

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז
תוכנית מס' רח/2000/טז	19. 11. 2013 נתקבל תק מס'

**שם התוכנית: הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: רחובות  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק הונכנון וחבנייה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 2000/טז בישיבה מס' 19/2013 לחבניור תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז כחמלצה לחפקדה/לאשרה</p> <p style="text-align: right;">י"ר חנעדה מס' 19/2013 מס' 2000/טז</p> </div>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: (2000) 19/2013 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור הש</p> <p style="text-align: right;">63. 12. 2013</p> <p>י"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית באה לקבוע הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

התכנית כוללת תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית, תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו של המבנה ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים. בהתאם לתמ"א 38 בסעיף 23 "שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים היחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים היחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>1.1</b>
הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	שם התוכנית		
רח/2000/טז	מספר התוכנית		
כ 18,000 דונם		<b>שטח התוכנית</b>	<b>1.2</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>
1	מספר מהדורה בשלב		
12/09/2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>1.4</b>
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
הועדה המחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>נתונים כלליים</b>	<b>1.5.1</b>
רחובות			
182,491	קואורדינטה X		
644,903	קואורדינטה Y		
מרחב תכנון מקומי רחובות		<b>תיאור מקום</b>	<b>1.5.2</b>
רחובות	<b>רשות מקומית</b>	<b>רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>1.5.3</b>
	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>		
התכנית חלה רק על תחום השטח הבנוי של רחובות.	<b>יישוב</b>	<b>כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>1.5.4</b>

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מס' גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מס' גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מס' גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש
3645	מוסדר	כל הגוש	3690	מוסדר	כל הגוש	4536	מוסדר	כל הגוש
3646	מוסדר	כל הגוש	3694	מוסדר	כל הגוש	4545	מוסדר	כל הגוש
3647	מוסדר	כל הגוש	3695	מוסדר	כל הגוש	4730	מוסדר	כל הגוש
3648	מוסדר	כל הגוש	3696	מוסדר	כל הגוש	4760	מוסדר	כל הגוש
3649	מוסדר	כל הגוש	3697	מוסדר	כל הגוש	5713	מוסדר	כל הגוש
3650	מוסדר	כל הגוש	3698	מוסדר	כל הגוש	5714	מוסדר	כל הגוש
3651	מוסדר	כל הגוש	3699	מוסדר	כל הגוש	5811	מוסדר	כל הגוש
3652	מוסדר	כל הגוש	3700	מוסדר	כל הגוש	5914	מוסדר	כל הגוש
3653	מוסדר	כל הגוש	3701	מוסדר	כל הגוש	2651	מוסדר	חלק
3654	מוסדר	כל הגוש	3702	מוסדר	כל הגוש	3658	מוסדר	חלק
3655	מוסדר	כל הגוש	3703	מוסדר	כל הגוש	3659	מוסדר	חלק
3656	מוסדר	כל הגוש	3704	מוסדר	כל הגוש	3679	מוסדר	חלק
3678	מוסדר	כל הגוש	3705	מוסדר	כל הגוש	3767	מוסדר	חלק
3683	מוסדר	כל הגוש	3733	מוסדר	כל הגוש	3778	מוסדר	חלק
3684	מוסדר	כל הגוש	3734	מוסדר	כל הגוש	3798	מוסדר	חלק
3685	מוסדר	כל הגוש	3735	מוסדר	כל הגוש	5908	מוסדר	חלק
3686	מוסדר	כל הגוש	3769	מוסדר	כל הגוש	3679	מוסדר	חלק
3687	מוסדר	כל הגוש	3779	מוסדר	כל הגוש			
3688	מוסדר	כל הגוש	3790	מוסדר	כל הגוש			
			3816	מוסדר	כל הגוש			

## הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי "שורקות"
מרחב תכנון מקומי "גזר"
מרחב תכנון מקומי "נס ציונה"
מרחב תכנון מקומי "גן רווה"

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	תאריך	מספר ילקוט פרסומים
תמא/38	כפיפות	הוראות תמ"א 38 על תיקוניה גוברות על הוראות תכנית זו למעט הנושאים ששוננו בתכנית זו.	18/05/2005	5397
תמא/23	כפיפות		31/07/1986	3366
תמא/23/א/4	כפיפות		12/08/2010	4338
תמא/3	כפיפות		26/08/1976	2247
תמא/2/4	כפיפות		25/05/1997	4525
תמא/34/ב/4	כפיפות		16/08/2007	5704
רח/2000/ג/2	כפיפות	בהתאם למגבלות כאמור בסעיפים 4.1.2.2, 4.1.2.4 להוראות תוכנית זו.	11/08/2009	5986
רח/מק/2000/ג/3	כפיפות	בהתאם למגבלות כאמור בסעיפים 4.1.2.2, 4.1.2.4 להוראות תוכנית זו.	18/08/2010	6126

- ❖ הוראות התוכנית כפופות לחוזר מנכ"ל 2009/1, על תיקוניה.
- ❖ תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 על תיקוניה למעט הנושאים ששוננו בתכנית זו.
- ❖ התכנית לא תכלול שטחים המיועדים להתחדשות עירונית (במסגרת תכניות פינוי בינוי) אשר הינן מאושרות או מופקדות ביום תחילת תוקפה של התכנית כדלקמן:  
רח/22/2010, רח/15/2010/א, רח/9/2010/א.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מס' עמ'	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	12/08/2012		15		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	31/05/2012	1		1: 20,000	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	30/09/2009	1		1: 7,700	מנחה	נספח ב'- מתחמי תכנון
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	17/12/2012	1		1: 10,000	מנחה	נספח ג'- מתחמי תכנון לבחינה פרוגרמטית ותחבורתית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביל"ו 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392276	

## 1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביל"ו 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392276	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שונים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי				הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		ביל"ו 2 רחובות	08-9392294 08-9392260		08-9392276	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו לעיבוי ולחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה.
2. קביעת הנחיות והוראות לצורך שיפור עמידות מבנים בפני רעידות אדמה.
3. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, מס' קומות ומס' יח"ד שיותרו בגין חיזוק מכוח תכנית זו.
4. תכנית זו נערכת בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת בניה במבני מגורים.
2. דרישות עיצוביות להסדרת קומת עמודים עם חיזוק המבנים ולתוספת בניה על הגג.
3. דרישות עיצוביות לשיפוץ המבנים וגימור החזיתות.
4. הוראות בדבר חיזוק מבנים במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מס' הבנינים הראויים לחיזוק עפ"י חוק הוא כ- 1000. אי אפשר לצפות מראש מה יהיה מס' הבנינים שיחוזקו/או מס' יח"ד שייבנו. גם תמא/38 לא נקבה במספר יח"ד		1050	1050	-	מ"ר מס' יח"ד	מגורים

**2.4 תחולת התוכנית**

תכנית זו תחול על:

1. מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ליום ה - 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
2. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית או עפ"י צו סופי של בית משפט.
3. התכנית לא תכלול מבנים לשימור שאושרו בתכנית מפורטת או על שטחים שקיימת לגביהם החלטה תקפה בדבר תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה ביום תחילת תוקפה של התכנית.
4. התכנית לא תכלול שטחים המיועדים להתחדשות עירונית (במסגרת תכניות "פינוי בינוי"), אשר הינן מאושרות או מפקדות ביום תחילת תוקפה של התכנית כדלקמן: רח/2010/22, רח/15/2010, א, רח/9/2010.
5. התוכנית חלה על מבני מגורים בלבד.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1 שם ייעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
4.1.1 שימושים	
4.1.2 הוראות בדבר תוספות בניה לצורך חיזוק מבנים בבניה רוויה -	
1. תוספת הזכויות כמפורט בתכנית זו (רח/2000/טז) הינה במקום זכויות הבניה המותרות בהוראות תמ"א/38/3 בסעיף 11.1.2 ו- 11.1.3 (א), אך התנאים למתן התוספת המפורטים בסעיפים אלו ישארו ללא שינוי.	
2. <u>במתחם תכנון א'</u> , כפי שמופיע בנספח מתחמי התכנון, תתאפשר בבניה הרוויה המאושרת והקיימת, תוספת של 2 קומות + 70% משטח הגג עבור דירות מגורים או חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/2000/ג/2 על תיקוניה וסגירה של קומת העמודים המפולשת. במידה והורסים את הבניין הקיים תתאפשר תוספת של 3 קומות מעבר לזכויות הבניה הקיימות ו/או המותרות ע"פ התב"ע התקפה במקום + 70% משטח הגג עבור דירות מגורים או חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/2000/ג/2 על תיקוניה.	
3. הוראות התכנית לא יחולו <u>בתחום מתחם ג'</u> , כפי שמופיע בנספח מתחמי התכנון של התכנית.	
4. <u>במתחם תכנון ב'</u> , בבניה הרוויה המאושרת והקיימת תתאפשר תוספת של 3 קומות + 70% משטח הגג עבור דירות מגורים או חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/2000/ג/2 על תיקוניה וסגירה של קומת העמודים המפולשת. במידה והורסים את הבניין הקיים תתאפשר תוספת של 4 קומות מעבר לזכויות הבניה הקיימות ו/או המותרות ע"פ התב"ע התקפה במקום + 70% משטח הגג עבור דירות מגורים או חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/2000/ג/2 על תיקוניה.	



<p>5. תוספת מספר יחידות הדיור בכל קומה תהיה לא יותר מהקיים בקומה טיפוסית ובאופן יחסי בקומה העליונה החלקית, אך בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור בקומות שתתווספנה גם מעבר למס' היחידות בקומה טיפוסית ובלבד שהשטח המינימלי של יחידות הדיור המבוקשות לא יפחת מ-75 מ"ר (כולל ממ"ד) ברוטו ליחידת דיור, ובכפוף לפתרונות חניה.</p> <p>6. בבניינים טוריים המורכבים ממספר אגפים או ממספר מבנים הבנויים על אותה חלקה, "בית מורכב" כהגדרתו בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח 2008 על תיקונו, ניתן יהיה ליישם את הבניה עפ"י תמ"א 38 ועל פי תכנית זו גם על חלק מן האגפים / מבנים.</p> <p>7. במקרים בהם קוי הבנין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקוי הבנין ובלבד, שקוי הבנין לא יקטנו מ-2 מ' לצד, ו-3 מ' לאחור, אך תותר חריגה לקו בניין הגובל בשצ"פ כך שלא יקטן מ-1 מ'. על אף האמור לעיל, ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, תותר חריגה נוספת מקוי הבנין עד לקו בנין 0, וזאת לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ממוגן אש. כמו כן, תותר חריגה בקווי בנין עד גבול המגרש גם לצורך תוספת מגדלי ממ"דים למבנה קיים.</p> <p>8. תוספת הקומות החדשות לבניין הקיים לא תחרוג מהיקף הקומות שמתחתיהן (לאחר ההרחבות המתאפשרות מכוחה של תכנית זו או תמ"א 38 על תיקוניה), למעט חריגות הנחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של הבניין.</p> <p>9. הזכויות הקבועות בתוכניות ינתנו אך ורק בתחום המגרש בו מתבצע החיזוק, ולא יותר נידון של הזכויות הללו מחוץ לגבולות המגרש.</p>	
<p><b>4.1.3 הוראות בדבר תוספות בניה לצורך חיזוק מבנים בבניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם אינו עולה על 400 מ"ר -</b></p>	
<p>תכנית זו אינה חלה על המבנים הקיימים בהיתר שגובהם מתחת ל-2 קומות ושטחם קטן מ-400 מ"ר, גם אם הוראות התב"ע החלות במקום מקנות לו זכויות בניה גבוהות יותר שלא מומשו. במבנים אלו תתאפשר סגירת קומת עמודים בשטח קומה טיפוסית, ובלבד שהמבנה כולו יחזוק בפני רעידות אדמה כולל התוספת האמורה.</p>	
<p><b>4.1.4 דרישות עיצוביות עם חיזוק המבנים להסדרת קומת העמודים:</b></p>	
<p>א. בכל מקרה שתמוצה אחת מהאפשרויות להרחבה ידרש בקומת העמודים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחמת לובי כניסה באישור מהנדס העיר.</li> <li>2. הסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלויות.</li> <li>3. תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים ובתנאי שגובה הקומה לא יפחת מהגובה המותר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).</li> <li>4. תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה נמוך מ- 2.50 מטר לצורך בניית מחסנים.</li> <li>5. במקרה של סגירת קומה המפולשת, יועתקו או ישולבו התשתיות הקיימות של הבניין, המשרתות את כלל דיירי המצויות בקומה המפולשת, בהתאם לתכנית פיתוח.</li> </ol> <p>ב. לא תתאפשר העברת זכויות מקומת עמודים לקומות העליונות.</p>	
<p><b>4.1.5 הוראות בדבר דרישות עיצוביות לתוספת בניה על גג-</b></p>	
<p>במקרה של תוספת קומה/ קומות על הגג, יועתקו או ישולבו התשתיות הקיימות של הבניין, המשרתות את כלל דיירי המצויות על הגג, בהתאם להיתר.</p>	
<p><b>4.1.6 הוראות בדבר עיצוב ושיפוץ המבנים-</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חיזוק המבנה בלבד - מחייב שיפוץ חזיתות, כמו כן תהייה הקפדה על כך שרכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה החדשות וכל זאת באישור מהנדס העיר.</li> <li>2. תוספת בנייה - עיצוב המבנה יהיה אחיד למלוא גובהו והיקפו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד (חלונות זהים, מרפסות זהות וכדומה). כמו כן יתווסף ו/ או ישודרג לובי חדש לבניין, הגינה תחודש ו/ או תשופץ וכל זאת באישור אגף התכנון.</li> <li>3. אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב המבנה או חלק ממנו, יחולו הוראותיה על תוספת הבנייה. כל שינוי ו/ או חריגה מההוראות באישור מהנדס העיר.</li> </ol>	

<p align="center"><b>הוראות בדבר גימור חזיתות-</b></p>	<p align="center"><b>4.1.7</b></p>
<p>1. גימור החזיתות יעשה בחומרים קשיחים בלבד כגון: אבן מלוטשת, אבן טבעית מעובדת, לבני סילקט ושמוט. החומר והגוון באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בבניינים בהם מתבצע חיזוק בלבד ללא תוספת זכויות, במקרים חריגים בלבד יאושר גם גימור חזיתות מסוג טיח אקרילי קשיח, החומר והגוון באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. במסגרת החיזוק ו/ או העיבוי, יש לטפל ולחדש את כל חזיתות המבנה (ולא באופן חלקי בלבד לתוספות).</p>	
<p align="center"><b>הוראות בדבר חיזוק המבנים במסגרת ניצול זכויות מאושרות-</b></p>	<p align="center"><b>4.1.8</b></p>
<p>הזכויות במצטבר לפי תב"ע בתוקף, בתוספת הזכויות של תוכנית זו, יהיו רק במקרה של הריסה ובניה מחדש.</p> <p>במקרה של חיזוק ללא הריסה ינתנו רק הזכויות לפי תוכנית זו.</p>	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים						3500									

ל"ר

**6. הוראות נוספות****6.1 נספחי התכנית**

1. לתכנית מצורף "נספח מתחמי תכנון" (נספח ב') המראה חלוקת העיר ל-3 מתחמי תכנון: מתחם תכנון א', מתחם תכנון ג', עליו לא חלות הוראות התכנית, ויתר אזורי העיר, המסומנים כמתחם תכנון ב'. פירוט ההוראות למתחמים – כמופיע בסעיף 4.1.2.
2. לתכנית מצורף נספח ג' – "מתחמי תכנון לבחינה פרוגרמטית ותחבורתית – נספח המחלק את העיר למתחמים כמוצע בתכנית המתאר רח/2025, לפיו יבדקו הפתרונות הפרוגרמטיים ופתרונות החניה והתנועה.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

1. מתן היתר בניה מכוח תכנית זו מותנה בהגשת מסמכים שמפורטים בנוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, של הוועדה המקומית. הנחיות אלו יתעדכנו מזמן בהתאם לחוזרי מנכ"ל משרד הפנים.
2. כל תוספת זכויות לבניין קיים על פי הוראות תוכנית זאת תחייב הצגת פתרון לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בשלב ההיתר. מתן טופס 4 יחייב חיזוק בפועל של הבניין הקיים מפני רעידות אדמה.
3. תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 באופן שהתנאי למימוש תוספות בניה יהיה חיזוקם של המבנים על פי המנגנונים בתמ"א ותוספת הזכויות הדרושה כדי לאפשר את ביצוע החיזוק, בהתאם להוראות תכנית זו.
4. התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להוציא היתרים בתנאים הקבועים בתכנית זו אך אינה מסמיכה את הוועדה המקומית לאשר תכניות.
5. בתוכניות המאפשרות הרחבת דירות קיימות למבנים אשר נבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יש להתנות את הרחבת הדירות בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.3 תנועה וחניה**

1. תנאי להיתר לתוספות בניה ע"פ האמור לעיל יהיה הצגת פתרון חניה לשיעור רצונו של מהנדס העיר. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים ע"פ דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. תותר חניה בתחומי המגרש במתקני חניה תת קרקעיים העומדים בתקן ישראלי או בתקן בינלאומי אחר.
2. יש להראות ע"ג התכנית דרכי גישה והוראות תנועה וחניה.
3. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה לחיזוק בניין קיים בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983 ( במרחק של עד 300 מ'). סעיף זה לא יחול במקרה של הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.
4. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר פתרונות חניה לצורך מתן היתר בניה לתיזוק בניין קיים, בחניה תת קרקעית בשצ"פ או בשב"צ, בתנאים הבאים:
  - 4.1 שטח השצ"פ הוא 3 דונם לפחות.
  - 4.2 החניה התת קרקעית תהיה בהיקף של עד 30% משטח השצ"פ או השב"צ.
  - 4.3 החניה מתחת לשצ"פ תאפשר גובה אדמה מספק לשתילת עצים ולפיתוח מלא של השצ"פ.
  - 4.4 חניה מתחת לשב"צ תאפשר 20% חלחול.
  - 4.5 החניה מתחת לשב"צ ושצ"פ תהיה פתוחה לכלל הציבור ושכך לא תוצמד ליחידות מגורים.
  - 4.6 ההוראות הנ"ל אינן באות לאפשר זכויות בשטחים הציבוריים לבעלי הקרקע במגרשי המגורים.
  - 4.7 סעיף זה לא יחול במקרה של הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש.
5. במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית מבנה חדש תוספת הזכויות תותנה בבניית חניה תת קרקעית בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה של 1:1 לפחות. תותר בניית חניה תת-קרקעית בגבולות מגרש המגורים או השב"צ, בתנאי לפתרונות החלחול של מי נגר עילי.

**6.4 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע, בהתאם לחוק.

**6.5 השתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה**

במקום שיש לתוספת הבנייה ו/ או תוספת יח"ד ו/ או תוספת הקומות השלכות מעבר לתחומי המגרש (כגון: בניין חריג בסביבתו, מבנה כחלק ממתחם), רשאי מהנדס העיר לדרוש דו"חות ותכניות בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבנייה עם הרחוב והסביבה, צרכי הציבור השכונתיים, לתשתיות המבנה והשכונה, לנגישות רכב ולהולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים ולשמירה על שטחים ציבוריים פתוחים וכל נושא נוסף בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס העיר.

**6.6 תח"ר**

הבניה תעשה בהתאם למגבלות התח"ר בעיר.

**6.7 פיתוח**

יש להראות: מפלסי הבנייה, מפלסים סופיים של הקרקע ופתרון הניקוז, כניסות למבנה, חומרי הגמר, פרטי פיתוח, פריסות, גדרות, מרכיבי תשתית תת קרקעית ועל קרקעית כגון: מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו' כתנאי למתן היתר בניה.

**6.8 פרסום וידוע הציבור**

לא יותרו תוספות בניה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

**6.9 כתב שיפוי**

תנאי להיתר יהיה מתן כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

**6.10 מגבלות בניה**

הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3 או תמ"א 23 ו/או תמ"א 23/א, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תוכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.

**6.11 מגבלות בניה לגובה**

תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הגובה של תמ"א 4/2, יהא עמידה במגבלות אלו ותיאום במידת הצורך מול רשות התעופה האזרחית.

**6.12 הוראות בדבר בניה משמרת מים**

- א. התכנית כפופה להוראות סעיפים 23.1-23.2 לתמ"א 34 ב/4 וקובעת להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים (אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד') מתוך שטח המגרש הכולל, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחום המגרש כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.
- ב. שטח התכנית חל בתחום אזור רגיש להחדרת מי נגר לפי תמ"א 4/ב/34. באזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי לא תותר החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע.

**6.13 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ד. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני

התחשמות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל החיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו.

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>1</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון<sup>2</sup>. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים+ קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית זו.

#### 6.14 חפירה ומילוי

תנאי למתן היתר בניה לפרוייקטים הכוללים היקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק חומרי חפירה ומילוי, יהא עמידה בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

#### 6.15 קידוחים

תנאי למתן היתר בניה למגרש המצוי תחת מגבלות רדיוסי- מגן, יהא תיאום מול משרד הבריאות.

### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1 מעקב ובקרה

מהנדס העיר ידווח בכל שנה למתכנן המחוז על מספר ההיתרים שניתנו בשנה.

#### שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	


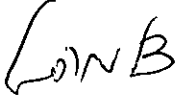
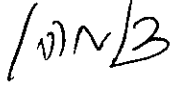
<sup>1</sup> בפועל חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנם כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי החשמל.

<sup>2</sup> על מנת להבטיח כי לא יפגעו קווי חשמל תת קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

## 7.2 מימוש התוכנית

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה לתוספת של 400 יח"ד מכח התוכנית, או עד שלוש שנים ממועד כניסתה לתוקף, לפי המוקדם מביניהם, ללא צורך באישור נוסף של הועדה המחוזית.
2. לאחר שלוש שנים או הוצאת היתרים ל-400 יח"ד, לפי המוקדם מביניהם, תדווח הועדה המקומית לוועדה המחוזית על מימוש התכנית ותציג בחינה פרוגרמטית של קיום שטחי הציבור הפתוחים והבנויים ומאזן החניה בכל האזור. בחינה זו תיעשה על בסיס נספח מתחמי התכנון המצורף לתוכנית זאת.
3. לאור הדיווח הנ"ל וממצאיו, הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את תקופת יישומה של התוכנית, או להגדיל את מספר יח"ד מעבר ל-400 יח"ד, ובמידת הצורך תבוצענה התאמות בתוכנית.
4. תוכנית זאת איננה גורעת מתוספת הזכויות ו/או יח"ד המוקנות מכח תמ"א 38 על תיקוניה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית