

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 503-0522060

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

תל-אביב

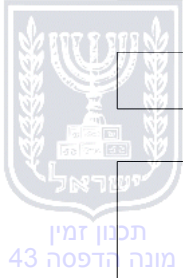
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

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

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

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

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

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

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

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת לרבות חיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א

38

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

503-0522060

מספר התכנית

3,234.580 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	182245
קואורדינאטה Y	664189

### 1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על כל תחום העיר גבעתיים

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

גבעתיים - כל תחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

תכנית זו חלה על כל תחום העיר גבעתיים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6144	מוסדר	חלק	525	520
6154	מוסדר	חלק	429, 435-438, 441, 444, 446-447, 452-453, 513-529, 531-563, 572-574, 581-586, 595-625, 627-633, 638, 641, 643-647, 649, 651-652, 655, 660-667, 680-683, 685-686, 698-701, 734-735, 744-745, 754-755, 757-759, 807-810, 820-823, 838-839, 846-851, 858-859, 898-899, 942-946, 953-955, 962-963, 971-972	855



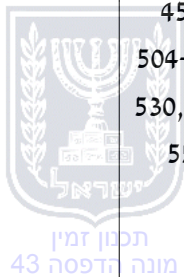
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6156	מוסדר	חלק	336-346, 349-370, 374-396, 402, 410, 415-416, 419-431, 433, 449-452, 460-461, 472, 476-477, 482-483, 490-493, 495-496, 498, 503, 509, 512-514, 519, 530, 543-545, 547, 559, 570, 577, 579, 581, 613-615	234, 470, 473, 480-481,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



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6160	מוסדר	חלק	22, 30, 37, 39-40, 58, 61-62, 65-66, 68, 72, 74, 79, 82, 84, 89, 101, 106-107, 117-120, 122, 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, 228-237, 239-241, 243, 245-246, 248, 251-254, 256-258, 262-270, 272-279, 284-285, 291, 294-295, 300-301, 306, 308-318, 322-325, 329-337, 340-342, 370-384, 386-410, 412, 414-432, 434-441, 443-448, 450, 452-457, 459-460, 462-463, 465-466, 468, 470-473, 477-478, 480-489, 491, 493, 496-516, 518, 521-525, 527, 529, 532, 537-560, 562-567, 569-622, 624-627, 629, 633-636, 638-639, 641-643, 646, 649-652, 656-664, 666-668, 670-678, 680-684, 686-703	4



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6161	מוסדר	חלק	10, 15, 21, 31-32, 34-35, 47, 49-50, 52, 59, 80, 82, 86-88, 90-91, 95-103, 108-111, 123, 125, 132, 135-136, 140, 150-151, 155-157, 168, 170-173, 176, 180, 185, 187, 190-198, 201, 203-204, 209-240, 242-281, 283-286, 288-335, 337, 339-340, 342-343, 346-405, 407-408, 410-455, 458-482, 490-496, 498-499, 534-535, 555-558, 560-567, 571-582, 604-609, 612-617	76, 166, 182, 202, 457, 484, 497, 504-508, 523-527, 530, 532, 547-548, 554, 569-570
6162	מוסדר	חלק	27, 30-33, 68, 70-110, 113, 115-116, 120-121, 125, 127-128, 133, 136-141, 143-144, 146-151, 156-157, 167, 176, 179-180	114, 122, 129, 134-135, 172, 175, 181
6163	מוסדר	חלק	62, 65-66, 91-142, 144, 149-150, 164, 166, 194, 197, 203, 207, 212-214	81, 87, 89, 143, 165, 167, 193, 195-196, 198
6164	מוסדר	חלק	140-181, 183-188, 202-222, 224-225, 227-228, 230-231, 235-247, 251-277, 279-282, 288-290, 301, 303, 306-313, 315, 322-324, 327-328	329



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6166	מוסדר	חלק	10-12, 15-18, 21-26, 40-41, 46, 54-57, 61, 71, 74-78, 90-92, 98-100, 109-116, 131-132, 135-137, 163-164, 187-195, 202-204, 207, 213, 216, 219-222, 225, 227, 229-230, 232, 236-239, 245, 251-252, 258-259, 261-263, 265, 268-269, 272, 278-279, 297-300, 304-307, 309-310, 315-319, 321, 324-325, 330-332, 335, 338, 343-346, 349-350, 355-364, 368, 371-374, 376-378, 407-408, 413-417, 422-423, 426, 430-433, 443, 446, 457, 460-469, 472-473, 475-476, 478-489, 503-507, 509, 512, 517-521, 523-530, 532-537, 539-548, 551-582, 584-585, 587, 589-595, 599-602, 608, 610-631, 634-660, 662-674, 677-680, 683-684, 686-689, 691-699, 701-703, 705-708	





מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6167	מוסדר	חלק	7, 17, 42-44, 46, 50, 52, 54, 81, 91, 94, 98, 100-109, 117-118, 121, 168, 176, 183-184, 186-190, 192, 194-199, 201, 207-208, 213-219, 221-222, 224-229, 231, 246-251, 253-257, 260-261, 263-265, 267-268, 272, 276-277, 279-280, 283-284, 287, 290-295, 298-302, 304-305, 307-312, 315-318, 322-335, 337, 339, 343-345, 348-354, 356-360, 362, 364-374, 376-379, 382-405, 407-414, 416, 418-422, 425-446, 448-462, 464-478, 480, 482, 484, 486-489, 491-500, 502-506, 509, 512-515, 520-521, 525-554, 556-563, 565-573, 578-581, 584, 586-616, 618, 620-621	99, 583, 585



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6155	מוסדר	כל הגוש	3, 59, 70-71, 73, 76-80, 89-104, 108, 114, 116-119, 122-123, 127-130, 132-138, 140-142, 148-156, 158, 163-164, 166, 170-171, 175-177, 261-285, 287-292, 294, 296-303, 305, 307-310, 316-326, 328, 330-331, 334-337, 339-366, 369-395, 399-413, 416-454, 458-515, 518, 520-538	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6168	מוסדר	כל הגוש	3, 10, 16, 24, 47-48, 67, 70, 125-132, 134, 136, 140, 147, 157, 177-178, 180-181, 183, 191, 194-202, 205-206, 208, 210-212, 226, 229, 231-232, 234, 236, 239, 244, 249-250, 255, 257, 264-265, 267, 269-277, 280, 283, 286-287, 289-290, 294-295, 297-299, 302-303, 305-306, 308-309, 311-312, 314-316, 319-320, 322, 324-329, 333-335, 340-343, 347, 349-352, 355-357, 360, 362-364, 366, 370-371, 373, 376-380, 384, 387-388, 390, 392-394, 398-403, 406-412, 416-424, 426-433, 437-447, 450-452, 454-455, 457-464, 468-472, 474-481, 485, 488-496, 498-499, 504, 506, 510-511, 515-517, 527, 530-536, 538-548, 550-552, 554-555, 557-558, 560-568, 570, 572-573, 579-580, 583-587, 589, 591-605, 607-616, 621-628, 630, 634-664, 667, 671, 673-685, 687-708, 710-718,	



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

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	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.	כפיפות	תמא/ 38
06/05/1960	1337	761	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 53
18/11/1965		1233	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 99 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 99
10/11/1966		1316	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 122 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 122
23/09/1965		1216	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 123 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 123
14/08/1969		1543	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 170 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 170
19/11/1970		1674	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 202 ממשיכות לחול.	שינוי	גב/ 202

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גב/ 258	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 258 ממשיכות לחול.	2119		19/06/1975
גב/ 385	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ 385 ממשיכות לחול.	3475		25/08/1987
גב/ מק/ 2002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 2002 ממשיכות לחול.	5169		24/03/2003

**הערה לטבלה:**

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלה 1 - טבלת זכויות לפי נספח נפח הבניה.	15: 34 28/04/2021	נעמה מליס	29/08/2019	1		מחייב	בינוי
לא	נספח נפח הבניה - מחייב לעניין: מספר הקומות; מספר, כיוון וגודל הנסיגות בקומות העליונות; מיקום וגודל הבלטת המרפסות.	15: 59 22/04/2021	נעמה מליס	20/04/2021	9	1: 250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מגבלות גובה בניה בתחום הנחיות מיוחדות	16: 08 22/04/2021	נעמה מליס	07/04/2021	1	1: 1000	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח מתחמי תכנון ותחומים לתכניות מפורטות	16: 13 22/04/2021	נעמה מליס	25/01/2021	1	1: 5000	רקע	מתחמי תכנון
לא		15: 54 28/04/2021	נעמה מליס	21/04/2021		1: 5000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43**1.8.2 יזם**

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

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

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43





תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 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 הפקדת תכנית זו ובלבד שהוא מתוכנן על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, והיתר הבניה שלו אינו סותר תכנית מאושרת.
בניין מגורים	מבנה המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית מאושרת.
בניין צמוד קרקע	מבנה שגובהו עד 3 קומות והוא כולל יחידת דיור אחת, או בית דו משפחתי בו שתי יחידות דיור זו לצד זו או זו מעל זו.
בניין קיים	בניין בנוי, שהיתר הבניה הראשון לו ניתן לפני החלטת ההפקדה של תכנית זו.
הריסה ובניה	הריסת בניין והקמתו מחדש בהתאם לתמ"א 38 על שינוייה.
חזית הבניין	המישור החיצוני הראשי של הבניין, לא כולל מרפסות, זיזים או גגונים הבולטים ממנו, או מישורים משניים, שקועים או מובלטים מהמישור הראשי.
חיזוק	תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים לבניין קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413.
חיזוק ועיבוי	חיזוק בניין כמשמעותו בתכנית זו תוך תוספת שטחי בניה בהתאם לתמ"א 38 על שינוייה.
חלל הרחוב	המרחב הפתוח בין הבניינים ברחוב, המחושב לפי רוחב זכות הדרך בתוספת השטח שעד קווי הבניין הקדמיים של המבנים כלפי הרחוב.
חניון ציבורי	חניון לשימוש הציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, שמקומות החניה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.
כיוון הרחוב	לעניין בחירת הקטגוריה המתאימה למגרש בנספח נפח הבניה, תמדד הזווית ביחס לצפון של קו ישר המחבר בין שתי פינות המגרש הפונות לרחוב. רחוב ייחשב בקטגוריה "מזרח-מערב" אם כיוונו ביחס לצפון מצוי בטווח שבין 45 ל-135 מעלות (כולל) (צפון-מזרח לדרום-מזרח) ובין 225 ל-315 מעלות (כולל) (דרום-מערב לצפון-מערב). רחוב ייחשב בקטגוריה "צפון-דרום" אם כיוונו ביחס לצפון מצוי בטווח שבין 135 ל-225 מעלות (דרום-מזרח לדרום-מערב) ובין 315 ל-45 מעלות (צפון-מערב לצפון-מזרח).
מגרש מדרוני	מגרש ששיפוע הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%.
מרווח קדמי	השטח שבין קו הבנין הקדמי וגבול המגרש, כולל המשכו עד לגבולות המגרש הצידיים.
מרפסת זיזית	מרפסת בולטת מקו חזית הבניין, ללא עמודים, מסגרת או כל תמיכה אחרת, שגובה האלמנט האופקי בה (מדוד מחלקה התחתון ועד פני הריצוף) לא עולה על 50 ס"מ.
מתחמי תכנון	מתחמים המסומנים בנספח "מתחמי התכנון".
נפח הבניה	הנפח הכלוא בין הקירות החיצוניים של הבניין, כולל שטח הקירות. נפח זה אינו כולל מרפסות.
קומת עמודים	חלל מכוסה תקרה בקומת הקרקע, שגובהו אינו קטן מ-2.20 מ', הכולל שורת עמודים אחת או יותר, המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז, מחסן וכד'. חלל זה יכול

מונח	הגדרת מונח
	שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו.
קטגוריית חלל הרחוב	הקטגוריה אליה משתייך בניין לפי נספח נפח הבניה.
שטח בנוי לשימוש ציבורי	שטח בנוי לשימושים ציבוריים כגון מעונות-יום, גני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה וכיו"ב, בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
שטח דירה	השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה, "קיר חוץ" יהיה קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוצה לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת, מחסן דירתי, גג מוצמד, גינה מוצמדת, שטח משותף או דירה אחרת. כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ. בדירה רב מפלסית יחושב השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה הכולל יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה. שטח מהלך מדרגות יחושב פעם אחת בלבד, לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים.
שטח פנוי במגרש	שטח המגרש שאינו מבונה או מקורה מעל הקרקע, לרבות שטח הנמצא מעל בנייה תת קרקעית, ולרבות שטח סלול או מרוצף או שטח המשמש לחניה.
ת"י 413	תקן ישראלי 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה, על שינויו.
תמ"א 38	תמ"א 38 על שינוייה.

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.**

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

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

- (א) התאמת כמות תוספת האוכלוסייה לתשתיות ולצרכי הציבור שניתן לספק בעיר;
- (ב) הנחיות לעיצוב אדריכלי, לנפח בינוי איכותי, לפיתוח מגרשי המגורים ולפתיחת המרווח הקדמי בחזית לרחוב;
- (ג) הנחיות לתכנון הרחובות, לשמירה על חופת העצים העירונית, לתוספת נטיעות ולצמצום המרחב המוקדש לכלי רכב פרטיים.
- (ד) מתן הוראות לחיזוק, חיזוק ועיבוי או הריסה ובניה של בניינים קיימים, שהיתר הבניה שלהם הונפק לפני 1980, כך שיעמדו בתקני בניה מעודכנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לעניין תוספת קומות, שטחי בניה ויחידות דיור, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וחניה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38;
2. הסדרת זכויות שהוגדרו בתכניות קודמות "לשיקול דעת הוועדה המקומית" במטרה להגביר את השקיפות התכנונית ולפשט את שיקולי מתן הזכויות.
3. הגדרת מתחמי תכנון וקביעת הוראות וזכויות בכל אחד מהם;
4. קביעת חזיתות מסחריות ברחובות ראשיים כמסומן בתשריט;
5. תוספת שימושים ציבוריים בקומות הקרקע של מבני המגורים;
6. קביעת הוראות להפרשת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל או להפקעה להרחבת דרכים;
7. תוספת פתרונות חניה במגרשי המגורים, תחת דרכים ובשטחים הציבוריים;
8. מתן מגבלות גובה בניה במרכז העיר על מנת לשמור על מבט פתוח לנוף מגבעת קוסלובסקי;

9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו ;  
10. קביעת הוראות למעקב ובקרה למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5 - 3
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5 - 3
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5 - 3
ציר הולכי רגל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4

#### 3.2 טבלת שטחים

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

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,279,923.57	100
<b>סה"כ</b>	<b>2,279,923.57</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תכנית זו אינה מבטלת שימושים מותרים בתכניות תקפות או שהותרו מכוח היתרי בניה.</p> <p>2. בבנייני מגורים יותרו, בנוסף לשימושים מותרים, בקומת הקרקע בלבד, גם השימושים הבאים:</p> <p>שימושים ציבוריים (חינוך, רווחה, קהילה, תרבות, דת וכיו"ב), מסחר, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים לרווחת הדיירים.</p> <p>3. בתת הקרקע יותרו, בנוסף לשימושים מותרים גם השימושים הבאים: שטחי שירות, שטחי אחסנה, חניה, חניון ציבורי, מתקנים ומערכות טכניים, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים לרווחת הדיירים.</p> <p>3.1 בתת הקרקע לא יותרו מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות תחולת התכנית</p> <p>1. תכנית זו קובעת זכויות והוראות בניה באיזורי העיר המסומנים בתשריט התכנית בסימון "יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת".</p> <p>2. תכנית זו חלה גם על המגרשים ביעודי דרך, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומאפשרת חניון ציבורי תת-קרקעי בתחומם.</p> <p>3. תוספת זכויות מכוח תכנית זו תינתן רק לבניינים קיימים שהיתר הבניה להקמתם הוצא קודם ל-1 בינואר 1980, או לבניינים קיימים שהיתר להקמתם ניתן לאחר המועד האמור ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו ע"פ ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר להקמתם. זכויות מכוח תכנית זו לא תינתנה לבניינים שת"י 413 פטר אותם מתחולתו.</p> <p>4. תוספת זכויות מכוח תכנית זו לא תינתנה במקרים הבאים (אזורים אלו מסומנים בתשריט התכנית ב"הנחיות מיוחדות" או "הנחיות מיוחדות ב"):</p> <p>4.1 לבניינים בתחום שסומן ב"הנחיות מיוחדות" לתכנון מתחם רחוב כצלסון, המיועד לתכנון בתכנית מפורטת אחרת.</p> <p>4.2 לבניינים במתחמי התכנון מסוג 3 (א', ב', ג' וכיו"ב), המיועדים להתחדשות עירונית מתחמית באמצעות תכניות מפורטות לפינוי-בינוי. זאת, למעט מקרים חריגים בהם ניתנה הסכמת הוועדה המקומית כי אין אפשרות לאחד את החלקה נשוא ההיתר לחלקה/ות גובלת/ות, מהטעמים הבאים:</p> <p>(א) בחלקות הגובלות ממוקמים בניינים שהיתר לבנייתם ניתן לאחר ינואר 1980 או שחוזקו בהתאם לת"י 413, ואין צורך לחזקם כנגד רעידות אדמה;</p> <p>(ב) צפיפות יחידות הדיור הבנויה בחלקה גבוהה במידה המונעת את שילובה בפרויקט לפינוי-בינוי.</p> <p>(ג) בחלקות בעלות גיאומטריה, טופוגרפיה או מאפיין אחר שאינם מאפשרים השתלבות במתחם לפינוי-בינוי.</p> <p>4.3 לבניינים במתחמי התכנון א', ב' ו-ג', המיועדים לשימור מרקמי באמצעות תכנית מפורטת</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>הכוללת נספח שימור.</p> <p>4.4 לבניינים בני 2 קומות ומטה שהשטח הבנוי בהם (ברוטו) אינו עולה על 400 מ"ר.</p> <p>4.5 לבניינים במתחמי התכנון 5א' ו-5ב' (המהווים מתחמים צמודי-קרקע).</p> <p>5. תכנית זו לא תחול על בניינים המיועדים להריסה על פי תכנית או צו בית משפט.</p> <p>6. תכנית זו לא תחול על בקשות להיתר שאושרו ע"י הוועדה המקומית עד ליום הפקדתה.</p> <p>7. הוועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו, אם השתכנעה, לפי המלצת מהנדס העיר, או מי מטעמו, כי במגרש קיים פוטנציאל לתועלת ציבורית כגון הפרשת קרקע לצרכי ציבור וכי ניתן לצרפו למתחם התחדשות עירונית מתחמית. במקרה זה יחולו במגרש זכויות והוראות הבניה התואמות את מתחמי התכנון מסוג 3.</p> <p>8. תכנית זו תהיה תקפה כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כל עוד תהיה תמ"א 38 בתוקף. במקרה של ביטול תמ"א 38 תהווה תכנית זו תב"ע עירונית מפורטת.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תכנית זו קובעת 3 מגבלות לזכויות הבניה המותרות מעל פני הקרקע, כך שהן תחושבנה לפי המצמצמת בין הגבלות אלו במצטבר:</p> <p>(א) תוספת יח"ד ביחס למס' יחה"ד הבנויות בהיתר - סעיף 4.1.2(ד);</p> <p>(ב) תוספת זכויות בניה - סעיף 4.1.2(ג);</p> <p>(ג) נפח הבניה המותר (הנובע ממספר הקומות המותר, מהתכסית בתחום קווי הבניין ומהנסיגות הנדרשות בקומות העליונות) - סעיפים 4.1.2(ה) - 4.1.2(ז).</p>	ב
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> תוספת זכויות בניה</p> <p>1. תכנית זו אינה מבטלת זכויות על פי תכניות תקפות. זכויות המותרות בשיקול דעת הוועדה המקומית שנקבעו במסגרות התכניות התקפות ינתנו בהתאם למגבלות הגובה, הנפח וקווי הבניין המפורטים בתכנית זו. לאחר מיצוי זכויות קיימות, יותרו זכויות נוספות כדלקמן:</p> <p>2. סך זכויות הבניה למגורים (שטח הדירות המצטבר בבניין) מכוח תכנית זו יהיה:</p> <p>2.1. בבניין חדש - עד יחס של פי 2.65 משטח הדירות המצטבר בבניין הבנוי בהיתר.</p> <p>2.2. בחיזוק ועיבוי בניין קיים - עד יחס של פי 2.0 משטח הדירות המצטבר בבניין הבנוי בהיתר.</p> <p>2.3. במקרה בו סך זכויות הבניה למגורים לפי סעיף זה קטן מן המותר בתכנית תקפה, יגברו הוראות התכנית התקפה לעניין הזכויות, אך מימושן יעשה, ככל הניתן, בהתאם לשאר המגבלות הקבועות בפרק זה.</p> <p>3. לסך הזכויות למגורים יינתנו זכויות בניה נוספות:</p> <p>3.1. בקומת הקרקע בלבד: זכויות בניה למסחר, למשרדים ו/או לשימושים ציבוריים, כמפורט בסעיף 4.1.2(ו).</p> <p>3.2. מתן זכויות בניה בתת הקרקע יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2(ח).</p>	ג



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
3.3. מתן זכויות בניה למרפסות יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2(ט).	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> תוספת יח"ד</p> <p>1. בבניין חדש - לא תותר תוספת יח"ד מעבר לפי 2.3 ממספר יחידות הדיור הבנויות במגרש בהיתר. במגרש בו בנויות בהיתר 4 יח"ד או פחות - יהיה מספרן המקסימלי פי 2.4.</p> <p>2. בחיזוק ועיבוי בניין קיים - לא תותר תוספת יח"ד מעבר לפי 1.8 ממספר יחידות הדיור הבנויות במגרש בהיתר.</p> <p>3. במקרים בהם קבוע בתכנית תקפה או בהיתר בניה מספר יח"ד העולה על האמור בס"ק 1 ו-2 לעיל, יהיה בתוקף הגדול מביניהם.</p> <p>4. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת ושארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p>	ד
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> נפחי בניה מעל פני הקרקע</p> <p>נפחי הבניה המותרים נובעים ממספר הקומות המותר (ס"ק 1 לעיל), מן התכנית המצויה בתחום קווי הבניין (ס"ק 2 לעיל) ומן והנסיגות הנדרשות בקומות העליונות (ס"ק 3 לעיל).</p> <p>1. מספר קומות וגובה הבניה</p> <p>1.1. מספר הקומות המקסימלי המותר במגרשים הכוללים שימוש למגורים מפורט בטבלה 1. שמונה הקטגוריות בטבלה 1, הקובעות את מספר הקומות המותר, נובעות מרוחב חלל הרחוב ומכיוונו (מזרח-מערב או צפון-דרום), כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>1.2. במקרה בו לא ניתן לקבוע את רוחב חלל הרחוב המאושר, כגון רחובות ללא מוצא, רחובות הפונים לשצ"פ או לשביל או התרחבות מקומית ומוגבלת בחלל הרחוב (כגון לרחבת חניה), יקבע מוסד תכנון את הנפח המותר לבניין לפי הנפח המותר לבניה בבניינים הגובלים בו.</p> <p>1.3. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בגובה המדרכה במרכז חזית המגרש כלפי הרחוב. במקרים חריגים (מגרש כלוא, מגרש הפונה ליותר מרחוב אחד, מגרש בעל גיאומטריה או טופוגרפיה חריגות וכיו"ב) רשאי מוסד התכנון לקבוע גובה אחר למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>1.4. במגרשים הממוקמים בפינת רחובות בעלי רוחב חלל רחוב שונה, יש לחלק את הבניין לשני נפחים, כל אחד מהם בגובה המותר לפי החתך הרלוונטי לרוחב חלל הרחוב אליו הוא פונה (בהתאם לסכמת נפחים במגרש פינתי בנספח נפח הבניה) ובהתייחס למפלס גובה המדרכה במרכז חזית המגרש לכל אחד מן הרחובות אליהם הוא פונה. לחילופין, או במידה ושילוב שני נפחים שונים אינו מתאפשר, ייעשה שימוש בחתך הנמוך מביניהם.</p> <p>1.5. במגרשים מדרוניים, בהם נמצאת הכניסה הקובעת לבניין בחלקו הגבוה של המגרש, תותרנה קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת, בהתאם לסכמת החתך העקרוני בנספח נפח הבניה.</p>	ה





יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>1.6. 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.</p> <p>1.6.1. הוראות סעיף זה לא יחולו במקרים חריגים, לגביהם ניתנה הסכמת מהנדס העיר, או מי מטעמו, כי אין אפשרות אחרת לניצול זכויות מותרות בתכנית תקפה, בכפוף להצגת בדיקות המוכיחות זאת. במקרה זה ינוצלו הזכויות מתכנית תקפה ללא תוספת קומות המצויה בשיקול דעת הועדה המקומית ולא יוספו זכויות מכוח תכנית זו.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>2. קווי הבניין מעל פני הקרקע</p> <p>2.1. קווי הבניין העיליים יהיו כדלקמן:</p> <p>(א) קו בניין קדמי - לפי המאושר בתכנית תקפות. במגרש שאינו גובל ברחוב יקבע מוסד תכנון לאלו מצדי המגרש יפנה קו הבניין הקדמי. על התחום שבינו לבין גבול המגרש יחולו הוראות תכנית זו ביחס למרווח הקדמי.</p> <p>(ב) קו בניין אחורי - 5 מ' עבור בניין עד גובה 6 קומות כולל (כולל קומות חלקיות); 5.5 מ' עבור כל בניין אחר. במגרשים שגודלם 550 מ"ר ומטה רשאית הועדה המקומית לאשר קו בניין אחורי 5 מ' עבור בניין עד גובה 7 קומות כולל (כולל קומות חלקיות) ובלבד שלא תותר כל בליטה לקו הבניין האחורי, כולל מרפסות זיזיות.</p> <p>(ג) קווי בניין צידיים - 3 מ'.</p> <p>במקטעים בהם ממוקמות חזיתות ראשיות של יחידות דיור לחזית צידית, יהיה קו הבניין 6 מ'.</p> <p>ככל ויוצגו בפני הועדה המקומית בדיקות המוכיחות כי אין אפשרות תכנונית ליישם קו בניין זה, היא רשאית להקטין את קו הבניין הצידי עד 3 מ'.</p> <p>(ד) תכסית הבניה המירבית מעל פני הקרקע תהיה 95% מהשטח המצוי בתחום קווי הבניין.</p> <p>2.1.1. ס"ק 2.1 מבטל את הוראות סעיף 6.1.2 (ס"ק ב') בתכנית גב/מק/2002 כך שלא תחול הגדלת קווי הבניין הצידי והאחורי ב-0.5 מ' עבור כל קומה נוספת מעל 5 קומות.</p> <p>2.1.2. לא יהיה שינוי בקווי בניין מאושרים במתחמי התכנון 5א' ו-5ב'.</p> <p>2.1.3. קו בניין לכיוון שביל או שצ"פ - 2.5 מ'; במקרים בהם נדרש הדבר, רשאי מוסד תכנון להגדילו עד 3.5 מ'.</p> <p>2.1.4. בבניין בעל חזית מסחרית כמסומן בתשריט יהיה קו הבניין הצידי 0 מ' עבור קומת הקרקע בלבד.</p> <p>2.1.5. מוסד תכנון רשאי להתיר, בכפוף לשיקול דעתו ובהליך של הקלה, חיבור מגרשים לבניית בניין בודד וביטול קווי הבניין בין המגרשים. החזית לרחוב של בניין חדש, שיוקם במקום בניינים קיימים, תדגיש את קצב הבניינים המקורי כלפי הרחוב באמצעות נסיגה/ות ברוחב 3 מ' לפחות ובעומק 2 מ' לפחות בחזית המבנה הקדמית.</p> <p>2.1.6. לא תותר הבלטת חלק בניין מעבר לקווי הבניין, למעט מרפסות זיזיות, כמפורט בסעיף 4.1.2 (ט) להלן, ולמעט חריגות מותרות בבניין לחיזוק ו/או עיבוי המפורטות בסעיף 2.2 להלן.</p> <p>2.1.7. סעיפים 2.1 (א) ו-2.2 (א) בתכנית גב/מק/519 (המרחיבים את תחום קו הבניין כך שיכלול מרפסות שנבנו בעמות מתן היתר הבניה מחוץ לקו הבניין) - לא יחולו ביחס לבניין חדש.</p> <p>2.1.8. ס"ק 2.1.6 מבטל את הוראות סעיפים 10 (א) בתכנית גב/מק/258 ו-2.2 (א) בתכנית גב/מק/496, המאפשרים הבלטת המבנה ב-1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי ו/או אחורי.</p> <p>2.2. קווי בניין מעל פני הקרקע בבניינים לחיזוק ו/או עיבוי</p>	ו

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>2.2.1. בחיזוק ו/או עיבוי בניין קיים, יותר בינוי בתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית תקפה או בהתאם לקווי הבניין המפורטים בס"ק 2.1 - לפי המקל מביניהם.</p> <p>2.2.2. במקרים חריגים, בהם לא ניתן למקם בתחום קווי הבניין המפורטים בס"ק 2.2.1 מרחבים מוגנים, מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק, אמצעי הנגשה ובטיחות ומעלית וחדרי מדרגות חדשים (מעלית וחדרי מדרגות הנדרשים לתנועה בבניין המוצע ואינם קיימים בבניין הקיים), תוכל הועדה המקומית להתיר את הבאים באמצעות הקלה:</p> <p>(א) לצורך תוספת המרכיבים המפורטים בס"ק 2.2.2 למעט מרחבים מוגנים - תותר חריגה לקווי הבניין הבאים: קדמי 3 מ', אחורי 4 מ', צידי 2 מ'.</p> <p>(ב) לצורך תוספת מרחבים מוגנים ניתן להתיר חריגה לקווי הבניין הבאים: אחורי 4 מ', צידי 2 מ'.</p> <p>2.2.3. לצורך מתקנים טכניים ומסתורי כביסה תותר חריגה של עד 30 ס"מ מקו הבניין בחזית שאינה קדמית.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>3. נסיגות נדרשות מקווי הבניין</p> <p>3.1. קומות עליונות בבניינים בני 6 קומות או יותר יוקמו בנסיגה מקו הבניין בחזית הבניין הקדמי לרחוב הגובל ובנסיגה מקו הבניין האחורי. הנסיגות יקבעו לפי הקטגוריה המתאימה לרחוב חלל הרחוב וכיוונו ביחס לצפון, בהתאם לטבלה 1 ולחתכי נספח נפח הבניה.</p> <p>3.2. במגרשים הממוקמים בפינת רחובות בעלי חלל רחוב בקטגוריות שונות ע"פ נספח נפח הבניה, יקבעו נסיגות כלפי כל אחד מהרחובות לפי החתך הרלוונטי לרחוב חלל הרחוב, לפי המתואר בסכמת נפחים במגרש פינתי בנספח נפח הבניה. לחילופין, או במידה ושילוב שני נפחים שונים אינו מתאפשר, ייעשה שימוש בחתך הנמוך מביניהם.</p> <p>3.3. בבניינים במגרשים מדרוניים הכוללים קומות הנמוכות מגובה הכניסה הקובעת, תתחייב נסיגה, שלא תפחת מ-3 מ', בכיוון המדרון, שתחל בגובה חופף לגובה הנסיגות בקומות העליונות של המבנה המקביל במדרון, בהתאם לסכמת החתך העקרוני בנספח נפח הבניה.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>נפחי בניה בתת הקרקע</p> <p>1. זכויות בניה בתת הקרקע</p> <p>1.1. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות הדרושים לתפקוד הבניין ולמקומות חניה לפי התקן הארצי התקף במועד הוצאת היתר הבניה. שטחי שירות אלו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית תקפה, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית התקפה ולגביהם קיימת חפיפה בינה לבין תכנית זו.</p> <p>1.2. מחסנים דירתיים יהיו בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובמספר שלא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין. לכל יח"ד יוצמד מחסן אחד בלבד.</p> <p>1.3. בבניינים הכוללים מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע, יותרו בתת-הקרקע שטחי שירות לשימושים אלו.</p> <p>1.4. זכויות עיקריות לתעסוקה בתת הקרקע:</p> <p>(א) בבניין חדש בו לא נעשה שימוש בזכויות בניה בתת הקרקע לחניה, תותר תוספת שטח לשימושי תעסוקה בקומה תת קרקעית אחת, שלא תחרוג מתכסית קומת הקרקע.</p> <p>(ב) לשימוש תעסוקה בקומה התת-קרקעית יש להבטיח תנאי אור ואוויר סבירים באמצעות בניית חצרות אנגליות, שרוחבן לא יפחת מ-2 מ' (נטו). החצרות האנגליות תהינה מגוננות ותחשבנה</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>כחלק מהשטח הפתוח במגרש, לרבות לעניין הוראות סעיף 6.3 לעניין נטיעת עצים.</p> <p>(ג) ניצול זכויות לשימושי תעסוקה בקומה התת קרקעית מותנה בשיקול דעת מוסד התכנון וכפוף לפרסום הקלה.</p> <p>1.5. בליטת חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע תותר רק בתחום קווי הבניין העיליים ושטחה יחושב כקומת בניין רגילה וייכלל במסגרת שטחי הבניה העל-קרקעיים המותרים.</p> <p>2. תכסית הבניה בתת הקרקע</p> <p>2.1. תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>3. קווי הבניין בתת הקרקע</p> <p>3.1. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו כדלקמן:</p> <p>(א) קו בניין תת קרקעי קדמי: 60% מקו הבניין הקדמי העילי. כשקו הבניין הקדמי העילי הנו 3 מ' או פחות, יהיה קו הבניין התת-קרקעי הקדמי זהה לו.</p> <p>(ב) שאר קווי הבניין התת קרקעיים יכולים להיות 0 מ', כל עוד נשמרה תכסית הבניה המקסימלית המותרת לפי ס"ק 2.1 לעיל. השטחים הלא-מבונים של המגרש ימוקמו ככל האפשר במרווחים הקדמי והאחורי (ולא במרווחים הצדיים).</p> <p>3.2. לא תותר בניה תת קרקעית בתחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כמפורט בסעיף 6.1. הוראה זו לא תחול על זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שמעליה קיימת בניה עילית, כגון קולונדה מסחרית.</p> <p>3.3. למרות האמור בסעיף זה, בחיזוק ו/או עיבוי בניין קיים, הבנוי בהיתר לפי קווי בניין מתכנית קודמת המאפשרים תכסית תת קרקעית גדולה יותר מהמפורט בסעיף זה, יחולו קווי הבניין התת קרקעיים המקלים.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הפקעות לצורך הרחבת דרכים</p> <p>1. ברחובות המפורטים להלן תידרש הפקעת רצועת קרקע בחזית המגרש כלפי הרחוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ברחוב עליית הנוער: רצועת קרקע ברוחב 3 מ'.</li> <li>- בדרך בן גוריון: רצועת קרקע ברוחב 3 מ' בצידה הדרומי.</li> <li>- בדרך יצחק רבין: רצועת קרקע ברוחב 2 מ' בצידה הדרומי.</li> <li>- ברחוב המעיין (מקטע הרחוב ממזרח לרחוב ניצנה): רצועת קרקע ברוחב 3 מ'.</li> <li>- ברחובות: משגב עם, דליה, הורדים, המאור: רצועת קרקע ברוחב 2.5 מ'.</li> <li>- ברחובות: סמטת נחל, המורד: רצועת קרקע ברוחב 2 מ'.</li> <li>- ברחובות: השומר, פטאי, דוד קלעי, מורדי הגטאות, סמטת אליהו, סמטת צור, אלומות, יצחק, ערד, הפלמ"ח, אפק, צפרירים, רוטברג, עין גדי, גבע, המפנה, רקפת, כלנית, רותם, נרקיס, אהרון שר, בן ציון ישראלי (מקטע הרחוב הניצב לרחוב השניים), קרית יוסף (ממערב לרחוב מנרה), לכיש (בין הרחובות הל"ה והפלמ"ח), ניצנה (בין הרחובות ארלוזורוב וגולומב), המעלות (בין הרחובות ז'בוטינסקי וכינרת וכן חלקות 533, 581, 319, 137, 509, 590 בגוש 6166): רצועת קרקע ברוחב 1.5 מ'.</li> </ul> <p>2. הוראות לגבי קו הבניין הקדמי במגרשים בהם מתבצעת הפקעה לדרך לפי ס"ק (1):</p> <p>2.1. קו הבניין הקדמי לאחר ביצוע ההפקעה ברחובות עליית הנוער, דרך בן גוריון ודרך יצחק רבין - יהיה אפס (0).</p>	ט



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>2.2. בשאר הרחובות המפורטים בס"ק (1), יוקטן קו הבניין הקדמי המאושר בהתאם לרוחב רצועת הקרקע שהופקעה. במגרשים שזכות הדרך הצמודה אליהם היא ברוחב 10 מ' או יותר, לא תידרש הפקעה ויחולו הוראות סעיף 6.1.2 ביחס לזימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>3. על מגרשים בהם נערכה הפקעה לצורך הרחבת דרכים לפי סעיף זה לא יחולו הוראות סעיף 6.1.2 ביחס לסימון זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p>
י	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> מרפסות</p> <p>1. בנוסף לזכויות הבניה בתחום קווי הבניין, תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמי כלפי הרחוב, בקומות ובכיוונים בהן מסומנות מרפסות בקטגוריה הרלוונטית בטבלה 1 ובנספח נפח הבניה.</p> <p>2. יותר להבליט מרפסות רציפות לרוחב כל החזית לרחוב, למעט מעל תחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>2.2. בבניינים חדשים נדרש לשמור גובה מינימלי של 6 מ' בין חלקה התחתון של המרפסת הזיזית לבין מפלס הפיתוח בקרקע שמתחתיה.</p> <p>2.3. את הגובה המינימלי כאמור בס"ק 2.2 ניתן להקטין בבניינים חדשים ל-4.5 מ', אם יהיה חלק זה של חזית הבניין, עד גובה חלקה התחתון של המרפסת התחתונה, שקוף וישמש לשימושים משותפים כגון מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים וכיו"ב. במקרה זה תותר חריגה מאיסור התקנת מרפסת בקומה שמעל קומת הקרקע לפי נספח נפח הבניה וטבלה 1.</p> <p>3. למרפסות בולטות מעבר לקו הבניין לפי סעיף זה לא ניתן יהיה להוסיף זכויות למרפסות מכוח תכנית תקפה או בחוקי ותקנות התכנון והבניה. במקרה ולא נוצלו מלוא הזכויות למרפסות מכוח תכנית תקפה, ניתן לנצלן בדרך של הסגת חזית הבניין אחורה מקו הבניין.</p> <p>4. סעיף 6.1.4.7 בתכנית גב/מק/2002 (המחייב שטח מינימלי של 50 מ"ר למרפסת גג בדירת גג) - בטל.</p>
יא	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> קומת הקרקע</p> <p>1. כללי -</p> <p>1.1. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב, כך שלכל אורך חלקה הקדמי לכיוון הרחוב או הרחובות הגובלים, בשטח שלא יפחת מ-30% משטח קומת הקרקע, לא תמוקמה דירות מגורים אלא שימושים משותפים בלבד (מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, מסחר, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטח לייעוד ציבורי וכיו"ב).</p> <p>1.2. חזיתות חלקים אלה של קומת הקרקע כלפי הרחוב תהינה בנויות בעיקרן מחומרים שקופים, אלא אם הדבר אינו מתאפשר ובאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p> <p>1.3. על אף האמור בסעיף זה, בחיזוק ועיבוי בניין קיים ניתן להותיר יח"ד הקיימות בהיתר בחזית קומת הקרקע.</p>

## 4.1

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

1.4. הוראות סעיף זה לא יחולו על מתחמי התכנון 5א' ו-5ב'.

2. חזית מסחרית -

2.1. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית חובה למקם שטחי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.

2.2. ניתן למקם שטחי מסחר בקומת הקרקע גם ברחובות שאינם מסומנים בחזית מסחרית מחייבת.

2.3. תוספת הזכויות למסחר היא בנוסף לסך זכויות הבניה למגורים, כמתואר בסעיף 4.1.2(ג), מונה הדפסה 43 תכנון זמין

וכפופה להוראות סעיף 4.1.2(ה) ביחס לנפח וגובה הבניה המותרים מעל פני הקרקע.

2.4. היקף שטח המסחר יכול להגיע עד תכסית קומת הקרקע, כל עוד יובטחו שטחי שירות (כגון מבואה, מדרגות, מעליות, כניסות רכב לחניון תת קרקעי) בהיקף הנדרש לתפקוד התקין של כל שימושי הבניין.

2.5. בחיזוק בניין קיים הפונה לרחוב המסומן בחזית מסחרית, בו ממוקמות דירות מגורים בחזית לרחוב, ניתן להסב שטח זה למסחר.

2.6. חזית קומת קרקע בה שולב שימוש מסחרי תהיה רצופה, ללא מרווחי צד בין הבניינים. בניינים לחיזוק ו/או עיבוי פטורים מחובת רציפות החזית המסחרית.

2.7. החזית המסחרית תהיה בצמוד לקו הבניין הקדמי לרחוב או שקועה ביחס לחזית הקומות שמעליה בין 3 ל-4 מ' כארקדה ששטחה יירשם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

2.8. חניה עבור שימושי מסחר תהיה בחלף חניה ולא בתחום המגרש.

2.9. לא יותרו שימושי מסחר הגורמים מפגעים סביבתיים (כגון רעש, סיכון, זיהום אויר או זיהום מים), בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

3. במגרשים בייעוד הכולל מגורים ניתן לשלב משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע, לפי המפורט לעיל:

3.1. ניתן למקם שימוש זה עד היקף מחצית קומת הקרקע, כל עוד יובטחו שטחי מבואה ושירות במיקום ובהיקף הנדרשים לתפקוד תקין של שאר שימושי הבניין.

3.2. תוספת הזכויות למשרדים היא בנוסף לסך זכויות הבניה למגורים, כמתואר בסעיף 4.1.2(ג), וכפופה להוראות סעיף 4.1.2(ה) ביחס לנפח וגובה הבניה המותרים מעל פני הקרקע.

3.3. המשרדים ימוקמו בחזית לרחוב, תוך שימוש בחומרים שקופים.

3.4. תנאי לשילוב שימוש כאמור בסעיף זה יהיה הצגת חו"ד סביבתית לפיה שילוב השימושים אינו יוצר הפרעה לשימושי המגורים.

4. סגירת קומת עמודים מפולשת

4.1. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת במסגרת חיזוק בניין קיים לשימושי מגורים, שטחי שירות לכלל הדיירים ו/או שימושים ציבוריים, תעסוקה או מסחר - בכפוף להוראות סעיף 4.1.2(י).

4.2. בכל מקרה יש להותיר שטחי מבואה ושירות (לתכליות כגון מחסנים, חדרי אופניים, פרי מונה הדפסה 43 תכנון זמין תשתיות וכיו"ב), במיקום ובהיקף הנדרשים לתפקוד תקין של הבניין, לדעת מהנדס העיר, או מי מטעמו.

5. תוספת שטח בנוי לשימוש ציבורי בקומת הקרקע

5.1. הוועדה המקומית רשאית להורות, בהתאם לשיקול דעתה, על הקצאת שימוש ציבורי בקומת הקרקע (כגון מעונות-יום, גני ילדים, תחנה לבריאות המשפחה וכיו"ב). בשיקוליה תתייחס

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>הוועדה בין השאר לגודל המגרש, למספר יח"ד המתווספות ולהיקף השטחים הציבוריים בסביבתו.</p> <p>5.2. החלק שיוקצה לשימוש הציבורי לא יפחת מ-50% מתכסית קומת הקרקע ויכלול, במידה ונדרש, עד 400 מ"ר חצר חיצונית, או מרפסת גג, פתוחות לשמיים, בצמוד ובזיקה תפעולית ישירה לשטח הבנוי לשימוש הציבורי.</p> <p>5.3. הורתה הוועדה המקומית על שילוב שימוש ציבורי בבניין כאמור בסעיף זה, יוקצו לשימוש הציבורי זכויות נוספות על אלו של שאר השימושים בבניין, ותותר חריגה מהוראות סעיפים 4.1.2(ד) ביחס לתוספת יח"ד ו-4.1.2(ה) ביחס למספר הקומות המקסימלי.</p> <p>5.4. לשימוש הציבורי תתוכנן ככל הניתן כניסה נפרדת מזו של יחידות המגורים.</p> <p>5.5. שטחים המיועדים לשימוש ציבורי ימסרו לידי הרשות המקומית ויירשמו על שמה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

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



<p style="text-align: center;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.1</b></p>
<p>מערכות טכניות, מתקנים מכפילי חניה, חצר משק בנויה וכיו"ב).</p> <p>4. מעקות</p> <p>(א) מרפסות הפונות לחזית המגרש לרחוב תכלולנה אדניות לצמחיה לפי הפרט המחייב המוגדר בהנחיות המרחביות העירוניות, כולל חיבור למערכת השקיה אוטומטית. בניית האדניות כאמור, לרבות חיבורן למערכת השקיה, תהיה תנאי למתן תעודת גמר לבניין. שטח האדניות יכלל בשטחים המותרים למרפסות.</p> <p>(ב) כל המעקות בבניין, בקומות שיש בהן שימוש עיקרי, יהיו בעיקרם שקופים (זכוכית, פרזול ונה הדפסה 43 תכנון זמין מונה הדפסה 43).</p> <p>5. גגות</p> <p>(א) במפלס הגג העליון לא יותר כל שימוש עיקרי והוא ירשם כרכוש משותף. יש לשמור על גישה לשטח זה לכל דיירי הבניין.</p> <p>(ב) ניתן למקם חדר טכני המשמש ליציאה לגג מחדר המדרגות ו/או למעלית הבניין ו/או לצרכים טכניים בלבד.</p> <p>(ג) מעקה הגג לא יעלה על 1.4 מ' מפני ריצוף הגג בנקודה הגבוהה ביותר ויסתיר את המערכות הטכניות במבט מפני הקרקע. לא תותר בניית או הצבת מתקנים טכניים מעל גובה זה, אלא בנסיגה מהמעקה שתבטיח את הסתרתם.</p> <p>(ד) בבניין חדש לא יותר שימוש בגגות רעפים.</p> <p>(ה) בבניין חדש לא תותר הרחבת הבניין בקומות עליונות כך שקונטור הגג או קומה עליונה יהיו גדולים מקונטור הקומה שמתחתיהם.</p> <p>6. מרחבים מוגנים</p> <p>לא תותר הפניית חלונות מרחבים מוגנים לחזית לרחוב או לשטח ציבורי, אלא אם יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס נסתר.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
<p>1. בניין שניצל זכויות מכוח תכנית זו לחיזוק ו/או עיבוי, יחוייב בביצוע פעולות השיפוץ הבאות:</p> <p>(א) פיתוח המגרש: תיקון, השלמה וצביעת גדרות, שערים, שבילים ומדרגות; פיתוח המרווח הקדמי; הסדרת מסתור אשפה; הסרת מתקנים וגדרות מאולתרים.</p> <p>(ב) חזיתות הבניין: שיקום חלקי בטון; תיקון חלקים מסוכנים; פירוק קירות מגן ככל שקיימים; חידוש קירות חוץ למראה אחיד; הסרת צינורות וחוטים מקירות החוץ והסתרתם.</p> <p>(ג) מרפסות: פתיחה או סגירה אחידים של מרפסות קיימות; איטום, הסדרת ניקוז וריצוף מחדש ככל שנדרש; החלפת והשלמת מעקות למראה אחיד.</p> <p>(ד) פתחים: השלמת ותיקון דלתות, חלונות, סורגים ומערכות הצללה למראה אחיד; ביצוע ספי חלון אחידים.</p> <p>(ה) מתקנים על החזית: התקנת מסתורים אחידים; הסדרת מזגנים, אינסטלציה חיצונית וצנרת במקום נסתר; הסרת אביזרים, פרטי-עזר, גגונים וסוככים מאולתרים.</p> <p>(ו) גגות: חידוש ושיקום גג משופע ככל שנדרש; איטום הגג; תיקון והשלמת מעקות גג ומרזבים.</p> <p>(ז) חזית מסחרית: תיקון, השלמת וחידוש ויטרינות למראה אחיד; הסדרת שילוט ומתקני הצללה למראה אחיד.</p> <p>2. מסמכים נלווים לבקשה להיתר בניה:</p>	

6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>(א) תשריט הפיתוח הנלווה לבקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו יוגש בקנה מידה שלא יפחת מ-1: 250 וגבולותיו יהיו לפחות עד אמצע המגרשים השכנים.</p> <p>(ב) לבקשה להיתר בניה תתלווה הדמיית הבינוי המוצע בתלת-מימד, על רקע סביבתו.</p>
6.3	מרתפים
	<p>1. בחלקי המרתף שמעליהם אין בינוי עילי ישולבו בתי-גידול מקומיים בגג המרתף, שנפחם (נטו) לא יפחת מסך כולל של 15 מ"ק/עץ. מלוא עומק בית הגידול ישולב בגג המרתף, כך שפני האדמה באדניות יהיו במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. מידותיו, אופן שילובו בגג המרתף ופתרונות הניקוז וההשקיה של בית הגידול יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. לחילופין, ניתן להתקין בתי גידול רציפים, בעומק שלא יפחת מ-80 ס"מ ובנפח שלא יקטן מ-10 מ"ק לעץ, לפי כמות העצים הנדרשת בסעיף 6.3, וביניהם בית גידול שטוח, המאפשר שתילת צמחיה נמוכה כגון דשא ושיחים. בכל מקרה יש להותיר את צד בית הגידול הפונה לרחוב ללא דופן בנויה תת-קרקעית.</p>
6.4	הוראות פיתוח
	<p>1. גדרות</p> <p>(א) גדרות בין מגרשים תהינה משותפות, כך שמחצית מרוחבן תהיה ממוקמת בכל אחד מהמגרשים.</p> <p>(ב) רוחב גדר לא יעלה על 20 ס"מ.</p> <p>(ג) גובה גדר בנויה לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>2. עצים</p> <p>2.1 כללי</p> <p>כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים במגרש, ובכל מקרה לא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת ההיתר.</p> <p>נטיעות ופרטי הבנייה עבורן יפורטו בתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תכלול סימון מיקום נטיעת העצים במגרש ו/או במדרכה, גודל בתי גידול - אם יידרש, פתרונות השקיה, ניקוז וכיו"ב. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר לבניין הוא ביצוע הנטיעות לפי הנחיות סעיף זה, לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.</p> <p>2.2 נטיעת עצים חדשים</p> <p>בנטיעה חדשה יש להעדיף צמחיה מקומית וחסכונית במים. עצים יהיו ככל הניתן בוגרים, רחבי צל ושאינם מלכלכים. לא יינטעו עצים אשר הפריחה שלהם אלרגנית או משחררים תרכובות אורגאניות נדיפות. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות ובניינים סמוכים וכו'.</p> <p>במרווח הקדמי ינטעו עצים רחבי צל בגודל מינימלי מס' 9, במידת האפשר ממין זהה לזה של העצים השתולים ברחוב. בשאר תחומי המגרש יינטעו עצים המותאמים לכמות האור והצל הספציפיים, בדגש על מינים שיסייעו לשיפור התנאים המיקרו-אקלימיים (למשל עצים בעלי צל</p>

6.4	הוראות פיתוח
	<p>משמעותי בקיץ לאזורי שהיה או עצים נשירים במרווחים בין-בנייניים צפופים).</p> <p>2.3. עצים בוגרים לשימור  עץ בוגר, המסומן כעץ לשימור, ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  קו בניין מעץ לשימור ("תחום העץ") יהיה בקוטר הנוף ולא יפחת מ-3 מטר ממרכז גזע העץ.  תחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בכל מסמכי הבקשה להיתר הבניה, בתיאום עם מחלקת גנים ונוף של העירייה.</p> <p>כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו, גזעו וצמרתו, יעשו בזהירות מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ עם פקיד היערות. בקשה להיתר בניה ו/או פיתוח הכוללת עצים לשימור בתחום המגרש תכלול פירוט האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, יוגש לאישור הועדה המקומית עדכון לנספח עצים בוגרים. אישור כאמור יינתן לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. יאסר שינוי סיווגם של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור.</p> <p>2.4. עצים בוגרים להעתקה  בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 (לפחות) בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שינקטו על מנת להבטיח את קליטתו באתר החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר לבניין המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>
	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי (עילי ו/או תת קרקעי), פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת-הקרקע.</p> <p>2. הטיפול במי הנגר יהיה כלל הניתן בתחומי המגרש ויכלול אמצעים לניצול, שימור, השתיית ו/או החדרת הנגר העילי לתת הקרקע לצורך העשרת מי התהום. תכנון הפיתוח יכוון את עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. נפח המים לטיפול יהיה שווה ערך לפחות ל 50% ממי הגשמים שנופלים על המגרש באירוע גשם בשכיחות של 20% (5:1 שנים).</p> <p>3. רק במידה ולא ניתן לטפל בכל מי הנגר בתחומי המגרש, תותר הפניית מי נגר למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב ושטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
	<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר לתוספת בניה או להקמת בניין חדש יהיה הצגת פתרון חניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להוראות סעיף 17 לתמ"א 38. פתרון החניה יענה על תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין בגין תוספת הבניה, והשלמת מקומות חניה, במידה ונגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

2. תקן החניה למגורים לא יעלה על 1 חניה ליחיד עד 120 מ"ר (כולל) ו-1.5 חניות ליחיד גדולה מ-120 מ"ר. תקן זה יחול הן על יחידה הקיימת והן על יחידה המתווספת. ביחס לשימושי אחרים יחול תקן החניה הארצי.

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

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

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

4. הוועדה המקומית רשאית להורות כי חניה נדרשת לפי תקן לשימוש אחד או יותר משימושי הבניין, לא תותר בתחום המגרש ותומר בהתקנת חניה בחניון ציבורי במרחק סביר, בתמורה לתשלום חלף חניה לקרן חניה עירונית.

5. חניון ציבורי -

5.1 הוועדה המקומית רשאית להקצות זכויות נוספות בתת-הקרקע לחניון ציבורי, שימוקם במרחק סביר מיחידה או מהשימושי האחרים אותם הוא משרת. סדרי החניה והתשלום בחניון הציבורי ייקבעו על ידי הרשות המקומית. בחניון ציבורי יותקנו גם חניות אופניים ואופנועים.

5.2 חניון ציבורי במגרשי מגורים - הוועדה המקומית רשאית להורות כי בבניין מגורים, במגרשי ששטחו עולה על 1 דונם, יותקנו חניות בנוסף לחניות הנדרשות לפי תקן עבור השימושי בבניין, כחניון ציבורי, במימון ולפי תעריפי קרן החניה העירונית, שירשם על שם הרשות המקומית כדין. במקרה זה תסומן סימון זיקת הנאה למעבר רכב לצורך גישה ושימוש בחלק הציבורי של החניון, וישולבו מערכות תנועת הולכי רגל אל ומן הרחוב. הערה בעניין החניון הציבורי תירשם בעת רישום הבית המשותף.

5.3 חניון ציבורי במגרשים ציבוריים - הוועדה המקומית רשאית להקצות זכויות במגרשים בייעוד דרך ומבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, לצורך התקנת חניון ציבורי תת-קרקעי ומערכות תנועת הולכי רגל אל ומן הרחוב. האמור בס"ק זה יחול גם על מגרשים בייעוד שטחים פתוחים, בתנאי ששטחם עולה על 2.5 דונם, ושהתכנית הבנויה (עילית ותת קרקעית) לא תעלה על 30% משטחם.

6. כניסות ויציאות רכב ממגרשים -

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

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

(ג) הוועדה המקומית רשאית לדרוש חיבור בין חניונים תת-קרקעיים שכנים ו/או שימוש משותף של שני בניינים או יותר בכניסות ויציאות רכב ממגרשים גובלים. החליטה הוועדה כאמור,



<b>6.6</b>	<b>חניה</b>
	<p>תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בשטח המיועד לשימוש משותף. הערה בעניין תירשם בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>7. שימוש במתקני חניה יותר לפי האמור:</p> <p>(א) בבניינים העוברים חיזוק - כל עוד לא יבלטו מעל פני הקרקע, ולא בתחום המרווח הקדמי</p> <p>(ב) בבניינים חדשים - כל עוד ימוקמו בשלמותם בקומה תת קרקעית, כולל מיקום עליית וירידת הרכבים אליהם ומהם.</p> <p>(ג) היתר שיכלול בקשה למתקני חניה יצרף חו"ד מקונסטרוקטור, יועץ בטיחות ויועץ חשמל לשימושים תכנוניים, ויציג הסכם התקשרות עם חברה מתחזקת לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.</p> <p>8. במגרשים בעלי גאומטריה / טופוגרפיה שאינה מאפשרת מיקום רמפה לכניסת רכבים לחניון תת קרקעי, רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת מעלית להורדת רכבים לחניון תת קרקעי ועמדת המתנה למעלית, שתמוקמה במיקום מוצנע מן הרחוב ולא בתחום המרווח הקדמי.</p>
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הכולל זכויות בניה מכוח תכנית זו הינו מימוש מלוא זכויות הבניה המוקנות והמותנות מכוח תכניות תקפות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 על תחום זיקות ההנאה במגרש וקביעת הסדרי תחזוקתו, כמפורט בסעיף 6.1.2.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה במקטעי הרחוב בהם נדרשת הפקעת דרכים לפי סעיף 4.1.2 (י"ב) יהיה ביצוע ההפקעה בפועל.</p>
<b>6.9</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	במקרה של איחוד חלקות קיימות, יוכן תשריט איחוד חלקות הכולל את כל החלקות המשתתפות באיחוד והשטחים בהן. תשריט זה יאושר ע"י הוועדה המקומית, בכפוף לפירסום הקלה בהתאם לסעיף 149 לחוק.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<p>1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה בניית אדניות לצמחיה במרפסות הפונות לחזית לרחוב, כמפורט בסעיף 6.1.4.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע נטיעות ו/או העתקת עצים, לפי הנחיות סעיף 6.4.2.</p>
<b>6.11</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. סגירת או קירוי מרפסות או מרפסות גג אסורה ותיחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. תירשם הוראה לעניין איסור סגירת מרפסות בתקנות הבית המשותף וכן הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בעניין זה.</p> <p>2. כל תוספת יח"ד, שינוי קו בניין, תוספת קומות ו/או תוספת גובה למבנה שלא לפי הוראות תכנית זו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>

**6.12**

**פרוגרמה לשטחי ציבור**

1. בתום 5 שנים מיום אישור תכנית זו, או לאחר מתן היתר בניה ל-2,000 יח"ד מכוח תכנית זו ו/או מכוחן של תכניות הכפופות לה או משנות אותה (המוקדם מביניהם), תערוך הוועדה המקומית בדיקה והערכה מחודשת של מרכיבי התשתיות הציבוריות הבאים:
  - (א) היצע השטחים הציבוריים ומוסדות הציבור בעיר;
  - (ב) מספר החניות שהתווספו בחניונים ציבוריים;
  - (ג) מספר החניות העיליות שנגרעו מן הרחובות בתחום התכנית;
  - (ד) היקף ופירוט מקטעי הרחובות שחודשו.
2. השתכנעה הוועדה המקומית כי היקף התשתיות הציבוריות, כאמור בס"ק 1, אינו מאפשר המשך מתן היתרי בניה מכוחה - תותלה תוספת יח"ד וזכויות מכוח תכנית זו עד למתן פתרונות לתשתיות הציבוריות.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוקף התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה.  
הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות.





## נספח בינוי

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

רחובות בכיווניות צפון-דרום				רחובות בכיווניות מזרח-מערב						
קטגוריה צפון-דרום 1	קטגוריה צפון-דרום 2	קטגוריה צפון-דרום 3	קטגוריה צפון-דרום 4 <sup>3</sup>	קטגוריה מזרח-מערב 1	קטגוריה מזרח-מערב 2	קטגוריה מזרח-מערב 3	קטגוריה מזרח-מערב 4 <sup>3</sup>			
חלל רחוב עד 15 מ' (כולל)	חלל רחוב מעל 15 ועד 17 מ' (כולל)	חלל רחוב מעל 17 ועד 20 מ' (כולל)	חלל רחוב מעל 20 מ'	חלל רחוב עד 15 מ' (כולל)	חלל רחוב מעל 15 ועד 17 מ' (כולל)	חלל רחוב מעל 17 ועד 20 מ' (כולל)	חלל רחוב מעל 20 מ'			
				בניין מצפון לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מצפון לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מצפון לרחוב	בניין מדרום לרחוב	
6 ק'	7 ק'	7 ק'	8 ק'	6 ק'	7 ק'	7 ק'	8 ק'	<b>מספר קומות מקסימלי<sup>1</sup></b>		
2.5 מ'	2.5 מ'	2.5 מ'	2.5 מ'	2 מ'	3 מ'	2 מ'	3 מ'	2 מ'	3 מ'	<b>נסיגה בחזית קדמית בקומה העליונה</b>
2.5 מ'	2.5 מ'	2.5 מ'	2.5 מ'	3 מ'	2 מ'	3 מ'	2 מ'	3 מ'	2 מ'	<b>נסיגה בחזית אחורית בקומה העליונה</b>
-	2.5 מ'	-	-	-	-	-	3 מ'	-	-	<b>נסיגה בחזית קדמית בקומה שמתחת לעליונה</b>
2.5 מ'	-	2.5 מ'	2.5 מ'	-	-	3 מ'	-	-	3 מ'	<b>נסיגה בחזית אחורית בקומה שמתחת לעליונה</b>
קומות 3 עד 5 (כולל)	קומות 3 עד 5 (כולל)	קומות 3 עד 6 (כולל)	קומות 3 עד 7 (כולל)	קומות 3 עד 5 (כולל)	קומות 3 עד 6 (כולל)	קומות 3 עד 6 (כולל)	קומות 3 עד 7 (כולל)	קומות 3 עד 6 (כולל)	קומות 3 עד 6 (כולל)	<b>קומות בהן מותרת הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין למרווח הקדמי<sup>2</sup></b>
קומות 2 עד 4 (כולל)	קומות 2 עד 6 (כולל)	קומות 2 עד 5 (כולל)	קומות 2 עד 6 (כולל)	קומות 2 עד 5 (כולל)	קומות 2 עד 5 (כולל)	קומות 2 עד 6 (כולל)	קומות 2 עד 6 (כולל)	קומות 2 עד 6 (כולל)	קומות 2 עד 6 (כולל)	<b>קומות בהן מותרת הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין למרווח האחורי</b>



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

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

<sup>3</sup> במגרש הקטן מ-550 מ"ר, הפונה לחלל רחוב מעל 20 מ', לא יחולו הקטגוריות "מזרח-מערב 4" או "צפון-דרום 4", אלא הקטגוריות "מזרח-מערב 3" או "צפון-דרום 3", בהתאמה.

