

## ג. הנחיות כלליות להכנת תכניות במע"ר

### 1. תמצית רקע ויסודות המדיניות

#### 1.1. מאפייני רח' אחוזה

- א. רחוב אחוזה התפתח מאז ימיה הראשונים של המושבה כציר אורך ראשי בין החלקות החקלאיות הניצבות ולימים הפך להיות בסיס לגריד העירוני – שלד מערכת רחובות ניצבים התומכים את השכונות ומרקם המגורים מצפון ומדרום לאחוזה. הרחוב מהווה גם ציר מזרח-מערב המוביל במזרח לכביש 4 ולכפר סבא, ובמערב לדרך ירושלים, בואכה הרצליה ונושק לפארק רעננה. במהלך התפתחותה והתרחבותה של רעננה, הפך הרחוב לרחובה הראשי של העיר, תוך שהוא כולל מגוון שימושים: מגורים, מסחר, משרדים ושירותים; שטחים פתוחים, מבני ציבור, מבני תרבות ומוקדים עירוניים. לאורך הרחוב מבנים ועצים לשימור (מרוכזים ברובם באזור תכנית "לב המושבה") מימיה הראשונים של המושבה, התורמים לאופיו הייחודי ומנציחים את זיכרון המושבה ההיסטורית. במרכז הרחוב (לב המע"ר) ריבוי משתמשים לאורך שעות היום (הולכי הרגל, רוכבי האופניים, משתמשי תח"צ ורכב פרטי). הרחוב מאופיין בחוסר אחידות הבינוי ותחזוקת מבנים ישנים ירודה ומצוי בתהליכים של התחדשות ובנייה חדשה.
- ב. תכנית המתאר רע/3000 שבתוקף, קבעה את שימור, חידוש וחיזוק מע"ר אחוזה כיעד מרכזי. כמו כן, הוגדרו לאורך הרחוב מוקדי ציבור עירוניים (דוגמת תכנית "כיכר העיר").
- ג. המע"ר מאופיין במרכזים מסחריים באופי וסגנון משתנה; במספר מקטעי רחוב עם קולונדות (שדרות עמודים) ותיקות ואף במספר מבנים ותיקים ונמוכים (ביניהם גם מבנים לשימור); קצוות הרחוב מאופיינים בבנייה למגורים, ללא דופן רחוב פעילה (בניינים משותפים ובתים צמודי קרקע). הבינוי הוותיק יותר בתחזוקה ירודה אשר אינה הולמת את מרכזיות הרחוב, המהווה את פני העיר לתושב ולמבקר (כולל מבנים ישנים; מבני קולונדות מסחריות בלב המע"ר; מבני מגורים מעל קומה מסחרית).
- ד. נת"צ אחוזה – במקביל להכנת מסמך מדיניות אחוזה, משרד התחבורה מקדם תכנון לצירי העדפה לתחבורה ציבורית ברח' אחוזה, כחלופה לתכנית ה-BRT שהוצעה ושולבה בעבר (בעת תכנון תכנית המתאר). החתכים במסמך מדיניות זה, מתייחסים לחלופת הנת"צ העדכנית (נת"צ ימני – חלופת תחנות הממוקמות בדופן הרחוב); וממליצים, ככל הניתן, לאמץ חלופה המאפשרת רוחב מדרכות מקסימלי ושמירה על העצים הותיקים הקיימים.

## 1.2. רחוב אחוזה בראי תכנית המתאר העירונית רע/3000

- א. ההנחיות הכלליות במסמך המדיניות משמשות כמסגרת מחייבת להכנת תכניות מפורטות בכפוף להוראות בתכנית המתאר רע/3000. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות להוראות רע/3000 קובעות הוראות רע/3000.
- ב. גבול מתחם המע"ר והבינוי לאורך אחוזה סומן ברמה כוללנית בתשריטי תכנית המתאר; והוא נכלל בתחומי אזורי התייחסות 105-109, 110-113; ומשתנה ברוחבו: לב המע"ר האינטנסיבי והרחב יותר מסומן מצומת שברץ ועד לצומת קרן היסוד.
- ג. עיקרי הוראות רע/3000 לבנייה במתחם מע"ר אחוזה, פרק 7, סעיף 24 – מובאות להלן:
- שימושים – במתחם המע"ר ניתן יהיה לקבוע את השימושים הבאים, כולם או מקצתם: מסחר 1, משרדים, מגורים ומלונאות.
  - ככלל, בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימוש למסחר, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית. אין בהוראה זו כדי לשלול את סמכותו של מוסד התכנון להתיר שימושי משרדים או שימוש למלונאות ושימושים מסחריים נלווים בקומת החזית המסחרית.
  - קומת הקרקע ניתנת לחלוקה לשתי קומות נפרדות בגובה כולל של 6.6 מ' נטו, כמסומן בחתך בנספח העיצוב העירוני ובלבד שגובהו הכללי של המבנה לא ישתנה. בכל מקרה קומת הקרקע תהיה מסחרית.
  - מעל קומת הקרקע המסחרית, ניתן יהיה לאשר אחד או יותר מהשימושים המותרים במתחם זה ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית, בתנאי שיופרדו התשתיות למגורים מהתשתיות למסחר ומשרדים.
  - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שימוש לאכסון מלונאי בהתאם לטבלת השטחים ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת. שימוש זה יכול לכלול גם שימושים מסחריים נלווים בקומת הקרקע ובכל מקרה מבלי לחרוג מסלי הזכויות הקובעים בתכנית זו.
  - הצפיפות לא תפחת מממוצע של 12 יחידות לדונם נטו בתכנית. (ר' הנחיות מעודכנות בנוגע לצפיפות הדיור בהמשך מסמך זה).
  - קווי הבניין לחזית והוראות עיצוב יהיו כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.
  - תכנית במע"ר תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, באופן שיחייב, במידת האפשר, את פיתוח הבינוי כהמשכי ונגיש למדרכה הסמוכה שבזכות הדרך ויצירת גישה ישירה למבנה ממפלס הרחוב.
  - תכנית למתחם המע"ר תופקד לאחר שמוסד התכנון יבחן את ההיבטים הבאים:
- מערך התנועה והחניה בתכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לבאים אל המע"ר כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.

<p>- חיבור ונגישות המע"ר למתחם המגורים הסמוך (בדגש על נגישות הולכי הרגל ורוכבי האופניים).</p> <p>- שלבים לביצוע התכנית הקושרים בין מתן היתרי הבנייה לפיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, תחבורה ציבורית, שבילים, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה בהתאם להוראות תכנית זו ולפי דרישת מוסד התכנון.</p> <p>• תכנית הכוללת עירוב שימושים של תעסוקה או מסחר או מלונאות עם מגורים בבנין אחד, תכלול:</p> <p>- הוראות באשר לשילוב האמור.</p> <p>- חוות דעת ביחס למטרדים שעלול השימוש המשני לגרום למגורים והדרכים למניעתם.</p> <p>- מסמך מדיניות כמפורט בסעיף 12 הכולל את כל אזור ההתייחסות. לתכנית יצורפו נספח סביבתי, נספח בינוי, נספח תנועה ונספח נופי, אלא אם יקבע מוסד התכנון, על פי בדיקה תכנונית מוקדמת, כי אין צורך באחד או יותר מהנספחים האמורים או באף אחד מהם נוכח מהות התכנית או מאפייניה.</p> <p>ד. זכויות בנייה – זכויות בנייה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות בתחום המע"ר:</p>										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">זכויות בנייה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות בתחום המע"ר:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד 0.6 דונם</td> <td>עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת</td> </tr> <tr> <td>בין 0.6 דונם עד 1.5 דונם</td> <td>עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת</td> </tr> <tr> <td>מעל 1.5 דונם</td> <td>עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	זכויות בנייה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות בתחום המע"ר:		עד 0.6 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	בין 0.6 דונם עד 1.5 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת	מעל 1.5 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת		
זכויות בנייה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות בתחום המע"ר:										
עד 0.6 דונם	עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת									
בין 0.6 דונם עד 1.5 דונם	עד 350% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת									
מעל 1.5 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת									

### 1.3. יסודות מדיניות אחוזה

- א. מטרת העל: פיתוח רחוב אחוזה כרחוב מרכזי וראשי לעסקים (מע"ר) - באמצעות עיבוי והארכת תחום המע"ר, עירוב שימושים, מרחב מוטה תח"צ, חידוש ושדרוג הבינוי, תוך שמירה וחיזוק אופיו הייחודי של הרחוב.
- ב. הנחיות מסמך המדיניות מתבססות על המצב הקיים ועל הנחיות המתאר:
1. שטחים פתוחים, מבני ציבור ומרכזים עירוניים; יש ליעל השימוש בקרקע המיועדת לצרכי ציבור, בין אם בשטחים הפתוחים ובין אם במסגרת השב"צים, ולנצל ההוראות בתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה בדבר הוספת שטחים סחירים וקידום דיור בר השגה. יש לקדם עיבוי השימושים במסגרת השטחים הפתוחים באמצעות הוספת קיוסקים/ ביתנים/"פביליונים" לשימוש ציבורי/ מסחרי במסגרת שב"צים אורכניים ברחוב, לרווחת התושבים והמבקרים.
  2. מבני מגורים לאורך מתחם המע"ר (ללא מסחר במצב הקיים); בשולי המע"ר מצויים מבני מגורים ללא מסחר בקומת הקרקע. במקרים רבים אלו מבני מגורים מעל קומת עמודים (ק+2, ק+3 עם חנייה במפלס הקרקע) או מבני מגורים צמודי קרקע. כל אלו קוטעים ומחלישים את תפקודו של רח' אחוזה כרחוב ראשי וכמרחב ציבורי עירוני. יש לפעול לחידוש והחלפת מבנים אלה במבנים התואמים את חתך הרחוב המוצע במתאר: עירוב שימושים, חזית מסחרית לרחוב ובינוי בגובה וזכויות על פי תכנית המתאר. יחד עם זאת יש לשמר מבנים הנכללים ברשימת השימור העירונית וכמו כן וככל הניתן לשמור על מבנים ותיקים נוספים ('צריפי המושבה'), גם אם אינם נכללים ברשימת השימור.
  3. מבני שדרת עמודים (קולונדה) ומבני מגורים על גבי מסד מסחרי; מצויים במקטעים לא רציפים בליבו של המע"ר; לרוב במצב ירוד. גובה מבני שדרת העמודים (קולונדה) ברובם ק+3; מבני מגורים בפינות הרחוב על גבי מסד מסחרי לרוב בגובה של ק+5-6. יש לפעול לעיבוי והתחדשות המבנים והשלמת רצפי שדרת עמודים (קולונדה) או מעבר מקורה (ארקדה) במסגרת תכניות ההתחדשות במע"ר ובהתבסס על גובה ואופי החתך הטיפוסי המחוייב עפ"י תכנית המתאר.
  4. מגרשים גדולים עם מוקדי מסחר ומשרדים; מצויים בעיקר במרכזו של המע"ר, ומחוצה לו, בצמתי רחובות. רובם ככולם כוללים שטחים פתוחים – "פיאצות" - במרכז המגרש או בפינת רחוב. יש להנגיש את ה"פיאצות" כהמשך רציף של הרחוב ולמנוע מטרדים וחסמים (בחלקם קיים בינוי, פיתוח נופי או מבני ומתקני תשתית החוסמים את הרצף והנגישות). דופן הבינוי לפיאצה תשולב עם חזית מסחרית ושדרת עמודים (קולונדה)/ מעבר מקורה (ארקדה). עיצוב הפיאצה עצמה יאפשר מעבר נגיש ושהייה נוחה וישלב ככל הניתן ריהוט רחוב, עצים צמחיה ופתרונות הצללה.

- ג. גבול משבצת מע"ר אחוזה: תכנית המתאר סימנה את גבולות משבצת מתחם תכנון המע"ר (ראו תשריט תכנית המתאר). במסגרת הכנת מסמך מדיניות אחוזה, עודכן גבול משבצת המע"ר, על פי הפרמטרים הבאים:
1. חלקות חלקיות: המגמה, ככלל, להפחית חלקות לא שלמות שנכללו במתאר, בלא להרחיב את גבולות המע"ר.
  2. מבנים "מושקעים" ותכניות מקודמות מאוד: מבנים/ חלקות שנכללו בתחום המע"ר במתאר, במצב חסון ותקין וכאלו שעברו התחדשות לאחרונה ו/או מקדמים תב"ע או היתר לקראת ביצוע, הוחרגו.
  3. רחובות עורפיים – כדרכי שירות ו/או כרחובות מע"ר משניים: ברחוב עורפי, הכלול בתחום המע"ר, תיכלל, במידת האפשר, כל זכות הדרך. יש לשאוף לקיים דרכים עורפיות-שירותיות רציפות. כמו כן, נדרש טיפול למימוש הפקעות בתחומי מבנים "פולשים" (דוגמת רח' פוזין).
  4. מבנים ברחוב העורפי, הנמצאים בדופן הנגדית (הרחוקה מאחוזה), לא נכללו בתחום המע"ר, אלא אם מתקיים בהם מסחר בשתי דפנות הרחוב (דוגמת רח' הנגב בחלקו).
  5. ביתר הרחובות העורפיים (רובם ככולם אינם מסחריים), הרחוב עצמו משמש כתפר בין מבני אחוזה/ המע"ר למבני המגורים בעומק המרקם העירוני.
  6. מבני "קו ראשון" לרחוב אחוזה – אלה מבנים המהווים דופן לרחוב הראשי - "פני העיר". מוצע לקדם ולפתח חזית בינוי איכותית ומתחזקת, התוחמת ותומכת במרחב הציבורי הראשי בעיר.
  7. מבני "קו שני" - מבנים עורפיים לרחוב אחוזה הכלולים בתחום המע"ר, יתפקדו כמבנים משלימים למבני "הקו הראשון" וכמבני "תפר/ מעבר" - מתוך ראייה כי גבול המע"ר אינו מוגבל רק לחזית הרחוב. במבנים אלה מיצוי זכויות המתאר לתחום המע"ר יוגבל בגובה, צפיפות, שימושי קרקע ועוד, כמפורט בהמשך מסמך זה.
- ד. חלוקת מתחם המע"ר למבנים (ראו מפת מפתח): גבול מע"ר אחוזה (גבול תכנית המתאר וגבול מסמכי המדיניות) וחלוקה למבנים:
1. מתחם לתכנית צל/ תכנית מפורטת – תכנית צל – תהווה תכנית כללית משותפת, המתייחסת לסוגיות משותפות למבן כולו, כגון תנועה וחנייה, חזית רח' אחוזה, קווי הבניין, שימושים, הקצאות לצרכי ציבור ועוד. תכנית צל למבן כולו, תהווה תנאי לקידום של תכניות מפורטות לחלקה בודדת/ מספר חלקות מתוך המבן.
  2. מבן תכנית מקודמת – מבן בשלבי קידום תכנית (ראו נספח סקירה סטטוטורית).
  3. מבן "מושקע" – מבן שאינו צפוי לשינוי בטווח הזמן הקרוב, בד"כ בשל כדאיות נמוכה להתחדשות.
  4. מבן שב"צ – מבנים לשימושים ציבוריים – תרבות, חינוך וכיוצ"ב.

- ה. התייחסות למגרשים ברחוב אחוזה מחוץ למתחם המע"ר (לפי תכנית המתאר):
1. ככלל מאפשרת תכנית המתאר קיום חזית מסחרית לכל אורכו של רח' אחוזה, בהתאם למאפייני המגרש ותנאי התכנון שלו.
  2. התחדשות עירונית ומימוש החזית המסחרית מחוץ לתחום המע"ר מחייבים תכנית מפורטת, עם עדיפות לתכנית צל לבלוק עירוני בשלמות (בין שני רח' ניצבים).
  3. הוספת מסחר וכל שימוש אחר שעלול להוות מטרד למגורים, יחייבו פתרונות בתחום איכות הסביבה, החנייה ונגישות לרכב (כולל פריקה וטעינה) מרחוב עורפי או מרחוב ניצב לאחוזה. לא תתאפשר גישת רכב מרחוב אחוזה.
  4. מוצע להוסיף מסחר ו/או שימושים מעורבים (בנוסף לשימוש הראשי למגורים) בעיקר בקרנות הרחוב במידת האפשר, בשילוב עם תחנות התחבורה הציבורית.

## 2. הנחיות כלליות

- א. מסמך מדיניות רח' אחוזה, מהווה השלמה לתכנית המתאר התקפה (רע/3000) ומתווה מדיניות (הנחיות והוראות) להתחדשות הרחוב. העקרונות העומדים בבסיס המסמך כוללים העצמה של עירוניות מוטת תח"צ, תמהיל שימושים מעורב, ציפוף המגורים וחיידוש רחוב.
- ב. הנחיות המסמך כוללות הוראות מילוליות (להלן), מפת מפתח ונספח בינוי.
- ג. עבודת הרקע העומדת בבסיס הכנת מסמך זה מאוגדת בחוברת מלל, מיפוי ותרשימים. חוברת זו אינה מהווה חלק ממסמך המדיניות האופרטיבי.

### 2.1. תנאים ואמצעים לקידום תכנון ופיתוח להתחדשות עירונית ברח' אחוזה

- א. תהליך ניתוב ובחירה – ניתוח היתכנות להתחדשות ובחירת המתווה המיטבי: לאחר בחינה ראשונית של המצב הקיים והמאוסר, גודל החלקה, מיקומה, מצב הבינוי הקיים, הרכב הבעלויות וכיוצ"ב נותב כל מבן לאחד הערוצים/ מתווים המפורטים להלן:
  - א.1. התחדשות עירונית במסגרת תכנית צל – תכנית צל תחול על כל החלקות הכלולות במבן ותקבע הוראות ושלביות להכנת תכניות מפורטות.
  - א.2. התחדשות עירונית במסגרת תכנית מפורטת - מסמך זה מגדיר חלוקה למתחמי משנה הנדרשים לתכניות מפורטות לצורך התחדשות עירונית.
  - א.3. התחדשות עירונית במסגרת שיפוץ חזיתות ותוספות מינימליות (כגון תוספת מרפסות). מבנים, חלקות או מתחמי משנה אשר זוהו כמתחמים "מושקעים" ו/או מתחמים ללא היתכנות כלכלית להתחדשות, נדרשים לפתרונות חלופיים לצורך חיידושם.
- ב. נושאים אותם יש לבחון במסגרת הכנת תכנית מפורטת או תכנית צל:
  - ב.1. יעודי קרקע ושימושי קרקע.
  - ב.2. איחוד וחלוקה מחדש – לצורך שיפור תפקודי של מגרשים, שינוי מיקום יעודי קרקע, הגדלת התכנות להתחדשות עירונית (כגון מתן פתרון למגרשים כלואים או בלתי נגישים, מגרשים קטנים במיוחד וכד').
  - ב.3. הסדרת גישה להולכי רגל ולכלי רכב, לרבות זיקת מעבר בין מגרשים הן מעל הקרקע והן בתת הקרקע, זיקת הנאה לציבור.
  - ב.4. הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים, בין אם בשטח קרקע ובין אם בשטח בנוי במבנה עצמו, לרבות רישום השטח המוקצה לבעלות עיריית רעננה.
  - ב.5. מבנים לשימור, הן על פי רשימת השימור העירונית והן עפ"י המלצות מסמך המדיניות או לשכת התכנון המקומית, כגון 'צריפי המושבה' הותיקים.

<p>ג. הכנת תכניות מפורטות / תכניות צל :</p> <p>ג.1. ככלל עדיפות לאופי התכנית, מפורטת או צל, תקבע עפ"י ההגדרות בטבלת המבנים המצורפת למסמך זה. הוועדה המקומית רשאית לאשר הכנת תכנית צל גם במקום בו נדרשת בטבלת המבנים תכנית מפורטת, וזאת במידה שתתירם כי יש בהליך זה כדי ליצור התכנות לקידום תכנית או לזרז את הליך ההתחדשות של המבן. במקרה בו תתבקש ע"י מי מבעלי העניין במבן הכנת תכנית צל במקום בו נדרשה בטבלת תכנית מפורטת יותנה הדבר באישור אדריכל העיר, לאחר שהשתכנע כי נעשה מאמץ סביר לרתום את הרוב הנדרש בחוק לקידום תכנית מפורטת וכי אין בתכנית הצל כדי לפגוע ביכולתם של בבעלי הזכויות שאינם מצטרפים לתכנון המוצע לקדם תכנית מפורטת חלקית נוספת בשלב מאוחר יותר.</p> <p>ג.2. בכל מקרה, עם הפקדת תכנית מפורטת במבן – באחריות מגישי התכנית לשלוח הודעות עפ"י סעיף 89 בחוק התו"ב לכל בעלי הזכויות במבן.</p> <p>ג.3. הוועדה המקומית רשאית לאשר הגשת תכנית צל למבן ותכנית מפורטת חלקית למגרשים מסוימים במסגרתו, לצורך קידום תכנית והוצאת היתרי בניה, בתנאים הבאים :</p> <p>(1) קידום תכנון מפורט ופיתוח חלק מהמגרשים אינו מונע פיתוח עתידי של יתר המגרשים במבן.</p> <p>(2) הוצג פתרון תנועה וחנייה כולל למבן.</p> <p>(3) הוצגו תכנית והנחיות בינוי המתייחסות לאופי החזית לרחוב אחוזה של המבן בשלמותו, ומבטיחות רציפות ארקדות וקו הבניין בחזית ברח' אחוזה.</p> <p>(4) הושלמו דרישות לפירוט נוסף במסגרת תכנית צל - ככל הנדרש על ידי לשכת התכנון המקומית, לרבות – ניתוח זכויות בניה במבן כולו על פי חלוקה לשימושי קרקע וחלוקתם לפי מגרשים, לרבות כל המבנים בכל מגרש, התייחסות לבינוי ואופן חיבור המבנים מבחינה עיצובית ותפקודית, פתרונות תנועה וחנייה וכן פתרונות תפעוליים לשימושי המסחר תוך הפרדה בין מסחר משרדים ומגורים, הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים בהתייחס למבן כולו, הנחיות עיצוביות עקרוניות ועוד.</p>
--

## 2.2. הנחיות כלליות להכנת תכניות במע"ר - עיצוב הבינוי

### א. גובה מבנים

(1) כללי : מספר הקומות המרבי לא יעלה על 6 קומות, מעל קומת קרקע כפולה ובנוסף מחצית קומת גג; מימוש סך הקומות לפי החתך המתארי, מותנה ביישום מסחר בקומת הקרקע, ולפחות קומת משרדים אחת.



<p>(2) קומת קרקע גבוהה - גובה קומת קרקע בחזית מסחרית לא יעלה על 6.6 מ' נטו; - ניתנת לחלוקה לשתי קומות, בהתאם להנחיות המתאר.</p> <p>(3) מוקד בנייה לגובה: מספר הקומות המרבי לא יעלה על 9 קומות, מעל קומת קרקע גבוהה ובנוסף מחצית קומת גג.</p> <p>(4) באזורים המסומנים בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר כאזורים לבנייה של 2 קומות ועליית גג, תחולנה ההוראות הקבועות למתחמי מגורים בבנייה נמוכה.</p>
<p><b>ב. תמהיל שימושים</b></p> <p>(1) החתך המתארי לרח' אחוזה, קובע קומת קרקע מסחרית (אפשרית בגובה כפול), מעליה משרדים ומעליהם ביתרת הקומות – מגורים.</p> <p>(2) קומת הקרקע המסחרית הכפולה, ניתנת לחלוקה לשתי קומות (שתיהן בשטחים עיקריים). במקרה כזה יועדפו שימושים בעלי אופי מסחרי-ציבורי "קומות הקרקע". בחזיתות עורפיות ובחזיתות מבני קו שני לאחוזה, יותרו גם שימושים ציבוריים.</p> <p>(3) יובהר כי כל קומת הקרקע תיועד למסחר, להוציא שטחי השירות המשותפים של קומות המגורים מעל.</p> <p>(4) במגרשים פינתיים – חזית המסחר תחוייב גם כלפי הרחוב הניצב, ובפרט אם הרחוב סומן בתשריט תכנית המתאר כציר ראשי.</p> <p>(5) במסגרת תכנית מפורטת, ניתן להמיר את שימושי המגורים למסחר, משרדים, שימושים ציבוריים ומלונאות.</p>
<p><b>ג. צפיפות</b></p> <p>הצפיפות תקבע בהתאם לגודל המגרש וזכויות הבניה כמפורט להלן ;</p> <p>(1) ככלל, רשאית הוועדה המקומית לאשר צפיפות גבוהה יותר בתחום המע"ר – <b>תוספת של 2 יח"ד לדונם</b> (ביחס למתחמי בניה מרקמית – סעיף 2. א' בפרק ב'), בשילוב הקמת יחידות דיור קטנות כמפורט בהמשך.</p> <p>(2) תוספת יח"ד זו מותנית ביישום עירוב שימושי החתך המתארי לרחוב אחוזה, כולל הקמת קומת משרדים (מעל לקומת הקרקע המסחרית); במבננים בהם לא תמומש לפחות קומת משרדים אחת בשטח זהה לשטח קומת הקרקע ברוטו, לא ניתן לממש את מלוא החתך בתכנית המתאר (תוספת קומה ביחס לבנייה המרקמית) ואת מקדם הצפיפות המשופר של המע"ר; במצב זה התכנון יהיה בהתאם להוראות למתחם בנייה מרקמית (מתחם תכנון 2).</p>
<p><b>ד. תמהיל מגורים ושטח דירות</b></p> <p>(1) דירה קטנה, בתחום המע"ר, תוגדר לצורך התמהיל, כדירה בשטח של עד 65 מ"ר.</p> <p>(2) 30% מסך הדירות, תהיינה דירות קטנות.</p> <p>(3) שטח ברוטו ממוצע, ליתרת הדירות (שאינן דירות קטנות) יהיה 110 מ"ר.</p>

(4) במבניים שלא יממשו לפחות קומת משרדים אחת כאמור בסעיף 2.2ג(2) לעיל, לא ניתן לממש תמהיל דירות זה והם יתוכננו בהתאם להוראות למתחם בנייה מרקמית (סעיף 2.2 ב' בפרק ב').

**ה. קווי בניין:**

(1) קו בניין קדמי (ראו תשריט מסמך מדיניות אחוזה)

- א.1. קו בניין קדמי בקרקע: ככלל, קו מעבר מקורה (ארקדה) ברוחב 3-5 מ' בין קו אפס לקו ויטרינת החנויות (3 מ' בדופן הרחוב הדרומית; 3-5 מ' בדופן הרחוב הצפונית, יתואם עם לשכת התכנון המקומית תוך שמירת רציפות רוחב המעבר במסגרת מקטע בלוק עירוני (בין כל שני צמתים/ רחובות הניצבים לרחוב אחוזה).
- א.2. קו בניין קדמי עילי לרח' אחוזה: ככלל, קומות 1-2 מעל קומת הקרקע הגבוהה תהיינה בקו בניין אפס; קומות 3 ומעלה תהיינה בנסיגה מקו המגרש, שלא תפחת מ- 2 מ'. הכל כמתואר בחתך המחייב בתכנית המתאר.
- א.3. קו בניין קדמי עילי לרחובות ניצבים לרח' אחוזה יהיה בהתאם לקו הבניין המאושר של המשך המגרשים לאורך כל רחוב בהתאמה.

(2) קו בניין צדי:

- ב.1. כמפורט בנספח הבינוי של מסמך זה, ובהעדר פירוט רלוונטי - 4 מ' מקו המגרש.
- ב.2. חזית הצד והמרווחים בין מבניים יהיו נגישים ופתוחים ככל הניתן לרחוב, כהמשך למרחב הציבורי (לפחות עד למחצית מעומקו של המגרש). כניסות לקומות העליונות תועדפנה מחזית הצד (במידה ולא ניתן לקיימן מרחוב עורפי).
- ב.3. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין צדי בקו אפס מלא/ חלקי, לצורך יצירת רצף דופן הבינוי והמסחר לאורך רחוב אחוזה (ראו תשריט מסמך המדיניות – סימון מומלץ לקווי הבניין ולמבנים הצמודים בקו בניין צדי אפס).
- ב.4. ניתן לאפשר הרחבת המסחר בקומות הקרקע לכיוון חצר המעבר בין הבניינים, בכפוף לשיקול דעת והנחיות אדריכל העיר.
- ב.5. הועדה המקומית רשאית לחייב שפ"פ ו/או זיקת מעבר רגלי לצורך מעבר רציף להולכי הרגל לרחוב המקביל ו/או לשימושים ציבוריים בעורף המגרש (חיבור לשביל, שצ"פ או שב"צ קיים או מתוכנן).

(3) קו בניין אחורי:

- ג.1. קו בניין אחורי הפונה לרחוב עורפי, יהווה למעשה קו בניין קדמי נוסף, על כן יוגדר בהתאם למסמך המדיניות התקף למתחם הבנייה (ברוב המקרים – בנייה מרקמית) ולאזור התייחסות אליו הוא משתייך; בין 5 ל- 4 מ', בהתאם להנחיית אדריכל העיר. בכל מקרה, לא יפחת מ- 4 מ' מרחוב עורפי גובל (מגבול זכות הדרך) ולא יפחת מ- 5 מ"ר מגבול מגרש עורפי גובל.

ג.2. הוועדה המקומית רשאית לאשר או להנחות נסיגות מקו הבניין ודירוג החזית הפונה/ גובלת למתחמי תכנון של הבנייה המרקמית/ הנמוכה – לצורך התאמתם למרקם העירוני.

(4) קו בניין בקומת הגג - בנסיגה של 3 מ', לכל הפחות, מקו הבניין בקומה שמתחת לקומת הגג.

(5) מרפסות - הוועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין - עד ל- 1.6 מ' מעבר לקו הבניין. בחזית לרחוב אחוזה לא תעלה הבלטת המרפסות על 1.2 מ', ותאושר בגובה שלא יפחת מ- 7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

**ו. מעבר מקורה (ארקדה) / שדרת עמודים (קולונדה) ומרחב ציבורי**

(1) רוחב המעבר המקורה (עומק הארקדה) - בדופן הדרומית 3 מ'; בדופן הצפונית 3-5 מ'.

(2) אופי המעבר המקורה (ארקדה) - המעבר יעוצב באופן המאפשר מעבר רציף לתנועת הולכי רגל לאורכו, במידה שיכלול עמודים יתוכנן ככל הניתן במקצב עמודים אחיד – שדרת עמודים (קולונדה).

(3) מפלס המעבר המקורה (ארקדה) - נוכח המבנה הטופוגרפי של הרחוב, יתכנו הפרשי מפלסים בין קצות מגרש. מפלסי הקרקע של המעבר המקורה יותאמו לכל אורכו למפלסי המדרכה. במקרים מיוחדים ובאישור לשכת התכנון המקומית תבחן אפשרות להפרשי מפלסים בין המדרכה הציבורית לבין המעבר המקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 60 ס"מ מעל/ מתחת למפלס הרחוב, ובלבד שתובטח גישה נוחה ונגישה לציבור. ניתן לשלב חצרות מונמכות, בימות קטנות ומרחבים מזמינים המאפשרים תנועה ושהייה, בתנאי שימנע ניתוק הרחוב מהחזית המסחרית שלו, בתיאום ובאישור לשכת התכנון המקומית.

(4) הוועדה רשאית לאשר מעבר מקורה (ארקדה) ללא עמודים, ובתנאי שנשמרת רציפות והתאמה סגנונית במסגרת הבלוק העירוני (מקטע בין שני רחובות ניצבים).

(5) שפת רחוב – שילוט ותאורה אחידים בגודל ועיצוב בהתאם להוראות העירייה במסגרת הנחיות העיצוב העירוניות (הנחיות מרחביות).

(6) סגירות חורף- תתאפשרנה בתנאים הבאים :

ו.1. סגירות החורף יתאפשרו מחוץ לתחום שדרת העמודים (קולונדה), בתחום "אזור

ישיבה ושהייה" כפי שסומן בחתכי העיצוב העירוני (לנספח מדיניות אחוזה) ובתנאי שנשמר רוחב מדרכה פנוי מינימלי של 2.5 מ' לצורך מעבר הולכי הרגל.

ו.2. גובה מבנה סגירת החורף יהיה הגובה המינימלי הנדרש בהתאם לחוק התו"ב ולתקנות על מנת למנוע הסתרת החזית, ככל הניתן.

ו.3. חומרי הגמר וגווניים, כחלק מגיבוש אופי ו"שפת הרחוב", במסגרת הנחיות העיצוב העירוניות (הנחיות מרחביות).

<p><b>ז. שטחים משותפים בקומת הקרקע</b></p> <p>(1) השטחים המשותפים בקומת הקרקע יכללו חדרים טכניים, חדר אופניים ועגלות וכל תכלית אחרת שתידרש על ידי הוועדה.</p> <p>(2) פתחי חדרי אשפה יורחקו מהחזית הראשית.</p>
<p><b>ח. איחוד וחלוקה</b></p> <p>(1) יותר איחוד וחלוקה במתחמים שמשומנים כמומלצים לתוכנית מפורטת.</p> <p>(2) ישמר מקצב החלקות המקורי ע"י הסגת הבינוי בגבול חלקות המקור. מומלץ לתת ביטוי לחלוקת מגרשי המקור; בכל מקרה, אורך מבנה מקסימלי לא יעלה על 3 מגרשים.</p> <p>(3) הבניה החדשה תיצמד לקווי בניין צדיים (לאורך רוב החזיתות הצדיות).</p> <p>(4) איחוד חלקות לא מחייב הקמת מבנה אחד על גבי החלקה המאוחדת.</p> <p>(5) בסמכות הוועדה לאשר תכנית איחוד וחלוקה, רק לאחר שיוצג לבחינתה אופן שמירה על המרקם הקיים המאפיין את המתחם.</p> <p>(6) במקרה של איחוד חלקות (במתחם המע"ר בלבד) יקבעו זכויות הבניה בהתאם למדרג הקבוע בתכנית המתאר עפ"י גודל המגרש המאוחד.</p>
<p><b>ט. תנועה וחנייה</b></p> <p>(1) תקני החנייה בכל תכנית יהיו בהתאם לתקן החנייה ולמדיניות החניה העירונית התקפה בעת הגשת התכנית.</p> <p>(2) ככלל, לא תותר כניסת רכב לחניונים מרחוב אחוזה, אלה מהרחובות הניצבים, או העורפיים המקבילים בלבד.</p> <p>(3) יותר חיבור בין מרתפי חנייה במגרשים סמוכים גם ללא הליך של איחוד חלקות, על מנת לאפשר כניסת כלי רכב מרחוב ניצב/ עורפי, תוך הבטחת זיקת מעבר לרכב.</p>
<p><b>י. שלביות</b></p> <p>תתאפשר שלביות בנייה ופיתוח בתחום כל מבנן בהתאם להוראות ולנספח הבינוי של התכנית המפורטת או תכנית הצל שתאושר למבנן. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תיאום בין מגרשים שכנים ביחס לקיר משותף, מימדי המעבר המקורה (ארקדה)/ שדרת העמודים (קולונדה), קו הבניין הקדמי (כולל נסיגות בקו בניין קדמי עילי ובקומת הגג) מפלסי הקומות והנסיגות ועוד בהתאם לצורך ולהנחיות לשכת התכנון המקומית.</p>
<p><b>יא. הקצאת לצרכי ציבור</b></p> <p>(1) בכל תכנית מפורטת בכל מבנן בתחום המע"ר, יוקצו שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>(2) תכנית צל תקבע הוראות בדבר הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים במסגרת תכנית מפורטת שתוכן למבנן.</p> <p>(3) הקצאת השטחים לשימושים ציבוריים תהיה בהתאם להנחיית לשכת התכנון המקומית על פי הפרוגרמה לצרכי ציבור של מסמך זה (תפורסם בנפרד) ובהתאמה למבנן המתוכנן ולמיקומו במע"ר.</p>