

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0464347

ח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

מחוז

תל-אביב

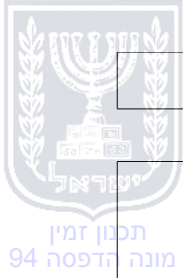
מרחב תכנון מקומי

חולון

תכנית מתאר מקומית

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

א. עיריית חולון יזמה תכנית זו במטרה לעודד את התחדשות המרקם הותיק בעיר באופן מבוקר.

התכנית מקדמת את התחדשות העיר תוך שמירה על איכות החיים בעיר. התכנית מאפשרת הרחבת השטחים והמבנים לצרכי ציבור במוקדים העירוניים, בהתאמה לגידול הצפוי בעיר. התכנית שומרת ומרחיבה את המרחב הציבורי ברחובות העיר ע"י קביעת חזיתות פעילות, זיקות הנאה והוראות נוספות הנוגעות לאיכות המרחב הציבורי. זיקת ההנאה במרווח הקידמי של החלקות מיועדת להרחבת המרחב הציבורי, כך שיינתן מענה טוב יותר מהקיים כיום לכלל משתמשי הרחוב, בדגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. מימוש התכנית יביא להגדלה משמעותית של תושבי העיר, ויש לאפשר הגדלה של המרחב הציבורי בהתאם לכך. התכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות (למעט תמ"א 38).

ב. מתחמים בתכנית

התכנית מסווגת את מגרשי המגורים בתחומה למתחמים מסוגים שונים, המסומנים בנספח מתחמי תכנון (לכל סוג מתחם זכויות בניה והוראות המותאמות למאפייניו):

ב 1. מתחמים להכנת תכניות מפורטות

ב 2. מתחמים להתחדשות מגרשית:

- רחובות ראשיים
- רחבי העיר
- מרקם לשימור
- מגרשים מיוחדים
- אזורי שמירה על תבנית הבניה

ב 3. מתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות ולחילופין התחדשות מגרשית.

ג. התכנית כוללת מסלולי התחדשות שונים:

- ג 1. פינוי בינוי באמצעות הגשת תכנית מפורטת, לפי סעיף 64(ב) בחוק התכנון והבניה:
 - הוגדרו מתחמים להכנת תכניות מפורטות, בהם מותרת הגשת תכנית מפורטת הכוללת פינוי בינוי.
 - נקבעה המסגרת הכללית בתוכה יקודמו התכניות המפורטות: גבולותיהן והשימושים האפשריים בתחומן.
 - בתכנון המתחמים להכנת תכניות מפורטות יינתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים של עצמם, ובנוסף יתרה מסוימת עבור ההתחדשות במסלולי היתר בניה.

ג 2. היתר בניה (הריסה ובניה מחדש / חיזוק מבנים קיימים):

נקבעו הנחיות ליישום התחדשות בהיתרים בתחום העיר חולון. תכנית זו הינה תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, אך תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של התמ"א. התכנית יוצרת התאמה לתנאי הייחודיים של העיר, וכוללת שני מסלולי היתר: הריסה ובניה מחדש, או חיזוק מבנים קיימים. מימוש ההתחדשות יהיה באחד משני המסלולים, ואז לא יחולו הוראות המסלול השני.

הוגדרו בתכנית מגבלות נפחיות לרבות:

- הגדרת מעטפת הבניה המירבית: מספר קומות, קווי בנין, נסיגות נדרשות ובלטות מותרות.
- הגדרת היחס בין הבנין לרחוב, ארקדות, זיקות הנאה ועוד.
- במסלול הריסה ובניה, קובעת התכנית זכויות בניה מירביות (מספר קומות ואחוזי בניה מירביים) במגרשי המגורים בתחומה, כאשר זכויות אלה כפופות למגבלות הנפחיות שקובעת התכנית. מודגש בזאת כי התכנית מגדירה את תקרת הזכויות המירביות שניתן לממש. ברחובות ראשיים ניתן לקדם בנייה משותפת בחלקות צמודות על פי זכויות והוראות הבניה הקבועות בטבלה 5, או לחילופין לבחור במסלול של תוספת זכויות וקומות תוך הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור או שטח בעל אופי ציבורי, כמפורט בהוראות התכנית ובהערות לטבלה 5.

יש לקרוא את ההוראות הרלוונטיות לכל מגרש, עפ"י המתחם אליו הוא שייך והמסלול שנבחר.

ד. תכנית זו אינה מונעת הגשת תכניות מפורטות בתחומה (גם מחוץ למתחמים להכנת תכניות מפורטות לאישור הועדה המקומית או המחוזית, לפי חוק התכנון והבניה).

ה. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות, ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללת או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

דברי הסבר לתכנית

ו. מימוש

ביצוע תכנית זו תלוי בהתארגנות וולונטרית של בעלי הדירות. התכנית תמומש בהדרגה, וכוללת בתוכה מערכת בקרה ומעקב. ניתן יהיה להתאים בהדרגה את התשתיות העירוניות והשירותים הציבוריים ולהביא לניצולם היעיל לאורך זמן.

הערות טכניות:

כתיבת התכנית נעשתה בפורמט מבא"ת 2006 באישור המבא"ת וזאת בשל מורכבות התכנית והפילוח לאזורים בנספח המתחמים.

פרקים 1-3 של הוראות התכנית מצויים בעמודים הבאים (עד עמוד 14).
פרקים 4 ואילך צמודים להוראות כקובץ נלווה ומצויים בעמודים 18 ואילך.
(בעמודים 15-17 ישנן הפניות בלבד להוראות פרק 4 ואילך).



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתח/619 תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחזוק מבנים
בפני רעידות אדמה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

505-0464347

מספר התכנית

7,551.645 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

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****חולון****קואורדינאטה X**

179000

קואורדינאטה Y

658300

1.5.2 תיאור מקום

שכונות ותיקות בעיר חולון: אגרובנק, קרית עבודה, גרין ועס, מפדה אזרחי, רסקו
א, רסקו ב, ג'סי כהן, נאות יהודית, נוח ארזים, קרית שרת מזרח, קרית שרת מערב,
נאות רחל, נוח רמז, שיכון ותיקים, נאות שושנים, תל גיבורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

שכונות שונות ברחבי העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

גלילית מחוז תל אביב



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
תמא/ 38	כפיפות	תמא/ 38 על שינוייה: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו. תכנית זו ערוכה מתוקף סעיף 23 לתמא/ 38	5397	2640		18/05/2005
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/ 71 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / א. הוראות תכנית תתל/ 71 / א תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
ח/ 1	שינוי	תכנית ח/ 1 על שינוייה: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. שאר הוראות תכנית ח/ 1 על שינוייה ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
ח/ 1 / 23	שינוי	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית ח/ 1 / 23 בכל המגרשים בהם ימומשו זכויות מכח תכנית זו.	5824	3637		26/06/2008
ח/ 528 / 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, שאר הוראות תכנית ח/ 528 / 1	6822	6250		22/06/2014

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				

הערה לטבלה:

1. תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות - תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות המאושרות החלות על השטח ממשיכות לחול.
2. תכנית זו תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של תמא/ 38.



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				איתן רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		איתן רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
עקרונות תכנון	מחייב		15	04/08/2021	דרורית לוי	12: 55 20/11/2022	הוראות התכנית פרק 4 ואילך	כן
מתחמי תכנון	מחייב	1: 5000	1	20/11/2022	איתן רונאל	12: 57 20/11/2022	נספח מתחמים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	08/11/2022	איתן רונאל	12: 59 20/11/2022		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	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027334	03-5014251	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		בעלים שונים		לא רלוונטי	חולון	ויצמן (1)		03-5027334		

(1) כתובת: כתובות שונות ברחבי העיר חולון.

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	איתן רונאל	40027	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים	ירושלים	הארזים	9 א	02-6512145	02-6518845	office@ronel-levy.com
אדריכלית	אדריכל	דרורית לוי	102361	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	drorit@ronel-levy.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נתן שלזינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

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
אחוזי בניה כוללים	אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע (המוגדרים בטבלה 5) כוללים שטחים עיקריים, שטחי שרות, גרעין, פירים, מרחבים מוגנים וכל שטח בניה מעל מפלס הכניסה, למעט שטח מרפסות.
דיור מכליל	דירות קטנות עד 65 מ"ר (שטח כולל), דירות להשכרה, יח"ד עם תקן חניה 0, דירות כגון זמין מיוחד דוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים, דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק.
חזית פעילה	חזית קומת הקרקע הכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, שימושים ציבוריים או שימושים בעלי אופי ציבורי.
מגרש עורפי	מגרש הנמצא בגב מגרש הפונה לרחוב ראשי.
מגרשים מיוחדים	כמסומן בנספח. מגרשים שיחודם מצדיק איסור הריסה ובניה מכוח תכנית זו, כגון: מגרשים בהם בניינים קיימים בגובה 5 קומות על עמודים ומעלה, מגרשים עם צפיפות גבוהה במצב נכנס, מגרשים סמוכים למטרדים סביבתיים משמעותיים.
מוקדים עירוניים	כמסומן בנספח. אזורים המיועדים להגשת תכנית מפורטת לפיתוח עירוני אינטנסיבי, מעורב שימושים. במוקדים אלה מוגבלות הזכויות בהיתרי בניה מכוח תכנית זו.
מספר קומות מירבי	מספר קומות הבנין כולל קומת קרקע וקומות חלקיות, לא כולל מתקנים על הגג.
מעטפת	מעטפת הבנין היא מגבלת הבניה המירבית, אשר מוגדרת על ידי מספר הקומות, קווי הבנין, נסיגות נדרשות, ארקדות ומגרעות בחזית. מגבלות המעטפת מחייבות לכל חלקי הבנין, לרבות מרפסות.
מרווח קדמי	המרחב שבין גבול המגרש לחזית הבנין בקומת הקרקע.
מרקם לשימור	כמסומן בנספח. מגרשים לשימור מרקמי בשכונת אגרובנק.
נסיגה בקומת גג	קו הבנין הקדמי, שרק מעבר לו מותר לבנות, בקומת הגג.
קו בנין קדמי	קו בנין בקומת הקרקע
קו בנין קדמי עילי	קו בנין בקומות א ומעלה
קו בנין תחתי	קו בנין מתחת לקומת הקרקע
קומת גג חלקית במסלול חיזוק ותוספות	תכסית קומת הגג החלקית תהיה עד 65% משטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה), או תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית, הגבוה מביניהם.
רחבי העיר	כמסומן בנספח. מגרשים בפנים השכונות, המחולקים לסוגים שונים ABCD, בעלי זכויות שונות.
רחובות ראשיים	כמסומן בנספח. מגרשים המיועדים לבניה אינטנסיבית עם חזית פעילה/מסחרית לרחוב.
שטח דירה	שטח דירה יכול לכלול ממ"ד (במידה וזהו פתרון המיגון בבנין), ולא יכול לכלול שטח מרפסות.
שמירה על תבנית הבניה	כמסומן בנספח. מגרשי בניה נמוכה המיועדים לשמירה על המרקם העירוני ותבנית הבניה בתחומם.
תכנית מאושרת	תכנית מתאר מקומית/ מפורטת מאושרת, לא כולל את תמ"א 38 על שינוייה.
תכנית צל	תכנית המתייחסת לסביבותיו של המגרש המתוכנן ומציגה היתכנות פיתוח בשטחים סמוכים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

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 המרקם הותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחזוק המרחב הציבורי בה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.

2. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבניה).

3. הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי (מתחמים להכנת תכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות) וקביעת מסגרת כללית בתוכה יקודמו התכניות:

- קביעת שימושים אפשריים.

- קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

4. התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון:

- קביעת הוראות לתוספות בניה למבני מגורים הטעונים חזוק, לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה.

- קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים קיימים הטעונים חזוק בפני רעידות אדמה והקמת מבנים חדשים במקומם וקביעת זכויות הבניה החדשות.

- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבנין: מספר הקומות, קווי הבנין ונסיגות נדרשות.

- קביעת הוראות לחניה.

- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבנין- קביעת חזית מסחרית/פעילה וארקדות ברחובות ראשיים בעיר.

- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור המרחב הציבורי.

- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכח תכנית זו, במצבים מסויימים בלבד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	2 - 8, 10 - 60
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

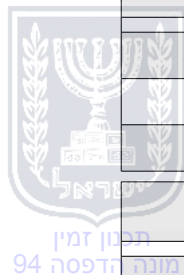
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
הנחיות מיוחדות ב	עירוני מעורב	3, 18
ציר מערכת הסעת המונים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
ציר מערכת הסעת המונים	עירוני מעורב	12, 14, 58
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
תחום השפעה	עירוני מעורב	3 - 5, 10 - 18, 26 - 28, 31 - 40, 42, 44 - 48, 51 - 58

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,697,504.64	88.69
עירוני מעורב	853,891.44	11.31
סה"כ	7,551,396.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	ראו נספח להוראות התכנית
4.1.2	הוראות
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	ראו נספח להוראות התכנית
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

6. הוראות נוספות

6.1 הליכים סטטוטוריים

ראו נספח להוראות התכנית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ראו נספח להוראות התכנית





4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות. 2. לאורך רחוב ראשי - שימושי חזית פעילה כקבוע בהגדרה
4.1.2	הוראות
א	תחולת התכנית: 1. תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' - תיקון 109 (תשע"ו-2016) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38. 2. התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.5.2005. 3. תכנית זו אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה על פי תכנית מאושרת או צו בית משפט. 4. על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 38/3א גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12, 13, 14 שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית. בנוסף יחול גם כל האמור בנספח מספר 2 של תמ"א 38 - נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה. 5. זכויות הבניה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן. 6. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו - ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו. 7. תכנית זו חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושרות), אך איננה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם. תכנית זו אינה פוגעת באפשרות לממש זכויות לפי תכנית מאושרת ובהתאם להוראות החוק. 8. על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו, במסלול הריסה ובנייה בלבד, במקרים הבאים: א. בקטגוריית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים, בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית. ב. במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות על פי הוראות תכנית זו. במקרה כזה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים. ג. מבני "רביעייה" - מבנים שהנם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור.



רחובות ראשיים עם חזית פעילה (כמסומן בנספח המתחמים)

ב

בהיתר להריסה ובניה מחדש:

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת - בטלים.
2. מעטפת הבנין
- קווי בנין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: עד 10 קומות (או עד 12 קומות במגרשים מעל 1000 מ"ר, כמפורט בסעיפים 8-9 להלן ובהערות לטבלה 5).
3. לא תותר הריסה ובניה מחדש שמגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5 (והערה X לטבלה).
4. תקרת הזכויות נקבעת על פי גודל המגרש.
5. במגרשים פינתיים הכניסה לחניון תהיה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
6. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.
7. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:
 - 7.1 תותר בנייה משותפת בעד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מירבי.
 - 7.2 זכויות הבנייה בכל מגרש יוגדלו בהתאם לסכום שטחי המגרשים.
 - 7.3 הבנין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז'2) בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ויבנה בהינף אחד.
 - 7.4 החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבנין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.
 - 7.5 תותר בניה על קרקעית בקו בנין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.
 - 7.6 בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש 'קדמי'), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש 'עורפי') יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.
 8. במקרים של איחוד חלקות על ידי תכנית איחוד וחלוקה למגרש בגודל של מעל 1,000 מ"ר, תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה תחויב הפרשת שטח מבונה לצורכי ציבור בהיקף של 30% משטח המגרש, או הפרשת מגרש לצורכי ציבור, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, ויקבעו הוראות עיצוב אדריכלי לנושא שבירת המאסה ונסיגות. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות, קהילה ומשרדי עירייה.
 9. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצה בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.
 10. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצדי או האחורי, הכל בשיקול דעת הוועדה המקומית.





11. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.

12. חזית פעילה :

12.1 בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה. שטח החזית הפעילה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ- 15% מזכויות הבניה במגרש.

12.2 מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם קיים מסחר בתכנית מאושרת, ו/או בהתאמה לנסיבות המגרש.

12.3 גובה הארקדה יהיה בין 4.00-4.50 מ'.

12.4 במרווח הקידמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרוחב.

12.5 בכל בנין תהא כניסה נפרדת למגורים.

בהיתר לחיזוק ותוספות :

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים :

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.

2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).

3. תותר תוספת של קומה מלאה אחת וקומת גג חלקית על הבנין הקיים, על פי ההגדרה בסעיף 1.9.

4. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.

5. קווי בנין לתוספות הבניה : לפי טבלה 5.

ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.

6. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.

7. ארקדה קיימת תישמר פתוחה, וישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד תכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.

8. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש ועד לקו הבנין הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.



רחבי העיר (כמסומן בנספח המתחמים)

בהיתר להריסה ובניה מחדש :

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש באזורים השונים (A B C D) בתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת – בטלים.

2. מעטפת הבנין

קווי בנין : כמפורט בטבלה 5. גובה בניה : 6-10 קומות.

3. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.

4. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מהאמור בטבלה 5.





5. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר.

6. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, על פי ההוראות הבאות:

6.1 תותר בנייה משותפת של עד 2 מגרשים בלבד. אם שטחם הכולל קטן מ-1 דונם, ניתן לבנות במשותף יותר משני מגרשים, עד שטח מצטבר העובר את סף 1 דונם.

6.2 שטח מגרש מינימלי יקבע לפי השטח המצרפי של המגרשים.

6.3 הבנין יתוכנן כבנין אחד (למעט האמור בסעיף 4.1.2 ז), בהיתרי בניה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד) ויבנה בהינף אחד.

6.4 החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבנין התחתיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.

6.5 תותר בניה על קרקעית בקו בנין צדדי 0 (קיר משותף). בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות משותפים.

6.6 בהצמדת מגרש המצוי במתחם רחובות ראשיים (מגרש 'קדמי'), למגרש המצוי במתחם רחבי העיר (מגרש 'עורפי') יקבל המגרש העורפי קומה נוספת על האמור בטבלה 5, ותוספת זכויות בניה של עד 65% משטח המגרש כקבוע בהערה לטבלה. הכניסה לחניון המשותף תהיה במגרש העורפי. תירשם בחניון זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

7. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.

8. במגרשים בהם קיים בפועל או מאושר מסחר בקומת הקרקע, רשאי מוסד תכנון לחייב חזית מסחרית.

בהיתר לחיזוק ותוספות:

מוסד תכנון רשאי להיתר חיזוק ותוספות באזורים השונים (A B C D) בתנאים הבאים:

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.

2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).

3. תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית על הבנין הקיים, על פי ההגדרה בסעיף 1.9.

4. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.

5. קווי בנין לתוספות הבניה: לפי טבלה 5.

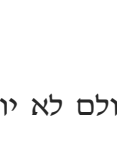
ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.

6. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.

7. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.

8. במגרשים בהם קיים בפועל או מאושר מסחר בקומת הקרקע, רשאי מוסד תכנון לחייב חזית מסחרית.



	ד מרקם לשימור (כמסומן בנספח המתחמים)	
	בהיתר להריסה ובניה מחדש: מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים: 1. זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו על פי מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת - בטלים. 2. מעטפת הבנין - קווי בנין: כמפורט בטבלה 5. גובה בניה: עד 8 קומות 3. לא תותר הריסה ובניה מחדש במגרש ששטחו קטן מ- 400 מ"ר. 4. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר. 5. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2. ח. בהיתר לחיזוק ותוספות: מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים: 1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת. 2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע). 3. תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית על הבנין הקיים, על פי ההגדרה בסעיף 1.9. 4. יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר, וכן תוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות. 5. קווי בנין לתוספות הבניה: כמפורט בטבלה 5. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שכו בנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת. 6. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2. ח.	
	ה מגרשים מיוחדים (כמסומן בנספח המתחמים) בהיתר להריסה ובניה מחדש: מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים: 1. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף (לרבות זכויות לחדרים על הגג באם ישן), ללא תוספת זכויות מכוח תכנית זו. 2. גובה הבניה יהיה על פי תכנית מאושרת. 3. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור. 4. קווי בנין: כמפורט בטבלה 5 5. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.	

**בהיתר לחיזוק ותוספות :**

מוסד תכנון רשאי להיתר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים :

1. תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.
2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה, לפי הוראות סעיף 4.1.2 ט (בניה בקומת קרקע).
3. תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית על הבנין הקיים, על פי ההגדרה בסעיף 1.9.
4. קווי בנין לתוספות הבניה : כמפורט בטבלה 5.
- ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. שינוי מקו בנין קדמי, קדמי עילי ואחורי לבניית ממ"ד יהווה סטייה ניכרת.
5. בשטח מגבולו הקדמי של המגרש תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5.
6. תמהיל וגודל דירות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח.



ו

שמירה על תבנית הבניה (כמסומן בנספח המתחמים)**בהיתר להריסה ובניה מחדש :**

מוסד תכנון רשאי להיתר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף (לרבות זכויות לחדרים על הגג באם ישנן), ללא תוספת זכויות.
2. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור.
3. גובה הבניה יהיה על פי תכנית מאושרת.
4. קווי בנין : לפי תכנית מאושרת.

בהיתר לחיזוק מבנים :

מוסד תכנון רשאי להיתר חיזוק ותוספות בתנאים הבאים :

1. יותר חיזוק של המבנה, זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת בתוקף (לרבות זכויות לחדרים על הגג באם ישנן), ללא תוספת זכויות.
2. תותר תוספת ממ"ד לכל יחידת דיור.
3. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.
4. קווי בנין לתוספות הבניה : לפי תכנית מאושרת.



ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבנין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 ובלבד שקו הבנין הקדמי והקדמי העילי של הממ"ד, יהיו בהמשך לחזית הבנין הקיים. קו הבנין האחורי לממ"ד יהיה עד 3 מ'. לא יותר שינוי מקו בנין קדמי לבניית ממ"ד.

ז

הוראות בינוי

1. בחיזוק ותוספות, במגרשים בהם גודל המגרש מאפשר זאת, ניתן יהיה לבנות אגף נוסף בתחום קווי הבניין בתכנית זו בחלופה לתוספת הקומות על הבניין הקיים. האגף ייבנה בצמידות לבנין הקיים, ובשטח של יתרת הזכויות שלא מוצו.



 2. במגרשים מעל 1,800 מ"ר, ובמגרשים שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ' (שהנם חלקה אחת או בנייה עם קיר משותף של חלקות צמודות), בהריסה ובניה, יותר פיצול בינוי למבנים נפרדים, ותידרש הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, לבחינת הצורך בהתאמות עיצוביות כגון: אופן פיצול הבניה, קיטוע החזית למקטעים קצרים וכדומה. המרווח בין המבנים יהיה בהתאם לקו הבניין הצדדי ותותר הוספת קומה מעל הקבוע בטבלה 5, וללא תוספת זכויות, למעט, ככל שיידרש, זכויות לשטחי שירות בהיקף עד 10%.	
מספר וגודל דירות  1. בהריסה ובניה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ: 20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר; 40% יחידות דיור בינוניות, ששטחן בין 75-90 מ"ר; 20% יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 65 מ"ר. 2. שטח יחיד חדשה לא יפחת מ- 50 מ"ר. 3. בחיזוק ותוספות, מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת, וככל שאין קומה טיפוסית - בקומה העליונה בבניין הקיים. 4. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.	ח
בניה בקומת הקרקע 1. <u>בניה בקומת הקרקע בהריסה ובניה מחדש</u> 1.1. לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ"ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבנין, ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חניה אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית מאושרת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ- 100 מ"ר. 1.2. תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. בשיכונים טוריים - ראו סעיף יב' להלן. בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי - ראו סעיף יג' להלן. 1.3. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה). 1.4. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי. 2. <u>סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספות</u> 2.1. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו. 2.2. שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה. 2.3. תותר בניית דירות בקומת העמודים בתנאים הבאים (במצטבר): - גובה קומת העמודים תואם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה. - הדירות ייבנו בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. בשיכונים טוריים - ראו סעיף יב' להלן. בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי - ראו סעיף יג' להלן.	ט

2.4. לפחות 50% משטח הקומה יוקצה לשימוש כל דיירי הבנין. השטח המשותף יכלול לובי, ושימושים כגון חדר מדרגות, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה וכדומה. החללים הפתוחים המשותפים (כדוגמת לובי) ימוקמו ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב, ליצירת חזית פעילה. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ובבניינים הכוללים חזית מסחרית קיימת, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל- 30% ולא פחות מ 100 מ"ר. 2.5. המרווח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשה זיקת הנאה). 2.6. לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב, למעט במתחמים לשמירה על תבנית הבניה ובמתחמים לשימור מרקמי.	
מרפסות 1. בחיזוק ותוספות, תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 14 מ"ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תכנית זו (קווי בנין, נסיגות נדרשות). 2. בהריסה ובניה מחדש, תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 14 מ"ר לדירה (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תכנית זו (קווי בנין, נסיגות נדרשות). 3. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד.	י
גובה קומה 1. גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.50-3.00 מ' ברוטו. 2. גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4.00-4.50 מ' ברוטו.	יא
שיכונים טוריים 1. במבני שיכונים טוריים בני שלוש קומות ומעלה, במסלול חיזוק ותוספות, בשיקול דעת הוועדה המקומית, ובכפוף לביצוע פרסום כמפורט בסעיף 6.1 להלן, יותרו ממ"דים ליחידות דיור להן אין חזית צדדית, בחריגה של 50% מקו הבניין הקדמי או האחורי. 2. בשני המסלולים (חיזוק ותוספות; הריסה ובניה) תותר הפניה של יחיד לחזית קדמית בקומת הקרקע, בתחום קווי הבניין בלבד (וממ"דים בחריגה אפשרית כאמור לעיל), ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין; הצמדת גינה תותר בחזיתות אחורית וצדדית בלבד, אלא אם מדובר במגרש הגובל ביותר מרחוב אחד, כאמור בסעיף יג'1 להלן.	יב
בניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי 1. יותרו דירות בקומת הקרקע, אך לא תותר הפנייתן לרחוב ראשי. הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית. 2. במגרשים פינתיים בקטגוריית רחוב ראשי, בהם חזית אחת פונה לרחוב שאינו ראשי, באותה חזית קו הבניין בקומת הקרקע יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית. 3. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבניין למרתף באחת משתי החזיתות ולא בשתייהן, בשיקול דעת הוועדה המקומית, ובלבד שיישמרו תכסית פנויה של 15% לפחות, אפשרות מעבר תשתיות ציבוריות ועומק אדמה גננית לנטיעות.	יג

זיקת הנאה	יד
1. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה ברשם המקרקעין. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהאמור בטבלה 5. 2. ברחבי העיר ובמגרשים מיוחדים, תרשם זיקת הנאה במרווח הקדמי, ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. 3. תחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות והמעברים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה. 4. יותרו עמודים בתחום זיקת ההנאה לתמיכת הקומות העליונות, בקו בניין קדמי 5 מ'. 5. ברחובות ראשיים, במגרשים פינתיים, תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים. 6. ככל שתתאפשר סגירת חורף בתחום זיקת ההנאה, תהיה זו פתוחה לציבור בכל עת ללא מגבלה, ותיבנה במרחק של 2 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי. ככל שתתאפשר סגירת חורף מתחת לארקדה יותר מעבר פנוי ברוחב שלא יפחת מ 1.50 מ' מקצה הסוכך ועד חזית הבנין בקומת הקרקע.	

4.2	יעוד לפי תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות נוספות
4.2.1	יעודי קרקע ושימושים ככל שתוכן במתחם תכנית מפורטת, שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו: מגורים ודור מכליל, מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה, ובריאות, מוסדות ממשל, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש. עד לאישור תכנית מפורטת כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות ולהוראות תכנית זו.
4.2.2	הוראות מתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות (כמסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות נוספות ובנספח זכויות בניה) 1. במתחמים אלו רשאי מוסד תכנון להתיר קידום התחדשות באחד משני מתווים: התחדשות מגרשית כמפורט בפרק 4.1 ובטבלה 5 לתכנית, או על ידי הכנת תכנית מפורטת במתחם. 2. בכל אחד מהמתווים יחולו התנאים הרלוונטיים הקבועים בתכנית זו, ולעת מימוש אחד מהמתווים, השני יבוטל. 3. זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו להתחדשות מגרשית לא יחשבו כזכויות רלוונטיות למצב המאושר לעת קידום תכנית מפורטת, שכן אינן זכויות מוקנות. 4. ככל שתקודם התחדשות מתחמית במתחמים אלו, יינתן בהם מענה נוסף לצורכי ציבור. 5. על תכניות מפורטות שתקודמנה על פי סעיף זה יחולו כל ההוראות המפורטות בפרק עירוני מעורב, 4.3.2 א' סעיף קטן 2 בתכנית זו.

 עירוני מעורב	4.3
יעודי קרקע ושימושים	4.3.1
שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו: מגורים ודיור מכליל, מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה, בריאות, מוסדות ממשל, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש. עד לאישור תכנית מפורטת כל השימושים בהתאם לתכנית מאושרות.	
הוראות	4.3.2
מתחמים להכנת תכנית מפורטת (כמסומן בתשריט ובנספח זכויות בניה) 1. תנאי להיתר בנייה: הכנת תכנית מפורטת הכוללת פינוי בינוי (עד אשר תמומש תכנית מפורטת, יותר חזוק מבנים קיימים עפ"י הוראות סעיף 3 להלן). 2. התכנית תהיינה כפופות לעקרונות התכנון הבאים: 2.1 גבול התכנית יהיה בתוך גבולות המתחם המסומן בתשריט ובנספח המתחמים. ניתן יהיה להגיש תכנית על חלק ממתחם ובלבד שתוגש תכנית צל ויוכח כי ניתן יהיה לתכנן תכנית ראויה על החלק הנותר. גבול תכנית הצל ייקבע בשיקול דעת מוסד התכנון, ויכלול לפחות בלוק עירוני המוקף מכל כיוונו ברחובות (או לפי העניין, שביל או שטח ציבורי אחר המהווה תיחום ברור לבלוק). במקרה כזה גודל מינימלי לתכנית יהיה כ- 2 דונם. עם זאת, גודל מינימלי לתכנית מפורטת בשכונת תל גיבורים, בהתאמה למדיניות שאושרה לשכונה יהיה 1 ד'. 2.2 התכנית המפורטת תתייחס לנושאים הבאים: בניה לאורך צירי מתע"ן, כולל התייחסות לדיור מכליל ותקני חניה (לרבות התייחסות למדיניות חניה מחוזית), פיתוח מרחב ציבורי איכותי ונגיש, נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני, מיקרו אקלים והפחתת איי חום, עצים בוגרים, ניהול נגר עילי, פיתוח גגות של מבני ציבור כגגות מגוננים ו/או עם מתקנים פוטו-וולטאים, התארגנות אתר. 2.3 בתכנית מפורטת יינתן מענה לצרכי ציבור (בשטחי רצפה ו/או קרקע לצרכי ציבור), בהתאם לבדיקה פרוגרמטית ברמה שכונתית, אשכולית וכלל עירונית, כולל התייחסות להפקעה לצורך הרחבת דרך. 2.4 מוסד תכנון יהיה רשאי לדרוש ממגיש התכנית התייחסות לסביבה הקרובה שמחוץ לגבול התכנית לרבות הכנת תכנית צל לשטח זה. נושאי ההתייחסות יהיו יחודיים לכל מתחם ויקבעו ע"י מוסד התכנון לעת הכנת התכנית המפורטת. נושאים אלו יכללו בין היתר התייחסות לבינוי גובל, שטחי ציבור, מערכת הסעת המונים, מערך שבילי אופניים והולכי רגל, מוקדי שימור, קישוריות לשטחי ציבור וכיוצ"ב. 2.5 תכנית מפורטת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה, תקבע הוראות בדבר הגשת סקר היסטורי ו/או תכנית דיגום (לפי הענין) לרשות הסביבתית המוסמכת. 2.6 מספר הקומות, זכויות הבניה, ותמהיל השימושים יקבעו בתכנית המפורטת עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון. 2.7 תכנית מפורטת תכלול נספחים ומסמכי רקע ככל הנדרש לבחינת ההיבטים החברתיים, התנועה, בינוי, סביבה, מערכות ותשתיות סובבות, ניקוז ושלביות הכל על פי דרישת מוסד התכנון. 2.8 גודל יח"ד מינימלי יהיה 45 מ"ר (שטח כולל).	א

	עירוני מעורב	4.3
	3. על אף האמור, ניתן להוציא היתרי בנייה טרם אישור תכנית מפורטת במקרים הבאים: 3.1 חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת. 3.2 בניה לפי תכנית מאושרת, לרבות הרחבת דירות (במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרת), הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים (לפי התכנית המאושרת החלה), וכן תוספת מרפסות. 3.3 שימור, שיפוץ, תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדין, לצורך בטיחות או הנגשה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	בניין / מקום	מסלול הריסה ובניה										מסלול חיזוק ותוספות							
		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע (%) מכסימום	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מכסימום	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת מכסימום	קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים - רוחב רצועת זיקת הנאה)			קווי בניין עיליים (מטר)			תוספת קומות מעל הקיים	תוספת ליחיד קיימת (מ"ר)						
						צדדי	אחורי	קדמי	צדדי	קדמי	אחורי								
														קדמי עילי	קדמי (קומת קרקע)	קו בניין בקומת גג			
יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	600	485	425	10	3.00	7.50 (7.50)	6.00	3.00	4.00	3.00	3.00	2.70	3.00	עד 25 מ"ר כולל ממ"ד	1.65			
		800	535	425		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.70	3.00							
		1000	590	510															
		1200	645	510															
	רחבי העיר A	400	285	255	6	2.00	4.00 (2.00)	5.00	2.70	3.00	2.00	3.00	2.65	2.65					
	רחבי העיר B	400	335	255	7	2.00	4.00 (2.00)	5.00	3.00	4.00									
	רחבי העיר C	400	385	340	8														
	רחבי העיר D	400	485	425	10											3.00	5.00	6.00	3.00
	מרקם לשימור	400	385	340	8	3.00	5.00 (2.00)	6.00	3.00	4.00	3.00	3.00			לפי תכנית מאושרת	מגרשים מיוחדים			
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת			לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת

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.

הערות לשני מסלולי ההתחדשות:

- א. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.
- ב. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות.
- ג. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.
- ד. מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבנין.
- ה. קווי בנין מותרים בתת הקרקע: צידי ואחורי 0, ובלבד תישמר תכנית פנויה חדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש; קדמי 2.00 מ'. במגרשים להם יותר מחזית קדמית אחת, תחויב נסיגה של קו הבנין למרתף רק באחת מהחזיתות, בשיקול דעת הוועדה המקומית.
- ו. קו בנין קדמי לעמודים של ארקדה ברחוב ראשי יהיה 5.0 מ'.
- ז. תותר בניית מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ללא מגבלת קומות.
- ח. מספר וגודל הדירות יהיה כמפורט בהוראות התכנית (כמפורט בסעיף 4.1.2 ח).
- ט. במקרה של הפקעה מכוח תת"ל/ 71 א, קו הבנין הקדמי יהיה בהתאם לגבול החלקה טרם אישור התת"ל, או לפי תחום ההפקעה, הגדול מביניהם, ובכל מקרה לא יחרוג לתחום ההפקעה. זכויות הבנייה תהיינה משטח המגרש החדש (לאחר ההפקעה) לפי הקבוע בטבלה או לפי המעטפת, כאשר המעטפת גוברת.
- י. קווי הבנין המופנים אל כביש 20 (נתיבי איילון) במבנים הסמוכים לכביש (קו בנין צדדי או אחורי), יהיו בהתאם לקווי הבנין המאושרים או הקיימים בהיתר.
- יא. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.
- יב. במגרשים בהם קיים בין גבול המגרש הקדמי ובין הרחוב שביל, שצ"פ או שפ"פ, יותר בשיקול הוועדה המקומית שינוי בקו הבנין הקדמי עד לקו 0, בהתאם לנסיבות המקרה, ובלבד שתשמרנה הנסיגות היחסיות בקומת הקרקע והגג.
- יג. במבנה קיים, בגובה עד 3 קומות ברוטו, יהיה זה בשיקול דעת הוועדה המקומית, מבלי לגרוע משיקול דעתה בכלל הקטגוריות, אם להתיר את חיזוקו של המבנה או לחייב התחדשות במסלול הריסה ובניה.
- יד. **במתחמים להכנת תכניות מפורטות** יותרו: חיזוק מבנים קיימים והוספת ממ"דים, בקווי בנין לפי תכנית מאושרת; הרחבת דירות (במגרשים בהם חלה תכנית הרחבות מאושרת); הקמת חדר יציאה לגג או הרחבת חדר קיים (לפי התכנית המאושרת החלה); תוספת מרפסות; שימור; שיפוץ; תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים כדון, לצורך בטיחות או הנגשה.

הערות למסלול הריסה ובניה:

1. זכויות הבניה המירביות תהיינה על פי מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת בטלים.
 2. זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבניה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה.
 3. זכויות הבניה כוללות 25% שטחי שרות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שרות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים, ניתן לאשר שטחי שרות בהיקף נמוך מ 25%.
 4. לצורך מימוש התחדשות במגרש, תותר הפחתה של גודל המגרש המינימלי בשיעור של 10% מהשיעור המצוין בטבלה, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית (בקטגורית רחוב ראשי, הפחתה כאמור רק ביחס לגודל מגרש מינימלי של 600 מ"ר).
 5. בבניה משותפת במגרשים צמודים, תותר בניה בקו בנין צדדי 0 (בניה בקיר משותף) ובקו בנין אחורי תחתי 0 (חניון משותף). לא יותר קו בנין 0 אחורי עילי.
 6. בבניה משותפת במגרשים קדמי ועורפי, כאשר המגרש הקדמי ברחוב ראשי והמגרש העורפי ברחבי העיר, יקבל המגרש העורפי תוספת של קומה אחת ותוספת של עד 65% לזכויות הבניה.
 7. בקטגוריות רחובות ראשיים, רחבי העיר D ומרקם לשימור, קו הבניין הקדמי לקומת גג יחול על שתי הקומות העליונות של הבניין.
 8. ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב', סעיפים 8-9, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן:
- במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 660%.
- במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.
9. מגרש ברחוב ראשי, ששטחו קטן מ-540 מ"ר, וגובל במגרשים שכבר התחדשו או שאין היתכנות להתחדשותם, ולפיכך אינו יכול להתאחד עימם, יוכל להתחדש לפי זכויות הבניה והקומות של קטגוריה רחבי העיר D, כאשר יתר ההנחיות לפי קטגורית רחוב ראשי, על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון, ובתנאי של יידוע הציבור על פי סעיף 6.1 לתכנית.

הערות למסלול חיזוק ותוספות:

1. תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים על פי חוק, בכפוף להוראות קווי בנין לממ"דים בתכנית זו. בחיזוק מבנים יותר למקס רכיבי חיזוק, לא כולל ממ"דים, עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין.
2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, בנוסף לתוספת הקומות העיליות (גם אם היא בנויה מעבר לקו הבנין הקדמי הקבוע בתכנית זו).
3. קווי הבניין יהיו לפי האמור בטבלה זו, או לפי הבנין הקיים (בהיתר), הנמוך מבין השניים. למרות האמור בטבלה: מוסד תכנון רשאי לאשר בנית ממ"ד עפ"י קווי הבנין המפורטים בסעיף 4.1 בהוראות תכנית זו.
4. במקרה בו קווי הבניין מאפשרים תוספת קטנה מ-25 מ"ר לדירה, גוברים קווי הבניין.

6. הוראות נוספות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח, אשר תתייחס בין השאר להיבטי תנועה חניה ותימרוור (לרבות פריקה וטעינה במגרשים עם חזית פעילה), ניקוז, עצים בוגרים ונטיעות, פתרונות אדריכליים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, וכן התייחסות לחזית חמישית. 1.1. נספח תנועה יערך ע"י יועץ/מהנדס תנועה מוסמך בלבד. 1.2. תכנית פיתוח ונוף תערך ע"י אדריכל נוף. 2. היתר ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר יכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, הכוללת פירוט לפי סעיף 6.2 בהוראות התכנית. 3. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, במקרים הבאים בלבד: א. בניה משותפת בקו בניין צידי 0; ב. הוספת קומה למגרש עורפי בעת בניה משותפת עם מגרש קידמי; ג. "התאמות עיצוביות" כקבוע בסעיף 4.1.2 ז'2 בהוראות התכנית, הכוללות תוספת קומה למבנים; ד. הוספת ממ"דים בחריגה המותרת בתכנית מקו הבניין, במסלול חיזוק. ה. תוספת קומות במגרשים גדולים ברחוב ראשי שאינם נדרשים לתכנית איחוד וחלוקה. ו. התחדשות מגרשית במגרשים ברחוב ראשי ששטחם קטן מ-540 מ"ר וגובלים במגרשים איתם לא ניתן להתאחד. 4. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר. 5. לאורך רחוב המיועד לתנועת מתע"נ והעדפה לתח"צ - תיאום ואישור הרשות המוסמכת. 6. בקשה להיתר אשר תבקש לשנות את קו הבניין או להוסיף זכויות בנייה לעומת תכנית מאושרת, בתחום קווי הבניין של דרך מס' 20, תידרש לקבל את אישורה של המועצה הארצית (ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה). 7. תנאי להיתר בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, יהיה הגשת סקר היסטורי ו/או תכנית דיגום (לפי הענין) לרשות הסביבתית המוסמכת. 8. תנאי להיתר בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה - אישור משרד הבריאות. 9. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים נשלפים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. לא תותר החזרת עוגנים לתחום זכות הדרך של כביש 20 (נתיבי איילון). התקנת עוגנים בחלקות סמוכות לצירי מתע"נ יידרשו לאישור הרשות המוסמכת. 10. תנאי למתן תעודת גמר למגרש שאינו חלקה רשומה - פתיחת תיק תצ"ר להסדרת הרישום בקרקע.	

תכנית עיצוב	6.2
בקשה להיתר ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר, תכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שתיערך בתאום עם אדריכל העיר, ותאושר על ידי הוועדה המקומית, שתכלול: 1. העמדת מבנים, 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 קומת קרקע פעילה) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור, נספח תנועה וחניה, נספח ניקוז.	

6.2	תכנית עיצוב
	2. תכנון פיתוח ונוף, התייחסות לבתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עלי, חניית אופניים ורכב דו גלגלי. 3. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים, לרבות פירוט מערכות ומתקנים טכניים שימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית. 4. בבנינים הכוללים מסחר, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי: 4.1. פירוט כניסות למסחר, למגורים ולאזורי השרות, פירוט מפלסים וחומרי גמר של פיתוח השטח, גדרות ופרטים אופייניים. 4.2. פירוט בדבר ארקדה, שילוט, עיצוב חלונות ראווה, סגירות חורף, הסתרת מתקנים וכל מרכיב אחר שיש לו השפעה על המרחב הציבורי. 4.3. הצגת פתרונות למניעת מפגעים, לרבות אמצעים לפליטת אוורור מבתי אוכל, פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שומנים, פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת.

6.3	הערות לטבלת הזכויות
	1. מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה / בבניה החדשה המוצעת. 2. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

6.4	סטיה ניכרת
	1. מעטפת הבניין המוגדרת על ידי קווי הבניין, מספר הקומות והנסיגות על פי הוראות תכנית זו מהווה את המסגרת המירבית המותרת, וכל סטיה ממנה תחשב לסטיה ניכרת, למעט במגרשים שצורתם אי רגולרית ומגרשים חריגים. במקרים אלו רשאי מוסד תכנון להפחית עד 10% מן המרווחים הצדדיים והאחוריים, ובלבד שבוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה; וכן למעט אלמנטים לחיזוק מבנים (לא כולל ממ"דים) בחריגה עד 50 ס"מ מקווי הבניין. 2. זכויות הבניה המירביות על פי הוראות התכנית, מגדירות את מקסימום זכויות הבניה שניתן לאשר על פי תכנית זו. לא תינתן הקלה לתקרה זו, כל תוספת זכויות תהא סטיה ניכרת. 3. מגבלות המעטפת גוברות על אחוזי הבניה הפוטנציאליים, ואם לא ניתן לממש את אחוזי הבניה במסגרת מגבלות המעטפת, יופחתו אלה בהתאם. 4. כאמור בהערה 5 לטבלה 5, המרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבניין. הבלטתן מעבר לקווי הבניין תהווה סטיה ניכרת. 5. סגירת מרפסות שנבנו מכוח תכנית זו, צרופן לשטח הדירות ושימוש בשטחן לכל מטרה אחרת יהוו סטיה ניכרת להוראות התכנית.

6.5	חניה
	1. תקן חניה למגורים לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. 2. תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה, ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים: 2.1 ברצועה (המסומנת בנספח המתחמים) שרוחבה 150 מ' מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה: התקן לא יעלה על 1:0.6. אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0. 2.2. בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות (המסומנות בנספח המתחמים), התקן יהיה לפי התקן התקף, ולא יותר מ-1:1. ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, אזי תקן החניה לא יעלה על 1:0.8, או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך. 3. לשימושים מסחריים/בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי, ובכל מקרה לא מעל לתקן החניה התקף לסביבת מתע"ן. החניה לשימושים אלו תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות. 4. בבניינים לחיזוק ותוספות: 4.1 תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהלים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983. 4.2 לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב. 5. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש. עפ"י ההוראות המפורטות להלן: 5.1 קווי הבנין של החניון התת-קרקעי יהיו כמפורט בטבלה 5. 5.2 ברחובות הראשיים הכניסה לחניון תהא ככל הניתן מרחובות צדדיים ואחוריים. במגרש פינתי תהיה הכניסה לחניה מהרחוב הניצב לרחוב הראשי, ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים. 6. על אף האמור בסעיפים 1-5 לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה אם השתכנעה שאין דרך להתקין אותם על פי החוק והתקנות. 7. כניסות לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת ההנאה ו/או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. רמפת הירידה לחניון תתחיל מעבר לתחום זיקת ההנאה, או מקו הבניין בקומת הקרקע. 8. תקן החניה במתחמים לתכנון מפורט ייקבע במסגרת התכנון המפורט.

6.6	גגות
	1. לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בנין זולת המתקנים הבאים: - המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבנין, להלן "מגדלי המדרגות" - מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבנין כגון - חדרי מכונות מעלית/מיזוג

6.6	גגות
	אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, אנטנה מרכזית, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שידרש על פי כל חיקוק. 2. מתקנים הנדסיים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבנין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. במקרים אלה המתקנים ימוקמו כך שלא יהווה הפרעה בלתי סבירה לבניינים סמוכים. 3. גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים, יהיו לפי המינימום הנדרש להפעלתם, אך לא מעל 4.00 מ' מפני רצפת הגג. 4. שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח באורך של עד כפליים רוחב הפתח. 5. שטחם של חדרי מכוונות להפעלת מעלית/מערכות מיזוג אוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית כנחוץ להפעלתם התקינה. 6. תותר הקמת של מערכות שמש לחימום מים (או לכל מטרה אחרת) של כל הבנין או חלקו על גג החלקים הבנויים שעל גג הבנין, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי. 7. הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. 8. על גג החלקים הבנויים של גג הבנין, תותר הקמתם של מאגרי מים, של מנועי מזגנים מפוצלים ושל מתקני תקשורת ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי. 9. לא יוצא היתר בניה למבנים ולמתקנים על גג הבנין אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים ההנדסיים, לחדרים ולמתקנים ההנדסיים המשותפים כל הבנין.

6.7	סביבה ונוף
	1. במרווח הקדמי (בתחום שבין גבול המגרש לבין קווי הבנין התת קרקעיים לפחות), תישמר רצועת קרקע לנטיעות ולחלחול מי נגר. 2. ברצועות אלה ינטעו עצי צל - לפחות עץ אחד לכל 100 מ"ר מגרש. העצים ינטעו באדמה גננית שעומקה לא יפחת מ 1.50 מ'. 3. המבנים ייבנו לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה. 4. בבניה חדשה במרחק של עד 150 מ' מציר כביש מספר 20, יידרש מסמך סביבתי הכולל בדיקה סביבתית להיבטי זיהום אוויר ורעש ונושאים נוספים ככל שנדרש. המסמך יוגש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ולהתייחסותה.

6.8	ניהול מי נגר
	1. במגרשים תישמר תכסית פנויה חדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטחם. לא תותר התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע כחלופה לכך. 2. לא יותרו פתרונות ניקוז הכוללים הזרמת נגר לרצועת האיילון.

6.9	בנין לשימור
	הוראות תכנית ח/528 1 על תיקוניה חלות על כל המבנים בתכנית זו. למרות האמור לעיל, ההוראות לנושא זכויות וקווי הבנין במתחם לשימור (אגרובנק) יהיו כמפורט בתכנית זו.

6.10	בטחון ובטיחות
	1. לא תותר תוספת בניה כאמור אלא אם תכלול בתוכה מרחב מוגן לכל יחידות הדיור שנוספו לבנין וליחידות הדיור הקיימות במבנה. 2. למרות האמור לעיל, בבנין לחיזוק יותר פתרון מיגון אחר שיאושר עפ"י כל דין.

6.11	חשמל
	איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: 1. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' מהתיל הקיצוני. - קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח על 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. - מהנקודה הקרובה ביותר לארון הרשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני. - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני. 2. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מהכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך. 3. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת המספקת חשמל.

6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	באזורים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לא ינתנו היתרים לבניה לרבות מיתקנים, אלא באישור רשות תעופה אזרחית. 1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בתמ"א 2/4. 3. חלק מתחום התכנית נמצא בתחום מ"מ 1, 2 ו-3 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות פרק ז' סעיפים א, ב לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-2 לתמ"א. 4. תנאים להיתר: 4.1. תנאי להיתר בניה למבנה בכל תחום התכנית, שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית. 4.2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בכל תחום התכנית, שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.13	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), אלו יבוצעו עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.14	סקר עצים
	כל היתר בניה חייב בסקר עצים בוגרים.



7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

1. תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).
2. הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
3. תכנית זו תתממש בהדרגה.
4. הוראות מעבר עם פקיעת התכנית: בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.
5. הוראות מעבר עם אישור התכנית:
 - 5.1 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, בקטגוריות רחבי העיר A-D, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ושמירה על תבנית הבניה, יקודמו ויאושרו בהתאם למועד קליטת הבקשות, ללא צורך בהתאמתן להוראות התכנית:
 - א. בקשות שנקלטו לפני מועד פרסום ההחלטה לפי סעיפים 77-78 (24.2.2020) יקודמו בהתאם למדיניות שהייתה נהוגה באותה עת.
 - ב. בקשות שנקלטו לאחר מועד פרסום ההחלטה לפי סעיפים 77-78 יקודמו על פי התנאים שנקבעו בהחלטה.
 - ג. בקשות שנקלטו לאחר הפקדת התכנית יותאמו להוראות התכנית.
- 5.2 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, בקטגוריות רחובות ראשיים, יותאמו להוראות התכנית.
- 5.3 בקשות להיתר שנקלטו בוועדה המקומית, במתחמים להכנת תכנית מפורטת, לא יקודמו, למעט המפורט בסעיף 4.3 א סעיף קטן 3.
6. הועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשרותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.