

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0595660

תוספת שטחי בניה לדירות קיימות ברובע ז'



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/11/2022

להפקיד את התכנית

06/02/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במתחמי המגורים שברובע ז' באשדוד. הרובע מאופיין רובו ככולו באוכלוסייה חרדית ובמשפחות מרובות ילדים, גדולות מהממוצע.

מטרת התכנית היא להוסיף שטחי בנייה, להוסיף קומה ולקבוע קווי בניין, לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת שימושים, בכדי לאפשר עירוב שימושים בק. הקרקע של בנייני המגורים.

התכנית אינה משנה את מסי יחידות הדיור המאושרות בתחומה או את זכויות הבנייה הקיימות, ערב אישור התכנית.

הוספת שטחי הבניה תאפשר הרחבת הדירות הקיימות ברובע ותתרום לשיפור רווחת הדיור של האוכלוסייה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|----------------------------|
| תוספת שטחי בניה לדירות קיימות ברובע ז' | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| | מספר התכנית | |
| | 603-0595660 | |
| | 641.643 דונם | 1.2 שטח התכנית |
| | תכנית מתאר מקומית | 1.4 סיווג התכנית |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| | כן | |
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| | מחוזית | |
| | לפי סעיף בחוק | |
| | לייר | |
| | היתרים או הרשאות | |
| | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | |
| | סוג איחוד וחלוקה | |
| | ללא איחוד וחלוקה | |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |
| | לא | |



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|--------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | אשדוד |
| | קואורדינאטה X | 168246 |
| | קואורדינאטה Y | 633215 |

1.5.2 תיאור מקום רובע ז'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---|-----------------------------------|
| 2462 | לא מוסדר | חלק | | 48 |
| 182 | מוסדר | חלק | 110 | 108 |
| 472 | מוסדר | חלק | 44-60, 62, 76-91, 101-111, 121-136, 139, 141, 144-145, 147, 150-164, 167-170, 175-179, 181, 183, 185, 188-193 | 21-22, 39, 113-115, 119, 140, 171 |
| 473 | מוסדר | חלק | 59, 61 | 58, 60, 62 |
| 2023 | מוסדר | כל הגוש | 15-21, 51-81, 83-87 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 31/08/1978 | | 2493 | 2464 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 02 / 101/ 20. הוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 20 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 20 / 101 / 02 / 3 |
| 25/11/1997 | | 738 | 4591 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 02 / 101/ 62. הוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 62 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 62 / 101 / 02 / 3 |
| 04/02/2002 | | 1357 | 5051 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 02 / 101/ 85. הוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 85 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 85 / 101 / 02 / 3 |
| 14/09/2003 | | 4098 | 5224 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 02 / 101/ 96. הוראות תכנית 3 / 02 / 101 / 96 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 96 / 101 / 02 / 3 |
| 29/12/2005 | | 1071 | 5475 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 03 / 109/ 13 ממשיכות לחול. | שינוי | 13 / 109 / 03 / 3 |
| 01/03/2000 | | 2814 | 4860 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 03 / 109 / 8 ממשיכות לחול. | שינוי | 8 / 109 / 03 / 3 |
| 31/03/1998 | | | 4633 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2007 ממשיכות לחול. | שינוי | 2007 / מק / 3 |
| 24/02/2003 | | | 5161 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2063 ממשיכות לחול. | שינוי | 2063 / מק / 3 |
| 09/06/2010 | | 3265 | 6095 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / מק / 2235 | שינוי | 2235 / מק / 3 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | ממשיכות לחול. | | | | |
| 93 / במ / 3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זו וכל יתר ממשיכות לחול. | 3916 | 3582 | | 29/08/1991 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערה לטבלה:

- א. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 3/ מק/ 2147 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 3/ מק/ 2196 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 3/ במ/ 115 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 3/ במ/ 120 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 3/03/109 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 3/מק/2241 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 3/109/03/17 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 3/109/03/18 ממשיכות לחול. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאושרת מספר 603-0201269 ממשיכות לחול. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/מק/2071 הוראות תכנית 3/מק/2071 תחולנה על תכנית זו.
- ב. תכניות שקיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, לפיהן הוקנו לחלקות/מגרשים, זכויות בנייה העולות על הזכויות בתכנית זו, ימשיכו לחול התכניות הקודמות לעניין הזכויות. זכויות עפ"י תכניות קודמות וזכויות הניתנות עפ"י תכנית זו אינן מצטברות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | רות דיין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רות דיין | | 1 | 1:1500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 13



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------------------|-------|----------------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד | אשדוד | הגדוד העברי | 10 | 08-8545301 | 08-8677808 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|---|---------|-------------|-----|------------|------------|---------------------|
| | עורך ראשי | רות דיין | | עיריית אשדוד | אשדוד | הגדוד העברי | 10 | 08-9238501 | | rutd@ashdod.muni.il |
| מודד מוסמך | מודד | ברני גטניו | 570 | דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ | בני ברק | בר כוכבא | 23 | 03-5741000 | 03-7516356 | orenb@data.map.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------------|--|
| בניה רוויה | בניה במגרש של ארבע יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות |
| דיורית | חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולה לשמש למגורים ובלבד שתעמוד בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 14 מ"ר ולא יעלה על 20 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הראשית (דירה קיימת), ותהיה מחוברת לתשתיות המים, הביוב והחשמל של יחידה ראשית זו. 3. הבעלות על יחידת הדיור הראשית ועל הדיורית תהיה אחודה. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור העיקרית. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| דירה קיימת | דירה שהסתיימה בנייתה וניתן לגביה אישור אכלוס על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשדוד, טרם מועד אישורה של תכנית זו. |
| זכויות הרחבה | זכויות להרחבת דירה קיימת עד לשטח דירה מקסימאלי |
| יחידת משנה מסחרית | יחידת משנה בשטח של עד 20 מ"ר, המיועדת למסחר זעיר ולמלאכה ביתית, לצד יחידת הדיור הראשית (דירה קיימת), והמחוברת לתשתיות המים, הביוב והחשמל של יחידה ראשית זו, ורואים בה יחד עם היחידה הראשית יחידה נכסית אחת ללא אפשרות של רישום נפרד |
| מרפסת סוכה | מרפסת פתוחה בשטח של עד 5 מ"ר (תחשב בנוסף לשטח הדירה). |
| שטח דירה מקסימאלי | 160 מ"ר בתוספת 12 מ"ר שטח מרפסת ומרפסת סוכה. שטח חדרים על הגג עד 60 מ"ר יכללו בשטח דירה מקסימאלי. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית למתן זכויות הרחבה לדירות קיימות עד לשטח דירה מקסימאלי, מבלי לשנות את מספר יחידות הדיור בתחומה, קביעת תנאים להוספת דיורית או שימוש למסחר ביחידת משנה לדירה קיימת וכן קביעת זכויות והנחיות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת הנחיות עיצוב התוספת.
- תוספת קומה חלקית לחדרים על הגג.
- קביעת שלביות ביצוע ותנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת שימושים מעורבים בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

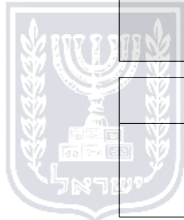


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------------------|------------|--------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 641,642.75 | 100 |
| סה"כ | 641,642.75 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 641,643.04 | 100 |
| סה"כ | 641,643.04 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>כל השימושים המותרים על פי התכניות התקפות החלות על הקרקע וכן השימושים המותרים להלן:</p> <p>א. דיורית: מגורים בלבד, כחלק בלתי נפרד מהדירה הקיימת.</p> <p>ב. יחידת משנה מסחרית: מסחר זעיר ומלאכה ביתית, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים/משפחתונים, חנויות לממכר תשמישי קדושה, סידקית, מתפרה, מספרה, תיקון נעליים וחנויות לשירותים שכונתיים אשר לא פורטו לעיל ואשר לדעת הועדה אינן גורמות מטרד למגורים. לא יותרו חנויות בשר ודגים, מסעדות, בתי אוכל העוסקים בטיגון, צלייה וכד'.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>כל ההוראות תהינה לפי המפורט בתכניות המאושרות התקפות בכל יעוד קרקע הכלול בתחום תכנית זו, למעט השינויים המפורטים בה.</p> <p>1) תותר הרחבת דירות קיימות בבניה רוויה בלבד, על ידי תוספת שטח באופן ששטח הדירה לא יעלה על 160 מ"ר. ניתן להוסיף לשטח זה עד 12.0 מ"ר לשטחי מרפסת לפי הנחיית החוק ו-5.0 מ"ר שטח עיקרי לסוכה.</p> <p>2) לכל דירה בקומה העליונה תותר תוספת קומה מעבר למאושר בתכניות מאושרות קודמות לצורך מימוש חדר/חדרים על הגג בשטח של עד 60 מ"ר עיקריים או יצירת דירת דופלקס. 60 מ"ר אלו כלולים בסה"כ השטח העיקרי המותר להרחבת יחיד בבנייה רוויה בלבד. תאסר פתיחת כניסה נוספת לחדרים אלו, הכניסה לשטח זה תהא אך ורק מיחידת הדיור הקיימת ולא מחדר המדרגות ו/או המעלית הקיימים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3) זכויות הרחבה אלו אינן ניתנות לניוד או ויתור לטובת אחר.</p> <p>4) בדירה קיימת במפלס אחד, הבנויה מעל קומת עמודים, ניתן לממש את זכויות ההרחבה לשם הפיכת הדירה לדירת דופלקס באופן שבו זכויות ההרחבה ינוצלו בקומת העמודים, בכפוף להסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בו מצויה הדירה. שטח מקסימאלי של יחיד בתכנון זה לא יעלה על המפורט בסעיף 1 לעיל.</p> <p>5) לא תותר בנייתה של כניסה נוספת בדירה קיימת שנוצלו בה זכויות ההרחבה.</p> <p>6) בדירה קיימת שבה נוצלו זכויות ההרחבה לא תותר כל בניה נוספת.</p> <p>7) הנחיות למניעת מפגע עיצובי-</p> <p>א. הבניה לניצול זכויות ההרחבה תעשה בטור דירות קיימות לכל גובהו של המבנה. במידה ובעליהם של חלק מהדירות בטור האמור לא יהיה מעוניין בניצול זכויות ההרחבה, תבוצע הבניה בקומות בהן מצויות דירות אלו, בדרך של בניית מעטפת בלבד, עם גמר חיצוני מלא (למעט התקנת חלונות וויטרינות תואמים לקיים), וכחלק אינטגרלי מהעיצוב הסופי של המבנה.</p> <p>ב. מעטפת הבינוי תציע פתרון עיצובי למרפסות סוכה ולדירות שלא יורחבו, באופן כולל וראוי תוך הבטחת חזית בינוי ראויה.</p> <p>ג. עיצוב חזית הבניין הקדמית יוצג באופן כולל ואחיד.</p> <p>ד. מעטפת כל חזית/אגף תבוצע בהינף אחד.</p> <p>8) במבנה שלגביו ניתן היתר לפי תכנית זו לביצוע הרחבה של דירות קיימות, וחלק מהדירות לא הורחבו - יאסר השימוש בכל שטח שנוסף בקומה בה מצויה הדירה הבלתי מורחבת עקב ביצוע ההרחבה. הערה בדבר תנאי זה תירשם בפנקסי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.</p> |

| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-----|---|
| | <p>(9) לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר למאושר בתכניות התקפות.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>(10) תותר בניית דיורית או יחידת משנה מסחרית שתוצמד לדירה קיימת ותהווה חלק ממנה, בתחום שטח שלא יעלה על 50% מתכסית קומת עמודים ובכפוף לקבלת הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף בו בנויה הדירה הקיימת. שאר שטח תכסית קומת הקרקע יותר לטובת שימושים לרווחת הדיירים כגון: מחסנים, חדרי אופניים, חדרי עגלות חדרים טכניים וכדו'. (11) הוראות לבניית דיורית: א. שטח הדיורית לא יעלה על 20 מ"ר ולא יפחת מ-14 מ"ר. ב. לא תותר בניית הדיורית בקומת הגג. ג. לא תותר בניית מטבח בדיורית. ד. מיקום הדיורית יאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. הכניסה לשימושים הנוספים תופרד ככל הניתן מהכניסות למגורים ותמוקם ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב. (12) קווי בניין מינימאליים לצורך הרחבת יח"ד: קו בניין קדמי הפונה לרחוב או לשטח בייעוד ציבורי אחר-0 מ'. במבנה עד 4 קומות (מעל קומת עמודים), קו בניין צידי ואחורי הפונה למבנים שכנים- מינימום 3 מ'. במבנה מעל 4 קומות (מעל קומת עמודים), קו בניין צידי ואחורי הפונה למבנים שכנים- מינימום 4 מ'. יותר קו בניין אחורי וצידי 0- מ' בכפוף לקבלת הסכמת כל בעלי יחידות הדיור הגובלות. קווי בניין אלו ייבחנו בכפוף להוכחה כי נשמרת החדרת אוורור ותאורה טבעיים לחללי המגורים וכי אין בהם מטעם היזק ראייה, כל זאת באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. (13) לצורך ניצול זכויות ההרחבה בלבד, ניתן יהיה לאשר קו בנין צידי או אחורי עד 0, במקרה שהמבנה שבו מצויות הדירות הקיימות, גובל בשטח ציבורי פתוח וזאת בכפוף לקבלת הסכמת העירייה ובמידה ושוכנעה הועדה המקומית שאין פתרון אחר לניצול זכויות ההרחבה. (14) ניתן לחרוג ב-1.6 מ' מקווי הבניין המצוינים לעיל לצורך בניית מרפסות או מרפסות סוכה במסגרת ניצול זכויות ההרחבה בתנאי שהוכח כי מרפסות אלו אינן פונות ליחידות דיור צמודות או סמוכות אחרות ומהוות מפגע. (15) פתיחת פתחים בחזית בה קו הבניין קטן מ-0.5 מטרים אסורה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית. (16) מעבר לאמור לעיל ולכל בניה אחרת יחולו קווי הבניין בהתאם לתכניות המאושרות בשטח התכנית.</p> |
| ג | <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>(1) תוספת בנייה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה כמכלול אחד. חזיתות המבנה תשופצנה בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. (2) תוספת הבינוי תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. (3) חומרי הגמר לתוספת הבניה יהיו זהים לחומרי גמר המקוריים או באישור מהנדס העיר או מי</p> |

| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4.1 |
|--|-----|
| <p>מטעמו. (4) תוספות הבניה לבניין לא תפגענה בפתרון החנייה הקיים.</p> | |
| <p>סטיה ניכרת קווי הבניין בתכנית הינם מחייבים. תיאסר כל בנייה בשטח שבין קו הבניין לגבול המגרש. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת לתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> | ד |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד |
|-----------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|-----------------------------|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט | |
| מעל הכניסה הקובעת (3) | | (2) | | (1) | (1) | (1) | (1) | | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |

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

הוראות טבלה 5:

- התכנית אינה פוגעת בזכויות מאושרות מכח תכניות קודמות.
- זכויות ההרחבה יינתנו רק לדירות קיימות (בהתאם להגדרות בתכנית זו).
- דירה קיימת שבה נוצלו זכויות ההרחבה, לא ניתן יהיה לנצל לגביה את הזכויות העודפות שנשארו במגרש (במידה ויש כאלה), לטובת כל הרחבה נוספת באותה דירה (ראה סעיף 1.6 הערה א).
- מרפסות - תותר בניית מרפסות/גזוזטראות מקורות בשטח מרבי של 12.0 לכל יחיד כמו כן תותר בנוסף בניית מרפסות סוכה בשטח של עד 5 מ"ר.
- קווי בניין יהיו לפי תכנית מאושרת קודמת. לצורך מימוש זכויות ההרחבה, ניתן לאשר שינוי קווי בניין כמפורט בפרק הוראות הבינוי (ראה סעיף 4.1 תת סעיף 12).
- מתן היתר בנייה למימוש זכויות ההרחבה למגורים ותוספת השימושים תוך 10 שנים ממועד אישור התכנית. לגבי כל מבנה שלא יצא לו היתר מתוקף תכנית זו בחלוף 10 שנים ממועד אישורה, ייפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב ערב אישורה של תכנית זו. היתר חפירה וגידור לא ייחשב היתר לצורך עניין זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטחי בניה לפי תכניות תקפות יישארו ללא שינוי.
- התכנית אינה מוסיפה יחידות דיור. סך יחידות הדיור המאושר בתכניות קודמות לרבות יחידות דיור קיימות בפועל אשר אושרו בהקלה..
- מסי הקומות הינו עפ"י התכניות המאושרות התקפות. תותר תוספת קומה אחת לצורך ניצול זכויות לחדר על הגג, מכוח תכנית זו, לדירות בקומה העליונה בלבד, ללא צורך בפרסום הקלה..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י יתר התכניות המאושרות במגרש.
2. תנאי למתן היתר בניה למימוש זכויות ההרחבה הינו הגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל המבנה על רקע מפת מדידה מעודכנת.
3. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:
 - א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי ההרחבות לכל הבניין, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי גמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה, נטיעות, מתקני תברואה וכד'.
 - ב. התכנית תכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי לרבות הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי. מה"ע או מי מטעמו יבחן את הצורך בפיתוח שטחים פנויים במגרשים הפרטיים ויצירת מעברים לחיזוק הרשת ההליכתית. ככל וייקבע כי יש צורך בפיתוח שטחים כאמור לעיל, תוספת זכויות בנייה תהיה מותנית בפיתוח שטחים אלו ותנאי לקבלת טופס אכלוס הינו פיתוח שטחים אלו לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.
 - ג. במסגרת תכנית הבינוי תבחן תוספת זכויות הבנייה בכל מבנה ויובטח כי התוספת המבוקשת מאפשרת רווחת מגורים הן ביחידות הדיור עצמן והן מבחינת השפעת תוספת הבניה על המבנים ויחידות הדיור הסמוכים, לרבות בחינת מרחקים בין המבנים, אמצעי אוורור, שמירה על פרטיות.
 - ד. תנאי למימוש שימושים מסחריים הינו אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
4. בעת מתן היתר בניה יש למסור כתב התחייבות ושיפוי לוועדה המקומית על כל פגיעה מצד ג'.
5. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר העדר אפשרות לניצול זכויות נוספות מעבר לזכויות ההרחבה, בדירה קיימת שהורחבה.
6. במקרה של בקשה להרחבת חלק מדירות קיימות בטור אחד או יותר, תירשם הערה על הדירות הקיימות הבלתי מורחבות, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר איסור שימוש בשטחים שנוצרו בעקבות ההרחבה בקומה בה מצויה הדירה.
7. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותה של התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
8. אישור מימוש זכויות מכח תכנית זו יהיה מותנה בהליך פרסום ושמיעת התנגדויות לפי הקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. הועדה המקומית תשקול בין היתר אילו תוספות בנייה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה, על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה. הונחה דעתה בין השאר לגבי פתרון חנייה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבנייה המוצעת.

6.2**חניה**

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.
2. בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה לפטור דיורית או יחידת משנה מסחרית מתוספת מקומות חניה.
3. במסגרת תכנית בינוי שתוכן כתנאי להיתר יתוכננו מקומות חלופיים לחניות שיגרעו לטובת הקונסטרוקציה של תוספת הבנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מתן היתר בנייה למימוש זכויות ההרחבה למגורים ותוספת השימושים תוך 10 שנים ממועד אישור התכנית. לגבי כל מבנה שלא יצא לו היתר מתוקף תכנית זו בחלוף 10 שנים ממועד אישורה, ייפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב ערב אישורה של תכנית זו. היתר חפירה וגידור לא ייחשב היתר לצורך עניין זה.

