

**פרוטוקול החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית**  
ישיבה מספר: 2021003 ביום שני תאריך 01/02/21 י"ט שבט, תשפ"א בשעה 16:00

**השתתפו:**

**חברים:**

עד 18:30	- ראש העיר ויו"ר מליאת הוועדה	עו"ד כרמל שאמה הכהן
עד 17:30	- מ"מ ראש העיר ומ"מ בועדת המשנה	מר ליעד אילני
	- סגן רה"ע ויו"ר ועדות משנה ושימור	מר אדם קניגסברגר
	- סגן רה"ע ומ"מ יו"ר ועדות משנה ושימור	עו"ד רועי ברזילי
	- סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה	עו"ד דוד מנחם
	- משנה לרה"ע וחברה בועדת המשנה	גב' עדנה וידל
עד 17:30	- יו"ר מועצת העיר ומ"מ בועדת המשנה	גב' מירה שגן
עד 18:30	- חבר הנהלה מורחבת ומ"מ בועדת המשנה	מר יצחק שחם
	- חברת הנהלה מורחבת ומ"מ יו"ר ועדת המשנה	אדר' רננה ירדני
	- חברת הנהלה מורחבת	גב' שרית אסרף-לוי
עד 17:30	- חבר הנהלה מורחבת	מר ישראל זרי
	- חבר הנהלה מורחבת וחבר ועדת המשנה	מר דני גולדשטיין
	- נציגת שר האוצר בעל דעה מייעצת	<b>נציגים:</b> אדר' לילך אברמוביץ
	- מהנדסת העיר	<b>סגל:</b> אינג' סיגל חורש
	- משנה ליועמ"ש - השרות המשפטי	עו"ד אירה יעקב סולוביציק
	- אדר' העיר מנהל אגף תכנון	אדר' שי אללוף
	- מנהל מח' התחדשות עירונית וממ"מ הרישוי	אדר' עמרי בן - אברהם
	- מנהלת אגף תנועה	אינג' טלי לוי
	- מנהלת אגף פיתוח כלכלי	גב' חן גינון-כהן
	- המח' לאיכות הסביבה	מר עומר בן נון - שטרן
	- מנהלת תפעול הוועדה המקומית	שרית אלטמן
	- נציג ארגון הקבלנים	<b>מוזמנים:</b> מר עמית גוטליב
	- נציג הארגונים האזרחים	מר יאיר שחר
		<b>נעדרו</b>
		<b>חברים:</b>
	- משנה לרה"ע וחבר הנהלה מורחבת	מר צחי זליכה
	- משנה לראש העיר	גב' הגר יעקב
	- משנה לרה"ע	מר משה רוח

- חבר הנהלת העיר	מר אלי מוסרי
- חבר הנהלה מורחבת ומ"מ בועדת המשנה	מהנדס שלומי בן-ששון
- חבר הנהלה מורחבת	מר שמואל לרמן
- חברת הנהלת העיר	עו"ד חיה מנע
- חברת הנהלה מורחבת	גב' לילי שמה
- חבר הנהלת העיר	עו"ד זוהר ישרים
- חברת מועצת העיר	עו"ד אביבית מאור-נמרודי
- חבר מועצת העיר ומ"מ בועדת המשנה	מר חגי אשר
- חבר מועצת העיר וחבר ועדות משנה ושימור	מר יונה טילמן
- חבר מועצת העיר	מר אביהוא בן-משה
	<b>נציגים:</b>
- נציג שר האוצר	אדרי' יעקב קרייזלר
- נציגת רשות מקרקעי ישראל	אדרי' אפרת לוינסטיין
- נציג שר הבינוי והשכון	מר יונתן שלם
- נציג השר להגנת הסביבה	מר חמי שטורמן
- נציג שר הבריאות	מר מנחם פרידלנד
- ממונה תכנון סטטוטורי משרד התחבורה	גב' שני משיח
- נציג השר לבטחון פנים	סני"צ שחר פז
- נציג שר התחבורה	גב' טופז פלד
	<b>סגל:</b>
- סגן מה"ע	אדרי' ארז צרפתי
	<b>מוזמנים:</b>
- ראש המינהלת התחדשות עירונית	מר רזיאל אחרק

**מיקום ישיבה: אפליקציית ZOOM**  
**הישיבה נפתחה בשעה 16:15 במניין חוקי עפ"י סע' 42 לחוק התכנון והבניה.**

**על סדר היום**

1. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2021001 מיום 17.01.21
2. אישור פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2021002 מיום 18.01.21

=====

1. פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2021001 מיום 17.01.21 – מאושר פה אחד
2. פרוטוקול דיון ישיבה מס' 2021002 מיום 18.01.21 – מאושר פה אחד

\*\*\*הישיבה התקיימה באמצעות VIDEO CONFERENCE

### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	רג/מד/38/א דיון חוזר	דיון חוזר	מדיניות למימוש תמ"א/38	6

שם: מדיניות למימוש תמ"א/38

נושא: דיון חוזר

רמת-גן

לתכנית

רג/תמא/38/א

יחס

כפיפות

**בעלי עניין:**

הועדה מקומית לתכנון ובניה

♦ יזם/מגיש:

**מטרת הדיון**

המשך דיון באישור מדיניות למימוש תמ"א/38 ברחבי העיר, עם התכלות תכנית רג/340/ג/30

**מטרת התכנית**

קביעת מדיניות למימוש תמ"א/38 ברחבי העיר, עם התכלות תכנית רג/340/ג/30.

**פרטים:****א. רקע**

1. תכנית רג/340/ג/30 "חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת גן" פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6140 מיום 07.10.2010. התכנית היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38 ומטרתה העיקרית היא מתן אפשרות לתוספת קומה בנוסף לזכויות הבנייה אותן רשאית היתה הועדה המקומית להתיר על פי תמ"א/38 באותה עת. בסעיף 7.2.1 להוראות התכנית נקבע כי תוקפה הוא לחמש שנים מיום אישורה כחוק, ובתום חמש שנים מיום אישורה תתבטל התכנית, אלא אם כן החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה בחמש שנים נוספות.
2. התכנית, שהיתה "חדשנית" לתקופתה, הוכנה וקודמה עת היתה בתוקף תמ"א/38 שינוי מס' 1א (פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007), אשר התירה תוספת קומה אחת בלבד מעל לבניין הקיים ובמסלול עיבוי בלבד. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בי.פ. 5990 מיום 25.08.2009 ובעיתונים ביום 17.07.2009. לאחר הפקדתה אושרה תמ"א/38 שינוי מס' 2 (פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010) שהתירה חיזוק גם במסלול הריסה ובנייה מחדש. נוכח אישור תמ"א/38/2 נעשו בתכנית ג/30 תיקונים מינוריים שהתירו את הוספת הקומה גם במסלול הריסה ובנייה מחדש, והתכנית אושרה.
3. תמ"א/38 תיקון מס' 3 (פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012) התירה בכל רחבי הארץ תוספת 2.5 קומות בחיזוק, ובכך, לשיטת הוועדה המקומית, התייתרה תכנית רג/340/ג/30 ובהתאם קודמה תכנית לביטולה. תכנית מס' 506-0197871 (רג/340/ג/1) – ביטול תכנית רג/340/ג/30 פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7209 מיום 21.02.2016. התכנית המאושרת כוללת הוראת מעבר, לפיה ביטול תכנית רג/340/ג/30 ייכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תכנית מס' 506-0215947 (רג/מק/340/ג/53 – חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה – חלופת הריסה ובנייה, להלן: ג/53).
4. למען הסדר הטוב יצוין, כי הוראותיה של רג/340/ג/30, בהיותה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א/38, גברו הן על תמ"א/38 תיקון 3 (פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012) והן על תמ"א/38 תיקון 3א (פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016).
5. תכנית ג/53 פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 25.07.2014 וברשומות בי.פ. 6849 מיום 30.07.2014, אך לא אושרה.
6. מליאת הועדה המחוזית, בישיבתה מס' 825 מיום 03.08.2015, החליטה להאריך את תוקפה של תכנית רג/340/ג/30 בחמש שנים נוספות מיום 07.10.2015 או עד לאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/53 – לפי המוקדם מביניהם.
7. לפיכך תוקפה של תכנית רג/340/ג/30 פג ביום 07.10.2020.

**א. המדיניות המוצעת – כללי**

1. הוועדה המקומית תדון בבקשות להיתר למימוש תמ"א/38 הכוללות תוספת יח"ד, בהתאם לשיקול הדעת הרחב המוקנה לה מכוח הוראות התמ"א ובהתאם לכל דין. הדיון בבקשות ייעשה בשים לב לכושר הנשיאה של התשתיות באזור הבקשה.
- בכל דיון בבקשה להיתר כאמור תוצג בפני הוועדה המקומית, בין היתר, חוות דעת פרוגרמטית מטעם אגף ההנדסה, בדבר כושר הנשיאה של התשתיות באזור הבקשה. כן ייבחן, האם אישור הבקשה (כפי שהוגשה או בשינויים) הולם את מאפייני השכונה והאם הוא עלול לסכל את האפשרות לחיזוקם ו/או להתחדשותם של בניינים נוספים באזור הבקשה, וזאת בהתאם לסעיפים 21 ו-22 להוראות תמ"א/38, ולהחלטות ועדות הערר בעניינים אלה.
2. הוועדה המקומית שומרת לעצמה את שיקול דעת לבחון כל בקשה על פי נסיבותיה ולאפשר סטייה ממדיניות זו, לפי שיקולים שיפורטו בהחלטתה. למען הסר ספק אין במדיניות זו כדי לגרוע מהיקף שיקול הדעת הקבוע בהוראות התמ"א.

**3. תחולה והוראות מעבר**

- א. על בקשות שנקלטו (עמדו בתנאים מוקדמים ראשונים) עד ליום 28.04.2019 תחול ככל האפשר מדיניות נובמבר 2017, תחת מגבלת התכלותה של תכנית רג/340/ג 30 ונוכח תחולת תמ"א/38 תיקון 3א. תכנית רג/340/ג 30, שאינה בתוקף עוד, תהווה חלק ממדיניות הוועדה לעניין זה ותמשיך להנחות אותה בנושאים בהם היא עוסקת, ובין היתר בחישובי השטחים והצפיפויות.
- ב. על בקשות שנקלטו (עמדו בתנאים מוקדמים ראשונים) החל מיום 29.04.2019 ועד ליום 6.10.2020 תחול ככל האפשר מדיניות ספטמבר 2019, תחת מגבלת התכלותה של תכנית רג/340/ג 30 ונוכח תחולת תמ"א/38 תיקון 3א. תכנית רג/340/ג 30, שאינה בתוקף עוד, תהווה חלק ממדיניות הוועדה לעניין זה ותמשיך להנחות אותה בנושאים בהם היא עוסקת, ובין היתר בחישובי השטחים והצפיפויות.
- ג. מדיניות זו תחול על כל הבקשות שנקלטו (עמדו בתנאים מוקדמים ראשונים), עם התכלות תכנית רג/340/ג 30, החל ביום 07.10.2020.
- ד. מקום בו הוגשו ו/או אושרו בקשות להיתר למימוש תמ"א/38 בהתאם למצב התכנוני שקדם למדיניות זו (בין שיצא מכוחן היתר ובין שלא), בקשה להיתר להוספת זכויות בנייה ו/או יח"ד בהתאם למדיניות זו תחויב בהתאמה למדיניות זו במלואה.
- ה. מדיניות זו גוברת על מסמכי מדיניות ועל תכניות אב לשכונות שאושרו בוועדה המקומית לפני אישור מדיניות זו, בכל הנוגע לצפיפות ולמכפילי הריסה ובנייה שיאושרו מעת לעת (בתחולה לפי סעיף ג' לעיל).

**ב. מדיניות למימוש תמ"א/38 – חלופת הריסה ובנייה**

**1. שטחי הבנייה – כללי**

- א. שטחי הבנייה יחושבו בהתאם לשטחים מתכניות תקפות בתוספת שטחים מכוח תמ"א/38, ומימושם יהיה כפוף למגבלות הבינוי, מספר הקומות וקווי הבניין המפורטים במדיניות זו.
- ב. חישוב שטחי הבנייה מכוח תמ"א/38 ייעשה ביחס לקומות הבנויות כדין בהתאם להיתר בנייה, יכלול מרפסות מקורות, אך לא יכלול מרפסות לא מקורות שנסגרו ללא היתר ותוספות בנייה שלא הוצא להן היתר.
- ג. בבניין אשר לא נמצא לו היתר בנייה, חישוב שטחי הבנייה מכוח תמ"א/38 ייעשה בהתאם לקונטור הבניין המקורי, יכלול מרפסות מקורות, אך לא יכלול מרפסות לא מקורות שנסגרו ללא היתר ותוספות בנייה שלא הוצא להן היתר, והכל בכפוף להמצאת מדידה מפורטת עדכנית של הבניין, ולהמצאת תצ"א המעידה על קיומו של הבניין לפני 1980 בקונטור בנייה הדומה לזה הקיים.
- למען הסר ספק יובהר, כי בהיעדר היתר בנייה בתיק הבניין, ככלל, נטל הראיה להוכיח כי הבניין הקיים נבנה כדין מוטל על המבקש, למעט בבניינים שנבנו טרם קום המדינה, לגביהם קיימת חזקה שהוקמו כדין. חזקה זו ניתנת לסתירה על פי ראיות ממשיות.
- ד. לא תותר תוספת יחידות דיור ושטחי בנייה מכוח תמ"א/38 במקרה של בניין קיים כדין ששטחו בהיתר הבנייה אינו עולה על 400 מ"ר וגובהו אינו עולה על 2 קומות (תנאים מצטברים), וכן בבניין קיים כדין שבו עד 4 יח"ד בהיתר הבנייה (ללא תלות במספר הקומות או בשטח הבנוי). בבניינים אלה, זכויות הבנייה המאושרות בתכניות התקפות מהוות תמריץ מספק לחיזוק הבניין ולא נדרש להוסיף עליהן.

העמדה מקבלת משנה תוקף לאור פסק הדין בעניין עת"מ (ת"א) 40392-06-20, חברת י. מאנע ושות' בע"מ נ' ועדת ערר מחוז תל אביב, ועדה מקומית רמת גן ואח' (פסק הדין של השופטת לימור ביבי מיום 14.9.2020).

ה. תוספות בנייה שהוקמו שלא כדין, לא יבואו במניין השטחים ו/או במניין הקומות המזכים בתוספת יחידות דיור ושטחי בנייה במימוש תמ"א/38.

## 2. חישוב שטחי הבנייה – מעל מפלס הכניסה הקובעת

א. **שטחי הבנייה המרביים** – יחושבו לפי שטחי הבנייה העיקריים המותרים בתכניות התקפות + שטחי שירות עבורם + שטח לחדרי יציאה לגג בכפוף לתחולת התכנית ועמידה בתנאיה + שטחי בנייה של 13 מ"ר עבור כל יחיד הבנויה כדין בהתאם להיתר בנייה + זכויות בנייה לתוספת עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות מתמ"א/38 + זכויות בנייה להשלמת קומה מפולשת (ככל שקיימת) + ממ"ד עבור כל יחיד בבניין + מחסן עבור כל יחיד בבניין מכוח תכנית רג/340/ג/15 בכפוף לתכנונו.

ככל שקיימות זכויות בנייה לקומת מדרון וככל שקיימת תכנית המתירה לנייד זכויות אלה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת, יותר נידון כאמור מבלי לחרוג ממספר הקומות ומקווי הבניין הקבועים במדיניות זו. לא יינתנו הקלות במספר הקומות לשם מימוש זכויות מדרון מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ב. **שטח קומה טיפוסית מורחבת** – יחושב לפי שטח קומה טיפוסית קיימת כדין בהתאם להיתר בנייה, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר ליחיד קיימות כדין בהיתר. שטחים שנבנו שלא כדין לא יובאו בחישוב זה. בהיעדר קומה טיפוסית מובהקת, תחושב לעניין זה הקומה העליונה בבניין המצויה מתחת לקומת דירות גג / חדרי גג (ככל שקיימת).

ג. **תוספת שטחי בנייה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא –**

1. שטח של עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
2. שטח של עד 3.0 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
3. שטח של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת-הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. שטח קומה טיפוסית לעניין זה כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות.
- 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 בנייה להשלמת הקומה המפולשת, כמפורט להלן.

ד. **תוספת שטחי בנייה להשלמת קומה מפולשת** – אם בבניין טעון החיזוק קיימת קומה מפולשת, תותר תוספת שטחי בנייה בשיעור של עד קומה טיפוסית מורחבת אחת לאחר שיופחת ממנה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת (השטח הסגור בשלושה קירות לפחות).

ה. **שטחי השירות** –

שטחי הבנייה מכוח תמ"א/38 כוללים הן שטחים עיקריים והן שטחי שירות, ולא ניתן להוסיף עליהם שטחי שירות נוספים.

בתכניות שהופקדו טרם 12.08.1992 ולא נקבעו בהן שטחי שירות, ניתן יהיה להוסיף על השטחים העיקריים שטחי שירות עד 65% מהשטח העיקרי המותר בתכניות התקפות לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, ממ"דים לא יכללו לצורך חישוב זה. לעניין זה, לא יובאו בחישוב השטח העיקרי המותר תוספות לשטחי הבנייה מתכניות שהופקדו לאחר 1992 כדוגמת מחסנים דירתיים (רג/340/ג/15) וחדרים על הגג (רג/340/ג/21).

ו. **זכויות לחדרי יציאה לגג** – יותרו בכפוף לקיום תכנית גגות במגרש. על קומה חלקית שהיא פחות מ-75% מקומה טיפוסית – לא תותר יציאה לגג (כקבוע בתכנית רג/340/ג/1) ולא יינתנו זכויות עבורה.

כאשר אין תכנית גגות במגרש, תותר קומה עליונה חלקית ובלבד שהבניין עומד בכמות הקומות המותרת.

### 3. חישוב שטחי הבנייה – מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- א. **שטח מתב"ע** – יותר שטח קומת מרתף אחת בתכנית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, כשטחי שירות, מכוח תכנית רג/340/ג/3 על תיקוניה (בכפוף לתחולתה במגרש). מגרש בו תותר קומת מדרון, שטחה העיקרי יקוּזז משטח קומת המרתף (בין שינוצל בקומת המדרון ובין שינויד לקומות שמעל).
- ב. **שטח מתמ"א** – יותר, בנוסף, עד 300% משטח המגרש כשטחי שירות לשימושי חנייה (על פי התקן), מחסנים דירתיים (עד 6 מ"ר ליח"ד) ומתקנים טכניים.
- ג. **הבהרה לעניין מחסנים דירתיים** – מקום בו חלה תכנית רג/340/ג/15, מחסנים דירתיים יוקמו באחת החלופות המותרות בתכנית. על אף שתמ"א/38 מאפשרת הקמת מחסן בשטח 6 מ"ר ליח"ד בקומות המרתף, שטחי הבנייה המותרים למחסנים מכוח רג/340/ג/15 נותנים מענה מספק לצרכי הדיירים. שטח עבור מחסנים דירתיים יינתן בכפוף לתכנונם. לא יותר לעשות בשטחי בנייה אלה שימוש אחר. בכל מקרה לא יאושר בהיתר כפל שטחי מחסנים מהתכנית התקפה ובנוסף מתמ"א/38: שטח מירבי למחסנים יחושב לפי הוראות התכנית התקפה או לפי תמ"א/38 – לפי הגבוה מביניהם.
- ד. **הבהרה לעניין קומת מדרון** – זכויות עבור קומת מדרון המאושרת בתכנית תקפה, יחושבו לפי 40% משטחה העיקרי של קומה תב"עית (ללא תוספות מחסנים), בכפוף להוכחת קיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית. זכויות הבנייה לקומת מדרון יקוּזזו מזכויות הבנייה של קומת המרתף העליונה (בין שינוצלו בקומת המדרון ובין שינוידו לקומות שמעל). למען הסר ספק, מגרש אשר לו שתי חזיתות קדמיות לא ייחשב כמגרש מדרוני.

### 4. מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

- א. **באופן עקרוני**, תמ"א 38 קובעת מתווה לתוספת קומות על פי שיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף להוראות הבאות:
  1. עד 2.5 קומות נוספות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
  2. עד 3.0 קומות נוספות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
  3. עד 3.5 קומות נוספות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
- ב. **מדיניות זו קובעת, כי מספר הקומות הכולל בבניין לא יעלה על מספר הקומות המותר בתכנית התקפה החלה במגרש, בתוספת מספר הקומות מכוח תכנית רג/מק/340/ג/11 (ככל שחלה במגרש, ברוחב זכות דרך 12 מטר ומעלה בלבד, בכפוף לשיקול דעת) ובתוספת מספר הקומות מכוח תמ"א/38, תחת המגבלות הבאות:**
  1. רוחב זכות הדרך 8 מטר (כולל) או פחות, רחובות ללא מוצא ברוחב זכות דרך פחות מ-12 מטר – לפי תכנון כולל ו/או תכנית מפורטת – בשיקול דעת מהנדסת העיר.
  2. רוחב זכות הדרך מעל 8 מטר ופחות מ-10 מטר – עד 7 קומות ברוטו.
  3. רוחב זכות הדרך 10 מטר (כולל) ופחות מ-12 מטר – עד 8 קומות ברוטו.
  4. רוחב זכות הדרך 12 מטר (כולל) ומעלה – עד 9 קומות ברוטו.

לשיקול הועדה אם לאפשר 10 קומות ברוטו עבור מגרש גדול מ-600 מ"ר. ככל שיאושר בינוי של 10 קומות, 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה. תכנית קומות אלה לא תעלה על 75%, אופן הנסיגה יתואם עם אדריכל העיר.

#### ג. כללי:

1. למען הסר ספק, רוחב זכות הדרך לעניין זה הוא הקבוע ברוזטה שבתכנית התקפה (ככל שאינה נקודתית), ואינו כולל הרחבות מקומיות, מפרצי חנייה, סובות, שצ"פים לאורך הדרך וכיו"ב.
2. ברחובות בהם לא סומנה רוזטה, ייקבע רוחב זכות הדרך לעניין זה כלפי מדידה בקטע הצר ביותר של ייעוד הדרך.
3. מגרשים לאורך שצ"פים ייחשבו למגרשים כלואים אף אם סומנה להם רוזטה בתכנית התקפה.
4. במקרה בו מספר הקומות הכולל המתקבל בשילוב תכניות תקפות ותמ"א/38 אינו מגיע למספר הקומות במגבלות המפורטות לעיל, הוועדה תשקול הוספת קומות בהקלה, בכפוף לפרסומה ולהוכחה שלא ניתן לממש את מלוא שטחי הבנייה המוקנים בתב"ע התקפה (לא כולל הקלות כמותיות ושטחים שהם בשיקול דעת) במגבלת מספר הקומות המאושר בתכנית ובמסגרת קווי הבניין המבוקשים.



5. בצירים הראשיים תינתן עדיפות לבנייה עפ"י תכנית מפורטת, בהתאם לתכניות אב מאושרות ולמדיניות הבנייה לגובה, לשיקול דעת הוועדה המקומית. (צירים ראשיים: אלוף שדה, ז'בוטינסקי, הירדן, אבא הלל, בן גוריון, הרא"ה, שדרות ירושלים, ארלוזורוב, ביאליק, נגבה)

#### 5. מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת

א. תותר הקמת קומת מרתף אחת מכוח תכנית רג/מק/340/ג/3 על תיקוניה (בכפוף לתחולתה). קומת מדרון, המהווה חלק מקומת המרתף העליונה, תותר בכפוף להוכחת קיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית, ובלבד שמפלס הכניסה הקובעת לא יחרוג מהקבוע בהנחיות המרחביות. לא תותר קומת מדרון במגרש עם שתי חזיתות קדמיות.

ב. תמ"א/38 התירה תוספת זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת מבלי שהתירה תוספת קומות למימוש. לצורך מימוש זכויות בנייה אלה נדרש לפרסם בקשה להקלה לתוספת קומות מרתף.

#### 6. חישוב הצפיפות

נוכח רצון הוועדה לאפשר תכנון של יח"ד גדולות בעיר ובמטרה לאפשר תמהיל דיור מגוון ואיכותי, הצפיפות הכוללת בבניין תיקבע כצפיפות המותרת מתכניות תקפות בתוספת צפיפות מתכנית רג/מק/340/ג/9 הנתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית, והכל תחת מגבלת מכפיל הריסה ובנייה שנקבע לאותו אזור. מודגש, כי בכל מקרה יישמר לוועדה המקומית שיקול דעת בקביעת מספר יחידות הדיור בבניין, בהתאם לתנאי המגרש, לתנאים סביבתיים, לשטחי יחידות הדיור המתקבלות, לאיכות התכנון, לשיקולים פרוגרמטיים וכיו"ב.

#### א. צפיפות מותרת מתכניות תקפות שאינן בשיקול דעת

- עיגול מספר יחידות הדיור כלפי מעלה יתאפשר רק בתכניות המתירות זאת.
- מספר יחידות המותרת בקומת הגג – יחושב בכפוף לקיום תכנית מאושרת המתירה הקמת יח"ד בקומת הגג (כדוגמת רג/מק/340/ג/21 + רג/מק/340/ג/11). מספר יחידות הגג ייגזר משטח הבנייה המותרת בקומת הגג בתכנית התקפה, חלקי שטח יח"ד מינימלי 75 מ"ר (כולל ממ"ד). לא יותר לעגל את מספר יחידות כלפי מעלה.
- במגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית התקפה לא תחושב צפיפות נוספת עבור קומת מדרון (במגרש הזכאי לקומה זו) מאחר שהיא אינה כוללת תוספת יח"ד.

#### ב. צפיפות מתכנית רג/מק/340/ג/9

- תכנית רג/מק/340/ג/9 קובעת, כי הוועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בניין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות.
- מימוש התכנית ייעשה בשיקול דעת, ואין לראות בזכויות אלה זכויות מוקנות.
- בהתאם להחלטת ועדת המשנה משיבתה מס' 200012 מיום 09.07.2000, חישוב מספר יחידות המותרת במגרש ככזה הכולל יח"ד מתכנית רג/מק/340/ג/9 (בכפוף לתחולתה במגרש), ייעשה לפי שטחי הבנייה העיקריים שניתן לאשר ולממש בבניין בחלוקה לשטח יחידות דיור ממוצעת, כלהלן: באזור מגורים ב' שטח יח"ד עיקרי ממוצע 65 מ"ר, באזור מגורים ג' שטח יח"ד עיקרי ממוצע 60 מ"ר.
- בעת הוספת יח"ד מתכנית רג/מק/340/ג/9 לא יותר לעגל את מספר יחידות כלפי מעלה (לאחר חלוקה לשטח יח"ד עיקרי ממוצע).
- לא תאושר תוספת יחידות דיור "להשלמה אחידה".
- מגרש בו תכנית רג/מק/340/ג/9 אינה חלה – תתווסף צפיפות מכוח מדיניות זו, בהתאם לעקרונות תכנית רג/מק/340/ג/9 כמפורט לעיל (להלן: "חלף ג/9").

#### ג. מגבלת מכפיל הריסה ובנייה

- הוועדה המקומית תאשר ותפרסם, מעת לעת, רשימת מכפילי הריסה ובנייה מרביים בחלוקה לאזורים בעיר, בהתאם לחוות דעת יועץ שמאי מטעמה. מטרת המכפילים המרביים לאזן בין כלכליות הפרויקט לבין מצאי התשתיות הציבוריות והצורך לאפשר את התחדשותם של יתר הבניינים הנסמכים על תשתיות אלה.
- הצפיפות המותרת מכוח תכניות תקפות בתוספת צפיפות מתכנית רג/מק/340/ג/9 תוגבל לפי המכפיל המרבי שנקבע לאותו אזור (אך לא תפחת מהצפיפות המותרת מכוח תכניות תקפות שאינן בשיקול דעת).

- מקום בו הצפיפות המותרת מכוח תכניות תקפות בתוספת צפיפות מתכנית רג/מק/340/ג/9 אינה מגעת למגבלת מכפיל הריסה ובנייה – הוועדה תשקול לאשר תוספת יחידות דיור בהקלה (בכפוף לפרסומה) – עד 20% ממספר יחידות הדיור המותר בתכניות שאינן בשיקול דעת, בכפוף לכך ששטחן הממוצע של הדירות במגרשים, לאחר מתן ההקלה, יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד) ובהתאם לתקנות.

#### ד. שטח מינימלי ליחידת דיור

- שטח מינימלי ליחידת דיור בקומת הגג יהיה 75 מ"ר (כולל ממ"ד).
- שטח מינימלי ליחידת דיור שאינה בקומת הגג יהיה 60 מ"ר (כולל ממ"ד). במקרים פרטניים בהם יוכח כי שטח דירת תמורה (לאחר תוספת 12 מ"ר על הקיים בהיתר) אינו מגיע ל-60 מ"ר, הוועדה המקומית תתיר תכנון לשטח דירה מינימלי 50 מ"ר.
- בכל מקום בו נזכר שטח דירה ממוצע או מינימלי, מדובר בשטח ברוטו (כולל קירות).

#### 7. בנייה בקומת הגג

- א. הקומה העליונה בבניין תהיה קומת גג חלקית בתכנית שלא תעלה על 75% משטח הגג (שטח הקומה העליונה ללא שטח מרפסות).
- ב. הבנייה בקומת הגג תהיה בנסיגה מחזית הבניין לרחוב – מינימום 3 מטר, ולחזית אחורית – מינימום 2 מטר. במגרש כלוא ומגרש פרטני יעשה תיאום פרטני.
- ג. מרפסות הגג לא יבלטו מקונטור הבניין.
- ד. תותר יציאה לגג טכני מעל הגג העליון. גובה נטו לא יעלה על 2.30 מטר.
- ה. פרגולה יצוקת בטון – תותר בקומת הגג בלבד, בחזית לרחוב, ובנסיגה שלא תפחת מ-1.5 מטר מחזיתות הבניין.

#### 8. בנייה בקומת הקרקע

- א. לפחות 50% משטחי קומת הקרקע יוקצו כשטחי שירות לתפקודו השוטף של הבניין ולרווחת דייריו (לובי, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים וכיו"ב).
- ב. ביתרת שטחי קומת הקרקע ניתן למקם יחידות דיור ויחידות מסחר (בכפוף להתאמה לשימושים המותרים בתכניות התקפות).
- ג. בבניין בו קיים מסחר בהיתר בקומת הקרקע או ייעוד קרקע מסחרי או מגורים עם חזית מסחרית בתכנית התקפה, לא תתאפשר הוספת יחידות דיור בקומה זו ולא יותר לבטל את שימושי המסחר. בסמכות הוועדה המקומית לצמצם את שטחי השירות לתפקודו השוטף של הבניין ולרווחת דייריו למינימום של 40% משטח קומת הקרקע, במטרה להגדיל את שטחי המסחר, ובכפוף לקיום סידורים מינימליים של פינוי אשפה וחדר אופניים ועגלות.
- ד. לא תותר הפניית יח"ד לחזית הרחוב, לא תותר הצמדת חצרות במרווח הקדמי.

#### 9. קווי הבניין

- א. קו הבניין הקדמי יהיה 3 מטר, או בהתאם לתכנית התקפה לפי הקטן מביניהם (תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות). במגרשים פינתיים קווי הבניין יהיו לשיקול דעת הוועדה.
- ב. לא תותר כל בליטה (למעט מרפסת) מעבר לקו הבניין הקדמי ולא מעבר לקו רחוב.
- ג. קומת הקרקע תתוכנן בנסיגה שלא תפחת מ-2 מטר מהקומה שמעליה.
- ד. קו הבניין לצדדים יהיה 3.0 מטר. לא תותר כל בליטה מעבר לקו הבניין לצדדים.
- ה. קו הבניין לאחור לא יפחת מ-3.0 מטר. לא תותר כל בליטה מעבר לקו בניין זה.
- ו. בנייה בקווי הבניין המפורטים לעיל כפופה לשמירה על מרחק מינימלי של 6.0 מטר מבניינים גובלים קיימים.

#### 10. מרפסות

- א. שטח למרפסות מתקנות התכנון והבנייה ניתן ליחידות דיור בהיתר מכוח תכניות שהופקדו עד 01.01.2010, ובלבד שלא נקבעו מכוח תכניות אלו שטחי מרפסות. לפיכך:
  - שטחי מרפסות עבור יח"ד המאושרות בתב"ע (צפיפות מותרת מתכניות תקפות + צפיפות מתכנית רג/מק/340/ג/9), יהיו בהתאמה לתקנות או לתכנית התקפה.

- ב. מרפסות יתוכננו בתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית התקפה. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בהתאם לסעיף ב(9)(א) והבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין לאחור המאושר בתכנית התקפה, עד 1.4 מטר בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/33 ובכפוף לתחולתה במגרש. מקום בו התכנית אינה חלה, הוועדה תשקול לאשר בקשה להקלה לבליטת מרפסות מעבר לקו הבניין המאושר בתב"ע, אך לא מעבר לקו הבניין הקבוע במדיניות זו, ובכפוף לפרסומה.
- ג. מרפסות יופנו לחזית קדמית או לחזית אחורית או לחזית הפונה לשטחי ציבור. לא תותר הפנייתן לצדדים. למעט בניין כלוא שכל קווי הבניין בו צידיים. על אף האמור בסעיף ב(10)(ב), הפניית מרפסות לחזית אחורית תותנה בקיום מרחק מינימלי של 6 מטר מקצה המרפסת לחזיתות הבניינים השכנים.

## 11. חנייה

- א. לכל מגרש תתאפשר כניסה/יציאה אחת בלבד.
- ב. החנייה תתוכנן בתת-הקרקע בלבד, בתחומי המגרש הפרטי.
- ג. מקומות החנייה והמעברים יתוכננו לרמת שירות 1.
- ד. לא יתוכננו מקומות חנייה במתקן אוטומטי. לא יתוכננו מכפילי חנייה, משלשי חנייה וכיו"ב. למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר תכנון של עד 3 מכפילי חנייה בקומת המרתף התחתונה, אם יוכח לה כי תכנון מקומות חנייה אלה בדרך אחרת יחייב תכנון של קומת מרתף נוספת.
- ה. תקן החנייה יהיה עד 1:1, וכפוף לתקן החנייה הארצי התקף. לא יתוכננו מקומות חנייה לאורחים. ניתן להוסיף חניית נכה מעבר לסה"כ החניות המאושרות. ניתן להוסיף חניה אחת נוספת לדירת פנטהאוז אחת ובלבד שזו מעל 120 מ"ר.
- ו. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר מקומות החנייה הנגשיים.
- ז. תכנון מרתף חנייה משותף לשני מגרשים צמודים טעון פרסום בקשה להקלה ורישום זיקות הנאה הדדיות בהסכמה.
- ח. יועדף חניון משותף למגרשים סמוכים. החניה תתוכנן באופן שבעתיד, ככל שתינתן לכך הסכמה קניינית, ניתן יהיה לייצר חניון משותף למגרשים, באמצעות הריסת קיר מפריד בין המגרשים בתת קרקע.

## 12. הותרת תכנית פנויה, השהיית נגר עילי והחדרה

- א. בכל מגרש תיוותר תכנית פנויה שלא תפחת מ-15% משטחו, תכסית זו תמוקם ככל האפשר בחזית לרחוב במטרה לאפשר נטיעת עצים גדולים. למען הסר ספק, מתקני החדרה יתוכננו בנוסף ולא יהוו תחליף להותרת תכנית פנויה ומחלחלת. זאת למעט במקרים הבאים:
1. הותקנו מתקני החדרה ובנוסף תוכננה תכנית פנויה של לפחות 15% במפלס מרתף 1- לאורך החזית לרחוב, קירות הדיפון במפלס זה נוסרו או נוצקו כעמודים מרווחים באופן המאפשר רצף עם הקרקע שתחת זכות הדרך (כפוף לאישור הפרט על ידי יועצת הפיתוח).
  2. ניתנה חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה כי מדובר בקרקע מזוהמת, ובמקרה כזה קביעת התכנית הפנויה תעשה על ידי רשות המים.
  3. בשטח המגרש אושרה תכנית נקודתית הקובעת באופן פוזיטיבי תכנית מרתף 100% (לא טווח בין 85%-ל-100%).
  4. במגרש קטן מ-450 מ"ר אשר בו לאחר בדיקת אגף התנועה של עיריית רמת גן אושר כי לא קיימת יתכנות להכניס את כמות החניות המינימלית הנדרשת.
  5. יועצת הפיתוח אישרה כי לא קיימת היתכנות פיזית להקמת מרתף חנייה בתכנית 85% משטח המגרש, נוכח שטח המגרש או צורתו ולפיכך נדרש להגדיל את תכנית המרתף. למען הסר ספק, לא יתקבלו טענות בנושא כלכליות או צורך בקומת מרתף נוספת.
- ב. יחויב ביצוע "נג כחול" – גג שמעליו משולבות יריעות ניקוז מסוגים שונים המשהות את מי הנגר, ומעליהן שכבות של חצץ, טוף או חלוקי נחל – לצורך מיתון זרימת מי הגשם.

### 13. פיתוח

- א. בחזית לרחוב תתוכנן רצועת גינון רציפה ברוחב מינימלי 3 מטר ובעומק אדמה גננית שלא יפחת מ-1.5 מטר. במגרש פינתי הוועדה רשאית להתיר רוחב רצועה מינימלי 2 מטר. רצועת הגינון תתוכנן ככל האפשר במפלס הרחוב. תחויב נטיעת עצים בוגרים גדולים ברצועה זאת בהתאם להנחיות המרחביות. הוראות מפורטות בנוגע לשתילת עצים ינתנו על ידי יועצת הפיתוח או ככל שיש מסמך מדיניות עירוני יעודי לנושא זה.
- ב. תינתן עדיפות למיקום תכסית המגרש הפנויה (15%) בשטח רצועת הגינון.
- ג. תינתן עדיפות לתכנון רצועת הגינון על פני התקנת מקומות חנייה במגרש.
- ד. מענה לאשפה ומחזוריה ולבלוני גז יינתן בחדר ייעודי בבניין, לא יותר למקום לאורך הגדר.
- ה. ברחוב ביאליק בקטע שבין רחובות קריניצי-ארלוזורוב ("כופר היישוב") לבין דרך ז'בוטינסקי, לא תותר כניסת כלי רכב חדשה למגרשים, זאת לשם שימור אופי השדרה המסחרית.

### 14. שמירה על עצים בוגרים

תכנון הפרויקט – כולל הבינוי המוצע, תכנון החנייה, רחבות הכיבוי, התארגנות וביצוע העבודות – יתייחס לצורך בשימור עצים בוגרים הקבועים לשימור, בחו"ד פקיד היערות ו/או בתכנית השימור תוך מתן עדיפות לשימורם.

### 15. עיצוב הבניין

- א. הבנייה תתאם להנחיות המרחביות. בכל מקרה של סתירה בין מדיניות זו לבין ההנחיות המרחביות – יגברו ההנחיות המחמירות יותר.
  - ב. קומת הקרקע תהיה בנסיגה בחזית הקדמית.
  - ג. לא תותר הפניית מ"מ"דים ומסתורי כביסה לחזית קדמית. במגרשים פינתיים תיקבע חזית ראשית באישור הוועדה, תותר הפניית מ"מ"דים ומסתורי כביסה ליתר החזיתות.
  - ד. מסתורי הכביסה יתוכננו במישור חזית הבניין או שקועים ממנו, ולא יבלטו מקווי הבניין.
  - ה. יש להימנע מתכנון חללים כפולים / עוברים שאינם הכרחיים מבחינה תפקודית, מאחר שאלה מגדילים את נפח הבניין שלא לצורך.
  - ו. בעת מימוש תמ"א/38, הקמת שני בניינים בקיר משותף (קו בניין אפס) תותנה בכך שאורכה המצטבר של החזית הקדמית (בשני המגרשים יחדיו) לא יעלה על 25 מטר.
- תכניות שהתירו הקמת בניינים בקיר משותף, עשו זאת תוך התייחסות למספר הקומות המאושר בהן, הוספת הקומות מתמ"א/38 לשני בניינים הבנויים בקיר משותף מייצרת פרופורציות שאינן סבירות ושמתכנני אותן תכניות לא נתנו עליהן את הדעת.

### 16. איחוד מגרשים

- א. איחוד מגרשים ייעשה אך ורק בתכנית מפורטת, שתקודם כתכנית פינתי בינוי ותכלול מענה לצרכי הציבור שהיא מקימה (וראה סעיף 2 למדיניות הוועדה).
- ב. איחוד המגרשים ייעשה באופן שיווצר מתחם לתכנון גדול ככל האפשר.
- ג. תינתן עדיפות לתכנון תכניות פינתי-בינוי מתחמיות על פני תכניות נקודתיות לפי סעיף 23 להוראות תמ"א/38.
- ד. על אף האמור לסעיף א' לעיל, איחוד שני מגרשי בנייה עליהם קיים בפועל בניין אחד, יוכל להיעשות במסגרת תצ"ר.

### 17. איכות הדיור

מספר יחה"ד שלהן כיוון אוויר אחד לא יעלה על 20% ממספר יחה"ד הכולל בבניין, אלא במצבים חריגים בהם קיים אילוץ תכנוני ובאישור ועדת המשנה.

### 18. מתאמים סביבתיים

- א. במגרשים הגובלים בייעוד קרקע לבנייה צמודת קרקע (מגורים א' וכיו"ב), מספר הקומות המותר יפחת בקומה אחת מהמפורט לעיל. מספר הקומות המותר (לאחר ההפחתה) וקווי הבניין ייבחנו לאור מיקום המגרש, ובמקרה הצורך הוועדה המקומית תפחית את מספר הקומות ו/או תגדיל את קווי הבניין. זאת למעט במגרשים כאמור שאושרה לגביהם תכנית אב שכונתית אשר התייחסה לממשק עם הבנייה הנמוכה.
- ב. במגרשים המצויים באזור בעל רגישות נופית (כגון סמיכות לאחת הגבעות בעיר, או לגנים ההיסטוריים, או לשדרות בעיר וכיו"ב) ו/או סמוכים לאתר נופי לשימור, מספר הקומות וקווי הבניין ייבחנו לאור

מיקום המגרש, ובמקרה הצורך הוועדה המקומית תפחית את מספר הקומות ו/או תגדיל את קווי הבניין. זאת למעט במגרשים כאמור שאושרה לגביהם תכנית אב שכונתית אשר התייחסה מפורשות לרגישות הנופית.

- ג. במגרש "פחות גודל" ששטחו פחות מ- 400 מ"ר, לא יותר מימוש תמ"א/38 אלא לאחר אישור תכנית מפורטת שתכלול איחוד עם מגרשים גובלים לשם יצירת מתחם ראוי לתכנון.
- ד. לא יותר מימוש תמ"א/38 במחצית מגרש, או בבניין אחד מתוך מספר בניינים הקיימים במגרש. מימוש תמ"א/38 ייעשה במשולב במגרש השלם, תוך הקמת חניון אחד תחת כל המגרש. מספר הבניינים המותר במגרש יהיה בהתאם להוראות התכנית התקפה. במקרה בו יוקמו שני בניינים ויותר באותו מגרש – יישמר ביניהם מרחק מינימלי 6 מטר.
- ה. בבניין המורכב ממספר אגפים הצמודים זה לזה, הריסה ובנייה תעשה במשולב על כל אגפיו. לא תותר הריסת אגף בודד בבניין מורכב כאמור.
- ו. בשני בניינים הבנויים בקיר משותף, הריסה ובנייה תתבצע במשולב / במקביל. לא תותר הריסת בניין הבנוי בקיר משותף ובניית בניין חדש תחתיו במרווח מהגמלון הקיים.

### ג. מדיניות למימוש תמ"א/38 – חלופת חיזוק ותוספת

#### 1. שטחי הבנייה

- א. שטחי הבנייה יחושבו ביחס לבניין הקיים כדין בהתאם להיתר בנייה, בתוספת שטחים מכוח תמ"א/38, ומימושים יהיה כפוף למגבלות הבינוי, מספר הקומות וקווי הבניין המפורטים במדיניות זו.
- ב. חישוב שטחי הבנייה מכוח תמ"א/38 ייעשה ביחס לקומות הבנויות כדין בהתאם להיתר בנייה, ויכלול את כל השטחים העיקרים שנבנו ע"פ ההיתר.
- ג. היתר למימוש תמ"א/38 יחויב בהסדרת תוספות בנייה ושינויים שלא הוצא להם היתר בנייה, ככל שמבוקש להותירם כבמצב הקיים.
- ד. בבניין אשר לא נמצא לו היתר בנייה, חישוב שטחי הבנייה מכוח תמ"א/38 ייעשה בהתאם לקונטור הבניין המקורי, ללא תוספות או מרפסות שנסגרו מבלי שהוצא להן היתר, ובכפוף להמצאת מדידה מפורטת עדכנית של הבניין. במקרה כזה, היתר הבנייה למימוש תמ"א/38 יכלול הסדרה של הבניין הקיים. למען הסר ספק יובהר, כי בהיעדר היתר בנייה בתיק הבניין, ככלל, נטל הראייה להוכיח כי הבניין הקיים נבנה כדין מוטל על המבקש, למעט בבניינים שנבנו טרם קום המדינה, לגביהם קיימת חזקה שהוקמו כדין. חזקה זו ניתנת לסתירה על פי ראיות ממשיות.
- ה. לא תותר תוספת יחידות דיור ושטחי בנייה מתמ"א/38 במקרה של בניין קיים כדין, ששטחו בהיתר הבנייה אינו עולה על 400 מ"ר וגובהו אינו עולה על 2 קומות (תנאים מצטברים), וכן בבניין קיים כדין שבו עד 4 יחידות בהיתר הבנייה (ללא תלות במספר הקומות או בשטח הבנוי). בבניינים אלה, זכויות הבנייה המאפשרות בתכניות התקפות מהוות תמריץ מספק לחיזוק הבניין ולא נדרש להוסיף עליהן.
- ו. תוספות בנייה שהוקמו שלא כדין, לא יבואו במניין השטחים ו/או במניין הקומות המזכים בתוספת יחידות דיור ושטחי בנייה במימוש תמ"א/38.

#### 2. הרחבת קומה והוספת שטחי בנייה

- א. תותר הרחבת יחידות הקיימות כדין בהיתר הבנייה בשטח עיקרי עד 13 מ"ר מעבר למאושר בהיתר, ובתוספת ממ"ד.
- ב. ביחידות הכוללות שטחי בנייה שאינם בהיתר (כולל מרפסות שנסגרו), תוספת השטחים העיקריים תשמש, בראש ובראשונה, להסדרת הבנייה הקיימת.

#### 3. תוספת קומות

- א. תוספת עד 2 קומות מורחבות, שטח כל קומה חדשה לא יעלה על קונטור הקומה המורחבת.
- ב. תוספת קומת גג חלקית.

#### 4. בנייה בקומת הגג

- א. הקומה העליונה בבניין תהיה קומת גג חלקית בתכנית שלא תעלה על 75% משטח הגג (שטח קומה עליונה ללא שטח מרפסות).
- ב. הבנייה בקומת הגג תהיה בנסיגה מחזית הבניין לרחוב בלבד – מינימום 3 מטר. בבניין שלו שתי חזיתות לרחוב ויותר, הוועדה המקומית רשאית להתיר נסיגה מינימלית של 2 מטר.

ג. תתאפשר בנייה בשתי חלופות:

- חלופת **חדרים על הגג** תהיה בזכויות ובתנאים כמפורט בתכניות רג/340/ג/21 ורג/מק/340/ג/11 (בכפוף לתחולתן) או בתכנית אחרת המתירה את הקמתם.
- חלופת **יח"ד בגג** תהיה בכפוף לתחולתה במגרש של תכנית הקובעת זכויות בנייה ויח"ד בגג, ותחת מגבלת שטח מינימלי ליחידת דיור בגג – 75 מ"ר. לא יותר לעגל את מספר יח"ד כלפי מעלה.
- במטרה לאפשר יח"ד גדולות ככל האפשר, לא יותר שילוב יח"ד בגג וחדרי יציאה לגג באותו בניין.
- ד. בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות והמוצעות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.
- ה. תותר יציאה לגג טכני מעל הגג העליון. גובה נטו לא יעלה על 2.30 מטר.
- ו. מרפסות הגג לא יבלטו מקונטור הבניין.
- ז. פרגולה יצוקת בטון – תותר בקומת הגג בלבד, בחזית לרחוב, ובנסיגה שלא תפחת מ- 1.5 מטר מחזיתות הבניין. גובהה של הפרגולה לא יפחת מ- 4 מטר שיימדדו מרצפת הגג לתחתית הפרגולה, גובה קורות הפרגולה לא יעלה על 0.4 מטר.

#### 5. סגירה ומילוי של קומה מפולשת

- א. ניתן להשלים את הקומה המפולשת עד לקונטור הקומה המורחבת שמעליה, תוך הותרת נסיגה של 1 מטר בחזית הקדמית (להלן: "קומת הקרקע המורחבת").
- ב. לפחות 50% משטח קומת הקרקע המורחבת יוקצו כשטחי שירות לתפקודו השוטף של הבניין ולרווחת דייריו (לובי, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים וכיו"ב).
- ביתרת שטח קומת הקרקע המורחבת ניתן למקם יחידות דיור, יחידות מסחר (בכפוף להתאמה לשימושים המותרים בתכניות התקפות) ומחסנים דירתיים.
- ג. שטחי שירות ומתקנים טכניים ימוקמו בקומה הקרקע המורחבת בלבד ולא במרווחים. זאת למעט שימוש בחלל ממ"ד יורד מעבר לקווי הבניין ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149.
- ד. בבניין בו קיים מסחר בהיתר בקומת הקרקע או ייעוד קרקע מסחרי או מגורים עם חזית מסחרית בתכנית התקפה, לא תתאפשר הוספת יחידות דיור בקומת הקרקע המורחבת ולא יותר לבטל את שימושי המסחר. בסמכות הוועדה המקומית לצמצם את שטחי השירות הנדרשים לתפקודו השוטף של הבניין ולרווחת דייריו למינימום של 40% משטח קומת הקרקע המורחבת, במטרה להגדיל את שטחי המסחר, ובכפוף לקיום סידורים מינימליים של פינוי אשפה וחדר אופניים ועגלות.
- ה. לא תותר הפניית יח"ד לחזית הרחוב, לא תותר הצמדת חצרות במרווח הקדמי.
- ו. השלמת הקומה המפולשת כאמור תותנה בהעתקת כל התשתיות הקיימות בה ואשר משרתות את כלל דיירי הבניין.

#### 6. צפיפות

- א. מספר יח"ד המרבי בכל קומה נוספת לא יעלה על מספר יח"ד המאושרות בקומה הטיפוסית מבין קומות הבניין הקיים. ככל שאין קומה טיפוסית יש לחשב בהתאם למוצע הדירות בקומות הבניין.
- ב. מספר יח"ד בקומת הקרקע המורחבת לא יעלה על 0.5 ממספר יח"ד בקומה המורחבת שמעליה, בכפוף למגבלות שטח יח"ד מינימלי, הותרת שטחי שירות וחזית מסחרית. לא ניתן "לעגל" כלפי מעלה את מספר יח"ד המתקבל.
- ג. שטח מינימלי ליח"ד שאינה בקומת הגג יהיה 50 מ"ר (כולל ממ"ד).
- ד. שטח מינימלי ליח"ד בקומת הגג יהיה 75 מ"ר (כולל ממ"ד).
- ה. בכל מקום בו נזכר שטח דירה ממוצע או מינימלי, מדובר בשטח ברוטו (כולל קירות).
- ו. לא יותר להוסיף יח"ד בקומה טיפוסית קיימת, אף לא באמצעות פיצול.

#### 7. מרפסות

- א. שטח למרפסות מתקנות התכנון והבנייה ניתן ליחידות דיור בהיתר מכוח תכניות שהופקדו עד 01.01.2010 ובלבד שאינן קובעות שטחים למרפסות. לפיכך:
- שטחי מרפסות עבור יח"ד הקיימות, יהיו בהתאמה לתקנות או לתכנית התקפה.

- ב. מרפסות יתוכננו בתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית התקפה. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בהתאם לסעיף 8א(א) להלן והבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין לאחור, עד 1.4 מטר בהתאם לתכנית רג/מק/340/ג/33 ובכפוף לתחולתה במגרש. מקום בו התכנית אינה חלה, הוועדה תשקול לאשר בקשה להקלה לבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין המאושר בתב"ע (בהתאם לתקנות), אך לא מעבר לקו הבניין הקבוע במדיניות זו, ובכפוף לפרסומה.
- ג. מרפסות יופנו לחזית קדמית או לחזית אחורית או לחזית הפונה לשטח ציבורי פתוח. לא תותר הפנייתן לצדדים.
- ד. הפניית מרפסות לחזית אחורית תותנה בקיום מרחק מינימלי של 6 מטר מקצה המרפסת לחזיתות הבניינים השכנים.

## 8. קווי הבניין

- א. קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ', למעט במקרים שבהם הבניין בנוי בפועל בקו בניין קטן מזה. הבלטה של מרפסות בקו בניין קדמי לא תותר מעבר לקו בניין 2 מ'. חריגה מקו הבניין הקדמי תותר לאלמנטי חיזוק בלבד. לא יותרו בליטות מעבר לקו בניין קדמי שהוא קו רחוב.
- ב. קווי הבניין לצדדים יהיו 3 מטר, או בהתאם לתכנית התקפה, לפי הקטן מביניהם. חריגה מקווי הבניין לצדדים תותר לאלמנטי חיזוק, מעלית, ממ"דים ומסתורי כביסה בלבד. הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר הקלה לחריגה עד 10% מהמרווח לצדדים בתכנית התקפה (אך לא פחות מ-2.70 מטר) לשם התאמה לבניין הקיים.
- ג. קו הבניין לאחור יהיה 3 מטר. חריגה מקו הבניין לאחור תותר לאלמנטי חיזוק, למעלית, לממ"דים ולמסתורי כביסה בלבד.
- ד. הקמת ממ"דים בקו בניין אפס תותנה באישור מיוחד של הוועדה המקומית, לאחר ששקלה את השפעתם על חזות הסביבה ועל הבניינים הגובלים ולאחר ששקלה קיום חלופות אחרות להתחדשות הבניין ולמיגונו.
- ה. בקשה להיתר תכלול נספח ממ"דים (ומעליות, ככל שמבוקשות מחוץ לקווי הבניין) שיתאר את מרחקי הממ"דים מהבניינים הגובלים והיתכנות הקמת ממ"ד לבניינים אלה.
- ו. בנייה בקווי הבניין המפורטים לעיל כפופה לשמירה על מרחק מינימלי של 6.0 מטר לחזית אחורית ו-4.0 מטר לחזית צדדית מבניינים גובלים קיימים.
- ז. הורדת חיזוקים לקרקע תותר בתחום המגרש הפרטי בלבד.

## 9. חנייה

- א. לא תותר הצבת מתקני חנייה בחזית קדמית.
- ב. לכל מגרש תתאפשר כניסה / יציאה אחת בלבד.
- ג. תקן החנייה 1:1, עבור כלל יח"ד בבניין (קיימות + חדשות).
- ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר השתתפות בקרן חנייה.

## 10. הותרת תכנית פנויה, השחיית נגר עליו והחדרה

- א. יינתן מענה להשחיית נגר עליו ולהחדרתו, בין היתר באמצעות הותרת תכנית פנויה שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, יועדף מיקומה ככל הניתן במרווח הקדמי ובנוסף הקמת מתקני החדרה. למען הסר ספק, מתקני החדרה לא יהוו תחליף להותרת תכנית פנויה ומחלחלת. זאת למעט מקרה בו ניתנה חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה כי מדובר בקרקע מזהמת, או אז קביעת התכנית הפנויה תעשה על ידי רשות המים.
- ב. יחויב ביצוע "גג כחול" – גג שמעליו משולבות יריעות ניקוז מסוגים שונים המשהות את מי הנגר, ומעליהן שכבות של חצץ, טוף או חלוקי נחל – לצורך מיתון זרימת מי הגשם.

## 11. פיתוח

- א. בחזית לרחוב תתוכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי 3 מטר. במגרש פינתי הוועדה רשאית להתיר רוחב רצועה מינימלי 2 מטר. במרווח הקדמי ישתלו עצים בוגרים בקוטר 3" לפחות. הוראות מפורטות בנוגע לשתילת עצים ינתנו על ידי יועצת הפיתוח או ככל שיש מסמך מדיניות עירוני יעודי לנושא זה.
- ב. תינתן עדיפות לתכנון רצועת הגינון על פני התקנת מקומות חנייה במגרש.
- ג. מענה לאשפה ומחזוריה ולבלוני גז יינתן בחדר ייעודי בבניין, לא יותר למקמם לאורך הגדר.

ד. ברחוב הרצל וברחוב ביאליק בקטע שבין רחובות קריניצי-ארלוזורוב ("כופר היישוב") לבין דרך ז'בוטינסקי, לא תותר כניסת כלי רכב חדשה למגרשים, זאת לשם שימור אופי השדרה המסחרית.

### 12. שמירה על עצים בוגרים

תכנון הפרויקט – כולל הבינוי המוצע, תכנון החנייה, רחבות הכיבוי, התארגנות וביצוע העבודות – יתייחס לצורך בשימור עצים בוגרים הקבועים לשימור, בחו"ד פקיד היערות ו/או בתכנית השימור תוך מתן עדיפות לשימורם.

### 13. עיצוב הבניין

- א. הבנייה תתאם להנחיות המרחביות. בכל מקרה של סתירה בין מדיניות זו לבין ההנחיות המרחביות – יגברו ההנחיות המחמירות יותר.
- ב. לא תותר הפניית ממ"דים ומסתורי כביסה לחזית קדמית. במגרשים פינתיים תיקבע חזית ראשית באישור הוועדה, תותר הפניית ממ"דים ומסתורי כביסה ליתר החזיתות.
- ג. מסתורי כביסה יתוכננו ככל האפשר במישור חזית הבניין או שקועים ממנו.
- ד. בבניין המיועד לחיזוק תחול חובת שיפוץ חזיתות תוך הקפדה על שילוב רכיבי החיזוק בעיצוב החזיתות החדשות. חובת גימור החזיתות תחול על שטח כל חזיתות הבניין ולא רק על התוספות. בהתאם למפרט דרישות לשיפוץ הנספח למסמך זה.
- ה. בעיצוב תוספות בנייה יש להתייחס לבניין הקיים באחידות בפרטי חלונות, מרפסות וכיו"ב.

### 14. מתאמים סביבתיים

- א. במגרשים הגובלים בייעוד קרקע לבנייה צמודת קרקע (מגורים א' וכיו"ב), מספר הקומות המותר וקווי הבניין ייבחנו לאור מיקום המגרש, ובמקרה הצורך הוועדה המקומית תפחית את מספר הקומות ו/או תגדיל את קווי הבניין. זאת למעט במגרשים כאמור שאושרה לגביהם תכנית אב שכונתית אשר התייחסה לממשק עם הבנייה הנמוכה.
- ב. במגרש "פחות גודל" ששטחו פחות מ- 400 מ"ר, לא יותר מימוש תמ"א/38 אלא לאחר אישור תכנית מפורטת שתכלול איחוד עם מגרשים גובלים לשם יצירת מתחם ראוי לתכנון.
- ג. לא יותר מימוש תמ"א/38 במחצית מגרש, או בבניין אחד מתוך מספר בניינים הקיימים במגרש. מימוש תמ"א/38 ייעשה במשולב במגרש השלם (ככל האפשר במסלול הריסה ובנייה מחדש תוך הקמת חניון תחת המגרש), תוך מתן פתרון לכל אחד מהבניינים.
- ד. בבניין המורכב ממספר אגפים הצמודים זה לזה, חיזוק הבניין הקיים ייעשה במשולב על כל אגפיו. לא יותר חיזוק אגף בודד בבניין מורכב כאמור.
- ה. בשני בניינים הבנויים בקיר משותף, חיזוק ותוספת יתבצעו בד בבד.

### המלצת מהנדס העיר

לאמץ את המדיניות המוצעת כמדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר.

### החלטות

לאשר את המדיניות המוצעת כמדיניות הוועדה המקומית למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר.

### פרטי ההצבעה:

מאושר פה אחד (מר אדם קניגסברגר, עו"ד מנחם דוד, עו"ד רועי ברזילי, אדר' רננה ירדני, גב' עדנה וידל, מר דני גולדשטיין, גב' שרית אסרף-לוי)  
\*\*\*מ"מ יו"ר הוועדה מר אדם קניגסברגר



מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה".

בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 -  
רשאי חבר הוועדה המקומית לדרוש בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת ההחלטה לידין, שיתקיים במליאת הוועדה המקומית דיון בעניין. ככל שהוגשה דרישה, החלטתה של ועדת המשנה לא תיחשב כהחלטת הוועדה המקומית.

\*\*\*\*\*החתימות שלהלן מתייחסות לכל סעיפי מסמך ההחלטות\*\*\*\*\*