

הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0522060

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

תל-אביב

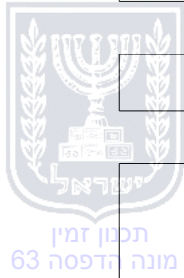
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000807571/310>

דברי הסבר לתכנית

העיר גבעתיים משתרעת על שטח של כ-3,300 דונם ומונה כ-65,000 תושבים בכ-26,000 יח"ד - העיר השנייה בצפיפותה בישראל.

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 בדבר נפח וגובה מותרים לבניה, קווי בנין, תוספת יחידות דיור וכדומה, על מנת להבטיח כי ציפוף מרקם המגורים יעשה תוך שמירה על איכויות המרחב העירוני מצד אחד, ואיכות החיים בבניינים מצד שני. כמו כן נקבע יחס בין רוחב חלל הרחוב לבין גובה הבינוי סביבו, בכדי לשמור על תחושה של קנה-מידה אנושי ולהבטיח רמות נאותות של אור ואוויר טבעיים לדירות המגורים ולמרחבים הציבוריים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

תכנית מפורטת לרבות חיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א

38

503-0522060

מספר התכנית

1,803.113 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

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 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



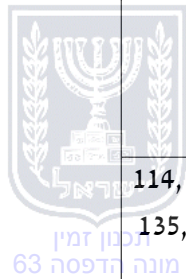
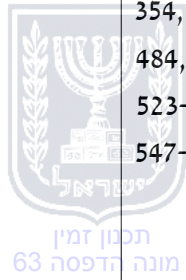
234, 470, 473, 480-481, 489, 494, 496, 504, 506, 517, 542, 566	336-346, 349-370, 374-396, 402, 410, 415-416, 419-431, 433, 449-452, 460-461, 472, 476-477, 482-483, 490-493, 495, 498, 503, 509, 512-514, 519, 530, 543-545, 547, 559, 570, 577, 579, 581, 613-615	חלק	מוסדר	6156
3	376-382	חלק	מוסדר	6158



4, 107, 239, 381, 384, 459, 468, 532, 562-563, 620, 695	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	חלק	מוסדר	6160
---	--	-----	-------	------



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	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	חלק	מוסדר	6161
114, 122, 129, 134-135, 172, 175, 181	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	חלק	מוסדר	6162
81, 87, 89, 143, 165, 167, 193, 195-196, 198	62, 65-66, 91-142, 144, 149-150, 164, 166, 194, 197, 203, 207, 212-214	חלק	מוסדר	6163
329	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	חלק	מוסדר	6164



131-132, 299, 307, 509, 585	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	חלק	מוסדר	6166
--------------------------------	--	-----	-------	------





99-101	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	חלק	מוסדר	6167
--------	---	-----	-------	------

128, 134, 280, 426, 428-429, 437-438, 459-460, 530, 580, 584, 616, 621, 673, 741	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, 856- 857, 860-862, 865- 870, 875-876, 879- 880, 883-884	חלק	מוסדר	6168
--	---	-----	-------	------



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



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
<u>תמא/ 38</u>	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
<u>גב/ 53</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1337		06/05/1960
<u>גב/ 99</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 99 ממשיכות לחול.	1233			18/11/1965
<u>גב/ 122</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 122 ממשיכות לחול.	1316			10/11/1966
<u>גב/ 123</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 123 ממשיכות לחול.	1216			23/09/1965
<u>גב/ 170</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 170 ממשיכות לחול.	1543			14/08/1969
<u>גב/ 202</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 202 ממשיכות לחול.	1674			19/11/1970
<u>גב/ 258</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 258	2119			19/06/1975

				ממשיכות לחול.		
25/08/1987			3475	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 385 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גב/ 385</u>
24/03/2003			5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גב/ מק/ 2002</u>
16/12/1982			2874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 258 א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גב/ 258 א</u>
28/07/1994		4515	4235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 ד ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גב/ 353 ד</u>
15/01/2005		1613	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 353 ו ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גב/ 353 ו</u>
12/09/2011		6486	6292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 550 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גב/ מק/ 550</u>
11/11/1976		240	2269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 170 א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גב/ 170 א</u>

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
חלופות לטבלה 5	מחייב		1	12/12/2024	נעמה מליס	14: 37 12/12/2024	טבלת זכויות ומגבלות בניה	כן
בינוי	רקע	1: 250	5	08/12/2024	נעמה מליס	12: 08 09/12/2024	נספח בינוי	לא
מגבלות בניה לגובה	מחייב	1: 1000	1	12/12/2024	נעמה מליס	14: 35 12/12/2024	נספח מגבלות בניה לגובה	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 5000	1	12/12/2024	נעמה מליס	14: 33 12/12/2024	נספח מתחמי תכנון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000		21/04/2021	נעמה מליס	15: 54 28/04/2021		לא

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים	גבעתיים	שינקין	6	03-5722281	

תכנון זמין
מונה הדפסה 63**1.8.2 יזם**

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	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 ומתכננת ערים	תל אביב-יפו	אנגל	10	052-3846671	Dorit96@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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 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 לתכנית זו.
חלל הרחוב	המרחב הפתוח בין הבניינים ברחוב, המחושב לפי רוחב זכות הדרך בתוספת השטח שעד קווי הבניין הקדמיים של המבנים כלפי הרחוב.
מבנה טעון חיזוק	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: (1) מתקיים בו אחד מאלה: (א) ניתן היתר לבנייתו לפני יום י"ב בטבת התש"ס (1 בינואר 1980); (ב) ניתן היתר לבנייתו בין יום י"ב בטבת התש"ס (1 בינואר 1980) ליום ז' בטבת התשמ"ה (31 בדצמבר 1984), וניתנה חוות דעת מהנדס מבנים כהגדרתו בסעיף 266ג 1 כי לא נבנה בהתאם לתקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר; (2) לא בוצעו בו, לפי היתר, עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר; (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.
מגרש מדרוני	מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%.
מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בגובה המדרגה 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.
מרווח קדמי	השטח שבין קו הבנין הקדמי וגבול המגרש, כולל המשכו עד לגבולות המגרש הצידיים.
מתחמי תכנון	מתחמים המסומנים בנספח "מתחמי התכנון". המתחמים מחולקים לשלוש קטגוריות (1,2,3). קטגוריה 1, הצבועה כתום, כוללת מגרשים המיועדים להתחדשות מגרשית, עליהם חלה תכנית זו. קטגוריות 2,3, הצבועות צהוב, כוללות מגרשים המיועדים להתחדשות מתחמית או אחרת (שימור מרקמי, צמודי קרקע), עליהם לא חלה התכנית. בקטגוריה 3 יכולים להיות חריגים אשר יקבלו זכויות מתוקף תכנית זו, בהתאם לסעיף 4.1.2 א ס"ק 4.

נפח הבניה
הנפח הכלוא בין הקירות החיצוניים של הבניין, כולל שטח הקירות. נפח זה אינו כולל מרפסות.

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 לנפח בינוי איכותי, לפיתוח מגרשי המגורים ולפתיחת המרווח הקדמי בחזית לרחוב;

(ג) מתן הוראות לחיזוק ועיבוי או הריסה ובניה של בניינים טעוני חיזוק קיימים, כך שיעמדו בתקני בניה מעודכנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת מבנים ברחבי העיר המקבלים תוספת זכויות מכוח תכנית זו;
- קביעת הוראות לעניין קווי בניין, תוספת קומות, שטחי בניה ויחידות דיור, בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38;
- קביעת הוראות להפרשת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לטובת הרחבת מדרכות;
- קביעת חזיתות מסחריות ברחובות ראשיים כמסומן בתשריט;
- 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	400, 300, 200, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400, 300, 200, 100
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400, 300, 200, 100
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400, 300, 100
מבנה לצרכי ציבור ומספרו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
ציר הולכי רגל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	354,858	19.68
מבנים ומוסדות ציבור	150,201	8.33
מגורים	1,071,003	59.40
מגורים מסחר ותעסוקה	835	0.05
מסחר	38,481	2.13
שביל	8,074	0.45
שטח פרטי פתוח	3,683	0.20
שטח ציבורי פתוח	175,977	9.76
סה"כ	1,803,112	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,803,112.92	100
סה"כ	1,803,112.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. בבנייני מגורים יותרו, בנוסף לשימושים מותרים, גם השימושים הבאים: שימושים נלווים ציבוריים (חינוך, רווחה, קהילה, תרבות, דת), מסחר, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים לרווחת הדיירים. בנוסף תותר בריכת שחה, בכפוף לפרסום לנושא זה לפי סעיף 149 לחוק. 2. בתת הקרקע יותרו: שטחי שירות, שטחי אחסנה, חניה, מתקנים ומערכות טכניים, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים לרווחת הדיירים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות כלליות תחולת התכנית 1. תכנית זו אינה מבטלת שימושים מותרים בתכניות תקפות או שהותרו מכוח היתרי בניה, וכן אינה מבטלת זכויות מוקנות על פי תכניות תקפות. 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. 2. תוספת זכויות מכוח תכנית זו תינתן למבנים טעוני חיזוק, לפי הגדרתם בסעיף 1.9. 3. תכנית זו מאפשרת תוספת זכויות בניה ויחידות דיור במסגרת התחדשות מגרשית בלבד, במתחמי תכנון בקטגוריה מס' 1. מתחמים המסומנים בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות ב', ונכללים בקטגוריות 2 או 3, מיועדים להתחדשות מתחמית או אחרת, שלא מתוקף תכנית זו. 4. על אף האמור בס"ק 3, במתחמים בקטגוריה 3 תותר התחדשות מגרשית במקרים חריגים בלבד, בהם ניתנה הסכמת הוועדה המקומית כי אין אפשרות לאחד את החלקה נשוא ההיתר לחלקה/ות גובלת/ות, מהטעמים הבאים: א. בחלקות הגובלות ממוקמים בניינים שהיתר לבנייתם ניתן לאחר ינואר 1980 או שחוזקו בהתאם לת"י 413, ואין צורך לחזקם כנגד רעידות אדמה; ב. צפיפות יחידות הדיור הבנויה בחלקה גבוהה באופן חריג במידה המונעת את שילובה בפרויקט לפינוי-בניוי. ג. בחלקות בעלות גיאומטריה, טופוגרפיה או מאפיין אחר שאינם מאפשרים השתלבות במתחם לפינוי-בניוי. 5. תכנית זו לא תחול על בניינים המיועדים להריסה על פי תכנית או צו בית משפט. 6. תכנית זו לא תחול על בקשות להיתר שאושרו ע"י הוועדה המקומית עד ליום אישורה. 7. תכנית זו תהיה תקפה כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 גם לאחר פקיעת תמ"א 38.
ב	בינוי תותר תוספת זכויות בניה ויחידות דיור, על ידי חיזוק ותוספות או על ידי הריסה ובניה, לפי הפירוט הבא: 1. מסלול חיזוק ותוספות: א. במבנים קיימים בני לפחות 4 קומות הכוללות יחידות דיור - תותר תוספת של 2 קומות מלאות וקומה בשטח שלא יעלה על 50% מקומה טיפוסית, ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' בחזית הקדמית ו-2 מ' בחזית האחורית, ובמגרש פינתי: 3 מ' נסיגה מאחת החזיתות הקדמיות, ו-2 מ' נסיגה

מהחזית הקדמית השנייה. מספר הקומות המקסימלי למבנה לא יעלה על המוגדר בטבלה 1 לפי רוחב חלל הרחוב.

ב. מספר יחידות הדיור בקומה חדשה מלאה יהיה בהתאם למספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית, ותתאפשר תוספת של 2 יחידות דיור לכל קומה חדשה. בנוסף, במקרה של בניין בו אין יחידות דיור בקומת הקרקע, תתאפשר תוספת של יחידות דיור בקרקע ככל שאינן פונות לרחוב.

2. מסלול הריסה ובניה:

א. זכויות הבניה יחושבו לפי הנוסחה הבאה:

$$A * B + C = \text{סה"כ זכויות הבניה}$$

כאשר:

A:

90% מהשטח בין קווי הבניין במגרשים עד 750 מ"ר.

80% מהשטח בין קווי הבניין במגרשים הגדולים מ-750 מ"ר.

70% מהשטח בין קווי הבניין במגרשים הגדולים מ-1,000 מ"ר.

במקרה של איחוד חלקות, ייקבע גודל המגרש על פי המגרש המאוחד.

במגרשים בהם הצפיפות הנכנסת הינה 12 יח"ד לדונם ומעלה, יוגדל השטח המותר ב-10%) 100%, 90%-1 ו-80% בהתאמה).

במגרשים מדרוניים, יוגדל השטח ב-10% נוספים.

B:

מספר הקומות המלאות, על פי קטגוריות חלל הרחוב (לא כולל קומת הגג בנסיגה), כמפורט בטבלה 1.

C:

שטח קומת הגג בהתאם לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.2 (ה).

ב. מספר הקומות ייקבע ממפלס הכניסה הקובעת. במקרים בהם הכניסה הינה בחלקו הגבוה של המגרש, תתאפשר בניית קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת, בהתאם לסכמת החתך העקרוני בנספח הבינוי.

ג. חישוב הזכויות אינו כולל מרפסות.

ד. תמהיל יחידות הדיור:

שטח ממוצע ליח"ד יהיה 80-110 מ"ר עיקרי. לפחות 20% מהדירות תהיינה יח"ד קטנות עד 80 מ"ר פלדלת.

ה. 20% מהשטחים יהיו שטחי שירות. בנוסף, תתאפשר למגיש הבקשה גמישות של עד 15% המרה משטח עיקרי לשירות.

ו. יותר איחוד חלקות לכדי מגרש בגודל של 750 מ"ר ומעלה, לצורך הריסה ובניה, בתנאים הבאים:

(1) איחוד החלקות ייעשה בתכנית.

(2) קווי הבניין יהיו לפי החלקה המאוחדת.

(3) תחויב תוספת שטחים ציבוריים:

3.1) יוקמו שטחי ציבור מבונים, לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך, לרבות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר לגן, לרבות חצר כנדרש.

3.2) היקף השטח הציבורי לא יפחת מ-50% מתכסית קומת הקרקע. תתוכנן עבור השטח הציבורי כניסה נפרדת מזו של יחידות המגורים. הזכויות לשימוש הציבורי תהיינה בנוסף לזכויות מתוקף תכנית זו.

3.3) שטחי הציבור המבונים ימוקמו במפלס הרחוב (כאשר מדובר במגרש מדרוני, ייקבע המפלס בהיתר הבניה, בכפוף להצמדת חצר כנדרש).

(4) תותר תוספת של קומה אחת בלבד, ותוספת יח"ד ושטח בהתאם לקומה טיפוסית.
 (5) על אף האמור בס"ק 3,4 לעיל, במקרה של איחוד חלקות באזור מגבלות גובה הבניה, תוספת הקומה לא תעלה על הגובה המותר בנספח מגבלות הבניה לגובה. באזור זה, אם לא ניתן להוסיף קומה בשל מגבלת הגובה, לא תחויב תוספת שטחי ציבור במקרה של איחוד חלקות.
 (6) באיחוד חלקות תחויב כניסה משותפת לחניה תת קרקעית. שיפוע רמפת החניה יתחיל בקו הבניין הקדמי.
 (7) ברחוב המעיין 2-4 (גוש 6161, חלקות 303-304), מאוחדות החלקות, תקבע קומה ציבורית ותתקבל תוספת קומה.
 ברחוב שדה בוקר 3-1/וויצמן 55 (גוש 6161, חלקה 247), תקבע קומה ציבורית, ותתקבל תוספת קומה.
 בשני המקרים לעיל, תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י הועדה המקומית. השטח הציבורי יופקע וירשם על שם הרשות המקומית. תקבע חניה תת קרקעית ותירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים בהתאם.



ג

בינוי

רוחב חלל הרחוב

1. 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.
2. במגרשים הממוקמים בפינת רחובות בעלי רוחב חלל רחוב שונה, יש להגדיר נפח אחיד המתאים לחתך הרחוב הגבוה.



ד

קווי בנין

1. במסלול הריסה ובניה, קווי הבניין מעל פני הקרקע יקבעו לפי הפירוט להלן:
 א. קו בניין קדמי - לפי המאושר בתכניות תקפות.
 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.
 ב. קו בניין אחורי - 5 מ'.
 ג. קווי בניין צידיים - 3 מ'.
 במקטעים בהם מופנות חזיתות ראשיות של יחידות דיור לחזית צידית, יהיה קו הבניין 6 מ'. ככל ויוצגו בפני הוועדה המקומית בדיקות המוכיחות כי אין אפשרות תכנונית ליישם קו בניין זה, היא רשאית להקטין את קו הבניין הצידי עד ל-3 מ'.
 במגרשים בהם רוחב המגרש בחזית הפונה לרחוב צר מ-15 מ', רשאית הוועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצדי עד 2.7 מ', וכאשר רוחב המגרש בחזית הפונה לרחוב צר מ-12 מ', רשאית הוועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצדי עד 2.5 מ', זאת לאחר פרוסום לפי סעיף 149 לחוק אשר יתייחס לנושא זה.
 ד. קו בניין לכיוון שביל או שצ"פ - 2.5 מ'. לא יותרו בליטות ומרפסות מעבר לקו זה.
 ה. בבניין בעל חזית מסחרית כמסומן בתשריט יתאפשר קו בניין צידי 0 מ' עבור קומת הקרקע בלבד.
2. במסלול חיזוק ו/או עיבוי, קווי הבניין מעל פני הקרקע יקבעו לפי הפירוט להלן:
 א. בחיזוק ו/או עיבוי בניין קיים, יותר בינוי בתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית תקפה או





בהתאם לקווי הבניין המפורטים בס"ק 1 לעיל - לפי המקל מביניהם. ב. במקרים חריגים, בהם לא ניתן למקם בתחום קווי הבניין המפורטים בס"ק 2 (א) 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 פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק: 1. לצורך תוספת המרכיבים המפורטים בס"ק 2 (ב) למעט מרחבים מוגנים - תותר חריגה לקווי הבניין הבאים: קדמי 3 מ', אחורי 4 מ', צידי 2 מ'. 2. לצורך תוספת מרחבים מוגנים ניתן להתיר חריגה לקווי הבניין הבאים: אחורי 3 מ', צידי 2 מ'. ג. לצורך מתקנים טכניים ומסתורי כביסה תותר חריגה של עד 30 ס"מ מקו הבניין בחזית שאינה קדמית.	
ה אדריכלות נסיגות נדרשות מקו חזית המבנה במסלול הריסה ובניה בלבד: 1. קומת הגג תוקם בנסיגה מקו חזית המבנה: א. 3 מ' נסיגה מקו חזית קדמית ב. 2 מ' נסיגה מקו חזית אחורית ג. במגרש פינתי: 3 מ' נסיגה מאחת החזיתות הקדמיות, ו-2 מ' נסיגה מהחזית הקדמית השנייה. ד. במבנים בני 8 קומות ומעלה, הממוקמים בצד הצפוני של רחובות מזרח-מערב, הנסיגה בחזית האחורית תהיה בשתי הקומות העליונות. 2. 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, ולפי שיקול הדעת של הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.	
ו מרתפים 1. יותרו עד 4 קומות מרתפי חניה, בתכנית מקסימלית של 85% מתחום המגרש, כך שלפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי (מעל ומתחת לקרקע), פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת הקרקע לכל עומקם. שטח זה יכול לכלול את שטח זיקת ההנאה, אם הוא פנוי מכל בניה. 2. מחסנים דירתיים יהיו בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ובמספר שלא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין. 3. בבניינים הכוללים מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע, יותרו בתת-הקרקע שטחי שירות לשימושים אלו. 4. זכויות עיקריות לתעסוקה בתת הקרקע: א. בבניין חדש בו לא נעשה שימוש בזכויות בניה בתת הקרקע לחניה, תותר תוספת שטח לשימוש תעסוקה בקומה תת קרקעית, בהתאם לתכנית תקפה. 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. 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.	

ז

זכות מעבר

זיקת הנאה למעבר הולכי רגל

1. במרווח הקדמי כהגדרתו בסעיף 1.9, תקבע זכות מעבר אשר תהיה ברוחב 3 מ' ובעומק 1.5 מ' כשקו הבניין הקדמי קטן מ-3 מ' ו/או ברוחב בו סומנה חזית מסחרית, יהיה רוחב זכות המעבר 100% מהמרווח הקדמי. ביחס לשטח זכות המעבר תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
2. תותר בניית קומות מרתף מתחת לזיקת הנאה, מתחת לעומק 1.5 מ'.
3. בתחום זיקת ההנאה (עד עומק 1.5 מ') רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות.

ח

עיצוב פיתוח ובינוי

קומת הקרקע

1. כללי

- א. 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 וכיו"ב) ו/או שימושי מסחר ותעסוקה בהתאם למפורט בס"ק 2 להלן.
- ב. על אף האמור בסעיף זה, במסלול חיזוק ועיבוי בניין קיים ניתן להותיר יחיד הקיימות בהיתר בחזית קומת הקרקע.

2. חזית מסחרית

- א. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית חובה למקם שטחי מסחר בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.
- ב. שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע יותרו מתוקף תכנית זו ברחובות המסומנים בחזית מסחרית. בשאר המגרשים תהיה אפשרות לשימושי תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לנושא זה.
- ג. הזכויות עבור שימושי המסחר והתעסוקה יהיו מתוך נפח הבניה המותר לפי סעיף 4.1.2 ב.
- ד. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית, חזיתות הבינוי כלפי הרחוב תהיינה בנויות בעיקרן מחומרים שקופים, אלא אם הדבר אינו מתאפשר ובאישור מהנדס העיר.
- ה. 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.
- ו. בחיזוק בניין קיים הפונה לרחוב המסומן בחזית מסחרית, בו ממוקמות דירות מגורים בחזית לרחוב, ניתן להסב שטח זה למסחר.
- ז. החזית המסחרית תהיה בצמוד לקו הבניין הקדמי לרחוב, או שקועה ביחס לחזית הקומות שמעליה כארקה ברוחב 3-4 מ', ששטחה יירשם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
- ח. לא יותרו שימושי מסחר הגורמים מפגעים סביבתיים (כגון רעש, סיכון, זיהום אוויר או זיהום מים).

3. סגירת קומת עמודים מפולשת במסלול חיזוק ותוספות:

- א. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת במסגרת חיזוק בניין קיים לשימושי מגורים, שטחי שירות לכלל הדיירים, תעסוקה או מסחר - בכפוף להוראות סעיף 4.1.2(ב).

ב. 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.



ט בינוי ו/או פיתוח

המרווח הקדמי

1. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו.
2. 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.

י בינוי

גובה קומות

1. גובה מינימלי לקומת הקרקע יהיה 4 מ'. באזור מגבלות הגובה יהיה גובה קומת הקרקע בשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. גובה מקסימלי לקומות מעל קומת הקרקע בבניינים חדשים - 3.3 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). לשתי הקומות העליונות - 4 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

יא בינוי

מרפסות

1. מרפסות יהיו בהיקף מקסימלי של 12 מ"ר ליחיד. תתאפשר תוספת של עד 3 מ"ר לצורך הקמת חזית ירוקה. התוספת תוקם על פי פרט שיוגדר בהנחיות המרחביות העירוניות, ובתנאי שהמרפסות עומדות בתנאי הבלטת המרפסות.
2. בנוסף לזכויות הבניה בתחום קווי הבניין, תותר הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% מהמרחק בין קו הבניין וקו המגרש.
3. בבניינים חדשים נדרש לשמור גובה מינימלי של 3 מ' בין חלקה התחתון של המרפסת הזיזית לבין מפלס הפיתוח בקרקע שמתחתיה. מרפסות שנמצאות בתחום זיקת הנאה יתאפשרו החל מגובה 4 מ'.

יב בינוי

בניה בקיר משותף

1. 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.

יג גגות

1. במפלס הגג העליון לא יותר כל שימוש עיקרי והוא יהיה שטח משותף. יש לשמור על גישה לשטח זה לכל דיירי הבניין.
2. ניתן למקם חדר טכני המשמש ליציאה לגג מחדר המדרגות ו/או למעלית הבניין ו/או לצרכים טכניים בלבד.
3. 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. 4. בבניין חדש לא יותר שימוש בגגות רעפים. 5. בבניין חדש לא תותר הרחבת הבניין בקומות עליונות כך שקונטור הגג או קומה עליונה יהיו גדולים מקונטור הקומה שמתחתיהם.	
מגבלות בניה לגובה 1. בתחום מגבלות הבניה לגובה המסומן בתשריט תכנית זו לא תותר בניה מעל הגובה הסופי המקסימלי מעל פני הים, הקבוע בנספח מגבלות גובה הבניה, לטובת שמירת המבטים מגבעת קוסלובסקי. 2. חריגה ממגבלות הגובה תתאפשר בשיקול דעת הועדה המקומית, לאחר בחינת נצפות וחתכים רלוונטיים. בכל מקרה, לא תתאפשר עליה מעבר לגובה הקבוע בתכנית על פי רוחב חלל הרחוב.	יד



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי בניין שניצל זכויות מכוח תכנית זו לחיזוק ו/או עיבוי, יחויב בשיפוץ הבניין הקיים.	6.1
6.2 ניהול מי נגר א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי (עילי ו/או תת קרקעי), פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת-הקרקע. ב. 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). ג. רק במידה ולא ניתן לטפל בכל מי הנגר בתחומי המגרש, תותר הפניית מי נגר למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב ושטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.	6.2
6.3 פיתוח ונוף א. רחבות היערכות לרכב חירום יוסדרו ככל הניתן במשותף למספר מבנים ומול כניסה לחניון. ב. עצים: 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 השקייה, ניקוז וכיו"ב. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים שיינטעו.	6.3
6.4 חניה א. תקן חניה למגורים ייקבע לעת הוצאת היתר בניה על פי התקן התקף. ב. כל החניות בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות. לא יותרו מתקני חניה רובוטיים ומכפילי חניה מעל פני הקרקע. ג. על אף האמור לעיל, תותר חניה עילית, שלא באמצעות מתקנים, בבניינים לחיזוק, בהם קיימת חניה עילית בהיתר, בתנאי שתותקן ותתחזק רצועת גינון לשיחים ועצים (גדר חיה) בעומק 1 מ' לפחות בתחום המרווח הקדמי, להסרת החניה מהמדרכה. ד. בכל המרתפים ניתן לאפשר התקנת תשתית לחיבור ישיר של חניות לטעינה חשמלית או התקנת עמדות לטעינה חשמלית. ה. כניסות ויציאות רכב ממגרשים - 1. לא תותר יותר מגישה 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. 2. בבניין חדש לא תותר גישה 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 לגישה רכב למגרש, ובאישור הגוף המפעיל את נתיב התחבורה הציבורית. 3. 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. 4. רמפות הכניסה לחניה לא יתחילו בתחום זיקת ההנאה, במדרכות ו/או תחום המיועד לתנועת	6.4



הולכי רגל ואופניים. ו. שימוש במתקני חניה יותר לפי האמור: 1. בבניינים העוברים חיזוק - כל עוד לא יבלטו מעל פני הקרקע, ולא בתחום המרווח הקדמי. 2. בבניינים חדשים - כל עוד ימוקמו בשלמותם בקומה תת קרקעית, כולל מיקום עליית וירידת הרכבים אליהם ומהם. ז. במגרשים בעלי גאומטריה / טופוגרפיה שאינה מאפשרת מיקום רמפה לכניסת רכבים לחניון תת קרקעי, רשאת הוועדה המקומית להתיר הקמת מעלית להורדת רכבים לחניון תת קרקעי ועמדת המתנה למעלית, שתמוקמה במיקום מוצנע מן הרחוב ולא בתחום המרווח הקדמי.	
--	--

6.5 סטיה ניכרת	
א. סגירת או קירוי מרפסות או מרפסות גג אסורה ותיחשב כסטיה ניכרת וכן הערה בלשכת רישום המקרקעין בעניין זה. ב. כל תוספת יח"ד שלא לפי הוראות תכנית זו תיחשב כסטיה ניכרת.	

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה על תחום זיקות ההנאה במגרש, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ז). ב. ככל שמבוקשים מספר שימושים בבניין, תנאי למתן היתר בניה יהיה הפרדת שימושים וכניסות ומניעת מטרדים.	

6.7 הליכים סטטוטוריים	
א. יובהר כי לוועדה המקומית נתון שיקול דעת בכל היתר בניה. 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.	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--



תוקפה של התכנית יפוג בתוך 10 שנים לאחר אישורה, אלא אם תוארך ע"י הוועדה המקומית. הוועדה המקומית תדון בתכנית טרם פקיעת תוקף התכנית, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 5 שנים בכל פעם, בכפוף לבדיקה פרוגרמטית על ידי מהנדס העיר, לגבי המענה העדכני לצרכי ציבור ביחס לתכנית זו.



טבלת הזכויות

טבלה 1 - זכויות ומגבלות לפי נספח נפח הבניה

קטגוריה 1		קטגוריה 2		קטגוריה 3		
חלל רחוב מתחת ל-17 (כולל)		חלל רחוב מעל 17 ועד 20 מ' (כולל)		חלל רחוב מעל 20 מ'		
בניין מדרום לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מצפון לרחוב	בניין מצפון לרחוב	
מספר קומות מקסימלי ¹		6 ק'		7 ק'		8 ק'
3 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	נסיגה בחזית קדמית בקומה העליונה ²
2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'	נסיגה בחזית אחורית בקומה העליונה
-	-	-	-	-	-	נסיגה בחזית קדמית בקומה שמתחת לעליונה
-	-	-	-	-	2 מ'	נסיגה בחזית אחורית בקומה שמתחת לעליונה

¹ בנוסף מותר חדר טכני ליציאה לגג ולצרכים טכניים, כמפורט בסעיף 4.1.2 (י"ג) בהוראות התכנית.

² במגרש פינתי תידרש נסיגה של 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2 מ' מהחזית הקדמית השנייה.