

הסבר לתכניות "לב העיר" ותכנית 2720

נקודת המוצא היא שתכנית לב העיר היא תכנית נפחית ולכן בסיס חישוב הזכויות שבה נקבע ע"י יצירת מסגרת של קווי בניין וגובה שאי אפשר לפרוץ אותה או לבקש הקלות כמותיות לגביה. יחד עם זאת, נוצרו מספר חריגים המפורטים להלן:

נושא	תוספת בנייה בהתאם לתכניות לב העיר	תוספת מכח תמ"א 38	בנייה חדשה
קומות	מספר קומות לא כולל בנייה על הגג	5 קומות כולל קומת קרקע מלאה או 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (אם קיימת במקור בהיתר)	5 קומות כולל קומת קרקע מלאה או 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
	קומת קרקע/עמודים	מילוי קומת עמודים למעט רצועה מפולשת 3 מ' בחזית קדמית, אם מבוקשת בנייה מכח תמ"א 38	מילוי קומת עמודים למעט רצועה מפולשת 3 מ' בחזית קדמית, אם מבוקשת בנייה מכח תמ"א 38
	קומת גג (במבנה קיים עד 3 קומות)	חדרים על הגג לפי תכנית ג' קומת גג חלקית עד תכסית 50% - מכח תמ"א 38 נסיגות בהתאם למדיניות הוועדה	ניתן לאשר קומה חלקית עד תכסית של 65% (אם מבוקש הריסת המבנה הקיים ובנייה מכח תמ"א 38) נסיגות מקונטור הבנייה בהתאם למדיניות הוועדה
	קומת גג (במבנה קיים בן 4 קומות)	חדרים על הגג לפי תכנית ג' קומת גג חלקית עד תכסית 65% - מכח תמ"א 38 נסיגות בהתאם למדיניות הוועדה	ניתן לאשר קומה חלקית עד תכסית של 65% (אם מבוקש הריסת המבנה הקיים ובנייה מכח תמ"א 38) נסיגות מקונטור הבנייה בהתאם למדיניות הוועדה
צפיפות	צפיפות ממוצעת	לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל מ"ד) לא כולל בנייה על הגג או מינימום 85 מ"ר בממוצע ליח"ד חדשות	לא יפחת מ- 85 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל מ"ד) לא כולל בנייה על הגג
	צפיפות בקומת הגג	לפי תכנית ג' – אין אישור לתוספת דירות יותרו חדרי יציאה לגג בלבד	אפשר לבקש דירה אחת על הגג
זכויות בנייה	זכויות בנייה בקומות הקיימות (הבנויות)	בשטח עד מסגרת קווי הבניין (*) הערה: אם קיים בהיתר, שטח מעבר לקווי הבניין, הוא יחושב כשטח נוסף ולא יגרע מסך השטחים המותרים לבנייה	בשטח התחום במסגרת קווי הבניין
	זכויות בנייה בקומת קרקע/עמודים	עד למסגרת קווי הבניין (*) הערה: אם קיים בהיתר, שטח מעבר לקווי הבניין, הוא יחושב כשטח נוסף ולא יגרע מסך השטחים המותרים לבנייה	אפשר למלא את קומת העמודים עד לקונטור קווי הבניין (*), למעט מרווח מפולש של 3 מ' בחזית הקדמית
	זכויות בנייה בקומות החדשות	בשטח עד מסגרת קווי הבניין (*) בקונטור הקומות התחתונות	בשטח עד מסגרת קווי הבניין של תכניות לב העיר

ממ"דים	זכויות בנייה עבור ממ"דים (*)	רק אם מבקשים לבנות ממ"ד, אפשר לבקש הקלה להריגת הממ"ד עד קו בניין 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. לא יותרו בניית ממ"דים בחזית קדמית. השטח החורג מעבר לקווי הבניין לצורך בניית הממ"ד- יחושב כשטח שרות נוסף לסך הזכויות המותרות.	רק אם מבקשים לבנות ממ"ד, אפשר לבקש הקלה להריגת הממ"ד עד קו בניין 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. לא יותרו בניית ממ"דים בחזית קדמית. השטח החורג מעבר לקווי הבניין לצורך בניית הממ"ד- יחושב כשטח שרות נוסף לסך הזכויות המותרות.	לפי פרסום 77+78 קדמי ואחורי 5.00 מ' צידי: 3.60 במגרשים הגדולים מ 500 מ"ר 3.00 במגרשים הקטנים מ 500 מ"ר
ניוד וקיזוז שטחים	העברת זכויות בלתי מנוצלות בין הקומות	אם נשאר בקומות הקיימות, שטח שלא נוצל עד למסגרת קווי הבניין- אפשר לנייד אותו לקומות הנוספות, רק לצורך השלמת הבנייה בקונטור הקומות התחתונות.	לא תומלץ הקלה לניוד שטחים, שכן התמ"א מאפשרת בנייה של הקומות הנוספות מעל קומה טיפוסית מורחבת.	לא רלוונטי
קווי בניין	קומות קיימות	לפי הקבוע בתב"ע (*)	לפי הקבוע בתב"ע (*)	לפי פרסום 77+78
הקלות	כמותיות 5% או 6%	אי אפשר לבקש הקלה כמותית בתכנית נפחית	אי אפשר לבקש הקלה כמותית בתמ"א 38	אי אפשר לבקש הקלה כמותית בתכנית נפחית
מרפסות	סגירת או תוספת מרפסת	הוספת מרפסות מותרת לפי תכנית 2720. שטח המרפסות הקיימות יחושב במניין השטחים המותרים עפ"י תכניות לב העיר	הוספת מרפסות מותרת לפי תכנית 2720. שטח המרפסות הקיימות יחושב במניין השטחים המותרים עפ"י תכניות לב העיר	לא רלוונטי
גוזזטרות	תוספת גוזזטרות	אי אפשר לבקש תוספת גוזזטרות (מכה תקנות התכנון והבנייה) מעבר לשטח מרפסות שנקבעו בתכנית 2720	אי אפשר לבקש תוספת גוזזטרות (מכה תקנות התכנון והבנייה) מעבר לשטח מרפסות שנקבעו בתכנית 2720	הוספת גוזזטרות בחזית קדמית מותרת לפי תכנית 2720. אפשר לבקש בנוסף, גוזזטרות מכה תקנות התכנון והבנייה בחזית האחורית בלבד

(*) רק אם מבקשים לבנות ממ"ד, אפשר לבקש הקלה להריגת הממ"ד עד קו בניין 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. לא יותרו בניית ממ"דים בחזית קדמית. **יודגש: לא כולל חדר מחוזק** השטח החורג מעבר לקווי הבניין לצורך בניית הממ"ד- יחושב כשטח שרות נוסף לסך הזכויות המותרות. הערה: היות שבתכניות הרבעים רובע 3,4,5,6 אושרה בנייה על הגג בהיקף של 65%, אפשר רק בתכנית זו לבקש בהקלה, ניוד שטחים בלתי מנוצלים לגג

רשמה:
אדר' איריס לוי
סגנית מהנדס העיר
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה
01/09/2015