



קרקע ושימושים

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים בהתאם לתכנית מאושרות.</p> <p>2. לאורך רחוב ראשי - שימושי חזית פעילה כקבוע בהגדרה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תחולת התכנית:</p> <p>תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' תיקון 109 (תשע"ו -2016) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.</p> <p>1. התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.5.2005.</p> <p>2. תכנית זו אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה על פי תכנית מאושרת או צו בית משפט.</p> <p>3. תכנית זו חלה גם על בניי מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושרות), אך איננה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם. תכנית זו אינה פוגעת באפשרות לממש זכויות לפי תכנית מאושרת ובהתאם להוראות החוק.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו, במסלול הריסה ובנייה בלבד, במקרים הבאים:</p> <p>א. בקטגוריית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים ביעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית.</p> <p>ב. במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות על פי הוראות תכנית זו. במקרה כזה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים.</p> <p>ג. מבני "רביעייה" - מבנים שהנם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור.</p> <p>5. על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 38 / 3א גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12, 13, 14 שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית. בנוסף יחול גם כל האמור בנספח מספר 2 של תמ"א 38 - נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.</p> <p>6. זכויות הבניה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן.</p> <p>7. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו - ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.</p>





רחובות ראשיים עם חזית פעילה (כמסומן בנספח המתחמים)

ב

בהיתר להריסה ובניה מחדש:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת - בטלים.
2. מעטפת הבנין
3. קווי בנין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: עד 10 קומות (או עד 12 קומות במגרשים מעל 1000 מ"ר, כמפורט בסעיפים 8-9 להלן ובהערות לטבלה 5).
4. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5 (והערה 4 לטבלה).
5. תקרת הזכויות נקבעת על פי גודל המגרש.
6. במגרשים פינתיים הכניסה לחניון תהיה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
7. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
8. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:
 - 7.1 תותר בנייה משותפת בעד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מירבי.
 - 7.2 זכויות הבנייה בכל מגרש יוגדלו בהתאם לסכום שטחי המגרשים.
 - 7.3 הבנין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2) בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ככל הנדרש, ויבנה בהינף אחד.
 - 7.4 החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבנין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.
 - 7.5 תותר בניה על קרקעית בקו בנין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.
 - 7.6 בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש 'קדמי'), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש 'עורפי') יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה 6 לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.
8. במקרים של איחוד חלקות על ידי תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ"ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף זכויות של 30% משטח המגרש, או הפרשת מגרש לצורכי ציבור, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, ויקבעו הוראות עיצוב אדריכלי לנושא שבירת המאסה ונסיגות. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.
9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.
10. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי או האחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.





11. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).

12. חזית פעילה :

12.1 בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ- 15% מזכויות הבניה במגרש.

12.2 מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם המסחר קיים בפועל או מאושר.

12.3 גובה הארקדה יהיה בין 4.00-4.50 מ'.

12.4 במרווח הקידמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרוחב.

12.5 בכל בנין תהא כניסה נפרדת למגורים.

בהיתר לחיזוק ותוספות :

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים :

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.

2. תותר תוספת של קומה מלאה אחת, וקומת גג חלקית (על פי ההגדרה בסעיף 1.9), על הבנין הקיים.

3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).

4. ארקדה קיימת תישמר פתוחה, וישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד תכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.

5. במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.

6. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.

7. קווי בנין לתוספות הבניה : לפי טבלה 5.

ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.

8. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).



רחבי העיר (כמסומן בנספח המתחמים)

בהיתר להריסה ובניה מחדש :

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש באזורים השונים (A B C D) בתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת – בטלים.

2. מעטפת הבנין - קווי בנין : כמפורט בטבלה 5. גובה בניה : 6-10 קומות.

3. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.

4. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5 (והערה 4 לטבלה).





5. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
6. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:

- 6.1 תותר בנייה משותפת של עד 2 מגרשים בלבד. אם שטחם הכולל קטן מ-1 דונם, ניתן לבנות במשותף יותר משני מגרשים, עד שטח מצטבר העובר את סף 1 דונם.
- 6.2 שטח מגרש מינימלי יקבע לפי השטח המצרפי של המגרשים.
- 6.3 הבנין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז ס"ק 2), בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ככל הנדרש, ויבנה בהינף אחד.
- 6.4 החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבנין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.
- 6.5 תותר בניה על קרקעית בקו בנין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.
- 6.6 בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש 'קדמי'), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש 'עורפי') יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה 6 לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.
7. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).
8. במגרשים בהם קיים בפועל או מאושר מסחר בקומת הקרקע, רשאי מוסד תכנון לחייב חזית מסחרית.

בהיתר לחיזוק ותוספות:

- מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות באזורים השונים (A B C D) בתנאים הבאים:
1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.
 2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).
 3. תותר תוספת שתי קומות מלאות, וקומת גג חלקית (על פי ההגדרה בסעיף 1.9), על הבנין הקיים.
 4. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.
 5. קווי בנין לתוספות הבניה: לפי טבלה 5.
 6. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.
 6. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.
 7. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).
 8. במגרשים בהם קיים בפועל או מאושר מסחר בקומת הקרקע, רשאי מוסד תכנון לחייב חזית מסחרית.





מרקם לשימור (כמסומן בנספח המתחמים)

ד

בהיתר להריסה ובניה מחדש:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת - בטלים.
2. מעטפת הבנין - קווי בנין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: עד 8 קומות
3. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מ- 400 מ"ר (והערה 4 לטבלה).
4. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
5. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).



בהיתר לחיזוק ותוספות:

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים:

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.
 2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).
 3. תותר תוספת שתי קומות מלאות, וקומת גג חלקית (על פי ההגדרה בסעיף 1.9), על הבנין הקיים.
 4. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.
 5. קווי בנין לתוספות הבניה: כמפורט בטבלה 5.
- ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.
6. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).



מגרשים מיוחדים (כמסומן בנספח המתחמים)

ה

בהיתר להריסה ובניה מחדש:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף (לרבות זכויות לחדרים על הגג באם ישנן), ללא תוספת זכויות מכוח תכנית זו.
2. גובה הבניה יהיה על פי תכנית מאושרת.
3. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור.
4. קווי בנין: כמפורט בטבלה 5
5. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.





בהיתר לחיזוק ותוספות :

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים :

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.
 2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).
 3. תותר תוספת שתי קומות מלאות, וקומת גג חלקית (על פי ההגדרה בסעיף 1.9), על הבנין הקיים.
 4. קווי בנין לתוספות הבניה : כמפורט בטבלה 5.
- ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.
5. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.
 6. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח (מספר וגודל דירות).



1

שמירה על תבנית הבניה (כמסומן בנספח המתחמים)

בהיתר להריסה ובניה מחדש :

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף (לרבות זכויות לחדרים על הגג באם ישנן), ללא תוספת זכויות.
2. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור.
3. גובה הבניה יהיה על פי תכנית מאושרת.
4. קווי בנין : לפי תכנית מאושרת.

בהיתר לחיזוק מבנים :

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים :

1. יותר חיזוק של המבנה, זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף (לרבות זכויות לחדרים על הגג באם ישנן), ללא תוספת זכויות.
2. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור.
3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.
4. קווי בנין לתוספות הבניה : לפי תכנית מאושרת.

ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין הקדמי והקדמי העילי של הממ"ד, יהיו בהמשך לחזית הבנין הקיים. קו הבנין האחורי לממ"ד יהיה עד 3 מ'. לא יותר שינוי מקו בנין קדמי לבניית ממ"ד.



הוראות בינוי

2

1. בחיזוק ותוספות, במגרשים בהם גודל המגרש מאפשר זאת, ניתן יהיה לבנות אגף נוסף בתחום קווי הבניין בתכנית זו בחלופה לתוספת הקומות על הבניין הקיים. האגף ייבנה בצמידות לבנין הקיים, ובשטח של יתרת הזכויות שלא מוצו.





2. במגרשים מעל 1,800 מ"ר, ובמגרשים שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ' (שהנם חלקה אחת או בנייה עם קיר משותף של חלקות צמודות), בהריסה ובניה, יותר פיצול הבינוי למבנים נפרדים, ותידרש הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, לבחינת הצורך בהתאמות עיצוביות כגון: אופן פיצול הבניה, קיטוע החזית למקטעים קצרים וכדומה. המרווח בין המבנים יהיה בהתאם לקו הבניין הצדדי ותותר הוספת קומה מעל הקבוע בטבלה 5, וללא תוספת זכויות, למעט, ככל שיידרשו, זכויות לשטחי שירות בהיקף עד 10%.

מספר וגודל דירות

ח



1. בהריסה ובניה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ:
 - 20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר;
 - 40% יחידות דיור ששטחן בין 75-90 מ"ר;
 - 20% יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 75 מ"ר.
2. שטח יחיד חדשה לא יפחת מ- 50 מ"ר.
3. בחיזוק ותוספות, מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית - בקומה העליונה בבניין הקיים.
4. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.





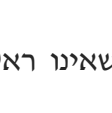
בניה בקומת הקרקע

ט



1. בניה בקומת הקרקע בהריסה ובניה מחדש
 - 1.1. לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ"ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבנין, ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ- 100 מ"ר.
 - 1.2. תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידי של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. בשיכונים טוריים - ראו סעיף 4.1.2 יב' להלן. בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי - ראו סעיף 4.1.2 יג' להלן.
 - 1.3. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה).
 - 1.4. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספות
 - 2.1. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו.
 - 2.2. שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה.
 - 2.3. תותר בניית דירות בקומת העמודים בתנאים הבאים (במצטבר):
 - גובה קומת העמודים תואם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה.
 - הדירות ייבנו בחזית האחורית והצידי של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. בשיכונים טוריים - ראו סעיף 4.1.2 יב' להלן. בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי - ראו סעיף 4.1.2 יג' להלן.



	<p>2.4. לפחות 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל דיירי הבנין. השטח המשותף יכלול לובי, ושימושים כגון חדר מדרגות, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה וכדומה. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב, ליצירת חזית פעילה. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית קיימת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ 100 מ"ר.</p> <p>2.5. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה).</p> <p>2.6. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי.</p>	
	<p style="text-align: right;">מרפסות</p> <p>1. בהריסה ובניה וכן בחיזוק ותוספות, תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 14 מ"ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תכנית זו (קווי בנין, נסיגות נדרשות).</p> <p>2. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.</p>	י
	<p style="text-align: right;">גובה קומה</p> <p>1. גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.00-3.50 מ' ברוטו.</p> <p>2. גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4.00-4.50 מ' ברוטו.</p>	יא
	<p style="text-align: right;">שיכונים טוריים</p> <p>1. במבני שיכונים טוריים בני שלוש קומות ומעלה, במסלול חיזוק ותוספות, בשיקול דעת הוועדה המקומית, יותרו:</p> <p>1.1 ממ"דים ליחידות דיור להן אין חזית צדדית, בחריגה של 50% מקו הבניין הקדמי או האחורי, ובכפוף לביצוע פרסום כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>1.2 בתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע קירות ממשכיכים של ממ"דים בלבד ורכיבי חיזוק, באופן שיפגע בצורה המינימאלית בתחום זיקת ההנאה.</p> <p>2. בשני המסלולים (חיזוק ותוספות; הריסה ובניה) תותר הפניה של יח"ד לחזית קדמית בקומת הקרקע, בתחום קווי הבניין בלבד (וממ"דים בחריגה אפשרית כאמור לעיל), ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין; הצמדת גינה תותר בחזיתות אחורית וצדדית בלבד, אלא אם מדובר במגרש הגובל ביותר מרחוב אחד, כאמור בסעיף 4.1.2 יג' ס"ק 1 להלן.</p>	יב
	<p style="text-align: right;">בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי</p> <p>1. יותרו דירות בקומת הקרקע, אך לא תותר הפנייתן לרחוב ראשי. הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>2. במגרשים פינתיים בקטגוריית רחוב ראשי, בהם חזית אחת פונה לרחוב שאינו ראשי, באותה חזית קו הבניין בקומת הקרקע יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>3. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף באחת משתי החזיתות ולא בשתיהן, בשיקול דעת הוועדה המקומית, ובלבד שיישמרו תכסית פנויה של 15% לפחות, אפשרות מעבר תשתיות ציבוריות ועומק אדמה גננית לנטיעות.</p>	יג



יד	זיקת הנאה
	<p>1. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה ברשם המקרקעין. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהאמור בטבלה 5.</p> <p>2. ברחבי העיר ובמגרשים מיוחדים, תרשם זיקת הנאה במרווח הקדמי, בצמידות לגבול המגרש, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.</p> <p>3. תחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות והמעברים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה.</p> <p>4. יותרו עמודים בתחום זיקת ההנאה לתמיכת הקומות העליונות, בקו בניין קדמי 5 מ'.</p> <p>5. ברחובות ראשיים, במגרשים פינתיים, תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.</p> <p>6. ככל שתתאפשר סגירת חורף בתחום זיקת ההנאה, תהיה זו פתוחה לציבור בכל עת ללא מגבלה, ותיבנה במרחק של 2 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי. ככל שתתאפשר סגירת חורף מתחת לארקדה יותר מעבר פנוי ברוחב שלא יפחת מ 1.50 מ' מקצה הסוכך ועד חזית הבנין בקומת הקרקע.</p>

4.2	יעוד לפי תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות ב'
4.2.1	<p>יעודי קרקע ושימושים</p> <p>ככל שתוכן במתחם תכנית מפורטת, שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו: מגורים ודוור מכליל, מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה, ובריאות, מוסדות ממשל, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש.</p> <p>עד לאישור תכנית מפורטת כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות ולהוראות תכנית זו.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>מתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות (כמסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות ב' ובנספח המתחמים)</p> <p>1. במתחמים אלו רשאי מוסד תכנון להתיר קידום התחדשות באחד משני מתוויים: התחדשות מגרשית כמפורט בפרקים 4.1, 5, 6, ו-7 לתכנית, או על ידי הכנת תכנית מפורטת במתחם.</p> <p>2. בכל אחד מהמתוויים יחולו התנאים הרלוונטיים הקבועים בתכנית זו, ולעת מימוש אחד מהמתוויים, השני יבוטל.</p> <p>3. זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו להתחדשות מגרשית לא יחשבו כזכויות רלוונטיות למצב המאושר לעת קידום תכנית מפורטת, שכן אינן זכויות מוקנות.</p> <p>4. ככל שתקודם התחדשות מתחמית במתחמים אלו, יינתן בהם מענה נוסף לצורכי ציבור.</p> <p>5. על תכניות מפורטות שתקודמנה על פי סעיף זה יחולו כל ההוראות המפורטות בפרק 4.3.2 א' ס"ק 2 בתכנית זו.</p>





<p>עירוני מעורב</p>	<p>4.3</p>
<p>יעודי קרקע ושימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו: מגורים ודיור מכליל, מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה, בריאות, מוסדות ממשל, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש. עד לאישור תכנית מפורטת כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>מתחמים להכנת תכניות מפורטות (כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים)</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה: הכנת תכנית מפורטת הכוללת פינוי בינוי (עד אשר תמומש תכנית מפורטת, יותר חיזוק מבנים קיימים עפ"י הוראות סעיף 3 להלן).</p> <p>2. התכניות תהיינה כפופות לעקרונות התכנון הבאים:</p> <p>2.1 גבול התכנית יהיה בתוך גבולות המתחם המסומן בתשריט ובנספח המתחמים. ניתן יהיה להגיש תכנית על חלק ממתחם ובלבד שתוגש תכנית צל ויוכח כי ניתן יהיה לתכנן תכנית ראויה על החלק הנותר. גבול תכנית הצל ייקבע בשיקול דעת מוסד התכנון, ויכלול לפחות בלוק עירוני המוקף מכל כיוונו ברחובות (או לפי העניין, שביל או שטח ציבורי אחר המהווה תיחום ברור לבלוק). במקרה כזה גודל מינימלי לתכנית יהיה כ- 2 דונם. עם זאת, גודל מינימלי לתכנית מפורטת בשכונת תל גיבורים, בהתאמה למדיניות שאושרה לשכונה יהיה 1 דונם.</p> <p>2.2 התכנית המפורטת תתיחס לנושאים הבאים: בניה לאורך צירי מתע"ן, כולל התייחסות לדיור מכליל ותקני חניה (לרבות התייחסות למדיניות חניה מחוזית), פיתוח מרחב ציבורי איכותי ונגיש, נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני, מיקרו אקלים והפחתת איי חום, עצים בוגרים, ניהול נגר עילי, פיתוח גגות של מבני ציבור כגגות מגוננים ו/או עם מתקנים פוטו-וולטאים, התארגנות אתר.</p> <p>2.3 בתכנית מפורטת יינתן מענה לצרכי ציבור (בשטחי רצפה ו/או קרקע לצרכי ציבור), בהתאם לבדיקה פרוגרמטית ברמה שכונתית, אשכולית וכלל עירונית, כולל התייחסות להפקעה לצורך הרחבת דרך.</p> <p>2.4 מוסד תכנון יהיה רשאי לדרוש ממגיש התכנית התייחסות לסביבה הקרובה שמחוץ לגבול התכנית לרבות הכנת תכנית צל לשטח זה. נושאי ההתייחסות יהיו יחודיים לכל מתחם ויקבעו ע"י מוסד התכנון לעת הכנת התכנית המפורטת. נושאים אלו יכללו בין היתר התייחסות לבינוי גובל, שטחי ציבור, מערכת הסעת המונים, מערך שבילי אופניים והולכי רגל, מוקדי שימור, קישוריות לשטחי ציבור וכיוצ"ב.</p> <p>2.5 תכנית מפורטת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה, תקבע הוראות בדבר הגשת סקר היסטורי ו/או תכנית דיגום (לפי הענין) לרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2.6 מספר הקומות, זכויות הבניה, ותמהיל השימושים יקבעו בתכנית המפורטת עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון.</p> <p>2.7 תכנית מפורטת תכלול נספחים ומסמכי רקע ככל הנדרש לבחינת ההיבטים החברתיים, התנועה, בינוי, סביבה, מערכות ותשתיות סובבות, ניקוז ושלביות הכל על פי דרישת מוסד התכנון.</p> <p>2.8 גודל יח"ד לא יפחת מ- 45 מ"ר (שטח כולל).</p>	<p>א</p>





4.3	עירוני מעורב
	<p>3. על אף האמור, ניתן להוציא היתרי בנייה טרם אישור תכנית מפורטת במקרים הבאים:</p> <p>3.1 חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת.</p> <p>3.2 בניה לפי תכנית מאושרת, לרבות הרחבת דירות (במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרת), הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים (לפי התכנית המאושרת החלה), וכן תוספת מרפסות.</p> <p>3.3 שימור, שיפוץ, תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.</p>





5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מסלול חיזוק ותוספות						מסלול הריסה ובניה						מקום בניין / כמסומן בנספח המתחמים המחייב	יעוד				
תוספת ליחיד קיימת (מ"ר)	תוספת קומות מעל הקיים	קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים - רוחב רצועת זיקת הנאה)				קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים - רוחב רצועת זיקת הנאה)				מספר קומות מעל הכניסה הקובעת מכסימום	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מכסימום			אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע (%) מכסימום	גודל מגרש מזערי (מ"ר)		
		אחורי	צידי	קדמי		אחורי	צידי	קדמי									
				קו בניין בקומת גג	קדמי (קרקע)			קו בניין בקומת גג	קדמי (קרקע)			קדמי עילי					
עד 25 מ"ר כולל ממ"ד	1.65	3.00	2.70	6.00	7.50 (7.50)	3.00	4.00	3.00	6.00	7.50 (7.50)	3.00	10	425	485	600	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	
				5.00	4.00 (2.00)	2.00	3.00	2.70	5.00	4.00 (2.00)	2.00	6	255	285	400		רחבי העיר A
				5.00	4.00 (2.00)	2.00	4.00	3.00	5.00	4.00 (2.00)	2.00	7	255	335	400		רחבי העיר B
				6.00	5.00	3.00	4.00	3.00	6.00	5.00	3.00	8	340	385	400		רחבי העיר C
	2.65	3.00	2.70	2.70	6.00	5.00	3.00	4.00	3.00	6.00	5.00	3.00	8	340	385	400	רחבי העיר D
					6.00	5.00 (2.00)	3.00	4.00	3.00	6.00	5.00 (2.00)	3.00	8	340	385	400	מרקם לשימור
					לפי תכנית מאושרת											מגרשים מיוחדים	
					לפי תכנית מאושרת											לפי תכנית מאושרת	
					לפי תכנית מאושרת											לפי תכנית מאושרת	
					לפי תכנית מאושרת											לפי תכנית מאושרת	
ממ"ד	ל"ר	לפי תכנית מאושרת				לפי תכנית מאושרת				לפי תכנית מאושרת			שמירה על תבנית הבניה				

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.



א. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.

ב. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות.

ג. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

ד. מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבנין ובהתאם לסעיף 4.1.2 י (מרפסות).

ה. קווי בנין מותרים בתת הקרקע: צידי ואחורי 0, ובלבד תישמר תכנית פנויה חדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש; קדמי 2.00 מ'. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבנין למרתף רק באחת מהחזיתות, בשיקול דעת הוועדה המקומית.

ו. קו בניין קדמי לעמודים של ארקדה ברחוב ראשי יהיה 5.0 מ'.

ז. תותר בניית מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ללא מגבלת קומות.

ח. מספר וגודל הדירות יהיה כמפורט בהוראות התכנית (סעיף 4.1.2 ח מספר וגודל דירות).

ט. במקרה של הפקעה מכוח תת"ל/ 71/ א, קו הבניין הקדמי יהיה בהתאם לגבול החלקה טרם אישור התת"ל, או לפי תחום ההפקעה, הגדול מביניהם, ובכל מקרה לא יחרוג לתחום ההפקעה. זכויות הבנייה תהיינה משטח המגרש החדש (לאחר ההפקעה) לפי הקבוע בטבלה או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת.

י. קווי הבנין המופנים אל כביש 20 (נתיבי איילון) במבנים הסמוכים לכביש (קו בניין צדדי או אחורי), יהיו בהתאם לקווי הבנין המאושרים או הקיימים בהיתר.

יא. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.

יב. במגרשים בהם קיים בין גבול המגרש הקדמי ובין הרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, יותר בשיקול הוועדה המקומית שינוי בקו הבניין הקדמי עד לקו 0, בהתאם לנסיבות המקרה, ובלבד שתשמרנה הנסיגות היחסיות בקומת הקרקע והגג.

יג. במבנה קיים, בגובה עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועדה המקומית, מבלי לגרוע משיקול דעתה בכלל הקטגוריות, אם להתיר את חיזוקו של המבנה או לחייב התחדשות במסלול הריסה ובניה.

יד. **במתחמים להכנת תכניות מפורטות** יותרו: בניה לפי תכנית מאושרת, חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת; הרחבת דירות (במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרת); הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים (לפי התכנית המאושרת החלה); תוספת מרפסות; שימור; שיפוץ; תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.





הערות למסלול הריסה ובניה:

1. זכויות הבניה המירביות תהיינה על פי מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת בטלים.
2. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבניה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.
3. זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שרות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בהיקף נמוך מ 25%.
4. לצורך מימוש התחדשות במגרש, תותר הפחתה של גודל המגרש המינימלי בשיעור של 10% מהשיעור המצוין בטבלה, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (בקטגוריית רחוב ראשי, הפחתה כאמור רק ביחס לגודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר).
5. בבניה משותפת במגרשים צמודים, תותר בניה בקו בנין צדדי 0 (בניה בקיר משותף) ובקו בנין אחורי תחתי 0 (חניון משותף). לא יותר קו בנין 0 אחורי עילי.
6. בבניה משותפת במגרשים קדמי ועורפי, כאשר המגרש הקדמי ברחוב ראשי והמגרש העורפי ברחבי העיר, יקבל המגרש העורפי תוספת של קומה אחת ותוספת של עד 65% לזכויות הבניה.
7. בקטגוריות רחובות ראשיים, רחבי העיר D ומרקם לשימור, קו הבניין הקדמי לקומת גג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.
8. ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב' ס"ק 8-9, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן:
במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 660%.
במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.
9. מגרש ברחוב ראשי, ששטחו קטן מ-540 מ"ר, וגובל במגרשים שכבר התחדשו או שאין היתכנות להתחדשותם, ולפיכך אינו יכול להתאחד עימם, יוכל להתחדש לפי זכויות הבניה והקומות של קטגוריה רחבי העיר D, כאשר יתר ההנחיות לפי קטגוריית רחוב ראשי, על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון, ובתנאי של יידוע הציבור על פי סעיף 6.1 לתכנית.



הערות למסלול חיזוק ותוספות:

10. תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים על פי חוק, בכפוף להוראות קווי בנין לממ"דים בתכנית זו. בחיזוק מבנים יותר למקם רכיבי חיזוק, לא כולל ממ"דים, עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין.
11. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, בנוסף לתוספת הקומות העיליות (גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו).
12. קווי הבניין יהיו לפי האמור בטבלה זו, או לפי הבנין הקיים (בהיתר), הנמוך מבין השניים. למרות האמור בטבלה: מוסד תכנון רשאי לאשר בנית ממ"ד עפ"י קווי הבנין המפורטים בסעיף 4.1 בהוראות תכנית זו.
13. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ-25 מ"ר לדירה, גוברים קווי הבניין.





6. הוראות נוספות .6

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח, אשר תתייחס בין השאר להיבטי תנועה חניה ותימרור (לרבות פריקה וטעינה במגרשים עם חזית פעילה), ניקוז, עצים בוגרים ונטיעות, פתרונות אדריכליים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, וכן התייחסות לחזית חמישית.</p> <p>1.1. נספח תנועה יערך ע"י יועץ/מהנדס תנועה מוסמך בלבד.</p> <p>1.2. תכנית פיתוח ונוף תערך ע"י אדריכל נוף.</p> <p>2. היתר ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר יכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, הכוללת פירוט לפי סעיף 6.2 בהוראות התכנית.</p> <p>3. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, ייעשה במקרים הבאים בלבד:</p> <p>3.1. בניה משותפת בקו בניין צידי 0.</p> <p>3.2. הוספת קומה למגרש עורפי בעת בניה משותפת עם מגרש קידמי.</p> <p>3.3. "התאמות עיצוביות" כקבוע בסעיף 4.1.2 ז' ס"ק 2 בהוראות התכנית, הכוללות תוספת קומה למבנים.</p> <p>3.4. הוספת ממ"דים בחריגה המותרת בתכנית מקו הבניין, במסלול חיזוק.</p> <p>3.5. תוספת קומות במגרשים גדולים ברחוב ראשי שאינם נדרשים לתכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>3.6. התחדשות מגרשית במגרשים ברחוב ראשי ששטחם קטן מ-540 מ"ר וגובלים במגרשים איתם לא ניתן להתאחד.</p> <p>4. תנאי להיתר יהיה הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.</p> <p>5. לאורך רחוב המיועד לתנועת מתעיין והעדפה לתח"צ - תיאום ואישור הרשות המוסמכת.</p> <p>6. בקשה להיתר אשר תבקש לשנות את קו הבניין או להוסיף זכויות בניה לעומת תכנית מאושרת, בתחום קווי הבניין של דרך מס' 20, (נתיבי איילון) תידרש לקבל את אישורה של המועצה הארצית (ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה).</p> <p>7. תנאי להיתר בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה, יהיה הגשת סקר היסטורי ו/או תכנית דיגום (לפי הענין) לרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>8. תנאי להיתר בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה - אישור משרד הבריאות.</p> <p>9. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים נשלפים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. לא תותר החדרת עוגנים לתחום זכות הדרך של כביש 20 (נתיבי איילון). התקנת עוגנים בחלקות סמוכות לצירי מתעיין יידרשו לאישור הרשות המוסמכת.</p> <p>10. תנאי למתן תעודת גמר למגרש שאינו חלקה רשומה - פתיחת תיק תצ"ר להסדרת הרישום בקרקע.</p>	





6.2	תכנית עיצוב
	<p>בקשה להיתר ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר, תכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שתיערך בתאום עם אדריכל העיר, ותאושר על ידי הוועדה המקומית, שתכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת מבנים, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקבועות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת קרקע פעילה) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור, נספח תנועה וחניה, נספח ניקוז. 2. תכנון פיתוח ונוף, התייחסות לבתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעות ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עלי, חניית אופניים ורכב דו גלגלי. 3. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים, לרבות פירוט מערכות ומתקנים טכניים שימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית. 4. בבניינים הכוללים מסחר, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. פירוט כניסות למסחר, למגורים ולאזורי השרות, פירוט מפלסים וחומרי גמר של פיתוח השטח, גדרות ופרטים אופייניים. 4.2. פירוט בדבר ארקדה, שילוט, עיצוב חלונות ראווה, סגירות חורף, הסתרת מתקנים וכל מרכיב אחר שיש לו השפעה על המרחב הציבורי. 4.3. הצגת פתרונות למניעת מפגעים, לרבות אמצעים לפליטת אוורור מבתי אוכל, פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שומנים, פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת.



6.3	הערות לטבלת הזכויות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה / בבניה החדשה המוצעת. 2. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללת או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.



6.4	סטיה ניכרת
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעטפת הבניין המוגדרת על ידי קווי הבניין, מספר הקומות והנסיגות על פי הוראות תכנית זו מהווה את המסגרת המירבית המותרת, וכל סטיה ממנה תחשב לסטיה ניכרת, למעט במגרשים שצורתם אי רגולרית ומגרשים חריגים. במקרים אלו רשאי מוסד תכנון להפחית עד 10% מן המרווחים הצדדיים והאחוריים, ובלבד שבוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה; וכן למעט אלמנטים לחיזוק מבנים (לא כולל מ"דים) בחריגה עד 50 ס"מ מקווי הבניין.



	סטיה ניכרת	6.4
	<p>2. זכויות הבניה המירביות על פי הוראות התכנית, מגדירות את מקסימום זכויות הבניה שניתן לאשר על פי תכנית זו. לא תינתן הקלה לתקרה זו, כל תוספת זכויות תהא סטיה ניכרת.</p> <p>3. מגבלות המעטפת גוברות על אחוזי הבניה הפוטנציאליים, ואם לא ניתן לממש את אחוזי הבניה במסגרת מגבלות המעטפת, יופחתו אלה בהתאם.</p> <p>4. כאמור בהערה ד' לטבלה 5, המרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבניין. הבלטתן מעבר לקווי הבניין תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>5. סגירת מרפסות שנבנו מכוח תכנית זו, צרופן לשטח הדירות ושימוש בשטחן לכל מטרה אחרת יהוו סטיה ניכרת להוראות התכנית.</p>	

	חניה	6.5
	<p>1. תקן חניה למגורים לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה, ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים:</p> <p>2.1 ברצועה (המסומנת בנספח המתחמים, ובתשריט כתחום השפעה משני צדי ציר מערכת הסעת המונים) שרוחבה 150 מ' מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה: התקן לא יעלה על 0.6:1. אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.</p> <p>2.2. בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות (המסומנות בנספח המתחמים, ובתשריט כמעגלי תחום השפעה), התקן יהיה לפי התקן התקף, ולא יותר מ-1:1. ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, אזי תקן החניה לא יעלה על 0.8:1, או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.</p> <p>3. לשימושים מסחריים/בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי, ובכל מקרה לא מעל לתקן החניה התקף לסביבת מתע"ן. החניה לשימושים אלו תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות.</p> <p>4. בבניינים לחיזוק ותוספות:</p> <p>4.1 תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.</p> <p>אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.</p> <p>4.2 לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.</p>	



6.5	חניה
	<p>5. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש. עפ"י ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>5.1 קווי הבנין של החניון התת-קרקעי יהיו כמפורט בהערה לטבלה 5.</p> <p>5.2 ברחובות הראשיים הכניסה לחניון תהא ככל הניתן מרחובות צדדיים ואחוריים. במגרש פינתי תהיה הכניסה לחניה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.</p> <p>6. על אף האמור בסעיפים 1-5 לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה אם השתכנעה שאין דרך להתקין אותם על פי החוק והתקנות.</p> <p>7. כניסות לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת ההנאה ו/או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. רמפת הירידה לחניון תתחיל מעבר לתחום זיקת ההנאה, או מקו הבניין בקומת הקרקע.</p> <p>8. תקן החניה במתחמים לתכנון מפורט ייקבע במסגרת התכנון המפורט.</p>



6.6	גגות
	<p>1. לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין זולת המתקנים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבנין, להלן "מגדלי המדרגות" - מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבנין כגון - חדרי מכונות מעלית/מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, אנטנה מרכזית, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שידרש על פי כל חיקוק. <p>2. מתקנים הנדסיים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבנין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. במקרים אלה המתקנים ימוקמו כך שלא יהווה הפרעה בלתי סבירה לבניינים סמוכים.</p> <p>3. גובהו של כל אחד מהמתקנים הנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים הנדסיים, יהיו לפי המינימום הנדרש להפעלתם, אך לא מעל 4.00 מ' מפני רצפת הגג.</p> <p>4. שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח באורך של עד כפליים רוחב הפתח.</p> <p>5. שטחם של חדרי מכונות להפעלת מעלית/מערכות מיזוג אוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית כנחוץ להפעלתם התקינה.</p> <p>6. תותר הקמת של מערכות שמש לחימום מים (או לכל מטרה אחרת) של כל הבנין או חלקו על גג החלקים הבנויים שעל גג הבנין, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי.</p> <p>7. הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה.</p> <p>8. על גג החלקים הבנויים של גג הבנין, תותר הקמתם של מאגרי מים, של מנועי מזגנים מפוצלים ושל מתקני תקשורת ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי.</p> <p>9. לא יוצא היתר בניה למבנים ולמתקנים על גג הבנין אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים הנדסיים, לחדרים ולמתקנים הנדסיים המשותפים כל הבנין.</p>



	<p align="center">6.7 סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.7</p>
	<p>1. במרווח הקדמי (בתחום שבין גבול המגרש לבין קווי הבנין התת קרקעיים לפחות), תישמר רצועת קרקע לנטיעות ולחלחול מי נגר.</p> <p>2. ברצועות אלה ינטעו עצי צל - לפחות עץ אחד לכל 100 מ"ר מגרש. העצים ינטעו באדמה גננית שעומקה לא יפחת מ 1.50 מ'.</p> <p>3. בבניה חדשה במרחק של עד 150 מ' מציר כביש מספר 20, יידרש מסמך סביבתי הכולל בדיקה סביבתית להיבטי זיהום אוויר ורעש ונושאים נוספים ככל שנדרש. המסמך יוגש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ולהתייחסותה.</p>	
	<p align="center">6.8 ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>1. במגרשים תישמר תכנית פנויה חדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטחם. לא תותר התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע כחלופה לכך.</p> <p>2. לא יותרו פתרונות ניקוז הכוללים הזרמת נגר לרצועת האיילון.</p>	
	<p align="center">6.9 בנין לשימור</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p>הוראות תכנית ח/ 528 /1 על תיקוניה חלות על כל המבנים בתכנית זו. למרות האמור לעיל, ההוראות לנושא זכויות וקווי הבנין במתחם לשימור (אגרובנק) יהיו כמפורט בתכנית זו.</p>	
	<p align="center">6.10 בטחון ובטיחות</p>	<p align="center">6.10</p>
	<p>1. לא תותר תוספת בניה כאמור אלא אם תכלול בתוכה מרחב מוגן לכל יחידות הדיור שנוספו לבנין וליחידות הדיור הקיימות במבנה.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, בבנין לחיזוק יותר פתרון מיגון אחר שיאושר עפ"י כל דין.</p>	
	<p align="center">6.11 חשמל</p>	<p align="center">6.11</p>
	<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' מהתיל הקיצוני. - קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח על 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. - מהנקודה הקרובה ביותר לארון הרשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני. - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני. 	



6.11	חשמל
	<p>2. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מהכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברה המספקת חשמל.</p>

6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>באזורים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לא ינתנו היתרים לבניה לרבות מיתקנים, אלא באישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתמ"א 2/4.</p> <p>3. חלק מתחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1,2 ו-3 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א, ב לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א.</p> <p>4. תנאים להיתר:</p> <p>4.1. תנאי להיתר בניה למבנה בכל תחום התכנית, שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4.2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בכל תחום התכנית, שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>



6.13	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירת הצלה), אלו יבוצעו עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



6.14	סקר עצים
	<p>כל היתר בניה חייב בסקר עצים בוגרים.</p>





7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).
2. הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
3. תכנית זו תתממש בהדרגה.
4. הוראות מעבר עם פקיעת התכנית: בקשות להיתר שיקלטו בוועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.
5. הוראות מעבר עם אישור התכנית:
 - 5.1 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, בקטגוריות רחבי העיר A-D, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ושמירה על תבנית הבניה, יקודמו ויאושרו בהתאם למועד קליטת הבקשות:
 - א. בקשות שנקלטו לפני מועד פרסום ההחלטה לפי סעיפים 77-78 (24.2.2020) יקודמו בהתאם למדיניות שהייתה נהוגה באותה עת, ללא צורך בהתאמתן להוראות התכנית.
 - ב. בקשות שנקלטו לאחר מועד פרסום ההחלטה לפי סעיפים 77-78 יקודמו על פי התנאים שנקבעו בהחלטה, ללא צורך בהתאמתן להוראות התכנית.
 - ג. בקשות שנקלטו לאחר הפקדת התכנית יותאמו להוראות התכנית.
- 5.2 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, בקטגוריות רחבות ראשיים, יותאמו להוראות התכנית.
- 5.3 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, במתחמים להכנת תכנית מפורטת, לא יקודמו, למעט המפורט בסעיף 4.3.2 א. ס"ק 3.
6. הועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשרותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.

