

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/01/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

31/08/2021

תכנית מס' 505-0464347

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

ח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

תכנון זמין

מונה הדפסה 92

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 92



תכנון זמין

מונה הדפסה 92

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

ח/619 - תכנית להתחדשות עירונית כוללת לעיר חולון

א. עיריית חולון יזמה תכנית זו במטרה לעודד את התחדשות המרקם הותיק בעיר באופן מבוקר. התכנית מקדמת את התחדשות העיר תוך שמירה על איכות החיים בעיר. התכנית מאפשרת הרחבת השטחים והמבנים לצרכי ציבור במוקדים העירוניים, בהתאמה לגידול הצפוי בעיר. התכנית שומרת ומרחיבה את המרחב הציבורי ברחובות העיר ע"י קביעת חזיתות פעילות, זיקות הנאה והוראות נוספות הנוגעות לאיכות המרחב הציבורי. התכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות (למעט תמ"א 38).

ב. מתחמים בתכנית

התכנית מסווגת את מגרשי המגורים בתחומה למתחמים מסוגים שונים:

- מוקדים עירוניים

- רחובות ראשיים

- רחבי העיר

- מרקם לשימור

- מגרשים מיוחדים

- אזורי שמירה על תבנית הבניה

המתחמים מסומנים בנספח מתחמי תכנון. לכל סוג מתחם זכויות בניה והוראות המותאמות למאפייניו.

ג. התכנית כוללת מסלולי התחדשות שונים:

1. פינוי בינוי באמצעות הגשת תכנית מפורטת, לפי סעיף 64(ב) בחוק התכנון והבניה:

- התכנית מגדירה מוקדים עירוניים, בהם מותרת הגשת תכנית מפורטת הכוללת פינוי בינוי.

- התכנית קובעת את המסגרת הכללית בתוכה יקודמו התכניות המפורטות: גבולותיהן והשימושים האפשריים בתחומן.

- בתכנון המוקדים ינתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים של עצמם, ובנוסף יתרה מסוימת עבור ההתחדשות במסלולי היתר בניה.

2. היתר בניה (הריסה ובניה מחדש / חיזוק מבנים קיימים):

- התכנית קובעת הנחיות ליישום התחדשות בהיתרים בתחום העיר חולון. תכנית זו הינה תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, תוכנית זו תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של התמ"א.

- התכנית יוצרת התאמה לתנאי היחודיים של העיר, וכוללת שני מסלולי היתר: הריסה ובניה מחדש, או חיזוק מבנים קיימים. מימוש ההתחדשות יהיה באחד משני המסלולים, ואז לא יחולו הוראות המסלול השני.

- התכנית מגדירה מגבלות נפחיות לרבות:

(1). הגדרת מעטפת הבניה המירבית: מספר קומות, קווי בנין, נסיגות נדרשות ובלטות מותרות.

(2). הגדרת היחס בין הבנין לרחוב, ארקדות, זיקות הנאה ועוד.

- במסלול הריסה ובניה, קובעת התכנית זכויות בניה מירביות (מספר קומות ואחוזי בניה מירביים) במגרשי המגורים בתחומה, כאשר זכויות אלה כפופות למגבלות הנפחיות שקובעת התכנית. מודגש בזאת כי התכנית מגדירה את תקרת הזכויות המירביות שניתן לממש.

יש לקרוא את ההוראות הרלוונטיות לכל מגרש, עפ"י המתחם אליו הוא שייך והמסלול שנבחר.

ד. תכנית זו אינה מונעת הגשת תכניות מפורטות בתחומה (גם מחוץ למוקדים עירוניים) לאישור הועדה המקומית או המחוזית, לפי חוק התכנון והבניה.

ה. מימוש

ביצוע תכנית זו תלוי בהתארגנות וולונטרית של בעלי הדירות. התכנית תמומש בהדרגה, וכוללת בתוכה מערכת בקרה ומעקב. ניתן יהיה להתאים בהדרגה את התשתיות העירוניות והשירותים הציבוריים ולהביא לניצולם היעיל לאורך זמן.

הערות טכניות:

כתיבת התכנית נעשתה בפורמט מבא"ת 2006 באישור המבא"ת וזאת בשל מורכבות התכנית והפילוח לאזורים בנספח המתחמים.

פרקים 1-3 של הוראות התכנית מצויים בעמודים הבאים (עד עמוד 12).

פרקים 4 ואילך צמודים להוראות כקובץ נלווה ומצויים בעמודים 16 ואילך.

(בעמודים 13-15 ישנן הפניות בלבד להוראות פרק 4 ואילך).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים  
בפני רעידות אדמה

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

505-0464347 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

7,551.645 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	חולון
קואורדינאטה X	179000
קואורדינאטה Y	658300

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונות ותיקות בעיר חולון: אגרובנק, קרית עבודה, גרין ועם, מפדה אזרחי, רסקו א, רסקו ב, ג'סי כהן, נאות יהודית, נוה ארזים, קרית שרת מזרח, קרית שרת מערב, נאות רחל, נוה רמז, שיכון ותיקים, נאות שושנים, תל גיבורים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונות שונות ברחבי העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**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**

גלילית מחוז תל אביב



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
18/05/2005	2640	5397	תמא/38 על שינוייה: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו. תכנית זו ערוכה מתוקף סעיף 23 לתמא/38	כפיפות	תמא/38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4
23/05/2017	6144	7510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71. א. הוראות תכנית תתל/71 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/71 א
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
23/04/1958		596	תכנית ח/1 על שינוייה: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות תכנית ח/1 על שינוייה ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית ח/1/23 בכל המגרשים בהם ימומשו זכויות מכח תכנית זו.	שינוי	ח/1/23



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/06/2014	6250	6822	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, שאר הוראות תכנית ח/528 1 ממשיכות לחול.	כפיפות	ח/528 1

**הערה לטבלה:**

1. תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות - תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות המאושרות החלות על השטח ממשיכות לחול.
2. תכנית זו תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של תמא/38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן רונאל		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הוראות התכנית פרק 4 ואילך	10: 20 11/08/2021	דרורית לוי	04/08/2021	15		מחייב	עקרונות תכנון
לא		09: 08 16/06/2021	איתן רונאל	09/06/2021	1	1: 5000	מחייב	מתחמי תכנון
לא		09: 32 17/05/2018	איתן רונאל	17/05/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

**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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

**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 חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027334	03-5014251	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		בעלים שונים		לא רלוונטי	חולון	ויצמן (1)		03-5027334		

(1) כתובת: כתובות שונות ברחבי העיר חולון.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתן רונאל	40027	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים	ירושלים	הארזים	9 א	02-6512145	02-6518845	office@ronel-levy.com
אדריכלית	אדריכל	דרורית לוי	102361	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	drorit@ronel-levy.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נתן שלזינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

## 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
אחוזי בניה כוללים	אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע (המוגדרים בטבלה 5) כוללים שטחים עיקריים, שטחי שרות, גרעין, פירים, מרחבים מוגנים וכל שטח בניה מעל מפלס הכניסה, למעט שטח מרפסות.
דיוור מכליל	דירות קטנות עד 65 מ"ר (שטח כולל), דירות להשכרה, יח"ד עם תקן חניה 0, דירת כסון זמין מיוחד דוגמת דיוור מוגן ומעונות סטודנטים, דיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.
חזית פעילה	חזית קומת הקרקע הכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים או שימושים בעלי אופי ציבורי.
מגרש עורפי	מגרש הנמצא בגב מגרש הפונה לרחוב ראשי.
מגרשים מיוחדים	כמסומן בנספח. מגרשים שיחודם מצדיק איסור הריסה ובניה מכוח תכנית זו, כגון: מגרשים בהם בניינים קיימים בגובה 5 קומות על עמודים ומעלה, מגרשים עם צפיפות גבוהה במצב נכנס, מגרשים סמוכים למטרדים סביבתיים משמעותיים.
מוקדים עירוניים	כמסומן בנספח. אזורים המיועדים להגשת תכנית מפורטת לפיתוח עירוני אינטנסיבי, מעורב שימושים. במוקדים אלה מוגבלות הזכויות בהיתרי בניה מכוח תכנית זו.
מספר קומות מירבי	מספר קומות הבנין כולל קומת קרקע וקומות חלקיות, לא כולל מתקנים על הגג.
מעטפת	מעטפת הבנין היא מגבלת הבניה המירבית, אשר מוגדרת על ידי מספר הקומות, קווי הבנין, נסיגות נדרשות, ארקדות ומגרעות בחזית. מגבלות המעטפת מחייבות לכל חלקי הבנין, לרבות מרפסות.
מרווח קדמי	המרחב שבין גבול המגרש לחזית הבנין בקומת הקרקע.
מרקם לשימור	כמסומן בנספח. מגרשים לשימור מרקמי בשכונת אגרובנק.
נסיגה בקומת גג	קו הבנין הקדמי, שרק מעבר לו מותר לבנות, בקומת הגג.
קו בנין קדמי	קו בנין בקומת הקרקע
קו בנין קדמי עילי	קו בנין בקומות א ומעלה
קו בנין תחתי	קו בנין מתחת לקומת הקרקע
רחבי העיר	כמסומן בנספח. מגרשים בפנים השכונות, המחולקים לסוגים שונים ABCD, בעלי זכויות שונות.
רחובות ראשיים	כמסומן בנספח. מגרשים המיועדים לבניה אינטנסיבית עם חזית פעילה/מסחרית לרחוב.
שטח דירה	שטח דירה יכול למ"ד (במידה וזהו פתרון המיגון בבנין), ולא יכול שטח מרפסות.
שמירה על תבנית הבניה	כמסומן בנספח. מגרשי בניה נמוכה המיועדים לשמירה על המרקם העירוני ותבנית הבניה בתחומם.
תכנית מאושרת	תכנית מתאר מקומית/ מפורטת מאושרת, לא כולל את תמ"א 38 על שינוייה.
תכנית צל	תכנית המתייחסת לסביבותיו של המגרש המתוכנן ומציגה היתכנות פיתוח בשטחים סמוכים.

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

התחדשות המרקם הותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

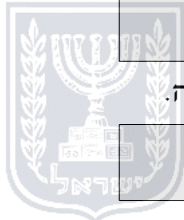
1. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.

2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מוקדים עירוניים, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבניה).

3. הגדרת מתחמים (מוקדים עירוניים) בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי וקביעת מסגרת כללית בתוכה יקודמו התכניות:  
- קביעת שימושים אפשריים.  
- קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון:

- קביעת הוראות לתוספות בניה למבני מגורים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.
- קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים קיימים הטעונים חיזוק בפני רעידות אדמה והקמת מבנים חדשים במקומם וקביעת זכויות הבניה החדשות.
- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבנין: מספר הקומות, קווי הבנין ונסיגות נדרשות.
- קביעת הוראות לחניה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבנין- קביעת חזית מסחרית/פעילה וארקדות ברחובות ראשיים בעיר.
- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי.
- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

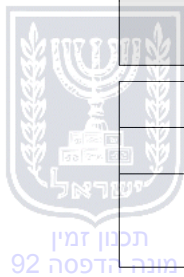
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	2 - 47
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,825,340.49	90.38
עירוני מעורב	726,304.2	9.62
סה"כ	7,551,644.69	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו נספח להוראות התכנית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראו נספח להוראות התכנית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הליכים סטטוטוריים**

ראו נספח להוראות התכנית

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ראו נספח להוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



תכנון זמין  
מונה הדפסה 92



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<p style="text-align: center;"><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.1.1</b></p>
<p>1. כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות. 2. לאורך רחוב ראשי - שימושי חזית פעילה כקבוע בהגדרה</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.1.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תחולת התכנית:</b></p> <p>1. 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 לענין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.</p> <p>2. תכנית זו חלה על מבני 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 הבניה ניתן עד יום 18.5.2005.</p> <p>3. תכנית זו אינה חלה על בניי מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושרות).</p> <p>4. תכנית זו אינה חלה על מבנים להריסה על פי תכנית מאושרת או צו בית משפט.</p> <p>5. על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 38 כולל השינויים לה, למעט סעיפים 11, 12, 13, 14א, 14ב, בנוסח התקף במועד אישורה של תכנית זו. הוראות אלה יחולו גם לעת פקיעתה של תמ"א 38. 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. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו.</p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>







## רחובות ראשיים (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.
4. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5.
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.
- 7.1. תותר בניה 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'2) בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד), 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 לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.
8. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.
9. חזית פעילה:
- 9.1. בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ- 15% מזכויות הבניה במגרש.
- 9.2. מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם קיים מסחר בתכנית מאושרת, ו/או בהתאמה לנסיבות המגרש.
- 9.3. גובה הארקדה לא יפחת מ- 4.50 מ'.
- 9.4. במרווח הקידמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.
- 9.5. 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 15 מ"ר (עבור ממ"ד ומבואה) 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 של 1.5 קומות נוספות על הבנין. שטח חצי הקומה הנוספת (העליונה), לא יעלה על מחצית שטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה), או מהשטח המותר לבניה לפי תכנית גגות ח/1/23, הגבוה מביניהם.
  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.
- 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.
  7. ארקדה קיימת תישמר פתוחה, וישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד תכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.
  8. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש ועד לקו הבנין הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.



### רחבי העיר (כמסומן בנספח המתחמים)

ג

### 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
3. קווי בנין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: 5-9 קומות, כמפורט בטבלה 5.
4. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.
5. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5.
6. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
7. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:
- 8.1 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.
- 8.2 שטח מגרש מינימלי יקבע לפי השטח המצרפי של המגרשים.





6.3 הבנין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז), בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) 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 יקדמי), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש יעורפי) יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה 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.

#### 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 15 מ"ר (כולל ממ"ד ומבואה) 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 1.5 קומות על הבנין, במכפלת שטח קומה טיפוסית כמפורט בטבלה 5, ובתחום היקף הקומות הבנויות על הרחבותיהן. שטח חצי הקומה הנוספת (העליונה) לא יעלה על מחצית שטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה), או מהשטח המותר לבניה לפי תכנית גגות ח/1/23, הגבוה מביניהם.

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.

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.



#### **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 וגובה בניה: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: עד 7 קומות


3. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מ- 400 מ"ר.











<p>4. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.</p> <p>5. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.</p> <p><b>בהיתר לחיזוק ותוספות:</b></p> <p>מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 15 מ"ר (כולל ממ"ד ומבואה) לכל יחידת דיור קיימת.</p> <p>2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).</p> <p>3. תותר תוספת 1.5 קומות על הבנין, במכפלת שטח קומה טיפוסית כמפורט בטבלה 5, ובתחום היקף הקומות הבנויות על הרחבותיהן. שטח חצי הקומה הנוספת (העליונה) לא יעלה על מחצית שטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה), או מהשטח המותר לבניה לפי תכנית גגות ח/1 /23, הגבוה מביניהם.</p> <p>4. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.</p> <p>5. קווי בנין לתוספות הבניה: כמפורט בטבלה 5.</p> <p>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.</p> <p>6. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.</p>	
<p><b>ה</b></p> <p><b>מגרשים מיוחדים (כמסומן בנספח המתחמים)</b></p> <p><b>בהיתר להריסה ובניה מחדש:</b></p> <p>מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף (לרבות זכויות לחדרים על הגג באם ישן), ללא תוספת זכויות מכוח תכנית זו.</p> <p>2. גובה הבניה יהיה על פי תכנית מאושרת.</p> <p>3. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור.</p> <p>4. קווי בנין: כמפורט בטבלה 5</p> <p>5. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.</p> <p><b>בהיתר לחיזוק ותוספות:</b></p> <p>מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 15 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.</p> <p>2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).</p> <p>3. תותר תוספת 2.5 קומות על הבנין, במכפלת שטח קומה טיפוסית כמפורט בטבלה 5,</p>	



 <p>ובתחום היקף הקומות הבנויות על הרחבותיהן. שטח חצי הקומה הנוספת (העליונה) לא יעלה על מחצית שטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה), או מהשטח המותר לבניה לפי תכנית גגות ח/1 /23, הגבוה מביניהם.</p> <p>4. קווי בנין לתוספות הבניה : כמפורט בטבלה 5.</p> <p>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.</p> <p>5. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.</p> <p>6. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>שמירה על תבנית הבניה (כמסומן בנספח המתחמים)</b></p> <p style="text-align: center;"><u>בהיתר להריסה ובניה מחדש :</u></p> <p>מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף (לרבות זכויות לחדרים על הגג באם ישנן), ללא תוספת זכויות.</li> <li>2. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור.</li> <li>3. גובה הבניה יהיה על פי תכנית מאושרת.</li> <li>4. קווי בנין : לפי תכנית מאושרת.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><u>בהיתר לחיזוק מבנים :</u></p> <p>מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר חיזוק של המבנה, ללא זכויות בניה נוספות.</li> <li>2. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור.</li> <li>3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.</li> <li>4. קווי בנין לתוספות הבניה : לפי תכנית מאושרת.</li> </ol> <p>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 בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. לא יותר שינוי מקו בנין קדמי ואחורי לבניית ממ"ד.</p>	1
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. במגרשים מעל 1,800 מ"ר, ובמגרשים שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ', תידרש הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, לבחינת הצורך בהתאמות עיצוביות כגון : פיצול הבניה למבנים נפרדים, קיטוע החזית למקטעים קצרים וכדומה.</li> </ol>	2

	ח
 <p><b>מספר וגודל דירות</b></p> <p>1. בהריסה ובניה מחדש, מספר יחידות הדיור הגדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר, יהיה עד 20% בתמהיל הדירות בבנין.</p> <p>2. בהריסה ובניה מחדש, מספר יחידות הדיור הקטנות (ששטחן עד 65 מ"ר), לא יפחת מ- 20% בתמהיל הדירות בבנין.</p> <p>3. שטח ממוצע של יחיד חדשה בבנין לא יפחת מ- 85 מ"ר.</p> <p>4. שטח יחיד חדשה לא יפחת מ- 55 מ"ר.</p> <p>5. בחיזוק ותוספות, מספר יחידות הדיור החדשות במבנה לא יעלה על 1 יחיד על כל יחיד קיימת בהיתר.</p> <p>6. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.</p>	
 <p><b>בניה בקומת הקרקע</b></p> <p>1. <u>בניה בקומת הקרקע בהריסה ובניה מחדש</u></p> <p>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.</p> <p>1.2. תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידי של הבניינים - שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. במבנה פינתי לא תותר הפניית דירות גן לשני הרחובות.</p> <p>1.3. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה).</p> <p>1.4. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי.</p> <p>2. <u>סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספות</u></p> <p>2.1. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו.</p> <p>2.2. שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה.</p> <p>2.3. תותר בניית דירות בקומת העמודים בתנאים הבאים (במצטבר):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה קומת העמודים תואם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה.</li> <li>- הדירות ייבנו בחזית האחורית והצידי של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. במקרה של מבנה פינתי לא תותר הפניית דירות לשני הרחובות.</li> </ul> <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>  	ט

	<p><b>מרפסות</b></p> <p>י</p> <p>1. בחיזוק ותוספות, תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 6 מ"ר בממוצע 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. בהריסה ובניה מחדש, תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 12 מ"ר בממוצע לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תכנית זו (קווי בנין, נסיגות נדרשות).</p>	
	<p><b>גובה קומה</b></p> <p>יא</p> <p>1. גובה קומת מגורים בבניה חדשה יהיה בין 3.00-3.50 מ'.</p> <p>2. גובה קומה פעילה יהיה בין 4.50-5.50 מ'.</p>	
	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>יב</p> <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 הנאה לא יפחת מהאמור בטבלה 5.</p> <p>2. ברחבי העיר ובמגרשים מיוחדים, תרשם זיקת הנאה במרווח הקדמי, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.</p> <p>3. תחום זיקת הנאה במרווח הקדמי יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות והמעברים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה.</p> <p>4. ברחובות ראשיים, במגרשים פינתיים, תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.</p> <p>5. ככל שתתאפשר סגירת חורף בתחום זיקת הנאה, 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	עירוני מעורב
4.2.1	יעודי קרקע ושימושים
	<p>שימושי הקרקע המותרים יהיו: מגורים ודיור מכליל, מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה, ובריאות, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש.</p> <p>עד לאישור תכנית מפורטת כל השימושים בהתאם לתכנית מאושרות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>מוקדים עירוניים</b> (כמסומן בתשריט ובנספח זכויות בניה)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>2. התכניות תהיינה כפופות לעקרונות התכנון הבאים:       <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 גבול התכנית יהיה בתוך גבולות המתחם המסומן בתשריט ובנספח המתחמים. ניתן יהיה להגיש תכנית על חלק ממתחם ובלבד שתוגש תכנית צל לכל המתחם ויוכח כי ניתן יהיה לתכנן תכנית ראויה על החלק הנותר. במקרה כזה גודל מינימלי לתכנית יהיה כ- 2 דונם.</li> <li>2.2 התכנית המפורטת תתייחס 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.</li> <li>2.3 בתכנית מפורטת יינתן מענה לצרכי ציבור (בשטחי רצפה ו/או קרקע לצרכי ציבור), בהתאם לבדיקה פרוגרמטית ברמה שכונתית, רובעית וכלל עירונית.</li> <li>2.4 מוסד תכנון יהיה רשאי לדרוש ממגיש התכנית התייחסות לסביבה הקרובה שמחוץ לגבול התכנית לרבות הכנת תכנית צל לשטח זה. נושאי התייחסות 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.</li> <li>2.5 תכנית מפורטת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, תקבע הוראות בדבר הגשת סקר היסטורי ו/או תכנית דיגום (לפי הענין) לרשות הסביבתית המוסמכת.</li> <li>2.6 מספר הקומות, זכויות הבניה, ותמהיל השימושים יקבעו בתכנית המפורטת עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון.</li> <li>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.</li> <li>2.8 גודל יח"ד מינימלי יהיה 45 מ"ר (שטח כולל).</li> </ol> </li> <li>3. על אף האמור, ניתן להוציא היתרי בנייה טרם אישור תכנית מפורטת במקרים הבאים:       <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת.</li> <li>3.2 בניה לפי תכנית מאושרת, לרבות תוספת מרפסות, וכן הרחבת חדר יציאה לגג.</li> </ol> </li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

הריסה ובנייה מחדש וחיזוק ותוספות						חיזוק ותוספות		הריסה ובניה				יעוד	יעוד על פי תכנית מאושרת													
קו בניין תחתי (מטר)		קווי בנין (1) (מטר)				תוספת (מ"ר) ליחיד קיימת	תוספת קומות (2)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מקסימום	אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע (%) מקסימום	גודל מגרש מזערי (מ"ר)			בניין / מקום כמסומן בנספח המתחמים המחייב												
אחורי	צידי	קדמי	אחורי	צידי	קדמי																					
		קדמי		קדמי																						
		נסוגה בקומת גג		קדמי (קומות קרקע)		קדמי עילי (כולל מרפסות)																				
		בסוגריים: (רוחב הרצועה בזיקת הנאה)																								
1.00	0.00	2.00	3.00	2.70	6.00	7.50 (7.50)	3.00	10	300	450	600	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	יעוד על פי תכנית מאושרת													
1.00	0.00	2.00	3.00	2.70	5.00	4.00 (2.00)	2.00							15 (כולל מ"ד)	1.5	180	250	400	רחבי העיר A							
																				6.00	5.00	3.00	240	350	400	רחבי העיר B
									6.00	5.00	3.00	240		350	400	רחבי העיר D										
																	3.00	5.00 (2.00)	3.00	240	350	400	מרקם לשימור			
לפי תכנית מאושרת						ממ"ד	ל"ר	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

(1) מוסד תכנון רשאי לאשר בנית ממ"ד בחיזוק ותוספות, עפ"י קווי הבנין המפורטים בסעיף 4.1 בהוראות תכנית זו.

(2) תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, בנוסף לתוספת הקומות העיליות (גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו).



## הערה ברמת הטבלה:

1. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.
2. זכויות הבניה המירביות במסלול הריסה ובניה, תהיינה על פי מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת בטלים.
3. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות.
4. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.
5. מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבנין.
6. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבניה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.
7. זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שרות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות.
8. תותר בנית מרתפים לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, מתחת לקרקע, על פי מגבלות קווי הבנין והתכסית, ללא מגבלת קומות.
9. בבניה משותפת במגרשים צמודים:
  - בבניה משותפת במגרשים צמודים, תותר בניה בקו בנין צדדי 0 (בניה בקיר משותף) ובקו בנין אחורי תחתני 0 (חניון משותף).
  - 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.
10. תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים על פי חוק, בכפוף להוראות קווי בנין לממ"דים בתכנית זו.
11. מספר וגודל הדירות יהיה כמפורט בהוראות התכנית (כמפורט בסעיף 4.1.2 ח).
12. במקרה של הפקעה מכוח תתל/ 71/ א, קו הבנין הקדמי ייקבע ביחס לגבול החלקה טרם אישור התתל, וזכויות הבנייה יהיו לפי הקבוע בטבלה או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת.
13. קווי הבנין המופנים אל האיילון במבנים הסמוכים לכביש (קו בנין צדדי או אחורי), יהיו בהתאם לקווי הבנין המאושרים או הקיימים בהיתר.
14. במוקדים עירוניים יותרו חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת, מרפסות, וכן הרחבת חדר יציאה לגג.







**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<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.</p> <p>4. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.</p> <p>5. לאורך רחוב המיועד לתנועת מתע"נ והעדפה לתח"צ - תיאום ואישור הרשות המוסמכת.</p> <p>6. בקשה להיתר אשר תבקש לשנות את קו הבניין או להוסיף זכויות בנייה לעומת תכנית מאושרת, בתחום קווי הבניין של דרך מס' 20, תידרש לקבל את אישורה של המועצה הארצית (ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה).</p> <p>7. תנאי להיתר בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות 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. תנאי למתן תעודת גמר למגרש שאינו חלקה רשומה - פתיחת תיק תצ"ר להסדרת הרישום בקרקע.</p>	
<b>6.2 תכנית עיצוב</b>	<b>6.2</b>
<p>בקשה להיתר ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר, תכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שתכלול:</p> <p>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, נטיעות, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת קרקע פעילה) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות הנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור, נספח תנועה וחניה, נספח ניקוז.</p> <p>2. תכנון פיתוח ונוף, התייחסות לבתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות הנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עלי, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.</p> <p>3. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים, לרבות פירוט מערכות ומתקנים טכניים שימוקמו על הגגות ויוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.</p> <p>4. בבניינים הכוללים מסחר, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי:</p> <p>4.1. פירוט כניסות למסחר, למגורים ולאזורי השרות, פירוט מפלסים וחומרי גמר של פיתוח השטח, גדרות ופרטים אופייניים.</p> <p>4.2. פירוט בדבר ארקדה, שילוט, עיצוב חלונות ראוה, סגירות חורף, הסתרת מתקנים וכל מרכיב אחר שיש לו השפעה על המרחב הציבורי.</p> <p>4.3. הצגת פתרונות למניעת מפגעים, לרבות אמצעים לפליטת אוורור מבתי אוכל, פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שומנים, פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת.</p>	

הערות לטבלת הזכויות	6.3
<p>1. מוסד תכנון רשאי לתת 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.</p> <p>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 מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים וחברתיים. ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.</p>	

סטיה ניכרת	6.4
<p>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.</p> <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>	

חניה	6.5
<p>1. תקן חניה למגורים לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. במתחמי רחובות ראשיים יהיה תקן החניה לרכב פרטי 0.6 למגורים או לפי התקן התקף – הנמוך מן השניים.</p> <p>2. 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>3. בבניינים לחיזוק ותוספות:</p> <p>3.1. תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשיעור 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 שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.</p> <p>3.2. לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>4. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש. עפ"י ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>4.1. קווי הבנין של החניון התת-קרקעי יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>4.2. 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>חנייה</p> <p>6.5</p>	<p>505-0464347 תכנית מס' 505-0464347 11/08/2021 10:20:54 נספח עקרונות תכנון הוראות התכנית פרק 4 ואילך</p>
<p>5. על אף האמור בסעיפים 1-4 לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה אם השתכנעה שאין דרך להתקין אותם על פי החוק והתקנות.</p> <p>6. כניסות לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת ההנאה ו/או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	
<p>סביבה ונוף</p> <p>6.6</p>	
<p>1. במרווח הקדמי ובמרווח האחורי (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. המבנים ייבנו לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה.</p> <p>4. 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>ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p>	
<p>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>בנין לשימור</p> <p>6.8</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>בטחון ובטיחות</p> <p>6.9</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>חשמל</p> <p>6.10</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"> <li>- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני.</li> <li>- קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני.</li> <li>- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' מהתיל הקיצוני.</li> <li>- קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</li> <li>- קו חשמל מתח על 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לארון הרשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני.</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד- 3 מ' מהתיל הקיצוני.</li> </ul>	

<p>חשמל 505-0464347 11/08/2021 10:20:54 נספח עקרונות תכנון הוראות התכנית פרק 4 ואילך</p>	<p>6.10</p>
<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. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת המספקת חשמל.</p>	

<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>6.11</p>
<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 2,1 ו-3 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א, ב, לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח אי-2 לתמ"א.</p> <p>4. תנאים להיתר :</p> <p>7.1 תנאי להיתר בניה למבנה בכל תחום התכנית, שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>7.2 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בכל תחום התכנית, שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

<p><b>עתיקות</b></p>	<p>6.12</p>
<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, חפירת 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>	

<p><b>סקר עצים</b></p>	<p>6.13</p>
<p>כל היתר בניה חייב בסקר עצים בוגרים.</p>	

<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה ישולם כדין</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. מעקב ובקרה :
  - 4.1 אחת לשנתיים, או לאחר הוצאת היתרים ל- 2,000 יח"ד מכח תכנית זו (המוקדם ביניהם), יבחן מוסד תכנון את נתוני מימוש התכנית, לרבות : מספר בקשות למידע, בקשות להיתר, היתרים מאושרים, ונתוני אכלוס (תעודת גמר). הנתונים יפורטו לפי פריסתם בשכונות העיר.
  - 4.2 עפ"י נתוני מס' יחידות הדיור המצטבר יגזרו התנאים הנדרשים להמשך פיתוח תשתיות בשנים העוקבות.
  - 4.3 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.
  - 4.4 הוראות מעבר : תכנית זו לא תחול על בקשה להיתר בניה שנדונה ואושרה בועדה המקומית.