

27/03/2024

לאשר את התוכנית

24/12/2025

5.א. טבלת זכויות וקומות לפי מסלולים:

5.א.1. מסלול הריסה ובניה

מסלול הריסה ובניה

מסלול וריסה ובניה					
צפיפות נכנסת (יח"ד לדונם נטו)	שטחי בניה כוללים מעל הקרקע			יח"ד	
	מקדם קומות לחישוב זכויות [2]	מספר קומות מירבי לבניה [1]	תכסית	צפיפות מקסימלית (יח"ד לדונם נטו)	תמהיל
עד 9.9	6	7	65%	רחבי העיר: 40 רחובות פעילים: 45	לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו קטנות (עד 80 מ"ר)
10-11.9	7	8			
12-13.9	8	9			
14-16.9	9	10			
17 ומעלה	10	11			

5.א.2. מסלול חיזוק, מיגון ותוספות

מסלול חיזוק, מיגון ותוספות	
תוספת קומות [1]	תוספת ליח"ד קיימת
רחבי העיר: 3 רחובות פעילים: 4	25 מ"ר

5.א.3. מסלול מיגון ותוספות

מסלול מיגון ותוספות	
תוספת קומות [1]	תוספת ליח"ד קיימת [3]
רחבי העיר: 2	12 מ"ר



הערות לטבלה א.5

- [1] הקומה העליונה היא קומת גג חלקית.
- [2] במסלול הריסה ובנייה, במגרשים למגורים ששטחם מעל 1,500 מ"ר לאחר הפקעות ו/או חלוקה בתכנית לצורכי רישום על פי תכנית מאושרת, הפונים אל רחובות המסומנים בחזית ציבורית או חזית מסחרית אופציונאלית תידרש הקצאה של 40% משטח קומת הקרקע לטובת רצפות לצרכי ציבור ושטח חצר מוצמדת. הוראה זו גוברת על הסימון בתשריט. בהתאם, כל מגרש העומד בתנאים המפורטים לעיל יידרש להקצאה הנ"ל. שטחים אלו יהיו בנוסף לזכויות המותרות לבניה במגרש וכן תותר תוספת קומה בנוסף למפורט בטבלה, בכפוף למימושם.
- [3] שטח התוספת לכל יחידת דיור קיימת בהיתר יהיה עד 12 מ"ר (לטובת מיגון בלבד), מתוכם 3 מ"ר מיועדים לשירותים בלבד. שטח זה לא כולל את קירות המרחב המוגן.

הערות כלליות לטבלה א.5

1. שטחי הבניה כמפורט לעיל אינם כוללים מרפסות. תותר תוספת של עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור לטובת מרפסות.
2. בכל המסלולים, מימוש זכויות בניה מרביות במגבלות קווי בניין ותכנית.
3. 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 (קו בניין אפס), בכפוף לשמירה על תכנית של 85% משטח המגרש ועמידה בהוראות לעניין רצועת גינון ויחס עם דרכים ותשתיות ארציות כמפורט בתכנית זו.

ב.5. טבלת רחובות וקווי בניין

קווי בניין						סוג הרחוב
אחורי		צדי	קידמי			
נסיגה בקומת גג חלקית	אחורי		נסיגה בקומת גג חלקית	קידמי עליל	קידמי בקומת הקרקע (בסוגריים זיקת הנאה)	
5	4 [1]	3	6	3	5 (2)	רחובות עד 17 מ' (עפ"י זכות הדרך המאושרת)
					6 (3)	רחובות מעל 17 מ' (עפ"י זכות הדרך המאושרת)
						רחובות פעילים (עפ"י נספח המתחמים)

הערות לטבלה ב.5

- [1] במקרה שמגרש פונה למגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח או שביל קו הבניין האחורי יהיה 3 מטרים.

הערות כלליות לטבלה ב.5

1. במסלול הריסה ובניה תותר בליטה של עד 1 מ' מקו בניין קדמי לטובת מרפסות. במקרה של קו בניין אחורי תותר הבליטה במידה והמגרש גובל בשצ"פ או שביל.
2. במסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה תותר בליטה של 40% מקו בניין קדמי ועד 2 מ' מגבול המגרש הקדמי לטובת מרפסות. במקרה של קו בניין אחורי, תותר הבליטה במידה והמגרש גובל בשצ"פ או שביל.
3. במסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה מוסד התכנון רשאי לאפשר גמישות בקווי הבניין להקמת ממ"ד בלבד, על פי סדר העדיפויות הבא:
3. א. גמישות בקו בניין אחורי.
3. ב. הקלה בקו בניין צדי ובלבד שקו הבניין הקדמי של הממ"ד יהיה בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש.
4. במסלול מיגון ותוספות בנייה קווי הבניין יהיו על פי תמ"א 40/א/1. תותר חריגה של מרפסות עד לקו הבניין שאושר עבור הממ"ד.
5. במגרשים הפונים לשני רחובות קווי הבניין יוגדרו קדמיים לשני הרחובות וצדיים לכיוון החזיתות שאינן פונות לרחובות, לשיקול דעת הועדה המקומית.



הערות כלליות:



1. האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.
2. במסלול הריסה ובנייה לא יחולו זכויות והוראות מסלולים חיזוק, מיגון ותוספות או מיגון ותוספות, ולהיפך.
3. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מתאר מפורטות מאושרות ערב אישורה של תכנית זו. כלל זכויות הבנייה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבנייה בתכניות 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, למעט המפורט במסלול 'חיזוק, מיגון ותוספות'.

