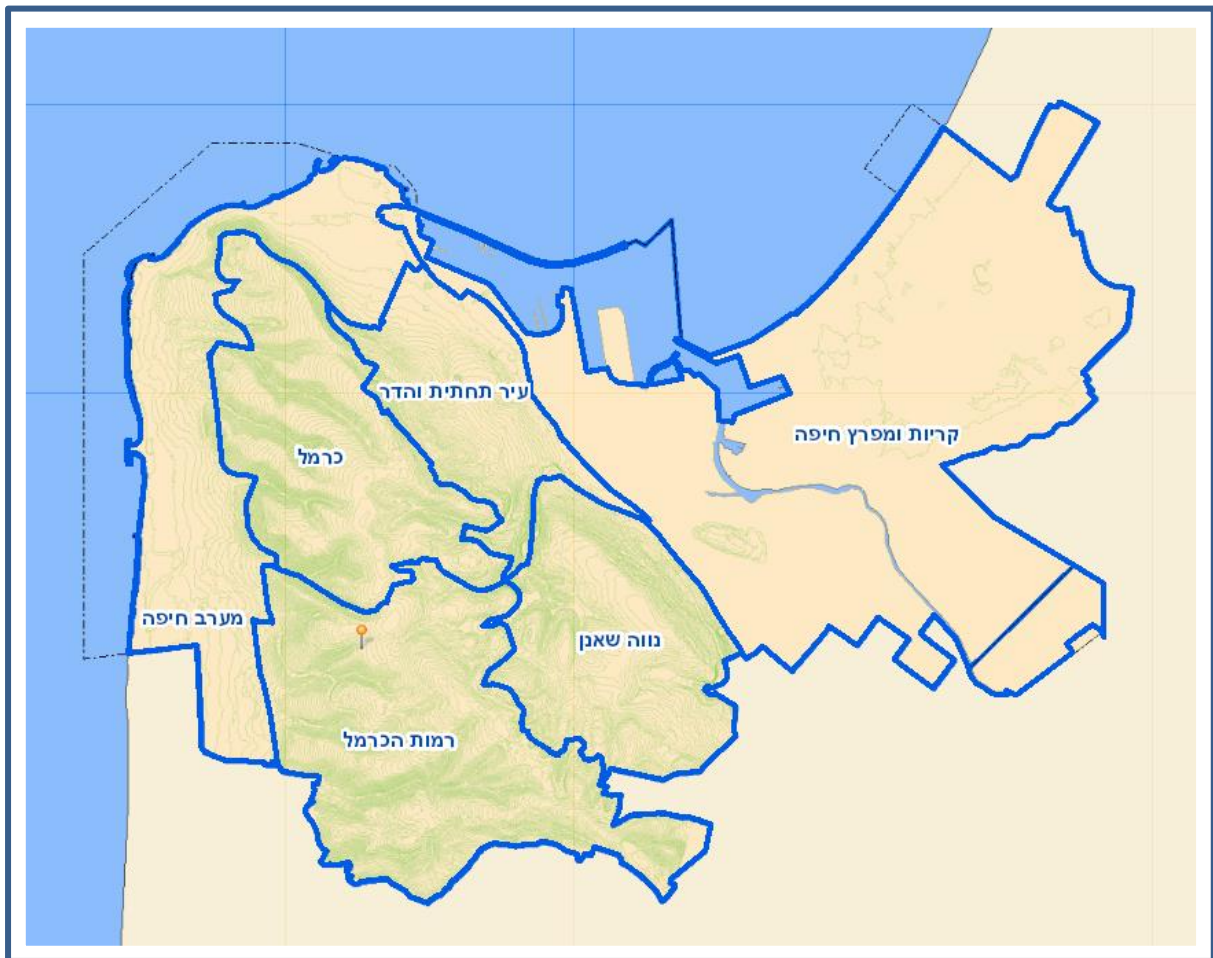


**חפ/מד/2500**  
**מסמך מדיניות עירונית**  
**לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38**



**מינהל ההנדסה**  
**עיריית חיפה**  
**7 יולי 2020**

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית אשר אושרה ע"י ממשלת ישראל בשנת 2005 מתוך מטרה לאפשר חיזוקם של מבנים שהיתר לבנייתם ניתן לפני תאריך 1.1.1980 כנגד רעידות אדמה.

במאי 2016 אישרה מליאת הועדה המקומית חיפה מסמך מדיניות עירוני לבחינת בקשות מכח תמ"א 38 המשמש כיום כמסמך התקף.

בדצמבר 2016 אושר תיקון 3א לתמ"א ובמסגרתו, מחושב היקף התמריצים, שניתן לאשר במסלול הריסה ובניה מחדש, עפ"י מבנה הקיים בפועל טרם הריסתו – זאת בשונה מאופן החישוב שנקבע במסמך המדיניות התקף המתייחס למצב המאושר עפ"י תב"ע (שאושר כאמור טרם אישור תיקון 3א).

במרץ 2019, אושרה תכנית המתאר הכוללת לחיפה חפ/2000 אשר קובעת את החזון ותפיסת התכנון העתידית של העיר באזורים השונים. בנוסף לשינויים כאמור, אושר גם תקן חניה ארצי חדש ואושרו הנחיות מרחביות שהינן מחייבות כיום בבקשות להיתר.

כל השינויים לעיל וכן, ריבוי הבקשות הכוללות תוספת יח"ד משמעותית בעיר המשליכה על התשתיות – מחייבים את עדכון מסמך המדיניות.

טרם העדכון, בוצעו במינהל ההנדסה בדיקות מקיפות שכללו סקירה וניתוח היקף הבקשות מכח תמ"א 38, בדיקה תחבורתית, בדיקה פרוגרמתית לנושא התשתיות הקיימות והעתידיות, נבחנו ונשקלו היבטים בהתאמה לתכנית המתאר של העיר חפ/2000 ומסמך המדיניות עודכן כך, שיאפשר חיזוק המבנים כנגד רעידות אדמה, עם אפשרות למתן מענה הולם לתשתיות, לצד שמירה על הערכים והמאפיינים של העיר.

מסמך המדיניות העדכני, מכוון ומבחין בין אזורים שונים בעיר בהתאם לתכנון הכוללני של העיר, ברמות העצמה שונות. מושם דגש על אבחנה בין אזורים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי ובהם יתרונות תחבורתיים לבין אזורים מגורים שקטים ורחובות צרים, מתחמי שימור, אזורים בעלי ערכים מיוחדים וכד'.

האבחנה בין האזורים השונים, נעשית בכלים של עידוד ותגבור זכויות באזורים המתאימים לכך לעומת הקלה בדרישות באזורים בהם לא ניתן להעצים את הבניה, בהתאם ליכולת מימוש התמ"א במרבית אזורי העיר ובהתאמה ליכולת נשיאת התשתיות והסביבה הבנוייה.

מסמך מדיניות זה, הכרחי כבסיס תכנוני שיאפשר מימוש התמ"א ברחבי העיר, תוך התאמה למגבלות התשתיות, היבטים כלכליים ותכנון אורבני נכון ובר קיימא.

## א. הנחיות בינוי

### 1. בקשה להריסה ובניה מחדש

- 1.1 סל הזכויות
- 1.2 אופן חישוב מס' יח"ד
- 1.3 שטח עיקרי מינימלי ליחידת דיור
- 1.4 מס' קומות מיירבי ואופן ספירת מספר הקומות
- 1.5 קווי בנין
- 1.6 עיצוב הגג
- 1.7 תכנית קומה עליונה
- 1.8 תקן חניה
- 1.9 חובת בניית דירות קטנות
- 1.10 מגרשים משופעים הגובלים בואדי

### 2. בקשה לתוספת לבנין קיים

- 2.1 תוספת קומות מירבית
- 2.2 קומה טיפוסית מורחבת
- 2.3 שטח מחצית הקומה העליונה
- 2.4 אופן חישוב מס' יח"ד
- 2.5 קווי בנין
- 2.6 תקן חניה

### 3. הנחיות מיוחדות לאזורים

- 3.1 אזורים בעלי ערכים מיוחדים
- 3.2 אזורים בהם חלות תכניות הקובעות הוראות מיוחדות
- 3.3 אזורים עם בניה נמוכה וצמודת קרקע
- 3.4 אזורים המיועדים להתחדשות עירונית
- 3.5 הדר הכרמל ועיר תחתית
- 3.6 מבני שיכון/מבנים טוריים בעלי מספר כניסות ("מבני רכבת")
- 3.7 מגרשים/מתחמים בהם אושרו תכניות לתיגבור זכויות לאחר אישור תמ"א 38
- 3.8 אזורים עם שימושים מעורבים – רחוב עירוני מיוחד/מגורים מסחר ותיירות לפי חפ/2000

### 4. הנחיות כלליות

- 4.1 שמירת השקף נוף
- 4.2 עיצוב אדריכלי
- 4.3 חומרי גמר
- 4.4 פיתוח ועצים
- 4.5 גישה וחניה
- 4.6 שימור מבנים ומתחמים
- 4.7 רוחב דרך מאושרת שהינו קטן מ-13 מ'
- 4.8 שטח מגרש לחישוב זכויות בניה
- 4.9 תחולת הנחיות מרחביות ומדיניות בניה ירוקה
- 4.10 מבנים בשימוש שאינו למגורים ואשר על פי התכנית התקפה קיים שימוש למגורים

מדיניות הקלות	4.11
מבנים שלא נמצא להם היתר	4.12
כתב שיפוי	4.13
הנחיות לענין תחולה גמישות והוראות מעבר	4.14

## **ב. מפת האזורים למימוש תמ"צ תמ"א 38**

### **ג. טבלאות האזורים**

#### **ד. נספחים**

1. חתכים
2. מפת גבולות מתחמי שימור
3. מפת מתחמי מושבה גרמנית

## א. הנחיות בינוי

### 1. בקשה להריסה ובניה מחדש:

#### 1.1 סל הזכויות

במטרה לעודד בקשות במסלול הריסה ובניה מחדש ועל מנת לייצר מימשק ראוי בין האזור הפרטי לציבורי וחתך רחוב ידידותי להולך הרגל – נקבע סל זכויות מדורג ב-2 אופציות, אופציה אחת של סל זכויות בהיקף מסויים בהתאמה לאזור ואופציה שנייה המאפשרת הגדלת סל הזכויות כפי שנקבע לאזור, בתוספת קומה כנגד הקמת חניון בנוי ומקורה, מתחת למפלס הרחוב.

אופן חישוב סל הזכויות יהיה כדלקמן:

סל הזכויות יהיה כמפורט בטבלת האזורים (ועפ"י האופציות השונות) ויחושב לפי הפרמטרים המצטברים כלהלן:

- א. זכויות הבניה המאושרות בהתאם לתכניות החלות על המגרש.
- ב. תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בבנין, על פי היתר בניה כד"ן.
- ג. תוספת שטח בשיעור של מס' קומות טיפוסיות מורחבות כפי שנקבע בטבלת האזורים (בהתייחס לאופציות השונות). קומה טיפוסית מורחבת הינה שטחה של קומה טיפוסית בהיתר בבנין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כד"ן. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ומרפסות מקורות.
- ד. תוספת שטחים מכח תכנית חפ/5/229 "תכנית לשטחי שירות" (כולל תוספת ממ"ד לכל דירה במבנה החדש) תכנית תקפה אחרת.
- ה. **במבנה קיים בן קומה אחת ו/או בן 2 קומות אך כולל יח"ד אחת עפ"י היתר ("חד משפחתי") – יותר מימוש תמריצי תמ"א 38 של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) וזאת, לצורך חיזוק המבנה בלבד. לא יותרו תוספת יח"ד וקומות מכח תמ"א 38.**
- ז. באזורים בהם נקבע בטבלה, כי יותרו מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות- סל הזכויות יחושב על בסיס תיקון 3א' בהתייחס למבנה הקיים בפועל.
- ח. קומת מרתף וקומת גג חלקית, ששטחה קטן ממחצית הקומה הטיפוסית, לא יבואו במנין הקומות במבנה לצורך חישוב סל הזכויות.
- ט. קומה מפולשת תבוא במנין הקומות הקיימות לחישוב סל הזכויות רק אם השטח הבנוי בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. השטח הבנוי ייחשב רק השטח הסגור ב-3 קירות לפחות.
- י. למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית או שלא משולב בה כל בניו ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בניו כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה נוספים בגין מילוי קומת עמודים לפי סעיף 14 א(א)(3) לתמ"א 38.
- יא. בבנין בו קיימת קומה מפולשת, תתאפשר תוספת זכויות בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה, השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

#### 1.2 אופן חישוב מס' יח"ד :

מס' יח"ד המקסימלי המותר במגרש יתקבל ע"י חלוקה של השטח העיקרי בשטח ממוצע לדירה כפי שנקבע בטבלה לאזור, אך לא יעלה בשום מקרה על מס' יח"ד שיתקבל מחישוב מס' יח"ד לדונם, בשיעור כפי שנקבע אף הוא בטבלה (עפ"י הנמוך מביניהם), זאת, אלא באם נקבע באזור מסויים אחרת בטבלה.

בסה"כ חישוב מס' הדירות, במידה ותתקבל שארית השווה למחצית דירה ומעלה היא תעוגל כלפי מעלה לדירה שלמה.

**1.3 שטח עיקרי מינימלי ליחידת דיור ושטח ממוצע:**  
שטח עיקרי מינימלי של דירה חדשה מוצעת, לא יפחת מ-54 מ"ר (כולל ממ"ד). השטח הממוצע נקבע בטבלת האזורים לכל אזור.

**1.4 מס' קומות מירבי ואופן ספירת מס' קומות :**  
מס' הקומות יהיה כפי שנקבע בטבלת האזורים ומודגם בחתכים המצורפים בנספחים. אופן ספירת הקומות יהיה בהתאמה לתכנית חפ/1400 גב'.

**1.5 קווי בנין:**  
קווי הבנין, יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על המגרש. לא יתאפשר איחוד של שני מגרשים צמודים לשם בנייה של בנין אחד עליהם, גם אם הם בבעלות אחת. על שני מגרשים צמודים, יתוכננו שני בנינים נפרדים ללא שינוי בקווי הבנין, כאשר רק פתרון החניה התת קרקעי יוכל להיות משותף לשני המגרשים ועם כניסה משותפת. (למעט מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ברח' טרומפלדור בהתאמה לתכנית האסטרטגית להתחדשות נוה שאנן ראה סעיף 3.8 להלן). ניתן לאפשר את הקלות הבאות בקווי בנין, בכפוף לאי פגיעה בעצים בוגרים ובכפוף להליך אישור הקלה כחוק:

- הקלה של עד 10% בקו בנין צידי.
- הקלה לחריגת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
- במגרשים לאורך צירים ראשיים, בהם נדרשת הפרשת רצועה בחזית המגרש להרחבה משמעותית של הרחוב, בהתאמה לתכנון המקודם ע"י העיריה (לדוג' בציר הרכס, טרומפלדור, אח"י אילת), במצב בו ההרחבה כאמור, מייצרת אילוץ תכנוני המשפיע על אופן מימוש הבניה, ניתן לאשר הקלה בקו הבנין הקדמי - כפוף לאישור הקלה כחוק.
- במגרשים בהם המרווח הקדמי המאושר, גדול משמעותית מהמרווח המאושר במגרשים בסביבה, ניתן לבחון הקטנת המרווח בדומה למרווח המאושר בסביבה באם קיימת לכך הצדקה תכנונית ומטעמים שיירשמו ובכפוף לעצים הבוגרים הקיימים במרווח זה.

**1.6 עיצוב הגג:**  
הגגות יהיו שטוחים למעט באזורים בהם קיימת הוראה מחייבת לגגות משופעים בתכנית תקפה.

**1.7 תכנית קומה עליונה:**  
באזורים בהם נקבע היקף זכויות הכולל מחצית קומה, תותר הגדלת תכנית מחצית הקומה העליונה ובלבד שתישמר נסיגה בקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות.

## 1.8 תקן חניה:

תקן החניה להלן, נקבע עבור כל הדירות במבנה החדש (גם לדירות חדשות וגם לדירות שהיו קיימות במבנה טרם הגשת הבקשה מכח התמ"א).

### א. אזור 2 - תת מתחם ה' - כרמל :

1.3-1.5 מקומות חניה לכל דירה. יוחלט בהתאם לנתוני המגרש והעצים הבוגרים הקיימים בו.

במתחמי שימור (כרמל ותיק, מתחם היינה, שד' הנדיב) : 1 מקום חניה לדירה. בצירים ראשיים מוטי תחבורה ציבורית : 1 מקומות חניה לכל דירה. בבקשה הכוללת מסחר בק. הקרקע : חניה למסחר/תעסוקה על פי התקן. בבקשות המחוייבות בהקמת דירה/דירות קטנות עפ"י סעיף 1.9 – 1 מקום חניה עבור דירה קטנה.

ב. כל שאר האזורים: מינימום 1 מקום חניה לכל הדירות.

ג. חניות נכים יותקנו כנדרש עפ"י חוק, בנוסף לאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

## 1.9 חובת בניית דירות קטנות:

בבקשה להריסה ובניה מחדש, הכוללת תוספת של 5 יח"ד חדשות ומעלה, תהיה חובה לבנות דירה אחת קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד). במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם, תהיה חובה לבנות 2 דירות קטנות כאמור.

## 1.10 מגרשים משופעים הגובלים בואדי:

1. הממשקים עם הואדי כגון: גידור, תאורה, צמחיה, מיקום מזגנים ועוד, יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות ו/או ע"פ הנחיות האקולוגיות העירונית כפי שיקבעו מעת לעת.

2. קיימת עדיפות להקמת מבנה/מבנים כך, שישמר מרווח אחורי מירבי (ראה סעיף 3 ב' להלן).

3. במידה והבקשה להיתר תציע 2 מבנים חדשים במגרש, היא תהיה כפופה להנחיות הבאות:

א. המבנה האחורי (הפונה לואדי) יהיה מבנה מדורג, צמוד למפלס הקרקע ויכלול 4-5 קומות מגורים בחדך עפ"י תכנית חפ/1400 גב. קומות חניה תת קרקעית יותרו בנוסף.

ב. המרווח האחורי (כלפי הואדי) לא יפחת מ-6.5 מ' (למעט במגרשים בהם המרווח האחורי המאושר הוא קטן יותר). במגרשים מעל 1.5 דונם יישמר מרווח אחורי של 10 מ' לפחות.

ג. לא תאושר בנייה מעל קו ביוב עירוני במידה וקיים במגרש. יישמר מרחק כנדרש בהוראות תאגיד מי כרמל (יש לבדוק זאת מראש).

ד. הנחיות לקירות תומכים תהיינה ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות.

ה. לא תותר חניה עילית ו/או תת קרקעית המשתרעת אל מעבר למבנה האחורי הפונה לואדי.

ו. אין להתיר בניית קומות חניה בנויות על קרקעיות בחלק התחתון של המבנה בחזית הפונה כלפי הואדי.

ז. מבנה החניון יהיה מדורג כלפי גבולות המגרש הצידיים והמגרשים הגובלים כך שקירות החניון לא יעלו על 1.8 מ' מעל פני קרקע טבעית. במגרשים בעלי שיפוע קרקע גדול ניתן לאשר נקודתית גובה מקסימלי של 3 מ' כפוף לפרסום הקלה כחוק ושמיעת התנגדויות.

- ח. מס' הקומות המירבי במבנה הקדמי, הפונה לרחוב יהיה כפי שנקבע בכל אזור בטבלה. כלפי המדרון, תותרנה קומות חניה בנויות, גם אם הן על קרקעיות בחלקן ביחס לקרקע טבעית ובלבד שתקרתן אינו עולה על מפלס הרחוב.
- ט. במקרים בהם קיים ערך טבע/צומח/הסטורי או ערך אחר, יוצג תכנון המשמר את הערך תוך הסטת הבניה לחלק המגרש שאינו רגיש, ומימוש זכויות התמ"א, ייבחן ביחס להתאמה לסביבה ושימור הערך הייחודי.
- י. הבקשה להיתר תכלול סקר עצים שיציג טיפול הולם ותכנון בהתאמה לעצים אלה. תתקיים אכיפה קפדנית במהלך הבניה ביחס לעצים (ראה סעיף 4.4 לענין פיתוח עצים בפרק הנחיות מיוחדות).
- יא. תנאי לקבלת תעודת גמר, יהיה שיקום השטח הטבעי הגובל במגרש מבחינה נופית ואקולוגית בהתאם להנחיות מה"ע.
4. במידה והבקשה להיתר תציע מבנה אחד במגרש – המבנה יורחק מהואדי והמרווח האחורי לא יפחת מ-6.5 מ' (למעט במגרשים בהם המרווח האחורי המאושר הוא קטן יותר). במגרשים מעל 1.5 דונם יישמר מרווח אחורי של 10 מ' לפחות.

## 2. בקשה לתוספת לבנין קיים:

ההוראות להלן חלות על כל האזורים למעט על אזור 1 לפי מפת האזורים שבו יותרו תמריצי תמ"א 38 לחיזוק דירות קיימות בלבד ללא תוספת יח"ד חדשות וקומות.

### 2.1. תוספת קומות מירבית

תוספת קומות מירבית מכח תמ"א 38 תהיה בכל אזור בהתאם למפורט בטבלת האזורים.

הגגות יהיו שטוחים למעט באזורים בהם קיימת הוראה מחייבת לגגות משופעים בתכנית תקפה. לא יותרו עליות גג מעל מס' הקומות המירבי כפי שנקבע בטבלה.

### 2.2. קומה טיפוסית מורחבת:

קומה טיפוסית מורחבת הינה שטחה של קומה טיפוסית בהיתר בבנין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה בממ"ד לכל דירה בשטח של 12.5 מ"ר.

ניתן יהיה לאשר בקומה טיפוסית מורחבת, שטח של 12.5 מ"ר נוספים לכל דירה עד 25 מ"ר, ככל שאינם חורגים מקווי בנין מאושרים וכמפורט בסעיף קווי בנין בהמשך.

### 2.3. מחצית הקומה העליונה:

באזור בו נקבע בטבלה היקף זכויות של 1.5 קומות - ניתן לממשן באחד מ-2 האופנים להלן:

- א. על גג המבנה הקיים בנוסף לשטח ח. המדרגות המשותף במבנה.
- ב. קומה טיפוסית מורחבת מעל המבנה הקיים (כאמור בסעיף 2.2 לעיל) + שטח בשיעור של עד 50% משטח ק. עמודים במידה וקיימת. יתרת השטח בק. העמודים ישמש כשטח משותף עבור שאר דיירי המבנה (לובי כניסה).
- באיזור שבו יותרו מלוא תמריצי התמ"א כפי שנקבע בטבלה - ניתן לאפשר תוספת שטח בהליך הקלה במסגרת 6% המותרים על פי חוק לצורך הרחבת השטח העיקרי בחצי הקומה העליונה כך, שלא יפחת ממחצית השטח העיקרי בקומה שמתחת, בנוסף לח. המדרגות המשותף במבנה. שטח זה ישמש להרחבת הדירה/ות בחצי הקומה העליונה בלבד ובשום מקרה, לא ישמש לתוספת יח"ד ולהגדלת הצפיפות אל מעבר לנקבע בטבלה.

#### 2.4. אופן חישוב מס' יח"ד:

תוספת יח"ד תחושב על פי מס' יח"ד בקומה טיפוסית על פי היתר, מוכפל במס' הקומות כמפורט בטבלת האזורים.  
במידה וקומה טיפוסית, כוללת דירות בשטח גדול או קטן באופן חריג, יישקל מס' יח"ד בקומה לגופה של הבקשה, בתנאי שהבקשה תעמוד ביתר תנאי מסמך המדיניות.  
במידה ותתקבל שארית השווה למחצית דירה ומעלה, היא תעוגל כלפי מעלה לדירה שלמה.  
ניתן לאפשר תוספת דירה בק. עמודים קיימת, בשיעור של עד 60% משטח ק. העמודים, באופן ש-40% משטח קומת העמודים המורחבת ישמש לטובת שאר דיירי המבנה ובכפוף למתן פתרון חניה עבור כל הדירות החדשות במבנה

#### 2.5. קווי בנין:

קווי הבנין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על המגרש.  
ההקלות הבאות בקווי בנין יאושרו בכפוף לשמירה על עצים בוגרים הקיימים במגרש ולהליך הקלה כחוק

- הקלה להבלטת מרכיבי החיזוק בלבד מעבר לקונטור המבנה הקיים שלא תעלה על 40 ס"מ (בכפוף לאישור הקונסטרוקטור העירוני).
- הקלה מקווי בניין מאושרים עבור ממ"ד. החריגה תיבחן בכל בקשה לגופה ותהייה במינימום הנדרש, בהתחשב במבנים הסמוכים ובכפוף לפרסום ואישור הקלה על פי חוק.
- בבקשה במבנה קיים שכבר חורג למרווח ואשר נבנה כך כדין (בהיתר) – ניתן לאשר הקלה מקונטור המבנה הקיים עבור ממ"ד, בהתחשב בסמיכות לדרך ולמבנים גובלים ובכפוף לשמירת המירווחים המינימלים כפי שנקבעו בהוראות התמ"א (בכפוף לאישור הקלה כחוק).

#### 2.6. תקן חניה:

תקן החניה להלן, נקבע עבור **תוספת דירות חדשות בלבד** :  
א. **איזור 2 - תתי מתחמים**: ה' - כרמל, ז' - נוה שאנן, ח' - ק. **חיים מזרחית**:  
לפחות 1.3-1.5 מקומות חניה לכל דירה חדשה (יוחלט בהתאם לנתוני המגרש והעצים הבוגרים הקיימים בו)  
ב. **שאר האזורים**: לפחות 1 מקום חניה לכל דירה חדשה.  
ג. תקן החניה כאמור בסעיפים א' וב' לעיל, הינו בנוסף למספר חניות במידה והיו קיימות במגרש טרם הגשת הבקשה מכח תמ"א 38.

### 3. הנחיות מיוחדות לאזורים:

#### 3.1 אזורים בעלי ערכים מיוחדים (ראה נספחים - מפת גבולות מתחמי שימור):

##### 3.1.1 מתחמי שימור - כרמל:

##### **הכרמל הוותיק, מתחם היינה, שדרות הנדיב, תל מאנה, שמבור.**

למתחמים אלה, נקבעו גם הנחיות פרטניות בטבלת האזורים ובנוסף הנחיות שלהלן:

- א. בקשה להיתר בתחום מתחם לשימור תשמר את העצים הבוגרים במרווח הקדמי, למעט כניסה ויציאה אחת שתמוקם תוך שמירה על העצים והממשק של המגרש לרחוב.
- ב. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי.
- ג. לא יבוצעו שינויים במפלס הקרקע בסביבת עצים בוגרים המסומנים לשימור
- ד. במקרים בהם מצויים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה הראויים לשימור בתחום המגרש, בחזית ובגבול עם מגרשים שכנים, ניתן לשקול צמצום מספר החניות הנדרשות על פי התקן (בכפוף לתשלום כופר חניה בערך של חניון תת קרקעי).
- ה. במקרים בהם נדרשת עקירת עצים בוגרים בתחום דרך הגישה לחניה, ייבחן מיקומה בהתאם לעצים הבוגרים הקיימים ובתיאום עם המחלקה לשימור ופקיד היערות.
- ו. בחזית המגרש, תשולב גדר חייה בהתאמה לאופי הרחוב וישמרו העצים הבוגרים. יישמרו עצים בוגרים במרווחים גם ביתר חלקי המגרש.
- ז. בבקשה לתוספת לבניין קיים, בהתייחס לערכי המבנה ומיקומו במתחם, יבוצעו עבודות שימור/שיחזור הגדר המקורית הקיימת עפ"י הנחיות המחלקה לשימור וכן, תישמר הצמחייה הקיימת והעצים בחזית המגרש.
- ח. הרחבת הדרכים הגובלות במגרש תבוצע בהתאם להנחיות ואישור אגף דרכים תוך התייחסות מירבית לשימור עצים בוגרים במרחב הציבורי.
- ט. לא תותר עקירת עצים בחזית מגרשים ברחובות בעלי איכויות נופיות יחודיות. לא יותרו פרויקטים המציגים תכנון הפוגע בצמחייה ברחובות יחודיים מבחינה נופית. ברחובות אלה, קיימת עדיפות לפרויקטים בהיקף זכויות נמוך. אכיפת תהליך הבניה והשמירה על העצים תעשה באופן קפדני במיוחד. מקרים מיוחדים יישקלו בנפרד.
- י. עיצוב המבנה וחומרי הגמר יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות המחלקה לשימור ובהתאמה לסביבה.
- יא. בקשות מכח תמ"א 38 במתחמים אלה, יובאו לדיון בוועדת השימור תחילה.
- יב. לכל ההוראות הנוספות לענין שימור, עריכת סקר, ודרישות מקדמיות ראה סעיף 4.6 להלן.

##### 3.1.2 מתחמי שימור - בת גלים:

##### **רחוב יוברט המפרי:**

- במתחם זה, ניתן להתיר תמריצי תמ"א 38 בבקשות לתוספת לבנין קיים בלבד. היקף התמריצים יהיה מכח תמ"א 38/1 בלבד (תוספת של מקס' קומה אחת למבנה קיים) - זאת, לאור פסיקת ועדת ערר בנושא ופרשנות הוראות תמ"א 13/3. בנוסף, יחולו גם ההנחיות הבאות:
- א. המרווח כלפי רצועת הרכבת יהיה בהתאם להגבלות התת"ל.

ב. העיצוב וחומרי הגמר יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות היחידה לשימור ובהתאמה לסביבה החופית.

ג. בקשות מכח תמ"א 38 במתחם זה, יובאו לדיון בועדת השימור תחילה.

#### **רציף מרגולין ורציף רוזנפלד:**

לרחובות אלה נקבע היקף התמריצים בטבלת האזורים.

חזית ק. הקרקע כלפי הרחוב תהיה מסחרית. לא יותרו מגורים בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב.

הבקשות ייבחנו גם בהתאמה ל"מסמך העקרונות לשימור ובינוי לאורך טיילת בת גלים" כפי שאושר ע"י הועדה המקומית.

בקשות מכח תמ"א 38 במתחם זה, יובאו לדיון בועדת השימור תחילה.

#### **3.1.3 מתחם שימור – מושבה גרמנית ואיזור החייץ בהכרזת אונסקו:**

בקשות להיתר מכח תמ"א 38 ייבחנו על בסיס התכניות במתחמי המושבה הגרמנית (ראה מפת מתחמי המושבה הגרמנית – נספח ד') או על בסיס תכנית השלד של המושבה הגרמנית (שאומצה ע"י הועדה המקומית בשנת 1998) ובמטרה להבטיח את שימור אופיו וערכיו היחודיים של אתר המורשת העולמית כפי שהוגדרו במסמכי ההכרזה של אונסקו.

א. כל הבקשות מכח תמ"א 38 בתחום המושבה הגרמנית ובתחום איזור החייץ, יהיו כפופות להנחיות השימור ולבדיקה פרטנית במסגרת ועדת השימור והועדה המקומית.

ב. העיצוב וחומרי הגמר, יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות המחלקה לשימור ובהתאם לסביבה.

ג. לא יאושרו בקשות לתוספת זכויות וקומות מכח תמ"א 38 על המבנים הקיימים הגובלים בציר המושבה ובשטח מתחמים הכלולים בתכניות חפ/1796/7 (מתחם 7), חפ/1796/8 (מתחם 8) וחפ/1796/4 (מתחם 4). במבנים ומתחמים אלה, ניתן לאפשר חיזוק ותוספת זכויות בגין החיזוק להרחבת דירות קיימות בלבד, בשטח של עד 12.5 מ"ר לדירה עבור ממ"ד. בבנינים שאינם לשימור, ובבנינים לשימור בדרגה ב' ו-ג' - בכפוף לאישור הועדה לשימור.

ד. במתחמים הכלולים בתכניות חפ/1796/5 (מתחם 5) חפ/1796/6 (מתחם 6) (למעט במבנים הגובלים בציר המושבה שעליהם יחול סעיף ג' לעיל), יאושרו בקשות רק במידה והן תואמות את נפחי הבניה המוצעים בתכניות אלה. בקשות בכל שאר האיזורים שאינם כלולים בתכניות המוזכרות בסעיפים ג' ו-ד' לעיל, יאושרו רק בתנאי שהן תואמות את נפחי הבניה המוצעים בתכנית השלד של המושבה הגרמנית כאמור לעיל.

ה. בקשות באיזור החייץ בהכרזת אונסקו שאינם כלולות בתחום תכניות המושבה כאמור לעיל, ייבחנו לגופן של כל בקשה בהתייחס לאופי, מיקום וקרבת המבנה לאיזור ליבת ההכרזה.

ו. באיזור המושבה הגרמנית, תקן החניה יהיה בהתאם לנתוני המגרש והגישות אליו ובאישור הועדה המקומית. במקרה בו לא ניתן להתקין חניות, ישולם כופר חניה לפי תקן של 1:1

### מתחם שימור קמפוס הנמל

לא יאושרו תמריצי תמ"א 38 במגרשים הכלולים בתחום גבול תכנית חפ/777'ג' אשר נמצאת בהכנה, אלא בהתאם להוראותיה.

### **3.2 אזורים בהם חלות תכניות הקובעות הוראות מיוחדות:**

באזורים/מגרשים שעליהם חלות תכניות מאושרות הקובעות הוראות מיוחדות, התכנון יותאם להנחיות המיוחדות בנושאים שמהווים הנחייה מהותית המגדירה את אופי האיזור ובהשתלבות עם הסביבה:

א. ככל שקיימת בתכנית (תב"ע) המאושרת הוראת השקף נוף – יישמר קו השקף הנוף ותוספת הקומות מכח התמ"א תהיה כלפי הקרקע ללא תוספת גובה (לדוגמא חפ/853'א' וכד'). כמו כן יישמרו הוראות מחייבות כמו גג רעפים וכד'.

ב. ככל שקיימות בתכנית (תב"ע) המאושרת הנחיות עיצוב וכן, הוראות עיצוב ארכיטקטוני לענין מס' קומות – הועדה תהיה רשאית לדחות את הבקשה או חלק ממנה במידה ותהיה סבורה כי היא מהווה שינוי מהותי לסביבה (לדוגמא חפ/815'א' וכד').

ג. ככל שקיימות בתכנית (תב"ע) המאושרת הוראות לענין יחס בין מבנים באותו מגרש – במסגרת הבקשה מכח התמ"א יעשה מאמץ לשמור את אותה היחסיות בין המבנים בכל הנוגע לזכויות/קומות/גובה/מס' יח"ד וכד'. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי כוללת למגרש המציגה את הבינוי והפיתוח לרבות פתרון החניה ושלביות הביצוע לכלל המבנים במגרש לאחר הרחבתם עפ"י תמ"א 38.

ד. ככל שקיימת בתכנית (תב"ע) המאושרת חזית מסחרית בק. הקרקע – תישמר החזית המסחרית (לדוגמא ברחובות בעלי מאפיינים מסחריים (נורדאו, סירקין, ביאליק וכד').

ה. ככל שקיימת תב"ע מאושרת המייעדת איזור לשיקום אשר בו נדרש להכין תכנית תכנון עיר מפורטת, לא תאושר בקשה להיתר מכח תמ"א 38 של הריסה ובנייה חדשה אלא רק בקשה להיתר לחיזוק המבנה ולתוספת בניה מעל מבנה קיים ועפ"י תמריצי התמ"א שנקבעו לאיזור בטבלת האזורים.

### **3.3 אזורים הכוללים בניה נמוכה וצמודת קרקע – אזור 1:**

א. שכונת הוד הכרמל (דניה): שכונה הכוללת מבנים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים – על מנת לשמור על המירקם ואופי השכונה, יותר מימוש תמריצי התמ"א של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) עבור הדירות הקיימות לצורך חיזוק המבנים. לא יאושרו תוספת יחידות דיור וקומות מכח תמ"א 38.

ב. קריית חיים מערבית וקריית שמואל: שכונות הכוללות איזורים עם בנייה נמוכה צמודת קרקע, מבנים חד ודו משפחתיים לאורך שבילים ורחובות צרים. אי לכך, יותר מימוש תמריצי התמ"א של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) עבור הדירות הקיימות לצורך חיזוק המבנים. לא יאושרו תוספת יחידות דיור וקומות מכח תמ"א 38 (למעט באיזורים שהורגו – ראה מפת אזורי המימוש להלן)

ג. "הגגות האדומים" בנוה שאנן: המגרשים הכלולים בתחום התכניות: חפ/831, חפ/778, חפ/825 (איזור ככר בן ארצי, איזור הרחובות פרוג, בן ציון, גנסין, שליג, פירברג, רות הכהן, איזור הגגות האדומים ברמות רמז: הרחובות בורוכוב, שד' הל"ה, דורות, קומוי, חנקין, גורדון) – איזורים המאופיינים בבניה נמוכה עם גגות רעפים. במטרה לשמור על הרקמה ואופי הבינוי היחודי יותר מימוש תמריצי התמ"א של 25 מ"ר (כולל ממ"ד) עבור הדירות הקיימות לצורך חיזוק המבנים. לא יאושרו תוספת יחידות דיור וקומות מכח תמ"א 38.

### 3.4 אזורים המיועדים להתחדשות עירונית:

באזורים ושכונות המיועדים להתחדשות עירונית, ייבחן קידום הבקשות מכח תמ"א 38 בהתאמה לתכניות אלה.  
במסגרת זו, כלולים כיום האיזורים והשכונות: קריית שפרינצק, חלק מעין הים, שער העלייה, נווה דוד, קריית אליעזר, קריית אליהו, חלק מקריית חיים מערבית, מתחמים בשכונת בת גלים (מתחם חיל הים ומתחם העלייה השנייה).  
באזורים עליהם הוכנה/נמצאת בהכנה תכנית אסטרטגית בראייה כוללת (לדוג' בשכונת נוה שאנן), ייבחן קידום הבקשות מכח תמ"א 38 גם בהתאמה לתכניות אלה.  
על מתחמי התחדשות עירונית עתידיים ככל שיתווספו לרשימה זו, יחולו אותן הוראות.

### 3.5 הדר הכרמל ועיר תחתית: לאזורים אלה, נקבעו גם הנחיות פרטניות בטבלת האזורים ובנוסף הנחיות שלהלן:

#### 3.5.1 הדר הכרמל:

כל הבקשות מכח תמ"א 38 במבנים ובמתחמים ההסטוריים לשימור שבאיזור הדר הכרמל יובאו לדיון בפני ועדת השימור. עצוב וחומרי הגמר של בניה חדשה ו/או תוספות בניה יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות המחלקה לשימור ובהתאם לסביבה. המחלקה לשימור, תהא רשאית לדרוש הכנתו של תיק תיעוד מקדים טרם הגשת בקשה להיתר (כדרישה בתיק מיידע). מוצע לערוך התיעוד מוקדמת עם המחלקה לשימור טרם הגשת תיק מיידע ותחילת תכנון במבנים/מתחמים הסטוריים לשימור.  
בהתייחס לבקשות להיתר מכח תמ"א 38 בהדר הכרמל, באזור המאופיין בבנייה בסגנון המודרני הבינלאומי ("באוהאוס") או על מבנים הבנויים בסגנון זה - בניה חדשה תתוכן באופן המתייחס ומשמר את סגנון הבנייה המקורי. תוספות בניה יהיו בהתאמה למבנה הקיים ובתיאום עם היחידה לשימור בעיריה.  
בקשות אלה, יובאו לדיון בפני ועדת השימור והיקף התמריצים מכח תמ"א 38 כפי שנקבע בטבלה ייבחן בהיבט השימור.

#### 3.5.2 עיר תחתית:

כל הבקשות מכח תמ"א 38 במבנים ובמתחמים ההסטוריים לשימור שבאיזור העיר התחתית יובאו לדיון בפני ועדת השימור. עצוב וחומרי הגמר של בניה חדשה ו/או תוספות בניה יהיו בתיאום ועפ"י הנחיות המחלקה לשימור ובהתאם לסביבה. היקף זכויות הבניה מכח תמ"א 38 כפי שנקבע בטבלה ייבחן בהיבט השימור. היחידה לשימור תהא רשאית לדרוש הכנתו של תיק תיעוד מקדים טרם הגשת בקשה להיתר.  
בקשות לתמ"א 38 בתחום איזורים בעיר התחתית המיועדים ל"איזור מסחרי" על פי תכניות מתאר מנדטוריות, תיבחנה בהתאמה לחזון הפיתוח של העיר התחתית במגמה לעודד פיתוח למגורים והתחדשות בעיר התחתית ותוך שמירת הפעילות המסחרית בקומת הקרקע.  
בתחום העיר התחתית, תעודד העיריה הקמת חניונים עיליים במבנים שיטופלו אדריכלית בשפת הרחוב.

**בתחום תכנית חפ/ 51 e "תכנית הולידיי" ובתחום תכנית חפ/ 55 לא יאושרו בקשות מכח תמ"א 38 .**

### 3.6 מבני שיכון/מבנים טוריים בעלי מספר כניסות ("מבני רכבת"):

בקשות במבנים אלו, ייבחנו בראייה כוללת של כלל המתחם בו הם נמצאים. מתוך מטרה להביא להתחדשות של כלל המתחם ולשיפור רווחת החיים של דיירי המבנים במתחם. ניתן יהיה לבחון, הגדלת צפיפות, זכויות בניה ומס' קומות לרבות בדרך של מתן הקלות או בתכנית בניין עיר נקודתית. הועדה תשקול את מתן ההקלות ו/או שינוי תב"ע נקודתית, בהתאמה למיקום המבנה והראייה הכוללת למתחם בו נמצא המבנה.

לא תותר תוספת בנייה ע"פ תמ"א 38 על חלק מהמבנה. היתר הבנייה לחיזוק המבנה והרחבתו ע"פ תמ"א 38 יהיה למבנה כולו והבנייה תעשה בהינף אחד. העיצוב האדריכלי של הבנייה, יעשה באופן בו תטופל המסה של המבנה, בחלוקה חזותית לגושים נפרדים.

### 3.7 מגרשים/מתחמים בהם אושרו תכניות לתיגבור זכויות לאחר אישור תמ"א 38 (אפריל 2005):

במגרש בו חלה תכנית שאושרה לאחר מועד אישורה של תמ"א 38 ואשר בה תוגברו זכויות מעבר לכפל זכויות הבניה המאושרות בסביבה - לא ניתן יהיה לאשר זכויות בניה נוספות מכח תמ"א 38 (מעבר לקבוע בתכנית). עם זאת, בתכניות מסוג זה, שבהן נקבעה הוראה מפורשת הנוגעת למימוש זכויות מכח תמ"א 38 – יש לפעול לפי הוראות התכנית.

### 3.8 אזורים עם שימושים מעורבים : לאזורים אלה, נקבעו גם הנחיות פרטניות בטבלת האזורים ובנוסף הנחיות שלהלן:

#### 3.8.1 "רחוב עירוני מיוחד" עפ"י חפ/2000 :

##### מוריה-חורב עד מס' 10 (כולל) שד' אח"י אילת, טרומפלדור

במטרה לעודד פיתוח ועירוב שימושים ברחובות הנ"ל שהוגדרו בחפ/2000 כ"רחוב עירוני מיוחד", לא יותרו בקשות לתוספת לבנין קיים אלא רק בקשות להריסה ובניה חדשה למעט במבנים בעלי ערכי שימור ובקטע רחוב טרומפלדור מצומת חניתה ועד צומת הגליל - ראה סעיפים ד' ו-ה' להלן. בבקשות להריסה ובניה מחדש באזורים אלה, יותר מימוש מלוא תמריצי התמ"א ובחלקם גם תוספת זכויות וקומות בהקלה בהתאמה לתכנית המתאר חפ/2000 בכפוף להליך הקלה וכפי שנקבע בטבלה ובתנאים הבאים:

- א. ברחוב מוריה/חורב, תופרש רצועה בחזית המגרש להרחבת הדרך ל-30 מ'. בשד' אח"י אילת תופרש רצועה בחזית המגרש להרחבת הדרך ל-24 מ' וברחוב טרומפלדור, תופרש רצועה בחזית המגרש להרחבת הדרך ל-28 מ'.
- ב. במגרשים בהם קיימת חזית מסחרית עפ"י תכנית תקפה, יוקם שימוש מסחרי בחזית כלפי הרחוב (לא יותרו מגורים בחזית כלפי הרחוב). במגרשים אלה, ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות וקומות נוספות בהליך של הקלה מעבר לתמריצי התמ"א עפ"י הנקבע בטבלה בכפוף לכך, שבבניה שמעל 7 קומות - המרווח הצידי כלפי מגרשי בנייה גובלים לא יפחת מ-5 מ'.
- ג. במגרשים שבהם לא קיימת חזית מסחרית עפ"י תכנית תקפה, הבקשה תאושר עם מלוא הזכויות על פי תמ"א 38 כפי שנקבע בטבלה ועם הקלות ככל שמבוקשות. יוקם שטח למסחר בק. הקרקע אשר יהווה שימוש חורג לתקופה מוגבלת שתיקבע ע"י הועדה, עד לאישור תכנית (תב"ע) המאפשרת את השימוש המסחרי בקומת הקרקע.
- ד. במבנים בעלי ערכי שימור – הבקשות לחיזוק ותוספת לבנין הקיים ייבחנו ויאושרו בהיבט השימור בהתאם לערכי השימור - כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור.
- ה. ברחוב טרומפלדור, בקטע הרחוב בין חניתה והגליל – ניתן לאשר גם בקשות לתוספת לבנין קיים. היקף הזכויות בבקשות אלה יהיה בדומה להיקף הזכויות שנקבע בבקשות לתוספת לבנין קיים במתחם ז' – נוה שאנן.

### **הרצל, החלוץ, הנביאים, הרצליה, שבתאי לוי, גאולה:**

- א. עד להכנת תכנית התחדשות לאיזור הדר, בבקשות באזורים אלה, יותר מימוש תמריצי תמ"א 38 עפ"י הקבוע בטבלה.
- ב. בבקשות להריסה ובניה מחדש, במגרשים בהם **קיימת חזית מסחרית** עפ"י תכנית תקפה, יוקם שימוש מסחרי בחזית כלפי הרחוב (לא יותרו מגורים בחזית כלפי הרחוב). במגרשים שבהם **לא קיימת חזית מסחרית** עפ"י תכנית תקפה, השטח למסחר בק. הקרקע, יהווה שימוש חורג לתקופה מוגבלת שתיקבע ע"י הועדה, עד לאישור תכנית (תב"ע) המאפשרת את השימוש המסחרי בקומת הקרקע.
- ג. במגרשים ברחובות בעלי מאפיינים דומים לרחוב עירוני מיוחד, בהם קיימת חזית מסחרית עפ"י תכנית תקפה ושימושים מסחריים קיימים בק. הקרקע, ניתן לאפשר תמריצי התמ"א בהיקף דומה לזה שנקבע ברחוב העירוני המיוחד בכפוף לבחינה בראייה כוללת של כל הרחוב או המתחם.

### **3.8.2 איזור מגורים מסחר ותיירות עפ"י חפ/2000**

במגרשים באזור מרכז הכרמל הכלולים בתכנית חפ/578, לא יותרו בקשות מכ תמ"א 38 עד להכנת תכנית בראייה כוללת לאזור. במגרשים הכלולים באזור מגורים מסחר ותיירות בהתאם לתכנית חפ/2000 - קידום בקשות מכ תמ"א 38 מותנה בתיאום מוקדם וקבלת אישור עירוני של מה"ע למתווה הבקשה טרם הגשתה.

### **3.8.3 אזור עירוני מעורב (מע"ר) עפ"י חפ/2000**

באזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000 – ברחובות מסחריים באופיים, קומת הקרקע תכלול שימושים עסקיים. במידת הצורך, בכפוף להכנת תב"ע לשימוש המסחרי.

### **3.8.4 רחוב שכונתי מיוחד/מוקדים שכונתיים/שימושים ציבוריים:**

במסגרת תכנון כולל בתכניות עתידיות שיוכנו לשכונות, יאותרו צירים/מוקדים שכונתיים במטרה לשלב בהם עסקים שכונתיים קטנים/שרותים שכונתיים/שימושים ציבוריים לרווחת תושבי השכונה. באזורים אלה, ניתן יהיה לאפשר מלוא תמריצי תמ"א 38 בכפוף לכך, שקומת הקרקע תשמש למסחר לרבות בית קפה ושרותים שכונתיים.

במסגרת תכניות שיוכנו לשכונות כאמור, "ברחובות מרכזיים עם שימושים מעורבים תיבדק נחיצות השילוב של שימושים ציבוריים בתוך המבנים. ככל שהמגרשים יאפשרו שילוב של שימושים ציבוריים בתוכם, יוגדלו זכויות הבניה ביחס ובהתאמה לשטח הציבורי שישולב, בהערכה שתיקבע ע"י אגף הנכסים ושמאי העיריה.

## 4. הנחיות כלליות:

### 4.1. שמירת השקף נוף:

"חסימת נוף" תיבחן עפ"י 2 מצבים:

א. "חסימת נוף מהותית": תחשב כמצב בו הקומות המבוקשות מכח התמ"א, יוצרות הסתרה משמעותית של הנוף הרחוק הנשקף מחדר האירוח (סלון) בדירה הפונה לנוף - במבנים גובלים ו/או גם במבנים במגרש שמול המגרש המבקש, מעבר לכביש. במצב כזה, תיתכן דרישה לצימצום הגובה מעבר לגובה המאושר כולל ביטול או צמצום קומות אשר גורמות להסתרת נוף מהותית.

ב. "חסימת נוף חלקית": תחשב כמצב בו תוספת הקומות המבוקשות מתוקף התמ"א יוצרות הסתרה חלקית, בגזרה צרה, של הנוף הרחוק הנשקף מחדר האירוח (סלון) בדירה הפונה לנוף - במבנים גובלים ו/או גם במבנים במגרש שמול המגרש המבקש מעבר לכביש. במצב כזה, תשקול הועדה המקומית את הבקשה תוך התייחסות להיקף חסימת הנוף.

### 4.2. עיצוב אדריכלי:

בקשה לתמ"א 38 תלווה בהדמייה/הדמיות הכוללות את כל חזיתות המבנה המוצע, בזווית שתולות בקנ"מ מדוייק על רקע הסביבה הקיימת. עיצוב המבנה יותאם לשפה המירקמית ולאופי השכונות וכן לצורת המגרש והפנייתו למרחב הציבורי, יהיה עדכני, מודרני, נקי ובחומרי גמר עמידים בהתאמה להנחיות המרחביות.

### 4.3. חומרי גמר:

חומרי הגמר, יותאמו לאופי הבינוי בשכונות ובהתאמה להנחיות המרחביות. במתחמים ובמבנים לשימור, חומרי הגמר ייקבעו בהתיעצות עם המחלקה לשימור ובאישור מהנדס העיר.

### 4.4. פיתוח ועצים:

א. הבקשה להיתר עפ"י תמ"א 38, תכלול תכנית פיתוח שטח כללית ערוכה ע"י אדריכל נוף אשר תציג את הפיתוח המוצע במגרש. התכנון ישמר את העצים הבוגרים בחזית המגרש וייתייחס לעצים האחרים בתחום המגרש והגובלים בו וכן, למימשק בין המגרש והרחוב. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר במשרד מהנדס העיר כתנאי לפתיחת תיק בקשה.

ב. לא ייעקרו עצים בוגרים במרחב הציבורי וישמרו העצים הבוגרים בעלי נוכחות נופית הקיימים בחזית המגרש כלפי הרחוב. עצים בוגרים לאורך גבולות המגרש ישמרו. לא יאושר חניון או בניה היוצרת פגיעה בעצים הסמוכים לגבול המגרש בתחום מגרש גובל.

ג. בקשה מכח תמ"א 38 תלווה בסקר עצים ערוך ע"י אגרונום עפ"י הנחיות פקיד היערות. הסקר יוגש ויאושר כתנאי לפתיחת תיק בקשה ויכלול בנוסף לתיאור העצים ערכם ומצבם:

- סימון העצים בעלי נוכחות במרחב העירוני, בעלי חשיבות עירונית/נופית ו/או בעלי השפעה מיוחדת בסביבתם – הופעה ברחוב, ניצפות, ערך נופי וכו'.

- צילומים של העצים לפני תחילת הבניה ובמהלך תקופת הבניה עפ"י דרישת העיריה.
- בזמן הבניה ינקטו אמצעים לשמירה על העצים (בהתאם להנחיות אגרונום)
- ד. עצים לעקירה, העתקה ולשימור ייקבעו בתיאום עם פקיד היערות כולל קביעת כופר ונטיעות חליפיות.
- ה. סוגי העצים הבוגרים שינטעו בתחום המגרש הפרטי ומספרם, יהיו עפ"י הנחיות היחידה לתכנון נוף/פקיד היערות.
- ו. בבקשות של הריסה ובניה חדשה והקמת חניון בנוי יישמר שטח של לפחות 15% משטח המגרש פנוי מבינוי על ותת קרקעי. התואי של החניון ייקבע כך שיישמרו העצים הבוגרים הקיימים בחזית המגרש ותוך מאמץ לשמר גם עצים אחרים. במגרש. שטח פנוי מריצוף/סלילה ישמש לנטיעת צמחייה ועצים בוגרים. שטח זה, יוקצה על פי הנחיות לעיצוב רחובות כפי שיאומצו ויאושרו ע"י הועדה המקומית. ניתן יהיה לשנות את רוחב רצועות הגינון הפנויות מבינוי בהתאמה למיקום העצים הקיימים במגרש תוך שמירה על סה"כ השטח פנוי מבינוי במגרש של 15% פחות (למעט אזורים בעלי רגישות לפי תמ"א 1).
- ז. תישמר רצועה ברוחב 2 מ' בחזית המגרש על קרקע טבעית פנויה מחניה ותשתיות לצורך שתילה, גינון ונטיעת עצים בוגרים. הרצועה תכלול אדמה גננית שתאפשר נטיעה והתפתחות עצים בוגרים. במקומות בהם קיים סלע תידרש חציבה לעומק 1.5 מ' ומילוי אדמה גננית לשתילה כאמור.
- ח. במידה ומוצעים שטחים סלולים/מרוצפים לאורך קו הרחוב בגבול החלקה והדרך, (כניסה לחניה, שבילים, מתקני תשתית) יוקצה שטח פנוי מבינוי במקום שטחים אלה כך שהשטח הכולל יישמר.
- ט. במגרשים עם חזית מסחרית העצים הבוגרים הקיימים בחזית המגרש ישמרו. נושא זה ייבחן בהתאם להנחיות לעיצוב רחובות.
- י. הגדר והערוגה על גבול המגרש לאורך חזית הרחוב תיבנה בגמר התואם לסביבה ותשולבנה בצמחייה. הכל בהתאם להנחיות המרחביות והנחיות לעיצוב הרחובות שתהיינה תקפות באותה עת.
- יא. כלי אצירת האשפה יוצבו במבנה אשפה סגור בהתאם למדיניות העירייה התקפה.
- יב. לא יותר שינוי מפלס של הקרקע בסביבת עצים שיקבעו לשימור.

#### 4.5. גישה וחניה :

- א. תכנון הגישה והחניה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות שתהיינה תקפות לאותה עת.
- ב. תינתן עדיפות לכניסות ויציאות משותפות למגרשים גובלים באמצעות רישום זיקות הנאה הדדיות.
- ג. תינתן עדיפות לאיחוד חלקות/מגרשים לצורך הקמת חניון משותף. המבנים יהיו נפרדים וישמרו על המרווחים המאושרים ביניהם.
- ד. חניה באמצעות מתקנים מכניים :
- מתקנים מכניים לחניה יותקנו בקומת חניה תת קרקעית/בנוייה בעדיפות ראשונה או בקומת הקרקע במסגרת קווי הבנין בעדיפות שנייה ככל שאינם ניצפים מהרחוב. לא יותרו מתקני חניה בחזית הקדמית. טכנולוגית המתקנים תיבחן ותהיה במינימום הפרעה למבנים גובלים, לפי מדיניות העיריה בנושא מתקנים.
- תכנית הכוללת מתקן חניה, לפי הסוגים המאושרים ע"י העיריה, תוגש ע"י מהנדס תנועה בלבד, בצירוף מכתב המאשר התכנות ההתקנה (מידות, מקום, אפשרות תמרון וכו'). סוג המתקן וגובהו ייכלל בהיתר.

- במידה ויוכח שלא ניתן לתת פתרון חניה בקומת חניה תת קרקעית/בנוייה, או במסגרת קוי הבנין יותר לבנות מתקני חניה במרווחים באישור מה"ע ככל שיהיו מוסתרים ושאינם ניצפים מהרחוב. טכנולוגית המתקנים תיבחן ותהיה במינימום הפרעה למבנים גובלים, לפי מדיניות העיריה בנושא מתקנים.
- ה. לא תותר חניה ניצבת לרחוב. במקרים מיוחדים, תותר התווית המדרכה בתחום המגרש וחניה ניצבת בתחום הדרך ("החלפת שטחים") תוך רישום זיקת הנאה לציבור, כמענה לחניה הנדרשת. במקרה כזה – החניות לא תוצמדנה לדירות ותהיינה ציבוריות אך תיחשבנה לצורך תקן החניה הנדרש. פתרון זה אפשרי ככל שאינו כרוך בעקירת עצים בוגרים בשטח הדרך או במגרש.
- ו. בבקשה לתוספת למבנה קיים, לא ניתן לשמור חניות ניצבות קיימות.
- ז. במגרשים הגובלים בדרך שאינה מאפשרת גישת רכב/מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר לאורך רחובות מוטי תחבורה ציבורית, כאשר לא ניתן לפתור במגרש את החניה עפ"י ההנחיות והתקן שנקבעו במסמך זה, יידרש היזם כתנאי למתן היתר בניה לתשלום כופר חניה עבור כל חניה חסרה בעלות ריאלית של חניון תת קרקעי ועפ"י אופי ומיקום החניון הציבורי שיתוכנן בסביבה.
- ח. בבקשה להיתר בחלקה אחת מתוך מספר חלקות המהוות מגרש בנייה אחד, או עבור מבנה אחד מתוך מספר מבנים בחלקה אחת - יוצג פתרון גישה חניה ופיתוח לכל המגרש/החלקה, לרבות מתן זכות מעבר גם למבנים האחרים באופן שיאפשר המשך מימוש תמ"א 38 בכל המבנים במגרש/חלקה. במסגרת הבקשה, תוצג הדרך ההנדסית להשלמת הבניה במגרש/בחלקה בשלבים.

#### ט. הקלות בתקן חניה :

בבקשות במתחם לשימור/או המבנה הוא לשימור/במקרים בהם המגרש כולל ריבוי עצים בוגרים ו/או גודלו, צורתו ומידותיו ו/או הטופוגרפיה שלו אינם מאפשרים מתן מענה מלא לדרישות ולתקן החניה בתחום המגרש - ניתן יהיה לשקול אפשרות להשלמת המענה לחניה הנדרשת במרוכז בחניון ציבורי שיוקם בעתיד ע"י העיריה מתחת לשטחי דרכים ו/או שטחים ציבוריים. במקרה זה, עבור החניות שלא יוקצו במגרש, יידרש היזם כתנאי למתן היתר בניה לתשלום כופר חניה לעיריה עבור כל חניה חסרה עפ"י תעריף שנקבע ע"י גזבר העיריה (בעלות ריאלית של חניון תת קרקעי) ועפ"י אופי ומיקום החניון המתוכנן). החניה הציבורית תוקם לאחר איגום מקורות בהיקף מתאים ותהיה חניה ציבורית ללא כל זיקה או שייכות פרטית.

#### 4.6. שימור מבנים ומתחמים :

##### מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי/אדריכלי :

- א. לפני הגשת בקשה מכח תמ"א 38 במבנה לשימור, או במבנה שעשוי להיות בעל ערך היסטורי או אדריכלי (בכפוף לתיק מידע שניתן), יש להכין סקר תיעוד/שימור מפורט עפ"י הנחיות המחלקה לשימור. הסקר יכלול המלצות והנחיות אופרטיביות לטיפול במבנה הקיים ובממשק עם התוספת החדשה באופן שבו לא ייפגע המבנה המקורי ובהתאם לסעיף ד' שלהלן. הסקר יוכן ע"י אדריכל מומחה לשימור ובהנחיית המחלקה לשימור מבנים ואתרים.
- ב. בקשות מכח תמ"א 38 במבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי/אדריכלי יהיו טעונות אישור בוועדת השימור תחילה.
- ג. לא יינתן אישור להריסת מבנים לשימור או מבנים בעלי ערך היסטורי/אדריכלי או חלקים מהם, גם מתוך כוונה לשחזר אותם, למעט תוספות שאינן מקוריות.
- ד. חיזוק קונסטרוקטיבי של מבנה לשימור ואופן ביצועו ייקבע על פי סקר הנדסי מפורט שיוגש למחלקה לשימור ולוועדה המקומית. באם מצבו הקונסטרוקטיבי של המבנה מחייב הריסת תקרות וביצוע ביסוס וחיזוק חדשים למבנה, נדרש לבצע זאת תוך שמירה על המעטפת החיצונית של המבנה. פעולות אלה לא יפורשו כפעולות

- להריסת המבנה בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 3 סעיף 14 א(ו) ולכן, לא יותרו זכויות מכח תמ"א 38 עפ"י מסלול הריסה .
- ה. במידה ומתאפשרת תוספת בנייה שבעטיה ניתן להסיר חלקים מן המבנה, פעולות אלה לא יפורשו כפעולות להריסת המבנה בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 3 סעיף 14 א(ו) ולכן, לא יותרו זכויות מכח תמ"א 38 עפ"י מסלול הריסה.
- ו. חיזוקו של בניין לשימור או בעל ערך אדריכלי/הסטורי לפי תמ"א 38 יהיה פנימי בלבד.
- ז. אין לבנות מרתפים מתחת למבנים לשימור גם אם נחוצה פעולת חיזוק כני"ל ולא יותרו חצרות אנגליות לאורך חזית המגרש.
- ח. הועדה המקומית תשקול את היקף זכויות הבניה מכח תמ"א 38 תוך התייחסות לאופי המבנה הקיים ובכפוף לסעיף 19 בהוראות תמ"א 38.

#### מבנים בתוך מתחמים לשימור:

- א. בקשות מכח תמ"א 38 במבנים הכלולים במתחמים לשימור כהגדרתם ברשימת השימור של עיריית חיפה, יובאו לדיון בוועדת השימור.
- ב. לפני כל הגשת בקשה מכח תמ"א 38 במבנה הכלול במתחם לשימור (בהתאם למידע להיתר שינתן), יש להכין סקר תיעוד/שימור מקדמי עפ"י הנחיות המחלקה לשימור. הסקר יכלול בין השאר התייחסות לערכים האדריכליים/הסטוריים של המבנה ושל ערכי הפיתוח הנופי במגרש והערכים המתחמיים של הסביבה בה הוא מצוי.
- ג. תכנון הבניין ועיצובו, בין אם במסלול חיזוק ותוספת לבנין קיים ובין אם במסלול הריסה ובנייה, יהיה כפוף להנחיות המתחם המופיעות בסקרי שימור, ככל שיש כאלה, ולהנחיות המחלקה לשימור מבנים ואתרים.
- ד. הועדה המקומית תשקול את היקף זכויות הבניה מכח תמ"א 38 לאור ההנחיות והחלטות של הוועדה הממיינת/וועדת השימור.
- ה. ככל שיאושרו בוועדת השימור העירונית תוספות מתחמים או מבנים חדשים למתחמי שימור, יחולו עליהם ההוראות בכללותן כפי שנקבעו בסעיף 5 במסמך המדיניות .
- ו. במתחמים לשימור ישמרו העצים הבוגרים בחזית הרחוב ולא תותר עקירת עצים במרווח הקדמי ו/או משטחי חניה ו/או חניה תת קרקעית במרווח קדמי.

#### הוראות שימור כלליות

- א. בחינת בינוי במודל תלת ממד ממוחשב  
במסגרת הבקשות, יוצג התכנון המוצע, במודל תלת ממד ממוחשב הכולל את נפח וחזות הבניינים הקיימים סביב המגרש, באופן שיאפשר לבחון את מידת השפעת המבנה על המרקם והתאמתו לסביבה.
- ב. שמירה על מרווחים סביב נתיבי מדרגות  
לא תותר חריגה מקווי בניין במרווחים הסמוכים לנתיבי מדרגות ציבוריות. ישומרו הצמחייה ופיתוח השטח בתווך הנצפה מהשטח הציבורי, כולל בין היתר טראסות, מעקות, שבילים וגדרות.
- ג. חומרי גמר  
חומרי גמר של מבנים יתאימו לסגנונות חומרי הגמר המאפיינים את המרקם ההיסטורי בשכונה, ברחוב או במתחם.
- ד. שימור מאפייני הסגנון הבינלאומי בתוספות ובבנייה חדשה  
חלקים נרחבים של השכונות הוותיקות מתאפיינים בבניינים הבנויים בסגנון הבינלאומי. ככל שמדובר בתוספות בנייה או בנייה חדשה במבנה עצמו, במתחם או

באזורים המתאפיינים בסגנון זה, יש לשמר ולחזק את מאפייני הסגנון, בכלל זה בפרפורציות המבנה, המאסות הבנויות, חומרי הגמר, פרטים אדריכליים, וגגות שטוחים.

ה. שימור צמחייה קיימת:

השימור יתייחס גם לצמחייה הקיימת, בכפוף לסקר עצים שיוכן (ראה סעיף 4.4)

#### 4.7. רוחב דרך מאושרת מול מגרש שהינו קטן מ-13 מ':

- א. רוחב דרך מול מגרש יקבע עפ"י תכניות בתוקף ובהכנה ובכל מקרה לא יפחת מ-13 מ' למעט במקרים בהם תחליט הועדה המקומית על רוחב דרך קטן יותר (בהתאם לחפ/2229ד').
- ב. במסגרת הבקשה למידע, תיקבע דרישת אגף הדרכים לרוחב הדרך הנדרשת וכן, לכל תשתית אחרת הדרושה עבור תוספת הבניה המבוקשת מכח התמ"א.
- ג. בבקשות שבהן רוחב הדרך הקיימת קטן מרוחב הדרך הנדרש עפ"י האמור בסעיף א', יש להרחיב בפועל את הדרך בתיאום עם אגף דרכים תנועה ונוף לרבות נטיעת עצים בתחום ההרחבה בשטח המגרש הפרטי עפ"י הנחיות היחידה לתכנון נוף. הגדר תוקם מעבר להרחבה שנדרשה על גבול הדרך המתוכננת.
- ד. על שטח ההרחבה שבתחום המגרש הפרטי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. חתימה על שטר זיקת הנאה לטובת הציבור לנושא זה, יהווה תנאי למתן היתר (לפני אישור תחילת עבודות בהתאם לסעיף 32 (א) לחוק התכנון והבניה).

#### 4.8. שטח מגרש לחישוב זכויות בניה:

- א. זכויות הבניה המאושרות יחושבו משטח מגרש עפ"י התכנית התקפה.
- ב. במגרשים בהם רוחב הדרך המאושרת הגובלת במגרש קטן מ-13 מ' וקיימות הרחבות הן מכח תכניות מופקדות או מכח תכניות מתאריות אשר אינן מאפשרות הפקעה מכוחן (או רוחב הנדרש ע"י הועדה המקומית) - חישוב זכויות הבניה המאושרות יהיה כאמור בסעיף א' לעיל ותוך עמידה בתנאים כמפורט בסעיף 4.7 לעיל.

#### 4.9. תחולת הנחיות מרחביות ומדיניות בניה ירוקה ביחס לבקשות מכח תמ"א 38:

ההנחיות המרחביות שאושרו על ידי הועדה המקומית מכח סעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יחולו על כל בקשה להיתר לפי תמ"א 38 כמדיניות. מדיניות בנייה ירוקה תחול על בקשה להיתר לפי תמ"א 38 כמפורט במסמך מדיניות לבניה ירוקה כפי שאושר ע"י הועדה המקומית.

#### 4.10. מבנים בשימוש שאינו למגורים ואשר מצויים במגרש המיועד למגורים על פי התכנית

התקפה:

ניתן להשיב שימוש למגורים בבנין שנבנה בהיתר שלא למגורים ואשר יעוד הקרקע על פי התכנית התקפה הינו למגורים ולאחר מכן להגיש בקשה מכח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש בה מבוקשים תמריצי התמ"א למגורים וזאת בכפוף ל-2 התנאים הבאים:

- א. איכלוס בפועל של הבנין כבנין מגורים
- ב. חוות דעת קונסטרוקטיבית כי במסגרת ההיתר להשבת השימוש למגורים לא היה צורך בחיזוק כל הבנין כולו לפי תקן ישראלי 413.

#### 4.11 מדיניות הקלות:

- א. הקלות כמותיות: הועדה המקומית רשאית לאשר, תוספת שטח של עד 6% בכפוף לאישור הקלה כחוק בתנאים הבאים:
- תוספת השטח שיאושר בהקלה תשמש לרווחת הדירות ובשום מקרה לא להגדלת הצפיפות מעבר לנקבע בטבלה לאזור.
  - הבקשה תעמוד בכל כללי מסמך המדיניות לרבות בתקן החניה.
- ב. הקלות במס' קומות: ניתן להמליץ על תוספת קומות מעבר למס' הקומות שנקבע בטבלה וזאת בהליך של הקלה באזורים בהם הוראה זו נקבעה בטבלה.
- ג. במתחמים שהוגדרו כמתחמי התחדשות עירונית ובאזורים הכוללים מבני שיכונים ("מבני רכבת") ניתן לבחון, תוספת שטח בהקלה וכן, תוספת קומות בהקלה, **בכפוף להתאמתן לתכנון הכולל במתחמים**, או על פי תבחינים שייקבעו לבקשה הספציפית - במטרה לעודד התחדשות. כל זאת בכפוף לפרסום הקלה כחוק.

#### 4.12 מבנים שלא נמצא להם היתר:

- במידה ולא אותר היתר הבניה של המבנה לגביו מבוקשים תמריצי התמ"א, יש להמציא למחלקת מידע במצורף לבקשה לתיק מידע מסמכים וראיות מתוך תיק הבנין התומכות בטענה כי הבנין הוקם בהיתר לפני 1.1.1980. מסמכים אלה יכללו:
- מסמכים המעידים כי המבנה נבנה כדין, יעודו ומס' יח"ד בקומה
  - תצ"א של הבנין שיש בו כדי להעיד על מועד הקמתו של הנכס
  - מסמך חתום ע"י עורך הבקשה המעיד על התאמתו של הבנין לתכניות מכוחן הוקם.
  - יש לצרף צווי הריסה ו/או צווים מינהליים שהוצאו כנגד הבניה ו/או השימוש בנכס ככל שהוצאו.
- יובהר, כי במקום בו ניתן להסיק ממסמכי תיק הבנין כי הבנין נבנה ללא היתר, לא ינתנו לבנין תמריצי תמ"א 38 וכנ"ל, לגבי מבנה המיועד להריסה בתכנית, לא ינתנו תמריצי תמ"א 38 חיזוק או הריסה.

#### 4.13 כתב שיפוי

תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת כתב שיפוי ע"י מבקש הבקשה כלפי הועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שיוגשו עקב תמ"א 38 בהתאם לסעיף 30 בהוראות התמ"א ועפ"י נוסח המצורף כנספח 3 בתמ"א 38.

#### 4.14 הנחיות לענין תחולה, גמישות והוראות מעבר

- א. מסמך המדיניות חל רק על מבנים שנבנו כדין על פי היתר שניתן לפני 1.1.1980.
- ב. מסמך המדיניות לאחר אישורו ע"י מליאת הועדה המקומית, יחליף את מסמך המדיניות המאושר מ-2016.

ג. מסמך המדיניות לאחר אישורו מבטל את החלטות מליאת הועדה המקומית מישיבות: 34 מיום 22.5.18 ו- 35 מיום 3.7.18 (בהן הוחלט על הקפאת בקשות חדשות בשכונת כרמליה/שמבור) והנחיותיו יחולו גם על שכונת כרמליה/שמבור.

ד. הוראות מעבר:

1. בקשות להיתר, שנדונו ואושרו בוועדה מקומית טרם אישור עדכון זה למסמך המדיניות ( לפני 7.7.20) תקבע לגביהם החלטת הועדה.

2. בקשות להיתר, שהוגשו במערכת אך טרם נדונו בוועדה, ייבחנו ויאושרו לפי המדיניות הקודמת מ-2016.

3. בתיקי מידע בתוקף, שטרם נפתחה להם בקשה, ההוראות הן כדלקמן:

א. בתיקי מידע ללא הערה בנושא מחסור בתשתיות:

- בתיקי מידע שטרם הוגשה בהם בקשה להיתר, המציעים הריסה ובניה חדשה - תינתן תקופה של חודשיים מיום אישור מסמך המדיניות החדש להגשת כל האישורים הנדרשים לצורך פתיחת בקשה להיתר – והם יבחנו על פי המדיניות הקודמת מ-2016.

- תיקי מידע שטרם הוגשה בהם בקשה להיתר המציעים חיזוק ותוספת למבנה קיים - ייבחנו לפי המדיניות הקודמת מ-2016.

ב. תיקי מידע עם הערה בנושא מחסור בתשתיות - תיקי מידע בתוקף שטרם הוגשה בהם בקשה להיתר ועומדים ב-2 התנאים הבאים במצטבר במועד אישור מסמך המדיניות בוועדה המקומית (7.7.20):

- התקבל אישור מיסוי מקרקעין על דווח עסקת תמ"א 38

- קיים, לפחות, אחד מהאישורים הנדרשים להגשת הבקשה להיתר

ייבחנו לפי המדיניות הקודמת מ-2016 לענין היקף זכויות הבניה בלבד, כאשר אישור היקף זכויות הבניה עפ"י המדיניות הקודמת יותנה בעמידה בכל יתר הנחיות מסמך המדיניות החדש, כולל צפיפות ומס' יח"ד מקסימלי, גובה, הנחיות לנושא גישה, פיתוח וחניה מתחת למפלס הדרך, איסור חניה במרווח קדמי, הנחיות לנושא עצים, שימור וכד'.

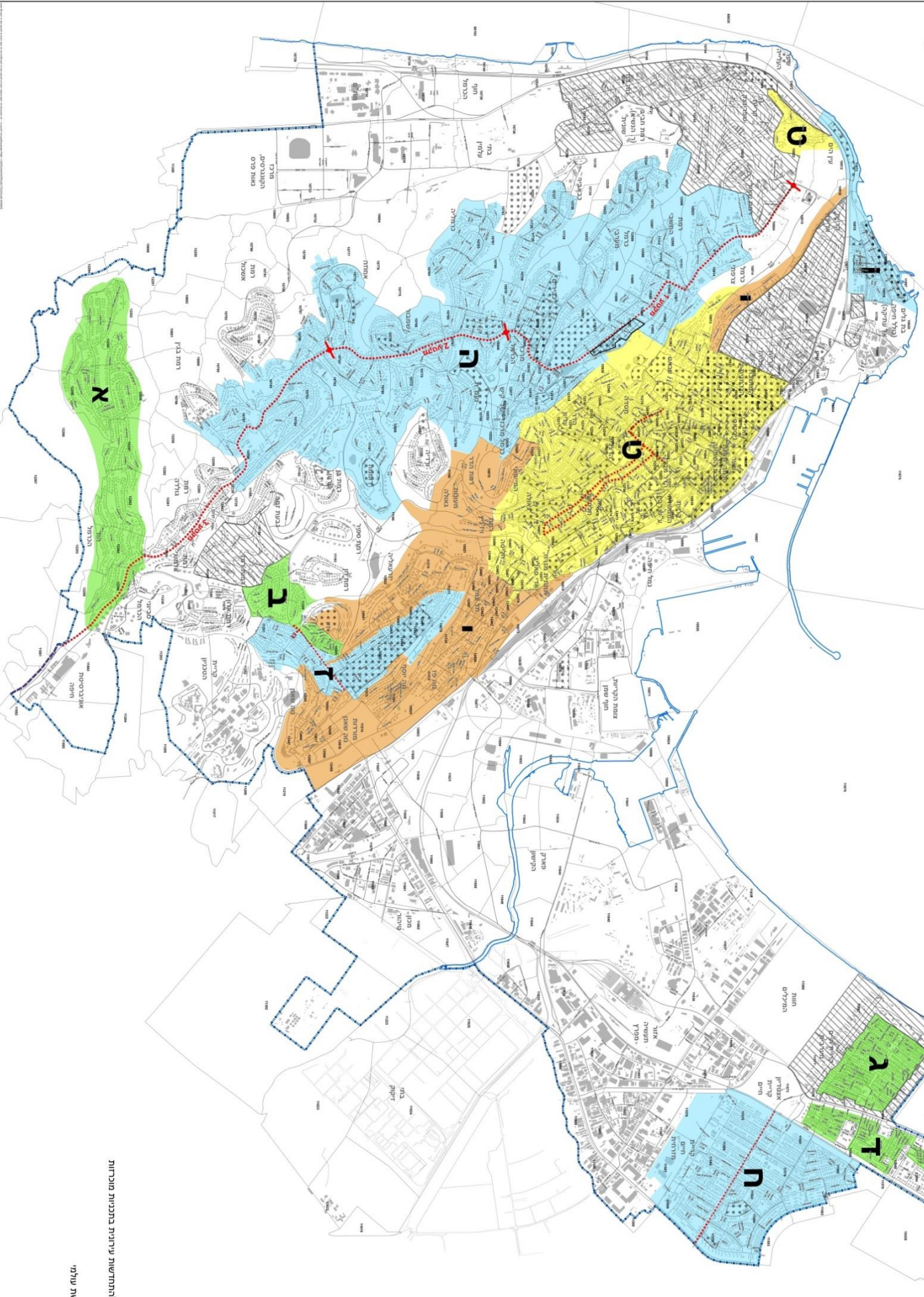
ה. גבולות האזורים המסומנים במפת האזורים, לא ייחשבו מוחלטים וסופיים ביחס למגרשים הנמצאים בסמוך לגבולות האזורים. במגרשים אלה, שיוכס לאזור וזכויות והוראות הבניה, ייבחנו ויתואמו מול צוות מהנדס העיר.

ו. במקרים מיוחדים ומנומקים, יהיה בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה מכללי המדיניות. הנימוקים ישקלו ע"י הועדה המקומית ויפורטו בהחלטה.

ז. במידה ויוחלט שלא להאריך את תוקפה של תמ"א 38 – יפוג תוקפו של מסמך המדיניות בכפוף להוראות מעבר שייקבעו.

ח. במידה ויאושרו תיקונים/שינויים לתמ"א 38 – ייבחן תיקון הוראות מסמך המדיניות בהתייחס לתיקונים/השינויים אשר יאושרו לתמ"א.

# ב. מפת האזורים לימוש תמריצי תמ"א 38



## מקרא:

- 1 אזור
- 2 אזור
- 3 אזור
- 4 אזור

מקטע ציר הרכס

צירים ראשיים

אזורים המוקדמים להחמשת עיריית בת ים מפורזות

מחוזות לשוק

אזור חוף אתר מורשת עולמי

קו גבול שיפוט

המפה הוגהה על ידי המחלקה לשינוי תוכנית  
 מועד התכנון - אפריל 2020 עיר  
 עיריית בת ים  
 מארח: המועצה המקומית בת ים 10.06.2020

<b>אזור 1 – צבוע ירוק במפה</b> <b>מתחמים א', ב', ג', ד'</b>			
<b>הוד הכרמל (דניה), גגות אדומים, קריית חיים מערבית, ק. שמואל</b>			
הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך			
הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<b>(1) בניה נמוכה</b> <b>וצמודת קרקע</b> <b>עפ"י סעיף 3.3</b>	תוספת של עד 25 מ"ר (כולל ממי"ד) לדירות הקיימות לצורך חיזוק המבנים	אין תמריצי תמ"א 38 בבקשות להריסה ובניה מחדש לא יאושרו תוספת יחידות דיור וקומות מכח תמ"א 38 (1)	<b>היקף זכויות הכולל את תמריצי תמ"א 38</b>
	עפ"י הקיים בהיתר ללא תוספת קומות		<b>מס' קומות מקסימלי</b>
	עפ"י הקיים בהיתר ללא תוספת יח"ד		<b>מס' יח"ד מקסימלי</b>
	אין דרישה לתוספת חניה		<b>חניה</b>
במידה ונתרו זכויות בניה מאושרות שלא נוצלו מכח תכניות מפורטות תקפות שחלות במגרש, <b>ניתן לנצל אותן, או את זכויות תמ"א 38 לפי השיעור הגבוה מבין השתיים אך לא ניתן לנצל זכויות בניה מאושרות וזכויות תמ"א 38 במצטבר</b>			
"הגגות האדומים" בונה שאנן: המגרשים הכלולים בתחום התכניות: חפ/831, חפ/778, חפ/825 (איזור ככר בן ארצי, איזור הרחובות פרוג, בן ציון, גנסי, שליג, פירברג, רות הכהן, איזור הגגות האדומים ברמות רמז: הרחובות בורוכוב, שד' הל"ה, דורות, קומוי, חנקין, גורדון			

<b>אזורים המיועדים להתחדשות עירונית – טיוט אפור במפה</b>
ק. חיים מערבית, ק. אליעזר, ק. אליהו, ק. שפרינצק, שכונות החוף (נוה דוד, שער העליה, עין הים בגבול עם דרך ההגנה, מתחמים בשכונת בת גלים (מתחם חיל הים ומתחם העליה השנייה).
קידום הבקשות מכח תמ"א 38 ייבחן בהתאמה לתכניות התחדשות עירונית המקודמות באזורים אלה. על מתחמי התחדשות עירונית עתידיים ככל שיתווספו לרשימה זו, יחולו אותן הוראות.

## אזור 2 – צבוע כחול במפה

מתחמים ה', ו', ז', ח'

### מתחם ה' כרמל - שכונות הכרמל

הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך

הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1</p> <p>(2) קומה טיפוסית מורחבת עפ"י סעיף 2.2</p> <p>(3) שטח מחצית קומה עליונה עפ"י סעיף 2.3</p> <p style="text-align: center;"><b>חתכים 2-2</b></p>	<p>1.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד)</p> <p>+ שטח קונטור ח. המדרגות המשותף (3)</p>	<p><b>אופציה א'</b></p> <p>1.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p> <p><b>אופציה ב'</b></p> <p>במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח הקדמי:</p> <p>2.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמ"א 38</b></p>
<p>(4) תכסית קומה עליונה עפ"י סעיף 1.7</p> <p style="text-align: center;"><b>חתכים 2-2</b></p>	<p>עד 1.5 קומות מעל הקיים הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות</p>	<p><b>אופציה א'</b></p> <p><u>במגרש עולה/שטוח:</u></p> <p>עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר <u>במגרש יורד:</u></p> <p>עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות בחתך (כולל ק. חניון עילי)</p> <p><b>אופציה ב'</b></p> <p>בפרוייקט הכולל הקמת חניון מקורה שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח הקדמי:</p> <p><u>במגרש עולה/שטוח:</u></p> <p>עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר (תוספת קומה) <u>במגרש יורד:</u></p> <p>עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 7 קומות עיקריות בחתך + ק. חניון עילי (כפוף להליך הקלה)</p> <p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p>(5) קווי בנין עפ"י סעיף 1.5</p> <p>(6) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4</p> <p>(7) קווי בנין עפ"י סעיף 2.5</p> <p style="text-align: center;"><b>חתכים 9-9</b></p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (7) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים במרווח קדמי תושאר רצועה של 2 מ' על קרקע טבעית לגינון ועצים (6)</p>	<p>לקומות מגורים עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (5) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>לחניון מתחת למפלס הרחוב לאורך כל חזית הבנין:</p> <p>קדמי: 2 מ' (ישמש לרצועת גינון על קרקע טבעית לגינון ועצים)</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים (6)</p>	<p><b>מרווחים</b></p>

<p>(8) מגרשים משופעים גובלים בואדי עפ"י סעיף 1.10</p>	<p><u>במגרש יורד הגובל בואדי</u>, יישמר מרווח אחורי של 6.5 מ' לפחות. במגרש ששטחו 1.5 ד' ומעלה יישמר מרחק של 10 מ' לכיוון הוואדי (8)</p>		
<p>(9) <u>אופן חישוב מס' יח"ד</u> עפ"י סעיף 1.2</p> <p>(10) <u>אופן חישוב מס' יח"ד</u> עפ"י סעיף 2.4</p> <p>(11) <u>חובת בניית דירות קטנות</u> עפ"י סעיף 1.9</p>	<p>בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית תותר תוספת דירה בק. עמודים קיימת בכפוף למתן פתרון חניה עבור כל הדירות החדשות (10)</p>	<p>שטח עיקרי מחולק ל-85 מ"ר ומקסימום 15 יח"ד/ד - הנמוך מביניהם (9)</p> <p>בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד) (11)</p> <p>במגרש מעל 1.5 ד' – חובה לבנות 2 יח"ד קטנות</p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>
<p>(12) <u>תקן חניה</u> עפ"י סעיף 1.8</p> <p>(13) <u>תקן חניה</u> עפ"י סעיף 2.6</p> <p>(14) <u>גישה וחניה</u> עפ"י סעיף 4.5</p>	<p>1.3-1.5 חניה לכל דירה חדשה (13)</p>	<p>תקן חניה: 1.3-1.5 מקומות חניה לכל דירה (12)</p> <p>לא תותר חניה עילית במרווח קדמי הניצפת מהרחוב (14)</p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>(15) <u>שימור מבנים ומתחמים</u> עפ"י סעיף 4.6</p>	<p>היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיוגש ובהתיעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור</p>	<p>לא יותר מסלול הריסה במבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור.</p>	<p><b>שימור (15)</b></p>

### מתחם ה' כרמל - מתחמי שימור

פרוייקט במתחם לשימור כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור

### מתחם כרמל ותיק, מתחם היינה, שד' הנדיב, תל מאנה, שמבור, אזור החייץ אתר מורשת עולמית כמוגדר בחפ/2000

**ראה נספחים – גבולות מתחמי שימור**

הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך

הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) <u>סל הזכויות וקומות מורחבות</u> עפ"י סעיף 1.1</p> <p>(2) <u>קומה טיפוסית מורחבת</u> עפ"י סעיף 2.2</p> <p>(3) <u>שטח מחצית קומה עליונה</u> עפ"י סעיף 2.3</p> <p><b>חתכים 8-8</b></p>	<p>1.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד)</p> <p>+ שטח קונטור ח. המדרגות המשותף (3)</p>	<p>עד 1.5 קומות מורחבות (1)</p> <p>+ 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמ"א 38</b></p>
<p>(4) <u>תכנית קומה עליונה</u> עפ"י סעיף 1.7</p> <p><b>חתכים 8-8</b></p>	<p>עד 1.5 קומות מעל הקיים הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות</p>	<p><u>אופציה א' בלבד</u> <u>במגרש עולה/שטוח:</u> עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר במגרש יורד: עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות בחתך (כולל ק. חניון עילי) שאינו נצפה מהרחוב</p> <p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p>באזור החייץ, אתר מורשת עולמית מס' קומות מקסימלי יהיה עד 5 קומות.</p>			

	יחולו כל ההוראות לתוספת למבנה קיים כמו במתחם ה' שכונות הכרמל	יחולו כל ההוראות להריסה ובניה חדשה כמו במתחם ה' שכונות הכרמל	<b>מרווחים</b> <b>מס' יח"ד</b> <b>מקסימלי</b>
(5) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8 (6) תקן חניה עפ"י סעיף 2.6 (7) אזורים עם ערכים מיוחדים עפ"י סעיף 3.1 (8) פיתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4 (9) גישה וחניה ראה סעיף 4.5	1.3-1.5 מקומות חניה לכל דירה חדשה (6)	תקן חניה: 1.3-1.5 מקום חניה לכל דירה (5). במתחם כרמל ותיק, מתחם היינה, שדי הנדיב – 1 חניה לכל דירה	<b>חניה ועצים</b>
(10) שימור מבנים ומתחמים עפ"י סעיף 4.6	היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיגוש ובהתייעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור	לא יותר מסלול הריסה במבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור.	<b>שימור (10)</b>
<b>מתחם ה' כרמל – מקטעי ציר הרכס (לפי מפת האזורים) ומוקדים לאורכו</b>			
<b>מקטע 1,3 - רחוב טשרניחובסקי, שד' הנשיא עד צומת מוריה/פינת וולפסון, חורב ממס' 11 ומעלה, שד' אבא חושי</b>			
הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך			
<b>הערות</b>	<b>תוספת למבנה קיים</b>	<b>הריסה ובניה מחדש</b>	
(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1  (2) קומה טיפוסית מורחבת עפ"י סעיף 2.2  (3) שטח מחצית קומה עליונה עפ"י סעיף 2.3  <b>חתכים 1-1 א</b>	2.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד) + שטח ח. המדרגות המשותף (3)	<b>אופציה א'</b> מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות מורחבות (1) בכפוף להקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה עילית במרווח הקדמי: + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה + תוספת 6% (כפוף להליך הקלה)  <b>במצב של פתרון חניה במפלס הדרך:</b> לא תותר חניה במרווח קדמי והניצפת מהרחוב היקף הזכויות המגיע בתמריצי התמ"א יצומצם בקומה אחת ביחס לסל הזכויות	<b>היקף זכויות הכולל את תמריצי תמ"א 38</b>

<p>(4) תכסית קומה עליונה עפ"י סעיף 1.7</p> <p><b>חתכים 1-1 א</b></p>	<p>עד 2.5 קומות מעל הקיים. הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות</p>	<p><b>אופציה א'</b> <u>במגרש עולה/יורד/ שטוח:</u> מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות עיקריות מעל המאושר <u>במגרש יורד:</u> מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 7 קומות עיקריות בחתך + ק. חניון עילי (כפוף להליך הקלה)</p> <p><b>במצב של פתרון חניה במפלס הדרך מקורה או פתוחה למגרש עולה או יורד:</b> מס' הקומות המגיע בתמריצי התמ"א יופחת בקומה אחת בהתייחס לסל הזכויות.</p> <p>תישמר נסיגה בקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p>(5) קווי בנין עפ"י סעיף 1.5 (6) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4 (7) קווי בנין עפ"י סעיף 2.5</p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (7) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>במרווח קדמי תושאר רצועה של 2 מ' על קרקע טבעית לגינן ועצים (6)</p>	<p>לקומות מגורים עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (5) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>לחניון מתחת למפלס הרחוב: קדמי: 2 מ' (ישמש לרצועת גינן על קרקע טבעית לגינן ועצים)</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים (6)</p>	<p><b>מרווחים</b></p>
<p>(8) מגרשים משופעים גובלים בואדי עפ"י סעיף 1.10</p>	<p><u>במגרש יורד הגובל בואדי</u> יישמר מרווח אחורי של 6.5 מ' לפחות. במגרש ששטחו 1.5 ד' ומעלה יישמר מרחק של 10 מ' לכיוון הוואדי (8)</p>		
<p>(10) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 2.4 (11) חובת בניית דירות קטנות עפ"י סעיף 1.9</p>	<p>בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית תותר תוספת דירה בק. עמודים קיימת בכפוף למתן פתרון חניה עבור כל הדירות החדשות (10)</p>	<p>שטח עיקרי מחולק ל- 80 מ"ר בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד) (11) במגרש מעל 1.5 ד' – חובה לבנות 2 יח"ד קטנות</p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>
<p>(12) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8 (13) תקן חניה עפ"י סעיף 2.6 (14) גישה וחניה עפ"י סעיף 4.5</p>	<p>תקן חניה: 1.3-1.5 מקומות חניה לכל דירה חדשה (13)</p>	<p>תקן חניה: 1 חניה לכל דירה (12) לא תותר חניה עילית במרווח קדמי הניצפת מהרחוב (14)</p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>(15) שימור מבנים ומתחמים עפ"י סעיף 4.6</p>	<p>היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיוגש ובהתייעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור</p>	<p>לא יותר מסלול הריסה במבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור.</p> <p><b>באיזור החייץ, אתר מורשת עולמי כמוגדר בחפ/2000 - ראה טבלת מתחמי שימור לעיל.</b></p>	<p><b>שימור (15)</b></p>
<p><b>מתחם ה' כרמל - מרכז הכרמל</b></p>			
<p>באזור מרכז הכרמל הכלול בתכנית חפ/578 לא יותרו בקשות מכח תמ"א 38 עד להכנת תכנית בראייה כוללת (עפ"י סעיף 3.8.2)</p>			
<p><b>מתחם ה' כרמל - אזור מגורים מסחר ותיירות עפ"י חפ/2000</b></p>			
<p>במגרשים לאורך ציר הרכס, המסומנים כאזור מגורים מסחר ותיירות לפי חפ/2000 – קידום הבקשות מותנה בתיאום מוקדם למתווה הבקשה טרם הגשתה (עפ"י סעיף 3.8.2)</p>			

מקטע 2 (לפי מפת האזורים): שד' מוריה, חורב עד מס' 10 (כולל) – רחוב עירוני מיוחד			
הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך			
הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1</p> <p>(3) רחוב עירוני מיוחד עפ"י סעיף 3.8</p> <p><b>התכים 1-1 ב, ג</b></p>	<p>לא יותרו בקשות לתוספת לבנין קיים למעט במבנים בעלי ערכי שימור בהם יותרו בקשות לתוספת לבנין קיים בכפוף לסעיף מס' 4.6</p>	<p>מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות <b>קומות מורחבות (1)</b> בכפוף <b>לחובת</b> הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח הקדמי:  + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה + הקלות בשטח בניה בכפוף לתנאים. <b>רחוב עירוני מיוחד (3)</b></p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמ"א 38</b></p>
<p>(3) רחוב עירוני מיוחד עפ"י סעיף 3.8</p>		<p>חזית ק. הקרקע כלפי הרחוב תהיה מסחרית. לא יותרו מגורים בחזית כלפי הרחוב. (כפוף להכנת תב"ע). <b>רחוב עירוני מיוחד (3)</b></p>	<p><b>שימוש מסחרי בקרקע</b></p>
<p>(3) רחוב עירוני מיוחד עפ"י סעיף 3.8</p> <p>(4) תכנית קומה עליונה עפ"י סעיף 1.7</p> <p><b>התכים 1-1 ב, ג</b></p>		<p><b>במגרש עלה/שטוח:</b>  עד 3.5 קומות עיקריות מעל המאושר + הקלות בכפוף לתנאים. <b>רחוב עירוני מיוחד (3)</b></p> <p><b>במגרש יורד:</b>  עד 3.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 8 קומות עיקריות בחתך + ק. חניון עילי (כפוף להליך הקלה) תישמר נסיגה בקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות <b>(4)</b></p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p>(5) קווי בנין עפ"י סעיף 1.5</p> <p>(3) רחוב עירוני מיוחד עפ"י סעיף 3.8</p> <p>(6) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4</p>	<p>היקפי הבניה במבנים בעלי ערכי שימור ייבחנו ויאושרו בהיבט השימור בהתאם לערכי השימור - כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור.</p>	<p>לקומות מגורים עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות <b>(5)</b> בכפוף לשמירה על עצים בוגרים מעבר ל-7 ק' המרווח הצידדי כלפי מגרשי בניה גובלים לא יפחת מ-5 מ' <b>(3)</b></p> <p>לחניון מתחת למפלס הרחוב: קדמי: 2 מ' (ישמש לרצועת גינון על קרקע טבעית לגינון ועצים)</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים <b>(6)</b></p>	<p><b>מרווחים</b></p>
<p>(7) מגרשים משופעים גובלים בואדי עפ"י סעיף 1.10</p> <p><b>התכים 9-9</b></p>		<p><b>במגרש יורד הגובל בואדי</b>, יישמר מרווח אחורי של 6.5 מ' לפחות. במגרש ששטחו 1.5 ד' ומעלה יישמר מרחק של לפחות 10 מ' לכיוון הוואדי <b>(7)</b></p>	
<p>(8) חובת בנית דירות קטנות עפ"י סעיף 1.9</p>		<p>שטח עיקרי מחולק ל-80 מ"ר בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד). במגרש מעל 1.5 ד' – חובה לבנות 2 יח"ד קטנות <b>(8)</b></p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>
<p>(9) תקן חניה לפי סעיף 1.8</p>		<p>תקן חניה: 1 חניה לכל דירה <b>(9)</b> <b>חובה</b> שהחניון יהיה כולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה מרווח הקדמי</p>	<p><b>חניה</b></p>

## מתחם ו' - בת גלים

הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך

הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1</p> <p>(2) קומה טיפוסית מורחבת עפ"י סעיף 2.2</p> <p>(3) שטח מחצית קומה עליונה עפ"י סעיף 2.3</p> <p style="text-align: center;"><b>חתכים 3-3</b></p>	<p>1.5 קומות מעל <b>קומה טיפוסית מורחבת (2)</b> הכוללת עד 25 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד) + שטח ח. המדרגות המשותף (3)</p>	<p><b>אופציה א'</b> 1.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p> <p><b>אופציה ב'</b> במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי : 2.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמריצי תמ"א 38</b></p>
<p><b>חתכים 3-3</b></p>	<p>עד 1.5 קומות מעל הקיים הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות</p>	<p><b>אופציה א'</b> עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר</p> <p><b>אופציה ב'</b> בפרוייקט הכולל הקמת חניון מקורה שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה עילית במרווח הקדמי : עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר (תוספת קומה) עד מקסימום 6.5 קומות</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
		<p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	
<p>(5) קווי בנין עפ"י סעיף 1.5</p> <p>(6) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4</p> <p>(7) קווי בנין עפ"י סעיף 2.5</p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (7) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים במרווח קדמי תושאר רצועה של 2 מ' על קרקע טבעית לגינון ועצים (6)</p>	<p>לקומות עיקריות עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (5) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>לחניון מתחת למפלס הרחוב : קדמי : 2 מ' (ישמש לרצועת גינון על קרקע טבעית לגינון ועצים)</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים (6)</p>	<p><b>מרווחים</b></p>
<p>(8) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 1.2</p> <p>(9) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 2.4</p> <p>(10) חובת בניית דירות קטנות עפ"י סעיף 1.9</p>	<p>בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית תותר תוספת דירה בק. עמודים קיימת בכפוף למתן פתרון חניה עבור כל הדירות החדשות (9)</p>	<p>שטח עיקרי מחולק ל-85 מ"ר ומקסימום 15 יח"ד/ד - הנמוך מביניהם (8)</p> <p>בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד) במגרש מעל 1.5 ד' - חובה לבנות 2 יח"ד קטנות (10)</p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>
<p>(11) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8</p> <p>(12) תקן חניה עפ"י סעיף 2.6</p> <p>(13) גישה וחניה עפ"י סעיף 4.5</p>	<p>1.3-1.5 מקומות חניה לכל דירה חדשה (12)</p>	<p>תקן חניה : 1.3-1.5 מקומות חניה לכל דירה (11)</p> <p>לא תותר חניה עילית הניצפת מהרחוב (13)</p>	<p><b>חניה</b></p>

<p><b>שימור (14)</b> ומתחמים (לפי סעיף 4.6)</p>	<p>היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיוגש ובהתייעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור</p>	<p>לא יותר מסלול הריסה במבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור</p>	<p><b>שימור (14)</b></p>
<p><b>מתחם ו' בת גלים - מתחמי שימור</b></p>			
<p>פרוייקט במתחם לשימור כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך</p>			
<p><b>הערות</b></p>	<p><b>תוספת למבנה קיים</b></p>	<p><b>הריסה ובניה מחדש</b></p>	
<p><b>רציף מרגולין, רציף רוזנפלד</b></p>			
<p><b>ראה נספחים – גבולות מתחמי שימור</b></p>			
<p><b>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות</b> עפ"י סעיף 1.1 <b>(2) קומה טיפוסית מורחבת</b> עפ"י סעיף 2.2 <b>(3) שטח מחצית קומה עליונה</b> עפ"י סעיף 2.3 <b>התכים 7-7</b></p>	<p><b>1.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) + שטח ח. המדרגות המשותף (3)</b></p>	<p><b>אופציה א' 1.5 קומות מורחבות (1)</b> + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה <b>אופציה ב'</b> במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, ללא חניה במרווח הקדמי ושימוש מסחרי בק. קרקע: <b>2.5 קומות מורחבות (1)</b> + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמ"א 38</b></p>
<p><b>(4) מתחמי שימור בת גלים</b> ראה סעיף 3.1</p>		<p>חזית ק. הקרקע כלפי הרחוב תהיה מסחרית. לא יותרו מגורים/חניה בחזית כלפי הרחוב <b>(4)</b></p>	<p><b>שימוש מסחרי בק. קרקע</b></p>
<p><b>התכים 7-7</b></p>	<p>עד 1.5 קומות מעל הקיים. הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות</p>	<p><b>אופציה א' במגרש עולה/שטוח:</b> עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר <b>אופציה ב'</b> בפרוייקט הכולל הקמת חניון מקורה שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח קדמי עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר (תוספת קומה) – עד מקסי' 6.5 קומות תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות <b>(5)</b></p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p><b>(6) קווי בנין</b> עפ"י סעיף 1.5 <b>(7) פתוח ועצים</b> עפ"י סעיף 4.4 <b>(8) קווי בנין</b> עפ"י סעיף 2.5</p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות <b>(8)</b> בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p>	<p>לקומות עיקריות עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות <b>(6)</b> בכפוף לשמירה על עצים בוגרים לחניון מתחת למפלס הרחוב: קדמי: 2 מ' שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים <b>(7)</b></p>	<p><b>מרווחים</b></p>
<p><b>(9) אופן חישוב מס' יח"ד</b> עפ"י סעיף 1.2 <b>(10) אופן חישוב מס' יח"ד</b> עפ"י סעיף 2.4 <b>(11) חובת בנית דירות קטנות</b> עפ"י סעיף 1.9</p>	<p>בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית תותר התקנת שימוש עיקרי למסחר בק. עמודים קיימת כלפי הטיילת (בנוסף ל-1.5 ק' שנקבע לעיל) <b>(10)</b></p>	<p>שטח עיקרי מחולק ל-75 מ"ר ומקסימום 15 יח"ד/ד - הנמוך מביניהם <b>(9)</b> בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד). במגרש מעל 1.5 ד' – חובה לבנות 2 יח"ד קטנות <b>(11)</b></p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>

<p><b>(12) תקן חניה</b>  <b>עפ"י סעיף 1.8</b>  <b>(13) תקן חניה</b>  <b>עפ"י סעיף 2.6</b>  <b>(14) גישה וחניה</b>  <b>עפ"י סעיף 4.5</b></p>	<p>תקן חניה - 1 מקום חניה <u>לכל דירה</u>  <b>חדשה (13)</b></p>	<p>תקן חניה : 1 מקום חניה <u>לכל דירה</u>  <b>(12)</b>  לא תותר חניה עילית הניצפת מהרחוב  <b>(14)</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p><b>(15) שימור מבנים</b>  <b>ומתחמים</b>  <b>(לפי סעיף 5)</b></p>	<p>היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיוגש ובהתייעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור</p>		<p><b>שימור</b>  <b>(15)</b></p>
<p>היקף הזכויות במבנים לשימור ייקבע לאחר דיון והחלטת ועדת שימור.</p>			
<p><b>יוברט המפרי (ראה סעיף 3.1)</b></p>			
<p><b>הריסה ובניה מחדש</b> : לא יותרו בקשות להריסה ובניה מחדש  <b>תוספת לבנין קיים</b> : תותר תוספת קומה אחת בלבד מעל הקיים. סה"כ מס' קומות מקסימלי : 5 קומות.  הוראות לענין מרווחים, מס' יח"ד מקסימלי, חניה, שימור – יהיו בדומה להוראות לרציף מרגולין ורציף רוזנפלד לעיל.</p>			

<p><b>מתחם ז' - נוה שאנן, מתחם ח' - ק. חיים מזרחית</b></p>			
<p>הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך</p>			
<p><b>הערות</b></p>	<p><b>תוספת למבנה קיים</b></p>	<p><b>הריסה ובניה מחדש</b></p>	
<p><b>(1) סל הזכויות</b>  <b>וקומות מורחבות</b>  <b>עפ"י סעיף 1.1</b></p> <p><b>(2) קומה טיפוסית מורחבת</b>  <b>עפ"י סעיף 2.2</b></p> <p><b>חתכים 4-4</b></p>	<p><b>2</b> קומות מעל  <b>קומה טיפוסית מורחבת (2)</b>  הכוללת עד 25 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד)</p>	<p><b>אופציה א'</b>  <b>2 קומות מורחבות (1)</b>  + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה  <b>אופציה ב'</b>  במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח הקדמי :  <b>3 קומות מורחבות (1)</b>  + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמריצי תמ"א 38</b></p>
<p><b>חתכים 4-4</b></p> <p><b>(3) תכסית קומה עליונה</b>  <b>עפ"י סעיף 1.7</b></p>	<p>עד 2 קומות מעל הקיים.</p>	<p><b>אופציה א'</b>  עד 2 קומות עיקריות מעל המאושר  <b>אופציה ב'</b>  במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה עילית במרווח הקדמי :  עד 3 קומות עיקריות מעל המאושר  תישמר נסיגה של הקומה העליונה  כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות <b>(3)</b></p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p><b>(4) קווי בנין</b>  <b>עפ"י סעיף 1.5</b>  <b>(5) פתוח ועצים</b>  <b>עפ"י סעיף 4.4</b>  <b>(6) קווי בנין</b>  <b>עפ"י סעיף 2.5</b></p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות <b>(6)</b>  בכפוף לשמירה על עצים בוגרים  שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים במרווח קדמי תושאר רצועה של 2 מ' על קרקע טבעית לגינון ועצים <b>(5)</b></p>	<p>לקומות עיקריות עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות <b>(4)</b>  בכפוף לשמירה על עצים בוגרים  לחניון מתחת למפלס הרחוב :  קדמי : 2 מ' (ישמש לרצועת גינון על קרקע טבעית לגינון ועצים)  שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים <b>(5)</b></p>	<p><b>מרווחים</b></p>

<p>(7) <b>אופן חישוב מס' יח"ד</b>  עפ"י סעיף 1.2  (8) <b>אופן חישוב מס' יח"ד</b>  עפ"י סעיף 2.4  (9) <b>חובת בניית דירות קטנות</b> - עפ"י סעיף 1.9</p>	<p>בקומות החדשות - עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית תותר תוספת דירה בק. עמודים קיימת בכפוף למתן פתרון חניה עבור כל הדירות החדשות. (8)</p>	<p>שטח עיקרי מחולק ל-85 מ"ר ומקסימום 15 יח"ד/ד - הנמוך מביניהם (7) בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד). במגרש מעל 1.5 ד' - חובה לבנות 2 יח"ד קטנות (9)</p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>
<p>(10) <b>תקן חניה</b>  עפ"י סעיף 1.8  (11) <b>תקן חניה</b>  עפ"י סעיף 2.6  (12) <b>גישה וחניה</b>  עפ"י סעיף 4.5</p>	<p>תקן חניה: 1.3-1.5 מקומות חניה לכל <u>דירה חדשה</u> (11)</p>	<p>תקן חניה: 1 מקום חניה לכל דירה (10)  לא תותר חניה הניצפת מהרחוב (12)</p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>(13) <b>שימור מבנים ומתחמים</b>  לפי סעיף</p>	<p>היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיוגש ובהתייעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור</p>	<p>לא יותר מסלול הריסה במבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור</p>	<p><b>שימור (13)</b></p>

**רחוב הגליל, רחוב התיכון**

על בקשות ברחובות אלה, יחולו ההוראות לעיל, בהתייחס להנחיות השימור ובכפוף לסעיף 5

**רחוב טרומפלדור, שדרות אח"י אילת – רחוב עירוני מיוחד**

הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות בגוף המסמך

הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) <b>קומות מורחבות</b>  עפ"י סעיף</p> <p><b>חתיכים 1-1 ב,ג</b></p>	<p>לא יותרו בקשות לתוספת לבנין קיים למעט במבנים בעלי ערכי שימור בהם יותרו בקשות לתוספת לבנין קיים. היקפי הבניה במבנים בעלי ערכי שימור כאמור, ייבחנו ויאושרו בהיבט השימור בהתאם לערכי השימור - כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור) בכפוף לסעיף 4.6 - שימור מבנים ומתחמים</p>	<p>מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות <b>קומות מורחבות (1)</b> בכפוף <b>לחובת</b> הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח הקדמי:  + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה + הקלות בכפוף לתנאים. (3)</p> <p><b>בהתאם לתכנית חפ/2000:</b>  ברחוב טרומפלדור בשטח המסומן כ- "הנחיות מיוחדות בככר זיו" וברחוב אח"י אילת באיזור המסומן כ- "מוקד עירוני/שכונתי ניתן לאשר, תוספת זכויות וקומות מעבר לאמור לעיל, בהליך הקלה (3)</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמריצי תמ"א 38</b></p>
<p>(3) <b>רחוב עירוני מיוחד</b>  עפ"י סעיף 3.8</p>	<p>ברחוב טרומפלדור בקטע שבין חנייתה והגליל - ניתן לאשר בקשות לתוספת לבנין קיים.</p>	<p>חזית ק. הקרקע כלפי הרחוב תהיה מסחרית. לא יותרו מגורים בחזית כלפי הרחוב. (כפוף להכנת תב"ע).</p>	<p><b>שימוש מסחרי בקרקע</b></p>
<p>(4) <b>תכנית קומה עליונה</b>  עפ"י סעיף 1.7</p>	<p>היקף הזכויות והוראות הבניה בבקשות אלה יהיה בדומה להיקף הזכויות והוראות הבניה שנקבעו בבקשות לתוספת לבנין קיים במתחם ז' – נוה שאנן לעיל ובכפוף לסעיף 3.8.1</p>	<p>עד 3.5 קומות עיקריות מעל המאושר (אפשרות לתוספת קומות בהליך הקלה) <b>רחוב עירוני מיוחד (3)</b></p> <p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p>(5) <b>קווי בנין</b>  עפ"י סעיף 1.5</p>		<p>לקומות עיקריות עפ"י קווי בנין מאושרים (5) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>מעבר ל-7 ק' המרווח הצידי כלפי מגרשי בניה גובלים לא יפחת מ-5 מ'</p>	<p><b>מרווחים</b></p>

<p>(6) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4</p>		<p>לחניון מתחת למפלס הרחוב: קדמי: 2 מ' שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים (6)</p>	
<p>(7) חובת בניית דירות קטנות עפ"י סעיף 1.9</p>		<p>שטח עיקרי מחולק ל-80 מ"ר בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד). במגרש מעל 1.5 ד' – חובה לבנות 2 יח"ד קטנות (7)</p>	<p><b>צפיפות</b></p>
<p>(8) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8</p>		<p>תקן חניה: 1 מקום חניה לכל דירה (8)</p> <p><b>חובה</b> שהחניון יהיה כולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי</p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>(9) שימור מבנים ומתחמים לפי סעיף 4.6</p>	<p>היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיוגש ובהתייעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור</p>	<p>לא יותר מסלול הריסה במבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור</p>	<p><b>שימור (9)</b></p>

## אזור 3 – צבוע צהוב במפה

### מתחם ט' – הדר הכרמל, עיר תחתית, אזור עירוני מעורב (מע"ר)

הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות הנוספות בגוף המסמך.

הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1</p> <p>(2) קומה טיפוסית מורחבת עפ"י סעיף 2.2</p> <p>(3) שטח מחצית קומה עליונה עפ"י סעיף 2.3</p> <p><b>חתכים 5-5</b></p>	<p>1.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) + שטח ח. המדרגות המשותף (3)</p>	<p><b>הדר הכרמל, עיר תחתית</b> <b>אופציה א'</b> 1.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p> <p><b>אופציה ב'</b> במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי: 2.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמ"צי תמ"א 38</b></p>

	<p><b>באזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000 (למעט בתחום "תכנית הולדיי" e51 וחפ/55):</b>  2.5 קומות מעל <b>קומה טיפוסית מורחבת (2)</b> הכוללת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד)  + שטח ח. המדרגות המשותף (3)</p>	<p><b>באזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000 (למעט בתחום "תכנית הולדיי" e51 וחפ/55):</b>  מלוא הזכויות ועד עד 3.5 <b>קומות מורחבות (1)</b> בכפוף להקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי:  + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר  + זכויות מאושרות  + ממ"ד לכל דירה  + הקלות</p>	
<p><b>באזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000 - בתחום "תכנית הולדיי" e51 ובתחום תכנית חפ/55 - לא יאושרו בקשות מכח תמ"א 38 - עפ"י סעיף 3.5</b></p>			
<p><b>רחוב עירוני מיוחד (הרצל, החלוץ, הנביאים, הרצליה, שבתאי לוי, גאולה) – ראה בהמשך</b></p>			
<p>(4) מע"ר  עפ"י סעיף 3.8.3</p>		<p>באזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000 – ברחובות מסחריים באופיים במגרשים בהם יש חזית מסחרית מאושרת לא יותרו מגורים בקומת הקרקע והיא תכלול שימושים עסקיים (4)</p>	<p><b>שימוש מסחרי בקרקע</b></p>
<p><b>חתכים 5-5</b></p> <p>(5) תכנית קומה עליונה  עפ"י סעיף 1.7</p>	<p>עד 1.5 קומות מעל הקיים. הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות.</p>	<p><b>הדר הכרמל, עיר תחתית אופציה א'</b>  <b>במגרש שטוח/עולה:</b>  עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר  <b>במגרש יורד:</b>  עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 5 קומות מגורים בחדן (כולל ק. חניון מתחת לרחוב מעל קרקע טבעית</p> <p><b>אופציה ב'</b>  במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי:  <b>במגרש שטוח/עולה:</b>  עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר  <b>במגרש יורד:</b>  עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות עיקריות בחדן + ק. חניון עילי (כפוף להליך הקלה)</p> <p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (5)</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>

	<p><b>באזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000:</b> עד 3.5 קומות מעל המאושר בכפוף לכך שהחניון יהיה כולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי.</p> <p>מס' הקומות לא יעלה על הקבוע בחפ/2000.</p> <p>במידה וחלה על המגרש תכנית תקפה הקובעת מס' קומות גדול יותר- מס' הקומות המקסימלי ייקבע בהתייחס למס' הקומות המאושר.</p>	<p><b>באזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000:</b> עד 2.5 קומות מעל הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות.</p>	
<p><b>מרווחים</b></p>	<p>לקומות עיקריות עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (6) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>לחניון מתחת למפלס הרחוב: קדמי: 2 מ' (ישמש לרצועת גינון על קרקע טבעית לגינון ועצים) שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים (7) על קרקע טבעית לגינון ועצים</p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (8) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים במרווח קדמי תושאר רצועה של 2 מ' על קרקע טבעית לגינון ועצים (7)</p>	<p>(6) קווי בנין עפ"י סעיף 1.5</p> <p>(7) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4</p> <p>(8) קווי בנין עפ"י סעיף 2.5</p>
<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>	<p><b>הדר הכרמל,</b> שטח עיקרי מחולק ל-70 מ"ר ומקסימום 18 יח"ד/ד (הנמוך מביניהם)</p> <p><b>אזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000</b> שטח עיקרי מחולק ל-70 מ"ר</p>	<p>בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית (9)</p>	<p>(9) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 1.2</p>
<p><b>חניה</b></p>	<p>תקן חניה: 1 מקום חניה לכל דירה (10)</p> <p>באזור עירוני מעורב (מע"ר) לפי חפ/2000 החניון יהיה כולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח הקדמי</p>	<p>תקן חניה: 1 מקום חניה לכל דירה <u>חדשה</u> (11)</p>	<p>(10) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8</p> <p>(11) תקן חניה עפ"י סעיף 2.6</p>
<p><b>שימור (12)</b></p>	<p>לא יותר מסלול הריסה במבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור</p>	<p>היקף תוספת הזכויות במבנה לשימור תיבחן בהתייחס לסקר שימור שיוגש ובהתייעצות עם המחלקה לשימור והחלטת ועדת השימור</p>	<p>(12) שימור מבנים ומתחמים (לפי סעיף 4.6)</p>
	<p>היקף הזכויות במבנים לשימור ייקבע לאחר דיון והחלטת ועדת שימור.</p>		

**מתחם ט' רחוב עירוני מיוחד : הרצל, החלוץ, הנביאים, הרצליה, שבתאי לוי, גאולה**

הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות הנוספות בגוף המסמך.

הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1</p> <p>(2) קומה טיפוסית מורחבת מורחבת עפ"י סעיף 2.2</p> <p><b>חתכים 6-6</b></p>	<p>2 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד)</p>	<p><b>אופציה א'</b></p> <p>1.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p> <p><b>אופציה ב'</b></p> <p>במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי : 2.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמ"א 38</b></p>
<p>(3) רחוב עירוני מיוחד עפ"י סעיף 3.8</p>		<p>חזית ק. הקרקע כלפי הרחוב תהיה מסחרית. לא יותרו מגורים בחזית כלפי הרחוב. (באם אין חזית מסחרית מאושרת - כפוף להכנת תב"ע).</p> <p><b>רחוב עירוני מיוחד (3)</b></p>	<p><b>שימוש מסחרי בקרקע</b></p>
<p><b>חתכים 5-5</b></p> <p>(4) תכנית קומה עליונה עפ"י סעיף 1.7</p>	<p>עד 2 קומות מעל הקיים.</p>	<p><b>אופציה א'</b></p> <p><u>במגרש שטוח/עולה :</u> עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר <u>במגרש יורד :</u> עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות בחדך (כולל ק. חניון עילי)</p> <p><b>אופציה ב'</b></p> <p>במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי : <u>במגרש שטוח/עולה :</u> עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר <u>במגרש יורד :</u> עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות עיקריות בחדך + ק. חניון עילי (כפוף להליך הקלה)</p> <p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p>(5) קווי בנין עפ"י סעיף 1.5</p> <p>(6) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4</p> <p>(7) קווי בנין עפ"י סעיף 2.5</p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (7) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים במרווח קדמי תושאר רצועה של 2 מ' על קרקע טבעית לגינון ועצים (6)</p>	<p>לקומות עיקריות עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (5) לחניון מתחת למפלס הרחוב : קדמי : 2 מ' (ישמש לרצועת גינון על קרקע טבעית לגינון ועצים)</p> <p>שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים (6)</p>	<p><b>מרווחים</b></p>
<p>(8) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 2.4</p>	<p>בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית (8)</p>	<p>שטח עיקרי מחולק ל-70 מ"ר</p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>

<p>(9) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8 (10) תקן חניה עפ"י סעיף 2.6</p>	<p>תקן חניה : 1 חניה לכל דירה חדשה (10)</p>	<p>תקן חניה : 1 מקום חניה לכל דירה (9)</p> <p>לא תותר חניה עילית מעל מפלס הרחוב. פתרון החניה יהיה כולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת וללא חניה במרווח קדמי.</p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>(11) שימור מבנים ומתחמים לפי סעיף 4.6</p>	<p>אין חובה לאשר תמריצי תמ"א 38 במבנים לשימור. כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור</p>	<p>לא תותר הריסה של מבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור.</p>	<p><b>שימור (11)</b></p>

<p><b>מתחם ט' - ואדי ניסנס</b></p>
<p>תמריצי התמ"א יאושרו רק אם הם תואמים את התכנית שבהכנה לואדי ניסנס</p>

<p><b>מתחם ט' - עין הים</b> פרוייקט במתחם לשימור כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור</p>			
<p>הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות הנוספות בגוף המסמך.</p>			
<p><b>הערות</b></p>	<p><b>תוספת למבנה קיים</b></p>	<p><b>הריסה ובניה מחדש</b></p>	
<p>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1 (2) קומה טיפוסית מורחבת עפ"י סעיף 2.2 (3) שטח מחצית קומה עליונה עפ"י סעיף 2.3 <b>התכים 3-3</b></p>	<p>1.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) + שטח ח. המדרגות המשותף (3)</p>	<p><b>אופציה א'</b> 1.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה <b>אופציה ב'</b> במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי : 2.5 קומות מורחבות (1) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמריצי תמ"א 38</b></p>
	<p>עד 1.5 קומות מעל הקיים. הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות.</p>	<p><b>אופציה א'</b> <u>במגרש עולה/שטוח :</u> עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר <u>במגרש יורד :</u> עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות בחתך (כולל ק. חניון עילי)</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>

<p>(4) תכסית קומה עליונה עפ"י סעיף 1.7</p>		<p><b>אופציה ב'</b> בפרוייקט הכולל הקמת חניון מקורה שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי: <b>במגרש עולה/שטוח:</b> עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר (תוספת קומה) <b>במגרש יורד:</b> עד 1.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות עיקריות בחתך +ק. חניון עילי (כפוף להליך הקלה)</p> <p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	
<p>(5) קווי בנין עפ"י סעיף 1.5 (6) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4 (7) קווי בנין עפ"י סעיף 2.5</p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (7) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים במרווח קדמי תושאר רצועה של 2 מ' על קרקע טבעית לגינון ועצים (6)</p>	<p>לקומות עיקריות עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (5) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים לחניון מתחת למפלס הרחוב: קדמי: 2 מ' (ישמש לרצועת גינון על קרקע טבעית לגינון ועצים) שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים (6)</p>	<p><b>מרווחים</b></p>
<p>(8) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 1.2 (9) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 2.4 (10) חובת בניית דירות קטנות עפ"י סעיף 1.9</p>	<p>בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית תותר תוספת דירה בק. עמודים קיימת בכפוף למתן פתרון חניה מלא עבור כל הדירות החדשות (9)</p>	<p>שטח עיקרי מחולק ל-85 מ"ר ומקסימום 15 יח"ד/ד - הנמוך מביניהם (8) בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד). במגרש מעל 1.5 ד' – חובה לבנות 2 יח"ד קטנות (10)</p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>
<p>(8) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8 (9) תקן חניה עפ"י סעיף 2.6 (10) גישה וחניה עפ"י סעיף 4.5</p>	<p>1 חניה לכל דירה חדשה (9)</p>	<p>תקן חניה: 1 חניה לכל דירה (8) לא תותר חניה הניצפת מהרחוב (10)</p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>(11) שימור מבנים ומתחמים עפ"י סעיף 4.6</p>	<p>אין חובה לאשר תמריצי תמ"א 38 במבנים לשימור. כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור</p>	<p>לא תותר הריסה של מבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור.</p>	<p><b>שימור (11)</b></p>

## מתחם ט' - שכונת עבאס

הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות הנוספות בגוף המסמך.

הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1</p> <p>(2) קומה טיפוסית מורחבת עפ"י סעיף 2.2</p>	<p>2 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר לדירה</p>	<p><b>אופציה א'</b>  <b>2 קומות מורחבות (1)</b>                      + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר                      + זכויות מאושרות                      + ממ"ד לכל דירה</p> <p><b>אופציה ב'</b>                      במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי:  <b>2.5 קומות מורחבות (1)</b>                      + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר                      + זכויות מאושרות                      + ממ"ד לכל דירה</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמריצי תמ"א 38</b></p>
<p>(4) תכסית קומה עליונה עפ"י סעיף 1.7</p>	<p>עד 2 קומות מעל הקיים.</p>	<p><b>אופציה א'</b>  <u>במגרש שטוח/עולה:</u>                      עד 2 קומות עיקריות מעל המאושר במגרש יורד:                      עד 2 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות בחתך (כולל ק. חניון עילי)</p> <p><b>אופציה ב'</b>                      בכפוף לכך, שהחניון יהיה כולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי במגרש שטוח/עולה:                      עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר במגרש יורד:                      עד 2.5 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 6 קומות בחתך + ק. חניון עילי (כפוף להליך הקלה)</p> <p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
	<p>יחולו כל ההוראות לתוספת למבנה קיים במתחם ט' עין הים לעיל</p>	<p>יחולו כל ההוראות להריסה ובניה מחדש במתחם ט' – עין הים לעיל</p>	<p><b>מרווחים מס' יח"ד מקסימלי חניה שימור</b></p>

## אזור 4 – צבוע כתום במפה

### מתחם י'

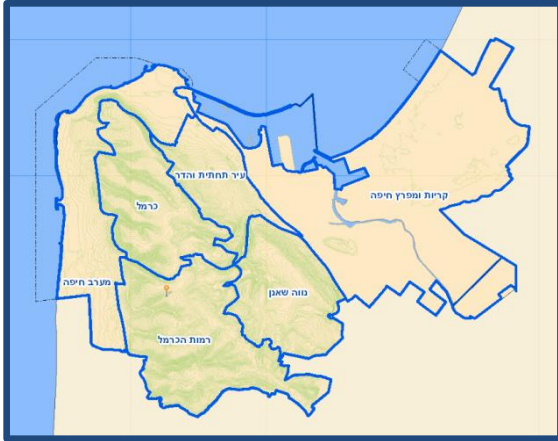
### מתחם י' – מורדות נוה שאנן, יזרעאליה, רמת הדר, אלנבי (הצד הדרומי ממעלה הדקר ועד יצחק שדה)

הטבלאות שלהלן מרכזות את ההוראות העיקריות ביחס לאזורים השונים. יש לראותן ביחד עם ההנחיות הנוספות בגוף המסמך.

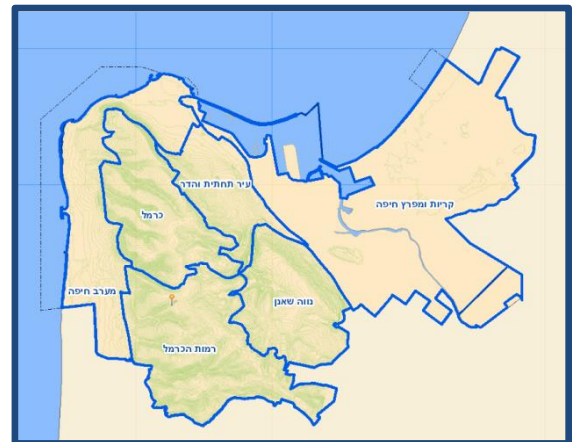
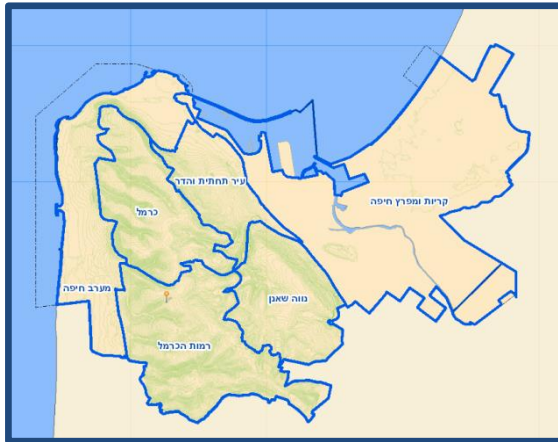
הערות	תוספת למבנה קיים	הריסה ובניה מחדש	
<p>(1) סל הזכויות וקומות מורחבות עפ"י סעיף 1.1</p> <p>(2) קומה טיפוסית מורחבת עפ"י סעיף 2.2</p> <p>(3) שטח מחצית קומה עליונה עפ"י סעיף 2.3</p>	<p>עד 2.5 קומות מעל קומה טיפוסית מורחבת (2) הכוללת עד 25 מ"ר לדירה כולל ממ"ד + שטח ח. המדרגות המשותף (3)</p>	<p><b>אופציה א'</b> מלוא זכויות התמ"א ועד 3.5 קומות קומות מורחבות (1) בכפוף להקמת חניון מקורה שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי: + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר + זכויות מאושרות + ממ"ד לכל דירה + הקלות</p> <p><b>במצב של פתרון חניה במפלס הדרך:</b> לא תותר חניה עילית במרווח קדמי והניצפת מהרחוב היקף הזכויות המגיע בתמריצי התמ"א יצומצם בקומה אחת ביחס למלוא הקף זכויות התמ"א</p>	<p><b>היקף זכויות הכולל את תמ"א 38</b></p>
	<p>עד 2.5 קומות מעל הקיים הקומה העליונה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות.</p>	<p><b>אופציה א'</b> במצב של הקמת חניון שכולו מתחת למפלס הרחוב עם כניסה ויציאה אחת, וללא חניה במרווח הקדמי: במגרש שטוח/עולה: עד 3 קומות עיקריות מעל המאושר במגרש יורד: עד 3 קומות עיקריות מעל המאושר ועד 7 קומות בחדך + ק. חניון עילי שכולו מתחת למפלס הרחוב</p> <p><b>במצב של פתרון חניה במפלס הדרך:</b> לא תותר חניה עילית במרווח קדמי והניצפת מהרחוב היקף הזכויות המגיע בתמריצי התמ"א יצומצם בקומה אחת</p>	<p><b>מס' קומות מקסימלי</b></p>
<p>(4) תכסית קומה עליונה עפ"י סעיף 1.7</p>		<p>תישמר נסיגה של הקומה העליונה כלפי הרחוב של 4 מ' לפחות (4)</p>	
<p>(5) קווי בנין עפ"י סעיף 1.5</p> <p>(6) פתוח ועצים עפ"י סעיף 4.4</p> <p>(7) קווי בנין עפ"י סעיף 2.5</p>	<p>עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (7) בכפוף לשמירה על עצים בוגרים שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים במרווח קדמי תושאר רצועה של 2 מ' על קרקע טבעית לגיטון ועצים (6)</p>	<p>לקומות עיקריות עפ"י קווי בנין מאושרים + הקלות (5) לחניון מתחת למפלס הרחוב: קדמי: 2 מ' (ישמש לרצועת גיטון על קרקע טבעית לגיטון ועצים) שמירה על 15% קרקע פנוייה לחילחול ובכפוף לשמירה על עצים בוגרים (6)</p>	<p><b>מרווחים</b></p>

<p>(8) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 1.2 (9) אופן חישוב מס' יח"ד עפ"י סעיף 2.4 (10) חובת בניית דירות קטנות עפ"י סעיף 1.9 (11) מבני רכבת עפ"י סעיף 3.6</p>	<p>בקומות החדשות- עפ"י מס' יח"ד קיים בהיתר בקומה טיפוסית תותר תוספת דירה בק. עמודים קיימת בכפוף למתן פתרון חניה עבור כל הדירות החדשות (9)</p>	<p>שטח עיקרי מחולק ל-70 מ"ר ומקסימום 18 יח"ד/ד (8)  בתוספת 5 יח"ד חדשות ומעלה חובת בניית דירה קטנה בשטח של 70-75 מ"ר (כולל ממ"ד). במגרש מעל 1.5 ד' – חובה לבנות 2 יח"ד קטנות (10)  במבני רכבת מרובי דירות, מס' יח"ד המקסימלי ייקבע בהתייחס למס' יח"ד הקיים (11)</p>	<p><b>מס' יח"ד מקסימלי</b></p>
<p>(8) תקן חניה עפ"י סעיף 1.8 (9) תקן חניה עפ"י סעיף 2.6 (10) גישה וחניה עפ"י סעיף 4.5</p>	<p>תקן חניה : 1 מקום חניה לכל דירה <u>חדשה</u> (9)</p>	<p>תקן חניה : 1 מקום חניה לכל דירה (8)  לא תותר חניה עילית במרווח קדמי הניצפת מהרחוב (10)</p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>(11) שימור מבנים ומתחמים לפי סעיף 4.6</p>	<p>אין חובה לאשר תמריצי תמ"א 38 במבנים לשימור. כפוף להכנת סקר שימור והחלטת ועדת שימור</p>	<p>לא תותר הריסה של מבנים לשימור או בעלי ערכים לשימור.</p>	<p><b>שימור (11)</b></p>

## ד.נספחים



1. חתכים
2. מפת גבולות מתחמי שימור
3. מפת מתחמי מושבה גרמנית



## 1. חתכים

### חתכים 1.1 - צירים ראשיים

- א. חתך בציר הרכס (לא כולל רחוב עירוני מיוחד)
- ב. חתך ברחוב עירוני מיוחד - מוריה
- ג. חתך ברחוב עירוני מיוחד, חזית מסחרית - הגדלה

### חתכים 2.2 - חתך באזור משופע בשכונות הכרמל

- אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר
- אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר

### חתכים 3.3 - חתך באזור בת גלים, עין הים

- אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר
- אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר

### חתכים 4.4 - חתך באזור נווה שאנן, ק.חיים מזרחית

- אופציה א' - תוספת של 2 קומות מעל המאושר
- אופציה ב' - תוספת של 3 קומות מעל המאושר

### חתכים 5.5 - חתך באזור הדר, עיר תחתית (לא כולל מבנים לשימור)

- אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר
- אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר

### חתכים 6.6 - חתך ברחוב עירוני מיוחד בהדר (לא כולל מבנים לשימור)

- אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר
- אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר

### חתכים 7.7 - חתכים ברציף מרגולין - רוזנפלד

- אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר
- אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר

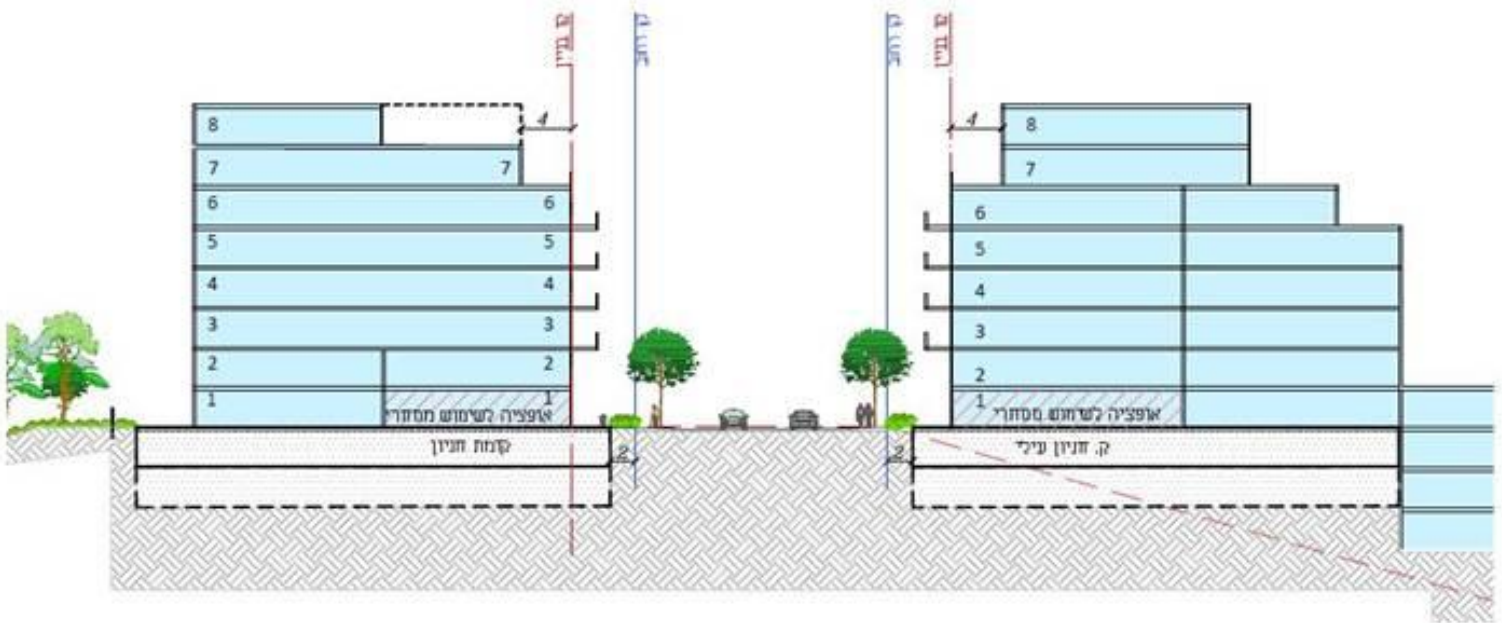
### חתכים 8.8 - חתכים במתחמי שימור בכרמל

תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר.

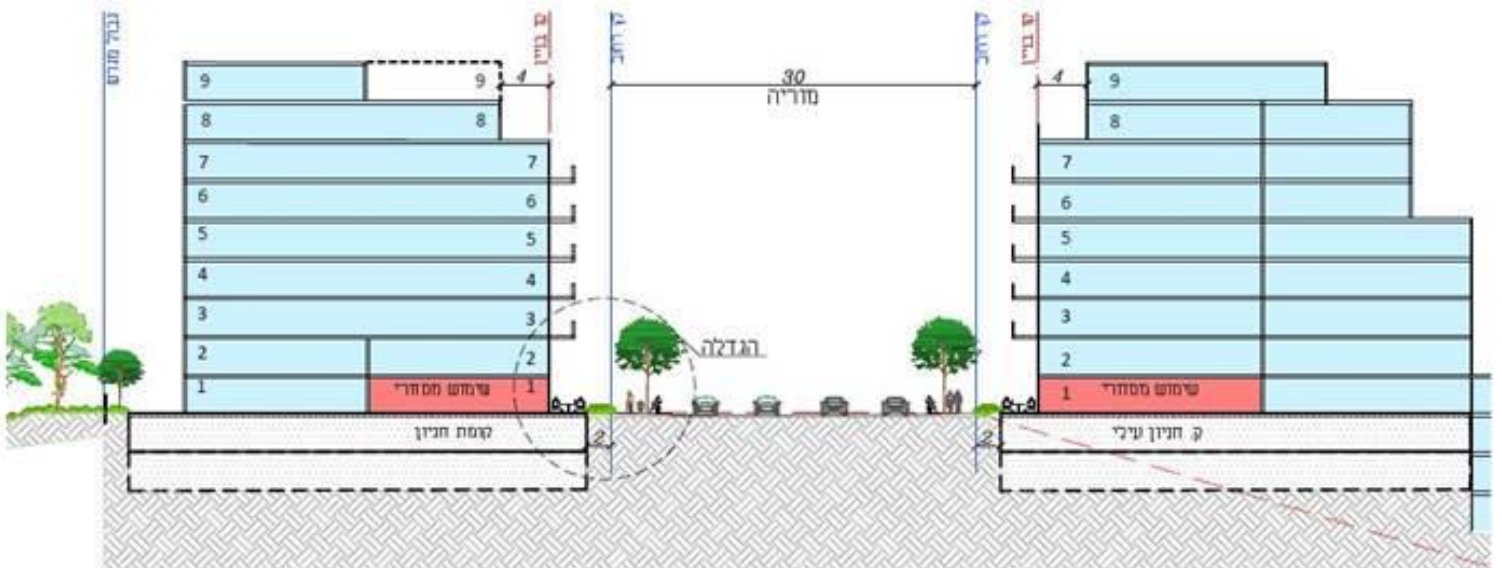
### חתכים 9.9 - חתך רחוב טיפוס, מגרש גובל בואדי

- א. חתך רחוב טיפוס - הגדלה.
- ב. חתך במגרש משופע הגובל בואדי - הגדלה.

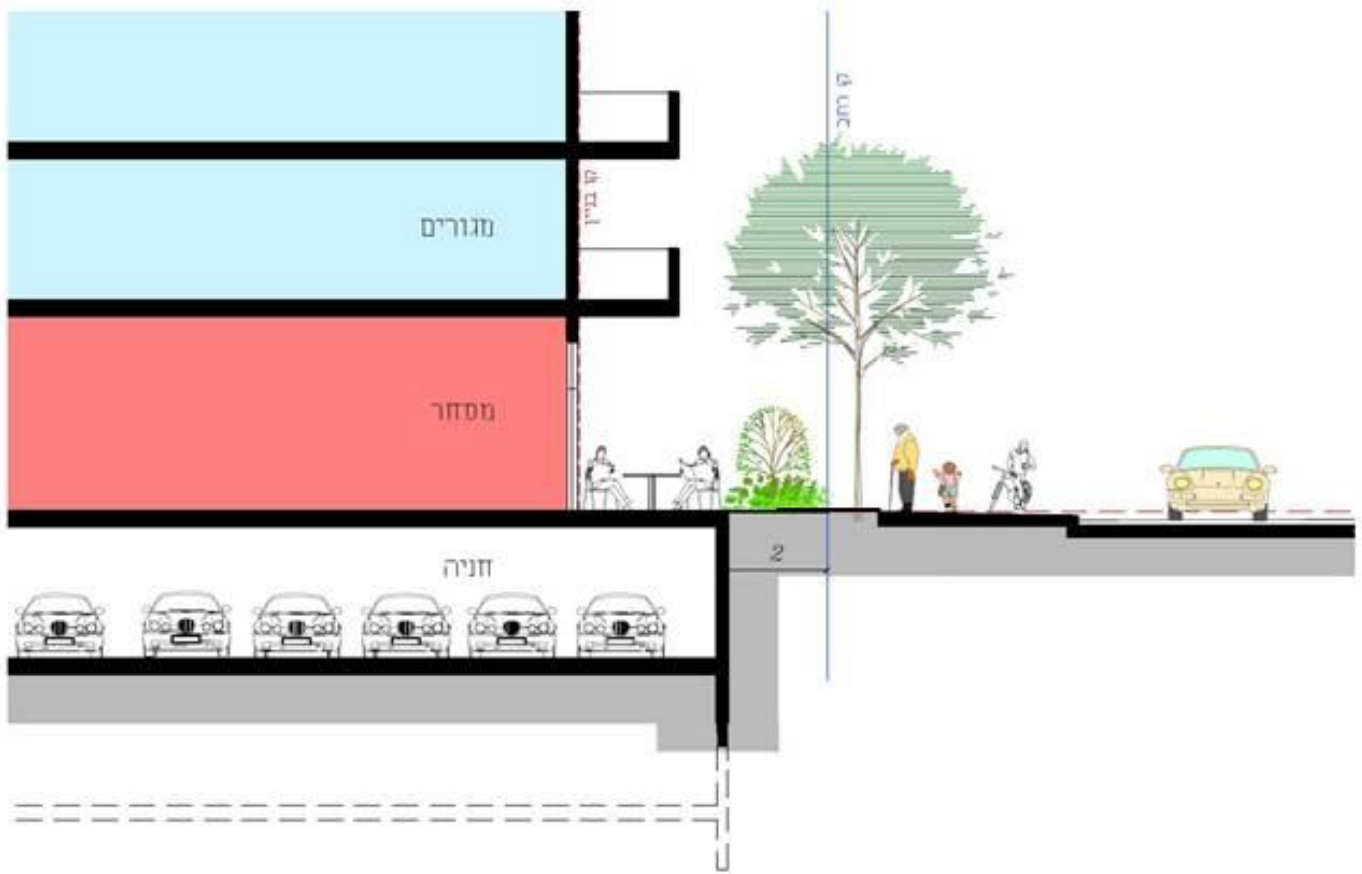
**חתכים 1.1 - צירים ראשיים**  
**א. חתך בציר הרכס (לא כולל רחוב עירוני מיוחד)**



**ב. חתך ברחוב עירוני מיוחד - מוריה**



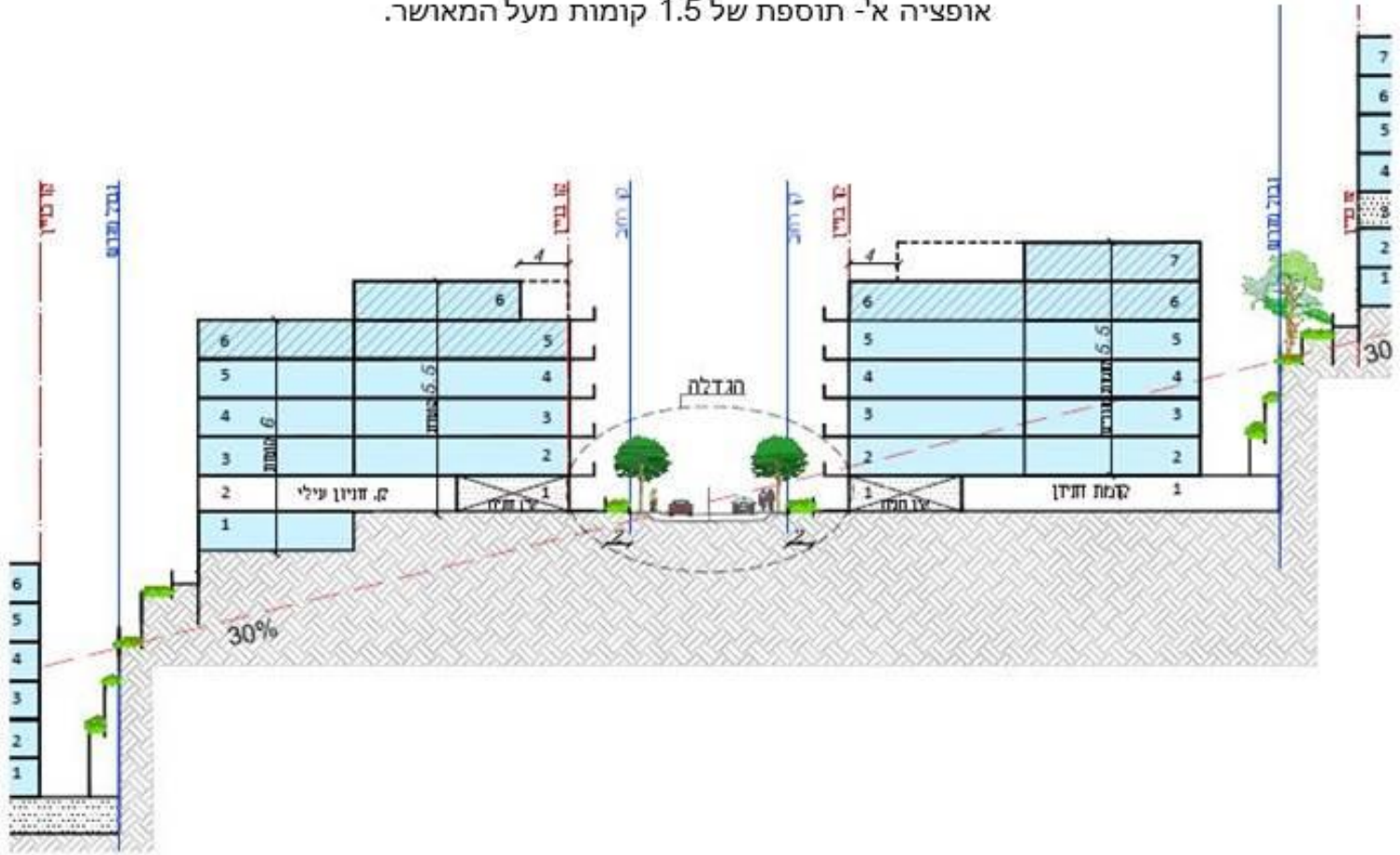
ג. חתך ברחוב עירוני מיוחד, חזית מסחרית- הגדלה



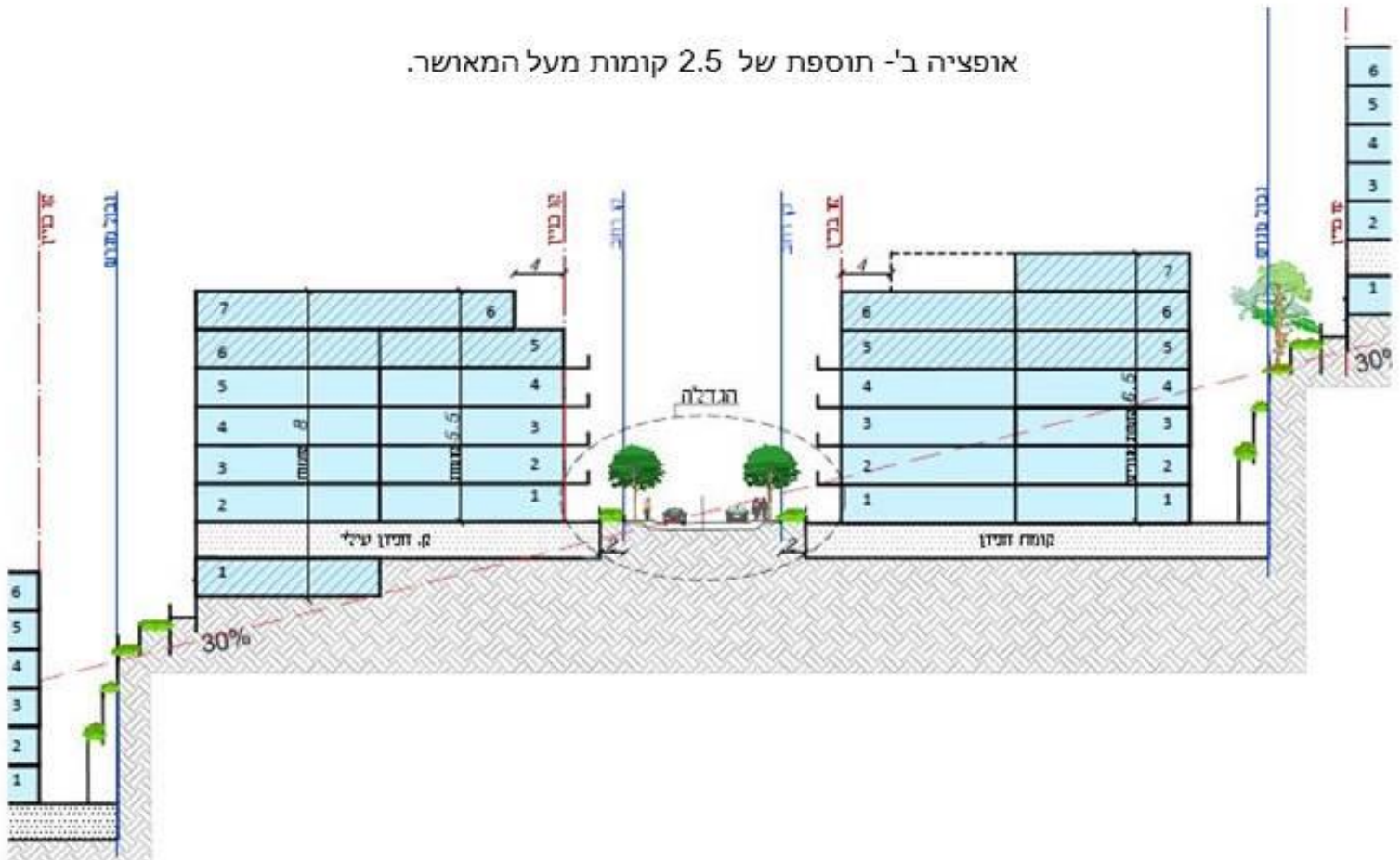
## 2.2 חתכים

### חתך באזור משופע בשכונות הכרמל

אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר.



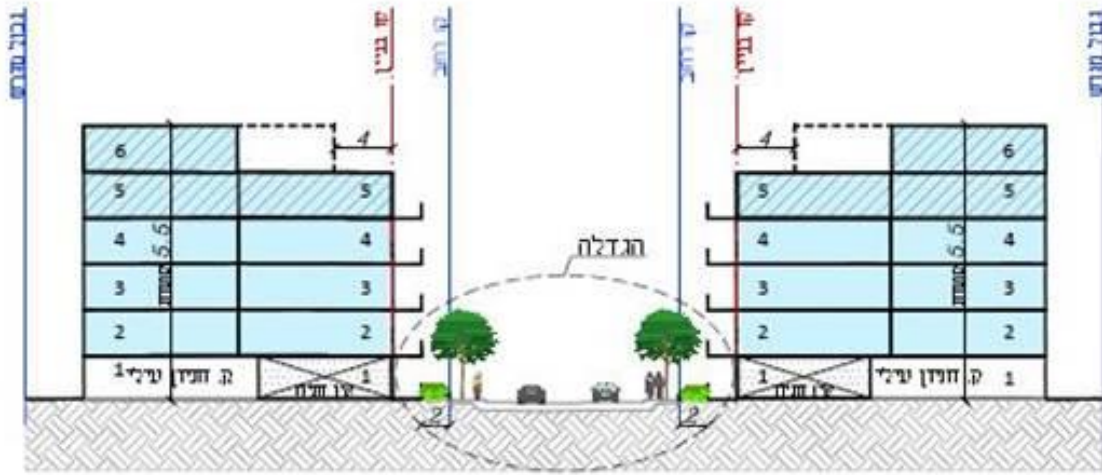
אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר.



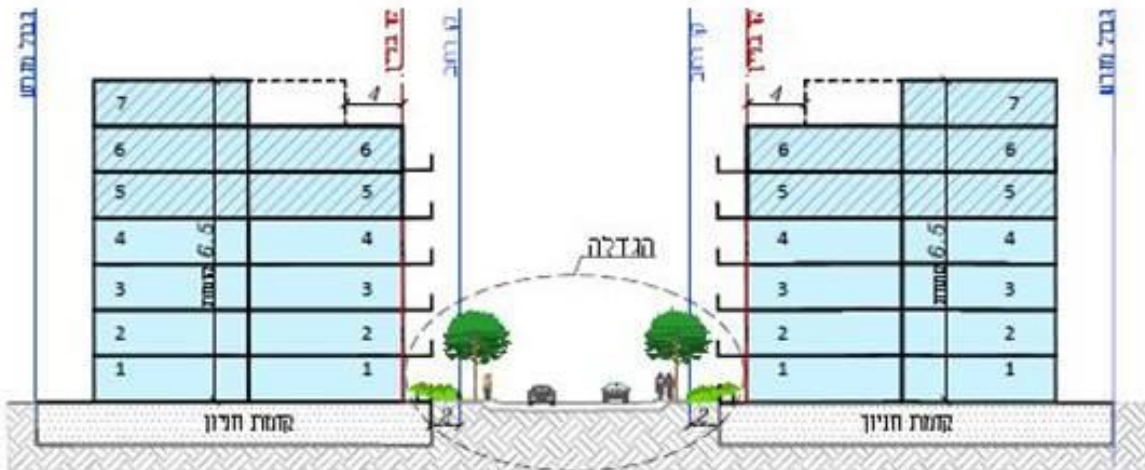
### 3.3 חתכים

#### חתך באזור בת גלים, עין הים

אופציה א' - תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר.

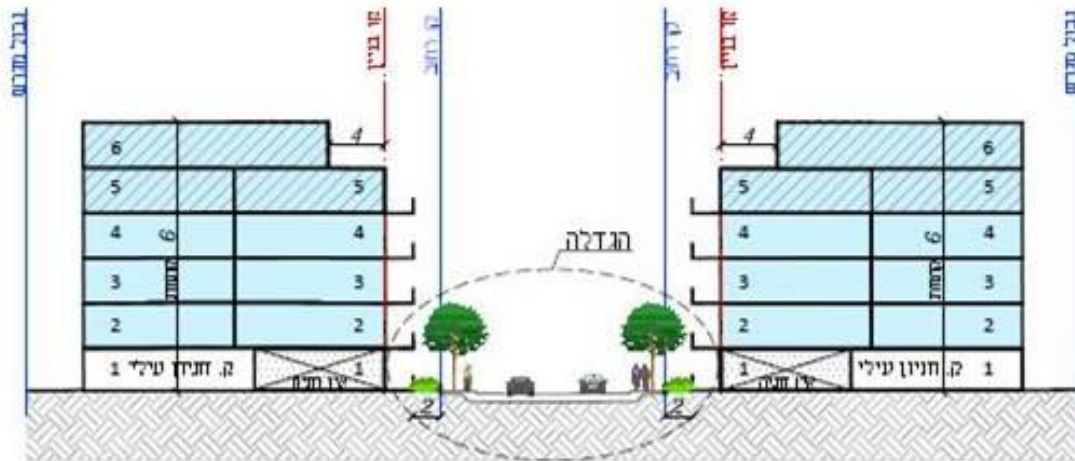


אופציה ב' - תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר.

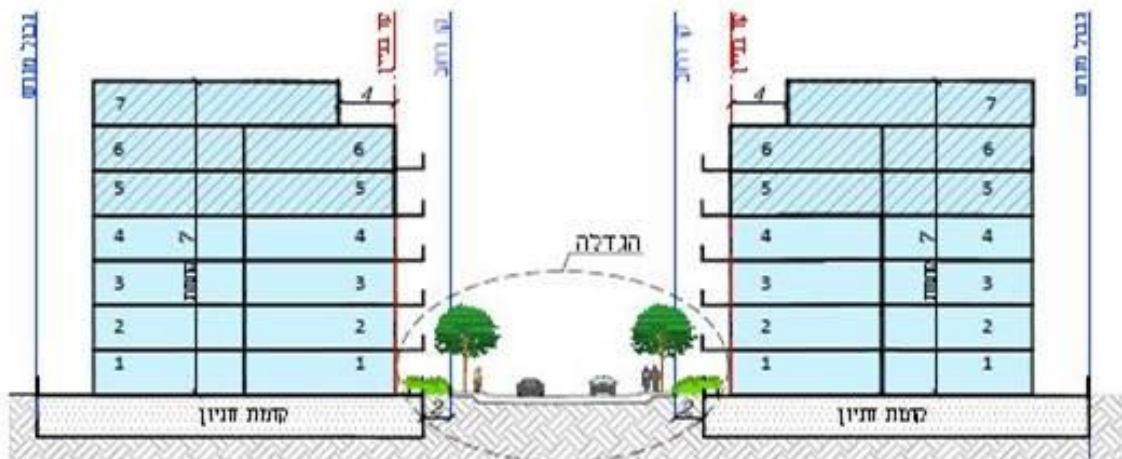


## 4.4 חתכים

חתך באזור נווה שאנן, ק.חיים מזרחית  
אופציה א'- תוספת של 2 קומות מעל המאושר.

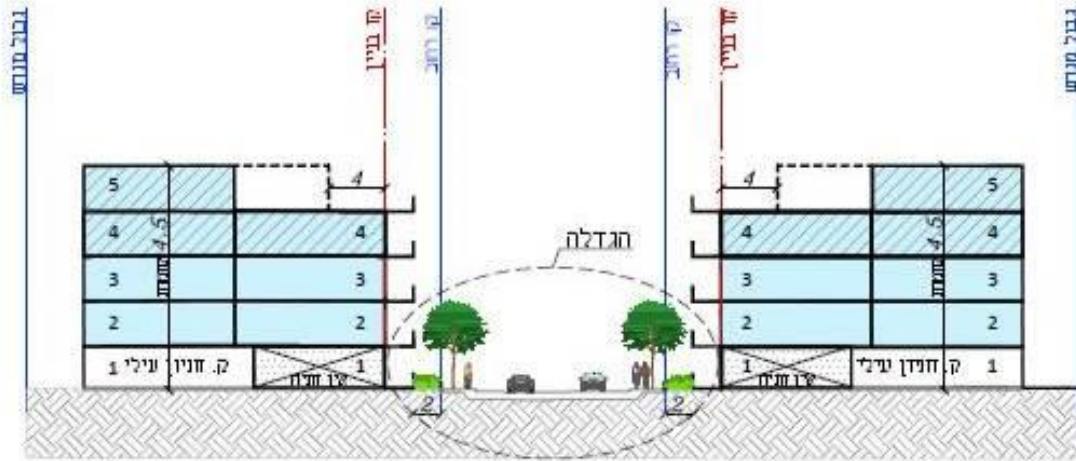


אופציה ב'- תוספת של 3 קומות מעל המאושר.

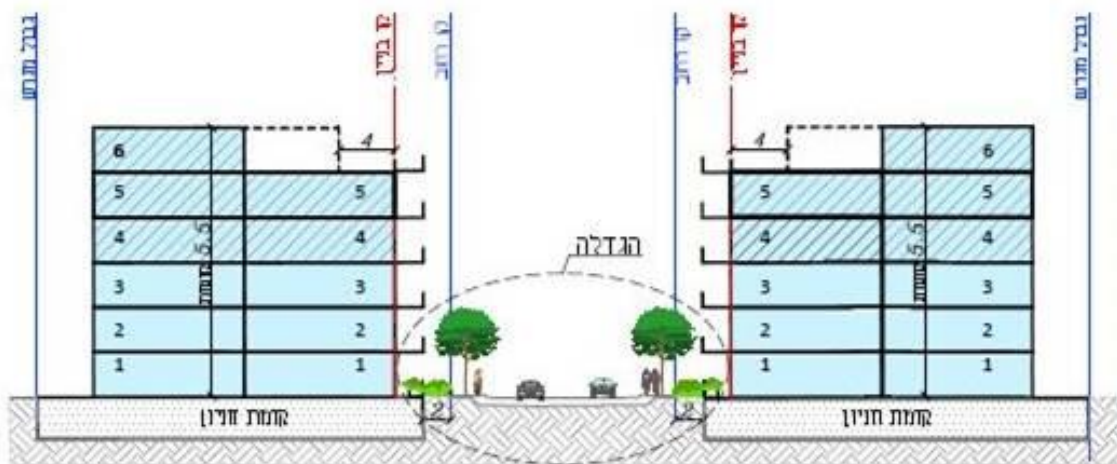


## 5.5 חתכים

חתך באזור הדר, עיר תחתית (לא כולל מבנים לשימור)  
אופציה א'- תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר.



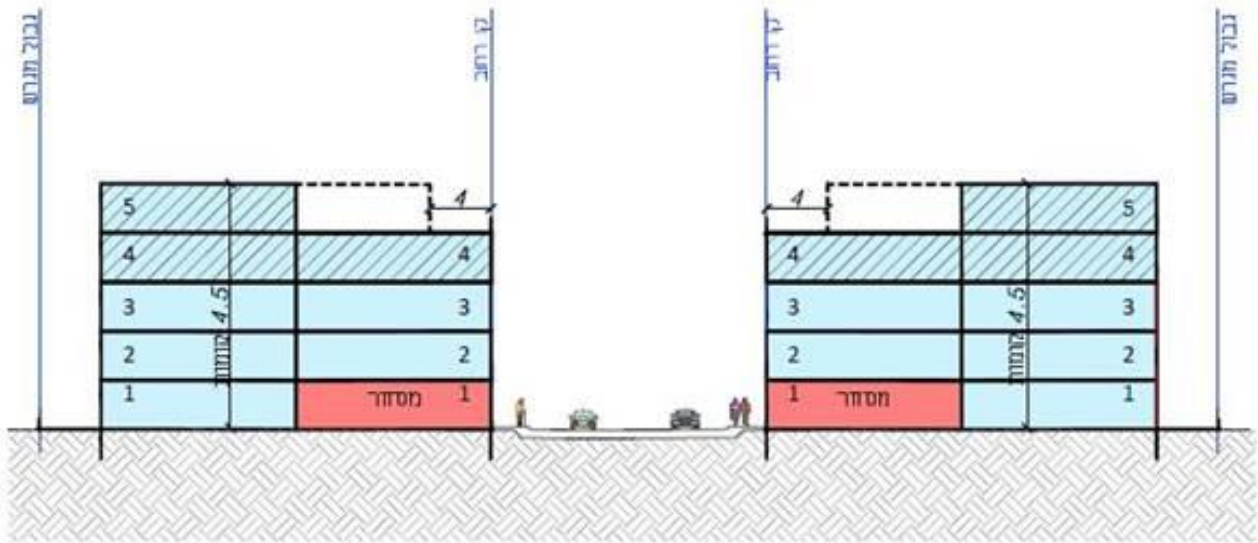
אופציה ב'- תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר.



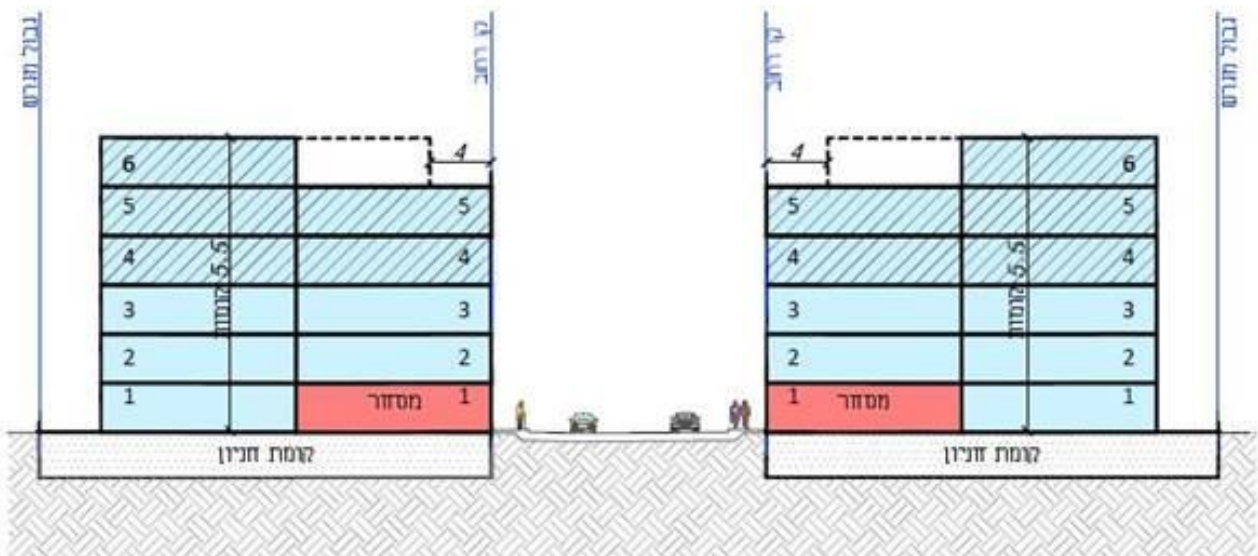
## 6.6 חתכים

### חתך ברחוב עירוני מיוחד בהדר (לא כולל מבנים לשימור)

אופציה א'- תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר



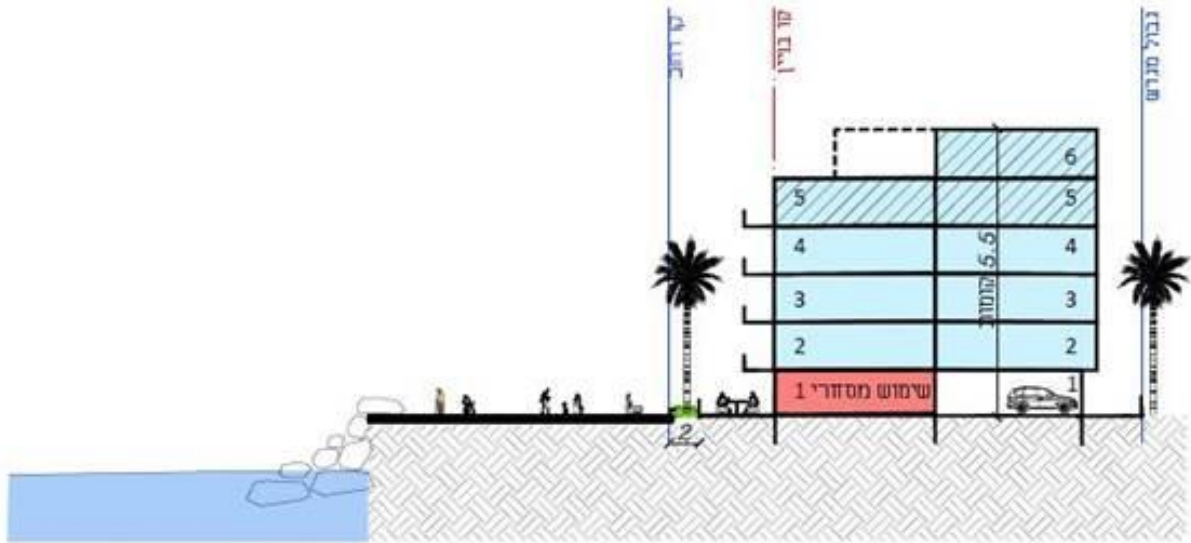
אופציה ב'- תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר



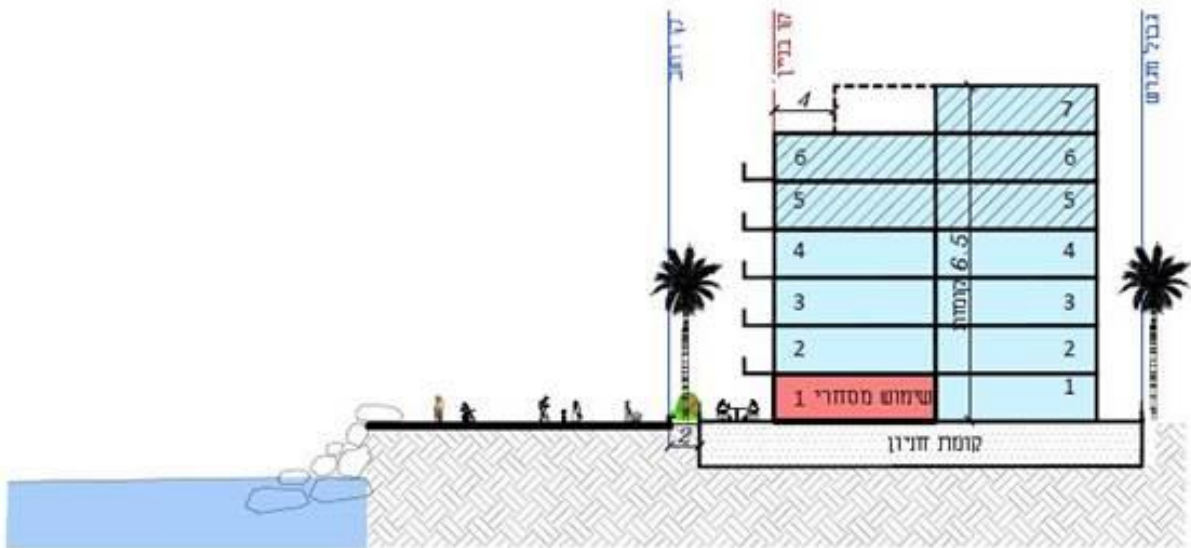
## 7.7 חתכים

### חתכים ברציף מרגולין - רחנפלד

אופציה א'- תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר.



אופציה ב'- תוספת של 2.5 קומות מעל המאושר.



## 8.8 חתכים

### חתכים במתחמי שימור בכרמל

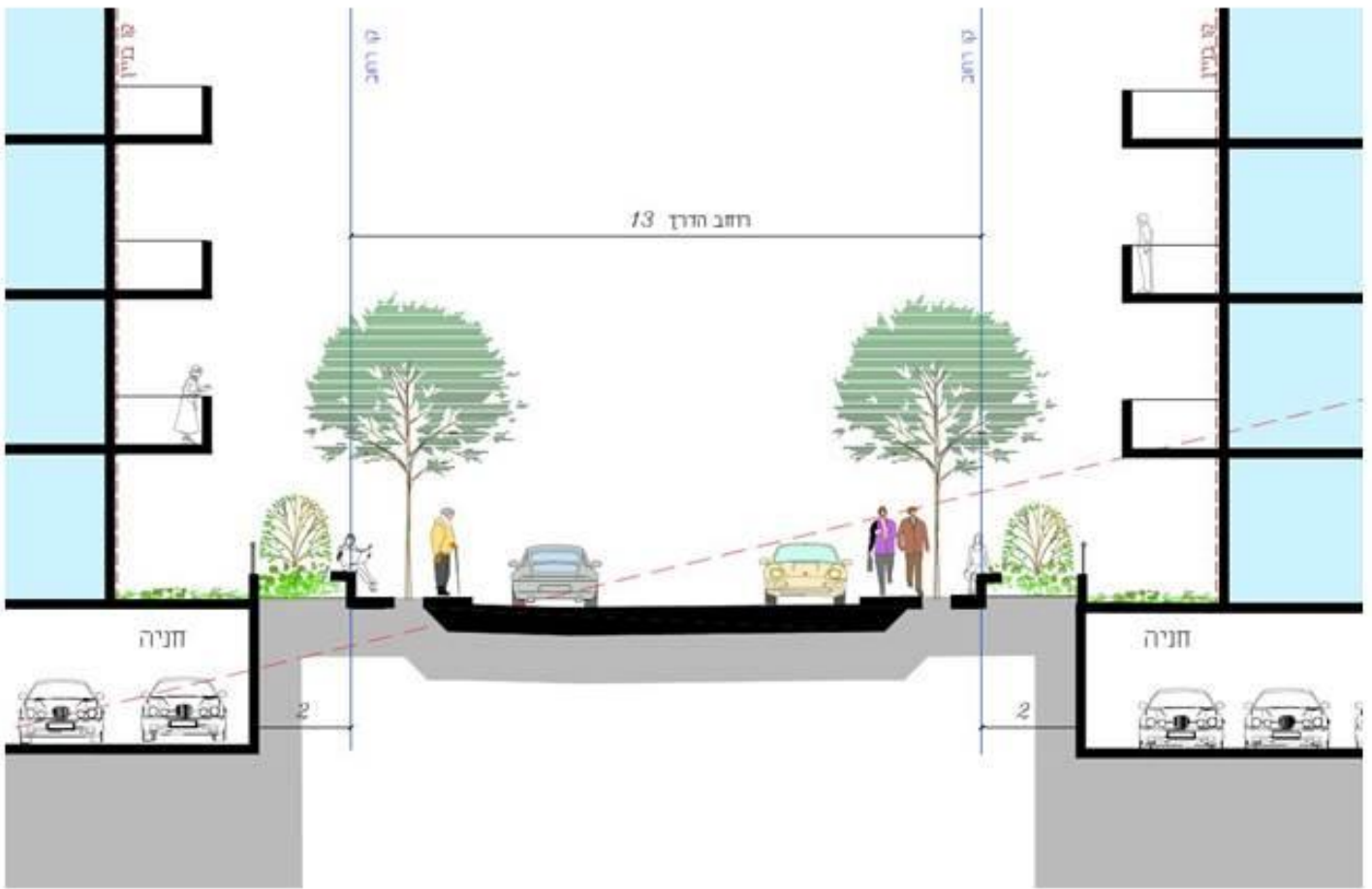
תוספת של 1.5 קומות מעל המאושר.



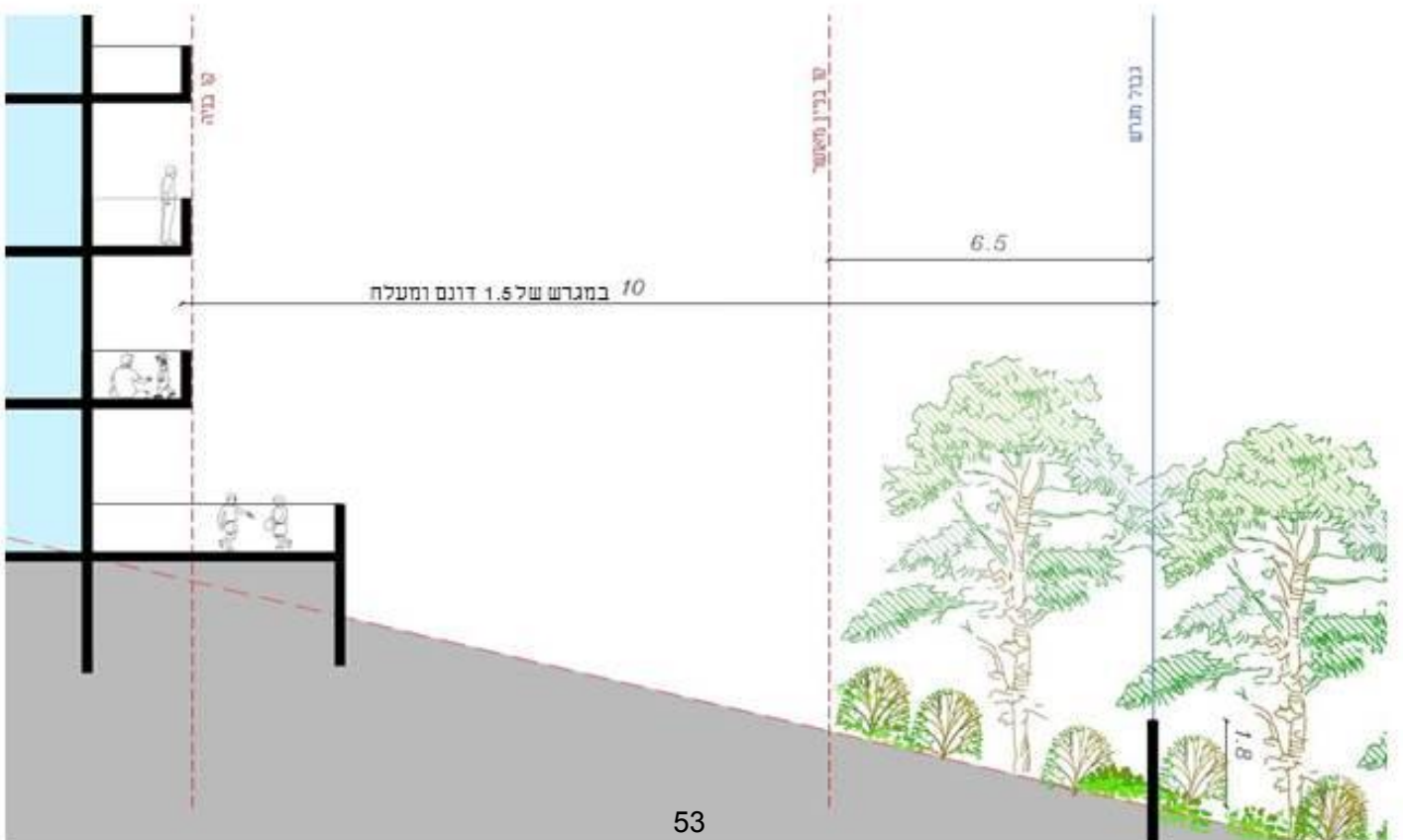
## 9.9 חתכים

### חתך רחוב טיפוס, מגרש גובל בואדי

א. חתך רחוב טיפוס- הגדלה



### ב. חתך במגרש משופע הגובל בואדי- הגדלה





### 3. מפת מתחמי מושבה גרמנית

