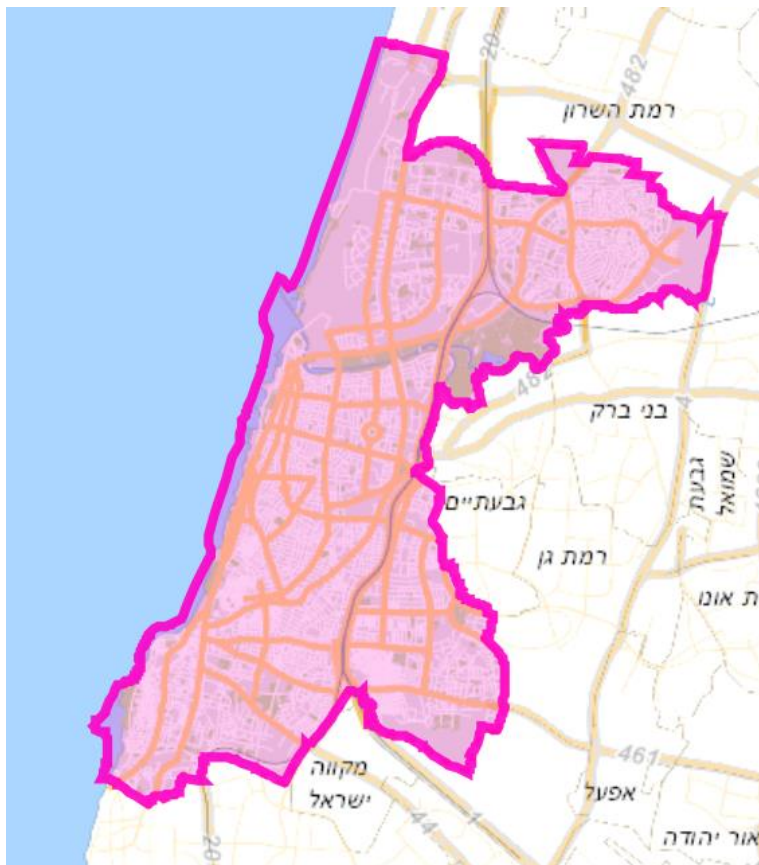


תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
כל העיר



שטח התכנית: 54,000 ד'

מתכנן: אגף תכנון העיר ואגף רישוי ופיקוח על הבניה

יזם: ועדה מקומית תל אביב - יפו

מדיניות קיימת: מדיניות לתמ"א 38 תיקון 3א כפי שאושרה בוועדה המקומית בתאריכים:
22.4.2020 ו 1.1.2020

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 דירות גן.
 - 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 לבנינים שלא נמצא להם היתר
 - 4.8 מבנים למגורים בתחום תכניות מאושרות שאינן מתירות מגורים
 - 4.9 שטחי מסחר
 - 4.10 מפת אזורים
5. טבלת אזורים
6. נספחים:
 - 6.1 מפה מוגדלת לשכונת שפירא
 - 6.2 חתך צפון פלורנטיין בתחום תכנית 44
 - 6.3 נספח לרמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'

1. רקע

עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 הובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תיקון 3א לתמ"א אשר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. מדיניות הועדה אושרה בתאריכים 22.11.2017 ו 9.5.2018. תיקון זה מובא לאחר בחינה מחודשת. לאור הניסיון שנצבר ביישום המדיניות, תוקן מסמך המדיניות כמפורט להלן. המסמך המתוקן אינו כולל התייחסות להקלות שכן אלו ממילא בשיקול דעת. ככלל הנקבע במסמך זה משקף את נפחי הבניה המרביים ברחבי העיר.

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 וכי נשיאה של תשתיות. כמו כן, הושמטה מסעיף זה המילה "במגוון", 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 כוללת 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 הדיוור 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 יחיד 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 יכולול 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 יחיד שתאושר. תוספת קומת גג חלקית וחדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית הגגות החלה.
- 3.8 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 ליחיד. אין בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הבניה מכוח תכנית ע"1.
- 3.9 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 5.

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 5. 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' 5, כפוף לבדיקה פרטנית של כל בניין ובניין ביחס לתוספת הקומות האפשרית על פי הבניין הקיים בהיתר ובמגבלות סעיף 14א(א). בהריסה ובניה מספר הקומות המרבי יקבע בהתאם למפורט בטבלת האזורים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תא/5000 או לפי מספר הקומות המרבי האפשרי בהתאם לתמ"א 38, לפי הקטן מבניהם. מובהר בזאת כי הוראות בטבלה 5 גוברות על האמור בסעיף זה.

- יש לציין כי תוספת חצי הקומה בהתאם לסעיף 14א(א) הינה לעניין חישוב סל הזכויות בלבד ולא לתוספת קומות.
- הבהרה: מתן הקלות למספר קומות יקבע ביחס למותר בתכנית תקפה.

4.2.3 התאמה לעקרונות תכנית המתאר:

מסמך המדיניות נבנה בהתאמה לעקרונות תכנית המתאר כפי שמפורט בטבלה 5.

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 החלות, למעט קווי הבניין שנקבעו בתכנית הרחבות וקווי בניין של תכניות בינוי. המרחק מגבול מגרש צידי לא יפחת מ-3 מ' בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית ולא יפחת מ-4 מ' בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית. בין בניינים המצויים באותו מגרש ישמר מרחק של לפחות 6 מ' בין גזוזטראות בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית. המרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ-8 מ' בין גזוזטראות. הוראות מפורטות לעניין קווי בניין בטבלת החלוקה לאזורים יגברו על האמור בסעיף זה.

4.2.5 צפיפות

בהתאם לסעיף 6.1 וסעיף 14א(א)(ג) לתמ"א 38, רשאית הוועדה המקומית להתיר מס' יח"ד גדול מהקבוע בתכניות תקפות. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית כפי שתפורט להלן, הצפיפות תחושב בהתאם למספר יחידות בקומה טיפוסית בהיתר. אם לא קיימת קומה טיפוסית בבניין הקיים, מספר יחידות הדיוור בבניין המוצע יקבע לפי גודל יחידת דיוור ממוצעת בבניין הקיים. לחילופין ניתן לקבוע את מספר יחידות הדיוור לפי גודל יח"ד ממוצע בהתאם לאמור בסעיף 4.2.5(ד). הוראות מפורטות לעניין צפיפות בטבלת החלוקה לאזורים יגברו על האמור בסעיף זה.

א. חישוב הצפיפות המתקבלת בקומות התב"עיות על פי התכניות החלות או על פי הנקבע במדיניות ועדה.

ב. לתוצאה האמורה בסעיף א' לעיל, יש להוסיף את "סל הצפיפות" עבור קומות תמ"א 38. לצורך כך יש לבחון את הצפיפות בקומה הטיפוסית על פי היתר ולהכפילה במספר הקומות הנוספות המאושרות על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ג. הבהרה צפיפות יח"ד תקבע בהתאם למספר הקומות החדשות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המירבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות עפ"י סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38. לא תתאפשר תוספת צפיפות לקומות שיאושרו בהקלה.

ד. ניתן לחרוג מסעיפים 4.2.5 א'-ג' ובתנאי ששטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים, שטח דירה ממוצע, לא יפחת מ-86 מ"ר עיקרי. ובתנאי שתמהיל יחידות הדיוור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיוור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים, שטחן של לפחות 15% מיחידות הדיוור לא יעלה על 71 מ"ר עיקרי.

ה. לא תתאפשר הצפפה נוספת מעבר לקבוע בסעיפים 4.2.5 א'-ד' או מעבר לקבוע בטבלה 5 במידה וקיימת התייחסות פרטנית

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

ז. באם יתבקש שימוש חורג עבור מגורים בבנין שנבנה בהיתר שלא למגורים, אשר היעוד חל על פי התוכנית התקפה הינו למגורים. 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 לא היה צורך בחיזוק כל הבנין לפי תקן ישראלי 413.

ח. בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ-35% מתכנית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ-35% יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. שטח יחידת דיוור בקומת הקרקע לא יקטן מ-50 מ"ר כולל ממ"ד. במידה והצפיפות בבנין תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד), יחושבו יחידות הדיוור בקומת הקרקע בסל הצפיפות הכולל לבנין.

ט. 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.

י. תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לקו כחול שיקבע בתאום עם אגף תכנון העיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. הוראה זו תחול גם במגרשים הכוללים מספר מבנים בהם תוספת יחידות הדיוור הכוללת שתתקבל במגרש מתוקף תמ"א 38 תחרוג מ-50.

4.2.6 הנחיות פרטניות/תיאום תכנון כתנאי להגשת בקשה להיתר:

א. הועדה המקומית קובעת כי במקרה של מגרשים בהם קיימים מספר מבנים יינתנו הנחיות פרטניות. המבנה הראשון שיקדם בקשה לתמ"א 38 (במסלול הריסה ובניה או עיבוי), יחויב לאישור תכנית צל שתתואם עם צוות התכנון. התכנית תציג בינוי ופיתוח עתידי עבור כלל המבנים בתחום המגרש. תכנית הצל תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה ותפורסם במסגרת הבקשה.

התכנית נועדה לוודא אפשרות מימוש עתידי של שאר המבנים על המגרש והינה תכנית מנחה בלבד.

ב. במקרים הבאים יש לערוך תיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו 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

ו/או במידה והתכנית התקפה לא קבעה את קווי הבניין, כולם או חלקם.

ובהתאם למדיניות המפורטת בטבלה בסעיף 5 להלן.

לצורך מתן ההנחיות הפרטניות או תיאום התכנון יידרש בתיק המידע להגיש את המסמכים הבאים:

- א. תכנית המציגה את תכנון המבנים על המגרש,
- ב. פירוט של תמהיל הדירות,
- ג. נפחי הבניה המבוקשים,
- ד. מספר הקומות
- ה. יחס הבינוי בתוך המגרש ולמגרשים הגובלים,
- ו. וכן כל מסמך נוסף, כפי שיידרש.

*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.

הבהרה: במקרים בהם נדרש תיאום תכנון, ההנחיות המפורטות אשר יקבעו במסגרת תיאום התכנון יגברו על הסעיפים הכוללניים שנקבעו במדיניות זו.

4.2.7 הוראות מעבר

במקרים בהם קיים תיק מידע בתוקף שניתן לפני מועד אישור מדיניות מתוקנת זו, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר אשר תיבחן על פי תיק המידע התקף ותובא לשיקול דעת הוועדה בשים לב לשינוי המדיניות.

4.3 דירות גן:

בכל האזורים, בבניה רוויה, לא תותר דירת גן הפונה לחזית הרחוב. הוראה זו תחול גם בבניה חדשה וגם בתוספת בניה.

4.4 תוספת לבניין קיים

- 4.4.1 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.
- 4.4.2 בבקשות להיתר לתוספת לבנין קיים לפי תמ"א 38, בנוסף לתכניות לבניה המבוקשת, יש להוסיף תכניות ושרטוטים של הבניין הקיים, כולל סימון של הבנוי לפי ההיתר המקורי.
- 4.4.3 **בתוספת בניה** - הבניה 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 הוועדה המקומית.
- 4.4.4 לא תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד.
- 4.4.5 מספר יחידות הדיור בכל קומה נוספת יהיה תואם את מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין הקיים בהיתר.
- 4.4.6 בקומת גג חלקית תתאפשרנה יח"ד נפרדות אלא אם צוין אחרת בטבלה 5. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.
- 4.4.7 בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35% מתכסית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ- 35% יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. שטח יחידת דיור בקומת הקרקע לא יקטן מ 50 מ"ר כולל ממ"ד.

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/א על תיקוניה.
- 4.6.4 עם זאת, במגרשים ששטחם 1.2 דונם לפחות אשר מבוקשת בהם תוספת בנייה של 20 יחידות דיור לפחות כתוספת וכחזוק למבנה קיים מכוח תמ"א 38/א, 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 מגוון.
 - 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 המגוון.
 - תכנית הפיתוח תציג סידור של מתקני אשפה ונגישות רכבי חירום ורכבי איסוף אשפה כחלק מפיתוח החצר.

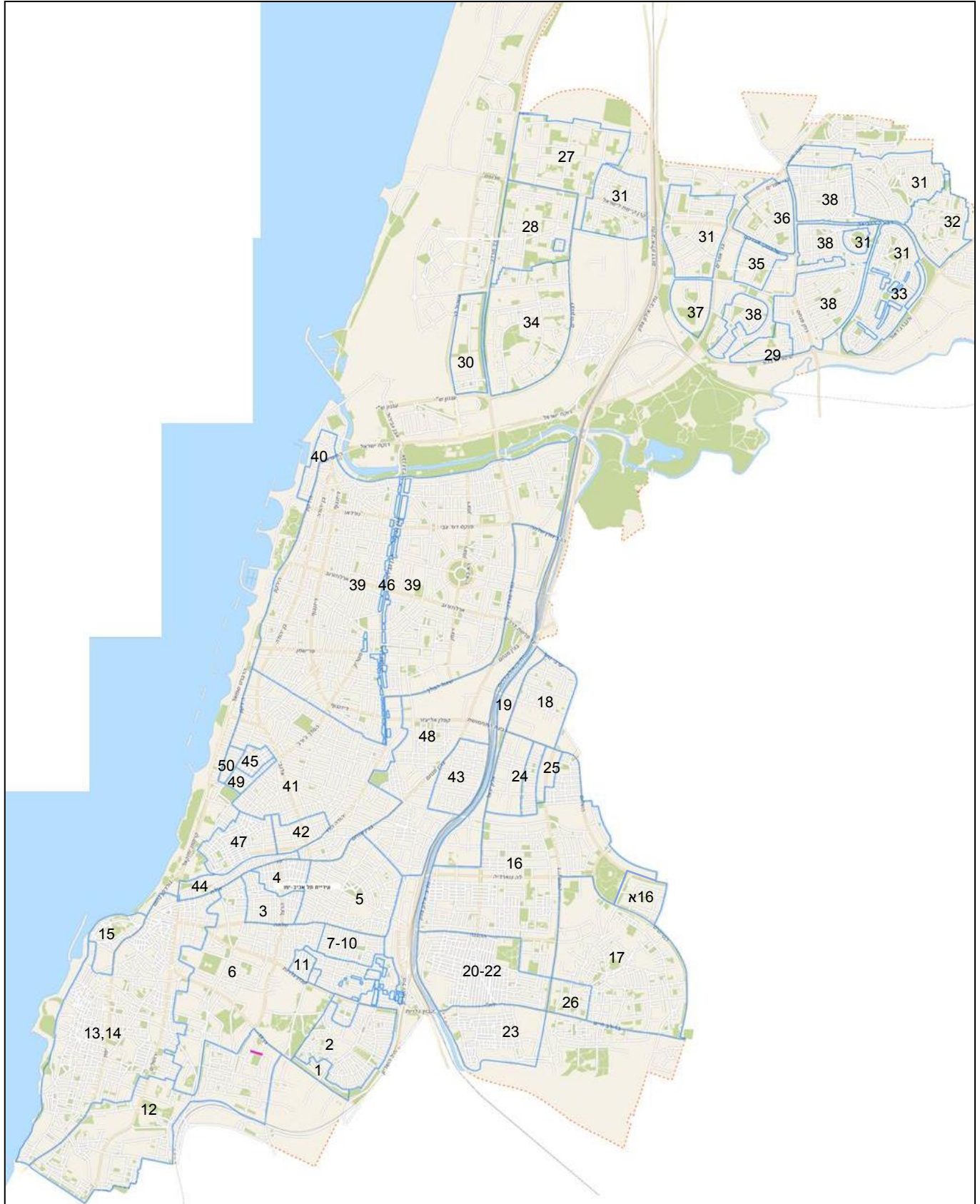
4.7 **בחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לבניינים שלא נמצא להם היתר**

- 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 בהיעדר היתר בניה בתיק בניין, ככלל, נטל הראיה להוכיח כי המבנה נבנה כדין מונח על המבקש, למעט בבניינים שנבנו לפני קום המדינה, לגביהם קמה חזקה שהבניינים נבנו כדין. חזקה זו ניתנת לסתירה על פי ראיות ממשיות.
- 4.7.2 ההכרעה בבקשות תהא בכל מקרה לגופו ונוכח נסיבותיו.
- 4.7.3 לגבי מבנים שנבנו לפני קום המדינה יש לפעול כדלקמן:
- א. על מבקש המידע להמציא תצ"א המעידה על קיומו של המבנה לפני קום המדינה או בסמיכות לקום המדינה. התצ"א תאושר על ידי מומחה לפיענוח תצלומי אוויר.
 - ב. על מבקש המידע להמציא חוות דעת מודד מוסמך המתייחס להיקף המבנה כפי המופיע בתצ"א והכוללת השוואה בין קונטור המבנה בתצ"א לבין קונטור המבנה הקיים, לשיטת המבקש.
 - ג. מינהל הנדסה יבחן האם מדובר בבניה טיפוסית לתקופה בה נבנה המבנה.
 - ד. מינהל הנדסה יבחן האם ניתנו צווי הריסה ביחס למבנה.
- 4.7.4 לגבי מבנים שנבנו לאחר קום המדינה יש לפעול כדלקמן:
- א. על מבקש המידע להמציא תצלומי אוויר של המבנה הן סמוך להקמתו והן סמוך להגשת הבקשה. התצ"אות תאושרנה ע"י מומחה לפיענוח תצלומי אוויר.
 - ב. על מבקש המידע לצרף את כל המסמכים מתיק הבניין המעידים הן כי המבנה נבנה כדין, הן בכל הנוגע לשימוש שנעשה בו והן בנוגע למועד הקמתו.
 - ג. על מבקש המידע לצרף חוות דעת מקצועית מטעמו לפיו בהתאם לבדיקה שנערך, הבניין תואם את התכנית שחלה בעת הקמתו, לרבות פירוט ממצאי הבדיקה.

- ד. מינהל הנדסה יבחן האם ניתנו צווי הריסה למבנה.
- 4.7.5 המסמכים והצורפות שיוגשו יבחנו על ידי מנהל הנדסה, צירוף המסמכים, כאמור לעיל, כצורפות לתיק המידע ייעל את תהליך הרישוי ויחסוך בהגשת תיק מידע נוסף.
- 4.7.6 בשכונת התקווה, לאור היעדר היתרי בניה בתיקי הבניין, תתאפשר תמ"א 38 בהתאם להוכחה כי המבנה היה קיים בשנת 1980 בהתאם לתצלומי אויר שיוגשו ע"י מבקש הבקשה ובכפוף לטבלה בסעיף 5. צפיפות יח"ד תקבע בהתאם לתכניות הקודמות לתכנית 2215.
- 4.8 **במבנים למגורים הנמצאים בתחום תכניות מאושרות ותקפות שאינן מתירות מגורים, לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים.**
- 4.9 **שטחי מסחר**
- א. באזורים בהם התכנית התקפה מחייבת קומה מסחרית ובמבנים בהם קיימים שטחי מסחר בהיתר בקומת הקרקע. תנאי לקבלת תוספת תמריצים מכוח תמ"א 38 יהיה קביעת שטחי מסחר בהתאם להוראות התכנית התקפה ובכל מקרה שטחי המסחר המוצעים לא יפחתו מהשטחים הקיימים בהיתר. פריסת השטח המסחרי יאפשר את תפקודו הסביר בהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. בעבר הירקון: בקשות להיתר בניה מתוקף תמ"א 38 הכוללות חזית מסחרית ידרשו לתאום תכנון.

4.10 מפת האזורים למימוש תמ"א 38

- א. המפה המצורפת הינה מפת התמצאות ושיוך לאזורי מימוש תמריצי התמ"א כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 5. כמו כן, מיפוי האזורים שלהלן מופיע במערכת המפות העירונית (GIS).
- ב. לא ניתן לקבוע בהסתמך על המפה את האפשרות לקידום תמ"א 38 במבנה ספציפי.
- ג. כל מידע פרטני ומדויק יתקבל באמצעות תיק מידע בלבד.



5. טבלת אזורים

אזור תכנון דרום						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות	
1	הריסה ובניה	8 קומות כולל קומת גג	ע"פ תכנית גג'	המבנה בשלמותו לא יחרוג מתחום קווי בניין של תכנית ההרחבות 2230 א' חריגה מקווי הבניין המותרים תבחן במסגרת תיאום תכנון.	א. נדרש פתרון חניה תת-קרקעי ב. בחלקה 43 בגוש 7065 אשר מחוץ לתחום תכנית 2230 א' מספר קומות מרבי יהיה זהה להנחיות בתחום תכנית 2230 א' וקווי הבניין יבחנו במסגרת תיאום תכנון	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	[1]	קווי בניין קדמיים, צידיים ואחוריים לתוספת בניה לא יפחתו מ' מגבולות החלקה.		
2	הריסה ובניה	4 קומות כולל קומת גג	עפ"י תכנית גג'	קו בניין צדי לא יפחת מ' 3, קו בניין אחורי לא יפחת מ' 4.	תידרש חניה תת קרקעית	
	תוספת בניה		לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות ההרחבה מכח התכנית			
3	הריסה ובניה		ע"פ התכנית החלה על המקום. לא יתאפשרו תמריצים נוספים וכל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.			
	תוספת בניה					
4	הריסה ובניה	בהתאם להערה א'	ע"פ תכנית גג'	עפ"י עפ"י התכנית החלוקה, לא יאושרו חריגות בקווי בניין מכוח תמ"א 38, תותר חריגה של עד 10% מקו בנין תב"ע בלבד.	א. גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות כולל קומת גג חלקית במגרשים הפינתיים ובתחום אזור מסחרי 1 ו-2. בשאר המגרשים גובה המבנה לא	צפון פלורנטין בתחום תב"ע 44 (לרבות תכניות

אזור תכנון דרום

מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בנייה וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות
נקודתיות (בתחומה)	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג בהתאם להערה א-	(1)	קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית החלות. הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין האחורי אשר נקבע על פי התכנית החלות עד 10%. בבניינים שנקבעו לשימור מרקמי, הקטנת קו הבניין בהתאם לאמור תהיה לשיקול מחלקת השימור ומה"ע ותבחן במסגרת תיאום תכנון כתנאי להגשת היתר בניה.	יעלה על 6 קומות כולל קומת גג חלקית 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'. ג. בשימור מרקמי הנסיגה בקומה חלקית תתואם עם מחלקת השימור. ד. הבינוי יהיה בהתאם לחתך טיפוסי המצורף בנספחי מדיניות זו. ה. תכנית קומה עליונה (חלקית) לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה. תכנית קומת הגג לא תעלה על 65% מהקומה העליונה. ו. נסיגה בקומה עליונה תהיה כ-2 מ' ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב. ז. צפיפות יח"ד בתוספת בניה תהיה בהתאם להיתר קיים למעט בבניינים המוגדרים לשימור מרקמי, בהם הצפיפות תהיה בהתאם לתכנית החלות או על פי מדיניות מאושרת אזורית להצפפה. ח. בהריסה ובניה - צפיפות כלל יח"ד תקבע ע"פ הוראות התכנית התקפה ובהעדר תכנית ע"פ מדיניות מאושרת

אזור תכנון דרום						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות
						אזורית להצפפה
5	נווה שאנן – צילנוב	הריסה ובניה	עד 7 קומות כולל קומת גג	ע"פ עפ"י תכנית ג' '	קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית התקפה הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין האחורי עד 10%.	א. מבנים בתחום יעוד תעסוקה, יקבלו תוספת קומה אחת בלבד. ב. צפיפות כלל יח"ד תקבע ע"פ הוראות התכנית התקפה, 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.			בתחום תכניות מאושרות למגורים לא יחולו תמריצי תמ"א 38.
		תוספת בניה	2 קומות + קומת גג במבני מגורים.	(1)	(2)	תוספת 2 קומות וקומה חלקית במבני מגורים ביעוד אזור מסחרי. במבני תעסוקה ובמבני מגורים ביעוד מלאכה

אזור תכנון דרום						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בנייה וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות
			קומה אחת במבני תעסוקה			ותעשייה תתאפשר תוספת קומה אחת בלבד. במבנים הנמצאים בתחום דרך קיימת או מוצעת לא יתאפשר מימוש זכויות מתוקף תמ"א 38.
7	שכונת שפירא (אזור 1) תחום תכניות 2472 ו- 590 למעט חלקות מושע (4)	הריסה ובניה	בהתאם להערה א	ע"פ עפ"י תכנית ג' 1	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 ב. לאורך רחוב מסילת ישרים תתאפשר עליה בגובה עד 6 קומות כולל קומת גג בכפוף לתיאום תכנון ובתנאי שקומת הקרקע תשמש למסחר במלואה. יידרש פתרון חניה תת-קרקעי.
		תוספת בניה	בהתאם להערה א	(1)	(2)	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 דרום

מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבית כולל קומה חלקית	הנחיות בנייה וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות
8	הריסה ובניה				א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38. ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה בחלקות מושע יחולו הוראות מתחם 7 (אזור 1 בשכונת שפירא)
	תוספת בניה				
9	הריסה ובניה	עד 8 קומות כולל קומת גג	עפ"י תכנית ג'	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'	א. פתרון חניה תת-קרקעי ב. לא תתאפשר הריסה ובניה מחדש בטיפוס מבנה ב/ 59-73 ג. בחלקה 225 בגוש 6981 קווי הבניין יקבעו במסגרת תיאום תכנון.
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2)	
10	הריסה ובניה	עד 6 קומות כולל קומת גג בטיפוס ג/72, עד 7 קומות כולל קומת גג בטיפוסים	עפ"י תכנית ג'	קווי הבניין יקבעו במסגרת תיאום תכנון ובכל מקרה לא יפחתו מ- 3 מ'.	א. פתרון חניה תת-קרקעי ב. דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר.

אזור תכנון דרום

אזור תכנון דרום						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות
			ג/69, ג/80-89			
		תוספת בניה	1 + קומת גג	[1]	[2]	
11	קריית המלאכה	הריסה ובניה		לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38		
		תוספת בניה				
12	שיכוני יפו : יפו ג + 'ד, 'דקר , נווה עופר	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38	עפ"י תכנית ג' '	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-8מ', כולל גזוזטראות.	א. פתרון חניה תת-קרקעי. ב. חלקה 23 בגוש 6993 תוחרג מסעיף 4.2.5, 7.0 ק.י. ג. בשיכוני הבעש"ט, בין הרחובות הבעש"ט, דב ממזריץ, ציהתל"י ויפת יידרש תיאום תכנון כתנאי להוצאת היתר.
תוספת בניה		2 קומות + קומת גג	[1]			
13	יפו ההיסטורית, להוציא מבני שיכון	הריסה ובניה		לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ביפו ההיסטורית.		
		תוספת בניה				

אזור תכנון דרום						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בנייה וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות	
14	מבני שיכון בתחום יפו ההיסטורית (3)	הריסה ובניה	בהתאם למספר הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ולא יחרוג מ 8 קומות כולל קומת גג.	עפ"י תכנית תקפה	א. פתרון חניה תת-קרקעי. ב. דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו במסגרת תיק מידע.	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2)	עד גובה של 7 קומות כולל קומה חלקית.	
15	יפו העתיקה תחום תכנית תא/606	הריסה ובניה	לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ביפו העתיקה.			
	תוספת בניה					

הערות:

- (1) היקף הבניה יהיה בהתאם לסעיף 11.1.3 בהוראות 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.

אזור תכנון מזרח						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות	
16	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 כאמור בסעיף 4.2.2	עפ"י תכנית ג' '	לפי סעיף 4.2.4	א. תידרש חניה תת קרקעית. ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'. ג. בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ- 50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב ד. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בקטעי הרחובות הבאים: דרך השלום בין רחוב המאבק לדרך הגבורה. דרך הטייסים בין רחוב ברלב לדרך ההגנה. דרך ההגנה בין גשר ההגנה לרחוב יגאל אלון. רחוב יצחק שדה בין רחוב יגאל אלון לרחוב משה דיין	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2)	א. יחויב פתרון חניה תת -קרקעית , ב. במידה וחזית הכניסות פונה לרחוב, תחויב נסיגה של 3 מ' בקומת הקרקע.	
16א	הריסה ובניה תוספת בניה	זכויות הבניה יהיו מתוקף תוכניות מאושרות בלבד. יתאפשר חיזוק המבנים ותוספת ממ"ד. לא יתאפשרו תמריצים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה				
17	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות	עפ"י תכנית ג' '	לפי סעיף 4.2.4	א. חניה תת קרקעית, ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'.	

אזור תכנון מזרח						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות	
		ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 כאמור בסעיף 4.2.2			ג. במבנים הכוללים מעל 18 יח"ד בהיתר, שטח יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר כולל ממ"ד. ד. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בתחום כפר שלם, במגרשים הגובלים בדרך הטייסים בין דרך ההגנה לדרך בר-לב.	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2)	א. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ'. ב. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בתחום כפר שלם, במגרשים הגובלים בדרך הטייסים בין דרך ההגנה לדרך בר-לב.	
18	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 כאמור בסעיף 4.2.2	עפ"י תכנית גג'	א. מגרשים בשטח עד 500 מ"ר קוי בניין צידיים לא יפחתו 3 מ' וקו בניין אחורי לא יפחת מ-5 מ'. מגרשים בשטח מעל 500 מ"ר קוי בניין צידיים לא יפחתו מ-4 מ' וקו בניין אחורי לא יפחת מ-6.2 מ'.	א. חניה תת קרקעית, ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ'.	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)		א. לא תתאפשר חניה במרווח הקדמי בהתאם להחלטת	

אזור תכנון מזרח						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות	
	תוספת בניה	תוספת קומות			הועדה מיום 07.11.12 ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'. ב. בדופן המערבית של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות נחלת יצחק וערבי נחל- תיאסר בנייה במרחק 4 מ' מגבול המגרש הקדמי לרחוב. ג. בדופן הדרומית ובדופן המערבית של רחוב ערבי נחל בין הרחובות יגאל אלון ועמק ברכה, בדופן המערבית של רחוב עליית הנוער בין הרחובות עמק ברכה ונחלת יצחק ובדופן הצפונית של רחוב נחלת יצחק, לא תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי.	
19	אזור תעסוקה ממזרח לאיילון	הריסה ובניה	לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38	אין	[2]	
20	שכונת התקווה - רחובות בזכות דרך מעל 20מ'	תוספת בניה	עד 6 קומות כולל קומת גג	עפ"י תכנית ג3'	עפ"י התכניות החלות	
		תוספת בניה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	עפ"י תכנית ג3'	בתוספת בניה תתאפשר תוספת עד 25 מ"ר ליחידה קיימת	

אזור תכנון מזרח						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות	
21	הריסה ובניה	תוספת של קומה +קומת גג	עפ"י תכנית ג'3'	עפ"י התכניות החלות		
	תוספת בניה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	עפ"י תכנית ג'3'		בתוספת בניה תתאפשר תוספת עד 25 מ"ר ליחידה קיימת	
22	הריסה ובניה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	עפ"י תכנית ג'3'	עפ"י התכניות החלות	תוספת עד 25 מ"ר ליחידה קיימת	
	תוספת בניה		עפ"י התכניות החלות			
23	הריסה ובניה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	קומה חלקית עפ"י תכנית תקפה		תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת	
	תוספת בניה		עפ"י תכנית ג'3'			
24	הריסה ובניה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	עפ"י תכנית ג'3'		תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת	
	תוספת בניה		עפ"י תכנית ג'3'	עפ"י התכניות החלות		
25	הריסה ובניה	עד 5 קומות כולל קומת גג	עפ"י תכנית ג'3'	לפי תכנית ראשית 2248	חניה תת קרקעית	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2)	תוספת הבניה תתאפשר לכל המבנה. לא תתאפשר תוספת בניה לאגף אחד בלבד או לחלק מהמבנה	
26	הריסה ובניה	לא יחולו תמריצי תמ"א 38 בשכונת כפיר עד לאישור מסמך מדיניות, תא/9100 הנמצא בהכנה.				
	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						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בנייה וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות
27	רמת אביב ג'	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 כאמור בסעיף 4.2.2	ע"פ תכנית ג'1	עד 65% משטח מגרש	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי ב. במתחם ברקאי תותר תמ"א ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות) ג. בבתיים עם יח"ד אחת בנויה בפועל בהיתר - תתאפשר תוספת 25 מ"ר ליח"ד בלבד.
		תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	[1]	[2]	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי. ב. פתרון חניה עילי יתאפשר בתנאי שלפחות 40% משטח המגרש נשאר מגונן. ג. בבתיים עם יח"ד אחת בנויה בפועל בהיתר - תתאפשר תוספת 25 מ"ר ליח"ד בלבד.
28	נווה אביבים.	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 כאמור בסעיף 4.2.2	ע"פ תכנית ג'1	קו בניין צדי ואחרו עפ"י התכנית החלות למעט תכניות הרחבה. קווי בניין לחזית הפונה לרחוב בהתאם לרוזטות, לפני תכניות הרחבה.	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי ב.

.....

.....

אזור תכנון צפון						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות
		תוספת בניה	תוספת קומות			
		תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	ע"פ ג'1. לא יתאפשרו יח"ד נפרדות בקומת הגג	[2]	
29	הדר יוסף במתחמים : מינץ, קיציס, שלום אש, בני אפרים (3)	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 כאמור בסעיף 4.2.2	ע"פ תכנית ג'1	עפ"י התכניות החלות למעט תכניות הרחבה. 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.	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי ב. במתחם מינץ, תחום תכנית 961, דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
		תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	[1]	[2],	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי ובהתאם להנחיות מרחביות. 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 ממ"ד מקווי בניין בהתאם להוראות התמ"א.

אזור תכנון צפון						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות
		תוספת בניה	תוספת קומות			
30	שיכון ל'	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 כאמור בסעיף 4.2.2	ע"פ תכנית ג'1	לפי עפ"י התכניות החלות למעט תכניות הרחבה. 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'.	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי.
		תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2)	
31	עבר הירקון באזורים בהם לא חלה 1740	הריסה ובניה	<u>בבתים משותפים:</u> תותר תוספת קומות עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג רק במקרים בהם בניות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר <u>בבתים עם יח"ד אחת בנויה בפועל:</u> לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	ע"פ תכנית ג'1	עפ"י התכניות החלות	א. בבתים עם יח"ד אחת בנויה בפועל בהיתר תותר תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת

אזור תכנון צפון						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות	
	תוספת בניה	בבתים משותפים: +1 קומת גג בבתים עם יח"ד אחת בנויה בפועל: לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38				
32	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000 כאמור בסעיף 4.2.2	ע"פ תכנית ג'1	עפ"י התכניות החלות למעט תכניות הרחבה	א. בהתאם לפרסום 77-78 מיוני 2016 לתכנית תא/4526 פתרון חניה ב. תת-קרקעי בלבד	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	[1]	[2]		
33	הריסה ובניה	מספר קומות מרבי לא יחרוג מ 5 קומות כולל קומת גג	ע"פ תכנית ג'1	צידי 3 מ' אחורי 5 מ' קדמי 4 מ' תכסית עד 60%	א. פתרון חניה בתת הקרקע	
	תוספת בניה		[1]	[2]		

אזור תכנון צפון						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות
		תוספת בניה	תוספת קומות			
34 רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'	הריסה ובניה	בהתאם לנספח 5.3 למדיניות.				בדופן הצפונית של רחוב איינשטיין, תחום תכנית תא/ 4406 בהכנה – תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה: א. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית רקע בהתאם לתכנית 4406 ב. קווי בניין בהתאם לתכנית ההרחבות 2371. תתאפשר חריגה מקווי בניין של תכנית 2371 בכיוונים צפון ודרום עד 1.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. מספר קומות מרבי- 9 קומות כולל קומת גג חלקית ד. חניה: • לא תותר חניה עילית. • לא תתאפשר גישה למרתפים מרחוב איינשטיין. • תידרש חתימה על זיקת הנאה למעבר רכב בין מרתפי החניה.
	תוספת בניה					
35 נאות אפקה א'	הריסה ובניה	ע"פ מסמך המדיניות להתחדשות השכונה ב 18.11.2015	ע"פ תכנית ג'1 להתחדשות השכונה שאושר ב 18.11.2015			א. חניה בתת הקרקע בלבד. ב. בהתאם למדיניות התחדשות השכונה שאושרה ב-18.11.2015 ובה הנחיות לתוספות לכל מתחם בשכונה.
	תוספת בניה	בהתאם למדיניות התחדשות השכונה שאושרה ב-18.11.2015 ובה הנחיות לתוספות לכל מתחם בשכונה.				
36 נאות אפקה ב'	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000	ע"פ תכנית ג'1			א. חניה בתת הקרקע בלבד.
	תוספת	1+ קומת גג	ע"פ ג'1. לא			א. בבניינים בהם קיימות דירות גג בהיתר, תינתן השלמת קומת הגג

אזור תכנון צפון						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות
		תוספת בניה	תוספת קומות			
		בניה		יתאפשרו יח"ד נפרדות בקומת הגג		ומעליה תוספת של 1.65ק'. ב. במידה וקיימים חדרי יציאה לגג מעל דירות הגג הם יהרסו לטובת הקומה החדשה.
37	מעוז אביב	הריסה ובניה	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 בכפוף למס' הקומות הקיים בהיתר	ע"פ תכנית ג'1	עפ"י תכנית ההרחבה 2827	א. ישנה דרישה לתאום תכנון כתנאי להוצאת היתר. תנאי להוצאת היתר יהיה תכנון משותף לכל המבנים בתחום המגרש. ב. תתאפשר הקטנת קווי בניין של תכנית 2827 עד 1 מ' לכל כיוון פתרון חניה משותף בתת הקרקע בלבד ג. רמפות לחניונים יהיו משותפות למספר מבנים בהתאם להנחיות אגף תנועה. ד.
		תוספת בניה	+1 קומת גג	(1)	עפ"י תכנית ההרחבה 2827	א. ניתן לחרוג בקווי בניין עד 1 מ' לכל כיוון מעבר לתכנית ההרחבות. חניה בתת הקרקע בלבד.
38	אזורים בהם חלה תכנית 1740 בשכונות הבאות: שיכון דן, גני צהלה, רמות צהלה, רביבים, הדר יוסף-מרכז השכונה (האגס) ומתחם יד	הריסה ובניה	עד 5 קומות כולל קומת גג	ע"פ תכנית ג'1	עפ"י התכניות החלות	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.
		תוספת בניה	+1 קומת גג	(1)	עפ"י התכניות החלות	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. ב. לא תתאפשר סגירת קומת עמודים לצורך תוספת יחידות דיור. ג. גובה הבניה המקסימלי עד כותל מעקה הגג) כולל (יהיה 16.5 מ'.

.....

.....

אזור תכנון צפון						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות
		תוספת בניה	תוספת קומות			
	המעביר					ממפלס המדרכה הגובלת בחלקה. ד. בחלקות שלא עומדות בתנאים הנ"ל תותר תוספת של 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38

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 חלה מדיניות 9051 (מדיניות לרחוב פנחס רוזן), מדיניות 9051 תגבר על מדיניות תמ"א 38. תנאי להוצאת היתר בתחום מדיניות 9051 יהיה תיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו.

אזור תכנון מרכז						
מתחם		הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכנית	הערות
		תוספת בניה	תוספת קומות			
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	הריסה ובניה	עד גובה 7 קומות כולל קומת גג	עפ"י התכניות החלות	עפ"י התכניות החלות	א. לא תתאפשר כניסה לחניה מרחובות רוטשילד והרצל

אזור תכנון מרכז

מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות
	תוספת בניה		(1)	(2)	ב. צפיפות יחיד לפי התכנית התקפה ג. חזית מסחרית בקומת הקרקע.
43	הריסה ובניה תוספת בניה	מצפון לרחוב ישראל ב"ק, באזור בו מותרים מגורים, יותרו עד 7 קומות כולל קומה חלקית. מדרום לרחוב ישראל ב"ק באזור תעסוקה על פי תכנית 1043 יותר עד 7 קומות מלאות.	עפ"י התכניות החלות (1)	עפ"י התכניות החלות (2)	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
44	הריסה ובניה תוספת בניה	בהתאם למסמך מדיניות למתחם המסילה			
45	הריסה ובניה תוספת בניה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38.	עפ"י התכניות החלות	עפ"י התכניות החלות	א. תתאפשר תוספת של עד 13 מ"ר לכל יחיד הקיימת בהיתר במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המותרים ע"פ התכנית התקפה.
46	הריסה ובניה	בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום ה-15.5.2019, החלטה מס': 0008-19ב'-7-			

אזור תכנון מרכז						
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי כולל קומה חלקית	הנחיות בינוי וצפיפות בקומה החלקית	קווי בניין/ תכסית	הערות	
	תוספת בניה					
47	הריסה ובניה	זכויות הבנייה מתוקף תכניות תקפות בלבד. לא יתאפשרו תמריצים מתוקף תמ"א 38.				
	תוספת בניה					
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. במרחב שבח (בין הרחובות המסגר, הרכבת, 1185 ובגין) ניתן לבחון בצורה פרטנית בקשות לתוספת בניה בלבד בשיקול דעת מה"ע.				
	תוספת בניה					
49	הריסה ובניה	זכויות הבניה מתוקף תכניות תקפות בלבד. לא יתאפשרו תמריצים מתוקף תמ"א 38.				
	תוספת בניה					
50	הריסה ובניה	בהתאם להערה א'	50% משטח קומה, יותרו יח"ד נפרדות	לפי מדיניות מרחב הכובשים	בבניה חדשה מספר הקומות יהיה בהתאם למדיניות מרחב הכובשים כפועל יוצא של שטח המגרש ויחס אורך החזית לעומת עומק המגרש (8-16 קומות + קומה חלקית, כולל ק.ק.)	מרחב הכובשים
	תוספת בניה	קומה+ קומה חלקית				

הערות:

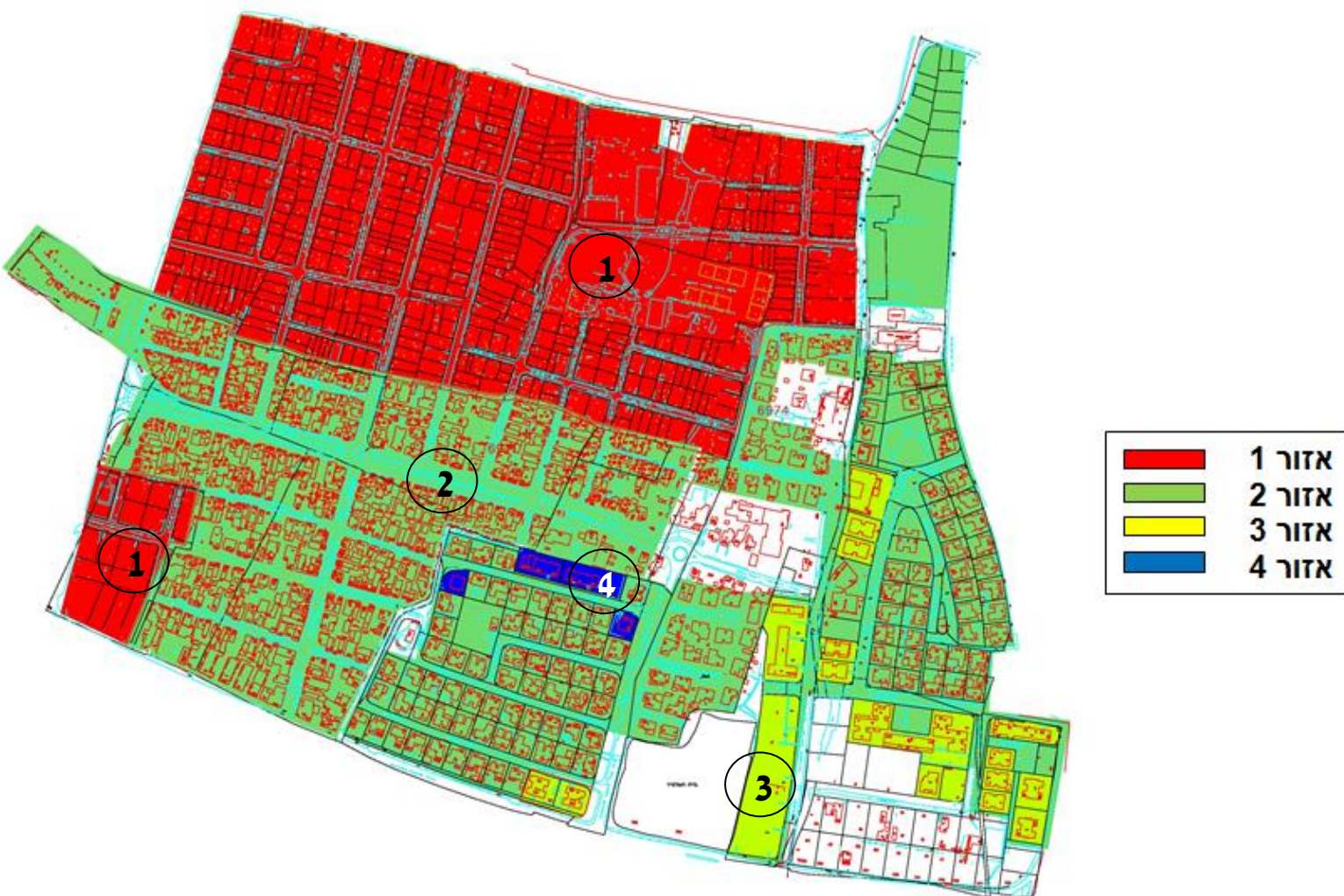
(1) תתאפשרנה יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.

(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.

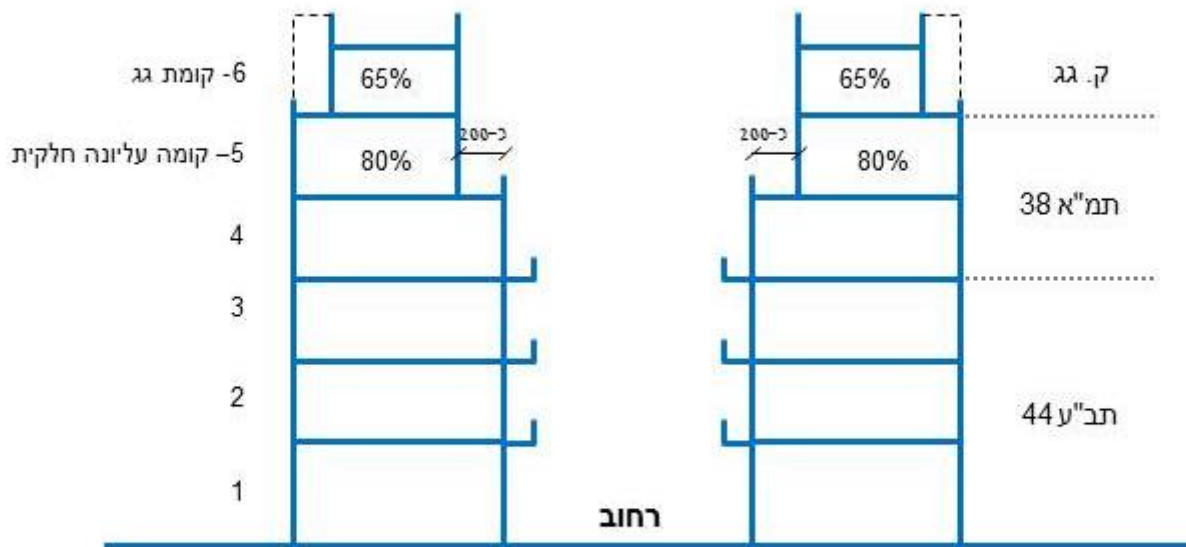
6. נספחים

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

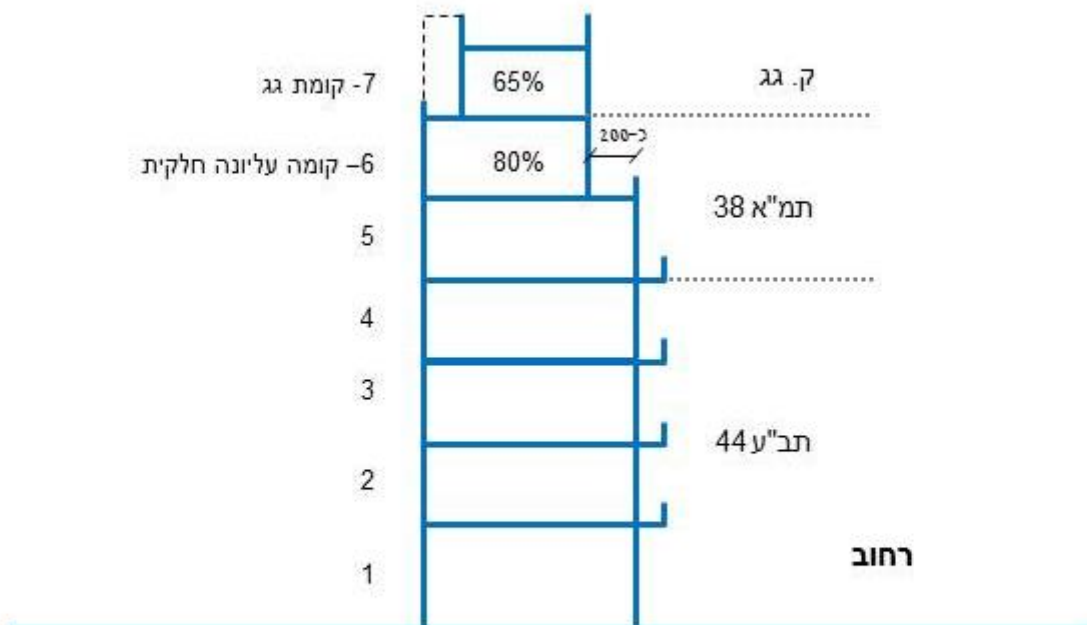


6.2 חתך צפון פלורנטין בתחום תכנית 44

חתך מגרשים שאינם פינתיים בתחום אזור המרכז המסחרי



חתך מגרשים הפינתיים ובתחום אזור מסחרי 1 ו-2



6.3 הנחיות לתמ"א 38 בשכונות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב':

במבנים עד גובה שתי קומות התחדשות באמצעות מימוש זכויות בניה קיימות. בהריסה ובניה מחדש תותר תוספת 13 מ"ר נוספים וממ"ד ע"פ תמ"א 38, ללא תוספת קומות.

(1) הנחיות ליישום תמ"א 38 במבני השיכון (3 קומות ויותר):

תמ"א 38 – עיבוי	תמ"א 38 – הריסה ובניה	תמ"א 38 – הריסה ובניה למבני 3 מבנים ויותר ¹
תוספת קומות זכויות הבניה ייגזרו ממספר הקומות בשורה זו	לפני בודד	לפני בודד
1.65 ² לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 2.65 לבניין בעל 4 קומות ומעלה	2.65 ²	2.65 ² לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קרקע חלקית) 3.65 ² לבניין בעל 4 קומות ומעלה
קווי בנין	לפי תכנית הרחבות (2310, 2371, 2173, 2373, 2473) במידה ולא קיימים קווי הרחבה לבניין יתאפשרו קווי הרחבה של 1.5 מ' לכל כיוון ביחס לבניין הקיים, כל עוד נותרים 3.0 מ' מגבול מגרש	
	הרחבת התחום המותר לבניה צפונה ודרומה כל עוד נשמר: 1.3 < רוחב חצר שמצפון ³ / גובה חזית צפונית	
חניה	1) לא תותר חניה בתחום המגרש ⁴ . 2) תשלום קרן חניה.	1) לא תותר חניה עילית. 2) הועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין. תותר חריגה מהקונטור בנסיבות מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר. 3) ירידה לחניון באמצעות מעלית רכב בנפח הבניין. 4) תקן חניה 1:1.
הנחיות עיצוב לבינוי	בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מהנדס העיר.	
	בקומת הקרקע: 1) תכנית קומת הקרקע תהייה זהה לתכנית הקומה הטיפוסית ⁵ . 2) ימוקם חדר פינוי אשפה במפלס הקרקע.	
1) נפח בינוי פשוט בסידור טורי (בבנייני "רכבת"), חומרי גמר בהתאם להנחיות לעיצוב מגורים. 2) לא יותרו דירות גן או סיפוח קטע חצר משותפת לשימוש פרטי. 3) פיתוח וניקוז בהתאם לטופוגרפיה המקורית וללא דירוג. 4) גידור בהתאם למדיניות גדרות רמ"א ומבלי לפגוע באפשרות מעבר לציבור. 5) מעל המרתף ישמר גובה של לפחות 1 מ' נטו למילוי מצע גנני. 6) מרפסות: 1. יבלטו עד 1.2 מ' מקו בניין. 2. יהיו חזרתיות. 3. לא יותרו בחזית הצדית. 7) גובה קומת הגג יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית. 8) לא תתאפשר בניה במפלס הגג העליון, כדוגמת חדרי מעליות וכו'.		

¹ המגרשים ברח' רדינג 22-24, רדינג 31-33, רדינג 39-41 וכפר יונה 21-25+ צמחי היהודים 12-16 יחשבו כמבני של 3 מבנים לעניין ירידה לחניון, למרות שכוללים שני מבנים בלבד, בגלל שמגרשים אלה מבודדים.
² מדובר בקומות מלאות בתוספת 65% מתכנית קומה טיפוסית שיבנו על הגג ע"פ תכנית ג-1.
³ רוחב חצר יימדד בין קו הבניין המבוקש (לאחר הרחבה) לבין קו הבניין הדרומי של הבניין שמצפון לו. במקרה שהבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני במבני, תבחן הרחבת התחום המותר לבניה בהתאם לבניינים שמדרום לו.
⁴ בפרויקט תמ"א 38 בעיבוי לשלושה מבנים צמודים ויותר יתאפשר חניון תת"ק בתכנית 80% מהמגרש, תוך שימוש ברמפת ירידה אחת במיקום שיאושר ע"י מהנדס העיר.
⁵ גם במידה ושטח הדירות המתקבלות בקומה זו יהיה קטן משטח הדירה הקיימת+25 מ"ר, כתוצאה ממיקום לובאי הכניסה בקומת הקרקע.