



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' תא/3729 א
שם תוכנית: תכנית רובע 4

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת

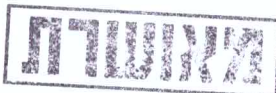
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3729 א תכנית רובע 4		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
17/04/2013	13-0005	החלטה 20
16/12/2015	15-0022	החלטה 6
18/05/2016	16-0012	החלטה 13
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה		
תאריך 07.04.2014 ישיבה מס' 2014003		
אשרה למתן תוקף ע"י וועדת משנה לעררים		
תאריך 9.2.17, 22.1.17, 13.1.16, 29.11.15		
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עידו גבולי, אדריכל	תאריך 23/5/18

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>3729 א</u>	תאריך <u>2.4.14</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>2.4.14</u> לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענות אישור	<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענות אישור
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
מנהל מינהל התכנון	



דברי הסבר לתוכנית

תכנית רובע 4 היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר (3, 4, 5-6). תכנית זו חלה על בנייני מגורים כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית בתחום שבין הרחובות בני דן בצפון, אבן גבירול ממערב (לא כולל החלקות לאורך רח' אבן גבירול), נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח ורחוב שאול המלך בדרום (לא כולל מתחם המע"ר הצפוני, מתחם 2000 ושכונת צמרת).

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו כמבנים לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650/ב ו/או בתכניות אחרות.

מצב סטטוטורי קיים:

בתחום רובע 4 חלות תכניות ראשיות משנות ה-40 של המאה ה-20: תכניות 50 ו-G על שינוייה, תכניות לבנייה נמוכה ("שיכונים") - 117, 196, 122, 398, 478 הכוללות מבני קוטגים ומבנים בבנייה נמוכה. כמו כן קיימות תכניות נקודתיות ומתחמיות בבנייה גבוהה.

במהלך השנים אושרו שינויים רבים לתכניות אלה הן בתכניות רוחביות והן בתכניות נקודתיות. בין התכניות הרוחביות: תכניות 763, 1738, (תוספת קומה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תכנית ס' (תוספת דירה על גגות בתים), תכנית ג' (בניית חדרי יציאה לגג) ועוד.

בשנת 1982 אושרה תכנית מתאר מפורטת "מ" החלה על בנייני מגורים בכל העיר (למעט באזורים בהם קיימת תכנית מיוחדת או תכנית עיצוב אדריכלי). התכנית עוסקת בין היתר בהסדרת זכויות בנייה למרפסות (ע"י הוספת 5%-7% לכל קומה בבניין) ומסדירה את זכויות הבנייה של רצף התכניות שקדמו לה אשר בין היתר הוסיפו קומה בתמורה להקמת קומת עמודים לצורך חניה.

זכויות הבנייה נקבעו ביחס לגודל מגרש ולרוחב רחוב בו הוא נמצא והינן בהיקף של 128% - 148% לפי סוג האזור.

גובה הבנייה המרבי עפ"י תכנית זו הינו 5 קומות על עמודים.

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו. מתחם זה הוא חלק מתכנית בניין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גדם והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-50-30 מתאפייין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.

בתחום רובע 4 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות שד' שאול המלך, אבן גבירול, שד' דוד המלך, דובנוב. הכרזה זו כללה התחייבות לשמירה על ערכיו האדריכליים של המתחם, תוך קביעת מספר כללים שפורסמו כתנאים להיתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה:

- שמירה על גובה הבנייה בהתאם לתכניות תקפות ערב ההכרזה.
- שמירה על הרצף והמקצב הבנוי תוך הימנעות מיצירת מגרשים גדולים המייצרים חריגה מנפחי הבנייה הקיימים.
- מתן הנחיות לעיצוב, חומרי גמר, התאמה לשפה אדריכלית המאפיינת את המבנים הקיימים בתחום זה.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

מצב מוצע:

מטרת התכנית היא קביעת סל זכויות מקסימלי לבנייה חדשה ולתוספות, אשר מחד תעודד התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ומאידך תבטיח שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

על מנת לפשט את הליכי הרישוי והתכנון, התכנית מגדירה מסגרת כוללת לזכויות בנייה ("סל זכויות") ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים, כגון תכניות בניין עיר נושאות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע ופראצליה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה השלד העירוני.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

כמו כן מבחינה התכנית בין בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. בבנייה חדשה, ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבנייה מתוך הצורך בעידוד בנייה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה, הגדלת היצע יח"ד חדש ומגוון, אפשרות לחניה תת קרקעית ובנייה בסטנדרטים משופרים.

בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש.

כמו כן, התכנית נותנת זכויות בנייה גם עבור תוספות בנייה ובנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים, הכל בהתאם להוראות התכנית.

מסמכי התכנית כוללים הוראות וכן תשריט ייעודי קרקע, ללא שינוי המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית רובע 4
1.1	מספר התוכנית	תא/3729 א
1.2	שטח התוכנית	כ-2,825 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התוכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>תל אביב יפו</p> <p>180349 קואורדינטה X</p> <p>665951 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכלולים ברובע 4. גבולות: בצפון: רחוב בני דן/רחוב הרב קוסובסקי במזרח: נתיבי איילון / דרך נמיר בדרום: רחוב שאול המלך במערב: רחוב אבן גבירול לא כולל חלקות הגבולות ברחוב אבן גבירול</p>
---	--

<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>תל אביב יפו</p> <p>חלק מתחום הרשות</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>נפה יישוב</p> <p>תל אביב-יפו</p> <p>רובע 4</p>
--	--

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלקי		
6107	מוסדר	חלקי		
6108	מוסדר	חלקי		
6110	מוסדר	חלקי		
6111	מוסדר	חלקי		
6212	מוסדר	חלקי		
6213	מוסדר	חלקי		
6217	מוסדר	חלקי		
7197	מוסדר	שלם		
7250	מוסדר	שלם		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי		

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי		

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.12.1940	1064	הוראות תכנית 50 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	50 על שינוייה
11.6.1964	1097	הוראות תכנית G על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו	שינוי	G
24.6.1982	3137	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	מ' על שינוייה
25.6.1989	3672	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ס' על שינוייה
21.4.1994	4208	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ג' על שינוייה
18.03.2003	5264	הוראות תכנית ע1 ממשיכות לחול בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששונות בתכנית זו	שינוי	ע' 1
16.4.2001	4978	הוראות תכנית ח' ממשיכות לחול בתחום התכנית	כפיפות	ח'
3.7.1997	4540	הוראות תכנית 2710 ממשיכות לחול למעט ההוראות ששונות בתכנית זו	שינוי	2710 מעליות
4.9.2008	5846	הוראות תכנית זו אינן חלות על בניינים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב'	כפיפות	2650 תכנית לשימור מבנים
3.7.1941	1112	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	117 צפ' מע' לפנקס
20.3.1941	1084	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	122 צפ' מז לפנקס
8.6.1949	19	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	196 שיכון הקצינים
20.6.1957	542	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	398 שיכון צמרת
8.5.1958	598	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	478 אזור יהודה המכבי
6.8.1975	2129	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	1738 בנייה מעל קומת עמודים
27.6.1963	1018	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	753 תוספת קומה ביהודה המכבי
14.2.1963	995	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	763 תוספת קומה במקרה של בנייה על קומת עמודים
30.10.1969	1570	הוראות תכנית רובע 4 לא יחולו בתחום תכנית 600 על שינויה.	כפיפות	600 כיכר המדינה
25.2.1965	1161	למעט הוראות ששונות בתכנית זו	כפיפות	567 חזיתות מסחריות
4.2.1965	1158	למעט הוראות ששונות בתכנית זו	כפיפות	568 חזיתות מסחריות
1.9.1966	1300	למעט הוראות ששונות בתכנית זו	כפיפות	569 חזיתות מסחריות
26.3.1963	1078	למעט הוראות ששונות בתכנית זו	כפיפות	570 חזיתות מסחריות
25.6.1970	1638	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	שינוי	1289
13.7.2015	7075	הוראות תכנית רובע 4 לא יחולו בתחום תכנית 3885.	כפיפות	3885

		בכל הנוגע לזכויות בנייה ייגברו הוראות תכנית זו ככל שאין בהן לגרוע מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית מאושרת.	שינוי	תכניות נקודתיות החלות על מגרש או קבוצת מגרשים וכוללות הוראות בינוי ועיצוב
		למעט הוראות ששוננו בתכנית זו. ההוראות בנושא הדרישה להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההוראה לקו הבניין הקדמי.	שינוי	תכניות להרחבת דרכים
18.05.2005	5397	תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 38
14.4.2010	6077		כפיפות	תמ"מ 5
30.10.2007	5731		כפיפות	תמ"מ 5/2
12.8.2010	6121		כפיפות	תמ"א 23 א'4
18.12.2006	5606		כפיפות	תמ"א 34 ב/3
16.8.2007	5704		כפיפות	תמ"א 34 ב4
25.5.1997	4525	על תחום תכנית זו חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמ"א 2/4
22.8.1976			כפיפות	תמ"א 18
18.7.2017	7546		כפיפות	תת"ל 70 א': רכבת קלה במטרופולין תל אביב - הקו הסגול - מקטע מזרחי
31.7.1983	5857		כפיפות	תמא 13
30.5.2002	5076		כפיפות	תמא 36/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורך תכנון עיר, מינהל ההנדסה עיריית תל אביב-יפו	23.5.2018		38		מחייב	הוראות התוכנית
		עורך תכנון עיר, מינהל ההנדסה עיריית תל אביב-יפו	23.5.2018	1		1:5,000	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר
	03-5216815	03-5217162	שדרות בן גוריון 68 תל אביב יפו						הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו

1.8.2 יזם בפועל

									לא רלוונטי
--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

									לא רלוונטי
--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	משרד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
	03-5216815	03-5217162	שד' בן גוריון 68 תל אביב - יפו					אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו

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

מונח	הגדרת מונח
התכניות הראשיות	תכנית 50 ו תכנית G
תכניות לבנייה נמוכה ("שיכונים")	תכניות מתחמיות בתחום רובע 4 - 117, 122, 196, 398, 478 בהן נקבעו מגרשים ששטחם 250-300 מ"ר בבינוי צמוד קרקע בבעלות אחת ובתים משותפים עד 3 קומות.
רחוב ראשי	רחוב בעל חשיבות במבנה הפיסי העירוני: ציר מסחרי, ציר פעילות, ציר תנועה וכד'. רחובות ראשיים הכלולים ברובע 4: פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ז'בוטינסקי, ויצמן.
מגרש גדול	מגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה
מגרש קטן	מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר (סיווג המגרש לפי גודל ייקבע לפי שטחו נטו לאחר הפקעות)
בניין מגורים	בניין המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית תקפה.
בניין טורי	בניין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבניין.
קוטג'	בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות הכולל יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו. בתחום התכניות לבנייה נמוכה.
בניין קיים	כל בניין הבנוי בפועל, או בניין שהיתר הבנייה הראשון לו ניתן לפני החלטת הפקדה לתכנית זו בתאריך 27.6.2011.
בניין חדש	בנין אשר אינו בניין קיים כאמור לעיל, ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, והיתר הבנייה שלו אינו סותר את התכנית המאושרת
קו חזית הבניין	המישור החיצוני של חזית הבניין, לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית, ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית - ייקבע קו החזית ע"י מהנדס העיר.
מפלס פני הקרקע	מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז חזית המגרש. במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, מדוד ממרכז חזית המגרש הפונה לרחוב זה. בבניין בעל יותר מאגף אחד / כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה לכל אגף / כניסה של הבניין בנפרד. במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ-1.2 מ', או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ-10%, או בכל מקרה של חילוקי דעות באשר להוראות סעיף זה, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.
קומת עמודים	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז, מחסן וכד'.
קומת עמודים חלקית	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, שגובהו מהרצפה עד תחתית התקרה 2.5 מ' ומעלה, שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולל לפחות יחידת דיור או יחידת עסקים אחת.
רצועה מפולשת	תחום הנסיגה בבינוי קומת הקרקע לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, בין קו הבניין הקידמי, לבין קו הבינוי של קומת הקרקע.
בניין עם מפלסים מפוצלים	בניין בו קומה טיפוסית בנויה במפלסים שונים שהכניסה אליהם מחדר מדרגות אחד
גג הבניין הקיים	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין קיים, שעליו נבנו בהיתר או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג, או לחילופין התוספת המותרת לפי תכנית זו. כאשר הבניין בנוי בשני אגפים או יותר שאינם במפלס אחד - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהאגפים.



המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה הטיפוסית בבניין, שעליו נבנתה או תיבנה קומת גג או חדרי יציאה לגג / עליות גג על פי תכנית זו.	גג תחתון (בבנייה חדשה או בתוספת בנייה)
הבנייה המותרת מעל מפלס גג תחתון (להלן "גג תחתון").	קומת / קומות גג
המפלס העליון של תקרת קומת הגג (להלן "קומת גג").	גג עליון
שטח למגורים בנוי או שייבנה על גג בניין קיים, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה שמתחתיו המחובר לדירה שמתחתיו במדרגות פנימיות ו/או מעלית פנימית, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.	חדר יציאה לגג
בנייה ו/או שטח הניתן לניצול בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.	עליית גג
בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, ואשר אושרה ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלב ביצוע אחד.	בניית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת
תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה.	חיזוק
כמסומן בתשריט, אזור שהוכרז על ידי אונסקו כאתר למורשת עולמית במרכז העיר, בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. מתוכו, החלק הכלול ברובע 4 תחום בין שדרות שאול המלך מדרום, אבן גבירול במערב, ציטלין בצפון ורחוב דובנוב במזרח. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יחולו על המבנים באזור זה הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.3 להלן.	תחום אזור ההכרזה
כמסומן בתשריט, תחום שטח המוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 ובהוראות תמ"מ 5 / 2 אשר חלות עליו הוראות הנוגעות לרום מפלסי קרקע מינימליים לשם הקטנת נזקי הצפות.	תחום פשט הצפה של נחל הירקון
ועדה מקומית לתכנון ובנייה או רשות רישוי.	הועדה המקומית
בנייה שנבנתה על פי היתר בנייה כדין.	בנייה קיימת

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



2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע על ידי יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
- ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
 1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים / מסחרית).
 2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע / עמודים).
 3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478:
 - א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.
 - ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.
 4. בתחום אזור הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים). חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
 1. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 1.1.1980:
 - א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
 - ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.



- ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.
- ד. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478:
- בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים - תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
 - בקוטגים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית זו.
2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 1.1.1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.
- קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ונוסף הוראות לשיפוצם.
 - קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
 - קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
 - קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
 - ביטול תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.
 - שינוי תכניות ראשיות 50 ותכנית G על שינוייהן.
 - התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.
 - התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	כ-2,825 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאושר (+/-)	מצב קיים + מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
			תוספת יח"ד בהיקף של 5,100***	בנוי כ- 17,000* מאושר כ- 1,500**	מס' יח"ד	

*בנייני מגורים קיימים בפועל עד 5 קומות.

** לא כולל תכניות נקודתיות שאינן מרקמיות (תכניות לבנייה גבוהה)

***חושב לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

הערה: תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע והחלקות שנקבעו בתכניות הראשיות. תכנית זו אינה מגדירה תאי שטח.

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
			על פי תכנית מאושרת אחרת

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

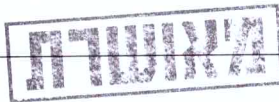
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%		על פי תכנית מאושרת אחרת	100%		על פי תכנית מאושרת אחרת

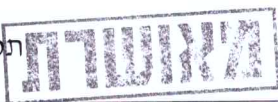


4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאוסרת אחרת	4.1
<p>הוראות התכנית הינן לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית מלאה או חלקית במגרשים באזורי מגורים או מגורים עם חזית מסחרית על פי תכניות מאוסרות. הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי מגורים נגזרות מתכניות מאוסרות. התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.</p>	
שימושים	4.1.1
<p>תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות, למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח(2) לפיו במקרה של סגירת קומת עמודים / קומה חלקית יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע.</p>	א.4.1.1
<p>בקומות המרתף:</p> <p>1. יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע.1.</p> <p>2. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו (בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ז' 3א).</p>	ב.4.1.1
<p>בתחום תכניות 567, 568, 569, 570, בחלקות אשר אינן כלולות ברחובות הכוללים חזית מסחרית ואינן כלולות במקבצי חנויות, ובאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את השימוש המסחרי בקומת הקרקע למגורים על פי ההוראות לקומת הקרקע בתכנית זו.</p>	ג.4.1.1
הוראות בנייה לבניינים חדשים	4.1.2
<p>1. זכויות הבנייה והוראות הבנייה נקבעו על פי סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינו ראשי, מיקומם ובהתייחס לתכניות לבנייה נמוכה, כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.</p> <p>2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטגים, כהגדרתם בתכנית):</p> <p>א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.</p> <p>ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה - תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>3. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים, שטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 ו'1. ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב(7).</p> <p>4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1, ועל פי סעיף 4.1.2 ז'.</p> <p>5. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.</p>	א.4.1.2 זכויות בנייה
<p>1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ', אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</p> <p>4. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת</p>	ב.4.1.2 גובה



<p>הקומה שמעליה.</p> <p>5. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה הגג העליון. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מגובהו הכולל של הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.</p> <p>7. במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הפונה לרחוב. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה. היציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר.</p> <p>8. לא תותר הקמת קומת ביניים.</p> <p>9. מס' הקומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הוז.</p>	
<p>1. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו על פי מקדם הבנייה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו.</p>	<p>ג.4.1.2</p> <p>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)</p>
<p>1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכננו כנדרש על פי חוק.</p> <p>2. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימליים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.</p> <p>3. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית על והשינויים לתכנית על 1 כמפורט בתכנית זו.</p>	<p>ד.4.1.2</p> <p>שטחי שירות</p>
<p>1. קווי הבניין מפורטים בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות.</p> <p>3. במגרשים פינתיים הכלולים בתכניות לבנייה נמוכה הממוקמים ברחובות ראשיים וברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבנייה נמוכה, יהיה קו הבניין הצידי הגובל בבנייה הנמוכה יהיה 4.50 מ'.</p> <p>4. ברחובות ראשיים כהגדרתם בתכנית זו, בהם הוגדרה חזית מסחרית בתכניות המאושרות, יצורף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכות, ריהוט רחוב, נטיעות וכד'.</p> <p>5. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה, ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הבלטת המרפסות תהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ו' להלן בהתאם לקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. בבניין פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>6. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית למעט</p>	<p>ה.4.1.2</p> <p>קווי בניין</p>



המפורט בסעיף 4.1.2ה(5).		
<p>1. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו בתחום אזור ההכרזה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>3. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.</p> <p>4. שטח מרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.</p> <p>5. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטח הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>6. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").</p>	<p>מרפסות</p>	<p>1.4.1.2</p>
<p>1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע"1 על שינוייה.</p> <p>2. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה, הקטנת שטח החילחול תהיה בכפוף להצגת פתרונות קליטת מי נגר עילי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>3. במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע:</p> <p>א. יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.</p> <p>ב. לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבנייה כאמור בסעיף 3 לעיל הוגשה עד תאריך 29.11.2015, יותר ניווד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע בתנאים הבאים:</p> <p>1. שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד.</p> <p>2. אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית (בין אם על ידי השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.</p> <p>3. היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל.</p>	<p>מרתפים</p>	<p>1.4.1.2</p>
<p>1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.</p> <p>2. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים:</p> <p>א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזית.</p> <p>ב. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות</p>	<p>קומת הקרקע</p>	<p>n.4.1.2</p>



<p>הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>3. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.</p> <p>4. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>5. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. ביח"ד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד אליהן. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת.</p> <p>6. חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p>		
<p>1. במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים:</p> <p>א. קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>ב. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. במקרה של בנייה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.</p> <p>3. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין שתי חלקות שאחת מהן פונה לרחוב ראשי, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחובות הראשיים. במקרה בו סך שטח שתי החלקות הינו 750 מ"ר ומעלה, תחול מגבלת תכנית 4.1.2 א'ב'.</p> <p>4. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין שתי חלקות שאחת מהן ממוקמת בתחום התכניות לבנייה נמוכה והשניה ברחוב יהודה המכבי, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחוב יהודה המכבי. במקרה בו סך שטח שתי החלקות הינו 750 מ"ר ומעלה, תחול מגבלת תכנית 4.1.2 א'ב'.</p> <p>5. בבנייה בקיר משותף, במקרה שהבנייה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.</p>	<p>בנייה בקיר משותף</p>	<p>ט.4.1.2</p>
<p>1. שטחי הבנייה המירביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד'; לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1 ג' להלן.</p> <p>2. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הנסיגות יהיו כדלקמן:</p> <p>א. הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית.</p> <p>ב. הקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית האחורית.</p> <p>ג. במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת מחזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>ד. במגרשים תלת פינתיים או במגרשים בהם שטח הגג לא מאפשר בנייה בנסיגות האמורות, הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור.</p> <p>3. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p>	<p>קומות גג חלקיות</p>	<p>י.4.1.2</p>



<p>4. במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית הקדמית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.</p> <p>6. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית השניה לא תפחת מ-1.2 מ'.</p> <p>7. בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות כאמור לעיל ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).</p> <p>8. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.</p> <p>9. הגובה המרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון (בין אם הבנייה על הגג כוללת קומה חלקית אחת או שתיים), לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפתה. הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת אותה קומה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>10. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג העליונה, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. כמו כן תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>11. השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.d.</p>	
<p>לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ועל מנת להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, ניתן יהיה להתיר בניית גג משופע בקוטג'ים בתחום התכניות לבנייה נמוכה ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. לא יותר עירוב של בניית עליות גג וחדרי יציאה לגג בקוטג'ים בעלי קיר משותף.</p> <p>2. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב הגשת תכנית כוללת למבנה בכללותו ובפתרון זהה לבניינים הצמודים.</p> <p>3. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג, עד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.</p> <p>5. לא יותר חיתוך של מישור הגג אלא לטובת מרפסת גג בחזית האחורית. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.</p> <p>6. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג לרבות חדרי מכונות למעליות. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו.</p> <p>7. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהעדר רישום כני"ל - על פי הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין כחוק, ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.</p>	<p>4.1.2 יא עליות גג בקוטג'ים ובקוטג'ים טוריים</p>



הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים	4.1.3
<p>1. הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים / קומה חלקית ושטח למרפסות.</p> <p>2. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים שמתקיים לגביהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:</p> <p>א. בניין שסומן כבניין לשימור בתכנית בתוקף ביום תחילת תכנית זו.</p> <p>ב. בניין שסומן ו/או הוכרז לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק או בתכנית שהופקדה לפני מתן תוקף לתכנית זו.</p> <p>ג. בניין שנקבע כמבנה לשימור לפני יום תחילתה של תכנית זו על ידי הועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק.</p>	<p>4.1.3 א</p>
<p>1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.</p> <p>2. תוספת קומות על פי תכנית זו הינן בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.</p> <p>3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.</p> <p>4. שטחי הבנייה - בתוספת זכויות הבנייה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלה כמפורט בסעיף 4.1.3 ט'.</p> <p>5. שטח בנייה קיימת על הגג:</p> <p>א. בתחום אזור ההכרזה - שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א לעיל, למעט תמ"א 38, ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011) יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.</p> <p>2. במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.</p> <p>3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים על פי הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי תכנית זו.</p> <p>6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p>4.1.3 ב</p> <p>כללי</p>

7. **גובה קומת התוספת** (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט במקרים בהם על פי חוות דעת הנדסית תדרש רצפת מעבר שתצריך גובה קומה העולה על 3.40 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חוות דעת הנדסית.
8. **נסיגות** בקומות התוספת יהיו כדלקמן:
- א. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
- ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנוותרת. במגרשים בהם קיימות שלוש חזיתות קידמיות, רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור.
- ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.
- ד. מחוץ לתחום אזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים, וכן מעלית, כאמור בסעיף 13 להלן.
9. **הוראות לקומת הגג** -
- א. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.
- ג. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3.ה' להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.
- ד. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ה. השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד'.
- ו. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1.ד'.
- ז. בבנייה בקיר משותף, במקרה שהבנייה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.
10. **רכיבי חיזוק הבניין** יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

11. הוראות להקמת מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו בניין צידי יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית (לא כולל מרפסות בולטות), בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- ב. רוחב המרחב המוגן הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ', בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- ג. מרחב מוגן בקיר משותף יהיה כמפורט בסעיף 4.1.3 ז' להלן.
- ד. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תותנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף שמתחתיו. שטחים אלה יהיו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.
- ה. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.
- ו. בנוסף לאמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מחלקת השימור.

12. לבנינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, כמפורט להלן:

- בבנינים קיימים כאמור, שאינם בתחום הרחובות הראשיים, תותר השלמת עד קומה אחת, בנוסף למס' קומות התוספת על פי תכנית זו בכפוף לתנאים הבאים:
- א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת כאמור בסעיף 4.1.3 ב.3.
 - ב. מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת כאמור בסעיף 4.1.3 ה.
 - ג. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו על פי תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו, וכן לקומה הנוספת מכוח סעיף זה, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי בניין המותרים על פי התכנית הראשית.
- 13. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית** תותר בכפוף לתנאים הבאים:

א. מחוץ לאזור ההכרזה:

1. הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/ 2710.
 2. תותר החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר המדרגות הקיים, בכפוף להוראות תא/ 2710 ובתנאי שקו הבניין הצידי לא יפחת מ-2 מ' מגבול המגרש הצידי ובצמידות ככל האפשר ליתר התוספת המובלטת במידה וקיימת או מוצעת.
 3. במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לתכנן תוספת מדרגות בחזיתות צדיות (בניינים בהם שני כיווני אוויר או בניינים בהם חדר מדרגות קדמי) תותר חריגה מקו בניין קדמי בהתאם להוראות תא/ 2710 ובמימדים המינימליים כנדרש על פי חוק.
- ב. בתחום אזור ההכרזה:
1. יחולו ההוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידי.
 2. לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית.
 3. לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי הבניין.
- ג. הוראות אלה לא יחולו על מגרשים בהם מותרת בניית קוטגיים כהגדרתם בתכנית זו.



14. תוספת על בנינים הבנויים במפלסים מפוצלים

- א. תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה.
 - ב. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. ההגבהה בחזית הבניין תותנה בחוות דעת מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.
 - ג. בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוות דעת מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.
- 15.** בתחום אזור ההכרזה לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או קומת קרקע מוגבהת לקומה מפולשת או קומה חלקית.
- 16. קווי בניין** - הינם על פי התכניות הראשיות. חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת לפי סעיף 4.1.3ב(3), רכיבי חיזוק לפי סעיף 4.1.3ב(10), מרחבים מוגנים לפי סעיף 4.1.3ב(11), חדרי מדרגות ומעלית לפי סעיף 4.1.3ב(13) ומרפסות לפי סעיף 4.1.3ט'.

1. ברחובות הראשיים:

- א. **רחובות פנקס** (לא כולל חלקות הבנויות בבנייה נמוכה הכלולות בתחום תכנית 122), **נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן**: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.
- ב. **רחוב ארלוזורוב**: תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

2. בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

א. **מחוץ לאזור ההכרזה:**

- 1. לבניינים קיימים **שגובהם עד 6 קומות**, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.
- 2. לבניינים קיימים **שגובהם 7 קומות ומעלה**, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/ מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי תכנית זו.
- 3. במקרה של בנייה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3ב(5), תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

ב. **בתחום ההכרזה:**

- 1. לבניינים קיימים **שגובהם עד 6 קומות**, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.
- 2. לבניינים קיימים **שגובהם 7 קומות ומעלה**, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.
- 3. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה:

- א. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית. תכנית הבניה הכוללת של קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הגג כהגדרתו בסעיף 4.1.3ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3ב(8).
- ב. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומות עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בס"ק א' לעיל, וכן סגירת קומת עמודים לפי הוראות סעיף 4.1.3ח'.

ג.4.1.3
תוספת
קומות
למבנים
קיימים
שהוצא
היתר
לבנייתם
ליום
1.1.1980



<p>ג. בקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות חדרי יציאה לגג בסעיף 4.1.4. 2. הוועדה המקומית רשאית להתיר עליות גג על פי הוראות סעיף 4.1.2.1א, על מנת להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר. 3. מגרשים הבנויים בקיר משותף יחויבו בסוג גג זהה ובתיאום עיצובי. 	
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה לגג קיימים בהיתר בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 להלן. 2. תותר סגירת קומת עמודים כמפורט בסעיף 4.1.3 ח' להלן. 3. תותר תוספת מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3 ט', למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית. 	<p>תוספות בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ- 1.1.1980</p> <p>ד.4.1.3</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. 2. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. 3. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל. 4. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח(9). 5. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יח"ד. 6. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. במקרה בו לא ניתן לממש את מלוא סך יח"ד כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקווי בניין, ניווד זכויות וכדומה, לצורך מימוש מלוא סך יח"ד. 	<p>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת)</p> <p>ה.4.1.3</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3 ב(11)ד' ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה כאמור, וימוקמו כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(11) לעיל. 2. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין. 3. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור: הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו. יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי החוק. 4. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם. 5. בתחום אזור ההכרזה חריגה, מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 	<p>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980</p> <p>ו.4.1.3</p>



<p>1. בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד.</p> <p>2. בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת כאמור בסעיף 1.4.1.3. בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה, של שני המגרשים בעת ובעונה אחת, התחייבות בעלי המגרשים לביצוע תוספות הבנייה בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149. בתחום אזור ההכרזה תוספת הבנייה על פי סעיף זה תמוקם כך שלא תחשף לחזית הרחוב ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית / רשות רישוי כמפורט בסעיף 6.3.</p>	<p>בנייה בקיר משותף</p>	<p>4.1.3 ז</p>
<p>1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת / קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.</p> <p>2. בשטח שייסגר יותר שמוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בינוי בקומת העמודים יהיה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.</p> <p>ב. הרצועה המפולשת תהיה רציפה.</p> <p>4. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. החניה במגרש תהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p> <p>5. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.</p> <p>6. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומת העמודים המפולשת / קומת עמודים חלקית (כגון: שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין למעט הרצועה המפולשת. במקרים בהם קיימת קומת קרקע בנויה במלואה או חלקית, והוכח כי לא ניתן לשלב במסגרת הבינוי פתרון לתשתיות כאמור, יהיה הפתרון באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. במידה וקומת העמודים תשמש למגורים ו/או משרד למקצועות חופשיים, ניתן יהיה להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה.</p> <p>8. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>9. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת / קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1 במידה ויצורפו לדירה.</p> <p>10. ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת העמודים לשטחי הדירה בקומה שמעל.</p> <p>11. במרווחים הצידיים והאחורי בלבד, תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע ופתחי יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות, ובלבד שתישמר הגישה לשטחים משותפים ומתקנים טכניים המשרתים את כלל דיירי הבניין. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה.</p>	<p>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</p>	<p>4.1.3 ח</p>



<p>ט.4.1.3</p>	<p>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</p>	<p>1. בתחום אזור ההכרזה:</p> <p>א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא על פי שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.</p> <p>ג. תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית יהיו בהתאם למפורט להלן.</p> <p>2. מחוץ לאזור ההכרזה:</p> <p>א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.</p> <p>ב. בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שיעור הבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תכניות תקפות (עד 1.2 מ').</p> <p>ג. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות.</p> <p>ד. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. במקרה זה לא תידרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים למרפסת הסגורה.</p> <p>3. שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.</p> <p>4. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית. תידרש התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן.</p> <p>5. אם לא נוצל סך יחידות הדיור האפשרי בבניין בקומות התוספת, וחזית דירה אחת מתפרשת על פני חזית של מספר דירות בקומות הטיפוסיות שמתחתיה, תותר הקמת מרפסת, בשטח הנדרש בהתאמה לקומות הטיפוסיות, ובתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>6. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן למעט האמור בסעיף 1 לעיל. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>7. יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>8. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השניה.</p> <p>9. תנאים לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיה התחייבות מבקש היתר הבנייה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין.</p>
<p>י.4.1.3</p>	<p>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</p>	<p>הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.6.1982) ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. חוות דעת מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות.</p> <p>2. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. אמצעי הצללה יהיו בהתאם לפרט שיאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>3. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין. תכנית זו תכלול פרטי סגירת המרפסות כולל פרוט החומרים אשר יבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו האדריכליים של הבניין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>



<p>4. סגירת המרפסות תעשה מחומרים עמידים בפני חלודה והשפעות מזג אוויר.</p> <p>5. סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב תבוצע בעת ובעונה אחת בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>6. סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר לאחר יידוע כל בעלי הזכויות בבניין ובכפוף לאמור בסעיפים (1)-(4) לעיל. סגירת המרפסות, אף אם לא תבוצע בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין בחזיתות אלה, תבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לכל הבניין, כאמור בס"ק 3 לעיל.</p> <p>7. הוראה זו לא תחול על על מרפסות "מדלגות" שנבנו בהפרש גובה של 2 קומות ויותר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>8. סגירת או פתיחת מרפסות בתחום אזור ההכרזה תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת שימור.</p>		
<p>1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה.</p> <p>2. תכנית המרתף ונושא חלחול כאמור בסעיף 4.1.2.</p> <p>3. תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בנייה במרתף כמפורט בסעיף 4.1.3.</p>	<p>מרתפים</p>	<p>4.1.3.א</p>

<p>4.1.4 הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים</p>		<p>4.1.4</p>
<p>הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג לבניינים בהם תוספת הבנייה עפ"י תכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיף 4.1.3.ד וכן הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תכניות ג' ו-1680 או תוספת חדרי יציאה לגג במקרה של חדרי יציאה קיימים מתוקף תכניות ג' או 1680. חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.</p> <p>2. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף על פי הסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.</p> <p>3. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי היציאה לגג הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.</p>	<p>כללי</p>	<p>4.1.4.א</p>
<p>השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, וכל שטחי השירות השייכים לדירה, וכולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה.</p>	<p>שטחי בנייה</p>	<p>4.1.4.ב</p>
<p>תכנית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא כולל מרפסות ובלטות. שטח זה יכלול חדרי היציאה לגג, שטחי שירות של כלל הבניין וחדרים טכניים, לא כולל שטח מצללות.</p>	<p>תכנית</p>	<p>4.1.4.ג</p>
<p>1. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ', מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.</p> <p>2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p>גובה</p>	<p>4.1.4.ד</p>
<p>1. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנוותרת.</p> <p>2. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור במקרים הבאים:</p>	<p>בנייה בנסיגה מחזיתות הבניין</p>	<p>4.1.4.ה</p>



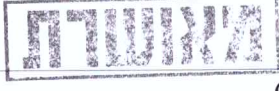
<p>א. במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או לחילופין אורכה / רוחבה קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית.</p> <p>ב. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% או לחילופין אורכה / רוחבה של קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית הקידמית הנוספת לא תפחת מ-1.2 מ'.</p> <p>ג. במקרים בהם תותר תוספת מעלית כאמור בסעיף 4.1.3ב(13) בחזית אחורית / קדמית שמיקומה אינו מאפשר נסיגה בתחומה.</p> <p>ד. התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג הקיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.</p> <p>3. בקוטגים תותר גמישות במיקום חדר היציאה לגג בכפוף לעמידה בתכנית המותרת, והתאמת הבנייה לחזיתות הקיימות ולבנייה קיימת על גג צמוד.</p>	
<p>1. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שישמשו את כלל דיירי הבניין.</p> <p>2. בתחום הגג התחתון תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 6.1ד'.</p> <p>3. תותר תחנת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במגבלות הגובה כאמור בסעיף 4.1.4ד'. היציאה מהמעלית תמוקם בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין.</p> <p>4. השימושים המותרים בגג העליון יהיו מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון מערכות שמש, מתקנים למיזוג אוויר, חדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, אנטנות ומתקני תקשורת וכן בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1ד', וכל מתקן אחר שיידרש בדין בכפוף להוראות הנוגעות לגובה המותר כאמור בסעיף 4.1.4(2) ולהוראות נוספות למתקנים טכניים בסעיף 6.1ד'.</p>	<p>4.1.4 ו שימושים</p>
<p>1. בבניית כל חדרי היציאה לגג בעת ובעונה אחת, כהגדרתה בתכנית זו, תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שהתכנית הבנויה לא תעלה על 65% משטחו כאמור בסעיף 4.1.4ג'.</p> <p>2. היתר הבנייה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת.</p> <p>3. בנייה קיימת על הגג, במידה וישנה, תשולב ותותאם להוראות התכנית ותוצג בהיתר הבנייה שיוצא מכוח תכנית זו.</p>	<p>4.1.4 ז בנית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת</p>
<p>1. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג.</p> <p>2. במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכנית קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>3. היתר בנייה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכנית.</p> <p>4. בבנייה בקיר משותף ובבניינים טוריים תידרש התאמה עיצובית עם הבנייה הקיימת על הגג במבנה הצמוד.</p> <p>5. בבניינים טוריים תמוקם הבנייה על הגג בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי.</p>	<p>4.1.4 ח הוראות עיצוב</p>
<p>ראה סעיף בנייה על הגג - 4.1.2א'.</p>	<p>4.1.4 ט עליות גג</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה לבניינים חדשים - מצב מוצע / 1

מספר קומות	קווי בניין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מ')	מקדם צפיפות (3)	שטחי בנייה		תאור מקום	טעם א"א, א"ג
					מתחת לקובעת לבנייה לקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת		
5 מ'	צדי	קדמי	אחורי	מ' 3	לפי תכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1c	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	טעם א"א, א"ג
2 קומות גג + 6	מ' 3	קדמי	אחורי	מ' 3	לפי תכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1c	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	טעם א"א, א"ג
2 קומות גג + 6	מ' 3	קדמי	אחורי	מ' 3	לפי תכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1c	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	טעם א"א, א"ג
2 קומות גג + 6	מ' 3	קדמי	אחורי	מ' 3	לפי תכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1c	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	טעם א"א, א"ג

5. טבלת זכויות והוראות בנייה לבניינים חדשים - מצב מוצע / 2

אזורי אחורי	צידוי (7)	קווי בניין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מ')	מקדם צפיפות (3)	שטחי בנייה			גודל מגרש (מ"ר)	תאור מקום	1	ד"ר	
			מתחת לקובעת	מעל לבנייה הקובעת			מתחת לבנייה הקובעת	מעל מפלס הבנייה הקובעת	עיקרי					
5	2.5 מ'	לפי תוכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1ע	ק.גג +4 (4)	על פי סעיף 4.1.2 ב'	מחושב מסה"כ השטחים המותרים מעל מפלס הבנייה הקובעת: בכל המגרשים - 90 למעט במגרשים ברחוב יהודה המכבי - 65	מתיחת לבנייה הקובעת/ שירות עיקרי	שטחי שירות מיינמליים	מפלס הקובעת	לפי תכנית מאושרת אחרת	במגרשים בבנייה נמוכה שאינה קוטגים (בניינים משותפים) בתחום תכניות 117 ו-478	במגרשים בבנייה נמוכה שאינה קוטגים (בניינים משותפים) בתחום תכנית 122 ברחוב יהודה המכבי	במגרשים בתחום תכניות 117, 122 ברחוב יהודה המכבי	במגרשים בהם הותרו מבנים בני 3 קומות מעל ק. מסחרית, ובחלקות הכלולות בתכנית 478 לאורך רחוב ברנדיס
				ק.גג +3 (5)(4)										
5	3	ק.גג +6 (6)	לפי תכנית 1ע	על פי סעיף 4.1.2 ב'		מתיחת לבנייה הקובעת/ שירות עיקרי	שטחי שירות מיינמליים	מפלס הקובעת	לפי תכנית מאושרת אחרת	במגרשים בבנייה נמוכה ברחוב ראשיים	במגרשים בתחום תכנית 122	במגרשים בתחום תכנית 122	במגרשים בתחום תכנית 122	
5	2.5	לפי תכנית 1ע	לפי תכנית 1ע	על פי סעיף 4.1.4	1 יח"ד	מתיחת לבנייה הקובעת/ שירות עיקרי	שטחי שירות מיינמליים	מפלס הקובעת	לפי תכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית מאושרת אחרת	במגרשים בתחום תכנית 122	במגרשים בתחום תכנית 478	במגרשים בתחום תכנית 478	במגרשים בתחום תכנית 478



הערות לטבלה:

- (1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים על ידי מכפלת התכנית במספר הקומות הטיפוסיות ותכניות קומות הקרקע והגג, התחמוות בניסיונות על פי תכנית זו. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- (2) וכן בהתאם לסעיף 4.1.2 ז' (3)
- (3) מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, מחולק במקדם הצפיפות ובהתאם לסעיף 4.1.2 ג'. צפיפות יח"ד תחושב מהשטח הכולל המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת.
- (4) תנאי למימוש הזכויות ונפח הבנייה יהיה בנייה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף.
- (5) בתחום תכנית 122, במגרשים אשר יימצא כראוי לאחדם תכנונית לכדי מגרש בן 500 מ"ר ומעלה לפי חו"ד הועדה המקומית תותר קומה אחת נוספת.
- (6) באיחוד חלקות או בבנייה בקיר משותף בעת ובעונה אחת תותר בנייה של 8 קומות ועוד קומת גג חלקית.
- (7) במגרשים פיתויים הכלולים בתכניות לבנייה נמוכה, הממוקמים ברחובות ראשיים או ברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבנייה נמוכה, קו הבניין הצדי הגובל בבנייה הנמוכה יהיה 4.50 מ'.
- (8) זכויות הבנייה הינן בהתאם לתכנית התקפה, למעט האמור בתכנית זו, ובנוסף הרחבה עד 25 מ"ר במסגרת קווי הבניין הכוללת שטח לממ"ד.
- (9) על פי פירוט המגרשים בתכנית 122.





6. הוראות נוספות

6.1. הוראות כלליות		
<p>1. בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שירות ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>2. בתוספות בנייה תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפסות הפתוחות שאינן בחזית הקדמית, מתחת לגובה המעקה. בנוסף, תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות צדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, תותר התקנתם בתחום המרפסות בחזית קדמית ובתנאי שהמעקה יהיה אטום בשטח הצבת המזגן; באם מבוקש מעקה מרפסת שאינו אטום יידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה לא תותר התקנת מזגנים במרפסות בחזית הקדמית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, יוחלט על הצבת המזגנים בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.</p>	<p>א. 6.1</p> <p>מזגנים</p>	
<p>1. כל יח"ד חדשה תחוייב במסתור כביסה.</p> <p>2. לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב.</p> <p>3. בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזיתות הבניין.</p> <p>4. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין (למעט חזית קדמית כאמור לעיל) כפתרון אחיד ורציף לכל הגובה הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>5. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>ב. 6.1</p> <p>מסתורי כביסה</p>	
<p>בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר יציאה לגג המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p> <p>2. לא תותר בניית קירות למצללה.</p> <p>3. לא יותרו מצללות משופעות.</p> <p>4. היתר הבנייה יכלול את פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>ג. 6.1</p> <p>מצללות</p>	
<p>1. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש כדין.</p> <p>2. בתוספת לבנייה קיימת תותר הצבת מתקנים טכניים במפלס קומת הגג התחתון של הבניין במרחק שלא יפחת מ-1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. שינויים מהאמור לעיל יותרו לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר במקרים בהם שטח הגג וצורתו אינם מאפשרים עמידה בהוראות סעיף זה.</p> <p>3. מתקנים סולריים, ארובות אוורור ומתקני תקשורת על הגג יוצבו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.</p>	<p>ד. 6.1</p> <p>הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין</p>	

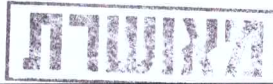
<p>4. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אויר לא יעלה על השטח המינימלי הנדרש.</p> <p>5. בבנייה חדשה יידרש שילוב המתקנים במבנה.</p> <p>6. בנייה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובן במבנה.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה על גג בניין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון.</p> <p>8. היתר הבנייה לבניין חדש ולתוספת בנייה על בניין קיים יכלול תכנית גגות המפרטת בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג.</p> <p>9. בריכת שחיה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:</p> <p>א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו.</p> <p>ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג; כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>		
<p>בבניינים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף לשאר הוראות התכנית, ההוראות הבאות:</p> <p>1. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים על גבי החזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. בנייה חדשה תחוייב בבניית פיר לארובות איורור לשטח המסחרי. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>5. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>6. בבניינים פינתיים יחולו הוראות כאמור לעיל גם בחזית הפונה לרחוב שאינו מסחרי לרבות ההוראות הנוגעות לזיקת הנאה בתחום המרווח הקדמי כמפורט בסעיף 4.1.2.ה(4).</p>	<p>הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית</p>	<p>6.1 ה.</p>
<p>כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, והסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, במקרה של בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4, סגירת מרפסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד' - יקבע היקף שיפוץ הבניין על ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>שיפוץ מבנים</p>	<p>6.1 ו.</p>
<p>תותר בנייה בסמוך לתחנת דלק בהתאם למגבלות המרחק הקבועות בתמ"א 18 על שינוייה.</p>	<p>בנייה בסמוך לתחנות דלק</p>	<p>6.1 ז.</p>



6.2. הוראות עיצוב ופיתוח

1. בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת על פי תכנית זו תתוכנן בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה, הכל לפי דרישות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.
2. בקשה להיתר על פי תכנית זו תכלול בין היתר:
 - א. חזית לרחוב על רקע שני בנינים סמוכים או קטע רחוב כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר וכן הדמייה של המצב המוצע.
 - ב. התכניות יוצגו על רקע תכניות בניינים סמוכים.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש תציג פרטי פתוח, גינון ונטיעות בחזיתות הקדמית והאחורית, וכן מיקום עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.2ה, 6.5ו', פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה, מתקנים טכניים וכל הקשור לתכנית קומת הקרקע.
 - ד. פרוט חומרי גמר בחזיתות הבניין, פרטי חיבור בין בנייה קיימת וחדשה, מתקנים טכניים ואופן הסתרתם.
 - ה. תכנית המרתפים תהיה בהתאמה למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש והמדרכה הצמודה לו, להגנה על העצים ושורשיהם. במידה וקיימים עצים בוגרים בחזית הקדמית והאחורית, יידרש שימורם או העתקתם עפ"י אישור פקיד היערות.
3. בבנייה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבניין הצמוד במידה והבניין הצמוד מימש את זכויות הבנייה במגרש עפ"י תכנית זו. מסמכי הבקשה להיתר בנייה יכללו פירוט תכניות/חזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבנייה המותרת עפ"י תכנית זו. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לדרוש התאמת מפלסי כניסה, גובה קומות, ובנייה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו.

הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו	6.3
<p>אזור התחום בין הרחובות שד' שאול המלך, אבן גבירול, שד' דוד המלך, דובנוב שהינו חלק מאזור שהוכרזו כאתר מורשת עולמי על ידי אונסקו, ורובו ממוקם בתחום רובע 3 ורובע 5 הממוקמים מערבית לרחוב אבן גבירול. אזור ההכרזה הינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-60-30 מתאפייין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה. עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מקסימלי, וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. קביעת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כאמור בסעיף 6.3ב' להלן. 3. קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4 להלן. 	<p>כללי א.6.3</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות רשות רישוי / הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים. 2. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל. 3. בנוסף לאמור בסעיף 6.2.3, בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של 	<p>הנחיות והוראות עיצוב ב.6.3</p>



הבניין הקיים לצד המצב המוצע. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.

4. עיצוב חזיתות:

א. חומרי גמר: טיח, לבני סיליקט. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבנייה.

ב. בבנייה חדשה במגרשים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה, תידרש חלוקה נפחית של החזית הקדמית, לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבנויות ברחוב.

ג. החזית הפונה לרחוב תכלול מישורי בינוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.

ד. בבנינים קיימים לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב, כמפורט בהוראות תכנית זו.

5. גגות המבנים יהיו שטוחים.

6. שיפוץ המבנה הקיים יהיה עפ"י המפורט בסעיף 1.6.1.

7. הוראות לפיתוח המגרש:

א. בהריסה ובנייה מחדש, מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע כהגדרתו בסעיף 1.9. מפלס פני הקרקע במגרשים הממוקמים ברחובות משופעים ייקבע בהתאם להגדרתו בסעיף 1.9.

ב. במרווח הקדמי תישמר רצועה של 2.0 מ' לגינון בצמוד לגבול המגרש. שטח הגינון במרווח זה לא יפחת מ-50%.

ג. בבקשות הכוללות מרתף תת קרקעי, תישמר רצועה ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ' לאורך חזית המגרש, ובעומק שלא יפחת מ-0.5 מ', מלבד שביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה. עבור עצים יידרש בית גידול בעומק 1.5 מ'.

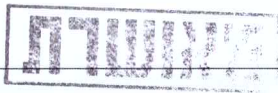
ד. לאורך יתר גבולות המגרש תישמר ככל הניתן רצועת גינון הכוללת מילוי אדמה גננית כמפורט לעיל.

ה. תכנית הגינון תכלול שימוש בצמחיה אופיינית לתחום אזור ההכרזה.

ו. גדרות הפונות לחזית הקדמית יהיו רציפות ככל הניתן.

ז. פתחי הגישה לחדר אשפה, גז וכיו"צ יפנו לחזיתות הצדיות בלבד. על אף האמור לעיל, במגרש פינתי ובמגרש בבנייה בקיר משותף, ובמידה ויוכח כי אין אפשרות למקם החדרים הנ"ל בחזיתות הצדיות, רשאי מהנדס העיר להתיר מיקומם בחזית הקדמית, בהתאמה להנחיות הועדה המקומית לאצירת אשפה.

8. קיוסקים אשר קיימים בהיתר בין הבניינים ברחובות המסחריים ישופצו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.



6.4 הוראות לאיחוד חלקות

הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות עבור בנייה חדשה בלבד באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:

א. איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.

ב. באיחוד שתי חלקות או בבנייה בקיר משותף בשתי חלקות, שאחת מהן פונה לרחוב ראשי והשנייה פונה לרחוב שאינו ראשי, יחולו ההוראות של המגרשים ברחובות הראשיים. תכנית הבנייה תהיה על פי סעיף 4.1.2 א'ב'.

ג. באיחוד שתי חלקות או בבנייה בקיר משותף בשתי חלקות, שאחת מהן ממוקמת בתחום תכנית לבנייה נמוכה והשנייה פונה לרחוב ראשי או לרחוב יהודה המכבי, יחולו ההוראות, ובכלל זה קווי בניין, של המגרשים ברחובות הראשיים / יהודה המכבי. תכנית הבניה תהיה על פי סעיף 4.1.2 א'ב'.

2. בתחום אזור ההכרזה:

א. יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

ב. תידרש חלוקה נפחית בחזית קדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים לאורך החזיתות בחלקות טרם איחודן.

3. פתרון חניה תת קרקעי משותף.

6.5 תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה להתנות עפ"י חוק, יותנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, תקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עידכוניו, הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הוועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה.</p>	<p>א.6.5 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>	
<p>חוות דעת מהנדס העיר להתאמה עיצובית כאמור בסעיף 6.2.</p>	<p>ב.6.5 עיצוב והתאמה לסביבה</p>	
<p>התחייבות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיפוץ כאמור בסעיף 6.1 ו.</p>	<p>ג.6.5 התחייבות לשיפוץ</p>	
<p>1. התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת של חדרי היציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4. 2. התחייבות מבקשי ההיתר לבנייה בעת ובעונה אחת של בניינים משותפים הבנויים בקיר משותף במבנן אחד בתחום התכנון לבנייה נמוכה, כמפורט בהערה (4) לטבלה בפרק 5.</p>	<p>ד.6.5 התחייבות לבנייה בעת ובעונה אחת</p>	
<p>1. כל בנייה במגרשים בתחום פשט ההצפה תחויב ברישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום האמור. 2. בבנייה חדשה: א. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנידרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ</p>	<p>ה.6.5 מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2 / 5 ותמ"א 34 / ב / 3</p>	



<p>המשפטי של הועדה המחוזית.</p> <p>ב. יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון. בתוספות בנייה יש להגיש כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו.</p>	
<p>1. אישור פקיד היערות והטמעת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש.</p> <p>2. החפירה בתחום המגרש תעשה בהתייחס למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש להגנה על העצים ושורשיהם.</p> <p>3. עצים בוגרים קיימים בחזיתות הקדמית ו/או האחורית ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקיד היערות.</p>	<p>1.6.5 שימור עצים</p>
<p>1. בבנייה חדשה תיבצע עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.</p>	<p>1.6.5 בנייה ירוקה</p>
<p>1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאו עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים ייבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.</p> <p>2. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתחום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים ו/או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע.</p> <p>3. בעת ביצוע העוגנים יש להביא בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה בכל הקשור ע"ע שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p> <p>4. בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>5. ככל שהבנייה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביל להקמת הרק"ל יש לתאם עם חברת נת"ע לוי"ז והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.</p>	<p>1.6.5 תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזורוב</p>
<p>תנאי להיתר בנייה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזורוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.</p>	<p>1.6.5 תנאים להיתר בנייה בתחום רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב</p>
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים על כך שלהבנייה המוצעת יש מענה במסגרת תכנית האב למים וביוב.</p>	<p>1.6.5 אישור תאגיד המים העירוני</p>

6.6 חניה

<p>כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת-קרקעית בשל צורתו וגדלו של המגרש.</p> <p>3. הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת על בניין קיים מחוץ לאזור ההכרזה, ובשל אילוצי בנייה קיימת ונתוני מגרש, תותרנה עד 2 כניסות במקרים הבאים:</p> <p>א. במגרשים פינתיים.</p>
--



- ב. במקרים בהם מוצע חניון תת קרקעי עם גישה באמצעות רמפה (לא מתקן חניה).
- ג. במקרים בהם קיימת חניה בהיתר.
5. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש.
6. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גנטית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה.
7. תנאי להיתר בנייה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.
8. תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים.
9. תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.
10. במגרשים ברחוב ארלוזורוב הגובלים בציר רכבת קלה, יותרו חניונים תת קרקעיים משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רכבת קלה, ובתאום עם נת"ע.
11. במקרה של בנייה במגרשים גובלים, בהם באחד מן המגרשים לא ניתן להקים מספר מקומות חניה לפי התקן התקף, תותר הקמת מקומות חניה מעבר לתקן התקף כאמור במגרש השני, בכפוף למתן התחייבות לועדה המקומית בדבר בנייה בעת ובעונה אחת, רישום הערה על ייעוד לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום, התש"ל - 1970, וכן בדבר רישום זיקת הנאה.

6.7. הגבלות בגין בטיחות הטיסה

<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 	<p>א.6.7 הגבלות בגין בטיחות הטיסה נמל התעופה בן גוריון</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז לרבות בנייה לגובה, רעש ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות לסימון. 	<p>ב.6.7 הגבלות בגין שדה דב</p>

6.8. היטל השבחה

ייקבע בהתאם להוראות החוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר



8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו		
מספר תאגיד:			
עורך התכנית	שם: אדר' גילה גינסברג הברון אדר' לריסה קופמן	חתימה: 	תאריך: 23.5.18
	תאגיד/שם רשות מקומית: אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו		
מספר תאגיד:			
יזם בפועל	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
מספר תאגיד:			