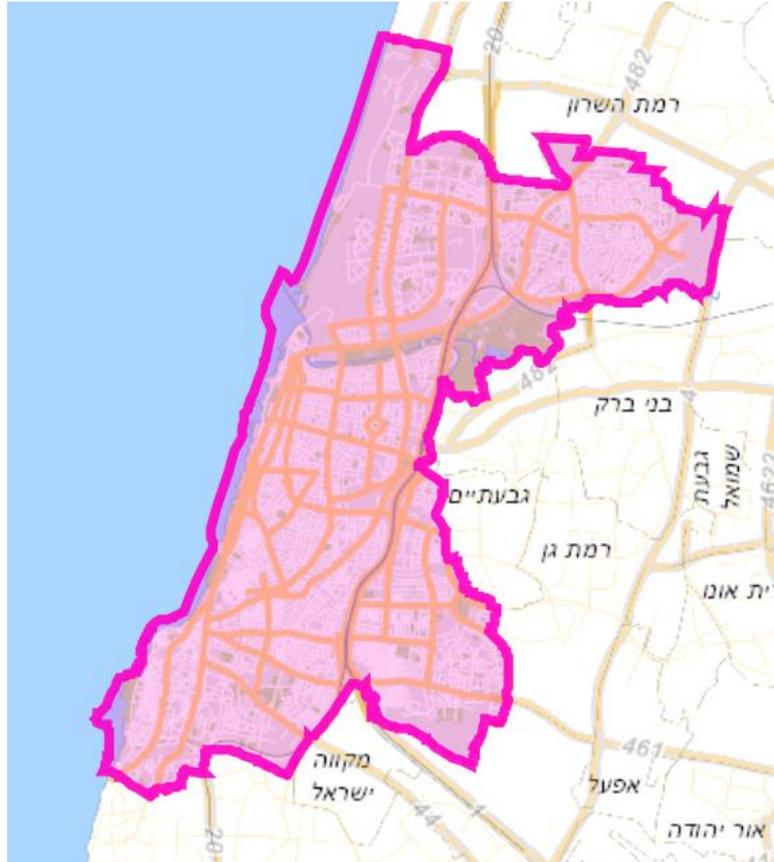


**תא/מק/9086**  
**מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

**מיקום:**  
כל העיר



**שטח התכנית:** 54,000 ד'

**מתכנן:** אגף תכנון העיר

**יזם:** ועדה מקומית תל אביב-יפו

**מדיניות קיימת:** מדיניות לתמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 7.11.1012

## תוכן עניינים:

1. רקע
2. תיקון 3א לתמ"א 38 – תיקונים מרכזיים
3. אופן חישוב סל הזכויות לפי תיקון 3א' - הריסה ובניה מחדש
4. המדיניות העירונית:
  - 4.1 חלוקה לאזורים.
  - 4.2 עקרונות המדיניות בהריסה ובניה מחדש.
  - 4.3 הבדלים מהותיים בין המדיניות המוצעת למדיניות המאושרת בהריסה ובניה מחדש.
  - 4.4 תוספת לבניין קיים.
  - 4.5 מבנים לשימור
  - 4.6 תחולת ההנחיות מרחביות ביחס לבקשות מכוח תמ"א 38
  - 4.7 בחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לבניינים שלא נמצא להם היתר
  - 4.8 מבנים למגורים בתחום תכניות מאושרות שאינן מתירות מגורים
  - 4.9 מפת אזורים
  - 4.10 טבלת אזורים
5. נספחים:
  - 5.1 - מפה מוגדלת לשכונת שפירא
  - 5.2 - חתך צפון פלורנטיין בתחום תכנית 44
  - 5.3 - מדיניות מרחב הכובשים

## 1. רקע

עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 מובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תיקון 3א לתמ"א אשר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, הכל כפי שיובהר להלן בהרחבה. למען הסר ספק, יובהר כי מסמך זה מתייחס גם לסל התמריצים במסלול של תוספת לבנין קיים. יודגש כי מסמך המדיניות נועד אך ורק לצורך הוצאת היתרי בניה.

## 2. תיקון 3א לתמ"א 38 – תיקונים מרכזיים

### תיקון אופן חישוב הזכויות בהריסה ובניה מחדש:

באופן כללי, תיקון 3א מגדיר את התמריצים שניתן לקבל בהריסה ובניה מחדש ביחס לבניין הבנוי בפועל. כפי שיובא מטה, בסיס חישוב הזכויות נקבע בהתאם למספר הקומות הבנויות ע"פ היתר בבניין הקיים, הטעון חיזוק, ולפי שטח קומה טיפוסית בהיתר. לפי תיקון זה, הובהר כי לא יתאפשרו תמריצים בגין זכויות תאורטיות – זכויות תב"עיות שלא נוצלו.

### הרחבת סמכות הועדה המקומית – תיקון סעיף 22

סעיף 22 לתמ"א "שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר", תוקן והושמטה הדרישה ל"טעמים מיוחדים" כתנאי לסירוב של הועדה המקומית לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ודי ב"נימוקים". הועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר אם מצאה כי יש לעשות כן משיקולים תכנוניים או אדריכליים נופיים וכושר נשיאה של תשתיות.

כמו כן, הושמטה מסעיף זה המילה "במגרש", על מנת להבהיר שהועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר גם בשל חוסר בתשתיות באזור, ולא רק בתחום המגרש. בנוסף מובהר בסעיף זה כי הועדה המקומית רשאית להתחשב בהוראות של תכנית כוללנית ובכלל זה תכנית שרק הוחלט להפקידה או במסמכי מדיניות שאושרו על ידה.

מסמך מדיניות זה, בו הוטמעו ככלל השיקולים המפורטים לעיל, הינו כלי מרכזי בבחינת בקשות להיתר. יחד עם זאת, אין מסמך המדיניות מייתר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, ובכלל זה, האפשרות לסטות מהמדיניות שנקבעה, במקרים המתאימים.

### התייחסות לצפיפות - סעיף 6.1, סעיף 14א (א) (ג)

בתיקון 3א' לתמ"א 38, הובהר כי הועדה המקומית רשאית לאשר מס' יח"ד גבוה מהקבוע בתכניות מאושרות. למען הסדר הטוב, יצוין כי אין בכך שינוי לעומת האופן בו נהגה הועדה המקומית ערב אישור תיקון 3א' ומדובר בהבהרה של מצב תכנוני קיים.

### 3. אופן חישוב סל הזכויות לפי תיקון 3א'

- 3.1 תמ"א 38 מבקשת לעודד תכנון מבנה מודרני שייתן מענה לצרכים עכשוויים בתחומי הדיור התשתיות ואיכות החיים, ולכן באופן מובנה בהוראות התכנית, ניתנת עדיפות להריסת המבנה הישן ובניית מבנה חדש במקומו.
- תיקון 3א' קובע תמריצים דיפרנציאליים להריסת המבנה ובנייתו מחדש בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים על פי היתר, והיקף קומה טיפוסית על פי היתר. ככל שהמבנה הקיים בהיתר הינו בעל מספר קומות רב יותר, כך גדלים התמריצים שיקבל בנין זה במסגרת בקשה להריסה ובניה מחדש.
- הנה כי כן, במידה והמבנה הקיים עומד בתנאים המפורטים בתמ"א 38, ובכלל זה סעיפים 8 ו-9 לתמ"א 38, יחושב סל זכויות בנייה מירבי בהריסה ובניית מבנה חדש מחוזק, לפי הפרמטרים המצטברים כלהלן (יודגש כבר בשלב זה, כי סל הזכויות המירבי אינו בהכרח זה שיאושר לבניה במסגרת בחינת הבקשה, הכל כפי שיפורט להלן בהרחבה - ראו נא לענין זה גם סעיף 3.10):
- 3.1.1 אישור כל זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכניות החלות על המגרש.
- 3.1.2 תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין בבניין הטעון חיזוק.
- 3.1.3 תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין:
- 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
  - 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
  - 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
  - 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
- 3.2 קומה טיפוסית מורחבת הינה שטחה של קומה טיפוסית בהיתר בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכול שטחי שרות ושטח מרפסות מקורות.
- 3.3 קומת מרתף וקומת גג חלקית ששטחה קטן ממחצית הקומה הטיפוסית, לא יבואו במניין הקומות הקיימות במבנה.
- 3.4 קומה מפולשת תבוא במניין הקומות הקיימות רק אם השטח הבנוי בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. שטח בנוי ייחשב רק שטח הסגור בשלוש קירות לפחות.
- 3.5 למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה נוספים בגין מילוי קומת עמודים לפי סעיף 14א(א)(3) לתמ"א 38 (ובהתאם לסעיף 3.6 להלן).
- 3.6 בבניין טעון חיזוק בו קיימת קומה מפולשת – תתאפשר תוספת זכויות בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- 3.7 תוספת ממ"ד לכל יח"ד שתאושר.
- 3.8 תוספת קומת גג חלקית וחדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית הגגות החלה.
- 3.9 תוספת שטחי בניה בתת קרקע בשיעור שלא יעלה על 300% משטח המגרש. שטחים אלו ישמשו למטרות שירות בלבד, לצורך חניה, מתקנים טכניים ומחסנים בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד. אין בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הבניה מכוח תכנית ע"1.
- 3.10 סל הזכויות המותנות מכוח תיקון 3א' משמש מצע לבחינת הבקשה בהתאם למדיניות זו של הועדה המקומית לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38. כלומר: סל הזכויות יבחן על ידי הועדה המקומית בכפוף למספר הקומות, קווי הבנין והצפיפות, כפי שנקבעו במסמך זה.

## 4. המדיניות העירונית:

### 4.1 חלוקה לאזורים

במסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 מחולקת העיר לאזורים, שכונות ומתחמי תכנון אשר מוגדרים בטבלה. לכל אחד מהאזורים ישנן הגדרות פרטניות לנפחי הבניה האפשריים, והנחיות תכנון נוספות התואמות את תפיסת התכנון של אותו אזור. המדיניות העירונית בהריסה ובניה מחדש מגדירה את נפחי הבניה המרביים ע"י הגדרת מספר קומות וקווי בניין מרביים בהתאם למאפייני המרקם ותפיסת התכנון באזור. ניתן לממש את תמריצי התמ"א ככל שהם נכנסים בנפחים המוגדרים בטבלה בסעיף 4.9.

### 4.2 עקרונות המדיניות בהריסה ובניה מחדש

#### 4.2.1 לחישוב סל הזכויות:

ראו נא סעיף 3 דלעיל.

#### 4.2.2 מספר קומות מירבי:

המדיניות מגדירה את מספר הקומות האפשרי והרצוי בכל אזור, בהתאם לחתך המבנים האופייני והרצוי בו כפי שהוגדר בטבלה בסעיף 4.9. זאת על מנת לכוון למרקם קוהרנטי וחתך רחוב טיפוסי שיתקבל ללא קשר למנגנון המימוש – תב"ע או תמ"א. מספר הקומות המפורט בטבלה בסעיף מס' 4.9, כפוף לבדיקה פרטנית של כל בניין ובניין ביחס לתוספת הקומות האפשרית על פי הבניין הקיים בהיתר ובמגבלות סעיף 14א(א), וכן בבחינת הקלות לתוספת קומות, ככל שתידרשנה.

#### 4.2.3 התאמה לעקרונות תכנית המתאר:

מסמך המדיניות נבנה בהתאמה לעקרונות תכנית המתאר:

- מספר הקומות המוגדר באזורי התכנון תואם את נספח העיצוב העירוני בתא/5000, אלא אם צוין אחרת בטבלה.
- במידה ומספר הקומות המרבי האפשרי לפי מדיניות זו עולה על מספר הקומות האפשרי מתוקף התב"ע והתוספת האפשרית מתוקף התמ"א, בקשה לתוספת קומות על הקומות התב"עיות (ללא תוספת שטחי בניה) תובא לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר פרסום הקלה.
- במרקמים עירוניים שנקבעו לשימור בתא/5000, ניתן לנצל את תמריצי תמ"א 38, ככל שאינם פוגעים במרקם לשימור ובכפוף למפורט במדיניות זו.

#### 4.2.4 קווי בניין

בכל אזור קווי הבניין מוגדרים כך שישמר מרווח סביר בין בניינים בהתאם לנפחי הבניה הצפויים, גודל החלקות ומאפייני המרקם הרצויים. המדיניות קובעת את קווי הבניין בהריסה ובניה בהתאם לתנאים הייחודיים בכל אזור ועפ"י העקרונות הבאים:

- בהתאם לתכניות תקפות, כולל תכנית הרחבות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יפחת מ-6 מ' ובכפוף למפורט בטבלה בסעיף 4.9.

#### 4.2.5 צפיפות

בהתאם לסעיף 6.1 וסעיף 14א(א)1ג לתמ"א 38, רשאית הועדה המקומית להתיר מס' יח"ד גדול מהקבוע בתכניות תקפות. יחד עם זאת, בהתאם למדיניות הועדה המקומית כפי שתפורט להלן, הצפיפות המותרת בקומות הנוספות מכוח תמ"א 38 תחושב בהתאם לקומה טיפוסית בהיתר, אלא אם צוין אחרת בטבלה המפורטת בסעיף 4.9, הכל כלהלן:

- א. לצורך חישוב "סל הצפיפות" עבור קומות תמ"א 38, יש לבחון את הצפיפות בקומה הטיפוסית על פי היתר ולהכפילה במספר הקומות הנוספות המאושרות על פי מדיניות הועדה המקומית.
- ב. לתוצאה האמורה בסעיף א' לעיל, יש להוסיף את הצפיפות המתקבלת בקומות התב"עיות (תב"ע או מדיניות תקפה ביחס לקביעת צפיפות ברחובות מסחריים וקומת הגג).

ככל שהתבקשה תוספת צפיפות מכוח סעיף 9(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, הרי שיש לחשבה ביחס לצפיפות המותרת על פי תכניות תקפות הן ביחס לקומות התב"עיות והן ביחס לקומת הגג.  
ג. הבהרה: צפיפות יח"ד תקבע בהתאם למספר הקומות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המירבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות עפ"י סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38.

ד. בבנין שנבנה בהיתר שלא למגורים (משרדים/מסחר/תעסוקה), אשר הייעוד החל על פי התכנית התקפה הינו למגורים, ובמסגרת הבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, מתבקשת תוספת קומה לפי סעיף 14 לתמ"א 38, תחושב הצפיפות ביחס לזכויות התב"עיות בלבד.

ה. באם יתבקש שימוש חורג עבור מגורים בבנין שנבנה בהיתר שלא למגורים אשר הייעוד חל על פי התוכנית התקפה הינו למגורי. לאחר מכן תוגש בקשה להרסו ולהחיל עליו את תמ"א 38 למגורים, הרי שהדבר יתאפשר בכפוף לבאות:

1. איכלוס בפועל של הבנין כבנין מגורים.
2. חו"ד קונסטרוקטיבית כי במסגרת ההיתר לשימוש חורג למגורים הבנין לא היה צורך בחיזוק כל הבנין לפי תקן ישראלי 413.

ו. צפיפות בקומת הקרקע תחושב בהתאם לשטח ממוצע של יח"ד בקומה טיפוסיות בהיתר.

ז. יח"ד שניתנו בהקלה מכוח תיקון 117 לחוק התו"ב (פיצול דירות), לא יכללו במניין חישוב הצפיפות האפשרית עבור קומה טיפוסית בהיתר בהתאם למדיניות זו.

#### **4.2.6 תיאום תכנון כתנאי להגשת בקשה להיתר:**

במגרשים ששטחם מעל 2 דונם ו/או בבקשות לאיחוד חלקות בהתאם לתב"ע ו/או בבניה בקיר משותף ו/או במקרה בו מבוקש יותר ממבנה אחד על מגרש במסגרת הקלה ובהתאם למדיניות המפורטת בטבלה המפורטת בסעיף 4.9 להלן, יש לערוך תיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר. תיאום התכנון יכלול תכנית המציגה את תכנון המבנים על המגרש, פירוט של תמהיל הדירות, נפחי הבניה המבוקשים, מספר הקומות ויחס הבינוי בתוך המגרש ולמגרשים הגובלים, וכל מסמך נוסף, כפי שיידרש. יובהר כי תיאום התכנון יהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר.

\*לשם הבהרה, במידה ומבוקשת בניה בקיר משותף לשני מגרשים בקו בנין 0, לא תאושר פתיחת בקשה אחת להיתר הכוללת את שני המגרשים. יש להוציא תיק מידע נפרד לכל מגרש ובהתאמה להגיש 2 בקשות נפרדות להיתר.

#### **4.2.7 הוראות מעבר**

תיקי מידע תקפים שיצאו טרם אישור מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א', מתאריך 22.11.17, ניתן לבקש על פיהם היתרי בניה בתנאי שהבקשה אינה סותרת את הוראות תמ"א 38 תיקון 3א'.

### **4.3 הבדלים מהותיים בין מדיניות קיימת למדיניות מוצעת ביחס לבקשה**

#### **להריסה ובניה**

- **4.3.1 הגדרת נפחי בניה מקסימליים לעומת תוספת קומות אפשרית במסלול הריסה ובניה:**

**מצב קיים:**

המדיניות העירונית לפני תיקון 3א קבעה את היקף מימוש התמ"א בכל אזור, לפי החלופות הבאות:

- מימוש מלא – תוספת 2 קומות + קומה חלקית.
- מימוש חלקי – תוספת קומה + קומה חלקית.
- הגבלה מוחלטת של תמריצי תמ"א 38.

#### מצב מוצע:

תיקון 3א קבע תמריצים דיפרנציאליים בהתאם לבניין הקיים בהיתר ולכן תוספת הקומות, תמריצי הבניה והנפחים המתקבלים משתנים בין בניין לבניין ואינם אחידים לאזור מוגדר.

בהתאם לכך, מגדירה המדיניות העירונית המוצעת את נפחי הבניה האפשריים בכל אזור ולא את היקף מימוש תמריצי התמ"א (אשר אינם אחידים) במטרה להתאים ככל הניתן את תמריצי התמ"א לתפיסת התכנון האזורית.

כעולה מן האמור, יתכנו מקרים כי ביחס לנתונים של בנין ספציפי (מספר קומות והיקף קומה), לא ניתן יהיה לממש את מלוא תמריצי התמ"א המותרים על פי מדיניות זו.

#### • 4.3.2 קווי בניין

##### מצב קיים:

במדיניות הקיימת ניתן לממש את תמריצי הבניה במסגרת קווי הבניין של תכנית ראשית או תכנית הרחבות או בכפוף לפרסום לפי קווי הבניין המוגדרים בתמ"א 38 :  
2 מ' קו בניין צידי ו- 3 מ' קו בניין אחורי.

##### מצב מוצע:

#### במסלול הריסה ובניה –

בהתאם לתכניות תקפות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יפחת מ- 6 מ', וכן ישמרו מרחקים בין בניינים בכפוף למפורט בטבלה בסעיף 4.9.

#### • 4.3.3 - דירות גן:

בכל האזורים, בבניה רוויה, לא תותר דירת גן הפונה לחזית הרחוב.

#### 4.4 תוספת לבניין קיים

- תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 יתאפשרו בהתאם למפורט בטבלה ולא יעלו על היקף של 2 קומות וקומת גג חלקית. קווי הבניין יוגבלו למרחק שלא יפחת מ- 6 מ' בין המבנים.
- בבקשות להיתר לתוספת לבנין קיים לפי תמ"א 38, בנוסף לתכניות לבניה המבוקשת, יש להוסיף תכניות ושרטוטים של הבנין הקיים, כולל סימון של הבנוי לפי ההיתר המקורי.
- **בתוספת בניה** - הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- לא תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד.

#### 4.5 מבנים לשימור

מסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 לא יחול על מבנים לשימור בתכניות תקפות, על מבנים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה וכן על מבנים בעלי ערך שיוכרו בעתיד על ידי ועדת השימור כחלק מרשימת השימור העירונית.  
ע"פ סעיף 19 בתמ"א 38 הזכויות והמגבלות יהיו בהתאם לתכניות החלות על המבנים לשימור

#### 4.6 תחולת הנחיות מרחביות ביחס לבקשות מכוח תמ"א 38

- 4.6.1 ההנחיות המרחביות שאושרו על ידי הועדה המקומית מכוח סעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יחולו על כל בקשה להיתר לפי תמ"א 38 כמדיניות .
- 4.6.2 האמור בסעיף 4.6.1 לעיל יחול גם על בקשות להיתר שתיק המידע בגינן ניתן לאחר ה- 4.9.2016.
- 4.6.3 ההנחיות המרחביות בנושא הסדרי חנייה המפורטות במסמך זה יחולו ללא שינוי על מגרשים שבהם מתוכננת בנייה לפי תמ"א/38 על תיקוניה.

4.6.4 עם זאת, במגרשים ששטחם 1.2 דונם לפחות אשר מבוקשת בהם תוספת בנייה של 20 יחידות דיור לפחות כתוספת וכחיזוק למבנה קיים מכוח תמ"א/38, יחולו שינויים נקודתיים בהנחיות הכלליות כמפורט להלן:

- א. החנייה תהיה תת-קרקעית ככל שצורת המגרש ותוספת הבנייה מאפשרים זאת ותספק מענה מירבי לדרישת החנייה של תוספת הבנייה.
- ב. מקומות חנייה שלא תהיה אפשרות למקמם בחנייה התת קרקעית, ימוקמו במפלס הקרקע בתנאים הבאים:
  - לא תותר חנייה במרווח הקידמי - בחזיתות הפונות לרחובות. המרווח הקדמי יתוכנן כשטח מגונן.
  - תינתן חנייה במרווח הצדדי והאחורי בלבד. במרווח הצדדי בחלק הפונה לרחוב יש לפתח רצועת גינון עד קו הבניין.
  - יש לתכנן רצועת גינון שרוחבה לא יפחת ממטר אחד עבור גדר חיה ונטיעות לאורך גבולות המגרש. אורכה של רצועת הגינון לא יפחת מ- 50% מאורך כל צלע של המגרש.
  - לכל מגרש תאושר כניסה אחת בלבד לרכב.
  - לא תאושר חנייה בחצרות פנימיות ובשטחים הפתוחים המוקפים חלקי בנין בניין. אלה יפותחו ויתוכננו כחצר פנימית מגוננת.
  - תכנית הפיתוח תציג פתרונות הגנה כגון אבן שפה או אלמנטים של עצירה לרכב חונה באזורי הממשק שבין החנייה לאזור המגונן.
  - תכנית הפיתוח תציג סידור של מתקני אשפה ונגישות רכבי חירום ורכבי איסוף אשפה כחלק מפיתוח החצר.

4.7

#### **בחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לבניינים שלא נמצא להם היתר**

לשם הנוחות, מובהר בזאת כי היה ולא אותר היתר הבניה בגין המבנה לגביו מתבקשים תמריצים מכוח תמ"א 38, יש להמציא למחלקת מידע במצורף לבקשה לתיק מידע, מסמכים וראיות מתוך תיק הבניין התומכות בטענה כי הבניין הוקם בהיתר לפני ה-1.1.1980, אשר כוללים, בין היתר, את המסמכים הבאים:

- 4.7.1 כל מסמכי תיק הבניין ו/או כל מסמך אחר שיש בהם כדי להעיד כי המבנה נבנה כדון, יעודו ומספר יח"ד בקומה.
- 4.7.2 תצ"א של הבניין אשר יש בו כדי להעיד על מועד הקמתו של הנכס, ותצ"א של הבניין במועד סמוך למועד הגשת הבקשה.
- 4.7.3 מסמך חתום על ידי עורך הבקשה, המעיד על התאמתו של הבניין לתכניות מכוחן הוקם. כל זאת, בין היתר, בהתייחס לפרמטרים הבאים: תכסית, קווי בנין, צפיפות, התאמה למרקם הסביבתי, חומרי גמר וכיו"ב.
- 4.7.4 כמו כן, יש לצרף צווי הריסה ו/או צווי מינהליים שהוצאו כנגד הבניה ו/או השימוש בנכס, ככל שהוצאו.
- 4.7.5 בשכונת התקווה, לאור היעדר היתרי בניה בתיקי הבניין, תתאפשר תמ"א 38 בהתאם להוכחה כי המבנה היה קיים בשנת 1980 בהתאם לתצלומי אוויר שיוגשו ע"י מבקש הבקשה ובכפוף לטבלה בסעיף 4.10. צפיפות יח"ד תקבע בהתאם לתכניות הקודמות לתכנית 2215.
- 4.7.6 מובהר שבמקום בו ניתן להסיק ממסמכי תיק הבנין כי הבנין נבנה ללא היתר, לא ינתנו לבנין תמריצי תמ"א 38."

4.8

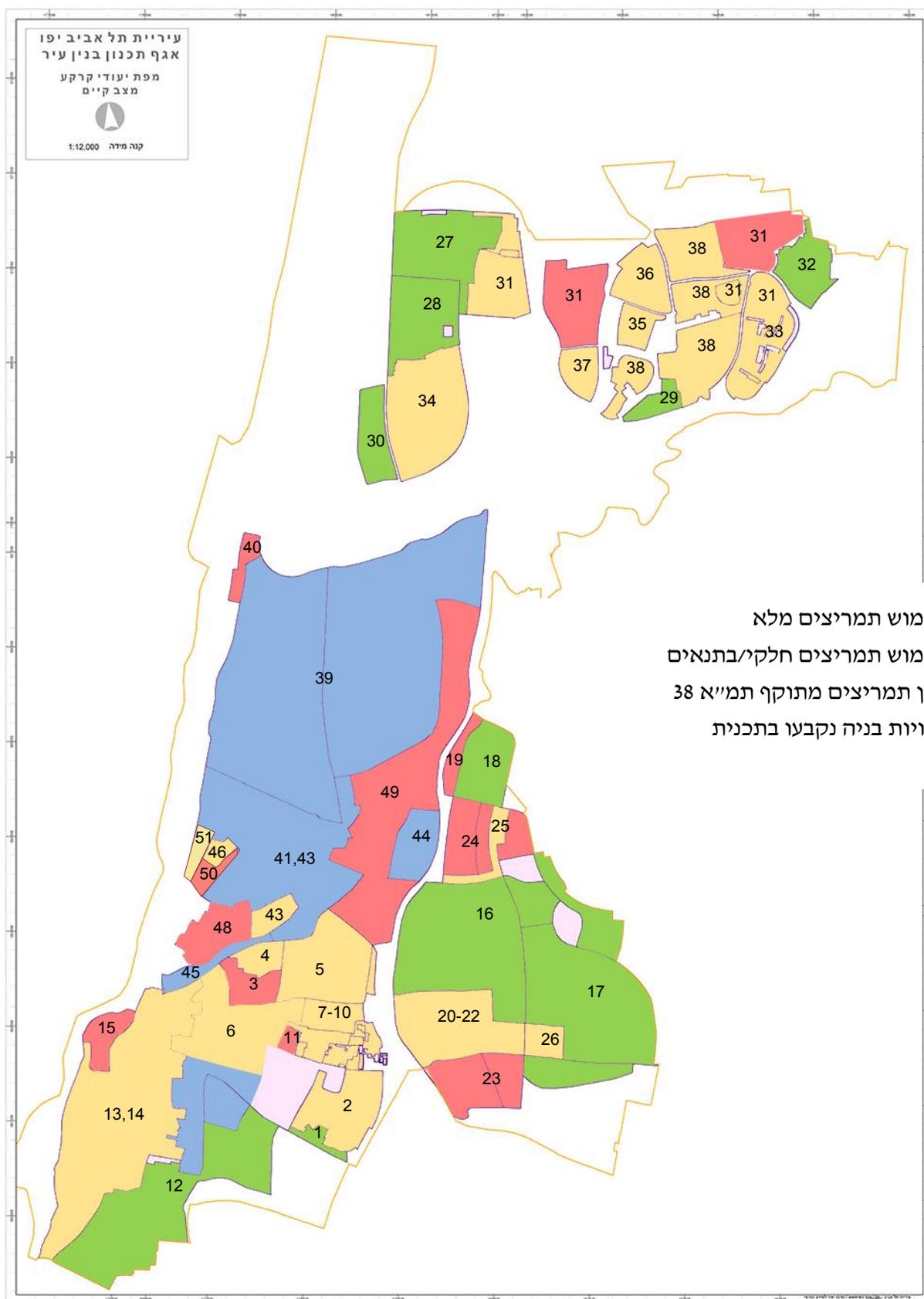
#### **במבנים למגורים הנמצאים בתחום תכניות מאושרות ותקפות שאינן**

**מתירות מגורים, לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים.**

## 4.9 מפת האזורים למימוש תמריצי תמ"א 38

המפה המצורפת הינה מפת התמצאות ושיוך לאזורי מימוש תמריצי התמ"א כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 4.9.

המפה משקפת את ההיקף הזכויות הניתנות למימוש במסגרת בקשות מכוח תמ"א 38 .  
 המפה הינה סכמתית מאחר והיקפי התמריצים האפשריים בכל אזור יכולים להשתנות בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל מבנה :



טבלת אזורים 4.10

אזור תכנון יפו ודרום						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות	
		תוספת קומות				
1	קרית שלום שיכונים	בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	עפ"י תכנית גג'	המבנה בשלמותו לא יחרוג מתחום קווי בניין של תכנית ההרחבות 2230א	א. פתרון חניה תת-קרקעי	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	[1]	קווי בניין קדמיים ואחוריים לתוספת בניה לא יפחתו מ' 3 מגבולות החלקה. מרחק בין מבנים לאחר הרחבה לא יקטן מ' 5.5		
2	קרית שלום – רביעיות (2קומות)	עד 3 קומות + קומת גג	עפ"י תכנית גג'	קו בניין צדי לא יפחת מ' 3, קו בניין אחורי לא יפחת מ' 4.	חניה תת קרקעית	
	תוספת בניה	לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.				
3	יפו-B	הריסה ובניה	תכנית עתידת זכויות, יחולו הוראות תכניות תקפות בלבד. לא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.			
	תוספת בניה					
4	צפון פלורנטין	בהתאם להערה	עפ"י תכנית גג'	עפ"י תכנית תקפה,	א. גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות + קומת גג חלקית	

אזור תכנון יפו ודרום

הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות	הריסה ובניה	מתחם	
			מרבי	תוספת בניה		
			תוספת קומות			
במגרשים הפינתיים ובתחום אזור מסחרי 1 ו-2. בשאר המגרשים גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות + קומת גג חלקית.	לא יאושרו חריגות בקווי בניין מכוח תמ"א 38, תותר הקלה עד 10% מקו בנין תב"ע בלבד.		א'		בתחום תב"ע 44 (לרבות תכניות נקודתיות (בתחומה)	
ב. במבנים שנקבעו לשימור מרקמי ניתן יהיה לממש את הזכויות מכוח התב"ע וזכויות מכוח תמ"א 38 ובלבד שגובה הבניין יהיה בהתאם להערה א'.	קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית התקפה. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38.	{1}	2 קומות + קומת גג בהתאם להערה א'-	תוספת בניה		
ג. הבינוי יהיה בהתאם לחתך טיפוסי המצורף בנספחי המדיניות.	הקלות בקווי בניין יתאפשרו בהתאם לתקנות סטייה ניכרת בלבד ובכפוף לשיקול דעת הועדה.					
ד. צפיפות יח"ד בתוספת בניה תהיה בהתאם להיתר קיים למעט בבניינים המוגדרים לשימור מרקמי, בהם הצפיפות תהיה בהתאם לתכנית תקפה או מדיניות מאושרת.	בבניינים שנקבעו לשימור מרקמי, הקלות בקו בניין אחורי יהיו לשיקול מחלקת השימור ומה"ע ויבחנו במסגרת תיאום תכנון כתנאי להגשת היתר בניה.					
ה. בהריסה ובניה - צפיפות כלל יח"ד תקבע ע"פ הוראות תכנית תקפה ובהעדר תכנית ע"פ מדיניות מאושרת						
א. מבנים בתחום יעוד תעסוקה, יקבלו תוספת קומה	עפ"י תכנית תקפה.	עפ"י תכנית גג'	עד 6 קומות +	הריסה ובניה	נווה שאנן -	5

אזור תכנון יפו ודרום						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות	
		תוספת קומות				
צ'לנוב		קומת גג		לא יאושרו חריגות בקו בניין צדי ואחורי מכוח תמ"א 38, תותר הקלה עד 10% מקו בנין תב"עי בלבד.	אחת בלבד. ב. צפיפות כלל יח"ד תקבע ע"פ הוראות תכנית תקפה, ובהעדר תכנית, ע"פ מדיניות מאושרת. ג. בבניה בקיר משותף בין שתי חלקות או בבקשות לאיחוד חלקות לא תתאפשר תוספת יחידות דיור מעבר ליחידות הדיור שניתן לקבל במסגרת קווי הבניין התב"עיים של החלקה המקורית ד. בבניינים שנבנו בהיתר שלא למגורים, הצפיפות תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד)	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)			
6	מבואות יפו	הריסה ובניה	לא יחולו תמריצי תמ"א 38 בבנייני מגורים. במבנים שאינם למגורים תותר תוספת של קומה אחת. סה"כ גובה מבנה לא יעלה על 5 קומות.	בתחום תכניות מאושרות למגורים לא יחולו תמריצי תמ"א 38.		
7	שכונת שפירא (אזור 1) תחום תכניות	הריסה ובניה	בהתאם להערה א	עפ"י תכנית ג' ' עפ"י תכנית 2472. לא יחולו הוראות תכנית 2707 לעניין קווי בניין.	א. עד 4 קומות + קומת גג באזור מגורים בו ובן מיוחד. עד 6 קומות + קומת גג ביעוד לאזור מסחרי עפ"י תכניות תקפות	

אזור תכנון יפו ודרום						
הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות	הריסה ובניה	מתחם	
			מרבי	תוספת בניה		
			תוספת קומות			
ב. יידרש פתרון חניה תת-קרקעי.					590- 1 2472	
ג. צפיפות יחיד לפי תב"ע תקפה					למעט חלקות מושע	
א. עד 4 קומות + קומת גג באזור מגורים בו ובו מיוחד. עד 6 קומות + קומת גג ביעוד לאזור מסחרי עפ"י תכניות תקפות	[2]	[1]	בהתאם להערה א	תוספת בניה	[4]	
לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.				הריסה ובניה	שכונת שפירא (אזור 2) חלקות מושע 1,2,3,4,6,12 "רביעיות" – אזור מגורים א'ו בתכנית 2408, מתחם גולומב, תחום תכנית תא/4355 [4]	8
				תוספת בניה		

אזור תכנון יפו ודרום

הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות	הריסה ובניה	מתחם		
			מרבי	תוספת בניה			
		תוספת קומות					
<p>א. פתרון חניה תת-קרקעי</p> <p>ב. לא תתאפשר הריסה ובניה מחדש בטיפוס מבנה 73-59</p>	<p>קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות 2408. בניינים מעל 6.5 קומות- מרחק בין המבנים לא יקטן מ-8מ'</p>	<p>עפ"י תכנית ג'ג</p>	עד 8 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	שכונת שפירא (אזור 3) שיכונים למעט 72/ג 69/ג, 89-90/ג	9	
			2 קומות + קומת גג	תוספת בניה	לפי תכנית 2408 (4)		
<p>א. פתרון חניה תת-קרקעי</p> <p>ב. דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p>	<p>קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות 2408. מרחק בין המבנים לא יקטן מ-6מ'</p>	<p>עפ"י תכנית ג'ג</p>	עד 5 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	שכונת שפירא (אזור 4) שיכונים 72/ג 69/ג, 89-90/ג לפי תכנית 2408 (4)	10	
			1 + קומת גג	תוספת בניה			
		(2)	(1)	לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38	הריסה ובניה תוספת בניה	קריית המלאכה	11

אזור תכנון יפו ודרום

הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות	הריסה ובניה	מתחם	
			מרבי	תוספת בניה		
		תוספת קומות				
<p>א. פתרון חניה תת-קרקעי.</p> <p>ב. מומלץ לא לחרוג מ-10% הקלה לצפיפות.</p>	<p>קו בניין צידי לא יפחת מ-3 מ', קו בניין קדמי ואחורי לא יפחת מ-5 מ'. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות. בניינים מעל 6.5 קומות- מרחק בין המבנים לאחר הרחבה לא יקטן מ-8 מ'.</p>	<p>עפ"י תכנית גג'</p>	<p>בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000</p>	<p>הריסה ובניה</p>	<p>שיכוני יפו : יפו ג + ד, דקר, נווה עופר</p>	<p>12</p>
	(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ביפו העתיקה				הריסה ובניה	<p>תחום תכנית תא/4569 בהכנה, להוציא מבני שיכון</p>	<p>13</p>
				תוספת בניה		
<p>א. מצפון לרחוב ארליך תתאפשר בניה עד לגובה של 6 קומות+ קומה חלקית</p> <p>ב. פתרון חניה תת-קרקעי.</p>	<p>קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38</p>	<p>עפ"י תכנית תקפה</p>	<p>בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000</p>	<p>הריסה ובניה</p>	<p>מבני שיכון ביפו ההיסטורית תחום תכנית</p>	<p>14</p>

אזור תכנון יפו ודרום						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות	
תא/4569 למעט בתחום תכנית 2498, המושבה האמריקאית (3)				ותכנית ההרחבות.	ג. לא יינתנו הקלות לצפיפות. ד. דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר.	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2)	עד גובה של 6 קומות + קומה חלקית.	
15	יפו העתיקה תחום תכנית תא/606			לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ביפו העתיקה.		
	הריסה ובניה					
	תוספת בניה					

#### הערות:

- (1) היקף הבניה יהיה בהתאם לסעיף 11.1.3 ב.הוראות תמ"א 38 או לפי תכנית גגות. תתאפשרנה יחיד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יחיד.
- (2) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- (3) בכל בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 ביפו ההיסטורית יידרש תיאום תכנון לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת היתר בניה.
- (4) מצורף נספח – מפת מדיניות תמ"א 38 אזורי תכנון בשכונת שפירא.

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
<p>א. חניה תת קרקעית,</p> <p>ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'.</p> <p>ג. בתחום תכנית K זכויות הבניה וצפיפות יח"ד יקבעו בהתייחס להיתר הבנייה הקיים.</p> <p>א. על מבנים עליהם לא חלה תכנית המגדירה צפיפות ושטחי בנייה מלבד K, שטחי הבנייה, הצפיפות ומספר הקומות יחושבו בהתייחס להיתר הבנייה הקיים / מצב הבניין הקיים ע"פ דין – הגדול מבניהם.</p> <p>ב. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד מאושרות בהיתר, גודל יח"ד ממוצע לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי.</p> <p>ג. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בקטעי הרחובות הבאים:</p> <p>דרך השלום בין רחוב המאבק לדרך הגבורה.</p> <p>דרך הטייסים בין רחוב ברלב לדרך ההגנה.</p> <p>דרך ההגנה בין גשר ההגנה לרחוב יגאל אלון.</p>	<p>לפי תכנית הרחבות (תחום הרחבה מקסימלי). מעל 7 קומות, מרחק בין בניינים לא יפחת מ- 8 מ' (לא כולל גזוזטראות)</p>	<p>עפ"י תכנית תקפה</p>	<p>לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000</p>	<p>הריסה ובניה</p>	<p>יד אליהו רבתי , תל חיים, רחוב עמינדב</p>	<p>16</p>

אזור תכנון מזרח

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
רחוב יצחק שדה בין רחוב יגאל אלון לרחוב משה דיין						
<p>א. חניה תת-קרקעית, עפ"י סעיף 6ג' במדיניות הוועדה המקודמת</p> <p>ב. במידה וחזית הכניסות פונה לרחוב ראשי, תחויב נסיגה של 3 מ' בקומת הקרקע.</p> <p>ג. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד מאושרות בהיתר, גודל יח"ד ממוצע בדירות החדשות לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי.</p>	[2]	[1]	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
<p>א. חניה תת קרקעית,</p> <p>ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3. מ'.</p> <p>ג. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד בהיתר, גודל יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר עיקרי</p>	לפי תכנית הרחבות. במידה ולא ניתן לממש בתחום ההרחבה, המרווחים בין מבנים לאחר הרחבתם, לא יפחתו מ-6 מ' לצדדים ולאחור	עפ"י תכנית תקפה	לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000	הריסה ובניה	17	כפר שלם רבתי : נווה חן, מרחב הטייסים, נווה אליעזר, נווה בארבור, לבנה
א. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה	[2]	[1]	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		

אזור תכנון מזרח

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
שלא תפחת מ2.5מ'. ב. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד בהיתר, ממוצע יח"ד חדשות לא יקטן מ85מ"ר עיקרי						
א. חניה תת קרקעית, ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'. ג. תוספת קומות מעבר לקבוע בתמ"א תישקל תכנונית במסגרת הקלה.	קווי בניין בהתאם למדיניות תמ"א 38 בנחלת יצחק – תא/9049 ומגבלות הבניה במרווח הקדמי לפי תא/4477.	עפ"י תכנית תקפה	לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 –	הריסה ובניה	נחלת יצחק	18
א. לא תתאפשר חניה במרווח הקדמי בהתאם להחלטת הועדה מיום 07.11.12 ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'.	במבנים מעל 7 קומות מרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' (לא כולל גזוזטראות).	[1]	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
	[2]	אין	1	תוספת בניה	אזור תעסוקה	19
		עפ"י תכנית תקפה	עד 5 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	ממזרח לאיילון	
		עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר	תוספת בניה	שכונת התקווה - רחובות בזכות דרך מעל 20מ'	20
בתוספת בניה תתאפשר תוספת עד 25 מ"ר ליחידה		עפ"י תכנית תקפה				

אזור תכנון מזרח

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
קיימת			תוספת קומות מכוח תמ"א 38			
	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	תוספת של קומה +קומת גג	הריסה ובניה	שכונת התקווה - רחובות ברוחב זכות דרך שבין 10מ' - 20מ'	21
בתוספת בניה תתאפשר תוספת עד 25 מ"ר ליחידה קיימת		עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	תוספת בניה		
תוספת עד 25 מ"ר ליחידה קיימת	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	הריסה ובניה	שכונת התקווה- רחובות ברוחב זכות דרך קטנה מ-10מ'	22
		עפ"י תכנית תקפה		תוספת בניה		
תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת		עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	הריסה ובניה	עזרא, בית יעקב, הארגזים	23
		עפ"י תכנית תקפה		תוספת בניה		
תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת		עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	הריסה ובניה	ביצרון, רמת ישראל	24
		עפ"י תכנית תקפה		תוספת בניה		

אזור תכנון מזרח						
הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
חניה תת קרקעית	לפי תכנית ראשית 2248	עפ"י תכנית תקפה	עד 4 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	ביצרון, רמת ישראלן לאורך רח' משה דיין,	25
תוספת הבניה תתאפשר לכל המבנה. לא תתאפשר תוספת בניה לאגף אחד בלבד או לחלק מהמבנה	(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
תנאי להוצאת היתר למבנני שכונת כפיר (תכנית 1790) - אישור תכנית עיצוב				הריסה ובניה	כפיר	26
				תוספת בניה		

**הערות:**

(1) תתאפשרנה יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.

(2) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים

חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.

אזור תכנון צפון

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
<p>א. פתרון החניה יהיה תת -קרקעי</p> <p>ב. במתחם ברקאי תותר תמ"א ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות)</p> <p>ג. צמודי קרקע - תתאפשר תוספת 25 מ"ר ליח"ד בלבד.</p>	עד 65% משטח מגרש	ע"פ תכנית ג'1	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית	הריסה ובניה	רמת אביב ג'	27
<p>א. פתרון החניה יהיה תת -קרקעי.</p> <p>ב. פתרון חניה עילי יתאפשר בתנאי שלפחות 40% משטח המגרש נשאר מגונן.</p> <p>ג. צמודי קרקע - תתאפשר תוספת 25 מ"ר ליח"ד בלבד.</p>	[2]	[1]	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
<p>א. פתרון החניה יהיה תת -קרקעי</p> <p>ב. בקשות להקלות בצפיפות יובאו לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו</p>	עפ"י תכנית ראשית.	ע"פ תכנית ג'1	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	הריסה ובניה	נווה אביבים.	28
<p>א. לא יומלצו הקלות לצפיפות</p>	[2]	ע"פ ג'1. לא יתאפשרו יח"ד נפרדות בקומת	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		

אזור תכנון צפון

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
		הגג				
<p>א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי</p> <p>ב. במתחם מינץ, תחום תכנית 961, דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>לפי תכנית ראשית. מרחק בין בניינים עד 6.5 קומות לא יקטן מ 6 מ'. בבניינים מעל 6.5 קומות- מרחק בין המבנים לא יקטן מ-8 מ'. יתאפשרו מס' מבנים על מגרש.</p>	ע"פ תכנית ג'1	<p>ע"פ נספח עיצוב עירוני בתא/5000</p>	הריסה ובניה	הדר יוסף	29
<p>א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי ובהתאם להנחיות מרחביות.</p>	<p>(2), במגרשים בהם הבינוי המסומן בתשריט הינו בינוי מחייב, קווי הבניין יקבעו לפי הערה (4)</p>	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה	במתחמים : מינץ, קיציס, שלום אש, בני אפרים (3)	
<p>א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי.</p>	<p>לפי תכנית ראשית. מרחק בין בניינים עד 6.5 קומות לא יקטן מ 6 מ'. בבניינים מעל 6.5 קומות- מרחק בין המבנים לא יקטן מ-8 מ'. יתאפשרו מס' מבנים על מגרש במסגרת הקלה.</p>	ע"פ תכנית ג'1	<p>ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר</p>	הריסה ובניה	שיכון ל'	30
	(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		

אזור תכנון צפון

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
<p>א. לא תומלץ הקלה בצפיפות</p> <p>ב. בצמודי קרקע תותר תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת</p>	<p>עפ"י תכנית תקפה</p>	<p>ע"פ תכנית ג'1</p>	<p><u>בבתים משותפים:</u></p> <p>תותר תוספת קומות עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג רק במקרים בהם בניויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר</p> <p><u>בצמודי קרקע:</u></p> <p>לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38</p>	הריסה ובניה	<p>עבר הירקון באזורים בהם לא חלה 1740</p>	31
			<p><u>בבתים משותפים:</u></p> <p>+1 קומת גג</p> <p><u>בצמודי קרקע:</u></p> <p>לא תתאפשר תוספת</p>	תוספת בניה		

אזור תכנון צפון

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
			קומות מכוח תמ"א 38			
<p>א. בהתאם לפרסום 77-78 מיוני 2016 לתכנית תא/4526 פתרון חניה</p> <p>ב. תת-קרקעי בלבד</p>	<p>עפ"י תכנית ראשית. לא יחולו קווי בנין של תכנית הרחבות</p>	<p>ע"פ תכנית ג'1</p>	<p>ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר</p>	<p>הריסה ובניה</p>	<p>נווה שרת</p>	<p>32</p>
		(2)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
<p>א. פתרון חניה בתת הקרקע</p>	<p>צידי 3 מ' אחורי 5 מ' קדמי 4 מ' תכסית עד 60%</p>	<p>ע"פ תכנית ג'1</p>	<p>עד 4 קומות + קומת גג</p>	<p>הריסה ובניה</p>	<p>רמת החייל - מבני שיכון</p>	<p>33</p>
		(2)		תוספת בניה		
<p>א. כל התנאים יחולו בהתאם להצעת עדכון-77-78 למדיניות רמת אביב הוותיקה (תכנית-507-0251843)</p> <p>ב. רמפת ירידה לחניה תתאפשר רק בהיתר משותף ל3 מבנים לפחות ותהיה משותפת לכל המבנים.</p> <p>ג. בבקשה להיתר ל 3 מבנים או יותר, יידרש תיאום</p>	<p>בהתאם לתכנית ההרחבות. בכל מקרה ישמר היחס בין גובה בניין לרוחב חצר לפי מסמך המדיניות לשכונה (1:1.3)</p>	<p>לפי תכנית תקפה</p>	<p>תוספת 2 קומות +קומת גג חלקית בהריסה ובניה של בניין בודד. תוספת 3 קומות + קומת גג חלקית בהריסה ובניה</p>	<p>הריסה ובניה</p>	<p>רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'</p>	<p>34</p>

אזור תכנון צפון

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
<p>תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p> <p>ד. תכסית קומת הקרקע לא תחרוג מהיקף הקומה הטיפוסית</p> <p>ה. צפיפות יחידות הדיור תהיה לפי היתר קיים. לפחות 20% מיח"ד הנוספות יהיו קטנות מ 60מ"ר עיקרי.</p>			של לפחות 3 בניינים ברצף			
<p>א. כל התנאים יחולו בהתאם להצעת עדכון-77-78 למדיניות רמת אביב הוותיקה (תכנית-507 0251843)</p>	<p>בהתאם לתכנית ההרחבות. בכל מקרה ישמר היחס בין גובה בניין לרוחב חצר לפי מסמך המדיניות לשכונה (1:1.3)</p>	(1)	<p>תוספת קומה אחת + קומת גג לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) תוספת 2 קומות+ קומת גג לבניין בעל 4 קומות ומעלה</p>	תוספת בניה		
<p>א. חניה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. בהתאם למדיניות התחדשות השכונה שאושרה ב-</p>	<p>ע"פ מסמך המדיניות להתחדשות השכונה שאושר ב 18.11.2015</p>	ע"פ תכנית ג'1	<p>ע"פ מסמך המדיניות להתחדשות השכונה</p>	הריסה ובניה	נאות אפקה א'	35

אזור תכנון צפון

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
18.11.2015 ובה הנחיות לתוספות לכל מתחם בשכונה.			שאושר ב 18.11.2015			
בהתאם למדיניות התחדשות השכונה שאושרה ב-18.11.2015 ובה הנחיות לתוספות לכל מתחם בשכונה.				תוספת בניה		
א. בבניינים בתחום 1450א', בהם מותרות דירות גג, תינתן השלמת קומת הגג ומעליהן תוספת של 1.65ק'.	עפ"י תכנית תקפה	ע"פ תכנית ג'1	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	הריסה ובניה	נאות אפקה ב'	36
ב. בקשות להקלות בצפיפות יובאו לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו						
ג. חניה בתת הקרקע בלבד.	[2]	ע"פ ג'1. לא יתאפשרו יח"ד נפרדות בקומת הגג	1+ קומת גג	תוספת בניה		
ד. לא יומלצו הקלות לצפיפות						
א. ישנה דרישה לתאום תכנון כתנאי להוצאת היתר לכל חלקה אשר תציג אפשרות של כלל המבנים להתחדש	עפ"י תכנית ההרחבה 2827	ע"פ תכנית ג'1	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	הריסה ובניה	מעוז אביב	37
ב. תתאפשרנה הקלות בקווי בניין עד 1 מ' לכל כיוון, ללא הקלה במספר הקומות						

אזור תכנון צפון

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
ג. פתרון חניה משותף בתת הקרקע בלבד.						
א. ניתן לחרוג בקווי בניין עד 1 מ' לכל כיוון מעבר לתכנית ההרחבות. ב. חניה בתת הקרקע בלבד.	עפ"י תכנית ההרחבה 2827	(1)	+1 קומת גג	תוספת בניה		
א. תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38 עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג רק במקרים בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר. במידה ובנויה יחידה אחת בהיתר תותר תוספת 25 מ"ר וסגירת קומת עמודים בלבד. תתאפשר תוספת יח"ד בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ו'). ב. חניה בתת הקרקע בלבד. ג. לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.	עפ"י תכנית תקפה	ע"פ תכנית ג'1	עד 4 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	38	אזורים בהם חלה תכנית 1740 בשכונות הבאות: שיכון דן, גני צהלה, רמות צהלה, רביבים, הדר יוסף-מרכז השכונה (האגס)
א. תותר תוספת קומה אחת מתוקף תמ"א 38 עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג, רק במקרים בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר.	עפ"י תכנית תקפה	(1)	+1 קומת גג	תוספת בניה		

אזור תכנון צפון

הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
<p>ב. לא תתאפשר סגידת קומת עמודים לצורך תוספת יחידות דיור.</p> <p>ג. גובה הבניה המקסימלי עד כותל מעקה הגג) כולל ) יהיה 16.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת בחלקה.</p> <p>ד. לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.</p> <p>ה. בחלקות שלא עומדות בתנאים הנ"ל תותר תוספת של 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38</p>					ומתחם יד המעביר	

**הערות:**

(1) תתאפשרנה יח"ד נפרדות . יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.

(2) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.

(3) במגרשים בהם הבינוי המסומן בתשריט הינו בינוי מחייב, קווי הבניין יהיו: 5 מ' קו בניין קדמי ו-4 מ' קו בניין צדי ואחורי, הן בהריסה ובניה והן התוספת בניה. בתוספת בניה תתאפשר חריגה של מ"ד מקווי בניין בהתאם להוראות התמ"א.

אזור תכנון מרכז						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות	על פי תכנית תכניות רובע 3 ו-4
						תוספת בניה
39	רובעים 3,4					על פי תכנית תכניות רובע 3 ו-4
40	דופן רחוב הירקון, עורף הנמל	הריסה ובניה	לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.			
		תוספת בניה				
41	רובע 5+6 לרבות תכנית לב העיר	הריסה ובניה	בהתאמה לפרסום 77-78.			
		תוספת בניה				
42	רובע 5 מע"ר רוטשילד בניה מרקמית שמחוץ ל- 77 78	הריסה ובניה	עד גובה 6 קומות + קומת גג	לפי תכנית תקפה	א. לא תתאפשר כניסה לחניה מרחובות רוטשילד והרצל ב. צפיפות יח"ד לפי תכנית תקפה ג. חזית מסחרית בקומת הקרקע.	
		תוספת בניה		[1]	[2]	
43	שכונת מונטיפיורי	הריסה ובניה	מצפון לרחוב ישראל ב"ק, באזור בו מותרים מגורים, יותרו עד 6 קומות + קומה חלקית. מדרום לרחוב ישראל ב"ק באזור תעסוקה על פי	ע"פ תכנית תקפה	א. מצפון לרחוב ישראל ב"ק: בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' למעט ברחובות המסחריים כגון יהודית, הנציב, בגין וישראל ב"ק בהם תתוכנן חזית מסחרית. ב. במגרשים הגובלים ברחובות יצחק שדה, המסגר ובגין לא יתאפשרו תמריצי תמ"א 38, בניה תהיה רק מתוקף תכניות חדשות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000	
		תוספת בניה		[1]	[2]	

אזור תכנון מרכז

מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות
		תכנית 1043 יותר עד 7 קומות מלאות.			
44	הריסה ובניה	בהתאם למסמך מדיניות למתחם המסילה			
	תוספת בניה				
45	הריסה ובניה	עד הגובה המותר בתכנית הראשית (עד גובה של 3.5 קומות)	עד 50%	לפי תב"ע תקפה	
	תוספת בניה				כרם התימנים
46	הריסה ובניה	בהתאם לפרסום 77-78 והחלטת ועדה מס' 16-10003-ב'10 מתאריך 27.1.16			
	תוספת בניה	אבן גבירול (כולל כיכר רבין)			
47	הריסה ובניה	על פי היקף הנפחים וזכויות הבנייה מתוקף תכניות תקפות בלבד. לא יתאפשרו תמריצים מתוקף תמ"א 38.			
	תוספת בניה	נווה צדק			
48	הריסה ובניה	לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.			
	תוספת בניה	אזור המער' הצפוני			
49	הריסה ובניה	לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38.			

אזור תכנון מרכז						
הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
				תוספת בניה	תכנית תא/3888	
בבניה חדשה מספר הקומות יהיה בהתאם למדיניות מרחב הכובשים כפועל יוצא של שטח המגרש ויחס אורך החזית לעומת עומק המגרש (8-6קומות + קומה חלקית, כולל ק.ק.)	לפי מדיניות מרחב הכובשים	50% משטח קומה, יותרו יח"ד נפרדות	בהתאם להערה א'	הריסה ובניה	מרחב הכובשים	50
			קומה+ קומה חלקית	תוספת בניה		

**הערות:**

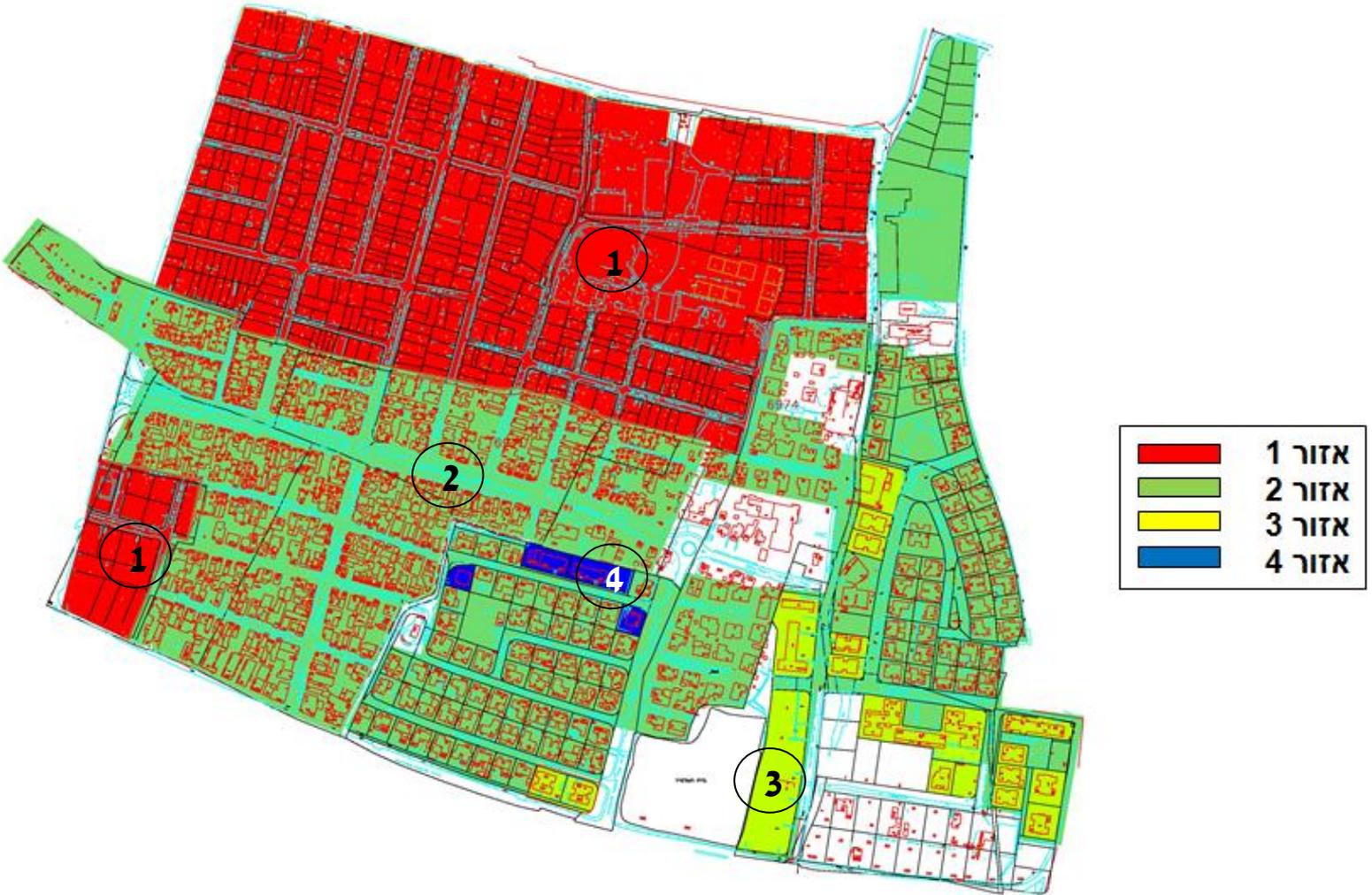
(1) תתאפשרנה יח"ד נפרדות . יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.

(2) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים

חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.

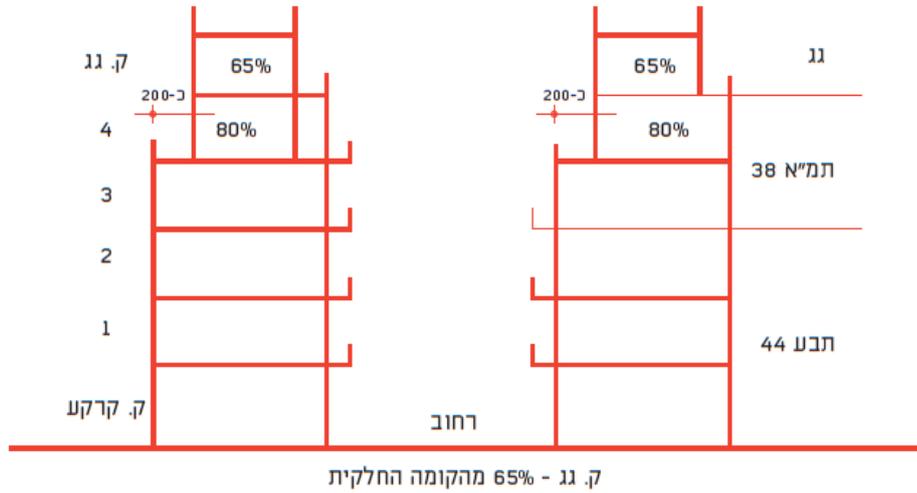
5. נספחים

5.1 מפת מדיניות תמ"א 38 אזורי תכנון בשכונת שפירא.

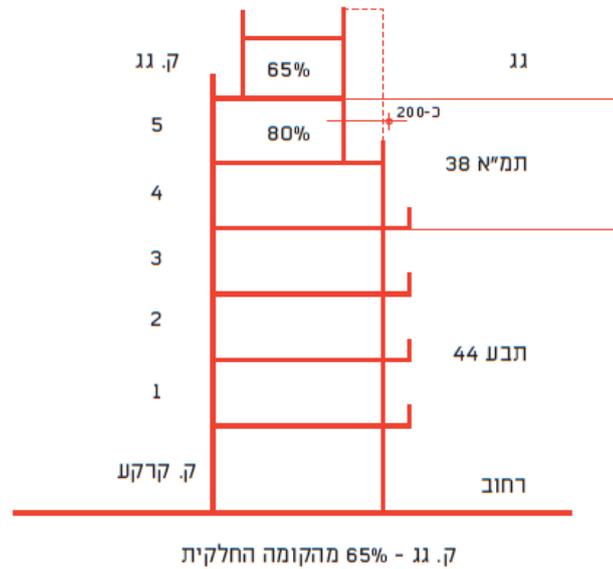


## 5.2 חתך צפון פלורנטין בתחום תכנית 44

תוספת זכויות לפי תמ"א 38  
5.5 קומות



תוספת זכויות לפי תמ"א 38 - מבנה פינתי  
6.5 קומות



## 5.3 מדיניות מרחב הכובשים

מגרשים גדולים מ-500 מ"ר $X/Y < 1.2$	מגרשים גדולים מ-500 מ"ר $X/Y > 1.2$	מגרשים קטנים מ-500 מ"ר
ק.ק + 7 קומות + גג חלקית ינתן פיתרון חנייה תת קרקעי	ק.ק + 5 קומות + גג חלקית	ק.ק + 5 קומות + גג חלקית

\* שימוש במגרשים פינתיים - מסחר בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 45 מ"ד חובה.