדשות עירונית בהתאם לנוהל היזמים בתחום התכנוני והחברתי.

קישור לנוהל - <https://www.akko.muni.il/uploads/n/1710770740.8485.pdf>

• היטל השבחה

עיריית עכו קבעה ביום 1.5.2022 כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במקרקעין למגורים בתוכניות

פינוי בינוי באזורים בעיר המיועדים להתחדשות עירונית. [קישור לקובץ ההחלטה](#)



- **היקף יח"ד למתחם התחדשות עירונית**

קיימת עדיפות לתכנון מתחם התחדשות עירונית הכולל עד 100 יח"ד במצב הקיים. במתחמי התחדשות הכוללים מעל 100 יח"ד במצב הקיים, יש לפצל לתתי מתחמים ולהציג היתכנות למימוש עצמאי לכל תת מתחם.

- **תוכניות אב ומדיניות עירוניים שיש להתייחס אליהם בתכנון**

על התכנון המוצע בכל מתחם בעיר להתייחס לתוכניות אב ומסמכי מדיניות כגון: תוכנית אב לשבילי אופניים, ציר ותחנות המטרונות.

- **גובה מבנים**

ככלל, יש לתכנן מבנים **במנעד** של גבהים וסוגי בינוי, תוך מיעוט ב"מגדלים".
ככלל, תכנון בינוי גבוה החורג מגובה הבינוי המוגדר בנספח הגבהים של התוכנית הכוללנית של העיר (קישור לנספח), יתאפשר רק לאורך צירים ורחובות ראשיים, וכן על ציר הרכבת, על גבול שטחים פתוחים ופינות רחובות (מיפוי צירים אלו מופיע בעמוד הבא).
○ בבינוי גבוה – ההעדפה לבינוי של עד 25-20 קומות.



- מיפוי צירים ראשיים (באדום):
קישור לשכבה במערכת ה-GIS העירונית -



• **צפיפות בניה**

צפיפות נטו ממוצעת מומלצת למתחם לא תעלה על 60 יח"ד לדונם.
הצפיפות תיבחן בין השאר לפי מסקנות הדו"ח הכלכלי.

• **תמהיל דיור מומלץ במתחמי התחדשות**

קבוצה	גודל יח"ד (עיקרי כולל ממ"ד)	דרישה
יח"ד קטנה	56-85 מ"ר	20%
יח"ד בינונית	86-120 מ"ר	50%
יח"ד גדולה	121-140 מ"ר	20%
יח"ד גדולה מאוד	141 מ"ר ומעלה	10%

○ **דיריות** – בכפוף לתיאום מוקדם עם לשכת מהנדסת העיר ומינהלת התחדשות עירונית, ניתן לבחון

שילוב "דיריות" - חדר או מערכת חדרים שהם חלק מיחידת דיור קיימת שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בהנחיות מינהל התכנון ובתנאים הבאים במצטבר:

1. ניתן לתכנן דיריות עבור עד 10% מכלל הדירות המתחם.
2. שטח הדיריות יהיה 25-35 מ"ר, כאשר שטח זה כלול בשטח יחידת הדיור.
3. הדיריות תתבסס על תשתית יחידת הדיור.
4. הדיריות אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.
5. הדיריות תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.
6. דיריות יהיו מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות.



• חניה

- ככלל, חניות יתוכננו בחניונים תת קרקעיים. פתרונות חניה שאינם בתת הקרקע ייבחנו בתיאום עם מהנדסת העיר.
- ככלל, תקן חניה למגורים יהיה לפחות 1:1. עבור יח"ד גדולות בשטח מעל 121 מ"ר, מומלץ לקבוע תקן חניה של 1:1.5.
- התקן המפורט מעלה אינו כולל חניות אורחים, נכים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. חניות עבור שימושים אלו יהיו עפ"י התקן הארצי התקף.

• צרכי ציבור

- נספח פרוגרמת צרכי ציבור יצורף לכל תכנית להתחדשות עירונית. הנספח יפרט את ההרכב והמאפיינים של האוכלוסייה הקיימת והנכנסת ואת הפתרונות המוצעים לצרכי ציבור בהתאם להמלצות מדריך הקצאות צרכי ציבור של מינהל התכנון.
- הפרוגרמה שתוכן על ידי היזם תפרט את כלל השימושים הנדרשים לפי תוספת יחידות הדיור המוצעת בכל מתחם, אף אם אינם עומדים בתנאי הסף להקמת השימוש הציבורי במלואו, כגון חצי מעון יום, כיתת גן בודדת וכדומה. אופן ניצול שטחי שימושים אלו, שאינם עומדים בתנאי סף, ייקבע בתיאום עם העירייה.
- מאפייני השטחים הציבוריים המבונים (מיקומם, חלוקת משנה, חצרות וכדומה) ייקבעו בתיאום עם העירייה.
- ככל ולא ניתן להקצות קרקע עצמאית ליעוד ציבורי, יתאפשר שילוב השטחים הציבוריים במבני המגורים בתנאים הבאים:
 - עמידה בתקנים הרלוונטיים. למשל, עבור מבני חינוך, תקני משרד החינוך תוך הקצאת שטחי חצרות כנדרש.
 - תבוצע הפרדה בתכנון בין השטחים הציבוריים והשטחים הסחירים, מבחינת התנועה והגישה למבנה, התשתיות, החנייה וכן בהיבט רישום ותחזוקת המבנה.
- ככלל, לא ייגרעו שטחי ציבור ביחס למצב המאושר.
- השטחים הציבוריים שיוקצו יירשמו ע"ש העירייה.



• תנועה והליכתיות

- יש לתכנן רשת דרכים בתוך המתחם אשר תייצר חיבור וקישוריות אל רשת הדרכים הקיימת המקיפה את המתחם. רשת זו תשמש רכבים, רוכבי אופניים והולכי רגל. יש להתייחס בתכנון אל תוכניות ומרחבים (כגון חוף הים ופארקים) הסמוכים למתחם ולייצר אליהם חיבורים וקישוריות.
- יש לתכנן, ככל הניתן, אורך "בלוק" של 50-80 מ', לצורך יצירת קישוריות מיטבית בין ה"בלוקים".
- יש עדיפות לתכנן קשרים כרחובות עירוניים - רכב והולכי רגל. ככל ויתוכנו מעברים עבור הולכי רגל בלבד, רוחבם לא יפחת מ- 8 מ'.

• תחבורה

- בהתאם לאופי הפרויקט ותוספת האוכלוסייה הצפויה מכח התוכנית המוצעת, יידרש להכין בדיקה תחבורתית. הנחיות לבדיקה זו יועברו על ידי צוות העירייה בהתאם למאפייני הפרויקט הצפוי.

• טיפולוגיות בינוי ושימושים

- דופן רחוב - תינתן עדיפות לדופן רחוב רציפה ופעילה כך שהשימושים בה יהיו נגישים לציבור. ברחובות הראשיים יושם דגש על שימושים מסחריים בחזיתות.
- ככלל, העדפת העירייה היא לא לשלב דירות גן.

• שטחים פתוחים

- ישנה העדפה לתכנון שצ"פים (שטח ציבורי פתוח) על פני שפ"פים (שטח פרטי פתוח) במתחמים, על מנת למנוע מצב של הזנחת השטחים או העמסת תחזוקה על התושבים.

• שמירה על עצים

- שמירה מקסימלית על עצים בוגרים קיימים.
- עצים קיימים יהוו עוגן תכנוני לבחירת מיקומי השטחים הפתוחים בשצ"פים ובמבני הציבור.
- נטיעת עצים מרבית לאורך השבילים, מדרכות, חניות ובחצרות לשם יצירת מרחב הליכתי, נעים ומוצל לפי הנחיה עירונית.



- **תמורות**

שטחי תמורה לבעלי הדירות המוכרים ע"י העירייה:

תוספת לשטח הדירות הישנות - עד 12 מ"ר.

תוספת מרפסת - בשטח של עד 12 מ"ר.

שטחי תמורה בהיקף רחב יותר לא יוכרו בתחשיב הכלכלי.

- **קרן תחזוקה**

כל פרויקט יכלול קרן תחזוקה לצורך סבסוד הוצאות דמי תחזוקת הבניין עבור בעלי דירות התמורה אשר ישובו להתגורר בבניין החדש, כך שעלות הניהול ותחזוקת הרכוש המשותף לא תעלה על העלות שהייתה קודם הפרויקט **לתקופה של 10 שנים.**

- **מתחמים משולבים עיבוי ופינוי בינוי**

ניתן לתכנן מתחמי התחדשות עירונית במתווה המשלב מבנים לפינוי בינוי יחד עם מבנים לחיזוק ועיבוי.

- **בינוי - פינוי - בינוי**

ככלל, תינתן עדיפות לאישור פרויקטים במתכונת בינוי - פינוי - בינוי.

מובהר כי מסמך זה הינו כלי לתכנון עקרוני 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.

מובהר כי מסמך זה יתעדכן מעת לעת בהתאם לצרכי העירייה. על היזמים להתעדכן ולפעול בהתאם למסמך המדיניות המפורסם.