



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות בניינית מתוקף סעיף 23 וסעיף 70א' לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת סל כלים עירוני מקומי להתחדשות המבנה הבודד במסלול הריסה ובניה, תוך עידוד איכות אדריכלית, שיפור רווחת הדיירים, יצירת מגוון יחידות דיור ושדרוג המרחב הציבורי. התכנית מתווה מסגרת תכנונית להתחדשות מבנית במסלול הריסה ובנייה, בהתאם ליכולת הנשיאה של המרחב העירוני וצביון העיר. בנוסף, התכנית מסמנת הרחבות דרכים נדרשות וקובעת הנחיות לתוספת שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בקומת הקרקע. כמו כן, קובעת הנחיות לתמהיל דירות ותוספת יחיד קטנות.

התכנית חלה על מבנים הזקוקים לחיזוק נגד רעידות אדמה לפי הקריטריונים המפורטים בסעיף 70א' בחוק, להוציא מבנים לשימור כמוגדר ברשימת השימור העירונית התקפה במועד קליטת הבקשה להיתר. על בניינים שקיבלו היתר בין 1.1.1985 ל 3.3.1992 תחול התכנית במתווה של איחוד חלקות עם חלקה ובה מבנה שהוצא עברו היתר לפני 1985.

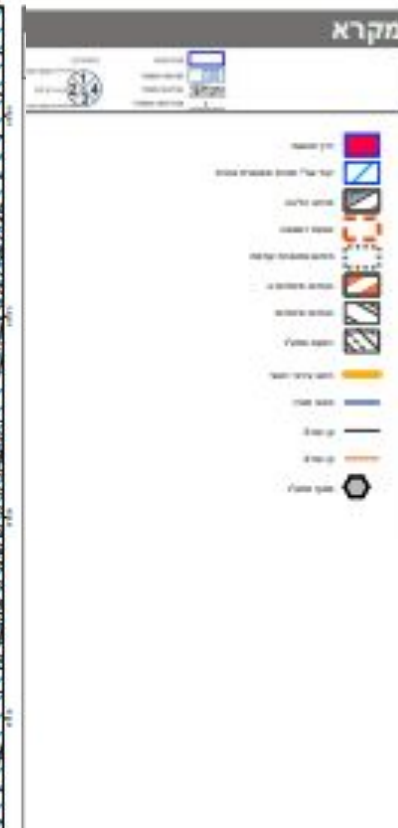
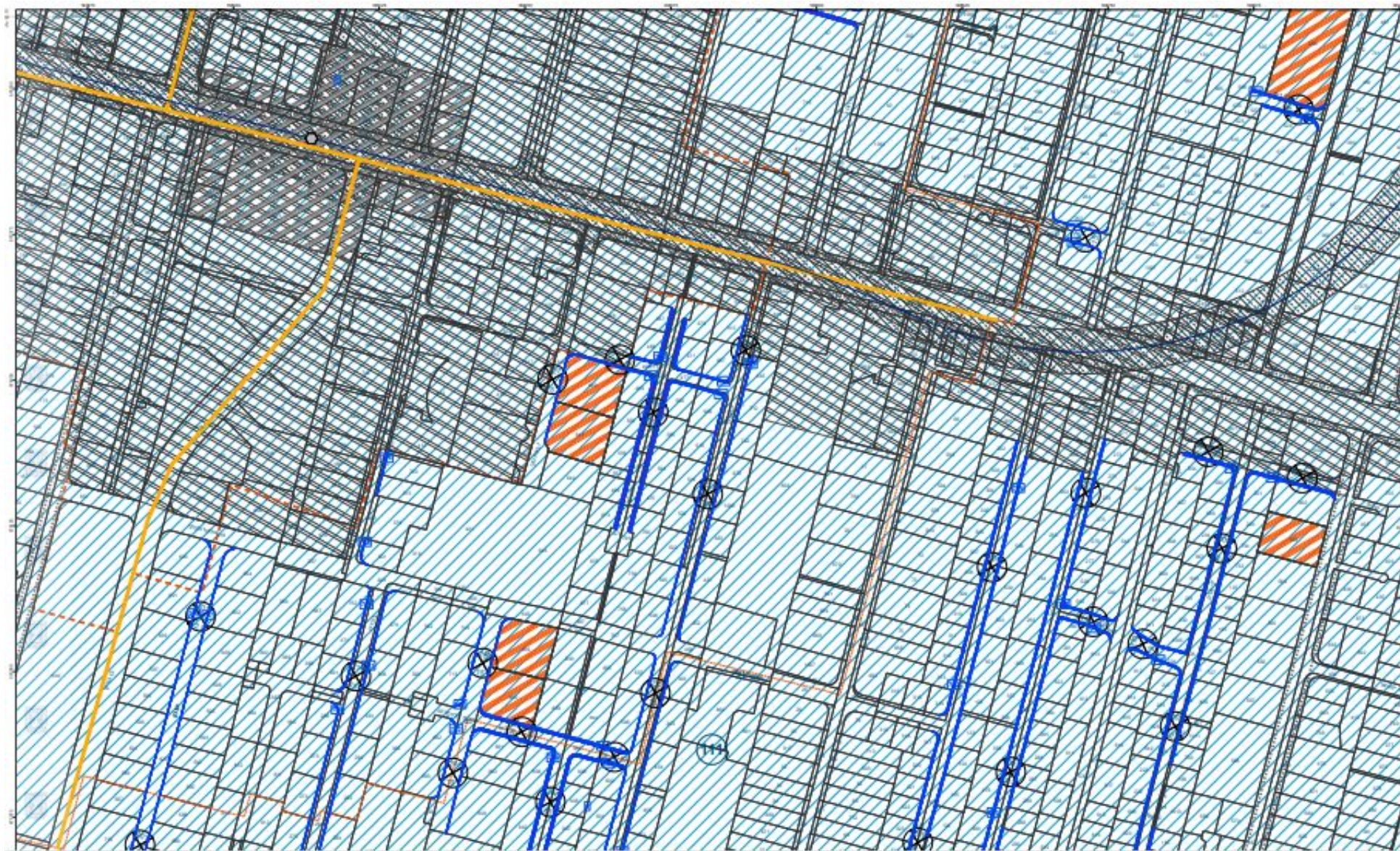
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה והתגוננות אזרחית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת תכנית רע/מק/1010א'.
2. קביעת סל זכויות להתחדשות המבנה הבודד במסלול הריסה ובניה מחדש.
3. קביעת זכויות והוראות בינוי.
4. קביעת שימושים, הרחבות דרכים, תוספת שטחים ציבוריים.
5. קביעת תמהיל יחיד מגוון ובכלל זה יחיד קטנות.
6. קביעת שלביות ומנגנון מעקב ובקרה.



על מי חלה התכנית? – כלל הבנייה הרוויה, עד 1.1.1985 / 1992 בצמידות. הוראות מיוחדות תמא 70 ומע"ר אחוזה מחוץ לתכנית.

## ② זכויות בנייה

**זכויות בנייה מעל הקרקע:** מכפלת אחוז משטח המגרש (2.1) במקדם זכויות הבניה (2.2).  
**תכנית נפחית:** הזכויות הניתנות בתכנית מתייחסות לשטח עיקרי ושירות כאחד.

②.1 אחוז משטח המגרש		②.2 מקדם זכויות בניה		②.3 קומות מותרות
בשטח 2 דונם ומטה	מגרש מעל ל-2 דונם	קומות קיימות	מקדם זכויות בניה	קומות מותרות לבינוי לפני תמריצים $11 + 7$
שטח המגרש 55% משטח	מגרש 50% משטח המגרש	ק"2	6.5	
שטח המגרש 55% במכפלת 50%		ק"3	8	
הערות בינוי: פריסת הזכויות המתקבלות תתאפשר במסגרת קווי הבניין המוגדרים לחלקה ובכפוף להנחיות המרחביות המאושרות בעת הגשת היתר הבניה.		ק"4 ומעלה	8.5	



### ③ תועלות ציבוריות ותמריצים

**צבירת זכויות נוספות:**  
 תתאפשר צבירת זכויות בנייה נוספות בהתאם לעמידה בתנאים למימוש התועלות הציבוריות והתמריצים המוגדרים בהוראות התכנית ובכל מקרה עד למגבלת מספר הקומות המקסימלי:

- טבלה 5 - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע
- סעיף 6.1 - הערות לטבלת הזכויות

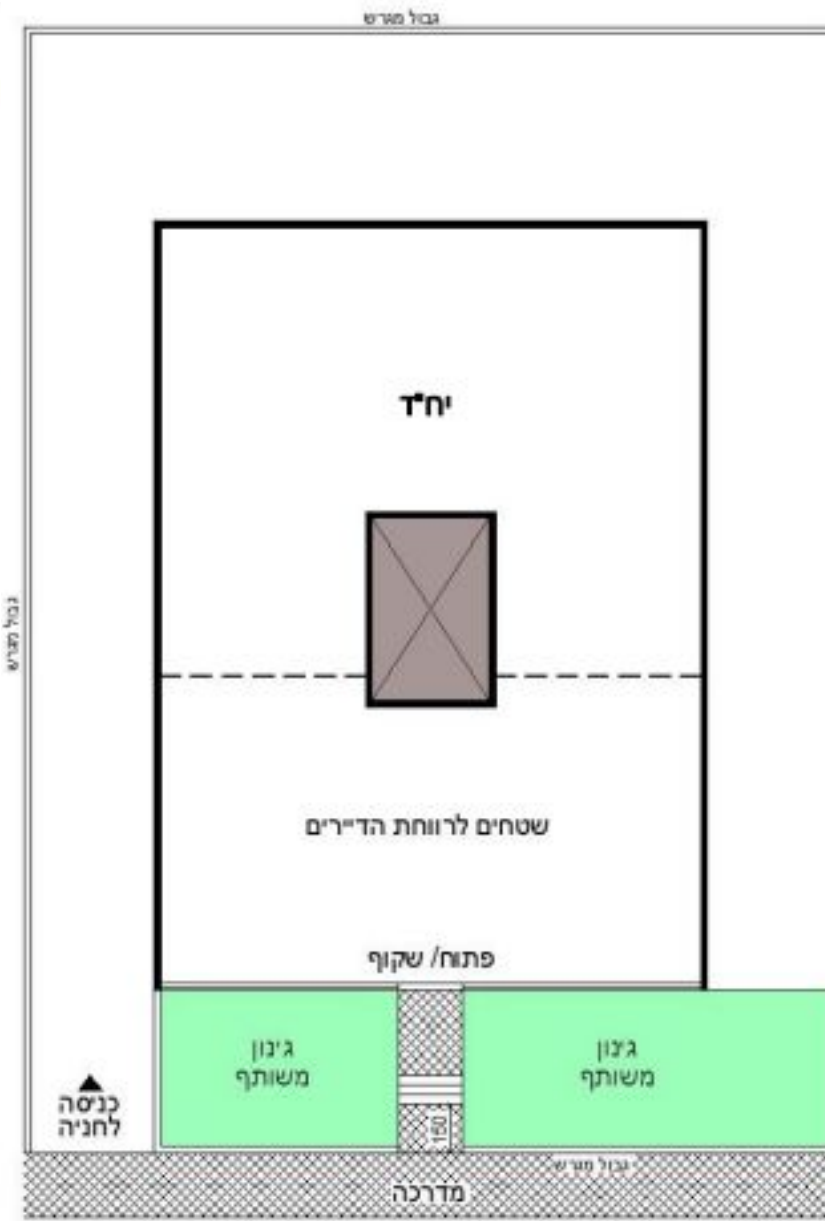
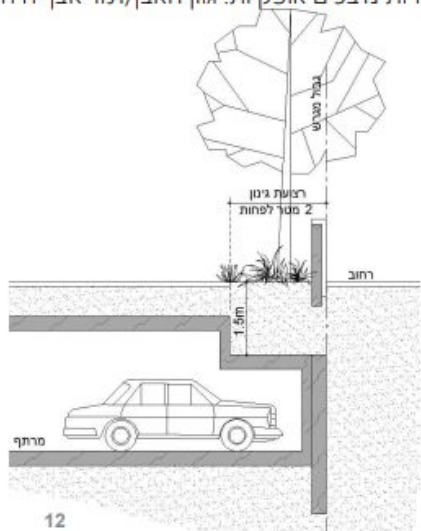
**מספר קומות מקסימלי:**  
 מספר הקומות המקסימליות לבינוי במסגרת התכנית הוא  $11 + 9$ .

לא תתאפשר חריגה ממספר קומות זה גם בהיתן מימוש תועלות ציבוריות ותמריצים.

1. בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה 5, תתאפשר תוספת זכויות בכפוף לסעיפים להלן אשר תחושב משטח המגרש נטו:
- 1.1. תוספת 5% למגרש- עבור איחוד כניסות לחניון תת קרקעי בין מגרשים צמודים.
- 1.2. תוספת 10% - עבור איחוד חלקות עד לרוחב מגרש מקסימלי של 75 מ'.
- 1.3. תוספת 5% - עבור הגדלת המרחק בין קווי הבניין הצידיים ו/או האחוריים לגבול המגרש ב- 1.5 מ' לפחות, מהמצוין בעמודת קווי בנין בטבלה 5.
- 1.4. תוספת 5% - במקרה של שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק).
- 1.5. תוספת 5% - במקרה של התחדשות מבנה קיים עם דירת גג מוצמדת.
2. למרות האמור לעיל, תוספת הזכויות מותנית בכך שגובה הבינוי לא יעלה על 9 קומות ממפלס הכניסה הקובעת בתוספת קומת גג (ק+8+ג).
3. במגרשים בהם מסומנת הפקעה לטובת דרך, הזכויות תחושבנה משטח המגרש אחר ההפקעה
4. הזכויות בתוכנית זו הינן זכויות מרביות הנתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

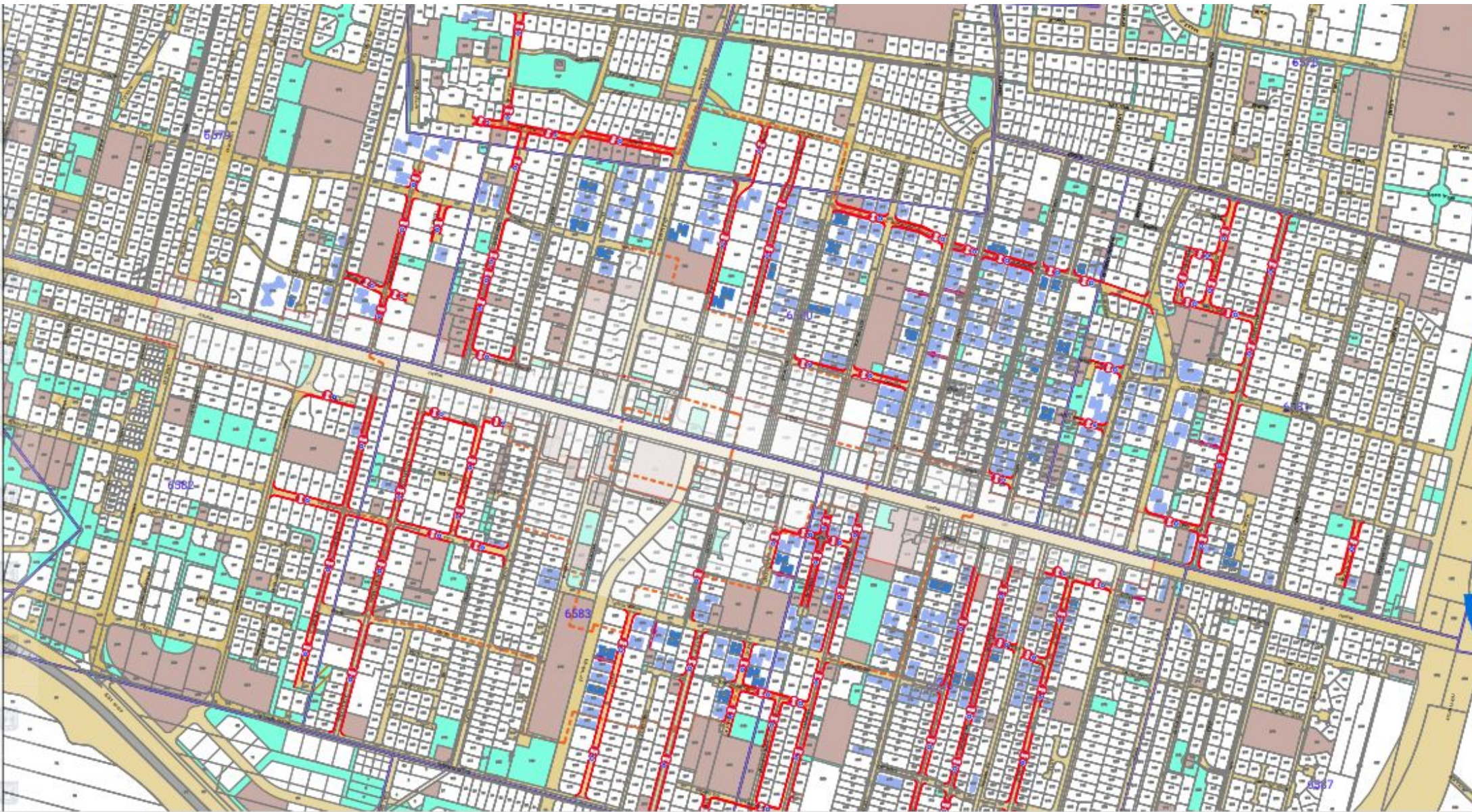
## מסד הבניין – פיתוח המגרש

- ז- בחזית המגרש הפונה לרחוב, בצמוד לגדר הבנויה, תתוכנן רצועה ברוחב 2 מ' לפחות עבור חילחול, גינון ונטיעת עצים. ככל שיוכח כי חזית המגרש אינה המקום הנכון למיקום שטחי חלחול, ניתן יהיה לתכנן שטחי חלחול שלא בחזית הפונה לרחוב. למען הסר ספק, בכל מקרה יחויבו נטיעות בחזית הכוללות עומק שתילה של 1.5 מטר נטו אדמה גנית ורוחב הרצועה תהיה 2 מטר. ( עפ"י שרטוט 4).
- ח- על גבול המגרש ובתחומו בלבד תוקם גדר.
- ט- כל הגדרות תהיינה אופקיות.
- י- גמר גדרות כלפי רחוב או שצ"פ, חיפוי אבן טבעית או דמוי אבן טבעית, נסורה מלבנית, חיפוי בדוגמת בניה בשורות נדבכים אופקיות. גוון האבן/דמוי אבן יהיה כורכרי.
- יא- גמר גדרות בחלק הפנימי או כלפי מגרש מגורים שכן, חיפוי טיח בהיר או אבן טבעית/דמוי אבן טבעית.



ג	<p style="text-align: right;"><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. יתאפשר איחוד חלקות ובתנאי שגודל החלקות המצרפי לא יעלה על 4 דונם.</p> <p>2. במגרש אחוד שרוחבו מעל 40 מ' תישמר נסיגה כלפי החזית הקדמית ככל הניתן באזור שבו עבר הגבול שבין החלקות. הנסיגה תהיה במידות שלא יפחתו מ-7 מ' רוחב ו-7 מ' עומק.</p> <p>3. תנאי לאיחוד חלקות, הקמת רמפת כניסה משותפת לחניון.</p> <p>4. במקרה של איחוד חלקות אשר השטח המצטבר שלהן עולה על 2 דונם, תידרש תכנית מפורטת שבה יוגדרו היקף ההפרשות לצרכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זאת. במקרים אחרים ניתן לאחד החלקות בהליך של <u>תשריט איחוד וחלוקה</u>.</p> <p>5. גובה הבינוי במגרש המאוחד ייקבע לפי הבניין הגבוה מבין המגרשים המתאחדים וזכויות הבניה יקבעו לפי המצב הנכנס.</p>
---	---





גילוי 1 מתקן 1	
תחילה	מחייב התקנת
השדר	מחייב נמטא חרובות
החלטה	דרכים נפרדות נפרדת בלתי
תאריך	24/01/2022
מ"ס	1:2000
מחזוריות	ק"מ



מחזוריות	מ"ס	מחזוריות	מ"ס	מחזוריות	מ"ס	מחזוריות	מ"ס
1.25	1.25	12.5	10	1.25	1.25	12.5	10
0.5	0.5	15	14	0.5	0.5	15	14
0.75	0.75	12.5	11	0.75	0.75	12.5	11
2	2	15	11	2	2	15	11
2	2	15	11	2	2	15	11
2.5	2.5	15	10	2.5	2.5	15	10
1	1	15	13	1	1	15	13
0.5	0.5	15	13	0.5	0.5	15	13
1.5	1.5	11	6	1.5	1.5	11	6
0.5	0.5	15	14	0.5	0.5	15	14
2.5	2.5	15	10	2.5	2.5	15	10
0.25	0.25	12.5	12	0.25	0.25	12.5	12
0.25	0.25	12.5	12	0.25	0.25	12.5	12
2.5	2.5	15	10	2.5	2.5	15	10
2	2	15	11	2	2	15	11
1.5	1.5	15	12	1.5	1.5	15	12
2	2	15	11	2	2	15	11
2	1	15	12	2	1	15	12
2.5	2.5	15	10	2.5	2.5	15	10
1.25	1.25	12.5	10	1.25	1.25	12.5	10
2	2	15	11	2	2	15	11
2.5	2.5	15	10	2.5	2.5	15	10
1.5	1.5	15	12	1.5	1.5	15	12
2	2	15	11	2	2	15	11
2	2	15	11	2	2	15	11
1	1	15	14	1	1	15	14
1.75	1.75	11.5	6	1.75	1.75	11.5	6
0.5	0.5	15	14	0.5	0.5	15	14
0.5	0.5	15	14	0.5	0.5	15	14
0.75	0.75	12.5	11	0.75	0.75	12.5	11
0.25	0.25	12.5	12	0.25	0.25	12.5	12
1.25	1.25	12.5	10	1.25	1.25	12.5	10

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עבור כל עץ בוגר שייכרת באישור פקיד היערות, יינטעו עצים בוגרים בתחום המגרש בהעדפה למרווח הקדמי.</li> <li>2. החלטת הוועדה המקומית בהיתר למגרש שבתחומו קיימים עצים תתקבל לאחר התייעצות עם פקיד היערות.</li> <li>3. בית הגידול יהיה רציף והמשכי, ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים. מידות בית הגידול, לרבות עומקו ואופן שילובו בגג המרתף יפורטו בבקשה להיתר בנייה באופן שיאפשרו צמיחה אופטימלית.</li> <li>4. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי. לצורך חישוב מספר העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים.</li> <li>5. נטיעות חדשות תבוצענה ככל הניתן במרווח הקדמי.</li> </ol>

יעדים כמותיים וקיבולות תוספת יח"ד (עמוד 1/2)

סה"כ קיבולת יח"ד תוספתיות שנבחה בנספח זה	מדרגת מימוש שלישית		מדרגת מימוש שנייה		מדרגת מימוש מיידית		מצב קיים		אזור התיחסות
	תנאים למימוש:	תוספת יח"ד אפשרית בתנאים:	תנאים למימוש:	תוספת יח"ד אפשרית בתנאים:	תנאים לתוספת יח"ד בהתאם למצב קיים	תוספת יח"ד אפשרית ע"פ קיבולת מצב קיים	יח"ד קיימות פוטנציאליות להתחדשות ביניינית*	יח"ד קיימות בהיתר	
208-כ	לא נדרש שלב ביניים				פרוגרמה: תקין	208-כ	55-כ	150-כ	104
					תשתיות מים: תקין, תשתיות ביוב: תקין				
					תחבורה: תקין				
560-כ	פרוגרמה: תוספת 3 כיתות יסודיות בבתי הספר במתחם או בטווח הנגישות ומתן מענה לתוספת שימושי הציבור הנוספים כמפורט בנספח הפרוגרמה	225-כ	פרוגרמה: תוספת של כיתות יסודי 1 באחד מבתי הספר במתחם או בטווח הנגישות ומתן מענה לתוספת שימושי הציבור הנוספים כמפורט בנספח הפרוגרמה	115-כ	פרוגרמה: מיצוי כיתות יסודי ריקות + הגדלת מס' תלמידים בכיתה ל-30	220-כ	210-כ	2,780-כ	105
	תשתיות מים: תקין		תשתיות מים: תקין		תשתיות מים: תקין				
	תשתיות ביוב: שדרוג מאסף ראשי		תשתיות ביוב: שדרוג מאסף ראשי		תשתיות ביוב: תקין				
	תחבורה: תקין		תחבורה: תקין		תחבורה: תקין				
3,670-כ	פרוגרמה: תוספת 25 כיתות יסודיות בבתי הספר במתחם או בטווח הנגישות ומתן מענה לתוספת שימושי הציבור הנוספים כמפורט בנספח הפרוגרמה	1,640-כ	פרוגרמה: תוספת 20 כיתות יסודיות בבתי הספר במתחם או בטווח הנגישות ומתן מענה לתוספת שימושי הציבור הנוספים כמפורט בנספח הפרוגרמה	1,530-כ	פרוגרמה: מיצוי כיתות יסודי ריקות + הגדלת מס' תלמידים בכיתה ל-30	500-כ	1,600-כ	5,400-כ	106
	תשתיות מים: שדרוג קו ראשי		תשתיות מים: שדרוג קו ראשי		תשתיות מים: שדרוג קו ראשי				
	תשתיות ביוב: שדרוג מאסף ראשי		תשתיות ביוב: שדרוג מאסף ראשי		תשתיות ביוב: שדרוג מאסף ראשי				
	תחבורה: פתיחת חיבורים נוספים למתחם/ הוספת נתיבים בצמתים הקיימים המובילים לצירים מאספים/ ייעול תחב"צ.		תחבורה: תקין		תחבורה: תקין				
1,360-כ	פרוגרמה: תוספת 9 כיתות יסודיות בבתי הספר במתחם או בטווח הנגישות ומתן מענה לתוספת שימושי הציבור הנוספים כמפורט בנספח הפרוגרמה	490-כ	פרוגרמה: תוספת 5 כיתות יסודיות בבתי הספר במתחם או בטווח הנגישות ומתן מענה לתוספת שימושי הציבור הנוספים כמפורט בנספח הפרוגרמה	370-כ	פרוגרמה: מיצוי כיתות יסודי ריקות + הגדלת מס' תלמידים בכיתה ל-30	500-כ	420-כ	2,290-כ	107
	תשתיות מים: תקין		תשתיות מים: תקין		תשתיות מים: תקין				
	תשתיות ביוב: תקין		תשתיות ביוב: תקין		תשתיות ביוב: תקין				
	תחבורה: תקין		תחבורה: תקין		תחבורה: תקין				
295-כ	פרוגרמה: תוספת 2 כיתות יסודיות בבתי הספר במתחם או בטווח הנגישות ומתן מענה לתוספת שימושי הציבור הנוספים כמפורט בנספח הפרוגרמה	120-כ	פרוגרמה: תוספת של כיתות יסודי אחת באחד מבתי הספר במתחם או בטווח הנגישות ומתן מענה לתוספת שימושי הציבור הנוספים כמפורט בנספח הפרוגרמה	45-כ	פרוגרמה: מיצוי כיתות יסודי ריקות + הגדלת מס' תלמידים בכיתה ל-30	130-כ	115-כ	2,370-כ	108
	תשתיות מים: תקין		תשתיות מים: תקין		תשתיות מים: תקין				
	תשתיות ביוב: תקין		תשתיות ביוב: תקין		תשתיות ביוב: תקין				
	תחבורה: תקין		תחבורה: תקין		תחבורה: תקין				

## הערה לטבלה:

- א. תכנית זו תחול גם לאחר פקיעת תמ"א / 38  
ב. בקשות להיתר שנקלטו עד מתן תוקף לתכנית זו יחולו עליהן הוראות תכנית רע/מק/1010 א.

6.4	חניה
	<p>1. היקף מקומות החניה יהיה בהתאם למדיניות החניה העירונית התקפה לעת הגשת בקשה להיתר. במקומות בהם חלה תמ"א 70 תקן החניה יהיה בהתאם למפורט בה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>3. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק.</p>

מאת: עו"ד מיה מאירי | תאריך פרסום: 11/01/2024 12:59:00

**השופט קבע שעמדת היועצת המשפטית לממשלה לפיה אין להתחשב בשינוי ערך הקרקע טרם סיום ההליך התכנוני ברובע 3 בתל אביב "מעוררת קושי שמאי-פרקטי על גבול הבלתי אפשרי"**

האם יש לבחון עליית שווי בשל תמ"א 38 לצורך חיוב בהיטל השבחה? השופט יעקב שקד מבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב השיב על כך בחיוב. "לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות", כתב. לדבריו ההתחשבות בעליית השווי תלויה בבחינה שמאית שתערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

## הסוף לשיטת הדלתא: פס"ד תקדימי קובע נוסחה חדשה לחישוב היטל השבחה במיזמי תמ"א 38

הכרעת המחוזי ניתנה לגבי שני מיזמים בהרצליה, אך צפויה להביא להפחתה בהיטלים המשולמים מכוח כלל התוכניות לפי סעיף 23, כולל תוכנית הרובעים. עפ"י הנוסחה, יש לחשב תחילה את ההשבחה הכוללת של הפרויקט הנובעת מכלל תוספות הבנייה - פטורות וחייבות, ולאחר מכן לחשב את חלקם היחסי של השטחים החייבים מתוך כלל השטחים שנוספו



שיתוף הכתבה

דרור ניר קסטל | 26.06.23



# תודה