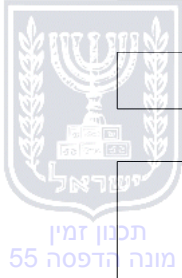


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0522060

תכנית מפורטת לרבות חיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי גבעתיים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/07/2021

להפקיד את התכנית

19/09/2022

יו"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

העיר גבעתיים משתרעת על שטח של כ-3,300 דונם ומונה כ-58,000 תושבים בכ-24,000 יח"ד - העיר השנייה בצפיפותה בישראל (אחרי בני ברק).

לתהליכי ההתחדשות העירונית וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, המתעוררים בשנים האחרונות בכל חלקי העיר פוטנציאל להגדיל את מספר יחידות הדיור בעשרות אחוזים, לצופף אף יותר את המרקם הבנוי בעיר, לשנות מהותית את חתך הרחוב האופייני לעיר ולפרוץ את קו הרקיע הקיים. רוב יוזמות בינוי אלה הן נקודתיות ומתייחסות לבניין בודד או למספר בניינים מצומצם וחסרות ראייה כוללת בהתבסס על שיקולים מערכתיים - תכנוניים, דמוגרפיים, כלכליים או אחרים.

על רקע ערכי הקרקע הגבוהים בעיר וריבוי הבקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38, ככל וימומשו יוזמות בינוי נקודתיות אלו, תתקשה העיר לספק לתושביה מערכת שירותים ציבוריים מתאימים. אתגר מרכזי הוא שמירה על מצאי מספק של קרקע ביעודי מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, התואם את כמות האוכלוסייה. אתגר נוסף, המתעורר עקב אופי היוזמות הנוכחיות, היא שמירה על איכויותיה הקיימות של העיר (מוקדי הנוף והמבט מן הגבעות, חופת העצים הירוקה האופיינית לרחובותיה וכיו"ב).

מטרת תכנית זו להבטיח כי בד בבד עם הגידול הצפוי באוכלוסיית העיר יישמרו, ואף יעלו, איכויותיה העירוניות. לשם כך קובעת התכנית, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, מדיניות עירונית בכל הנוגע לחיזוק בניינים בפני רעידות אדמה (ביחס לחיזוק ועיבוי ולהריסה ובניה מחדש). התכנית קובעת הוראות שונות בחלקי העיר השונים (כל אזור בהתאם למאפייניו) בדבר נפח וגובה מותרים לבניה, קווי בנין, תוספת יחידות דיור, עיצוב אדריכלי, תקני חניה ועוד. תוספת יחידות הדיור מכוח תכנית זו נקבעה בין היתר על בסיס בדיקות כושר הנשיאה של מערכות התנועה, החניה ושטחי הציבור בגבעתיים. עוד קובעת התכנית הוראות עיצוב עירוני ופיתוח כלליות לעת הוצאת היתרי בניה בתחומה.

על מנת להבטיח כי ציפוף מרקם המגורים יעשה תוך שמירה על איכויות המרחב העירוני מצד אחד, ואיכות החיים בבניינים מצד שני, נקבעו היקף תוספת הזכויות והוראות הבינוי בשים לנפחי הבניה, שעוצבו לפי התנאים האקלימיים, על מנת להבטיח רמות סבירות של אור ואוורור טבעיים לדירות המגורים ולמרחבים הציבוריים. כמו כן נקבע יחס בין רוחב חלל הרחוב לבין גובה הבינוי סביבו, בכדי לשמור על תחושה של קנה-מידה אנושי.

התכנית אינה פוגעת בזכויות קיימות, אך מגבילה בניה חדשה ופרויקטים של חיזוק ועיבוי, בשתי הגבלות הקובעות את אופן מימוש הזכויות, לפי המגבלה המצמצמת מביניהן:

(א) הגבלת תוספת יח"ד במגרש ביחס למספר יח"ד הבנויות בו; (ב) נפח הבניה המותר, הנובע ממספר הקומות המותר, מן התכנית המצויה בתחום קווי הבניין ומן הנסיגות הנדרשות בקומות העליונות. זכויות הבניה מפורטות בטבלה 1 בצמוד להוראות תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**  
 שם התכנית **38**

מספר התכנית **503-0522060**

1.2 שטח התכנית **3,234.580 דונם**

1.4 סיווג התכנית **תכנית מפורטת**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מחוזית**

לפי סעיף בחוק **ל"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	גבעתיים
קואורדינאטה X	182245
קואורדינאטה Y	664189

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על האזורים המסומנים בתשריט.

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

גבעתיים - כל תחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

תכנית זו חלה על כל תחום העיר גבעתיים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6127	מוסדר	חלק		210
6144	מוסדר	חלק	525	520
6154	מוסדר	חלק	429, 435-438, 441, 444, 446-447, 452, 513-514, 655, 664-667, 680-683, 685-686, 698-701, 744-745, 754-755, 757-759, 807-810, 820-823, 838-839, 846-851, 858-859, 953-955, 962-963, 971-972	453, 549, 619, 621, 633, 734-735
6155	מוסדר	חלק	59, 70-71, 76-80, 89-93, 95-104, 116-118, 166, 170-171, 175-177, 261-277, 280-285, 287-290, 300-301, 309-310, 316-322, 451-454, 458-487, 497-499, 504-509, 514-515, 527-529	94, 119, 279, 337, 496, 500

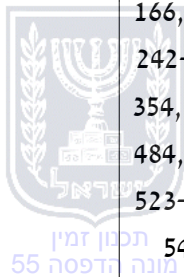
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	מוסדר	חלק	336-346, 349-370, 374-396, 402, 410, 415-416, 419-431, 433, 449-452, 460-461, 472, 476-477, 482-483, 490-493, 495, 498, 503, 509, 512-514, 519, 530, 543-545, 547, 559, 570, 577, 579, 581, 613-615	234, 470, 473, 480-481, 489, 494, 496, 504, 506, 517, 542, 566
6158	מוסדר	חלק	376-382	3



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6160	מוסדר	חלק	22, 30, 37, 39-40, 58, 61-62, 65-66, 68, 72, 74, 79, 82, 84, 89, 124-125, 129, 135, 137-140, 147-149, 151, 153-161, 164, 166, 168, 170, 174-175, 177, 181-182, 184, 189-194, 200, 203, 206, 225-226, 228-236, 253-254, 256-258, 262-270, 272-279, 284-285, 291, 306, 308-318, 322-325, 329-336, 386-389, 392-410, 412, 414-432, 434-436, 439-441, 443-448, 450, 452-457, 460, 462-463, 465-466, 470-473, 477-478, 480-489, 491, 493, 496-515, 522-525, 527, 529, 537-542, 546-560, 569-619, 621-622, 624-627, 629, 633-636, 638-639, 641-643, 646, 649-652, 656-658, 661-664, 666-668, 670-678, 680-682, 687-689, 692-694, 696-699, 702-703	4, 107, 239, 381, 384, 459, 468, 532, 562-563, 620, 695



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	מוסדר	חלק	10, 15, 21, 31-32, 34-35, 47, 49-50, 52, 59, 80, 97-103, 108-109, 111, 123, 125, 132, 135-136, 140, 150-151, 155-157, 168, 170, 176, 180, 185, 187, 190-198, 244-281, 283-286, 288-299, 302-311, 314-333, 342-343, 346-353, 355-382, 385-405, 407-408, 410-415, 418-446, 449-452, 455, 458-467, 470-480, 490-493, 496, 498-499, 534-535, 555-558, 560-567, 571-572, 575-578, 581-582, 608-609, 614-617	76, 82, 95-96, 110, 166, 182, 201-202, 242-243, 300-301, 354, 383, 416, 457, 484, 497, 504-508, 523-527, 530, 532, 547-548, 554, 569-570, 606
6162	מוסדר	חלק	27, 30-33, 68, 70-110, 113, 115-116, 120-121, 125, 127-128, 133, 136-141, 143-144, 146-151, 156-157, 167, 176, 179-180	114, 122, 129, 134-135, 172, 175, 181
6163	מוסדר	חלק	62, 65-66, 91-142, 144, 149-150, 164, 166, 194, 197, 203, 207, 212-214	81, 87, 89, 143, 165, 167, 193, 195-196, 198
6164	מוסדר	חלק	140-181, 183-188, 202-222, 224-225, 227-228, 230-231, 235-247, 251-277, 279-282, 288-290, 301, 303, 306-313, 315, 322-324, 327-328	329



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6166	מוסדר	חלק	10-12, 15-18, 21-26, 40-41, 46, 54-57, 61, 71, 74-78, 90-92, 98-100, 109-116, 187-195, 202-204, 207, 213, 216, 219-222, 225, 227, 229-230, 232, 236-239, 245, 251-252, 261-263, 265, 268-269, 272, 278-279, 297-298, 300, 304-306, 309-310, 315-318, 324-325, 330-332, 338, 343-346, 349-350, 361-364, 433, 443, 446, 457, 460-469, 472-473, 475-476, 478-480, 483-489, 503-507, 512, 517-521, 523-530, 534-537, 539-548, 551-580, 584, 587, 589-595, 599-602, 608, 610-617, 620-631, 634-638, 641-660, 662-674, 677-680, 683-684, 686-689, 691-699, 705-708	131-132, 299, 307, 509, 585

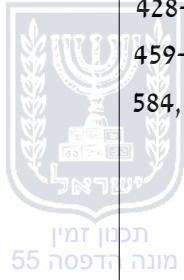




מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק	17, 42-44, 46, 50, 52, 54, 81, 102-109, 117-118, 121, 168, 176, 183-184, 186-190, 192, 194-199, 201, 215-219, 221-222, 224-229, 231, 246-251, 253-257, 260, 264-265, 267-268, 276-277, 279-280, 283-284, 287, 290, 295, 298-302, 304-305, 307-312, 315-318, 324-335, 337, 339, 343-345, 348-354, 358-360, 362, 364-366, 369-374, 376-379, 382-404, 408-413, 418-422, 425-431, 436-446, 448-455, 460-462, 466-474, 486-488, 493-499, 504-506, 509, 512-515, 520-521, 525-538, 541-554, 559-563, 565-571, 580-581, 586-609, 614-616, 618, 620-621	99-101



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6168	מוסדר	חלק	3, 10, 16, 24, 47-48, 67, 70, 125-127, 129-132, 136, 140, 147, 177-178, 180-181, 183, 210-212, 226, 229, 231-232, 234, 239, 269-277, 283, 286-287, 289-290, 294-295, 297-299, 302-303, 305, 309, 311-312, 314-316, 319-320, 322, 324-326, 350-352, 356-357, 360, 362-363, 371, 373, 376, 390, 392-394, 400-403, 406-410, 416-424, 430-433, 439, 443-447, 450, 458, 470-472, 474-481, 485, 488-492, 498-499, 504, 506, 510-511, 515-517, 527, 533-534, 538-542, 547-548, 550-552, 554-555, 560-561, 572-573, 579, 585-587, 589, 591-596, 600-605, 609-610, 623-628, 652-654, 658-664, 678-685, 689-691, 699-708, 721-729, 732-738, 740, 743-746, 750-753, 756-757, 762-764, 766, 775-791, 799-800, 802, 805, 807-812, 817-820, 825-826, 829-835, 840-841, 852-853,	128, 134, 280, 426, 428-429, 437-438, 459-460, 530, 580, 584, 616, 621, 673, 741



## 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

רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 על תיקוניה. הוצאת היתר בניה למבנים עליהם חלה תמ"א 38 תהיה בהתאם להוראות תכנית זו. סעיפי תמ"א 38 שלא שונו במסגרת תכנית זו יחולו בתחומה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמ"א 38, תגברנה הוראות תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1337		06/05/1960
גב/ 99	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 99 ממשיכות לחול.	1233			18/11/1965
גב/ 122	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 122 ממשיכות לחול.	1316			10/11/1966
גב/ 123	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 123 ממשיכות לחול.	1216			23/09/1965
גב/ 170	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 170 ממשיכות לחול.	1543			14/08/1969
גב/ 202	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 202 ממשיכות לחול.	1674			19/11/1970
גב/ 258	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 258	2119			19/06/1975



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
גב/ 385	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 385 ממשיכות לחול.	3475			25/08/1987
גב/ מק/ 2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	5169			24/03/2003

**הערה לטבלה:**

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מפורטות בתחום התכנית או תכניות מתאר כלל-יישוביות, תגברנה הוראות תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הזכויות	17: 04 03/04/2022	נעמה מליס	03/04/2022	1		מחייב	חלופות לטבלה 5
לא		17: 04 03/04/2022	נעמה מליס	03/04/2022	9	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מגבלות גובה בניה בתחום הנחיות מיוחדות	16: 08 22/04/2021	נעמה מליס	07/04/2021	1	1: 1000	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח מתחמי תכנון ותחומים לתכניות מפורטות	16: 48 11/08/2022	נעמה מליס	10/08/2022	1	1: 5000	מחייב	מתחמי תכנון
לא		15: 54 28/04/2021	נעמה מליס	21/04/2021		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

**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		ועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים	גבעתיים	שינקין	6	03-5722281	03-5732876	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים	גבעתיים	שינקין	6	03-5722281	03-5732876	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
	עו"ד	דורית גרפונקל	53486	דורית גרפונקל, עו"ד ומתכנתת ערים	תל אביב-יפו	אנגל	10	052-3846671		Dorit96@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



## 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
בניין חדש	בניין שאינו בניין קיים כאמור להלן, וכן בניין שהיתר הבנייה שלו ניתן אחרי אישור תכנית זו ובלבד שהוא מתוכנן על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, והיתר הבניה שלו אינו סותר תכנית מאושרת.
בניין מגורים	מבנה המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית מאושרת.
בניין צמוד קרקע	מבנה שגובהו עד 3 קומות והוא כולל יחידת דיור אחת, או בית דו משפחתי בו שתי יחידות דיור זו לצד זו או זו מעל זו.
בניין קיים	בניין בנוי, שהיתר הבניה הראשון לו ניתן לפני אישור של תכנית זו.
הריסה ובניה	הריסת בניין והקמתו מחדש בהתאם לתמ"א 38 על שינוייה.
חזית הבניין	המישור החיצוני הראשי של הבניין, לא כולל מרפסות, זיזים או גגונים הבולטים ממנו, או מישורים משניים, שקועים או מובלטים מהמישור הראשי.
חיזוק	תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים לבניין קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413.
חיזוק ועיבוי	חיזוק בניין כמשמעותו בתכנית זו תוך תוספת שטחי בניה בהתאם לתמ"א 38 על שינוייה.
חלל הרחוב	המרחב הפתוח בין הבניינים ברחוב, המחושב לפי רוחב זכות הדרך בתוספת השטח שעד קווי הבניין הקדמיים של המבנים כלפי הרחוב.
מגרש מדרוני	מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%.
מגרשים עליהם חלה התכנית	מגרשי מגורים עליהם בנויים מבנים העונים לקריטריונים במצטבר, לפי תמ"א 38: בנייני מגורים שנבנו לפני 1980, שגובהם עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושרות).
מרווח קדמי	השטח שבין קו הבנין הקדמי וגבול המגרש, כולל המשכו עד לגבולות המגרש הצידיים.
מרפסת זיזית	מרפסת בולטת מקו חזית הבניין, ללא עמודים, מסגרת או כל תמיכה אחרת, שגובה האלמנט האופקי בה (מדוד מחלקה התחתון ועד פני הריצוף) לא עולה על 50 ס"מ.
מתחמי תכנון	מתחמים המסומנים בנספח "מתחמי התכנון".
נפח הבניה	הנפח הכלוא בין הקירות החיצוניים של הבניין, כולל שטח הקירות. נפח זה אינו כולל מרפסות.
קומת עמודים	חלל מכוסה תקרה בקומת הקרקע, שגובהו אינו קטן מ-2.20 מ', הכולל שורת עמודים אחת או יותר, המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז, מחסן וכד'. חלל זה יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו.
קטגוריית חלל הרחוב	הקטגוריה אליה משתייך בניין לפי נספח נפח הבניה.
שטח דירה	השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה, "קיר חוץ" יהיה קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת, מחסן דירת, גג מוצמד, גינה מוצמדת, שטח משותף או דירה אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ.

מונח	הגדרת מונח
	בדירה רב מפלסית יחושב השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה הכולל יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה. שטח מהלך מדרגות יחושב פעם אחת בלבד, לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים.
שטח פנוי במגרש	שטח המגרש שאינו מבונה או מקורה מעל הקרקע, לרבות שטח הנמצא מעל בנייה תת קרקעית, ולרבות שטח סלול או מרוצף או שטח המשמש לחניה.
ת"י 413	תקן ישראלי 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה, על שינויו.
תמ"א 38	תמ"א 38 על שינויה.

**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 עירונית באזורי העיר השונים, באמצעות זכויות מכוח תמ"א 38, תוך העלאת האיכויות העירוניות בד בבד עם הציפוף במרקם הבנוי, וחיזוק האלמנטים המייחדים את העיר, בדגש על המרחב הציבורי. זאת, על ידי:

(א) התאמת כמות תוספת האוכלוסייה לתשתיות ולצרכי הציבור שניתן לספק בעיר;

(ב) הנחיות לעיצוב אדריכלי, לנפח בינוי איכותי, לפיתוח מגרשי המגורים ולפתיחת המרווח הקדמי בחזית לרחוב;

(ג) הנחיות לתכנון הרחובות, לשמירה על חופת העצים העירונית, לתוספת נטיעות ולצמצום המרחב המוקדש לכלי רכב פרטיים.

(ד) מתן הוראות לחיזוק, חיזוק ועיבוי או הריסה ובניה של בניינים קיימים, שהיתר הבניה שלהם הונפק לפני 1980, כך שיעמדו בתקני בניה מעודכנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לעניין תוספת קומות, שטחי בניה ויחידות דיור, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וחניה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38;
- הסדרת זכויות שהוגדרו בתכניות קודמות "לשיקול דעת הוועדה המקומית" במטרה להגביר את השקיפות התכנונית ולפשט את שיקולי מתן הזכויות.
- הגדרת מתחמי תכנון וקביעת הוראות וזכויות בכל אחד מהם;
- קביעת חזיתות מסחריות ברחובות ראשיים כמסומן בתשריט;
- קביעת הוראות להפרשת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל או להפקעה להרחבת דרכים;
- מתן מגבלות גובה בניה במרכז העיר על מנת לשמור על מבט פתוח לנוף מגבעת קוסלובסקי;
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו;
- קביעת הוראות למעקב ובקרה למימוש התכנית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3, 1
ציר הולכי רגל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	518,300	22.73
מבני ציבור	208,000	9.12
מגורים	1,296,837	56.88
מלאכה	7,600	0.33
מסחר	36,000	1.58
שבילים	7,700	0.34
שטח בזיקת הנאה	9,100	0.40
שטח פרטי פתוח	9,180	0.40
שטח ציבורי פתוח	186,156	8.17
תיירות מעורב	1,050	0.05
<b>סה"כ</b>	<b>2,279,923</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,803,110.66	100
<b>סה"כ</b>	<b>1,803,110.66</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בבנייני מגורים יותרו, בנוסף לשימושים מותרים, בקומת הקרקע בלבד, גם השימושים הבאים: שימושים ציבוריים (חינוך, רווחה, קהילה, תרבות, דת וכיו"ב) בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) 6, מסחר, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים לרווחת הדיירים, שימושי מסחר ברחובות המסומנים בחזית מסחרית בלבד.</p> <p>2. בתת הקרקע יותרו, בנוסף לשימושים מותרים גם השימושים הבאים: שטחי שירות, שטחי אחסנה, חניה, חניון ציבורי, מתקנים ומערכות טכניים, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים לרווחת הדיירים.</p> <p>2.1 בתת הקרקע לא יותרו מגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p>תחולת התכנית</p> <p>1. תכנית זו קובעת זכויות והוראות בניה במגרשים בהם חלה התוכנית באיזורי העיר המסומנים בתשריט התכנית בסימון "יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת".</p> <p>2. תכנית זו אינה מבטלת שימושים מותרים בתכניות תקפות או שהותרו מכוח היתרי בניה.</p> <p>3. תוספת זכויות מכוח תכנית זו תינתן רק לבניינים קיימים שהיתר הבניה להקמתם הוצא קודם ל-1 בינואר 1980, או לבניינים קיימים שהיתר להקמתם ניתן לאחר המועד האמור ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו ע"פ ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר להקמתם. זכויות מכוח תכנית זו לא תינתנה לבניינים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו.</p> <p>4. במסלול חיזוק ותוספות תותר תוספת קומה אחת בלבד. לא יתאפשרו הקלות בקווי בניין עבור חיזוק ותוספות.</p> <p>5. איחוד חלקות ותוספת שימושים ציבוריים: במקרה של איחוד חלקות לכדי מגרש בגודל של 750 מ"ר ומעלה, תחויב הוספת שימושים ציבוריים באופן הבא:</p> <p>א. בקומת הקרקע יוקמו שטחי ציבור מבונים, לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך, לרבות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר לגן, לרבות חצר כנדרש.</p> <p>ב. היקף השטח הציבורי לא יפחת מ- 50% מתכסית קומת הקרקע, ותתוכנן עבורו כניסה נפרדת מזו של יחידות המגורים. הזכויות לשימוש הציבורי תהיינה בנוסף לזכויות מתוקף תכנית זו.</p> <p>ג. במקרה זה, תותר תוספת זכויות של קומה אחת בלבד ותוספת יח"ד ושטח, בהתאם לקומה טיפוסית.</p> <p>ד. קווי הבניין יהיו לפי החלקה המאוחדת.</p> <p>ה. איחוד החלקות ייעשה בתכנית.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>6. תוספת זכויות מכוח תכנית זו לא תינתנה במקרים הבאים (אזורים אלו מסומנים בתשריט התכנית ב"הנחיות מיוחדות" או "הנחיות מיוחדות ב"): :</p> <p>6.1. לבניינים במתחמי התכנון מסוג 3 (א3, ב3, ג3 וכיו"ב), המיועדים להתחדשות עירונית מתחמית באמצעות תכניות מפורטות לפינוי-בינוי. זאת, למעט מקרים חריגים בהם ניתנה הסכמת הוועדה המקומית כי אין אפשרות לאחד את החלקה נשוא ההיתר לחלקה/ות גובלת/ות, מהטעמים הבאים :</p> <p>(א) בחלקות הגובלות ממוקמים בניינים שהיתר לבנייתם ניתן לאחר ינואר 1980 או שחוזקו בהתאם לת"י 413, ואין צורך לחזקם כנגד רעידות אדמה ;</p> <p>(ב) צפיפות יחידות הדיור הבנויה בחלקה גבוהה במידה המונעת את שילובה בפרויקט לפינוי-בינוי.</p> <p>(ג) בחלקות בעלות גיאומטריה, טופוגרפיה או מאפיין אחר שאינם מאפשרים השתלבות במתחם לפינוי-בינוי.</p> <p>6.2. לבניינים במתחמי התכנון א4, ב4 ו-ג4, המיועדים לשימור מרקמי באמצעות תכנית מפורטת הכוללת נספח שימור.</p> <p>6.3. לבניינים בני 2 קומות ומטה שהשטח הבנוי בהם (ברוטו) אינו עולה על 400 מ"ר.</p> <p>6.4. לבניינים במתחמי התכנון א5 ו-ב5 (המהווים מתחמים צמודי-קרקע).</p> <p>7. תכנית זו לא תחול על בניינים המיועדים להריסה על פי תכנית או צו בית משפט.</p> <p>8. תכנית זו לא תחול על בקשות להיתר שאושרו ע"י הוועדה המקומית עד ליום אישורה.</p> <p>9. הוועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו, אם השתכנעה, לפי המלצת מהנדס העיר, או מי מטעמו, כי במגרש קיים פוטנציאל לתועלת ציבורית כגון הפרשת קרקע לצרכי ציבור וכי ניתן לצרפו למתחם התחדשות עירונית מתחמית. במקרה זה יחולו במגרש זכויות והוראות הבניה התואמות את מתחמי התכנון מסוג 3.</p> <p>10. תכנית זו תהיה תקפה כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 גם לאחר פקיעת תמ"א 38.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תכנית זו קובעת 3 מגבלות לזכויות הבניה המותרות מעל פני הקרקע, כך שהן תחושבנה לפי המצמצמת בין הגבלות אלו במצטבר :</p> <p>(א) תוספת יח"ד ביחס למס' יח"ד הבנויות בהיתר - סעיף 4.1.2(ד);</p> <p>(ב) תוספת זכויות בניה - סעיף 4.1.2(ג);</p> <p>(ג) נפח הבניה המותר (הנובע ממספר הקומות המותר, מהתכסית בתחום קווי הבניין ומהנסיגות הנדרשות בקומות העליונות) - סעיפים 4.1.2(ה) - 4.1.2(ז).</p> <p>במקרה בו הזכויות המוקנות מתכניות מאושרות (למעט תמ"א 38) גדול מהיקף הזכויות על פי מגבלות אלה, הזכויות יהיו על פי הזכויות המוקנות בתכניות מאושרות, ללא תוספת זכויות מתוקף תכנית זו.</p>	<p>ב</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p>ג</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>תוספת זכויות בניה</p> <p>1. תכנית זו אינה מבטלת זכויות על פי תכניות תקפות. זכויות המותנות בשיקול דעת הועדה המקומית שנקבעו במסגרות התכניות התקפות ינתנו בהתאם למגבלות הגובה, הנפח וקווי הבניין המפורטים בתכנית זו. לאחר מיצוי זכויות קיימות, יותרו זכויות נוספות כדלקמן:</p> <p>2. שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 85 מ"ר שטחים עיקריים ו - 30% יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד. לשטחים אלו יתווספו מרפסות בהיקף של עד 12 מ"ר ממוצע ליח"ד אשר יסגירתן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. סך זכויות הבניה למגורים (שטח הדירות המצטבר בבניין) מכוח תכנית זו יהיה:</p> <p>3.1. בבניין חדש - עד יחס של פי 2.65 משטח הדירות המצטבר בבניין הבנוי בהיתר.</p> <p>3.2. בחיזוק ועיבוי בניין קיים - עד יחס של פי 2.0 משטח הדירות המצטבר בבניין הבנוי בהיתר.</p> <p>3.3. במקרה בו סך זכויות הבניה למגורים לפי סעיף זה קטן מן המותר בתכנית תקפה, יגברו הוראות התכנית לתקפה לעניין הזכויות, אך מימושן יעשה, ככל הניתן, בהתאם לשאר המגבלות הקבועות בפרק זה.</p> <p>4. לסך הזכויות למגורים יינתנו זכויות בניה נוספות:</p> <p>4.1. בקומת הקרקע בלבד: זכויות בניה למסחר, למשרדים, כמפורט בסעיף 4.1.2(ט).</p> <p>4.2. מתן זכויות בניה בתת הקרקע יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2(ח).</p> <p>4.3. מתן זכויות בניה למרפסות יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2(יא).</p> <p>4.4. אחוזי הבנייה מעל לקרקע כוללים 25% שטחי שירות ו - 75% שטח עיקרי.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b> תוספת יח"ד</p> <p>1. בבניין חדש - לא תותר תוספת יח"ד מעבר לפי 2.3 ממספר יחידות הדיור הבנויות במגרש בהיתר. במגרש בו בנויות בהיתר 4 יח"ד או פחות - יהיה מספרן המקסימלי פי 2.4.</p> <p>2. בחיזוק ועיבוי בניין קיים - לא תותר תוספת יח"ד מעבר לפי 1.8 ממספר יחידות הדיור הבנויות במגרש בהיתר.</p> <p>3. במקרים בהם קבוע בתכנית תקפה או בהיתר בניה מספר יח"ד העולה על האמור בס"ק 1 ו-2 לעיל, יהיה בתוקף הגדול מביניהם.</p> <p>4. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת ושארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p>	ד
<p><b>הוראות בינוי</b> נפחי בניה מעל פני הקרקע</p> <p>נפחי הבניה המותרים נובעים ממספר הקומות המותר (ס"ק 1 לעיל), מן התכסית המצויה בתחום קווי הבניין (ס"ק 2 לעיל) ומן והנסיגות הנדרשות בקומות העליונות (ס"ק 3 לעיל).</p>	ה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>1. מספר קומות וגובה הבניה</p> <p>1.1. מספר הקומות המקסימלי המותר במגרשים הכוללים שימוש למגורים מפורט בטבלת הזכויות (טבלה 1). שלוש הקטגוריות בטבלה 1, הקובעות את מספר הקומות המותר, נובעות מרוחב חלל הרחוב כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>1.2. במקרה בו לא ניתן לקבוע את רוחב חלל הרחוב המאושר, כגון רחובות ללא מוצא, רחובות הפונים לשצ"פ או לשביל או התרחבות מקומית ומוגבלת בחלל הרחוב (כגון לרחבת חניה), יקבע מוסד תכנון את הנפח המותר לבניין לפי הנפח המותר לבניה בבניינים הגובלים בו.</p> <p>1.3. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בגובה המדרכה במרכז חזית המגרש כלפי הרחוב. במקרים חריגים (מגרש כלוא, מגרש הפונה ליותר מרחוב אחד, מגרש בעל גיאומטריה או טופוגרפיה חריגות וכיו"ב) יהיו לפי תכנית מאושרת קיימת, גב/53.</p> <p>1.4. במגרשים הממוקמים בפינת רחובות בעלי רוחב חלל רחוב שונה, יש להגדיר נפח אחיד המתאים לחתך הרחוב הגבוה.</p> <p>1.5. במגרשים מדרוניים, בהם נמצאת הכניסה הקובעת לבניין בחלקו הגבוה של המגרש, תותרנה קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת, בהתאם לסכמת החתך העקרוני בנספח נפח הבניה.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>2. קווי הבניין מעל פני הקרקע</p> <p>2.1. קווי הבניין העיליים יהיו כדלקמן:</p> <p>(א) קו בניין קדמי - לפי המאושר בתכנית תקפות.</p> <p>במגרש שאינו גובל ברחוב יקבע לאלו מצדי המגרש יפנה קו הבניין הקדמי לפי תכנית מאושרת קיימת, גב/53. על התחום שבינו לבין גבול המגרש יחולו הוראות תכנית זו ביחס למרווח הקדמי.</p> <p>(ב) קו בניין אחורי - 5 מ' עבור בניין עד גובה 6 קומות כולל (כולל קומות חלקיות); 5.5 מ' עבור כל בניין אחר. במגרשים שגודלם 550 מ"ר ומטה רשאית הוועדה המקומית לאשר קו בניין אחורי 5 מ' עבור בניין עד גובה 7 קומות כולל (כולל קומות חלקיות) ובלבד שלא תותר כל בליטה לקו הבניין האחורי, כולל מרפסות זיזיות.</p> <p>(ג) קווי בניין צידיים - 3 מ'.</p> <p>במקטעים בהם ממוקמות חזיתות ראשיות של יחידות דיור לחזית צידית, יהיה קו הבניין 6 מ'.</p> <p>ככל ויוצגו בפני הוועדה המקומית בדיקות המוכיחות כי אין אפשרות תכנונית ליישם קו בניין זה, היא רשאית להקטין את קו הבניין הצידי ל 3 מ'.</p> <p>(ד) תכסית הבניה המירבית מעל פני הקרקע תהיה 95% מהשטח המצוי בתחום קווי הבניין.</p> <p>2.1.1. ס"ק 2.1 זה מבטל את הוראות סעיף 6.1.2 (ס"ק ב') בתכנית גב/מק/2002 כך שלא תחול הגדלת קווי הבניין הצידי והאחורי ב-0.5 מ' עבור כל קומה נוספת מעל 5 קומות.</p> <p>2.1.2. לא יהיה שינוי בקווי בניין מאושרים במתחמי התכנון 5א' ו-5ב'.</p> <p>2.1.3. קו בניין לכיוון שביל או שצ"פ - 2.5 מ'; במקרים בהם נדרש הדבר, רשאי מוסד תכנון להגדילו ל 3.5 מ'.</p> <p>2.1.4. בבניין בעל חזית מסחרית כמסומן בתשריט יהיה קו הבניין הצידי 0 מ' עבור קומת הקרקע</p>	<p>ו</p>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>בלבד.</p> <p>2.1.5. מוסד תכנון רשאי להתיר, בכפוף לשיקול דעתו ובהליך של הקלה, חיבור מגרשים לבניית בניין בודד וקביעת קו בניין 0 הבניין בין המגרשים. החזית לרחוב של בניין חדש, שיוקם במקום בניינים קיימים, תדגיש את קצב הבניינים המקורי כלפי הרחוב באמצעות נסיגה/ות ברוחב 3 מ' לפחות ובעומק 2 מ' לפחות בחזית המבנה הקדמית.</p> <p>2.1.6. לא תותר הבלטת חלק בניין מעבר לקווי הבניין, למעט מרפסות זיזיות, כמפורט בסעיף 4.1.2 (יא) להלן, ולמעט חריגות מותרות בבניין לחיזוק ו/או עיבוי המפורטות בסעיף 2.2 להלן.</p> <p>2.1.7. סעיפים 2.1 (א) ו-2.2 (א) בתכנית גב/מק/519 (המרחיבים את תחום קו הבניין כך שיכלול מרפסות שנבנו בעת מתן היתר הבניה מחוץ לקו הבניין) - לא יחולו ביחס לבניין חדש.</p> <p>2.1.8. ס"ק 2.1.6 מבטל את הוראות סעיפים 10 (א) בתכנית גב/מק/258 ו-2.2 (א) בתכנית גב/מק/496, המאפשרים הבלטת המבנה ב-1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי ו/או אחורי.</p> <p>2.2. קווי בניין מעל פני הקרקע בבניינים לחיזוק ו/או עיבוי</p> <p>2.2.1. בחיזוק ו/או עיבוי בניין קיים, יותר בינוי בתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית תקפה או בהתאם לקווי הבניין המפורטים בס"ק 2.1 - לפי המקל מביניהם.</p> <p>2.2.2. במקרים חריגים, בהם לא ניתן למקם בתחום קווי הבניין המפורטים בס"ק 2.2.1 מרחבים מוגנים, מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק, אמצעי הנגשה ובטיחות ומעלית וחדרי מדרגות חדשים (מעלית וחדרי מדרגות הנדרשים לתנועה בבניין המוצע ואינם קיימים בבניין הקיים), תוכל הועדה המקומית להתיר את הבאים באמצעות הקלה:</p> <p>(א) לצורך תוספת המרכיבים המפורטים בס"ק 2.2.2 למעט מרחבים מוגנים - תותר חריגה לקווי הבניין הבאים: קדמי 3 מ', אחורי 4 מ', צידי 2 מ'.</p> <p>(ב) לצורך תוספת מרחבים מוגנים ניתן להתיר חריגה לקווי הבניין הבאים: אחורי 4 מ', צידי 2 מ'.</p> <p>2.2.3. לצורך מתקנים טכניים ומסתורי כביסה תותר חריגה של עד 30 ס"מ מקו הבניין בחזית שאינה קדמית.</p>
ז	<p><b>קווי בניין</b></p> <p>3. נסיגות נדרשות מקווי הבניין</p> <p>3.1. קומות עליונות בבניינים בני 6 קומות או יותר יוקמו בנסיגה מקו הבניין בחזית הבניין הקדמי לרחוב הגובל ובנסיגה מקו הבניין האחורי. הנסיגות יקבעו לפי הקטגוריה המתאימה לרחוב חלל הרחוב בהתאם לטבלה 1 ולחתכי נספח נפח הבניה.</p> <p>3.2. במגרשים הממוקמים בפינת רחובות בעלי חלל רחוב בקטגוריות שונות ע"פ נספח נפח הבניה, יקבעו נסיגות כלפי כל אחד מהרחובות לפי החתך הרלוונטי לרחוב חלל הרחוב, לפי המתואר בסכמת נפחים במגרש פינתי בנספח נפח הבניה. לחילופין, או במידה ושילוב שני נפחים שונים אינו מתאפשר, ייעשה שימוש בחתך הנמוך מביניהם.</p> <p>3.3. בבניינים במגרשים מדרוניים הכוללים קומות הנמוכות מגובה הכניסה הקובעת, תתחייב נסיגה, שלא תפחת מ-3 מ', בכיוון המדרון, שתחל בגובה חופף לגובה הנסיגות בקומות העליונות של המבנה המקביל במדרון, בהתאם לסכמת החתך העקרוני בנספח נפח הבניה.</p>
ח	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>בתחום מגבלות הבניה לגובה המסומן בתשריט תכנית זו לא תותר בניה מעל הגובה הסופי</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>המקסימלי מעל פני הים, הקבוע בנספח מגבלות גובה הבניה, לטובת שמירת המבטים מגבעת קוסלובסקי.</p> <p>הוראות סעיף זה לא יחולו במקרים חריגים, לגביהם ניתנה הסכמת מהנדס העיר, או מי מטעמו, כי אין אפשרות אחרת לניצול זכויות מוקנות בתכנית תקפה, בכפוף להצגת בדיקות המוכיחות זאת. במקרה זה ינוצלו הזכויות מתכנית תקפה ללא תוספת קומות המצויה בשיקול דעת הועדה המקומית ולא יוספו זכויות מכוח תכנית זו.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>נפחי בניה בתת הקרקע</p> <p>1. זכויות בניה בתת הקרקע</p> <p>1.1. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות הדרושים לתפקוד הבניין ולמקומות חניה לפי התקן הארצי התקף במועד הוצאת היתר הבניה. שטחי שירות אלו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית תקפה, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית התקפה ולגביהם קיימת חפיפה בינה לבין תכנית זו.</p> <p>1.2. מחסנים דירתיים יהיו בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובמספר שלא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין. לכל יחיד יוצמד מחסן אחד בלבד.</p> <p>1.3. בבניינים הכוללים מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע, יותרו בתת-הקרקע שטחי שירות לשימושים אלו.</p> <p>1.4. זכויות עיקריות לתעסוקה בתת הקרקע:</p> <p>(א) בבניין חדש בו לא נעשה שימוש בזכויות בניה בתת הקרקע לחניה, תותר תוספת שטח לשימושי תעסוקה בקומה תת קרקעית, בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>(ב) לשימוש תעסוקה בקומה התת-קרקעית יש להבטיח תנאי אור ואוויר סבירים באמצעות בניית חצרות אנגליות, שרוחבן לא יפחת מ-2 מ' (נטו). החצרות האנגליות תהינה מגוננות ותחשבנה כחלק מהשטח הפתוח במגרש, לרבות לעניין הוראות סעיף 6.3 לעניין נטיעת עצים.</p> <p>(ג) ניצול זכויות בקומה התת קרקעית יהיה בהתאם לתכנית התקפה.</p> <p>1.5. בליטת חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע תותר רק בתחום קווי הבניין העיליים ושטחה יחושב כקומת בניין רגילה וייכלל במסגרת שטחי הבניה העל-קרקעיים המותרים.</p> <p>2. תכסית הבניה בתת הקרקע</p> <p>תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש ותהיה בצמידות לבנינוי מעל הקרקע. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי (עילי ותת קרקעי), פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת הקרקע לכל עומקם. לא תתאפשר חריגה מתכסית זו.</p> <p>3. קווי הבניין בתת הקרקע</p> <p>3.1. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו כדלקמן:</p> <p>(א) קו בניין תת קרקעי קדמי: 60% מקו הבניין הקדמי העילי. כשקו הבניין הקדמי העילי הנו 3 מ' או פחות, יהיה קו הבניין התת-קרקעי הקדמי זהה לו.</p> <p>(ב) שאר קווי הבניין התת קרקעיים יכולים להיות 0 מ', כל עוד נשמרה תכסית הבניה המקסימלית המותרת לפי ס"ק 2 לעיל. השטחים הלא-מבונים של המגרש ימוקמו ככל האפשר במרווחים הקדמי והאחורי (ולא במרווחים הצדיים).</p> <p>3.2. לא תותר בניה תת קרקעית בתחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, והיא תהיה כמפורט בסעיף</p>	ט

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>6.1. הוראה זו לא תחול על זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שמעליה קיימת בניה עילית, כגון קולונדה מסחרית.</p> <p>3.3. למרות האמור בסעיף זה, בחיזוק ו/או עיבוי בניין קיים, הבנוי בהיתר לפי קווי בניין מתכנית קודמת המאפשרים תכנית תת קרקעית גדולה יותר מהמפורט בסעיף זה, יחולו קווי הבניין התת קרקעיים המקלים.</p>	
<p><b>הוראות בנין</b> <b>קומת הקרקע</b></p> <p>1. כללי -</p> <p>1.1. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב, כך שלכל אורך חלקה הקדמי לכיוון הרחוב או הרחובות הגובלים, בשטח שלא יפחת מ-30% משטח קומת הקרקע, לא תמוקמנה דירות מגורים אלא שימושים משותפים בלבד (מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, מסחר, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, וכיו"ב).</p> <p>1.2. חזיתות אלה של קומת הקרקע כלפי הרחוב תהינה בנויות בעיקרן מחומרים שקופים, אלא אם הדבר אינו מתאפשר ובאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p> <p>1.3. על אף האמור בסעיף זה, בחיזוק ועיבוי בניין קיים ניתן להותיר יחיד הקיימות בהיתר בחזית קומת הקרקע.</p> <p>1.4. הוראות סעיף זה לא יחולו על מתחמי התכנון 5א' ו-5ב'.</p> <p>2. חזית מסחרית -</p> <p>2.1. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית חובה למקם שטחי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.</p> <p>2.2. ניתן למקם שטחי מסחר בקומת הקרקע גם ברחובות שאינם מסומנים בחזית מסחרית מחייבת.</p> <p>2.3. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית, תחום המרווח הקדמי ישמש כולו להרחבת המדרכה בזיקת הנאה.</p> <p>2.4. תוספת הזכויות למסחר היא בנוסף לסך זכויות הבניה למגורים, כמתואר בסעיף 4.1.2(ג), וכפופה להוראות סעיף 4.1.2(ה) ביחס לנפח וגובה הבניה המותרים מעל פני הקרקע.</p> <p>2.5. היקף שטח המסחר יכול להגיע עד תכנית קומת הקרקע, כל עוד יובטחו שטחי שירות (כגון מבואה, מדרגות, מעליות, כניסות רכב לחניון תת קרקעי) בהיקף הנדרש לתפקוד התקין של כל שימושי הבניין.</p> <p>2.6. בחיזוק בניין קיים הפונה לרחוב המסומן בחזית מסחרית, בו ממוקמות דירות מגורים בחזית לרחוב, ניתן להסב שטח זה למסחר.</p> <p>2.7. חזית קומת קרקע בה שולב שימוש מסחרי תהיה רצופה, ללא מרווחי צד בין הבניינים. בניינים לחיזוק ו/או עיבוי פטורים מחובת רציפות החזית המסחרית.</p> <p>2.8. החזית המסחרית תהיה בצמוד לקו הבניין הקדמי לרחוב או שקועה ביחס לחזית הקומות שמעליה בין 3 ל-4 מ' כארקה ששטחה יירשם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>2.9. חניה עבור שימושי מסחר תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, חובת התקנת מקומות חניה, סעיף 2(ב), ולא בתחום המגרש.</p> <p>2.10. לא יותרו שימושי מסחר הגורמים מפגעים סביבתיים (כגון רעש, סיכון, זיהום אוויר או זיהום מים), בהתאם לחוקי העזר העירוניים.</p>	י



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>3. במגרשים בייעוד הכולל מגורים ניתן לשלב משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע, לפי המפורט לעיל:</p> <p>3.1. ניתן למקם שימוש זה עד היקף מחצית קומת הקרקע, כל עוד יובטחו שטחי מבואה ושירות במיקום ובהיקף הנדרשים לתפקוד תקין של שאר שימושי הבניין.</p> <p>3.2. תוספת הזכויות למשרדים היא בנוסף לסך זכויות הבניה למגורים, כמתואר בסעיף 4.1.2(ג), וכפופה להוראות סעיף 4.1.2(ה) ביחס לנפח וגובה הבניה המותרים מעל פני הקרקע.</p> <p>3.3. המשרדים ימוקמו בחזית לרחוב, תוך שימוש בחומרים שקופים.</p> <p>4. סגירת קומת עמודים מפולשת</p> <p>4.1. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת במסגרת חיזוק בניין קיים לשימושי מגורים, שטחי שירות לכלל הדיירים, תעסוקה או מסחר - בכפוף להוראות סעיף 4.1.2(ג).</p> <p>4.2. בכל מקרה יש להותיר שטחי מבואה ושירות (לתכליות כגון מחסנים, חדרי אופניים, פירי תשתיות וכיו"ב), במיקום ובהיקף הנדרשים לתפקוד תקין של הבניין, לדעת מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b> בניה בקיר משותף</p> <p>בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר יידרש לחוות דעת קונסטרוקטיבית, על מנת לחזק ולבנות ללא הבניין הצמוד לו תוספת קומות ו/או לממש מסלול הריסה ובנייה מחדש.</p>	יא
<p><b>הוראות בינוי</b> מרפסות</p> <p>1. בנוסף לזכויות הבניה בתחום קווי הבניין, תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמי כלפי הרחוב, בקומות ובכיוונים בהן מסומנות מרפסות בקטגוריה הרלוונטית בטבלה 1 ובנספח נפח הבניה.</p> <p>2. יותר להבליט מרפסות רציפות לרוחב כל החזית לרחוב, למעט מעל תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>2.2. בבניינים חדשים נדרש לשמור גובה מינימלי של 6 מ' בין חלקה התחתון של המרפסת הזיזית לבין מפלס הפיתוח בקרקע שמתחתיה.</p> <p>2.3. את הגובה המינימלי כאמור בס"ק 2.2 ניתן להקטין בבניינים חדשים ל-4.5 מ', אם יהיה חלק זה של חזית הבניין, עד גובה חלקה התחתון של המרפסת התחתונה, שקוף וישמש לשימושים משותפים כגון מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים וכיו"ב. במקרה זה תותר חריגה מאיסור התקנת מרפסת בקומה שמעל קומת הקרקע לפי נספח נפח הבניה וטבלה 1.</p> <p>3. למרפסות בולטות מעבר לקו הבניין לפי סעיף זה לא ניתן יהיה להוסיף זכויות למרפסות מכוח תכנית תקפה או בחוקי ותקנות התכנון והבניה. במקרה ולא נוצלו מלוא הזכויות למרפסות מכוח תכנית תקפה, ניתן לנצלן בדרך של הסגת חזית הבניין אחורה מקו הבניין.</p>	יב

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
4. סעיף 6.1.4.7 בתכנית גב/מק/2002 (המחייב שטח מינימלי של 50 מ"ר למרפסת גג בדירת גג) - בטל.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. המרווח הקדמי</p> <p>(א) המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו, בהתאם להנחיות העירייה.</p> <p>(ב) לא יותרו במרווח הקדמי גינות פרטיות, מדרגות, רמפות, מחסומים, מתקנים טכניים ו/או גדרות או חומות, למעט קירות בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ.</p> <p>(ג) בכניסות רכבים לחניה בתחום המגרש לא ימוקמו עמדות בידוק, כרטוס, שיפוע רמפות לחניון תת קרקעי, קירות צד וכיו"ב לפני קו הבניין הקדמי. ככל ויוצגו בפני הוועדה המקומית בדיקות המוכיחות כי אין אפשרות תכנונית אחרת להסדרת כניסת רכב לחניון, היא תהיה רשאית להתיר מיקום שיפוע רמפות הכניסה לחניון (לא כולל מכשירים או אלמנטים בנויים העולים על גובה 40 ס"מ מפני הקרקע) תוך חריגה מקו הבניין הקדמי ועד גבול תחום זיקת ההנאה, אך לא בתחום זיקת ההנאה.</p> <p>(ד) מבני עזר (כגון מתקני אשפה, תשתיות, מד מים, מיחזור וכיו"ב) ישולבו בבניינים, יועתקו למרווח הצידי או יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל</p> <p>(א) חלקו החיצוני של המרווח הקדמי כלפי הרחוב, השביל או השצ"פ יהיה מיועד לרשות הרבים ותירשם בו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>(ב) רוחב זיקת ההנאה יהיה:</p> <p>כשקו הבניין הקדמי גדול או שווה ל-3 מ', יהיה רוחב זיקת ההנאה 3 מ'.</p> <p>כשקו הבניין הקדמי קטן מ-3 מ' ו/או ברחוב בו סומנה חזית מסחרית, יהיה רוחב זיקת ההנאה 100% מעומק המרווח הקדמי.</p> <p>(ג) על זיקות ההנאה תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011. בעת הרישום יקבעו הסדרי תחזוקת מרחב זיקת ההנאה.</p> <p>(ד) עסקים שרישיון העסק שלהם כולל מכירת מזון או שתייה לצריכה במקום יוכלו להציב ריהוט רחוב מסחרי (כיסאות, ספסלים, שולחנות, שמשיות וכיו"ב) בתחום המרווח הקדמי, לפי הנחיות מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p> <p>(ה) רצועת זיקת ההנאה תהיה בשיפוע רציף של 2% עד לאבן השפה של הכביש ומפלס הכניסה לבניינים ייקבע בהתאם לגובה זה.</p> <p>(ו) בתחום זיקת ההנאה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות, מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>(ז) סעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לא יחולו על מתחמי התכנון א' ו-ב' המהווים מתחמים צמודי קרקע.</p> <p>3. גובה קומות</p> <p>(א) גובה מינימלי לקומת הקרקע בבניינים חדשים - 3.6 מ' (אם משולב בה מסחר - 4.5 מ'). גובה מקסימלי לקומת הקרקע - 5 מ' (אם משולב בה מסחר - 6 מ').</p> <p>(ב) גובה מקסימלי לקומות מעל קומת הקרקע בבניינים חדשים - 3.3 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). לשתי הקומות העליונות - 4 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה (נטו, מפני רצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ'. גובה כל אחת מן הקומות התת-קרקעיות שמתחתיהן לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להתיר קומות תת-קרקעיות גבוהות יותר, אם השתכנעה, באישור</p>

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>מהנדס העיר, או מי מטעמו, כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (לצורכי קונסטרוקציה, מערכות טכניות, מתקנים מכפילי חניה, חצר משק בנויה וכיו"ב).</p> <p>4. מעקות</p> <p>(א) מרפסות הפונות לחזית המגרש לרחוב תכלולנה אדניות לצמחיה לפי הפרט המחייב המוגדר בהנחיות המרחביות העירוניות.</p> <p>5. גגות</p> <p>(א) במפלס הגג העליון לא יותר כל שימוש עיקרי והוא ירשם כרכוש משותף. יש לשמור על גישה לשטח זה לכל דיירי הבניין.</p> <p>(ב) ניתן למקם חדר טכני המשמש ליציאה לגג מחדר המדרגות ו/או למעלית הבניין ו/או לצרכים טכניים בלבד.</p> <p>(ג) מעקה הגג לא יעלה על 1.4 מ' מפני ריצוף הגג בנקודה הגבוהה ביותר ויסתיר את המערכות הטכניות במבט מפני הקרקע. לא תותר בניית או הצבת מתקנים טכניים מעל גובה זה, אלא בנסיגה מהמעקה שתבטיח את הסתרתם.</p> <p>(ד) בבניין חדש לא יותר שימוש בגגות רעפים.</p> <p>(ה) בבניין חדש לא תותר הרחבת הבניין בקומות עליונות כך שקונטור הגג או קומה עליונה יהיו גדולים מקונטור הקומה שמתחתיהם.</p> <p>6. מרחבים מוגנים</p> <p>לא תותר הפניית חלונות מרחבים מוגנים לחזית לרחוב או לשטח ציבורי, אלא אם יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס נסתר.</p>	



6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>1. בניין שניצל זכויות מכוח תכנית זו לחיזוק ו/או עיבוי, יחוייב בביצוע פעולות השיפוץ הבאות:</p> <p>(א) פיתוח המגרש: תיקון, השלמה וצביעת גדרות, שערים, שבילים ומדרגות; פיתוח המרווח הקדמי; הסדרת מסתור אשפה; הסרת מתקנים וגדרות מאולתרים.</p> <p>(ב) חזיתות הבניין: שיקום חלקי בטון; תיקון חלקים מסוכנים; פירוק קירות מגן ככל שקיימים; חידוש קירות חוץ למראה אחיד; הסרת צינורות וחוטים מקירות החוץ והסתרתם.</p> <p>(ג) מרפסות: פתיחה או סגירה אחידים של מרפסות קיימות; איטום, הסדרת ניקוז וריצוף מחדש ככל שנדרש; החלפת והשלמת מעקות למראה אחיד.</p> <p>(ד) פתחים: השלמת ותיקון דלתות, חלונות, סורגים ומערכות הצללה למראה אחיד; ביצוע ספי חלון אחידים.</p> <p>(ה) מתקנים על החזית: התקנת מסתורים אחידים; הסדרת מזגנים, אינסטלציה חיצונית וצנרת במקום נסתר; הסרת אביזרים, פרטי-עזר, גגונים וסוככנים מאולתרים.</p> <p>(ו) גגות: חידוש ושיקום גג משופע ככל שנדרש; איטום הגג; תיקון והשלמת מעקות גג ומרזבים.</p> <p>(ז) חזית מסחרית: תיקון, השלמת וחידוש ויטריונות למראה אחיד; הסדרת שילוט ומתקני הצללה למראה אחיד.</p> <p>(ח) חזית חמישית: תחופה בחצץ בהיר, בריצוף, בפאנלים סולאריים לייצר חשמל ו/או בנטיעת צמחיה, שילוב מתקנים פוטוולטאים לפי תמא/10. פרטי עיצוב הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה וכללו בין היתר את המערכות המשותפות, לרבות גישה חופשית אליהם מחדר מדרגות ופרטי המערכות הסולאריות.</p>	





6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>2. מסמכים נלווים לבקשה להיתר בניה:</p> <p>(א) תשריט הפיתוח הנלווה לבקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו יוגש בקנה מידה שלא יפחת מ-1:250 וגבולותיו יהיו לפחות עד אמצע המגרשים השכנים.</p> <p>(ב) לבקשה להיתר בניה תתלווה הדמיית הבינוי המוצע בתלת-מימד, על רקע סביבתו.</p>
6.3	מרתפים
	<p>1. בחלקי המרתף שמעליהם אין בינוי עילי ישולבו בתי-גידול מקומיים בגג המרתף, שנפחם (נטו) לא יפחת מסך כולל של 15 מ"ק/עץ. מלוא עומק בית הגידול ישולב בגג המרתף, כך שפני האדמה באדניות יהיו במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. מידותיו, אופן שילובו בגג המרתף ופתרונות הניקוז וההשקיה של בית הגידול יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לחילופין, ניתן להתקין בתי גידול רציפים, בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ ובנפח שלא יקטן מ-10 מ"ק לעץ, לפי כמות העצים הנדרשת בסעיף 6.4, וביניהם בית גידול שטוח, המאפשר שתילת צמחיה נמוכה כגון דשא ושיחים. בכל מקרה יש להותיר את צד בית הגידול הפונה לרחוב ללא דופן בנויה תת-קרקעית.</p>
6.4	הוראות פיתוח
	<p>1. רחבות היערכות לרכב חירום יוסדרו ככל הניתן במשותף למספר מבנים ומול כניסה לחניון.</p> <p>2. גדרות</p> <p>(א) גדרות בין מגרשים תהינה משותפות, כך שמחצית מרוחבן תהיה ממוקמת בכל אחד מהמגרשים.</p> <p>(ב) רוחב גדר לא יעלה על 20 ס"מ.</p> <p>(ג) גובה גדר בנויה לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>3. עצים</p> <p>3.1. כללי</p> <p>כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים במגרש, ובכל מקרה לא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת ההיתר.</p> <p>נטיעות ופרטי הבנייה עבורן יפורטו בתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תכלול סימון מיקום נטיעת העצים במגרש ו/או במדרכה, גודל בתי גידול - אם יידרש, פתרונות השקיה, ניקוז וכיו"ב. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו.</p> <p>3.2. נטיעת עצים חדשים</p> <p>בנטיעה חדשה יש להעדיף צמחיה מקומית וחסכונית במים. עצים יהיו ככל הניתן בוגרים, רחבי צל ושאינם מלכלכים. לא יינטעו עצים אשר הפריחה שלהם אלרגנית או משחררים תרכובות אורגניות נדיפות. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות ובניינים סמוכים וכו'.</p> <p>במרווח הקדמי ינטעו עצים רחבי צל בגודל מינימלי מס' 9, במידת האפשר ממין זהה לזה של העצים השתולים ברחוב. בשאר תחומי המגרש יינטעו עצים המותאמים לכמות האור והצל הספציפיים, בדגש על מינים שיסייעו לשיפור התנאים המיקרו-אקלימיים (למשל עצים בעלי צל משמעותי בקיץ לאזורי שהיה או עצים נשירים במרווחים בין-בנייניים צפופים).</p>



6.4	הוראות פיתוח
	<p>3.3. עצים בוגרים לשימור  עץ בוגר, המסומן כעץ לשימור, ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  קו בניין מעץ לשימור ("תחום העץ") יהיה בקוטר הנוף ולא יפחת מ-3 מטר ממרכז גזע העץ.  תחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בכל מסמכי הבקשה להיתר הבניה, בתיאום עם מחלקת גנים ונוף של העירייה.  כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו, גזעו וצמרתו, יעשו בזהירות מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתיעץ עם פקיד היערות. בקשה להיתר בניה ו/או פיתוח הכוללת עצים לשימור בתחום המגרש תכלול פירוט האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, יוגש לאישור הועדה המקומית עדכון לנספח עצים בוגרים. אישור כאמור יינתן לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. יאסר שינוי סיווגם של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור.</p> <p>3.4. עצים בוגרים להעתקה  בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 (לפחות) בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שינקטו על מנת להבטיח את קליטתו באתר החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.  מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p>
6.5	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי (עילי ו/או תת קרקעי), פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת-הקרקע.  2. הטיפול במי הנגר יהיה כלל הניתן בתחומי המגרש ויכלול אמצעים לניצול, שימור, השתיית ו/או החדרת הנגר העילי לתת הקרקע לצורך העשרת מי התהום. תכנון הפיתוח יכוון את עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. נפח המים לטיפול יהיה שווה ערך לפחות ל 50% ממי הגשמים שנופלים על המגרש באירוע גשם בשכיחות של 20% (5:1 שנים).  3. רק במידה ולא ניתן לטפל בכל מי הנגר בתחומי המגרש, תותר הפניית מי נגר למערכת הניקוז.  4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב ושטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.6	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר לתוספת בניה או להקמת בניין חדש יהיה הצגת פתרון חניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להוראות סעיף 17 לתמ"א 38. פתרון החניה יענה על תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין בגין תוספת הבניה, והשלמת מקומות חניה, במידה ונגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.  2. תקן חניה למגורים ייקבע לעת הוצאת היתר בניה על פי התקן התקף ומדיניות הוועדה המחוזית לצירי מתע"ן באותה עת.</p>

3. כל החניות בתחום המגרש תהינה תת קרקעיות. לא יותרו מתקני חניה רובטיים ומכפילי חניה מעל פני הקרקע.

3.1 על אף האמור לעיל, תותר חניה עילית, שלא באמצעות מתקנים, במקרים הבאים:  
(א) בבניינים בני שתי קומות או פחות.

(ב) בבניינים לחיזוק, בהם קיימת חניה עילית בהיתר, בתנאי שתותקן ותתוחזק רצועת גינון לשיחים ועצים (גדר חיה) בעומק 1 מ' לפחות בתחום המרווח הקדמי, להסתרת החניה מהמדרכה.

(ג) בכל המרתפים תותקן תשתית שתאפשר חיבור ישיר של חניות לטעינה חשמלית או התקנת עמדות לטעינה חשמלית.

4. הועדה המקומית רשאית להורות כי חניה נדרשת לפי תקן לא תותר בתחום המגרש, ותומר בהתקנת חניה בחניון ציבורי במרחק סביר בהתאם תקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, חובת התקנת מקומות חניה, סעיף 2(ב), להלן:

(א) היתר בנייה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש שאותו הם משמשים כאמור בתקנות אלה, לרבות שטח התמרון לכניסה ויציאה של כלי רכב הנדרש לפי שימושי הקרקע, מיקומו ביחס לציר מתע"ן או תחנה במתע"ן, כמפורט בתוספת זו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית ועדה מקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי תוספת זו, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר או שהוקם בחמש השנים לפני הוצאת היתר הבנייה ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי, לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי.

(ג) לשימושים מסחריים ומעין ציבוריים 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.

5. כניסות ויציאות רכב ממגרשים -

(א) לא תותר יותר מגישת כניסה/יציאה אחת לרכב לתחום המגרש. למרות האמור, במגרשים ששטחם עולה על 1 דונם וגובלים ביותר מרחוב אחד, רשאית הועדה המקומית לאשר יותר מכניסה/יציאה אחת, בכפוף לחו"ד יועץ התנועה של הועדה המקומית לגבי נחיצותן.

(ב) בבניין חדש לא תותר גישת כניסה/יציאה לרכב מרחוב המסומן בחזית מסחרית או מרחוב הכולל אמצעי הסעת המונים כגון נתיב תחבורה ציבורית או רכבת קלה, אלא אם השתכנעה הועדה המקומית, בכפוף לחו"ד יועץ התנועה, כי לא מתאפשר פתרון סביר אחר לגישת רכב למגרש, ובאישור הגוף המפעיל את נתיב התחבורה הציבורית.

(ג) הועדה המקומית רשאית לדרוש חיבור בין חניונים תת-קרקעיים שכנים ו/או שימוש משותף של שני בניינים או יותר בכניסות ויציאות רכב ממגרשים גובלים. החליטה הועדה כאמור, תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בשטח המיועד לשימוש משותף. הערה בעניין תירשם בעת רישום הבית המשותף.

(ד) רמפות הכניסה לחניה לא יתחילו בתחום זיקת הנאה, במדרכות ו/או תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים.

6. שימוש במתקני חניה יותר לפי האמור:

(א) בבניינים העוברים חיזוק - כל עוד לא יבלטו מעל פני הקרקע, ולא בתחום המרווח הקדמי.

<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
<p>(ב) בבניינים חדשים - כל עוד ימוקמו בשלמותם בקומה תת קרקעית, כולל מיקום עליית וירידת הרכבים אליהם ומהם.</p> <p>(ג) היתר שיכלול בקשה למתקני חניה יצרף חו"ד מקונסטרוקטור, יועץ בטיחות ויועץ חשמל לשימועות תכנונם, ויצגי הסכם התקשרות עם חברה מתחזקת לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.</p> <p>7. במגרשים בעלי גאומטריה / טופוגרפיה שאינה מאפשרת מיקום רמפה לכניסת רכבים לחניון תת קרקעי, רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת מעלית להורדת רכבים לחניון תת קרקעי ועמדת המתנה למעלית, שתמוקמה במיקום מוצנע מן הרחוב ולא בתחום המרווח הקדמי. מונה הדפסה 55 תכנון זמין</p>	

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 על תחום זיקות ההנאה במגרש, כמפורט בסעיף 6.1.2.</p> <p>ככל שמבוקשים מספר שימושים בבניין, תנאי למתן היתר בניה יהיה הפרדת שימושים וכניסות ומניעת מטרדים.</p>	

<b>6.8</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>במקרה של איחוד חלקות קיימות, יוכן תשריט איחוד חלקות הכולל את כל החלקות המשתתפות באיחוד והשטחים בהן. תשריט זה יאושר ע"י הוועדה המקומית, בכפוף לפירסום הקלה בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>	

<b>6.9</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
<p>1. סגירת או קירוי מרפסות או מרפסות גג אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. תירשם הוראה לעניין איסור סגירת מרפסות בתקנות הבית המשותף וכן הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בעניין זה.</p> <p>2. כל תוספת יח"ד, שינוי קו בניין, תוספת קומות ו/או תוספת גובה למבנה שלא לפי הוראות תכנית זו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	

<b>6.10</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>המבנים ייבנו לפי התקן הישראלי לבנייה ירוקה, ת"י 5281.</p>	

<b>6.11</b>	<b>הליכים סטטוטוריים</b>
<p>יובהר כי לוועדה המקומית נתון שיקול דעת בכל היתר בניה (גם ב- 500 יחידות דיור הראשונות). במסגרת זאת ייבחנו נושאי שטחי הציבור, התשתיות, ובמקרה בו המבנה נמצא ברשימת השימור או נדון בוועדת השימור ייבחנו ההשלכות במטרה למנוע פגיעה - בעקרונות השימור. כן יידרש בכל היתר ביצוע הליך יידוע הציבור במתכונת לפי סעיף 149 לחוק.</p>	

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	שלבי ביצוע	שלב א - ניתן לאשר 500 יחידות דיור מתוקף תכנית זו. מתוך 500 יח"ד 250 יח"ד יותנו

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>בבחינה פרוגרמטית של שטחי הציבור הפתוחים, אשר תוצג בפני הוועדה המקומית. שלב ב - לאחר 500 יחידות הדיור הנ"ל, אישור יחידות דיור נוספות יותנה בחו"ד מפורטת של מהנדס העיר המתייחסת למענה הפרוגרמטי הנדרש ליחידות הדיור. חוה"ד תוצג בפני הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 7.2 מימוש התכנית

תוקפה של התכנית יפוג בתוך 3 שנים לאחר אישורה, אלא אם תוארך ע"י הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעת תוקף התכנית, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 3 שנים בכל פעם או בהתאם להתקדמות תכניות בינוי המייצרות שטחי ציבור לבי"ס. בעת ההחלטה על הארכת התכנית יוצגו לוועדה כל ההיבטים הרלוונטיים, ביניהם: נתוני ההיתרים שניתנו מכח התכנית, מענה לשירותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים), תשתיות (תחבורה, מים, ביוב, ניקוז, חשמל).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## טבלת הזכויות

### טבלה 1 - זכויות ומגבלות לפי נספח נפח הבניה

קטגוריה 3		קטגוריה 2		קטגוריה 1		
חלל רחוב מעל 20 מ'		חלל רחוב מעל 17 ועד 20 מ' (כולל)		חלל רחוב מתחת ל-17 (כולל)		
בניין מצפון לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מצפון לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מצפון לרחוב	בניין מדרום לרחוב	
8 ק'		7 ק'		6 ק'		<b>מספר קומות מקסימלי<sup>1</sup></b>
-	3 מ'	2 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	<b>נסיגה בחזית קדמית בקומה העליונה</b>
6 מ'	2 מ'	3 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'	<b>נסיגה בחזית אחורית בקומה העליונה</b>
-	3 מ'	-	-	-	-	<b>נסיגה בחזית קדמית בקומה שמתחת לעליונה</b>
3 מ'	2 מ'	-	-	-	-	<b>נסיגה בחזית אחורית בקומה שמתחת לעליונה</b>
קומות 3 עד 7 (כולל)	קומות 3 עד 6 (כולל)	קומות 3 עד 6 (כולל)		קומות 3 עד 5 (כולל)		<b>קומות בהן מותרת הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין למרווח הקדמי<sup>2</sup></b>
קומות 2 עד 6 (כולל)	קומות 2 עד 6 (כולל)	קומות 2 עד 6 (כולל)		קומות 2 עד 5 (כולל)		<b>קומות בהן מותרת הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין למרווח האחורי</b>

<sup>1</sup> בנוסף מותר חדר טכני ליציאה לגג ולצרכים טכניים, כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות התכנית.

<sup>2</sup> מותרת הבלטת מרפסת גם בקומה 2 בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2(ו) בהוראות התכנית.