

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/10/2024

מס' קומות מקסימליות: 14/10/2024

(סך הקומות המותרות: במבנה קיים + תוספת קומות)

זיקת הנאה	קו בניין				תבנית מקסימלית	מס' קומות מקסימליות	מגורים	שטח מגרש (מ"ר)	מקום/אזור	יעוד
	מרחק בין מבנים (במגרש עם מספר מבנים)	אחורי	צידי	קדמי						
רוחב רצועה בזיקת הנאה										
תוספת בנייה אינה מותרת (מסלול חיזוק ותוספת בנייה אינו חל באזור מוקד מיוחד)								(בכל מגרש)	מוקד מיוחד	יעוד לפי תוכנית מפורטת
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה								4000 מ"ר ומעלה	רחוב ראשי עירוני	
כל המרווח הקידמי	8	6	4	4 מ' מי	55%	9	עד 13 מ"ר (עבור מ"ד)	2600 – 4000 מ"ר		
בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	8	5	4					1500 – 2600 מ"ר		
	6	4	3					עד 1500 מ"ר		
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה								4000 מ"ר ומעלה	רחוב ראשי שכונתי	
כל המרווח הקידמי	8	6	4	3 מ' מי	55%	9	עד 13 מ"ר (עבור מ"ד)	2600 – 4000 מ"ר		
בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	8	5	4					1500 – 2600 מ"ר		
	6	4	3					עד 1500 מ"ר		
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה								4000 מ"ר ומעלה	רחוב מקומי	
עד 2 מ' מוקו מגרש	8	6	4	3 מ' מי	55%	7	עד 13 מ"ר (עבור מ"ד)	2600 – 4000 מ"ר		
	8	5	4					1500 – 2600 מ"ר		
	6	4	3					עד 1500 מ"ר		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית, שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.



מסלול הריסה ובניה

יעוד	מקום/אזור	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	אחוזי בנייה מעל ה-0.00		טיפולוגיה / סוג בינוי	תכנית (מתא שטח)		קומות			קווי בניין		זיקת הנאה רוחב רצועה בזיקת הנאה	מקדם צפיפות דירות קטנות (יח"ד לדונם)	תמהיל דירות קטנות	
				אחוזי בנייה כוללים (%)	אחוזי בנייה לכל שימוש		תכנית מקסימלית לפי סוג בינוי	מס' קומות מקסימליות לפי סוג בינוי	סך הכל קומות מקסימום	קדמי	צידי	אחורי					
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																	
מוקד מיוחד	מסלול הריסה ובניה אינו מותר (מסלול הריסה ובניה אינו מתאפשר במגרשים ששטחם 2600 מ"ר ומטה באזור מוקד מיוחד)	4000 מ"ר ומעלה	מגורים	500%	600%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+7+גג	0	4	6	כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	39	20%			
		2600 – 4000 מ"ר	הקצאה ציבורית	50%	קומות מסד מגורים	50%	ק+7+גג	4	21	6	20%						
		עד 2600 מ"ר	מסחר	50%	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	12	21	4	6	20%						
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																	
רחוב ראשי עירוני	מסלול הריסה ובניה אינו מותר (מסלול הריסה ובניה אינו מתאפשר במגרשים ששטחם 1500 מ"ר ומטה באזור רחוב ראשי עירוני)	4000 מ"ר ומעלה	מגורים	475%	550%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+5+גג	0	4	6	כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	37	20%			
		2600 – 4000 מ"ר	הקצאה ציבורית	50%	קומות מסד מגורים	50%	ק+5+גג	4	19	6	20%						
		1500 – 2600 מ"ר	מסחר	25%	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	12	19	4	6	20%						
		2600 – 1500 מ"ר	מגורים	475%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+5+גג	0	4	5	20%						
		1500 – 2600 מ"ר	הקצאה ציבורית	50%	קומות מסד מגורים	50%	ק+5+גג	4	19	5	20%						
		עד 1500 מ"ר	מסחר	25%	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	12	19	4	5	20%						
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																	
רחוב ראשי שכונתי	מסלול הריסה ובניה אינו מותר (מסלול הריסה ובניה אינו מתאפשר במגרשים ששטחם 1500 מ"ר ומטה באזור רחוב ראשי עירוני)	4000 מ"ר ומעלה	מגורים	450%	475%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+5+גג	0	4	6	כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	35	20%			
		2600 – 4000 מ"ר	הקצאה ציבורית	25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	9	16	3	6	20%						
		1500 – 2600 מ"ר	מגורים	450%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+5+גג	0	4	5	20%						
		2600 – 1500 מ"ר	הקצאה ציבורית	25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	9	16	3	5	20%						
		עד 1500 מ"ר	מגורים	450%	מרקמי - מגורים	50%	9	9	3	5	20%						
		4000 מ"ר ומעלה	מגורים	375%	מרקמי - מגורים	45%	9	9	3	6	20%						
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																	
רחוב מקומי	מסלול הריסה ובניה אינו מותר (מסלול הריסה ובניה אינו מתאפשר במגרשים ששטחם 1500 מ"ר ומטה באזור רחוב ראשי עירוני)	2600 – 4000 מ"ר	הקצאה ציבורית	25%	400%	מרקמי - מגורים	45%	9	4	6	עד 2 מ' מקו מגרש	30	20%				
		1500 – 2600 מ"ר	מגורים	375%	מרקמי - מגורים	400%	9	9	3	5				20%			
		עד 1500 מ"ר	הקצאה ציבורית	25%	מרקמי - מגורים	50%	7	7	3	5				20%			



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית, שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

כללי - הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

- (א) זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש. זכויות אלו גוברות ומחליפות זכויות בניה מתכניות קודמות. כל סטייה מאחוזי הבניה, ממספר הקומות ומהתכנית המותרת, יחשבו כסטייה ניכרת.
- (ב) שטחי ממ"ד כלולים בסך זכויות הבניה.
- (ג) זכויות הבניה בטבלה הינן זכויות הבניה מעל ה-0.00 הכוללות את השטחים העיקריים, שטחי השירות ושטחי המיגון (25% שטחי שרות ו-75% שטח עיקרי).
- (ד) מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות.
- (ה) יותרו, בנוסף לאמור בטבלה, שטחי שירות מתחת למפלס ה-0.00 בהתאם לגובה הבינוי: בבנייה עד 9 קומות, הזכויות הן 80% משטח המגרש* 3 קומות תת"ק; בבנייה מעל 9 קומות, הזכויות הן 80% משטח המגרש* 5 קומות תת"ק.
- (ו) מספר הקומות המצוין נספר מגובה מפלס הכניסה הקובעת וכולל את קומת הקרקע, אך לא את קומת היציאה לגג.
- (ז) מספר הקומות בטבלה כולל את קומות ההקצאה המבונה והחזית הפעילה במבנה, ככל וישנן.
- (ח) במקומות בהם מתאפשרת מכח הטבלה בנייה עד 9 קומות תותר קומה עשירית בתכנית של עד 60% ביחס לקומה שמתחתיה ובנייה של לפחות 2 מ' מהחזית הקדמית, ובתנאי שהגובה מהכניסה הקובעת למפלס המגורים העליון לאחר הוספת הקומה העשירית הינו 29 מ'. קומה נוספת זו לא תבוא במניין חישוב הזכויות.
- (ט) מרפסות בשטח של 12 מ"ר יתווספו לזכויות המותרות מעל הכניסה הקובעת.
- (י) ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי בלבד – בתוך גבולות החלקה ומעל גובה של 5 מ', ועד 1.2 מ' מעבר לקווי הבניין הצדי והאחורי, לשיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם לתנאי המגרש ובכפוף לפרסום לפני סעיף 149.

הערות למסלול חיזוק ותוספת בנייה:

- (א) הזכויות במסלול זה הן נפחיות, כלומר מוגבלות במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות. ההיקף המקסימלי האפשרי של הזכויות במסלול זה הוא מכפלת התכנית במס' הקומות.
- (ב) קו הבניין יהיה כרשום בטבלה, או לפי תכנית מאושרת (הקטן מבין השניים).
- (ג) במבנה בו חורג הבינוי הקיים מקו הבניין הקדמי שלא כדין – לא תותר כל תוספת קומות במסלול זה.
- (ד) תותר גמישות בקווי הבניין לצורכי מיגון בהתאם להנחיות תמ"א/40/א/1, ולא תחשב כסטייה מתוכנית זו.
- (ה) לצורך חיזוק, תותר חריגה של עד 0.5 מ' מקווי הבניין המותרים עפ"י התכנית המאושרת החלה על המבנה, ולא תחשב כסטייה מתוכנית זו, ובלבד שהחריגה תעלה בקנה אחד עם הנדרש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים, כפי שיאושרו בבקשה להיתר.
- (ו) תותר הפחתה של עד 50% מן המרווח הצדדי ו/או המרווח האחורי ו/או המרווח בין בניינים במגרש (ככל וישנם), לצרכי חיזוק ומיגון ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה ולא תחשב כסטייה ניכרת, ובתנאי כי המרחק בין בניינים לא יפחת מ-4 מ'. וכן, במקרה בו חורג הבינוי הקיים מקווי הבניין הצדיים ו/או אחוריים ו/או המרווח בין בניינים במגרש (ככל וישנם) המוגדרים בטבלה – חריגה מקווי הבניין, לצרכי חיזוק ומיגון ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה, לא תיחשב כסטייה מתוכנית זו.
- (ז) תותר בניה בקו בנין צידי 0 ללא פתחים, לצרכי חיזוק ומיגון ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה, ובתנאי שהמרווח הקדמי פנוי משימושים מאושרים.
- (ח) מס' יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית קיימת – בקומה העליונה בבניין הקיים.
- (ט) במגרשים עם חזית פעילה (בהתאם לסימון "חזית עם הנחיות מיוחדות") תינתן תוספת של 15% אחוזי בניה משטח המגרש עבור שימושי חזית פעילה ובמסגרת נפחי הבניה וקווי הבניין המותרים.
- (י) במגרשים בסיווג "אזור התחדשות – רחוב מקומי" במבנים הכוללים 4 קומות מגורים ומעלה לפי תכנית מאושרת, תתאפשר תוספת קומת מגורים מעבר למצוין בטבלה, עד 8 קומות סה"כ. יובהר, כי במניין הקומות המאושרות לא יכללו קומות עמודים.

הערות למסלול הריסה ובניה

- (א) במסלול זה היקף הזכויות הוא בהתאם לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל.
- (ב) על אף האמור בטבלה לנושא קומות מסד, ניתן יהיה להמיר קומות מסד לקומות מגדליות ובלבד שיותר לפחות 3 קומות מסד – קומת רחוב ועוד שתי קומות מעליה, ללא חריגה מסך הקומות המותרות.
- (ג) שטח קומה טיפוסית של מגדל לא יעלה על 650 מ"ר.
- (ד) ניתן לבנות יותר ממבנה אחד במגרש, במקרה זה יתווסף להיתר הבניה נספח המציג את העמדת כלל המבנים במגרש.
- (ה) ההקצאה הציבורית תמוקם בקומת הקרקע במסד ו/או בקומה שמעליה בלבד.
- (ו) קו הבניין הקדמי יקבע ביחס לזכות הדרך ו/או התשתית המקודמת בעיר, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות, כל סטייה מקו בניין זה תחשב כסטייה ניכרת.
- (ז) במגרשים בהם ההקצאה הציבורית מחייבת שטחים פתוחים צמודים, שטחים פתוחים אלו יתווספו מעבר למחויב לטובת ניהול הנגר, כך שתכנית קומות המסד תצמצם בהתאם.
- (ח) במסלול הריסה ובניה עם איחוד חלקות: קווי הבניין וזכויות הבניה יחושבו בהתאם לשטח המגרש המתקבל מסך שטחי החלקות.

(ט) במגרשים ברחוב ראשי שכונתי עם חזית פעילה (בהתאם לסימון "חזית עם הנחיות מיוחדות") תינתן תוספת של 15% אחוזי בניה עבור שימושי חזית פעילה.

(יא) על אף האמור בטבלה לנושא תכסית קומות מסד ציבוריות או מסחר, בחלקות הכוללות חזית עם הנחיות מיוחדות ניתן יהיה להרחיב את תכסית הבנייה של שתי הקומות הראשונות עד קווי הבניין, במסגרת נפחי וזכויות הבנייה המותרים. תכסית הבניין מעל שתי הקומות הראשונות לא תחרוג מהתכסית המקסימלית המפורטת בטבלה.

