

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-1022987

תכנית להתחדשות בניינית לכלל העיר רמלה



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רמלה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/07/2024

לאשר את התוכנית

14/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005184968/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות בניינית ולעמידות מבנים בפני רעידות אדמה לכלל העיר רמלה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 שתמשיך לחול גם לאחר פקיעת הארכתה של תמ"א 38. התכנית מחליפה את תכנית לה/42/1000, התכנית העירונית הישנה להתחדשות בניינית.

התכנית מבקשת לקדם את החזון העירוני של התחדשות בניינית מבוקרת ואיכותית, למען ניצול יעיל של הקרקע והתשתיות העירוניות, ע"י התחדשות הדרגתית ומתמדת של המרקם הבנוי לצד שמירה על איכויות המרקמים הקיימים וחיזוקם, וכן ע"י מינוף הנכסים העירוניים הקיימים כגון השלד העירוני, מרקמי הבינוי, רשתות ההליכה והמוקדים העירוניים, תוך שמירה על זהותם ותיפקודם, והכל בהתאמה לתכנית האב המאושרת, וזאת מבלי לפגוע בסיכויי מימושן של תכניות מתחמיות אחרות ("פינוי בינוי") המקודמות היום בעיר.

התכנית חלה על מבנים קיימים המשמשים למגורים שנבנו לפני ה-1 בינואר 1985, ואינה חלה על מבנים המיועדים להריסה, אינה חלה על מבנים לשימור ואינה חלה על מבנים צמודי קרקע. התכנית מאתרת במצב הקיים כ-3,959 יח"ד בעלות פוטנציאליות להתחדשות ומאפשרת תוספת של עד כ-4,974 יח"ד חדשות בהתחדשות בניינית (תחת הנחה של 80% מימוש, כולל מתחמים עם הנחיות מיוחדות ב').

יעדיה העיקריים של התכנית הם:

- חיזוק ומיגון מבנים לפי התקנים העדכניים.
- יישום ההתחדשות הבניינית מתוך תפיסה עירונית כוללת ובהתאמה לתכנית האב להתחדשות עירונית שאושרה ע"י הוועדה המקומית ברמלה ביום 04.01.2022.
- תרגום החזון והמטרות העירוניות לכדי מנגנונים תכנוניים קונקרטיים.
- מתן הוראות משלימות בנושא עיצוב ובינוי באופן התואם את מגוון מאפייני הבינוי ואת תבנית הבנייה העירונית כפי שהוגדרה בתכנית האב להתחדשות עירונית.
- קביעת הוראות ביחס לתמהיל השימושים העתידי הרצוי באזורי התכנון השונים וסימון מיקומם של חזיתות פעילות לאורך רחובות ראשיים בעיר.
- קביעת הוראות ביחס להקצאות מבונות לצרכי ציבור, לשם הבטחת מענה הולם לתושבים.
- יצירת הוודאות הנדרשת לקידום התחדשות עירונית מבחינת בעלי הזכויות מחד, והבטחת מענה תכנוני המתאים לאזורים השונים בתחומי הרשות המקומית, מאידך.

התכנית מגדירה ארבעה אזורי התחדשות: מוקד מיוחד, רחוב ראשי עירוני, רחוב ראשי שכונתי ורחוב מקומי. לכל אחד מהאזורים ישנו תפקיד שונה במערך העירוני, תמהיל שימושים ייחודי ותבנית בנייה האופיינית לו, ובהתאם לכך ניתנו לאזור זכויות בנייה, הוראות עיצוב ובינוי והנחיות ביחס להקצאות הציבוריות מכוחה של תכנית זו. בכל אחד מהאזורים התכנית מציעה בחירה מבין מבין שלושה מסלולים: מסלול הריסה ובניה מחדש ו/או חיזוק ותוספת בנייה ו/או חיזוק ומיגון. התכנית נותנת זכויות והנחיות לכל אחד מהמסלולים, מוסיפה שימושים סחירים (חזית עם הנחיות מיוחדות) ומחייבת תוספת הקצאות ציבוריות מבונות במבני מגורים בהתאם למיקומם ברחבי העיר. כמו כן, התכנית מאפשרת איחוד חלקות לצורך מימוש הזכויות בכל שטח התכנית ובמתחמים מסויימים, לחלופין, קובעת עדיפות להכנת תכנית מתחמית אחרת (קרי, התחדשות ע"י תכנית מפורטת אחרת).

הזכויות בתכנית זו הן אינן זכויות מוקנות. למען הסר ספק, בעת פקיעת תוקפה ו/או ביטולה של תכנית זו, זכויות הבנייה שלא מומשו בשטח התכנית יהיו כפי שהיו ערב אישורה. התכנית מבוססת על מימוש הדרגתי של ההתחדשות המוצעת בה במסלולים השונים, תוך הערכה לענין שיעור מימוש כולל, שחלקו בטווח המידי וחלקו בטווח הארוך, וכוללת מנגנון בקרה ומעקב (ראה נספח) לשם הבטחת כושר הנשיאה העירוני מבחינת הקצאות ציבוריות ומבחינת תשתיות עירוניות על פני זמן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית להתחדשות בניינית לכלל העיר רמלה

מספר התכנית 415-1022987

1.2 שטח התכנית 1,455.923 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג 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	רמלה
קואורדינאטה X	187800
קואורדינאטה Y	648500

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על כל שטח השיפוט של העיר רמלה, באזורים הרלוונטים כפי שמסומן בתשריט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - כל תחום הרשות:

נפה רמלה

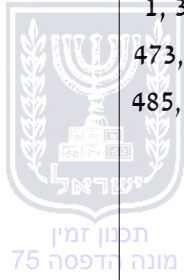
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5803	לא מוסדר	חלק	4-5, 9, 11, 13, 26-32, 37-39, 41, 43-49, 62-68, 76, 78-85, 93-94, 98-99, 101	24, 40, 86, 91-92
5804	לא מוסדר	חלק		3, 5
5805	לא מוסדר	חלק	2-6, 8, 11-13, 15, 27, 31-34, 39, 41, 43-44, 47-59, 64, 66, 70, 73, 75-76, 78, 80, 84, 87	67-69, 71-72, 82-83, 86
5806	לא מוסדר	חלק	41-46, 51-53, 101-102, 107-108	33, 65, 106
5807	לא מוסדר	חלק	35-50, 55, 61-64, 66, 68, 70, 74	6, 71-72
5808	לא מוסדר	חלק	2-13, 16-17, 20-24, 43-44, 55-64, 74	18-19, 45, 75
5809	לא מוסדר	חלק	3-9, 42-43, 45-46, 48, 50	61
5810	לא מוסדר	חלק	10-14, 18-25, 40-43, 47, 49, 52, 54, 56-58	44, 46
5821	לא מוסדר	חלק	35, 41-54, 61-62, 69, 72-83, 88-93, 107, 109, 114-141, 145-146, 152, 158-163, 165, 167	37, 39-40, 55, 60, 63, 86-87, 94, 111, 166

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4338	מוסדר	חלק		120
4346	מוסדר	חלק	12, 14-24, 113-114, 153-154, 171-173, 207, 213, 266-325, 327, 329, 335, 338-341, 369-371, 384-396, 405-411, 413-450, 452-466, 474-475, 478-481, 483-484, 486, 491-494, 500, 503, 506-509, 521, 523, 527-532	1, 334, 355, 471-473, 476-477, 482, 485, 487, 489, 501, 525
4347	מוסדר	חלק		22, 27, 29, 69
4348	מוסדר	חלק	28-37, 43-45, 48-50, 54-69, 71-89, 93-94, 96-101, 104-109, 171-172, 206-207, 227, 235, 237-238, 241-242, 248, 255, 268, 270, 287, 292, 298, 330, 333-335, 339, 346, 349, 351, 353-354	23, 243-244, 290, 344, 347
4349	מוסדר	חלק	212, 215-216, 218, 221-222, 229-234	87, 182, 201, 257
4354	מוסדר	חלק	23-24, 26-27, 33-35, 79, 85, 226, 234-235	50, 236
4355	מוסדר	חלק	10, 20, 39, 41, 88	81
4357	מוסדר	חלק	44, 46, 50, 66-67	69-70
4358	מוסדר	חלק		30
4372	מוסדר	חלק	1-9, 14-19, 21, 23-26, 28-41, 68-69, 72, 75, 85-92, 102-104, 108-109, 111, 114, 116-117, 126-128, 131-135	27, 105
4373	מוסדר	חלק	1-9, 11, 13-14, 16-18, 20, 23, 26-35, 38-48, 50, 52-55, 57, 59-60	10, 12, 19, 21
4446	מוסדר	חלק	5-14, 17-19, 50, 52-55, 63	1-4, 51



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4777	מוסדר	חלק	1-5, 10-11, 31, 37	6, 32
5605	מוסדר	חלק	1-6, 8-14, 30-31, 36, 38-42	7, 32, 34-35, 37
5608	מוסדר	חלק	1-31, 33-37	
5610	מוסדר	חלק	3	1, 4-5
5612	מוסדר	חלק	8	1, 18, 30, 37
5622	מוסדר	חלק		20-22
5623	מוסדר	חלק		26-27, 33-35, 37, 40, 42
5624	מוסדר	חלק		24-26, 29-30, 38
5625	מוסדר	חלק	6, 11-16, 19-23	7, 10
5626	מוסדר	חלק		2, 4-5
5627	מוסדר	חלק	1-66	67
5629	מוסדר	חלק	5-18	19
5638	מוסדר	חלק	1-44	
5639	מוסדר	חלק	1-28, 30	29
5796	מוסדר	חלק		1, 3-4, 13
5800	מוסדר	חלק		1, 15-16
5824	מוסדר	חלק		9
5827	מוסדר	חלק		5
5830	מוסדר	חלק		1-2, 4
5831	מוסדר	חלק		1-4
5833	מוסדר	חלק		1, 7, 9, 13
5834	מוסדר	חלק	5	2-4, 7-8
5835	מוסדר	חלק		1, 3
5836	מוסדר	חלק		1-4, 6-8
5846	מוסדר	חלק	1-26, 28-29	27
5847	מוסדר	חלק	1-13, 16-19, 23-24	
5850	מוסדר	חלק	1-4, 6-9, 35, 44	34, 37
5853	מוסדר	חלק	1-16	
5854	מוסדר	חלק	1-21, 25-26	23
5855	מוסדר	חלק	8	1, 16-17
5856	מוסדר	חלק	2-10	
5861	מוסדר	חלק	1-3, 5-7, 9-10, 12	
5863	מוסדר	חלק	8-9, 13-14, 18, 21, 29	20
5866	מוסדר	חלק	7, 10-11	
5606	מוסדר	כל הגוש	1-33	
5607	מוסדר	כל הגוש	1-2, 6, 11-51, 62-65	
5609	מוסדר	כל הגוש	2-6, 9-38	
5628	מוסדר	כל הגוש	1-36	
5630	מוסדר	כל הגוש	1-41	
5857	מוסדר	כל הגוש	1-9	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5858	מוסדר	כל הגוש	1-22	
5859	מוסדר	כל הגוש	1-21, 23-35	
5860	מוסדר	כל הגוש	1-31	
5862	מוסדר	כל הגוש	1-8	
5865	מוסדר	כל הגוש	1-18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

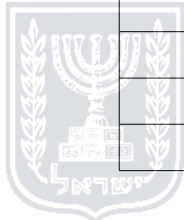
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 1. הוראות תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
18/05/2005		2640	5397	תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א. מחליפה את שאר הוראות התמ"א.	כפיפות	<u>תמא/ 38</u>
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 4. הוראות תכנית תמא/ 35/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 4 / 35</u>
19/08/1997		5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 / 4 א. הוראות תכנית תמא/ 4 2 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 2 / 4 / א</u>
12/12/2023		1868	11892	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 40/ א/ 1 / 1. הוראות תכנית תמא/ 40 / א / 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 40 / א / 1</u> <u>1</u>
09/04/2002		1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 37 / א / 1</u>
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 23 / א / 4</u>
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 18 / 4</u>
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101/ א. הוראות תכנית תתל/ 101 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/ 101 / א</u>
29/07/2019		13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	<u>תתל/ 72 / ב</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית תתל/ 72 / ב. הוראות תכנית תתל/ 72 / ב תחולנה על תכנית זו.				
<u>לה/ במ/ 172</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ במ/ 172. הוראות תכנית לה/ במ/ 172 תחולנה על תכנית זו.	4059	472		19/11/1992
<u>לה/ 1004</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות לה/ 1004 רק בתחומים בהם היא חלה.	4629	2950		19/03/1998
<u>לה/ 1000 / 43</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות לה/ 1000 / 43 רק בתחומים בהם היא חלה.	7318	8965		09/08/2016
<u>לה/ 1000 / 42</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית לה/ 1000 / 42 בכל תחומי העיר (בכל גבול התכנית).	7581	9215		06/09/2017
<u>לה/ 1000 / 3</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות לה/ 1000 / 3, פרט לנושא קווי הבניין.	2725			05/07/1981
<u>לה/ 1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות לה/ 1000. הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	1943			13/09/1973
<u>לה/ 1000 / 5</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות לה/ 1000 / 5 רק בתחומים בהם היא חלה.	2725			05/07/1981



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בנייה	10: 24 09/09/2024	ארי כהן	12/08/2024	3		מחייב	חלופות לטבלה 5
לא	נספח 1: אזורי התכנון	10: 25 09/09/2024	ארי כהן	09/09/2024	1	1: 5000	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח 2: קיבולת מעקב ובקרה	09: 24 09/09/2024	ארי כהן	09/09/2024	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח 3: רשימת מבנים בעלי ערכים לשימור	10: 25 09/09/2024	ארי כהן	09/09/2024	1		מחייב	מתחם/מבנה לשימור
לא	נספח 4: תדריך עקרונות תכנון - הדגמת מימוש התחדשות בניינית	09: 32 09/09/2024	ארי כהן	09/09/2024	1		רקע	עקרונות תכנון

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 75

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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		gurin@moch.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771777		

1.8.2 יזם

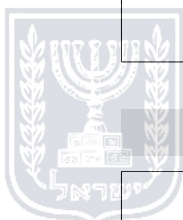
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		gurin@moch.gov.il

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	ארי כהן		א.כ. - ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	אגודת ספורט מכבי (1)		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
פרוגרמה וחברה	יועץ	חיים פיאלקוף		ד"ר חיים פיאלקוף	ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		cfialk@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	יוני צירניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	11			yonicher@g mail.com
שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי	שמאי	אהובה שריפי שירזי	4125982	יוני צירניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	11			ahuva@assha maut.com
מתכנתת ערים	יועץ	שרון אריה		א.כ. - ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	אגודת ספורט מכבי (1)		02-6797744		sharon@mic- arc.com
אדריכלית	יועץ	דנית חזן		א.כ. - ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	אגודת ספורט מכבי (1)		02-6797744		danit@mic- arc.com
דרכים תחבורה וחניה	יועץ תחבורה	גיי קפלן		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
תשתיות מים וביוב	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk- eng.co.il
מדידות	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		bernardg@da tamap.com
ניהול התכנון	יועץ	טל וקסמן		סיטיליניק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		office@cityli nk.co.il

(1) כתובת: הגן הטכנולוגי מלחה.

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
אזור תכנון - מוקד מיוחד	אזור התחדשות משמעותי במרחב העירוני, בעל עוצמות בנייה גבוהות ובו העיר עתידה לשנות את פניה. באזור התחדשות זה ישנה העדפה להתחדשות באמצעות תכניות מתחמיות, שיאפשרו עירוב שימושים משמעותי, לצד מרחב ציבורי איכותי.
אזור תכנון - ראשי עירוני	תבנית הבנייה האופיינית לאזור היא של בנייה מגדלית עד 21 קומות הכוללת חזית פעילה עם הקצאה מבונה ציבורית או אחרת.
אזור תכנון - ראשי שכונתי	אזור התחדשות הכולל את המבנים לאורכם של הרחובות הראשיים בעיר, רחובות בעלי פוטנציאל רב לשיפור פני העיר והמרחב הציבורי.
אזור תכנון - ראשי שכונתי	באזור זה התכנית תעודד הריסה ובנייה מחדש, עם עדיפות לאיחוד חלקות, לצורך יצירת חזיתות פעילות ומרחב ציבורי איכותי. תבנית הבנייה האופיינית היא בנייה מרקמית גבוהה (9 קומות) או מגדלית (עד 19 קומות) הכוללת הקצאה מבונה ציבורית ושימושי חזית פעילה.
אזור תכנון - ראשי שכונתי	אזור התחדשות הכולל רחובות שכונתיים-ראשיים בעלי פוטנציאל רב לשיפור פני השכונה והמרחב הציבורי השכונתי. אזורים אלו צפויים להעצמה מקומית הכוללת שילוב שימושי מסחר/ציבור. תבנית הבנייה האופיינית היא של בנייה מרקמית (9 קומות) ו/או מגדלית (עד 16 קומות) עם הקצאה ציבורית.
אזור תכנון - רחוב מקומי	אזורי מגורים שכונתיים שישמרו על אופיים, זהותם והמרקם הקיים בהם היום, ללא תוספת שימושים משמעותית, אך עם עיבוי מסויים. תבנית הבנייה האופיינית היא של בנייה מרקמית חדשה (עד 9 קומות) או ע"י תוספת של קומות לבנייה הקיים (עד 7 קומות).
איחוד חלקות	איחוד מספר חלקות צמודות המשמשות למגורים, לכדי יחידת שטח אחת - מגרש שגודלו עד 4 דונם. זכויות הבניה יקבעו לפי שטח המגרש המאוחד שהתקבל, בהתאם לאזור כפי שמוגדר בטבלה 5. במקרה של איחוד חלקות המצויות במספר אזורים, יקבל המגרש המאוחד זכויות בהתאם לגובה מבין זכויות אזורי ההתחדשות.
אשכולות	"אשכולות" בהתאם להגדרתם במסמכי הפרוגרמה העירונית לשטחי ציבור התקפה (נערכה ביוני 2021), הינם אזורים בעיר הכוללים מספר שכונות, שנקבעו בהתייחס להיבטים חברתיים וצרכי ציבור עירוניים.
בנייה מרקמית 9 קומות	בניין שאינו בניין גבוה רב קומות, כלומר בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינה עולה על 29 מטרים.
דו"ח מימוש	דו"ח המוגש לצורך מעקב ובקרה על מימוש התכנית. הדו"ח כולל פירוט לגבי: מספר בקשות למידע שהוגשו, בקשות להיתר, מסלול התחדשות שבהיתר, היתרים מאושרים, ונתוני אכלוס (תעודת גמר). הנתונים אלו יפורטו לפי פריסתם באשכולות העיר.
דירות קטנות	דירות למגורים ששטחן הכולל אינו עולה על 75 מ"ר פלדלת, לא כולל מרפסות.
הקצאה ציבורית מבונה	הקצאה רובדית של שטחי רצפות לשימושים ציבוריים.
חזית פעילה	חזית המבנה הפונה לרחוב, לפי המסומן בתשריט "חזית עם הנחיות מיוחדות",

מונח	הגדרת מונח
	הכוללת שימושי מסחר לרבות מסחר קמעונאי, הסעדה, ושירותים אישיים, ו/או משרדים מכל הסוגים לרבות מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר, בנק, שירותים אישיים, ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי.
מבנה לשימור	מבנה בעל ערכים לשימור עפ"י נספח 'רשימת מבנים בעלי ערכים לשימור' המצורף לתכנית זו, ו/או ע"י תכנית מאושרת/מופקדת. (תכנית זו אינה חלה על מבנים לשימור)
מבנה צמוד קרקע	מבנה צמוד קרקע או בית מגורים צמוד קרקע, ובו יח"ד אחת או שתיים ('יד-משפחתי') או "קוטגים טוריים" (תכנית זו אינה חלה על מבנים צמודי קרקע).
מבנים ומוסדות ציבור ו/או שימושים ציבוריים	1. חברה, קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחינוך עירוניים. 2. שימושים נלווים: מסחר המשמש את היעוד העיקרי לרבות הסעדה. 3. שימושים במרתפים: חנויות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, מתקנים הנדסיים, חדרי טכניים ושטחי אחסנה המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
מסלול הריסה ובניה	מסלול, כמפורט בתכנית זו, הכולל הריסת מבנה והקמת מבנה חדש בתוספת זכויות בניה.
מסלול הריסה ובניה עם איחוד חלקות	מסלול, כמפורט בתכנית זו, הכולל הריסת מבנה והקמת מבנה חדש, כאשר יחידת השטח היא איננה חלקה בודדת אלא מגרש שמתקבל כתוצאה מאיחוד חלקות.
מסלול חיזוק ומיגון	מסלול התחדשות "מינימלי" הכולל חיזוק ומיגון ללא תוספות בנייה: חיזוק המבנה כולו לפי תקן ישראלי 413 לעמידות בפני רעידות אדמה, ומיגון דירתי בהתאם לחוק התגוננות אזרחית. מסלול זה מתאפשר בכל שטח שהתכנית חלה עליו ולכל ייעוד מגורים מאושר.
מסלול חיזוק ותוספת בניה	מסלול התחדשות כמפורט בתכנית זו, הכולל את חיזוק המבנה כולו לפי תקן ישראלי 413 לעמידות בפני רעידות אדמה, וכן תוספת בנייה לכל יח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרחב מוגן דירתי, בהתאם לחוק התגוננות אזרחית.
ציר הולכי רגל	שבילים, כפי שמסומן בתשריט ובנספח אזורי התכנון, שבהם קיים צורך בשיפור הקישוריות ורשת הרחובות העירונית ו/או יצירת חיבור לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ו/או הרחבה של דרכים ושבילים מאושרים בנוסף לזיקות הנאה המפורטות בטבלה 5.
תכנית מתחמית	תכנית מפורטת אחרת להתחדשות עירונית באמצעות "פינוי בינוי".
תמ"א 38	תמ"א 38 על תיקוניה השונים עד למועד אישורה של תכנית זו.

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

תכנית להתחדשות בניינית ועמידות מבנים בפני רעידות אדמה לכלל העיר רמלה, המאפשרת התחדשות הדרגתית של המרקם הבנוי בתהליך מבוקר. התכנית מציעה פתרונות למבנים טעוני חיזוק באחד מהמסלולים הבאים: הריסה ובניה מחדש ו/או חיזוק ותוספת בנייה ו/או חיזוק ומיגון, וכמו כן, מוסיפה זכויות לשימושים סחירים וציבוריים במבנים אלו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרה וסימון אזורים בעיר בעלי פוטנציאל התחדשות בניינית: מוקד מיוחד, רחוב ראשי עירוני, רחוב ראשי שכונתי ורחוב מקומי.
2. הגדרת מסלולים פוטנציאליים: מסלול הריסה ובניה מחדש, מסלול חיזוק ותוספות.
3. קביעת התנאים להתחדשות בניינית מכח תכנית זו בהתאמה למדיניות העירונית, מתן זכויות בניה למגורים במסלולים השונים בהתאם לאזור, לשימושים סחירים ולשימושים ציבוריים.
4. מתן הוראות מפורטות בדבר בינוי, גובה, מס' בנייה, קווי בניין, תכסית, שימושים נוספים מותרים, חזית לרחוב, שבילים, זיקות הנאה ותנאים למתן ההיתר.
5. מתן כלים ומנגנון לניטור הקיבולת העירונית, לצורך מעקב ובקרה על תוספת יח"ד מכוחה של תכנית זו ביחס לתשתיות עירוניות ולמערך שטחי הציבור המבונים והפתוחים בעיר.
6. קביעת מתחמים שבהם העדפה להתחדשות באמצעות קידום תכניות מתחמיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 16, 17, 2 - 8
מגבלות בניה ופיתוח	9, 10 - 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 16, 17, 2 - 8
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	9, 10 - 13
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 5
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	10
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 3, 5, 7, 8, 16, 17
הנחיות מיוחדות ב	מגבלות בניה ופיתוח	10, 13
הנחיות מיוחדות ג	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6 - 8
הנחיות מיוחדות ג	מגבלות בניה ופיתוח	11, 12
חזית עם הוראות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 5, 16, 17
חזית עם הוראות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	10
ציר הולכי רגל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 3, 5, 7, 8, 16, 17
ציר הולכי רגל	מגבלות בניה ופיתוח	9, 10
ציר מערכת הסעת המונים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5, 16
ציר מערכת הסעת המונים	מגבלות בניה ופיתוח	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	1,352,006	100
סה"כ	1,352,006	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,238,403.13	93.42
מגבלות בניה ופיתוח	87,287.7	6.58
סה"כ	1,325,690.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים בהתאם לתכנית המאושרת שחלה בתא השטח.</p> <p>2. שימושים ציבוריים כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>3. דירות קטנות.</p> <p>4. לאורך רחוב ראשי עם חזית פעילה (כמסומן בתשריט) יותרו, בנוסף, שימושי חזית פעילה כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>5. מרתפים - חניה, מחסנים דירתיים ושטחי שירות הנדרשים לשימושים השונים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מבנים קיימים</p> <p>א. הזכויות בתכנית זו הן אינן זכויות מוקנות.</p> <p>תכנית זו חלה על:</p> <p>ב. בנין הנמצא במגרש המיועד לפי תכנית גם למגורים, ש-70% לפחות משטח הבנייה הכולל הקיים שלו משמש כדין למגורים, ובכלל זה לשטחי שירות למגורים, ושמתיקיימים בו כל אלה:</p> <p>1. אחד מאלה:</p> <p>(א) ניתן היתר לבנייתו לפני יום י"ב בטבת התש"ם (1 בינואר 1980);</p> <p>(ב) ניתן היתר לבנייתו בין יום י"ב בטבת התש"ם (1 בינואר 1980) ליום ז' בטבת התשמ"ה (31 בדצמבר 1984), וניתנה חוות דעת מהנדס מבנים כהגדרתו בסעיף 1ג266 כי לא נבנה בהתאם לתקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר;</p> <p>2. לא בוצעו בו, לפי היתר, עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר;</p> <p>3. הוא בן שתי קומות מעל פני הקרקע לפחות, ויש בו ארבע יחידות דיור שנבנו לפי היתר לפחות; לעניין זה, תובא בחשבון קומת עמודים, אך לא תובא בחשבון קומה עליונה ששטחה פחות ממחצית שטחה של הקומה שמתחתיה;</p> <p>ג. תכנית זו לא תחול על:</p> <p>1. מבנים שעבורם הוגשה, נדונה ואושרה בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 על שינוייה בוועדה המקומית טרם אישורה של תכנית זו.</p> <p>2. מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית מאושרת או עפ"י צו בית משפט.</p> <p>3. מבנים צמודי קרקע.</p> <p>4. מבנים לשימור כהגדרתם בתכנית זו (כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל).</p> <p>ד. תכנית זו מחליפה ומבטלת את תכנית לה/ 1000 / 42 בכל גבול התכנית (כלל העיר רמלה). עם זאת, יובהר כי זכויות בתכנית זו אינן חלות באזורים שסומנו בתשריט מצב מוצע כ"שטח שהתכנית אינו חלה עליו".</p>
ב	<p>התחדשות עירונית</p> <p>אזור "מוקד מיוחד" (כמסומן בנספח עקרונות תכנון ומתחמים)</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>1. מסלול הריסה ובניה :</p> <p>מוסד תכנון רשאי להתיר התחדשות מכח תכנית זו במסלול הריסה ובניה בתנאים הבאים :</p> <p>1.א. באזורים אלו ישנה ככלל העדפה לקידום תכניות מתחמיות אחרות (קרי: תכנית מפורטת אחרות).</p> <p>1.ב. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מ-2,600 מ"ר כאמור בטבלה 5.</p> <p>1.ג. לא תותר הריסה ובנייה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.</p> <p>1.ד. קו הבניין הקידמי יקבע ביחס לזכות הדרך ו/או התשתית המקודמת בעיר, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות, כל סטיה מקו בניין זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>1.ה. במקרה של שני מבנים ויותר בחלקה, יישמר מרחק של לפחות 8 מ' בין מבנים מרקמיים, ולפחות 13 מ' בין מבנים ככל שאחד המבנים הוא רב קומות. מרחק זה כולל גם הבלטת מרפסות עד 1.2 מ'.</p> <p>1.ו. לא תותר בניית יח"ד בקומת הקרקע באזור "מוקד מיוחד".</p> <p>1.ז. בכל בנין תהא הפרדה בין הכניסה למגורים המשמשת הולכי רגל ובין הכניסה עבור יתר השימושים במגרש, וכן הפרדה בין תשתיות ופינוי האשפה.</p> <p>1.ח. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.</p> <p>2. מסלול חיזוק ותוספת בנייה :</p> <p>2.א. לא תותר תוספת בנייה (מסלול חיזוק ותוספת בנייה) באזור זו.</p>	
<p>התחדשות עירונית</p> <p>אזור "רחוב ראשי עירוני" (כמסומן בנספח עקרונות תכנון ומתחמים)</p> <p>1. מסלול הריסה ובניה :</p> <p>מוסד תכנון רשאי להתיר התחדשות מכח תכנית זו במסלול הריסה ובניה בתנאים הבאים :</p> <p>1.א. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרשים ששטחם קטן מ-1500 מ"ר.</p> <p>1.ב. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.</p> <p>1.ג. קו הבניין הקידמי יקבע ביחס לזכות הדרך ו/או התשתית המקודמת בעיר, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות, כל סטיה מקו בניין זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>1.ד. במקרה של שני מבנים ויותר בחלקה, יישמר מרחק של לפחות 8 מ' בין מבנים מרקמיים, ולפחות 13 מ' בין מבנים ככל שאחד המבנים הוא רב קומות. מרחק זה כולל גם הבלטת מרפסות עד 1.2 מ'.</p> <p>1.ה. לא תותר בניית יח"ד למגורים בקומת הקרקע במסלול הריסה ובנייה.</p> <p>1.ו. קומת הקרקע: לפחות 15% משטח קומת הקרקע יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>1.ז. בכל בנין תהא הפרדה בין הכניסה למגורים המשמשת הולכי רגל ובין הכניסה עבור יתר השימושים במגרש, וכן הפרדה בין תשתיות ופינוי אשפה.</p> <p>1.ח. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.</p> <p>2. מסלול חיזוק ותוספת בנייה :</p> <p>מוסד תכנון רשאי להתיר התחדשות מכח תכנית זו במסלול חיזוק ותוספת בנייה בתנאים הבאים :</p> <p>2.א. בהתאם לתנאים המפורטים בטבלה 5, תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל</p>	ג



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>שלא יעלה על 13 מ"ר (עבור ממ"ד) לכל יח"ד.</p> <p>2. ב. רכיבי החיזוק והמיגון יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. ג. לא יותר חיזוק ותוספת קומות בחלק מהמבנה ו/או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.</p> <p>2. ד. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.</p> <p>2. ה. לא תותר סגירת ארקדה קיימת ולא יותר ביטול מסחר קיים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. ו. תותר בניית יח"ד למגורים בקומת הקרקע (קומת העמודים) בחזיתות האחורית והצידי של המבנה שאינן פונות לרחוב או לשטח ציבורי, וככל שגובה קומת העמודים תואם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה. לא תותר גינה, המוצמדת ליח"ד בק"ק בחזית הקדמית. מונה הדפסה 75</p> <p>2. ז. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.</p> <p>2. ח. בניוי קומה חדשה לא יחרוג מהתכנית הבנויה של הקומה שמתחתיו.</p>
<p>ד</p>	<p>התחדשות עירונית</p> <p>אזור "רחוב ראשי שכונתי" (כמסומן בנספח עקרונות תכנון ומתחמים)</p> <p>1. מסלול הריסה ובניה:</p> <p>מוסד תכנון ראשי להתיר התחדשות מכח תכנית זו במסלול הריסה ובניה בתנאים הבאים:</p> <p>1. א. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.</p> <p>1. ב. קו הבניין הקידמי יקבע ביחס לזכות הדרך ו/או התשתית המקודמת בעיר, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות, כל סטיה מקו בניין זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>1. ג. במקרה של שני מבנים ויותר בחלקה, יישמר מרחק של לפחות 8 מ' בין מבנים מרקמיים, ולפחות 13 מ' בין מבנים ככל שאחד המבנים הוא רב קומות. מרחק זה כולל גם הבלטת מרפסות עד 1.2 מ'.</p> <p>1. ד. לא תתאפשר הקמת דירות גן במסלול זה.</p> <p>1. ה. קומת הקרקע: לפחות 15% משטח קומת הקרקע יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו. החללים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>1. ו. בכל בנין תהא הפרדה בין הכניסה למגורים המשמשת הולכי רגל ובין הכניסה עבור יתר השימושים במגרש, וכן הפרדה בין תשתיות ופינוי אשפה.</p> <p>1. ז. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.</p> <p>2. מסלול חיזוק ותוספת בנייה:</p> <p>מוסד תכנון ראשי להתיר התחדשות מכח תכנית זו במסלול חיזוק ותוספת בנייה בתנאים הבאים:</p> <p>2. א. בהתאם לתנאים המפורטים בטבלה 5, תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 13 מ"ר (עבור ממ"ד) לכל יח"ד.</p> <p>2. ב. רכיבי החיזוק והמיגון יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. ג. לא יותר חיזוק ותוספת קומות בחלק מהמבנה ו/או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.</p> <p>2. ד. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.</p> <p>2. ה. לא תותר סגירת ארקדה קיימת ולא יותר ביטול מסחר קיים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. ו. תותר בניית יח"ד למגורים בקומת הקרקע (קומת העמודים) בחזיתות האחורית והצידי של המבנה שאינן פונות לרחוב או לשטח ציבורי, וככל שגובה קומת העמודים תואם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה. לא תותר גינה, המוצמדת ליח"ד בק"ק בחזית הקדמית.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>2.ז. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב. 2.ח. בינוי קומה חדשה לא יחרוג מהתכנית הבנויה של הקומה שמתחתיו.</p>	
<p>התחדשות עירונית אזור "רחוב מקומי" (כמסומן בנספח עקרונות תכנון ומתחמים)</p> <p>1. מסלול הריסה ובניה : מוסד תכנון רשאי להתיר התחדשות מכח תכנית זו במסלול הריסה ובניה בתנאים הבאים :</p> <p>1.א. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר. 1.ב. קו הבניין הקידמי יקבע ביחס לזכות הדרך ו/או התשתית המקודמת בעיר, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות, כל סטיה מקו בניין זה תחשב כסטיה ניכרת. 1.ג. לא תתאפשר הקמת דירות גן במסלול זה. 1.ד. קומת הקרקע: לפחות 15% משטח קומת הקרקע יוקצה לשימוש כל דיירי הבניין ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו. החללים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>1.ה. בכל בנין תהא הפרדה בין הכניסה למגורים המשמשת הולכי רגל ובין הכניסה עבור יתר השימושים במגרש, ככל שישנם, וכן הפרדה בין תשתיות ופינוי אשפה.</p> <p>1.ו. במקרה של שני מבנים ויותר בחלקה, יישמר מרחק של לפחות 8 מטרים בין מבנים מרקמיים. בחלקות שעד 1.5 דונם, יישמר מרחק של לפחות 6 מטרים בין מבנים מרקמיים.</p> <p>2. מסלול חיזוק ותוספת בנייה : מוסד תכנון רשאי להתיר התחדשות מכח תכנית זו במסלול חיזוק ותוספת בנייה בתנאים הבאים :</p> <p>2.א. בהתאם לתנאים המפורטים בטבלה 5, תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 13 מ"ר (עבור ממ"ד) לכל יח"ד. 2.ב. רכיבי החיזוק והמיגון יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה בכפוף לאישור הועדה המקומית. 2.ג. לא יותר חיזוק ותוספת קומות בחלק מהמבנה ו/או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר. 2.ד. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה. 2.ה. לא תותר סגירת ארקדה קיימת ולא יותר ביטול מסחר קיים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2.ו. תותר בניית יח"ד למגורים בקומת הקרקע (קומת העמודים) בחזיתות האחורית והצידי של המבנה שאינן פונות לרחוב או לשטח ציבורי, וככל שגובה קומת העמודים תואם לגובה של קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה. לא תותר גינה, המוצמדת ליח"ד בק"ק בחזית הקדמית.</p> <p>2.ז. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב. 2.ח. בינוי קומה חדשה לא יחרוג מהתכנית הבנויה של הקומה שמתחתיו.</p>	ה
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : חזית עם הוראות מיוחדות חזית פעילה : (ככל ומופיע בתשריט סימון "חזית עם הנחיות מיוחדות")</p> <p>1. החזית הפונה לרחוב תהיה חזית פעילה, כהגדרתה בתכנית זו, כאשר השטח הפעיל יהיה לפחות 25% משטח הקומה.</p>	ו



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>2. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב.</p> <p>3. בכל מקרה, לא יותר ביטול מסחר קיים ו/או חזית פעילה קיימת.</p> <p>4. גובה קומת הרחוב יהיה 4 עד 6 מ'.</p> <p>5. על אף האמור בטבלה 5, במסלול "הריסה ובניה מחדש" בחלקות הכוללות חזית עם הנחיות מיוחדות ניתן יהיה להרחיב את תכנית הבנייה של שתי הקומות הראשונות עד קווי הבניין, במסגרת נפחי וזכויות הבנייה המותרים. תכנית הבניין מעל שתי הקומות הראשונות לא תחרוג מהתכנית המקסימלית המפורטת בטבלה 5.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שכונת השופטים (הנחיות מיוחדות א'): :</p> <p>1. חיזוק ומיגון מבנים בלבד, בכפוף לתכנית המאושרת לה/ במ/ 172.</p> <p>2. תכנית זו אינה חלה על מבנים בעלי ערכים לשימור, כמפורט בנספח 3 המצורף לתכנית זו, ובכלל זה מבנים שסומנו לשימור בתכנית לה/ במ/ 172.</p>	ז
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>המלצה לתכניות מתחמיות (הנחיות מיוחדות ב') :</p> <p>1. האזורים המסומנים בנספח התכנית כאזורים לקידום תכניות מתחמיות, כהגדרתם בתכנית זו, הינם אזורים ו/או מתחמים שזוהו כבעלי פוטנציאל להתחדשות עירונית, בהם התכנית ממליצה לקדם תכניות מתחמיות ע"י תכנית מפורטת אחרת (כגון "פינוי בינוי" וכדומה) לצורך ניצול יעיל ומיטבי של הקרקע ושל התשתיות העירוניות, מתוך תפיסה עירונית כוללת.</p> <p>2. פרק הזמן בו תינתן העדפה לקידום תכנית מתחמית אחרת הינו 5 שנים מיום אישור תכנית זו, שבמהלכן לא ינתנו היתרים מכוח תכנית זו. בסמכות הועדה המחוזית יהיה להאריך את התקופה ב-5 שנים נוספות, שגם במהלכן לא יינתנו היתרים מכוח תכנית זו. במידה ולא תתקבל החלטה על הפקדת תכנית מתחמית גם לאחר הארכת הזמן (לאחר 10 שנים), ניתן יהיה להוציא היתרים מכוחה של תכנית זו. במקרים חריגים בלבד, ולאחר שיוצגו בפניה נימוקים מדוע טרם קודמה תכנית מתחמית בשטח שנקבע להנחיות המיוחדות בתקופה זו (10 שנים), תוכל הועדה המחוזית להאריך את תקופת "ההנחיות המיוחדות ב" בארבע שנים נוספות (סך הכל 14 שנים), עד למועד תפוגת תכנית זו.</p> <p>3. בכל מקרה בו תקודם תכנית מתחמית מפורטת אחרת, זכויות הבניה תלקחנה מהתכנית האחרת ולא מתכנית זו.</p>	ח
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ג</p> <p>(הנחיות מיוחדות ג') : 1. האזורים המסומנים בתכנית זו כ"הנחיות מיוחדות ג" הינם אזורים בהם ישנה חשיבות רבה לשימור מבטים לכיוון העיר העתיקה משיקולי שימור ומורשת, ובהם יתאפשר שיקול דעת לוועדה המקומית בהתאם לס' 6.6.4.</p>	ט
<p>בינוי</p> <p>מרתפים :</p> <p>1. קומות המרתף לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>2. עומק אדמה מינימלי לגינון ונטיעות מעל תקרת המרתף יהיה כ-1.5 מ' ובנפח של כ-9 מ"ק,</p>	י

<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.1</p>
<p>שיאפשר גידול עצים בוגרים. 3. יתאפשר איחוד מרתפים בין מגרשים גובלים. 4. יותר קו בניין צידי 0 מטרים בקומות המרתף לצורך איחוד מרתפים. 5. במסלול הריסה ובניה מחסנים דירתיים יתאפשרו בקומות המרתף בלבד.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במסלול חיזוק ומיגון בלבד (ללא תוספת בניה):</p> <p>1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 13 מ"ר (עבור ממי"ד) לכל יחידת דיור קיימת. 2. יותר מיגון של חלק מהמבנה ו/או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר. 3. קו הבניין הקידמי יקבע לפי תכנית מאושרת ולא תותר חריגה ממנו. 4. תותר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי לצורך תוספות הבינוי למיגון, בכפוף לאישור הועדה המקומית. 5. רכיבי המיגון יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>יא</p>
<p>מגבלות בניה ופיתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתוכניות תקפות, או שייקבעו בתוכניות שתאושרנה עפ"י כל דין.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות**6.1****הערות לטבלת הזכויות**

1. הזכויות בתכנית זו הן אינן זכויות מוקנות ותינתנה בכפוף לשיקול דעת מוסד התיכנון בכפוף לפירסום לפי סעיף 149 לחוק. למען הסר ספק, בעת פקיעת תוקפה ו/או ביטולה של תכנית זו, זכויות הבנייה שלא מומשו בשטח התכנית יהיו כפי שהיו ערב אישורה.
2. זכויות הבנייה המופיעות בטבלה הן זכויות הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, וכוללות את השטחים העיקריים, שטחי השירות ושטחי המיגון, ביחס של 25% שטחי שרות ו-75% שטח עיקרי. המרת שטח עיקרי לשטח שרות מותרת.

6.2**הערות לטבלת הזכויות**

הקצאה ציבורית מבונה:



1. במסלול הריסה ובניה חלה חובת הקצאה מבונה (בכל מגרש בו סומן בנספח אזורי התכנון סימון "הקצאה מבונה לצרכי ציבור"):
 - א. באזור מוקד מיוחד (כמסומן) - הקצאת שטחי ציבור מבונים תחוייב בכל המגרשים.
 - ב. באזור ראשי עירוני (כמסומן) - הקצאת שטחי ציבור מבונים תחוייב בכל המגרשים ששטחם גדול מ-1,500 מ"ר.
 - ג. באזור ראשי שכונתי (כמסומן) - הקצאת שטחי ציבור מבונים תחוייב בכל המגרשים ששטחם גדול מ-1,500 מ"ר.
 - ד. באזור רחוב מקומי (כמסומן) - הקצאת שטחי ציבור מבונים תחוייב בכל המגרשים ששטחם גדול מ-1,500 מ"ר.
- ה. יובהר, כי במידה ויבוצע איחוד חלקות, תידרש הקצאה מבונה בהתאם למפורט בטבלת הזכויות (טבלה 5). במקרה של איחוד חלקות לא ניתן להוציא היתר מכוחה של תכנית ויידרש אישור תכנית איחוד וחלוקה אחרת בה יסומנו גם ההפרשות לצרכי ציבור.
2. היקף הקצאת שטחי הציבור המבונים יהיו בהתאם לטבלת הזכויות (טבלה 5) ביחס לאזור ההתחדשות אליו משתייכים המגרשים האמורים. ובכל מקרה, שטח ההקצאה המבונה יעמוד על לפחות 350 מ"ר.
3. בשימוש לטובת גן ילדים יוצמד בנוסף שטח עבור חצר במרווח הצידי או האחורי, בהיקף של 150 מ"ר לטובת חצר.
4. שטחי ההקצאה הציבורית המבונה ימוקמו בקומת הרחוב ובקומה שמעליה.
5. כל תוספת של שטחי ציבור מבונים מחייבת הכנת נספח בינוי מקדים במסגרת היתר, בהתאם להנחיות שבפרק 6.




6.3**רישום שטחים ציבוריים**



1. השטחים המבונים ושטחי החצרות המיועדים לצרכי ציבור יועברו לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, וירשמו במרשם ע"ש הרשות המקומית.
2. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין, בדבר שטחים שבתחום בניין המיועדים לצרכי ציבור.

6.4**זכות מעבר**

1. רוחב זיקת ההנאה יקבע בהתאם לאזור התכנון כאמור בטבלה 5.
2. זיקת ההנאה תוגדר לצורך הרחבת זכות הדרך ו/או המרחב הציבורי ו/או לצורך השלמת

	<p>זכות מעבר</p>	<p>6.4</p>
	<p>שבילים ושיפור קישוריות הולכי רגל. 3. זיקת ההנאה תאפשר מעבר חופשי ושהיית עוברי אורח בכל עת וללא הגבלה. 4. לא יתאפשר גידור של השטח המוגדר כזיקת הנאה. 5. תחום זיקת ההנאה, יהיה מרוצף בהמשך ובהתאמה כחלק ממפלס הרחוב ויהיה נגיש להולכי רגל. 6. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין לפי כל דין.</p>	
	<p>פיתוח ונוף</p> <p>ציר הולכי רגל (כמסומן בתשריט ובנספח אזורי התכנון):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצירים המסומנים יהיו ברוחב מינימלי של 4 מ'. 2. על אף האמור לעיל, במקרים חריגים רשאית הועדה המקומית לאשר את צימצום רוחב הציר עד 2 מ'. 3. כמו כן, רשאית הועדה המקומית לאשר הסטה של עד 4 מ' במיקום הציר. 4. ציר הולכי הרגל מהווה זיקת הנאה, שתסומן בשלב ההיתר, ואינו מהווה הפקעה. 5. הצירים המסומנים יהיו בנוסף לזיקות ההנאה כמפורט בטבלה 5. 6. במקומות בהם מסומן ציר הולכי רגל על גבול בין חלקות, תיקבע זיקת הנאה באופן סימטרי ככל הניתן משני צדיו. 	<p>6.5</p>
	<p>גמישות להיתר</p> <p>שיקול דעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי תכנית זו אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות לרבות חניה ושטחי ציבור, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. 2. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. 3. בסמכות הועדה המקומית לסרב להיתר מכוחה של תכנית זו בנימוק של העדפה לתכנון אזור ו/או מתחם להתחדשות באמצעות תכנית מתחמית אחרת, העדפה לתכנית מתחמית אזורית יכול שתנומק בין היתר בזיהוי אפשרות להקצאות ציבוריות חיוניות או שיפור משמעותי בתשתית הדרכים. קביעת אזורים מועדים כאמור, יאושרו ע"י הועדה המקומית במסמך מדיניות שדבר אישור יובא לידיעת הציבור. 4. הוועדה המקומית יכולה לסרב לתת היתר לבניה מכח תכנית זו משיקולים של מורשת ושימור בתחום "הנחיות מיוחדות ג" כפי שמסומן בתשריט תכנית זו. 5. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימן תוספת זכויות בניה. 6. אין בתכנית כדי לאשר כל סטייה מהוראות תמ"א 1 בדבר הצורך בהקלה בקווי הבניין מהדרכים ומסילות הברזל המסומנות בתמ"א. ככל שיהיה צורך בהקלה כאמור, יבחן הצורך לקבלה טרם הוצאת היתרי בניה, בסמכות מוסד התכנון המאשר. 	<p>6.6</p>
	<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.7</p>
	<p>תנאי למתן היתר בבקשה הכוללת איחוד חלקות (כהגדרתו בתכנית) יהיה אישור תכנית איחוד</p>	

	<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. היתר בניה יכלול נספח תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שיתייחס לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> העמדת מבנים, סימון ההקצאה המבונה, באם ישנה, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקבועות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומה מסחרית ו/או ציבורית ככל וישנן) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל (ככל וישנם), התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור. תכנון פיתוח ונוף, כגון: בתי גידול (בהתאם למסמך המחלקה לאיכות הסביבה), נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עלי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. תנועה וחניה: התייחסות להסדרי תנועה והצגת פתרון חניה בנספח תנועה. יובהר כי בחיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים שונים או בגישה לחניון דרך מגרש שונה, תדרש רישום זכות מעבר כחוק. נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל ותקשורת. טיפול במתקנים הטכניים, מיקומם, הסתרתם ושילובם מבחינה עיצובית. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה. התייחסות לצירי מתע"ן ו/או דרכים ארציות; במגרשים הנמצאים בסמיכות לצירי מתע"ן ו/או דרכים ארציות תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הגורם התחבורתי המוסמך. הצגת תמהיל דירות מוצע הכולל לפחות 20% דירות קטנות (במסלול הריסה ובנייה). הדמיות/סכמות תלת-ממדיות של הבינוי המוצע. הגשת תכנון מפורט לאופן פינוי או אצירת פסולת הבניין והטיפול בה. במקרה והוחלט לעשות שימוש בפסולת יש לפרט את אופן גריסת ומחזור הפסולת. <p>יובהר כי רק במקרה של שני מבנים ויותר בחלקה ו/או במקרים של איחוד חלקות, תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:250 (כמפורט לעיל) תצריך אישור הועדה המקומית.</p> <ol style="list-style-type: none"> כל תוספת זכויות או שימושים תיבחן בהתאם למרחקי הבטיחות כפי שנקבעו בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול משרד התחבורה או מי מטעמו לדרך ו/או לתשתית הציבורית הסמוכה לגבול המגרש. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול רשות הגז, ככל שיידרש. במבנים בהם משולבת הקצאה ציבורית מבונה יידרש בנוסף לאמור לעיל: <ol style="list-style-type: none"> אישור תכנית איחוד וחלוקה נוספת, שתסמן את מיקום ההקצאה, במידה ומדובר באיחוד חלקות. הגשת תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י הועדה המקומית. 	<p align="center">6.8</p>

	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>3. התייחסות לנושאים המפורטים בהנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה, ובדגש על תכנון ועיצוב המרחב הציבורי.</p> <p>4. חו"ד פרוגרמתית ו/או אישור מצד יועץ העירייה לקיום מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים.</p> <p>5. בבקשות להיתר הכוללות שטחי ציבור מבונים, תנאי להיתר יהיה רישום הערה בנושא השימוש עפ"י תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ו. במבנים בהם משולבים שימושי חזית פעילה יידרש בנוסף לכל האמור לעיל:</p> <p>1. תאום מוקדם לעניין השימושים עם הגורמים המוסמכים ברשות המקומית.</p> <p>2. אישור אגף תנועה בעירייה לפתרונות פריקה וטעינה.</p> <p>3. פירוט כניסות למסחר, למגורים ולאזורי השירות, פירוט מפלסים וחומרי גמר פיתוח שטח, גדרות ופרטים אופייניים.</p> <p>4. פירוט בדבר ארקדה, שילוט, עיצוב חלונות ראוה, סגירות חורף, הסתרת מתקנים וכל מרכיב אחר שיש לו השפעה על המרחב הציבורי.</p> <p>5. הצגת פתרונות למניעת מפגעים, לרבות אמצעים לפליטת אוורור מבתי אוכל, פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון: מפריד שומנים, פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, ואישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר למגרש שבו הגישה לחניה היא דרך מגרש גובל, יהיה רישום הערת אזהרה במגרש הגובל מכוח הסכם לגבי זכות המעבר.</p> <p>ח. מבנים בסיווג 'רחוב ראשי עירוני' הנמצאים בתחום שכונת השופטים (הנחיות מיוחדות א') יידרשו לתיאום מול הגורם האחראי לתת/72' מטעם משרד התחבורה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בחלקות 8 ו-19 בגוש 5863 יהיה תיאום מול הגורם האחראי לתת/101א מטעם משרד התחבורה.</p> <p>י. החדרת עוגנים בתחומי תת/72 ותת/101א תותר רק בכפוף לאישור הגורמים האחראיים לתת"לים מטעם משרד התחבורה. עומק וסוג העוגנים ייקבע במסגרת התיאום.</p>	
	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p>1. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. רישום הערת אזהרה לגבי זיקות ההנאה הכלולות בהיתר, ראה סעיף "זיקת הנאה" להלן.</p>	
	<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>1. תנאי למימוש זכויות הבניה במסלול הריסה ובניה מחדש יהיה הריסת המבנה או המבנים הקיימים בתחום החלקה ו/או המגרש שבשטחו מוגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. פסולת בניין:</p> <p>א. כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות:</p> <p>- תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה כמצוין באתר של המשרד, או לחלופין - תטופל ותיושם בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.</p> <p>ב. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים.</p>	

חניה	6.11
<p>א. חניה במסלול הריסה ובניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה לרכב פרטי, אופנועים ואופניים יקבע לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. כל פתרונות החנייה עבור יח"ד הקיימות והחדשות יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש. תכנית החניון תהיה עד 85% משטח המגרש. הגדלת תכנית המרתף במגרשים ששטחם קטן מ-1.5 דונם תותר בכפוף לאישור הוועדה המקומית ולאחר הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש. לא תותר חניה עילית בתחום המגרש. ברחובות הראשיים בעיר, הכניסה לחניון לא תהא מהרחוב הראשי אלא מחלקו העורפי של המגרש ו/או הרחוב הניצב לרחוב הראשי, ככל הניתן. במגרשים פינתיים הכניסה לחניון תהיה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ככל הניתן. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל וזאת בתנאי שתרשם זכות מעבר כחוק. בחניה תת"ק תותקן תשתית למתקני טעינה חשמליים בהתאם למדיניות העירייה. <p>ב. חניה במסלול חיזוק ותוספות :</p> <ol style="list-style-type: none"> ליחידות הדיור החדשות : מס' מקומות החניה למגורים לרכב פרטי, אופנועים ואופניים, יקבע לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. פתרונות החניה ליחידות הדיור החדשות המתווספות למבנה, ינתנו תוך שמירה על מספר החניות המאושרות של יחידות הדיור הקיימות (עפ"י היתר או עפ"י תשריט בית משותף, הגדול מביניהם). ברחובות הראשיים בעיר, הכניסה לחניון תהא, ככל הניתן, מרחובות צדדיים. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל וזאת בתנאי שתרשם זכות מעבר כחוק. במידה והסדרת החניות מתבצעת באופן חלקי או מלא בתת-הקרקע, תכנית החניון תהיה עד 85% משטח המגרש . הגדלת תכנית המרתף במגרשים ששטחם קטן מ-1.5 דונם תותר בכפוף לאישור הוועדה המקומית ולאחר הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש. במידה ולא ניתן להסדיר מקומות חניה (או מקצתם) בתת הקרקע, תותר הסדרת חניה בעורף המגרש. שימוש והתקנת מתקני חניה ו/או מכפילי חניה תת קרקעיים יהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית. לא תותר חניה (בשטח המגרש) בחזית הפונה לרחוב. 	
ניהול מי נגר	6.12
<ol style="list-style-type: none"> יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. במגרשים שגודלם פחות מ-1.5 דונם ניתן להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית. ככל הניתן, יש למקם את שטחי החילחול בתחום רצועות גינון במרחב האחורי ובמרווח הקדמי (כולל בתחום זיקת ההנאה) לצורך שטחי חלחול וגינון איכותיים. ניקוז עודפי נגר אל הרחובות יתואם מול הרשות המקומית ומול הגורמים האחראיים לתת/72ב ולתת/101א מטעם משרד התחבורה. 	

<p>6.13 בניה ירוקה</p>	<p>6.13</p>
<p>בהיתר בנייה המוצע עפ"י תכנית זו ישולבו הוראות בדבר בנייה ירוקה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר, תוך עמידה במדיניות הועדה המקומית המתעדכנת מעת לעת.</p>	
<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>1. כל בקשה להיתר בנייה חייבת בסקר עצים בוגרים. עצים בשטח המגרש, ככל וישנם, ייסקרו ויוגשו לאישור פקיד היערות לפי חוק.</p> <p>2. כריתה ו/או העתקה:</p> <p>2.א. בבקשה להיתר הכוללת עץ לכריתה ו/או להעתקה יש לצרף דברי הסבר אודות העץ (גיל, סוג, גודל וסיבת הכריתה/העתקה) בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>2.ב. בבקשה להיתר הכוללת עץ לכריתה ו/או להעתקה יש לצרף תכנית המפרטת את העצים שינטעו במקומו (מספרם, סוגם, גודלם, מיקומם), עצים החדשים אלו ינטעו בתחום המגרש ו/או בסביבתו, ובתיאום עם האגפים האחראיים בעירייה.</p> <p>2.ג. הנטיעות יתבצעו תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, ובפרט מעל שימושים בתת הקרקע.</p> <p>3. שימור: עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	
<p>6.15 עתיקות</p>	<p>6.15</p>
<p>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>6.16 חשמל</p>	<p>6.16</p>
<p>א. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים.</p> <p>2. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקי בטיחות, בהתאם להנחיות חברת חשמל.</p> <p>ב. שנאים:</p> <p>1. תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, יהיו בתיאום ובאישור חברת החשמל, ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>2. חדר השנאים יהיה תת קרקעי בלבד ובתחומי המגרש. לא תותר הפניית מבנה עילי של השנאים לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לחדר שנאים יהיה המצאת אישור הקמה מהגורם המוסמך לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p>	
<p>6.17 תשתיות</p>	<p>6.17</p>
<p>כל מתקני התשתיות כדוגמת חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה וכו' יהיו תת קרקעיים. התקנה עילית תותר במקרים חריגים בלבד ובכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p>6.18 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.18</p>
<p>א. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה ו/או מגבלות כמפורט בתמ"א 2/4.</p>	



6.18	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רתי"א.</p> <p>ג. תנאי להעמדת עגורנים/ מנופים הינו אישור רתי"א לתיאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p> <p>ד. חלקות המצויות בתחום "מגבלות בניה ופיתוח", כמסומן בתשריט ובנספח אזורי התכנון, יידרשו לתיאום מול משרד הבטחון כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ה. חלקות המצויות בתחום אשכול 5, כמסומן בתשריט ובנספח אזורי התכנון, יידרשו לתיאום מול משרד הבטחון כתנאי להיתר בניה מעל 91 מ' מעל פני הים.</p>

6.19	מתקנים זמניים
	<p>עוגנים זמניים:</p> <p>בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון במגרשי התכנית, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרשים אלה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p>



6.20	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוצאות עריכת התכנית, כולל מדידה וטבלאות איזון יחולו על מבקש ההיתר בהתאם לסעיף 69 סעיף קטן 12 בחוק התכנון והבנייה ובהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם.</p>

6.21	כתב שיפוי
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת כתב שיפוי ממגיש ההיתר לטובת הוועדה המקומית בגין תביעות ופיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - מתן היתרי בניה ל-400 יח"ד	כולל היתרים שניתנו בהתאם לתכנית לה/42/1000 לפי הוראות המעבר לתכנית זו.
2	שלב ב' - מתן היתרי בניה ליח"ד 401 ואילך	<p>לאחר הוצאת היתרים ל-400 יח"ד, כולל היתרים שניתנו בהתאם לתכנית לה/42/1000 לפי הוראות המעבר לתכנית זו, תבחן הוועדה המקומית את נתוני מימוש התכנית (מס' בקשות להיתר, מס' היתרים מאושרים, נתוני אכלוס ופריסתם ברחבי העיר) ובהתאם יעודכן נספח הקיבולת העירונית: 1. התאמת מערכת התשתיות כגון תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז וכו'.</p> <p>2. התאמת מערך מוסדות הציבור והיקף השטחים המבונים והפתוחים לבין תוספת יח"ד כאמור, בהסתמך על ממצאי הפרוגרמה</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>העירונית לשטחי ציבור.</p> <p>היקף היתרי הבניה שניתן לאשר מכוחה של תכנית זו יקבע בהתאמה לנספח הקיבולת לאחר עדכנו. הועדה תהא רשאית לסרב לבקשות להיתרים באזורים בהם קיים מחסור בתשתית עירונית אחת או יותר הנדרשת לצורך אישור הבקשה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

7.2 מימוש התכנית

<p>1. תכנית זו תמומש בהדרגה, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.</p> <p>2. תוקף התכנית הינו ל-7 שנים מיום אישורה (למען הסר ספק, בתום 7 שנים התכנית בטלה וזכויות הבנייה בחלקות שבהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).</p> <p>3. הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופה של 7 שנים נוספות ובכפוף לעדכון נספח הקיבולת העירונית.</p> <p>4. הוראות מעבר:</p> <p>א. בקשות להיתר שאושרו בוועדה המקומית לפני הפקדת תכנית זו (ובכלל זה, אישור למתן היתר בתנאים) תקודמנה בהתאם לתכניות לפיהן נדונה בקשת ההיתר. במידה וטרם הושלמו התנאים למתן ההיתר, ניתן יהיה להשלים את התנאים בזמן הקבוע בחוק.</p> <p>ב. בקשות להיתר שטרם אושרו בוועדה המקומית לפני הפקדת תכנית זו, ניתן יהיה לקדם רק לאחר שתותאמנה להוראות תכנית זו.</p> <p>ג. במבנים הכלולים בתחולת תכנית זו בסיווג "אזור התחדשות - רחוב מקומי" בנספח אזורי התכנון, ואינן כלולים בתחום הנחיות מיוחדות ב', כשהבניין הקיים בגובה 3 קומות מגורים ומעלה, ניתן יהיה להמשיך לקדם היתרים בהתאם לתכנית לה/42/1000. אפשרות זו תפוג לאחר שיוחלט לתת היתר ל-500 יח"ד במסגרת לה/42/1000. יובהר כי ספירת היתרים במסגרת אפשרות זו תהיה ממועד מתן תוקף לתכנית זו.</p>
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מסלול חיזוק ותוספת בנייה										
זיקת הנאה	קו בניין				תכסית מקסימלית (% מתא שטח)	מס' קומות מקסימלי (סך הקומות המותר: במבנה קיים + תוספת קומות)	מגורים תוספת ליח"ד קיימת (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מקום/אזור	יעוד
	מרחק בין מבנים (במגרש עם מספר מבנים)	אחורי	צידי	קדמי						
תוספת בנייה אינה מותרת (מסלול חיזוק ותוספת בנייה אינו חל באזור מוקד מיוחד)								(בכל מגרש)	מוקד מיוחד	יעוד לפי תוכנית מפורטת
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה								4000 מ"ר ומעלה	רחוב ראשי עירוני	
כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	8	6	4	4 מ' מ	55%	9	עד 13 מ"ר (עבור מ"ד)	2600 – 4000 מ"ר		
	8	5	4					1500 – 2600 מ"ר		
	6	4	3					עד 1500 מ"ר		
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה								4000 מ"ר ומעלה	רחוב ראשי שכונתי	
כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	8	6	4	3 מ' מ	55%	9	עד 13 מ"ר (עבור מ"ד)	2600 – 4000 מ"ר		
	8	5	4					1500 – 2600 מ"ר		
	6	4	3					עד 1500 מ"ר		
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה								4000 מ"ר ומעלה	רחוב מקומי	
עד 2 מ' מוקו מגרש	8	6	4	3 מ' מ	55%	7	עד 13 מ"ר (עבור מ"ד)	2600 – 4000 מ"ר		
	8	5	4					1500 – 2600 מ"ר		
	6	4	3					עד 1500 מ"ר		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית, שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

מסלול הריסה ובניה

יעוד	מקום/אזור	שטח מגרש (מ"ר)	שימוש	אחוזי בנייה מעל ה-0.00		טיפולוגיה/ סוג בנינו	תכנית (מתא שטח)		קומות			קווי בניין		זיקת הנאה	מקדם צפיפות זירות קטנות (יח"ד לדונם)	תמחיל זירות קטנות								
				אחוזי בנייה כוללים (%)	אחוזי בנייה לכל שימוש		תכנית מקסימלית	תכנית (מתא שטח) לפי סוג בנינו	מס' קומות מקסימלי לפי סוג בנינו	סך הכול קומות מקסימום	קדמי	צידי	אחורי				רוחב רצועה בזיקת הנאה							
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																								
מוקד מיוחד	מ"ר 4000 - 2600	מגורים	הקצאה ציבורית	500%	600%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+7+גג	21	0	4	6	רוחב המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	39	20%	עד 4000 מ"ר								
																מסחר	עד 50%	קומות מסד מגורים	עד 50%	4	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%
																מסחר	עד 50%	קומות מסד מגורים	עד 50%	12	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%
מסלול הריסה ובניה אינו מותר (מסלול הריסה ובניה אינו מתאפשר במגרשים ששטחם 2600 מ"ר ומטה באזור מוקד מיוחד)																								
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																								
רחוב ראשי עירוני	מ"ר 4000 - 2600	מגורים	הקצאה ציבורית	475%	550%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+5+גג	19	0	4	6	כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	37	20%	עד 4000 מ"ר								
																מסחר	עד 25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%	
																מסחר	עד 25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%	
		מגורים	הקצאה ציבורית	475%	550%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+5+גג	19	0	4	5	5	כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	37	20%	עד 2600 - 1500 מ"ר							
																	מסחר	עד 25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%
																	מסחר	עד 25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%
מסלול הריסה ובניה אינו מותר (מסלול הריסה ובניה אינו מתאפשר במגרשים ששטחם 1500 מ"ר ומטה באזור רחוב ראשי עירוני)																								
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																								
רחוב ראשי שכונתי	מ"ר 4000 - 2600	מגורים	הקצאה ציבורית	450%	475%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+5+גג	16	0	4	6	כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	35	20%	עד 4000 מ"ר								
																מסחר	עד 25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%	
																מסחר	עד 25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%	
		מגורים	הקצאה ציבורית	450%	475%	קומות מסד ציבוריות או מסחר	עד 80%	ק+5+גג	16	0	4	5	5	כל המרווח הקידמי בין קו המגרש ועד לקו החזית בקומת הקרקע	35	20%	עד 2600 - 1500 מ"ר							
																	מסחר	עד 25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%
																	מסחר	עד 25%	קומות מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מגדל מעל מסד מגורים	עד 650 מ"ר	קומות מסד מגורים	עד 50%
מסלול הריסה ובניה אינו מותר (מסלול הריסה ובניה אינו מתאפשר במגרשים ששטחם 1500 מ"ר ומטה באזור רחוב ראשי שכונתי)																								
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																								
רחוב מקומי	מ"ר 4000 - 2600	מגורים	הקצאה ציבורית	375%	400%	מקמי - מגורים	45%	9	3	4	6	עד 2 מ' מקו מגרש	30	20%	עד 4000 מ"ר									
															מגורים	עד 25%	מקמי - מגורים	45%	9	3	4	5	מקמי - מגורים	400%
															מגורים	עד 25%	מקמי - מגורים	45%	9	3	4	5	מקמי - מגורים	400%
מסלול הריסה ובניה אינו מותר (מסלול הריסה ובניה אינו מתאפשר במגרשים ששטחם 1500 מ"ר ומטה באזור רחוב מקומי)																								
התכנית אינה חלה על מגרשים ששטחם 4000 מ"ר ומעלה																								
רחוב מקומי	מ"ר 2600 - 1500	מגורים	הקצאה ציבורית	375%	400%	מקמי - מגורים	50%	7	3	3	5	עד 2 מ' מקו מגרש	27	20%	עד 2600 - 1500 מ"ר									
															מגורים	עד 25%	מקמי - מגורים	50%	7	3	3	5	מקמי - מגורים	350%
															מגורים	עד 25%	מקמי - מגורים	50%	7	3	3	5	מקמי - מגורים	350%

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית, שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

כללי - הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

- (א) זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש. זכויות אלו גוברות ומחליפות זכויות בניה מתכניות קודמות. כל סטייה מאחוזי הבניה, ממספר הקומות ומהתכנית המותרת, יחשבו כסטייה ניכרת.
- (ב) שטחי ממ"ד כלולים בסך זכויות הבניה.
- (ג) זכויות הבניה בטבלה הינן זכויות הבניה מעל ה-0.00 הכוללות את השטחים העיקריים, שטחי השירות ושטחי המיגון (25% שטחי שרות ו-75% שטח עיקרי).
- (ד) מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות.
- (ה) יותרו, בנוסף לאמור בטבלה, שטחי שירות מתחת למפלס ה-0.00 בהתאם לגובה הבינוי: בבנייה עד 9 קומות, הזכויות הן 80% משטח המגרש* 3 קומות תת"ק; בבנייה מעל 9 קומות, הזכויות הן 80% משטח המגרש* 5 קומות תת"ק.
- (ו) מספר הקומות המצוין נספר מגובה מפלס הכניסה הקובעת וכולל את קומת הקרקע, אך לא את קומת היציאה לגג.
- (ז) מספר הקומות בטבלה כולל את קומות ההקצאה המבונה והחזית הפעילה במבנה, ככל וישנן.
- (ח) במקומות בהם מתאפשרת מכח הטבלה בנייה עד 9 קומות תותר קומה עשירית בתכנית של עד 60% ביחס לקומה שמתחתיה ובנסיגה של לפחות 2 מ' מהחזית הקדמית, ובתנאי שהגובה מהכניסה הקובעת למפלס המגורים העליון לאחר הוספת הקומה העשירית הינו 29 מ'. קומה נוספת זו לא תבוא במניין חישוב הזכויות.
- (ט) מרפסות בשטח של 12 מ"ר יתווספו לזכויות המותרות מעל הכניסה הקובעת.
- (י) ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי בלבד – בתוך גבולות החלקה ומעל גובה של 5 מ', ועד 1.2 מ' מעבר לקווי הבניין הצדי והאחורי, לשיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם לתנאי המגרש ובכפוף לפרסום לפני סעיף 149.

הערות למסלול חיזוק ותוספת בנייה:

- (א) הזכויות במסלול זה הן נפחיות, כלומר מוגבלות במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות. ההיקף המקסימלי האפשרי של הזכויות במסלול זה הוא מכפלת התכנית במס' הקומות.
- (ב) קו הבניין יהיה כרשום בטבלה, או לפי תכנית מאושרת (הקטן מבין השניים).
- (ג) במבנה בו חורג הבינוי הקיים מקו הבניין הקדמי שלא כדין – לא תותר כל תוספת קומות במסלול זה.
- (ד) תותר גמישות בקווי הבניין לצורכי מיגון בהתאם להנחיות תמ"א/40/א/1, ולא תחשב כסטייה מתוכנית זו.
- (ה) לצורך חיזוק, תותר חריגה של עד 0.5 מ' מקווי הבניין המותרים עפ"י התכנית המאושרת החלה על המבנה, ולא תחשב כסטייה מתוכנית זו, ובלבד שהחריגה תעלה בקנה אחד עם הנדרש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים, כפי שיאושרו בבקשה להיתר.
- (ו) תותר הפחתה של עד 50% מן המרווח הצדדי ו/או המרווח האחורי ו/או המרווח בין בניינים במגרש (ככל וישנם), לצרכי חיזוק ומיגון ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה ולא תחשב כסטייה ניכרת, ובתנאי כי המרחק בין בניינים לא יפחת מ-4 מ'. וכן, במקרה בו חורג הבינוי הקיים מקווי הבניין הצדיים ו/או אחוריים ו/או המרווח בין בניינים במגרש (ככל וישנם) המוגדרים בטבלה – חריגה מקווי הבניין, לצרכי חיזוק ומיגון ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה, לא תיחשב כסטייה מתוכנית זו.
- (ז) תותר בניה בקו בנין צידי 0 ללא פתחים, לצרכי חיזוק ומיגון ו/או הוספת מעלית ו/או אמצעי הנגשה, ובתנאי שהמרווח הקדמי פנוי משימושים מאושרים.
- (ח) מס' יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית קיימת – בקומה העליונה בבניין הקיים.
- (ט) במגרשים עם חזית פעילה (בהתאם לסימון "חזית עם הנחיות מיוחדות") תינתן תוספת של 15% אחוזי בניה משטח המגרש עבור שימושי חזית פעילה ובמסגרת נפחי הבניה וקווי הבניין המותרים.
- (י) במגרשים בסיווג "אזור התחדשות – רחוב מקומי" במבנים הכוללים 4 קומות מגורים ומעלה לפי תכנית מאושרת, תתאפשר תוספת קומת מגורים מעבר למצוין בטבלה, עד 8 קומות סה"כ. יובהר, כי במניין הקומות המאושרות לא יכללו קומות עמודים.

הערות למסלול הריסה ובניה

- (א) במסלול זה היקף הזכויות הוא בהתאם לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל.
- (ב) על אף האמור בטבלה לנושא קומות מסד, ניתן יהיה להמיר קומות מסד לקומות מגדליות ובלבד שיותר לפחות 3 קומות מסד – קומת רחוב ועוד שתי קומות מעליה, ללא חריגה מסך הקומות המותרות.
- (ג) שטח קומה טיפוסית של מגדל לא יעלה על 650 מ"ר.
- (ד) ניתן לבנות יותר ממבנה אחד במגרש, במקרה זה יתווסף להיתר הבניה נספח המציג את העמדת כלל המבנים במגרש.
- (ה) ההקצאה הציבורית תמוקם בקומת הקרקע במסד ו/או בקומה שמעליה בלבד.
- (ו) קו הבניין הקדמי יקבע ביחס לזכות הדרך ו/או התשתית המקודמת בעיר, בהתאם למפורט בטבלת הזכויות, כל סטייה מקו בניין זה תחשב כסטייה ניכרת.
- (ז) במגרשים בהם ההקצאה הציבורית מחייבת שטחים פתוחים צמודים, שטחים פתוחים אלו יתווספו מעבר למחויב לטובת ניהול הנגר, כך שתכנית קומות המסד תצומצם בהתאם.
- (ח) במסלול הריסה ובניה עם איחוד חלקות: קווי הבניין וזכויות הבניה יחושבו בהתאם לשטח המגרש המתקבל מסך שטחי החלקות.

(ט) במגרשים ברחוב ראשי שכונתי עם חזית פעילה (בהתאם לסימון "חזית עם הנחיות מיוחדות") תינתן תוספת של 15% אחוזי בניה עבור שימושי חזית פעילה.

(יא) על אף האמור בטבלה לנושא תכנית קומות מסד ציבוריות או מסחר, בחלקות הכוללות חזית עם הנחיות מיוחדות ניתן יהיה להרחיב את תכנית הבנייה של שתי הקומות הראשונות עד קווי הבניין, במסגרת נפחי וזכויות הבנייה המותרים. תכנית הבניין מעל שתי הקומות הראשונות לא תחרוג מהתכנית המקסימלית המפורטת בטבלה.

