

נספח הוראות לטבלת זכויות והוראות בניה:

- א. יחידות דיור קטנות - במגורים ב' מרקמי (תאי שטח 962, 1207, 2201-2211, 2215-2220, 2136) לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות בגודל 30-80 מ"ר (כולל ממ"ד). במגורים ג' - לפחות 17% מיחידות הדיור יהיו קטנות בגודל 50-80 מ"ר ו- 8% נוספים יהיו קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר (כולל ממ"ד). ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה - לפחות 50% מיחידות הדיור יהיו קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר (כולל ממ"ד). במגורים ב' צמודי קרקע - כמצוין בטבלה 5 ובהערות מתחתיה.
- ב. דיוריות - יותרו במגורים ב' צמודי קרקע במגרשים ששטחם עד 312 מ"ר בלבד. בנוסף יותרו במגורים ב' שאינם צמודי קרקע ובמגורים ג', בדירות ששטחן 125 מ"ר ומעלה (כולל ממ"ד), אך בכל מקרה לא ביותר מ- 10% מסה"כ יחידות הדיור הכולל בתא השטח.
- ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים - יותרו במגורים צמודי קרקע עד 80 מ"ר לתא שטח, במגורים מטיפוס גן גג עד 30 מ"ר ליח"ד, ובמגורים ב' מרקמי עד 20 מ"ר ליח"ד. הזכויות על חשבון השטח העיקרי למגורים המותר בתא השטח.
- ד. חלוקת שטחי השירות במגרשי המגורים צמודי הקרקע: מחסן עד 20 מ"ר ליח"ד רגילה ועד 10 מ"ר לקטנה. ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. עד 30 מ"ר לסככת חניה, מיתרת שטחי השירות המותרים. סככת חניה תיבנה בקו בנין קדמי 0 ויכולה להיבנות בקו בנין צידי 0.
- ה. חלוקת שטחי השירות במגרשי המגורים מטיפוס גן גג (תאי שטח שבין 2000-2039): מחסן עד 10 מ"ר ליח"ד. ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. סככת חניה תותר רק במסגרת תוספת הזכויות הניתנות כ"תמריץ התאמה במדבר", כמפורט בטבלה. סככת חניה יכולה (אך לא חייבת) להיבנות בקו בנין קדמי 0 ו/או בקו בנין צידי 0 (בחזית הגובלת במגרש מגורים מטיפוס גן גג בלבד).
- ו. חלוקת שטחי השירות במגרשי המגורים בבנייה מרקמית במגורים ב' (תאי שטח 962, 1207, 2201-2211, 2215-2220, 2136): מחסן עד 10 מ"ר ליח"ד. ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. סככות חניה יותרו במסגרת זכויות הבניה המפורטות בטבלה ובתנאי שגגותיהם ישמשו לייצור אנרגיה סולרית. התכנון על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס העיר ויהיה ככל האפשר אחיד בכל הרובע ולא יצור גגות בעלי שיפוע הגדול מ- 10%, אף אם ניצולת החשמל תהיה נמוכה יותר.
- ז. חלוקת שטחי השירות במגרשי המגורים במגורים ג': מחסן עד 10 מ"ר ליח"ד. ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. לא יותרו סככות חניה.
- ח. חלוקת שטחי הבניה במגרש לדיור מיוחד: עד 10% משטחי הבניה יוכלו לשמש למסחר בקומת הקרקע. שטחי השירות - ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. תותר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. לא יותרו סככות חניה.
- ט. חלוקת שטחי הבניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור - במגרשים הגדולים מ- 5 דונם תותר בניה לשימושי מסחר קמעונאי נלווה בשיעור שאינו עולה על 5% מהיקף זכויות הבניה הנבנים בפועל במגרש בכל שלב בניה. במגרשים לגביהם ניתנו זכויות בניה ספציפיות למסחר בטבלה, יחולו ההערות הנ"ל. קרוי חניה בבניה קלה, בתנאי שהגג ישמש לייצור אנרגיה סולרית. התכנון על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס העיר ויהיה ככל האפשר אחיד בכל הרובע ולא יצור גגות בעלי שיפוע הגדול מ- 10%, אף אם ניצולת החשמל תהיה נמוכה יותר. שטח הסככות לא יחרוג במצטבר מרבע משטח המגרש (למעט ביעוד חניון בו יותר עד 75% משטח המגרש). תותר בניית הקירוי בקו בנין אפס בכל הכיוונים, באישור מהנדס העיר, לאחר שבחן השפעה על מגרשים סמוכים.
- יא. חניה תת קרקעית - בכל היעודים בהם זכויות לבניה בתת הקרקע בטבלה ניתן להגדיל את היקפי זכויות הבניה לחניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה הנוספות במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- יב. מצללות, פרגולות ויריעות הצללה - בנוסף לזכויות הבניה בטבלה, תותר בנייתם ביעודים בהם מותרות מרפסות - בנוסף לזכויות הבניה הרשומות בטבלה, תותר לכל יחידת דיור ביעודים מגורים ב' (לא כולל צמודי הקרקע), מגורים ג' וביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מרפסת בגודל של עד 15 מ"ר ליחידת דיור רגילה ו- 10 מ"ר ליחידת דיור קטנה או קטנה מאוד. מרפסות גג בקומה עליונה יותרו ללא מגבלת גודל.
- יג. תחנות השנאה - בכל תא שטח בו תידרש על ידי חברת החשמל הקמת תחנת השנאה, תותר תוספת





- זכויות בניה מעבר לרשום בטבלה עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 100 מ"ר ביעוד ציבורי ועד 50 מ"ר בתא שטח ביעוד סחיר. קו הבנין יהיה 0 מטר, או יותר אם נדרש לפי מרחקי הבטיחות.
- טו. מתקני מיחזור – בכל תא שטח ביעוד ציבורי בו הדבר ידרש על ידי העיריה, תותר תוספת זכויות בניה מעבר לרשום בטבלה עבור מרכזי מיחזור בהיקף של עד 10 מ"ר ביעוד ציבורי. קו הבנין יהיה 0 מטר.
- טז. תעשייה - ביעוד תעשייה תותר חלוקה עתידית של מגרש בהליך כחוק, בתנאי שכל חלק של המגרש יהיה בשטח מזערי של 2 דונם לפחות, תובטח אליו נגישות, יותר קו בנין אפס בקו החלוקה, יותר חניון תת קרקעי משותף וזכויות הבניה המותרות במגרש יחולקו באופן פרופורציונאלי בהתאם לגודל המגרשים לאחר החלוקה.
- זז. העברת זכויות ממעל הכניסה לקובעת אל מתחת לה - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה הקובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- יח. תכנית עילית - שטח סככות החניה, מצללות, פרגולות ויריעות הצללה הינו בנוסף לתכנית המצויינת בטבלה.
- יט. תכנית תת קרקעית וקוי בנין – בכל תאי השטח בהם מותרת בניה בתת הקרקע, תותר תכנית מירבית של 80% בתת הקרקע וקוי הבנין לכל הצדדים יהיו אפס. ביעודי קרקע מגורים ג', דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, תעסוקה ותיירות, מגורים, מסחר ותעסוקה ומסחר ומשרדים, תותר תכנית תת קרקעית גבוהה יותר, בתנאי של פתרונות ניהול נגר מספקים שיאושרו על ידי מהנדס העיר.
- כ. מספר קומות – היכן שרשום בטור מספר קומות, מספר עם חצי קומה (לדוגמה 9.5), הכוונה לכך שמותרת קומת גג חלקית נוספת שהינה חלק מיחידות הדיור שבקומה שמתחת (דופלקס-פנטהאוז).

