

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0972307

תכנית עירונית להתחדשות בניינים טעונים חיזוק ומיגון, אשדוד

דרום

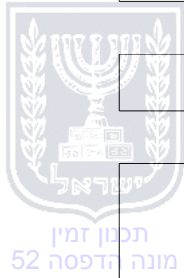
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005137288/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית התחדשות ביינית בתחום העיר אשדוד, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

התכנית מוגשת על ידי הועדה המקומית והרשות להתחדשות עירונית במטרה לאפשר ולקבוע הוראות להתחדשות ביינית.

עיקרה של תכנית זו הוא מתן מענה לצורכי מיגון וחיזוק מבנים לרעידות אדמה במסגרת התחדשות ביינית (בניין בודד). התכנית באה להגדיר את אופן חידוש המרקם הבנוי בעיר בדגש על התחדשות ביינים בודדים. התכנית מגדירה זכויות בניה, תוספת קומות והנחיות בנוי.

מתוך בחינת המרקם הבנוי בעיר, תכנון ההתחדשות העירונית הקיים ותכנית המתאר הכוללנית הנמצאת בהכנה מחלקת התכנית את המבנים בעיר לשלושה סיווגים עיקריים: 'רחבי העיר', 'רחובות פעילים' ו-'צירי מתע"ן'. זאת, מתוך הבנת חשיבות המרחב הציבורי הפעיל בעיר והרצון לשלב ברחובות הראשיים שימושים פעילים.

התכנית קובעת את אופי הבינוי וזכויות הבניה במבנים עליהם היא חלה בהתאם לשלושה מסלולים: מיגון מבנים קיימים, חיזוק ומיגון מבנים קיימים והריסה ובניה מחדש.

בנוסף, קובעת התכנית מנגנון מעקב ובקרה לטובת פיתוח מאוזן אל מול שדרוג המרחב הציבורי והתשתיות העירוניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית עירונית להתחדשות ביינים טעונים חיזוק ומיגון,
אשדוד

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

603-0972307

מספר התכנית

11,241.887 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	168390
קואורדינאטה Y	635127

1.5.2 תיאור מקום

העיר אשדוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות : אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

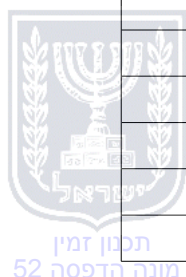
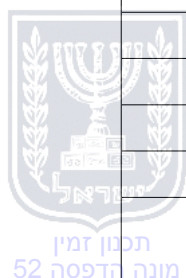
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2086	לא מוסדר	חלק	9-12, 14-19, 30, 32-49, 52-53, 55-56, 58, 62, 67-73, 75, 77-80, 82, 84-95, 111-120	54, 57
2088	לא מוסדר	חלק	4-19, 22-25, 30-33, 42-64, 70-71, 76, 78-79, 81-88, 90-142, 146-152, 155, 158-160	20-21, 26-29, 65-67, 153, 156, 161
2385	לא מוסדר	חלק	2-190	
2387	לא מוסדר	חלק	2-90, 93	91-92
2394	לא מוסדר	חלק	2-18, 20-23, 26-34, 36-42	25
2395	לא מוסדר	חלק	4-51, 53-65	52
2396	לא מוסדר	חלק	6-75, 77-93	76
2397	לא מוסדר	חלק	11-80	
2400	לא מוסדר	חלק	2-49, 51-88, 90-97, 99, 101	98
2437	לא מוסדר	חלק		53-54
2438	לא מוסדר	חלק		14, 46
2439	לא מוסדר	חלק		50
2447	לא מוסדר	חלק		19
2448	לא מוסדר	חלק		3, 16-17
2449	לא מוסדר	חלק		21-22
2450	לא מוסדר	חלק		23

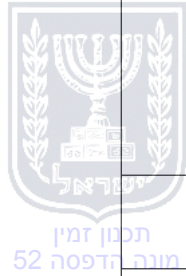
	4-44, 47-64, 66-73, 84, 93, 95, 100-104	חלק	לא מוסדר	2462
73	4-47, 49-51, 53-55, 57-62, 64-71	חלק	לא מוסדר	2488
128, 133	2-123, 125-127, 134-135	חלק	לא מוסדר	2497
93-95, 103	6-92, 96-102	חלק	לא מוסדר	2647
80-81	6-79, 82	חלק	לא מוסדר	2648
8	2-7	חלק	לא מוסדר	2649
30	5-29, 31-128	חלק	לא מוסדר	2678
4, 94		חלק	לא מוסדר	2791
40		חלק	לא מוסדר	2815
70-73	74	חלק	לא מוסדר	3174
64-66		חלק	מוסדר	181
105, 108	110	חלק	מוסדר	182
9		חלק	מוסדר	471
5, 21-22, 35, 140	6-8, 33, 39, 44-60, 62, 76-91, 101-111, 113-115, 119, 121-136, 139, 141, 144-145, 147, 150-164, 167-172, 174-179, 181, 183, 185, 188-193	חלק	מוסדר	472
58, 60, 62	59, 61	חלק	מוסדר	473
6, 49		חלק	מוסדר	2003
2, 6, 20		חלק	מוסדר	2014
30		חלק	מוסדר	2015
41		חלק	מוסדר	2018
41		חלק	מוסדר	2019
7-8, 13-15, 17		חלק	מוסדר	2022
16, 29-30, 69, 88, 93-94, 124, 128, 145, 147	23-28, 31, 33-43, 45-56, 60, 62, 64-68, 70-80, 89-91, 96-98, 100-101, 112-123, 129-138	חלק	מוסדר	2061
89		חלק	מוסדר	2062
14-15		חלק	מוסדר	2064
12, 35	26-27, 32	חלק	מוסדר	2065
39		חלק	מוסדר	2069



175, 229-230, 292	23, 46-113, 119-120, 123-124, 127-133, 136-139, 142-148, 153-154, 163-174, 176-177, 181-207, 210, 214, 218-228, 231-232, 237, 239-241, 245-255, 258, 262-286, 293, 295-300	חלק	מוסדר	2071
33, 70, 75, 93, 98-99	3-5, 19, 31, 39-47, 49-51, 53-54, 56-57, 69, 78, 80, 82, 84, 87-88, 92, 95	חלק	מוסדר	2072
	24-74, 76, 86-92, 105, 109	חלק	מוסדר	2073
193	12-82, 86-102, 104-136, 138-159, 164-172, 177-186, 188-192	חלק	מוסדר	2076
227, 229-230	89-93, 95-96, 101-103, 106-107, 111-119, 129-157, 165, 173, 175-224	חלק	מוסדר	2077
	1-8, 12-16, 28, 30, 35, 38-44, 46-66, 69-74, 76-78, 80-92, 100-109, 111, 114, 118, 125-135, 137-140	כל הגוש	לא מוסדר	2080
	2-16, 18-39, 41-59	כל הגוש	לא מוסדר	2085
	2-20	כל הגוש	לא מוסדר	2087
	2-73, 75-78	כל הגוש	לא מוסדר	2188
	3, 5, 10-15, 17-24, 26-41, 43-101	כל הגוש	לא מוסדר	2189
	4-40	כל הגוש	לא מוסדר	2190
	6-7, 9-45, 47, 50-69, 71-76	כל הגוש	לא מוסדר	2191
	2-102, 104, 106, 108-115, 117-118	כל הגוש	לא מוסדר	2192
	5-24, 26-30, 32-54	כל הגוש	לא מוסדר	2193
	7-13, 15-49, 51-52, 54	כל הגוש	לא מוסדר	2194



12-17, 21, 23, 26-36, 38-40, 42, 45-48, 50-53, 55-56, 58-65, 67-68	כל הגוש	לא מוסדר	2195
11-12, 15-16, 19-22, 28-39, 41-52, 54, 57, 64-67	כל הגוש	לא מוסדר	2196
2-97, 100-107, 109-110, 112-132, 134-135, 138-139	כל הגוש	לא מוסדר	2197
4-141	כל הגוש	לא מוסדר	2198
2-142	כל הגוש	לא מוסדר	2384
2-154	כל הגוש	לא מוסדר	2386
4-51	כל הגוש	לא מוסדר	2393
2-193	כל הגוש	לא מוסדר	2398
2-93	כל הגוש	לא מוסדר	2399
1-4, 7-8, 11-12, 14-90, 92-94	כל הגוש	לא מוסדר	2455
2-102	כל הגוש	לא מוסדר	2456
1-14, 16-30, 32-44	כל הגוש	לא מוסדר	2457
2-35, 37-61	כל הגוש	לא מוסדר	2458
2, 4-23, 25-32	כל הגוש	לא מוסדר	2459
2-14, 16, 19-22, 25, 27, 31, 33-34, 46, 48-51, 57, 59-62, 65, 68-74, 77	כל הגוש	לא מוסדר	2460
5-29	כל הגוש	לא מוסדר	2461
5-9, 11-50	כל הגוש	לא מוסדר	2463
8, 18-21, 24-35, 41-45, 47-48, 52, 60, 62-66, 70-77, 80-98, 100, 104-111, 113-122, 125-132	כל הגוש	לא מוסדר	2464
2-55	כל הגוש	לא מוסדר	2465
5-134	כל הגוש	לא מוסדר	2489
2-109	כל הגוש	לא מוסדר	2679
2-112	כל הגוש	לא מוסדר	2680
15-21, 51-81, 83-87	כל הגוש	מוסדר	2023



12-34, 84-118, 121-122, 125-126, 129-130, 132-133, 135, 137, 139-140, 146-197, 209-211, 213-225, 229-237, 239, 248, 253, 266-526	כל הגוש	מוסדר	2066
20-38, 47-48, 50, 52, 55-59	כל הגוש	מוסדר	2067
55-73, 76-122, 130-176, 186-191, 197, 199-207, 210, 212-219	כל הגוש	מוסדר	2068
101-113, 115, 138-140, 142, 144-150, 152-160, 162-179, 183-189, 210, 216	כל הגוש	מוסדר	2074

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 38</u>	כפיפות	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמ"א 38, יגברו הוראות תכנית זו. תכנית זו תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38	5397	2640		18/05/2005

הערה לטבלה:

1. תכנית זו תהיה כפופה לכל התכניות התקפות החלות בתחום תכנית זו ומשנה רק את המפורט בהוראותיה.
2. הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם (פינוי בינוי), עדיפות על הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			עדי אסיף		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-4	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע 1	לא
תנועה	רקע	1: 5000	1	10/07/2025	אייל קראוס	15: 00 16/07/2025	נספח קישוריות	לא
חלופות לטבלה 5	מחייב		2	08/12/2025	עדי אסיף	08: 22 07/12/2025	טבלת זכויות והוראות בניה	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		16	30/06/2025	ענת ברקאי נבו	08: 54 01/07/2025		לא
הוראות בינוי	רקע		4	04/12/2025	עדי אסיף	08: 19 07/12/2025	תרשימים מדגימים	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 7500	1	26/11/2025	עדי אסיף	10: 57 30/11/2025	נספח עזר גרפי לתשריט	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	gurin@moch.gov.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-9568168	

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב-יפו	אחוות בית	3	03-5660770	office@ygaa.net
פרוגרמה	יועץ	ענת ברקאי נבו		ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי	רעננה	חיבת ציון	6	052-5703379	anatbnevo@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אויר (1987) בע"מ	נתניה	הבונים	22	09-8653065	ofek@ofek-air.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס - חן	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011730	kcroads@kcroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
"חזית פעילה"	חזית פעילה תהיה החזית הפונה למרחב הציבורי ומשלבת שימושים למסחר/שימושים ציבוריים/משרדים וכניסות למבני המגורים, החזית תתוכנן בקומת הקרקע, במפלס רציף ככל האפשר עם המדרכה ובאופן שמעודד קשר ישיר עם הרחוב.
"ציר מתע"ן"	רחובות המסומנים בתשריט התכנית בסימון "תוואי תחבורה ציבורית".
"קומות במצב הקיים"	סך הקומות הקיימות ומאוסרות בהיתר מעל הכניסה הקובעת, לרבות קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע.
"קומת גג חלקית"	קומה בשטח של עד 70% משטח הקומה הטיפוסית (או הקומה המורחבת, לפי העניין), בנסיגה מקו המגרש בחזית הפונה לרחוב.
"קומות טיפוסית מורחבת"	שטחה של קומה טיפוסית בהיתר לאחר הרחבתה על פי התוספות המותרות בכל מסלול כמפורט בתכנית זו.
"קומת קרקע מבונה"	קומת קרקע הבנויה בבניין קיים בשטח של לפחות 50% משטחה של קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה מפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות.
"רובע"	על פי החלוקה העירונית לרובעים.
"רחבי העיר"	אזורים בפנים הרובעים שאינם פונים אל רחובות פעילים או צירי מתע"ן.

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**

קביעת הוראות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ומיגונם, ומיגון מבנים קיימים תוך הוספת שימושים לטובת יצירת מרחב עירוני פעיל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת תחולת תכנית זו.
- קביעת תוספת זכויות בניה ויח"ד בשלושה מסלולים:
 - מיגון מבנים קיימים.
 - חיזוק ומיגון מבנים קיימים.
 - הריסה ובניה מחדש.
- קביעת הוראות בינוי לשלושת המסלולים הנ"ל.
- קביעת אופי וזכויות בניה המותרים על פי סיווג: 'רחבי העיר', 'חזית פעילה' ו'צירי מתע"ן'.
- קביעת הוראות לחזית פעילה ושימושים מותרים בקומת הקרקע.
- קביעת זכויות בניה בתת הקרקע.
- קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- קביעת מנגנון בקרה לתכנית.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801	בלוק אתר קידוח
		גבול מגבלות בניה
		הנחיות מיוחדות
		הנחיות מיוחדות ב
		חזית פעילה
		תוואי תחבורה ציבורית

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,241,887	100
סה"כ	11,241,887	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,112,162.8	100
סה"כ	11,112,162.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	א. שימושים על קרקעיים - כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות. - שימושים טכניים הנדרשים לתפקוד המבנה. - בקומת הקרקע ב"חזית פעילה" ובצירי מתע"ן יותרו בנוסף שימושים למסחר, תעסוקה ומשרדים לרבות מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר, שירותים אישיים וכיו"ב. - בקומת הקרקע ב"חזית פעילה" יותרו בנוסף שימושים ציבוריים נלווים מהאשכולות הבאים: חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, משרדי רשות ותפעול עירוני. במקרה של שימוש לגן ילדים תוקצה בנוסף חצר בשטח של 200 מ"ר בהתאם להנחיות משרד החינוך. ב. שימושים בתת הקרקע - כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות. - מרתפים לטובת חניה, מחסנים, שימושים טכניים וחדרי טרפו. - במקטעי דרך שהם מקטע ללא מוצא, בהם הצלע המתחברת לרשת העירונית קטנה מ-20 מטר, ואורך חזית הפונה לשטח ציבורי לא עולה על 20 מטר ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי ציבורי ויתווספו זכויות בניה בהתאם בהיקף של עד 3 קומות ועד 80% משטח המגרש לכל קומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי תחולת התכנית - תכנית זו תחול על מבנים טעוני חיזוק כהגדרתם בסעיף 70א לחוק. - התכנית תחול על מבנים שנקבע על ידי גורם שיוסמך על ידי הוועדה המקומית שאינם כוללים מערכת מלאה של מרחבים מוגנים על פי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן 1990 על אף היותם עומדים בת"י 413. - מבנים בהם קיים מיגון חלקי בהיקף של עד 50%, יהיו זכאים לתוספת הזכויות המלאה בסעיף 4.1.2 ב' בתכנית זו בכפוף לתיאום עם הוועדה המקומית. - מבנים שאינם מיועדים לשימוש מגורים כמפורט מטה בסעיף 4.1.2 ה'. - על מבנים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), לא יחולו הוראות תוספת בניה מכוח תכנית זו למעט המפורט מטה בסעיף 4.1.2 ד' 7. - תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות מתוקף התכניות הנ"ל גבוהות מהזכויות הניתנות בתכנית זו ניתן לממשן במקום זכויות בתכנית זו. זכויות עפ"י תכנית זו וזכויות עפ"י תכניות קודמות אינן מצטברות. - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.
ב	בינוי מסלולי התכנית מסלול מיגון מבנים קיימים

מסלול מיגון מבנים קיימים // מבנים ברחבי העיר

1. על מבנים לגביהם נקבע הצורך במיגון על פי תחולת התכנית יחולו ההוראות הבאות:

1.א. תותר הרחבה של יחידות דיור קיימות בשטח כולל שלא יעלה על 13 מ"ר לכל יחיד קיימת לטובת מיגון בלבד.

1.ב. תותר תוספת של קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית.

1.ג. מימוש תוספת הזכויות תהיה על הבנין הקיים ובתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו המתאר של הקומה הטיפוסית המורחבת וקומת הגג תהיה קומת גג חלקית כהגדרתה בתכנית זו.

מסלול מיגון מבנים קיימים // מבנים ב"חזית פעילה" וצירי מתע"ן

2. בנוסף להוראות למבנים ברחבי העיר, במגרשים הפונים אל רחוב המסומן בתשריט התכנית כרחוב פעיל או כציר מתע"ן יותר שילוב של "חזית פעילה" על פי ההוראות הבאות:

2.א. השימושים הפעילים יהיו על פי סעיף 4.1.1 ובהתאם לסוג הרחוב.

2.ב. השטח לשימושים הפעילים יהיה עד 50% משטח הקומה.

2.ג. כניסות למגורים יופרדו מכניסות ליתר השימושים.

2.ד. במגרשים בהם קומת הקרקע מבונה וישולבו במקומה שימושים פעילים כמפורט בסעיף

4.1.1, תותר תוספת של קומה טיפוסית מורחבת נוספת.

2.ה. מוסד התכנון רשאי לחייב "חזית פעילה" במגרשים בהם קיים מסחר בתכנית מתאר מפורטת מאושרת ו/או בהתאמה לנסיבות המגרש.

בינוי

מסלולי התכנית - המשך

מסלול מבנים לחיזוק בלבד ללא תוספת זכויות

במבנים לגביהם נקבע הצורך בחיזוק על פי תחולת התכנית סעיף 4.1.2.א. ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה בתנאים הבאים:

1. קווי הבניין יהיו על פי התכנית המאושרת. במידה וקווי הבניין אינם מאפשרים את החיזוק,

תותר חריגה מקווי הבניין על פי סעיף 6.8 בתכנית זו.

2. רכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה.

3. תותר חריגה מגובה הבניה המאושר על פי תכנית מאושרת קודמת ובלבד שזו לא תחרוג מהדרוש לשיטת החיזוק המוצעת והחומרים המתאימים, כפי שיאושרו בבקשה להיתר.

מסלול חיזוק ומיגון מבנים קיימים // מבנים ברחבי העיר

על מבנים לגביהם נקבע הצורך בחיזוק או חיזוק ומיגון עפ"י תחולת התכנית סעיף 4.1.2.א. יחולו ההוראות הבאות:

תותר תוספת זכויות בניה למבנה בתנאים להלן:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת:

1.א. סגירה ומילוי של הקומה המפולשת לא יחרגו מקו המתאר של הקומה המוצעת מעליה בהיתר.

1.ב. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה, דרך גישה למקלט וכד') יחודשו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

1.ג. סגירה ומילוי של הקומה המפולשת יכולה לשמש להוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין, בכפוף להצגת פתרונות לשטחים משותפים כגון לובי וחדרי עגלות.

2. הרחבת קומות המבנה הקיים:

2.א. תותר הרחבת קומות קיימות בתוספת שטח של עד 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) ליחידת דיור במפלס הקיים, באופן אחיד ורציף לכל קומות הבניין.

2.ב. תוספת השטח להרחבת הקומות ותאפשר בגבולות קווי הבניין.

3. תוספת קומות על המבנה הקיים:

3.א. תוספת שתי קומות מלאות על קומות המבנה הקיים:

3.א.1. הקומות הנוספות לא יחרגו מקו המתאר של הקומה הטיפוסית המורחבת. במידה והקומה העליונה הקיימת הינה חלקית, שטח התוספת של הקומות החדשות יקבע לפי הקומה המלאה הטיפוסית המורחבת ובנוסף ניתן יהיה לממש את הזכויות של קומת הגג החלקית בקומה זו.

3.א.2. תוספת הקומות יכולה לשמש להוספת יחידות דיור ולהרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

3.ב. מקרים מיוחדים:

3.ב.1. במבנים בהם קומת הקרקע הקיימת מבונה תותר תוספת קומה מלאה לסה"כ של 3 קומות מלאות למבנה ובתנאי שקומת הקרקע תכלול שטחים משותפים לטובת הדיירים ככל הניתן.

3.ב.2. על סעיף זה יחול סעיף א' לעיל.

3.ג. תוספת קומת גג חלקית:

3.ג.1. קומת הגג החלקית יכולה לשמש להרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ולהוספת יחידות דיור חדשות, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 3.

ד

בינוי

מסלול חיזוק ומיגון מבנים קיימים // מבנים ברחבי העיר - המשך

4. תוספת אגף:

בהרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (להלן: הקמת אגף נוסף), השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל המותר לתוספת לפי סעיפים 1.2.4.ג. ס"ק 2 ו-ס"ק 3 למבנה הקיים אליו מוצמד האגף.

מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, אולם ניתן יהיה לחרוג מכלל זה, אם קבעה הוועדה המקומית, כי השינוי במספר הקומות של האגף הנוסף דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.

5. ניצול זכויות בניה בבניין חדש בתחום המגרש:

במגרשים בהם לא ניתן לממש את תוספת זכויות הבניה כתוספת קומות על הבניין הקיים, ניתן יהיה לבנות מבנה חדש נוסף עפ"י הזכויות במסלול זה ובתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו, אם גודל המגרש מאפשר זאת, בכפוף לאישור תכנית בינוי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר. תכנית

הבינוי תכלול התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים ביחס לרחוב, מרחק בין המבנים ונגישות למבנים ולרחוב. במבנה החדש ניתן יהיה לממש יתרת זכויות מתכניות מאושרות קודמות בנוסף לזכויות מתכנית זו.

6. סך תוספת זכויות הבניה מכוח הוראות סעיפים 1.4.1.2.ג. ס"ק 5-1 (תוספת זכויות בניה) לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:

6.א. שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת כאמור בסעיף 1.4.1.2.ג. ס"ק 1.

6.ב. שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה כאמור בסעיף 1.4.1.2.ג. ס"ק 2.

6.ג. שטח של תוספת קומות עליונות כאמור בסעיף 1.4.1.2.ג. ס"ק 3 או הקמת אגף נוסף כאמור בסעיף 1.4.1.2.ד. ס"ק 4 לעיל או שילוב ביניהם, ובלבד שאם נעשה שילוב כאמור, לא יעלה כלל השטח הנוסף על השטח המותר לתוספת לפי סעיף 1.4.1.2.ג. ס"ק 3.

6.ד. שטח לצורך הקמת קומת גג חלקית כאמור 1.4.1.2.ג. ס"ק 3.

7. בניינים עד 2 קומות:

בהמשך לסעיף 1.4.1.2.א. (תחולת התכנית), על בניינים למגורים שנקבע בתכנית המפורטת, (לרבות תכנית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת) שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר (כולל מרחב מוגן) לכל יחידת דיור קיימת, או סגירת קומת עמודים מפולשת בשטח זהה, לטובת חיזוק מפני רעידות אדמה ומיגון בתנאים הבאים:

7.א. לא תותר תוספת יחידות דיור.

7.ב. לא תותר חריגה מגובה הבניה המותר על פי התכנית החלה על המבנה אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין, שאין בה תוספת שטחי בניה.

8. הפרשות לצרכי ציבור:

הפרשה ציבורית מבונה נדרשת בתחומים המסומנים בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות'.

8.א. היקף ההפרשה לצורכי ציבור יהווה 30% מקומת הקרקע ולא פחות מ 50 מ"ר, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש. כל אלו בכפוף לקיום מבואה ראויה למגורים.

8.ב. פטור מהפרשה ציבורית מבונה יינתן בתנאים הבאים:

1. קומת הקרקע המבונה אינה מפונה ואינה מייצרת אגף חדש.

2. חזית המגרש למרחב הציבורי קצרה מ-15 מ'.

3. המגרש ממוקם בתחום רדיוסי מגן של קידוחי שתייה שאינו מאפשר שימושים ציבוריים.

4. המגרש גובל ברחוב המסומן בתשריט כ"ציר מתע"ן".

בינוי

ה

מסלול חיזוק ומיגון מבנים קיימים // המשך

מסלול חיזוק ומיגון מבנים קיימים // מבנים ב"חזית פעילה" וצירי מתע"ן

בנוסף להוראות למבנים ברחבי העיר, על מבנים לגביהם נקבע הצורך בחיזוק או חיזוק ומיגון על פי תחולת התכנית, במגרשים הפונים אל רחוב המסומן כרחוב פעיל או ציר מתע"ן בתשריט התכנית יותר שילוב של "חזית פעילה" על פי ההוראות הבאות:

1. השימושים הפעילים יהיו על פי סעיף 1.1.4.1. ובהתאם לסוג הרחוב.

2. השטח לשימושים הפעילים יהיה עד 50% משטח הקומה.



3. כניסות למגורים יופרדו מכניסות ליתר השימושים. 4. מוסד התכנון רשאי לחייב "חזית פעילה" במגרשים בהם קיים מסחר בתכנית מתאר מפורטת מאושרת ו/או בהתאמה לנסיבות המגרש. 5. במגרשים בהם תשולב "חזית פעילה" תותר תוספת קומה מלאה נוספת על שתי הקומות המותרות כמפורט בסעיף 4.1.2.ג. ס"ק 3.א. (ב'רחבי העיר'), לסך של 3 קומות מלאות. 6. בנוסף לאמור בסעיף 5 לעיל, במגרשים בהם קומת קרקע מבונה ובה שימושים למגורים ותשולב במקומה "חזית פעילה", תותר תוספת קומה מלאה נוספת, לסך של 4 קומות מלאות. כמו כן, יש להבטיח שטחים משותפים לטובת הדיירים לרבות מבואת כניסה, חדר עגלות וכל שימוש אחר הנדרש לתפקוד המבנה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. מסלול חיזוק ומיגון מבנים קיימים // מבנים שאינם מיועדים לשימוש מגורים הוראות בדבר מבנים המיועדים לאחד או יותר מהשימושים הבאים : מסחר, משרדים, מרפאות ותעסוקה : רשאית הועדה המקומית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית על הצורך בחיזוק או בחיזוק ומיגון מבנים קיימים המיועדים למסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות ו/או תעסוקה להתיר את התוספות הבאות, ובלבד שהמבנה כולו יחזק עם התוספת : 1.א. הרחבת קומות לטובת תוספת השטח הנדרש למיגון המבנה על פי הנחיות הרשות המוסמכת, כהגדרתה בחוק ההתגוננות האזרחית התשי"א - 1951. 1.ב. במבנים שנקבע לגביהם הצורך במיגון בלבד, תותר תוספת של קומה אחת על המאושר בהיתר. 1.ג. במבנים שנקבע לגביהם הצורך בחיזוק ומיגון תותר תוספת של 2 קומות על המאושר בהיתר. 1.ד. שטח הקומה הנוספת יחושב על פי שטח הקומה המורחבת. 1.ה. שימושים יותרו על פי סעיף 4.1.1.	
בינוי מסלולי התכנית // המשך מסלול הריסה ובניה מחדש מסלול הריסה ובניה מחדש // מבנים ברחבי העיר 1. זכויות הבניה למסלול זה יהיו כמפורט בטבלה 5 ובהתאם לסוג הרחוב אליו הפונה המגרש. 2. אופן חישוב זכויות הבניה המירביות : 2.א. שטח הקומה הטיפוסית המורחבת יחושב על פי שטח הקומה הקיימת בתוספת של עד 35 מ"ר על כל יחידת דיור קיימת. 2.ב. חישוב השטח המתקבל ממכפלת הקומה הטיפוסית המורחבת בסכום הכולל של מספר הקומות במצב הקיים ותוספת הקומות לחישוב זכויות. 3. מימוש זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5 יהיה בכפוף למגבלות קווי הבניין, התכנית ומספר הקומות המירבי במצב היוצא המותרים במגרש על פי תכנית זו. 4. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבנין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר. 5. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות על פי ההוראות הבאות : 5.א. בכפוף לאישור תשריט איחוד, יותר איחוד עד 2 מגרשים צמודים. אם שטחם הכולל קטן מ-1 דונם ניתן להצמיד יותר משני מגרשים עד שטח מצטבר העובר את סף ה-1 דונם ולא גדול יותר מ 4 דונם. 5.ב. המגרש יתוכנן ויבנה בהינף אחד.	ו



5.ג. החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת.

6. תמהיל יח"ד :

6.א. מספר יחידות הדיור הקטנות, ששטחן עד 55 מ"ר, כולל ממ"ד ולא כולל מרפסת, יהווה 20% מסך יחידות הדיור בבניין.

6.ב. מספר יחידות הדיור ששטחן עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד ולא כולל מרפסת, יהווה 10% מסך יחידות הדיור בבניין.

7. הפרשות לצרכי ציבור :

7.א. הפרשה ציבורית מבונה נדרשת בתחומים המסומנים בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות'.

7.ב. היקף ההפרשה לצורכי ציבור יהווה 30% מקומת הקרקע ולא פחות מ 50 מ"ר, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש. כל אלו בכפוף לקיום מבואה ראויה למגורים.

7.ג. במסלול זה בלבד, זכויות בניה שימושו לשימושים ציבוריים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המירביות לחישוב זכויות.

7.ד. פטור מהפרשה ציבורית מבונה יינתן בתנאים הבאים :

1. קומת הקרקע המבונה אינה מפונה ואינה מייצרת אגף חדש.

2. חזית המגרש למרחב הציבורי קצרה מ-15 מ'.

3. המגרש ממוקם בתחום רדיוסי מגן של קידוחי שתייה שאינו מאפשר שימושים ציבוריים.

4. המגרש גובל ברחוב המסומן בתשריט כ"ציר מתע"ן".

7.ה. בכל תחום התכנית, במסלול הריסה ובניה, פרויקטים שיקצו 2 כיתות גני ילדים תקניות או 3 כיתות מעון יום לגיל הרך יקבלו תוספת זכויות בניה של קומה נוספת אחת לצורך חישוב הזכויות.

מסלול הריסה ובניה מחדש// מבנים ב"חזית פעילה" וצירי מתע"ן :

בנוסף להוראות למבנים ברחבי העיר, במגרשים הפונים אל המסומן כרחוב פעיל או ציר מתע"ן בתשריט התכנית, יותר שילוב של "חזית פעילה" על פי ההוראות הבאות :

1. השימושים הפעילים יהיו על פי סעיף 4.1.1 ובהתאם לסוג הרחוב.

2. השטח לשימושים הפעילים יהיה עד 50% משטח הקומה.

3. כניסות למגורים יופרדו מכניסות ליתר השימושים.

4. מוסד התכנון רשאי לחייב "חזית פעילה" במגרשים בהם קיים מסחר בתכנית מתאר מפורטת מאושרת ו/או בהתאמה לנסיבות המגרש.

5. גובה קומת קרקע לאורך "חזית פעילה" יהיה בין 4.50-6.00 מ'. מעבר מקורה עד 4.5 מ' מהחזית הפעילה לא יבוא במניין השטחים.

6. במסלול זה בלבד, זכויות בניה שימושו לשימושים ציבוריים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המירביות לחישוב זכויות.

בינוי

הוראות בינוי// כל המסלולים

1. הוראות כלליות :

במגרשים מעל 2 דונם ובמגרשים שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ', תידרש הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית לבחינת הצורך בהתאמות עיצוביות כגון : פיצול הבניה למבנים נפרדים, קיטוע החזית למקטעים קצרים וכד'. תכנית הבינוי תוגש במסגרת בקשה להיתר ובכפוף להנחיות המרחביות.

2. בניה בקומת הקרקע :

2.א. בכל מסלולי התכנון, תותר בניית דירות בקומת הקרקע בתנאים הבאים :

2.א.1. חצרות הדירות ייבנו בחזית האחורית והצדית של הבניינים שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. במבנה פינתי לא תותר הפניית חצרות דירות לשני הרחובות.

2.א.2. דירות בקומת הקרקע תהיינה דירות מונגשות. בדירות אלה תותר הצמדה של חצרות בשטח של עד 30 מ"ר בחזית אחורית ו/או צדית.

2.ב. בכל מסלולי התכנון יש להבטיח בקומת הקרקע שטחים משותפים לשימוש הדיירים לרבות לובי כניסה, חדרים טכניים וחללים משותפים לתפקוד המבנה, בהתאם לקבוע בהנחיות המרחביות התקפות.

2.ג. תוספת בניה בקומת הקרקע לא תחרוג מקו המתאר של הקומה המוצעת מעליה בהיתר.

3. מרפסות :

3.א. תותר תוספת בשטח מקסימלי של 14 מ"ר למרפסת לכל יחידת דיור ובממוצע של 12 מ"ר (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה).

3.ב. לא תותר סגירת מרפסות.

4. מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק :

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכנית מפורטת למימוש זכויות הבניה מתכנית זו במגרש או במגרשים אחרים המצויים באותו הרובע של המבנה הקיים, אם התכנית כוללת בתחומה מבנה או מספר מבנים שהתכנית קובעת את חיזוקם בפני רעידות אדמה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים :

4.א. הוגש לוועדה המקומית דוח בעניין המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה או המבנים, המיועדים בתכנית לחיזוק (להלן : מבנים לחיזוק) והצורך בחיזוק בהתאם להוראות תכנית זו.

4.ב. הונחה בפני מוסד התכנון חוות דעת שמאית/כלכלית המפרטת את עלות ביצוע החיזוק והעבודות הנלוות במבנים לחיזוק, וחוות דעת שמאית/כלכלית המעריכה את שווי תוספות הבניה. 4.ג. חוות הדעת כאמור בס"ק 5.ב' לעיל תבחן על ידי שמאי מקרקעין של מוסד התכנון המפקיד את התכנית בטרם דיון בתכנית לקראת הפקדתה.

4.ד. התכנית תפרט את עבודות הבניה שיבוצעו במבנים לחיזוק לצורך חיזוקם ועבודות נלוות, מתן היתר בניה במגרש או מגרשים שבהם נוספו הזכויות יותנה במתן תעודת גמר לביצוע עבודות החיזוק ועבודות נלוות לפי התכנית במבנים לחיזוק.

4.ה. תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה שבמהלכה יבוצעו עבודות החיזוק ועבודות נלוות. בהוראות התכנית יקבע כי אם לא הושלמו העבודות במבנים לחיזוק בתוך תקופה זו, תתבטל התכנית.

4.ו. שוכנעה הוועדה המקומית כי קיימות נסיבות מיוחדות לגבי מבנה במסלול חיזוק ומיגון מבנים קיימים המצריכות תוספת זכויות מעל הקבוע בתכנית זו, תהיה רשאית לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של קומה טיפוסית מורחבת אחת בתנאים הבאים :

4.ו.1. הוגש לוועדה המקומית דוח בעניין המצב הקונסטרוקטיבי של המבנים, המיועדים בתכנית לחיזוק (להלן : מבנים לחיזוק) והצורך בחיזוק בהתאם להוראות תכנית זו.

4.ו.2. הוגשה לוועדה המקומית חוות דעת שמאית/כלכלית המפרטת את עלות ביצוע החיזוק והעבודות הנלוות במבנים לחיזוק, וחוות דעת שמאית/כלכלית המעריכה את שווי תוספת הבניה. 4.ו.3. הוגשו המסמכים המעידים על הנסיבות הייחודיות המצריכות תוספת זכויות מעל הקבוע בתכנית זו.

4.ו.4. בתכנית לתוספת זכויות בניה מעל לקבוע בתכנית זו, יוקצו שטחים ציבורים מבונים גם למבנים שאינם מסומנים בהנחיות מיוחדות בתשריט.

5.1.4. תוקף התכנית יוגבל לתקופה קצובה בזמן.	
ח בינוי הוראות בינוי// כל המסלולים - המשך 5. שלביות : במבנים בהם מומש היתר מכח תכנית זו למיגון ו/או חיזוק המבנה בלבד ללא תוספת זכויות, תותר הגשת בקשה נוספת להיתר לתוספת זכויות על פי תכנית זו ובתנאי שכחלק מהיתר הבניה המקורי הוצג בינוי עקרוני/חישוב סטטי לתוספת הזכויות גם אם תוספת הזכויות לא נכללה בהיתר זה. סעיף זה לא יחול על מבנה שחוזק או מוגן לפני שנכנסה תכנית זו לתוקף. 6. השלכות מחוץ לתחומי המגרש : במקום שיש לתוספות הבניה לרבות תוספת יחידות דיור השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאית הוועדה המקומית לדרוש תכניות ודו"חות כתובים, שימשו כבסיס להחלטתה בכל מקרה שנדרשת חוות דעתה, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים, למצאי שטחים פתוחים בנפש וכיו"ב.	
ט זכות מעבר 1. במגרשים עם חזית פעילה, בשטח שבין גבולו הקדמי של המגרש ועד לקו הבניין הקדמי (כולל שטח הקולונדה ככל שישנה) תינתן זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין. 2. תחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי יפותח ברצף עם המפלסים הסמוכים לו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה. 3. בהקמת חניה משותפת ליותר ממגרש אחד תינתן זיקת הנאה ותרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.	
י הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב איתור מתחמים להתחדשות עירונית תחומים המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ב' מיועדים לאיתור מתחמי התחדשות עירונית. בתחום זה רשאית הוועדה המקומית לדרוש בחינה תכנונית מוקדמת לעניין הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית כתנאי להגשת בקשה להיתר.	
יא הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות הפרשה לצורכי ציבור בתחומים המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות נדרשת הפרשה ציבורית מבונה במסלולים : חיזוק ומיגון מבנים קיימים והריסה ובניה, כמפורט בסעיף 4.1.2.ד. ס"ק 8 ו-4.1.2.ו ס"ק 7.	
יב הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : חזית פעילה ברחובות המסומנים בתשריט התכנית בסימון חזית פעילה יותר שילוב שימושים לפי סעיף 4.1.1 בקומת הקרקע, בכפוף להוראות לחזית פעילה על פי המסלול.	

יג

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : תוואי תחבורה ציבורית

ברחובות המסומנים בתשריט התכנית בסימון תוואי תחבורה ציבורית הינם רחובות מוטי מסחר ובהם יותר שילוב שימושים לפי סעיף 4.1.1 בקומת הקרקע, בכפוף להוראות לציר מתעיין על פי המסלול.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאים למתן היתר :

1.א. התייחסות להיבטי תנועה וחניה, ניקוז, עצים בוגרים ונטיעות, התייחסות לחזית חמישית, הכל לפי הנחיות העירייה הנהוגות באותה העת.

1.ב. הגשת תכנית בינוי כחלק מהבקשה להיתר במקרים הבאים :

1.ב.1. מגרשים מעל 2 ד' ואורך חזית מעל 50 מ'.

1.ב.2. מימוש זכויות במבנה נפרד באותו מגרש.

1.ב.3. תכנית בינוי תוכל להיות חלק מהבקשה להיתר ועליה לכלול העמדת המבנה, כמות יח"ד ופירוט השימושים השונים בקומת הקרקע תוך הצגת הכניסות והממשק עם המגרשים הגובלים.

1.ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

1.ד. תנאי להיתר המשלב "חזית פעילה" יהיה אישור אגף תנועה בעירייה לפתרונות פריקה וטעינה.

1.ה. תנאי להיתר המשלב "חזית פעילה" יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

1.ו. ציון השטחים המסחריים/הציבוריים, ככל שישנם, ביפוי הכח הניתן ליזם על ידי דיירי המבנה.

1.ז. במסלול הריסה ובניה יש לכלול בבקשה להיתר את פירוט תמהיל יחידות הדיור המוצעות.

1.ח. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר עצים ואישור פקיד היערות.

2. היתר בניה במסלול הריסה ובניה מחדש יחויב בחישוב ועמידה ביעדי ניהול הנגר בהתאם להוראות תמ"א 1/8.

3. שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר :

הוועדה המקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה :

3.א. אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה.

3.ב. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה על פי סעיף 6.9 ולגבי תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיף 6.13 ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת.

3.ג. שמירת זכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר :

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה (משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים ומבחינת

יכולת הנשיאה העירונית ו/או הרובעית והתאמת מערכת התשתיות, תנועה, חניה, ביוב, ניקוז, מים, חשמל ומענה לשירותי ציבור בנויים ופתוחים לתוספת בניה כאמור) כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור.

הוועדה המקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו.

הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

6.2**כתב שיפוי**

בהתאם לסעיף 197א(ב) לחוק, הוועדה המקומית, תהיה רשאית להתנות מתן היתר מכח תכנית זו, בהפקדת כתב שיפוי ע"י מבקש ההיתר ובלבד שהחלקים בהיתר, אשר בגינם ידרש כתב

השיפוי, הינם חלקים בהם נדרש אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, לפי שיקול דעתו, כתנאי למתן ההיתר. כתב השיפוי יהיה לגבי אותו חלק של הבקשה שנדרש לאישור כאמור.	
6.3 ביוב פתרון הקצה לשפכי העיר הינו מט"ש אשדוד.	
6.4 פסולת בניין 1. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. 2. תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת הסכם חתום עם אתר מורשה לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר.	
6.5 סביבה ונוף 1. שטחי חלחול יפותחו כרצועת נטיעות. 2. ברצועת נטיעות ינטעו עצי צל- לפחות עץ אחד לכל 100 מ"ר מגרש. העצים ינטעו באדמה גננית שעומקה לא יפחת מ- 1.5 מ' ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 3. המבנים ייבנו לפי הנחיות הוועדה המקומית התקפות לעניין עמידה בתקן הישראלי לבניה ירוקה. 4. במסגרת בקשה להיתר יוכן סקר עצים. מסקנות הסקר יוטמעו בבקשה להיתר. 5. עצים בוגרים במרחב הציבורי (רחובות, רחבות עירוניות) יוגדרו ככל הניתן לשימור, ולא תותר כרייתה או העתקה שלהם אלא באישור פקיד היערות ולאחר הגשת סקר עצים ודו"ח אגרונום.	
6.6 חשמל 1. לא תותר תחילת עבודות מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות. 2. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	
6.7 תנאים למתן תעודת גמר 1. תנאי למתן תעודת גמר למגרש שאינו חלקה רשומה יהא אישור תצ"ר בוועדה המקומית להסדרת הרישום בקרקע. 2. תנאי למתן תעודת גמר יהא רישום הערה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.	
6.8 קווי בנין 1. קווי הבניין מתוקף תכנית זו לא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, כולל מרפסות. 2. מרווחים בין מבנים לאחר הרחבתם לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור. 3. על אף האמור לעיל, רשאי מהנדס הוועדה המקומית לאשר חריגה ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק, מבואות כניסה או קו בנין 0 (אפס) אם חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.	
6.9 חניה 1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ובכפוף להנחיות המדיניות העירונית לתקן חניה. 2. חניות לשימושים ציבוריים לא יוצמדו לדיירי הבניינים ויהיו נגישים ופתוחים למעבר ציבורי. 3. במסגרת התכנון המוצע על פי תכנית זו, אין לגרוע ממספר החניות הקיימות. 4. תנאי להיתר הינו הצגת פתרון חניה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.	

6.10

תשתיות

מתקני תשתיות כדוגמת חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה וכו' יהיו תת קרקעיים. במקרים חריגים ובאישור הוועדה המקומית תותר התקנה עילית. מתקני התשתית יסומנו בתכנית הפיתוח ומיקומם יאושר ע"י מהנדס העיר.

6.11

איכות הסביבה

סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

1. בעת ביצוע עבודת בינוי חדשה המחייבת ביצוע עבודת פינוי בתוך רדיוסי המגן יתוכנן ויבוצע מיגון למערכת הביוב בהתאם לדרישות העדכניות של משרד הבריאות ובאישורו.
2. בעת ביצוע עבודת בינוי חדשה באזורים בהם קיימים קידוחי מי שתייה יחולו ההנחיות הבאות בהתאם להוראות משרד הבריאות:
 - 2.א. באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
 - 2.ב. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני ציבור או מבני מסחר.
 - 2.ג. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

6.12

שימור

- על מבנים המוגדרים לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק ומבנים שנמצאו בעלי ערך היסטורי ואדריכלי בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון, יחולו ההוראות הבאות:
1. לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 73 לחוק.
 2. הועדה המקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה, על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, כמוגדר לעיל, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים.

6.13

עיצוב אדריכלי

1. תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. חזיתות המבנה הקיים לרבות תשתיותיו הקיימות ישופצו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
2. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחיידוש גדרות או הסרתן לפי הצורך.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת יח"ד מקסימאלית לכל רובע	מעבר למדרגת המימוש הבאה מותנה בבחינת כושר הנשיאה הרובעי ובמציאת מענה מתאים לצרכים החינוכיים. בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה, בכל רובע ורובע בפני עצמו.

2	מתן היתרי בניה מעל 100 יח"ד ברובע ח'	בחינה פרוגרמטית, בחינה תנועתית, ובחינה מפורטת של פוטנציאל המבנים לחיזוק/עיבוי ברובע, ואישורה של הוועדה המקומית כי ישנם מענים לכלל הסוגיות.
3	מתן היתרי בניה מעל 400 יח"ד ברובע ג'	בחינה פרוגרמטית, בחינה תנועתית, ובחינה מפורטת של פוטנציאל המבנים לחיזוק/עיבוי ברובע, ואישורה של הוועדה המקומית כי ישנם מענים לכלל הסוגיות.
4	מתן היתרי בניה מעל 1,200 יח"ד ברובע ד'	בחינה פרוגרמטית, בחינה תנועתית, ובחינה מפורטת של פוטנציאל המבנים לחיזוק/עיבוי ברובע, ואישורה של הוועדה המקומית כי ישנם מענים לכלל הסוגיות.

7.2 מימוש התכנית

- הזכויות בתכנית זו אינן זכויות מוקנות. הוצאת היתרי בניה בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
2. תכנית זו תפקע בתוך 5 שנים מיום אישורה. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הארכה אחת ל-5 שנים, בכפוף לבחינה פרוגרמטית, בחינה תנועתית, ובחינה מפורטת של פוטנציאל המבנים לחיזוק/עיבוי ולנמק את החלטתה להארכה.
3. אחת לשנתיים תבחן הוועדה המקומית את נתוני מימוש התכנית, לרבות מספר בקשות למידע, בקשות להיתר, היתרים מאושרים ונתוני אכלוס (תעודת גמר) לפי פריסתם ברובעי העיר ואת יכולת הנשיאה העירונית והרובעית.
3. א. על פי נתוני מספר יחידות הדיור המצטבר יגזרו התנאים הנדרשים להמשך פיתוח תשתיות בשנים העוקבות.
3. ב. לאחר מימוש של 50% מהיקף יח"ד שהוגדר בתכנית זו תבחן הוועדה המקומית את תוספת הבניה מול נתוני המימוש, יכולת הנשיאה העירונית והתאמת מערכת התשתיות, לרבות תנועה, חניה, ביוב, ניקוז, מים, חשמל ומענה לשירותי ציבורי (שטחים בנויים ופתוחים). מימוש יתרת יח"ד שהוגדרו בתכנית זו מותנה במתן מענה מספק לכלל היתרה או חלקה.
4. הוראות מעבר:
4. א. תכנית זו לא תחול על מבנה לגביו ישנו אישור לתחילת עבודות לפי היתר שנדון ואושר בוועדה המקומית על פי תמ"א 38.
4. ב. בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 שכבר נדונה בוועדה אך טרם התקבל ההיתר בפועל, יוצא ההיתר על פי תמ"א 38.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מסלול הריסה ובניה מחדש						מיקום לפי סוג רחוב כמסומן בתשריט			
מספר קומות במצב הקיים	תוספת קומות לחישוב	מספר קומות מירבי במצב היוצא	תוספת ליח"ד לחישוב זכויות	תכנית מקסימלית	תמורה ציבורית מבונה נדרשת				
						[2]			
2	4	8	עד 35 מ"ר תוספת ליח"ד קיימת	60%	30% מקומות הקרקע (בתחומים המסומנים בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות)				
							3	5	10
							4-5	6	13
							6 ומעלה	6	16
2	5	10		70%					
							3	6	12
							4-5	7	15
							6 ומעלה	7	16

מיקום לפי סוג רחוב כמסומן בתשריט	מסלול חיזוק ומיגון מבנים קיימים			מסלול מיגון מבנים קיימים		
	תוספת קומות [1,4]	תוספת ליח"ד כולל ממ"ד	תמורה ציבורית מבונה נדרשת [2]	תוספת קומות [1]	תוספת ליח"ד כולל ממ"ד	תמורה ציבורית מבונה נדרשת
רחבי העיר	3 [3]	עד 25 מ"ר	30% מקומות הקרקע (בתחומים המסומנים בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות)	2	עד 13 מ"ר	0%
	4 [3]			2 [3]		

הערות כלליות

- מימוש זכויות בניה בכל המסלולים כפוף למגבלות קווי בניין על פי תכנית זו.
- תותר בנית מרתפים לשטחי חניה, שטחים משותפים, שטחים טכניים ומחסנים מתחת לקרקע. חישוב הזכויות למרתפים יהיה לפי 85% משטח המגרש כפול 4 קומות. את הזכויות ניתן יהיה לממש עד לקו המגרש, בכפוף למתן פתרונות לניהול נגר לפי תמ"א 1 ודו"ח הידרולוגי.
- במקטעי דרך שהם מקטע ללא מוצא, בהם הצלע המתחברת לרשת העירונית קטנה מ-20 מטר, ואורך חזית הפונה לשטח ציבורי לא עולה על 20 מטר ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי ציבורי ויתווספו זכויות בניה בהתאם בהיקף של עד 3 קומות ועד 80% משטח המגרש לכל קומה.
- בכל המסלולים תוספת הזכויות בחזית פעילה/צירי מתע"ן מותנית בשילוב שימושים פעילים בקומת הקרקע.

5. במסלול הריסה ובנייה, עמודת "מספר קומות מירבי במצב היוצא" בטבלה מציינת את המספר הקומות המותר לבניה בלבד. חישוב הזכויות יהיה על פי מספר הקומות במצב הקיים, ועוד תוספת בניה קומות לחישוב זכויות. שטח הקומות לחישוב הזכויות יהיה על פי הקומה הטיפוסית המורחבת.



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

[1] קומת הגג תהיה קומה חלקית כמפורט בהגדרות התכנית.

[2] תמורה ציבורית מבונה נדרשת:

2.1. בתחומים המסומנים בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות' נדרשת הפרשה של 30% מקומות הקרקע ולא פחות מ 50 מ"ר, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבנייה במגרש. כל אלו בכפוף לקיום מבואה ראוי למגורים.

2.2. במסלול הריסה ובניה בלבד, זכויות בניה שימושו לשימושים ציבוריים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המירביות לחישוב הזכויות כמפורט בטבלה.

[3] במבנים בהם קומת הקרקע הקיימת מבונה תותר תוספת קומה טיפוסית מורחבת נוספת. קומת הקרקע תכלול שטחים משותפים לטובת הדיירים ככל הניתן.

[4] במבנים בני 6 קומות ומעלה במצב הקיים:

4.1. תותר תוספת קומה טיפוסית מורחבת נוספת.

4.2. במבנים בני 6 קומות ומעלה בהם קומת קרקע מבונה תותר תוספת קומה טיפוסית מורחבת נוספת על המפורט בסעיף 4.1 לעיל בתמורה לניוד דירות בקומת הקרקע, לשה"כ תוספת של 2 קומות מלאות בנוסף על המפורט בטבלה.

[5] בכל תחום התכנית במסלול הריסה ובניה, פרויקטים שיקצו 2 כיתות גני ילדים תקניות או 3 כיתות מעון יום לגיל הרך יקבלו תוספת זכויות בניה של קומה נוספת אחת לצורך חישוב הזכויות.

