

נספח א': רשימת מתחמים להכנת תכנית מפורטת

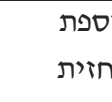
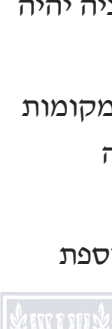
תאי שטח	מתחם
400,401, ,324 ,1C,1B,1A	1
2A, 2B, 301, 302, 500, 433, 402	2
3A, 3B, 403, 404 ,405, 434, 303	3
4A, 4B, 407, 326A, 504, 428, 411	4
5A, 5B, 413, 408, 429, 326B	5
6A, 6B, 305, 409, 430	6
7A, 7B, 7C, 410	7
9, 415, 414, 412, 417, 307	9
10 , 417, 418, 308, 505	10
11	11
12, 318	12
13A, 13B, 13C, 426, 436, 321, 19,	13
14	14
15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 506, 444, 431	15
16A, 16B, 16C, 322, 427, 323, 19	16
17, 420, 419, 435, 306	17

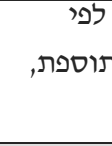
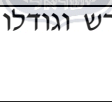
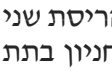


נספח ב': הוראות להוצאת היתרי בניה במגרשים ב"יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת" ו"מגבלות בניה ופיתוח".

תחולת התכנית	1.
1.1. נספח זה מחייב ומשלים את הוראות התכנית. הוראות אלה הן הוראות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ההוראות ימשיכו לחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38. 1.2. תכנית זו מאפשרת חיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה ותוספת יח"ד בעיבוי כמפורט בנספח הבא. זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו מותנות בחיזוק המבנים אליהן הן מתווספות כנגד רעידות אדמה והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת. 1.3. תכנית זו תחול על מבנים קיימים בחלקה הכלולה ביעוד "יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת" ו"מגבלות בניה ופיתוח" אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה' 1 - בינואר 1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. ורק במקרים בהם המבנה הקיים בפועל המיועד לחיזוק הינו בן 2 קומות לפחות ובו 4 יח"ד לפחות ע"פ היתר. ומיקומו הינו באזורי מגורים ב, ב1, ג ומסחרי ע"פ תכנית מאושרת. 1.4. לא יותר חיזוק מבנה קיים על פי תכנית זו אלא אם בחן מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו בהתאם לנספח 2 לתמ"א 38.	
עיבוי ע"י תוספת לבניין קיים	2.
במבנים עליהם התכנית חלה לפי סעיף 1, תותר תוספת של עד 3.5 קומות מעל הבניין הקיים. בתכנון הקומה החלקית תתאפשר בניה של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה לאחר התוספות האגפיות. קומה זו תתוכנן בנסיגה לחזית הרחוב. תוספות אגפיות - בשטח של עד 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בבניין עבור ממ"ד. בנייה על גג משותף תחוייב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.	
תוספת יח"ד בקומות עליונות חדשות	2.1.
מספר יח"ד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה טיפוסית קיימת. תותר חריגה מהאמור בהיקף של יח"ד אחת באישור ועדה מקומית בתנאי הגשת דו"ח שמאי ע"י המבקש לבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט	
סגירת קומה מפולשת	2.2.
2.2.1. תותר סגירת קומה מפולשת עד לקונטור הקומה הקיימת לאחר התוספות האגפיות. 2.2.2. תותר תוספת יח"ד בקומה מפולשת בעורף המבנה בלבד, וללא הפניית חלונות ו/או חצרות פרטיות לחזית הרחוב ובתנאי שיוקצו שטחים לרווחת הדיירים כגון: מבואה, אחסון, חדרי אופניים ועגלות, חדרי אשפה, צובר גז, מעלית ועוד.	



	2.2.3. מספר יח"ד בקומה המפולשת ייגזר מהיקף השטח הנותר בקומה לאחר הקצאת שטח למבואה לחללים טכניים ולשטחי ציבור עבור כלל הדיירים ויחושב לפי גודל יח"ד ממוצעת בבניין. 2.2.4. תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ-2.2 מ' לצורך שימוש כמחסנים לדירות קיימות ו/או חדשות בבניין. 2.2.5. סגירת קומה מפולשת תותנה בהעתקת כל התשתיות הקיימות בה ואשר משרתות את כלל דיירי הבניין, וזאת בהתאם לתוכניות פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.	
	2.3. עיצוב	
	2.3.1. בעיצוב התוספת במבנה המיועד להרחבה יש להתייחס למבנה הקיים באחידות.	
	2.4. קווי בניין	
	2.4.1. במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא ייקטנו מ-2 מ' לחזית צדית ו-3 מ' לחזית אחורית, באישור ועדה מקומית לאחר שתונח בפניה חו"ד של מהנדס/ת לעניין הצורך בחריגה מקו בניין. 2.4.2. על אף האמור לעיל, תותר חריגה נוספת מקווי הבניין וזאת בהתקיים אחד מהתנאים הבאים באישור ועדה מקומית: א. תותר חריגה מקו בניין קדמי לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או ממ"ד. המרחק מגבול המגרש לא יעלה על 2.0 מ' ללא הבלטת מרפסות. ב. במגרשים הגובלים בשצ"פ תותר חריגה בקווי הבניין של החזית הגובלת. עד 2.0 מ' ללא הבלטת מרפסות. ג. תותר בנייה בקו בניין 0 לחזית או לחזית צידית בכפוף לפירסום בהתאם לסעיף 149 לחוק להקלה לצורך הקמת אלמנטי חיזוק עבור ממ"דים, חדר מדרגות, חיזוקים הנדסיים ומעלית בלבד. ובתנאים המצטברים הבאים: • התוספת תהיה עד 1/3 מאורך החזית. • לא תותר הפניית פתחים לחזית למגרש הגובל. • תוכן תכנית בינוי הכוללת גם את המגרש הגובל.	
	2.5. חניה	
	2.5.1. 30% ממוקומות החנייה ייועדו ליח"ד קיימות. עבור היח"ד המתווספות תקן החניה יהיה 1:1. 2.5.2. בכל מקרה בו מופיעים מקומות חניה קיימים בהיתר לדירות הקיימות, יישמרו מקומות חניה אלו במסגרת הפרויקט המוצע. במידה ומקומות נגרעים או נפגעים כתוצאה מהפרויקט יציג המבקש מקומות חניה תחתם בתחום המגרש המדובר. 2.5.3. בתוספת בנייה חדשה, החנייה תהיה תת-קרקעית ככל שצורת המגרש, גודלו ותוספת הבנייה מאפשרים זאת.	

	2.5.4. הוראות החניה שבסעיף 2.5 ותתי הסעיפים שבו כפופות להוראות תקן החניה. כמות החניות לא תחרוג בשום מקרה מהיקף החניות המותר על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר.	
	2.6. תנאי בהליך הרישוי	
	היתר לתוספת בניה על פי תכנית זו, בנוסף לאמור בנספח זה ובנוסף לכל מסמך הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה, יכלול תכניות לעיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומרי גמר וצבע.	
	3. חיזוק ע"י הריסה ובנייה	
	3.1. זכויות בניה	
 	3.1.1. הזכויות המותרות מתייחסות להגדרות היסוד הבאות: א. זכויות תב"ע: זכויות תקפות מכוח תכניות מאושרות. כולל חדרים על הגג- 4 חדרי גג ל-1 דונם מגרש נטו במצב קיים. שטח כל חדר על הגג יהיה 37 מ"ר עיקרי. במידה וקיימת יחידת שבר היחידה תעוגל כלפי מעלה. ב. זכויות מתוקף תכנית זו: 1. 13 מ"ר לכל יחיד קיימת בבניין. 2. זכויות עבור הקומות הנוספות : 3.5 קומות לפי שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר, בתוספת ההרחבה כאמור בסעיף 3.1.1 ב'1 לעיל. 3.1.2. במידה ותאושר הריסת מבנה ובנייתו מחדש, יישמרו הזכויות התב"עיות הקיימות בתוספת הזכויות הנוספות מתוקף תכנית זו. 3.1.3. במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש יותר נידוד כלל זכויות הבניה מן הקומה המפולשת אל קומת הגג וממנה אל הקומות האחרות.	
	3.2. קווי בניין	
	קווי הבניין יהיו ע"פ התוכניות התקפות.	
	3.3. קומות	
	תותר תוספת של עד 3.5 ק' על מס' הקומות המותר בתכנית מאושרת.	
	3.3. חנייה	
	בהריסה ובניה מחדש, החנייה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, ככל שצורת מגרש וגודלו יאפשרו זאת.	
	3.4. בנייה משותפת בשני מגרשים צמודים	
 	בנייה משותפת בשני מגרשים צמודים תתאפשר במצבים הבאים : בנייה בקיר משותף, הריסת שני מבנים ובנייה משותפת של מבנה / מבנין חדש, הקמת חניון משותף עם כניסה אחת לחניון בתת הקרקע ומעליו מבנים עם כניסות נפרדות למגורים. 1) בבנייה משותפת בקו אפס בחזית הצדדית או בבנייה של מבנה אחד חדש בשני מגרשים צמודים ישמרו נסיגות בחזית הקדמית ובחזית האחורית במרכז המבנה, לפי התנאים הבאים: • בבנייה משותפת במגרשים צמודים, יבוצעו נסיגות בחזית הפונה לרחוב באופן שישמור את מקצב המרקם ברחוב, יאפשר איכות המגורים והוספת פתחים ואיוורור;	

	• אורך / עומק הבינוי המשותף בקו אפס לא יעלה על 60% מאורך החזית הצדדית המשותפת. לאורך יתר החזית - ישמרו קווי הבניין הצדדיים. • אל המרווח בקו הבניין הצדדי המשותף בחלקו העורפי של המבנה, ניתן יהיה להפנות חדרי שירות ומסתורי כביסה, מגדלי ממ"דים, חלונות, ומערכות איוורור. (2) תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח. (3) תנאי להגשת בקשה להיתר לכל אחת משלושת אפשרויות הבנייה המשותפת במגרשים צמודים: הסדרת רישום המקרקעין ו/או רישום זיקת ההנאה בהתאם לחוק והסכמת כלל הבעלים בחלקות שבבנייה משותפת. (4) מוסד התכנון רשאי לשקול לאשר בנייה משותפת ביותר משני מגרשים צמודים בהתאם לתנאי המגרשים, מיקומם, מאפייני המרקם, אילוצי כניסות וגישות לחניונים בתת הקרקע וכיוצ"ב. במקרה זה - תחויב הגשת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח, אשר תציג, בין היתר, את מיקום הכניסות, את החלוקות וההתאמה בין המבנים במגרש ו/או את היקפה, אורכה וחלוקותיה של חזית המגרשים המאוחדים. המבנן / המבנים החדשים יתוכננו יחד ויוגשו בהיתרי בנייה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ויבנו בהינף אחד. (5) החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. (6) קווי הבניין בתת הקרקע יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד. תכנית הבנייה המשותפת בתת הקרקע תבטיח חלחול בהתאמה לתמ"א 1. (7) בנייה משותפת במגרשים צמודים תהיה בכפוף ליידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.	
	חיזוק מבנים	4.
	במגרשים המסומנים ביעוד "מגבלות בנייה ופיתוח" יחולו ההוראות הבאות: 4.1. בשטח בו מסומנות מגבלות בניה ופיתוח יותר חיזוק מבנים בלבד ללא תוספת יח"ד. 4.2. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו והיקפו של הבניין. חזיתות המבנה והכניסה לבנין יושפצו בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתאשר הועדה המקומית. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש לרבות שיפור וחידוש החצר, אזור החניה, הגינה, השבילים והגדרות. 4.3. חומרי הגמר ועיצוב החזיתות למבנה יקבעו ע"י רשות הרישוי המקומית ולעת הוצאת היתר הבניה. 4.4. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש לרבות שיפור וחידוש החצר, אזור החניה, הגינה, השבילים והגדרות. 4.5. במבנה המיועד לחיזוק בלבד תחול חובת שיפוץ חזיתות תוך הקפדה על שילוב רכיבי החיזוק בעיצוב החזיתות החדשות, תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד למלוא גובהו והיקפו של הבניין בכפוף לאישור הועדה המקומית.	
	הוראות כלליות	5.
	תוספת זכויות	5.1
	תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות, הן להרחבת יח"ד קיימות בבניין והן כשילוב ביניהם.	
	שיקול דעת הועדה המקומית	5.2

	5.5.2. לא ינתן היתר לביצוע עבודות בניה וחיזוק על פי תכנית זו, אלא לאחר שהונחה דעתו של מהנדס הועדה כי מולאו הוראות שפורטו בנספח זה במלואן והוגשו ונבדקו על ידו כל המסמכים הנדרשים ולאחר שנמצא כי הבנייה במצבה הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, עומדת בעומסים הסיסמיים על פי דרישות התקן. 5.5.3. במקום שיש לתוספות הבניה לרבות לתוספת יחידות דיור, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאי מהנדס הועדה המקומית לדרוש תכניות ודו"חות כתובים, שימשו כבסיס להמלצתו בכל מקרה שנדרשת חוות דעתו, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים. 5.5.4. תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח 907, 909 ו-911 - תיאום עם רשות תעופה אזרחית.	
	5.6 הוראות מיוחדות	
	הוראות מיוחדות לתא שטח מס' 907 : 5.6.1. תנאי בהיתר בניה במתחם יהיה הסדרת זכות הדרך ברחוב קפלן לפי תכנית פת/1/312. 5.6.2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם יהיה הכנתן ואישורן של תכנית תנועה וחניה ותכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו. 5.6.3. בתכנית התנועה לא יותרו כניסות ויציאות למתחם מרחוב קפלן	

