

# הנחיות לבנייה מתוקף תמ"א 38 תיקון 3

בוועדה המקומית תל-אביב-יפו



5-4	תנאים מקדמיים
9-6	<b>פרק א':</b> תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנה מגורים
11-10	<b>פרק ב':</b> הריסת מבנה ובנייתו מחדש
13-12	<b>פרק ג':</b> הנחיות להגשת בקשה להיתר לפי תמ"א 38
14	אופן הגשת הבקשה - שלבי הטיפול
15	הוראות בנייה לפי חלוקה לאזורי העיר
23-16	טבלת הוראות בנייה מכח תמ"א 38, בחלוקה לאזורים
25-24	<b>נספח א'</b> הנחיות עיצוביות לבקשות להיתרי בנייה מכוח תמ"א 38
27-26	<b>נספח ב'</b> טבלת זכויות והוראות בנייה - רובע 3
29-28	<b>נספח ג'</b> טבלת זכויות והוראות בנייה - רובע 4
30	<b>נספח ד'</b> חתך צפון פלורנטין בתחום תכנית 44
31	<b>נספח ו'</b> תכנית אב שכונת שפירא
31	<b>נספח ה'</b> מתחם הכובשים: המלצות לבנייה חדשה ותוספות בנייה למבנים קיימים

תושבים נכבדים,

במהלך השנה החולפת, נקטה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בכמה צעדים אשר נועדו לקצר, ליעל ולפשט את תהליכי הוצאת היתרי בנייה בתל-אביב-יפו.

צעדים אלו כללו את הקמת "מכון רישוי" במנהל ההנדסה, הקמת "מסלול הירוק" לבקשות העומדות בתנאים לכך, קיצורי זמן משמעותיים בפרסום הפרוטוקולים של הוועדה, יעול וזירוז הליכי שמיעת התנגדויות ועוד. בנוסף לאמור, מידע תכנוני מפורסם באופן שוטף באתר האינטרנט העירוני במטרה להפוך את הליכי התכנון לשקופים ונגישים לכלל הציבור.

חוברת שלפניכם, היא צעד נוסף של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לסייע בהבנת הליך הוצאת היתרים מכח תמ"א 38 בתל-אביב-יפו.

חוברת זו מאגדת את מדיניות הוועדה המקומית בנושא התמ"א אשר אושרה לפני כשנה, וכן הנחיות ומידע אודות ההליך ואופן הגשת הבקשה, והכל בצורה ברורה, שקופה ופשוטה.

בברכה,

דודן ספיר, עו"ד

מ"מ וסגן ראש עיריית תל-אביב-יפו

יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבנייה

## מטרת התמ"א

לעודד חיזוק מבנים קיימים אשר נבנו שלא עפ"י תקן ישראלי 413 "תקן עמידות מבנים ברעידת אדמה". התקן נכנס לתוקף בשנת 1975 והוא מחייב מ-1.1.80

## יתרונות התמ"א

כדי לממש את מטרות התכנית נלוו אליה תמריצים אלה:

- תוספת זכויות בנייה שונות שיהיו את הבסיס הכלכלי למימון הוצאות החיזוק, זכויות הבנייה ניתנות להחלטת הוועדה הוועדה המקומית, לפי שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים ושיקולים הנוגעים לכושר נשיאה של תשתיות במגרש. בנוגע להיקף ולאופן הבינוי של זכויות הבנייה שיתווספו למבנה

- הקלות בהיבטי מיסוי (כגון פטור מתשלום היטל השבחה ומס קנייה)

- הקלות בתחום הקנייני

## על אלו מבנים חלה התמ"א

על כל מבנה קיים שההיתר לבנייתו ניתן לפני תאריך 1.1.80 וכן כל מבנה כאמור, אשר לאחר הקמתו נעשתה בו תוספת בנייה בהיתר שניתן עד 18.5.05, והתקבלה חוות דעת בכתב של מהנדס, המאשרת כי לא נבנה על פי תקן ע"פ ת"י 413 כפי שהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר לתוספת (חוץ ממבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו).

- התכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית, או על מבנים שהוצא נגדם צו הריסה ע"י בית משפט

- הוראות סעיף 14 א' בתמ"א בדבר הריסה ובנייה מחדש לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך הסטורי ואדריכלי

## החלת התמ"א על מבנים קיימים שאין להם היתר

על פי מדיניות הוועדה המקומית, אפשר להחיל את הוראות תמ"א 38 גם על מבנים שלא נמצא היתר בנייה להקמתם, ובלבד שעם הוצאת היתר לחיזוק המבנה ולתוספת הבנייה, יוצא גם היתר למבנה כולו.

כל זאת בתנאי שהמבנה הקיים עומד בהוראות התכנית החלה על המקום.

כלומר: חריגות בנייה שאפשר לאשרם במסגרת הוראות התביע התקפה, יוכנסו בתור חלק מהבקשה להיתר.

(אין באמור בסעיף זה לשלול מסמכותה של הוועדה לסרב לתת היתר מסיבות תכנוניות).

## תנאים מקדמיים

## תיק מידע

לפני פתיחת בקשה להיתר, יש לקבל מהוועדה המקומית תיק מידע מפורט.

בקשה לתיק מידע אפשר להגיש במח' מידע באגף רישוי ופיקוח בבניין הנדסה. הבקשה צריכה להיות ערוכה על ידי מהנדס, אדריכל או הנדסאי.

את הבקשה מגישים במחלקת רישוי בנייה למרכזי הרישוי. לתיאום מועד ההגשה יש להתקשר למוקד הטלפוני: 03-7247777

למידע נוסף אודות קבלת קהל ומענה טלפוני ניתן לפנות לאתר האינטרנט: **עיריית תל אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה**

כמו כן, אפשר לפתוח בקשה לתיק מידע באופן מקוון באתר עיריית תל-אביב-יפו בכתובת:

**< להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < מרכז מידע תכנוני**

נא להצטייד במסמכים האלה:

- מילוי טופס בקשה לתיק מידע (אפשר להוריד את הטופס מהאתר)

- תשלום אגרת תיק מידע

- מפת מדידה עדכנית

- מידע לגבי הופעת הבניין בהיתר, מועד מתן ההיתר המקורי ומועד היתרים של תוספות מאוחרות יותר

- פירוט התוספות המבוקשות מכח תמ"א 38 ומיקומן

- אם מבוקשת הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש, יש לצייין זאת

אפשר להוריד את תכניות המבנה ואת ההיתרים מתוך ארכיב תיקי הבניין הסרוק באתר עיריית תל-אביב-יפו בכתובת:

**< להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < עיון בתיקי בניין**

\* אם לא נמצאו תכניות המבנה בארכיב הסרוק, אפשר להיעזר בגנזך ההנדסה, בתיאום מראש בטל: 03-7247777, בימים א'-ה', בשעות 08:00-15:00.

## דו"ח המצב הסטטי של המבנה

תמ"א 38 מגדירה הליך של בקרה הנדסית על בקשות להיתר המוגשות מתוקף התמ"א. הבקרה אמורה להוכיח כי המבנה אינו עומד בדרישות העמידות לרעידות אדמה, וזאת כאחד מהתנאים להגשת בקשה להיתר מתוקף התמ"א.

הליך הבקרה מפורט בנספח 2 לתמ"א ובסופו יש לקבל את אישור מהנדס הוועדה המקומית (כלומר מהנדס מטעם עיריית תל-אביב-יפו) לכך שהמבנה הקיים אינו עומד בדרישות התקן לרעידות אדמה (סעיף 14 בתמ"א).

דרישה זו חלה גם על בקשות בהן מבוקש להרוס לגמרי

את המבנה הקיים (ראו סעיף 14.א. בתמ"א).

הליך הבקרה בעיריית תל-אביב-יפו מבוצע בשני שלבים:

**שלב א':** לאחר קבלת תיק מידע ובטרם הגשת בקשה להיתר.

**שלב ב':** לאחר החלטת ועדה וכתנאי למתן היתר.

החלוקה לשלבים מתבצעת כדי לרכז את הדרישות המינימליות בשלב הראשוני, וזאת כדי לאפשר ליזם להגיש בקשה להיתר מוקדם ככל האפשר.

בקשות לתוספת למבנה קיים וחיזוקו (כלומר ללא הריסת המבנה הקיים) תעבורנה הן את שלב א' והן את שלב ב'.

בקשות להריסה ובנייה מחדש תתבצע בקרה בשלב א' בלבד.

הליך הבקרה ההנדסית ינוהל על ידי מכון הרישוי ולהלן פירוט השלבים השונים.

## שלב א': בקרה לאחר קבלת תיק מידע ובטרם הגשת בקשה להיתר

לאחר קבלת תיק מידע להיתר על מבקש הבקשה לבצע בקרה הנדסית למבנה הקיים ולהכין מסמכים כמפורט בסעיף ב' לנספח 2 לתמ"א. את המסמכים יכין מתכנן השלד מטעם מבקש הבקשה והוא מהנדס קונסטרוקציה בעל רישיון בתוקף.

## רשימת המסמכים

את החומר שולחים או מעבירים בפורמט דיגיטלי (קבצים) אל מכון הרישוי ולכלול בו לפחות את המסמכים האלה:

1. דו"ח בדיקות אל הרס (בפורמט PDF)

2. סקר קרקע (בפורמט PDF)

3. תמונות המבנה (בפורמט jpg)

4. הרמוניקת תכנון אדריכלי (בפורמט DWF)

את המסמכים יש להגיש למכון הרישוי, כמפורט במסמך "הליך בקרה הנדסית בבקשות להיתר מתוקף תמא 38" המצוי באתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר

## אופן הטיפול במכון הרישוי

1. **בדיקת מסמכים:** מכון הרישוי יעביר את המסמכים לבדיקת יועץ חיצוני המתמחה בתחום. היועץ יבחן את הבקרה ההנדסית ובמקרה וימצא כי אכן הוכחה אי עמידה ברעידות אדמה - יעביר למכון הרישוי אישור מתאים.

הערה: בחלק מהבקשות להריסה מלאה של המבנה, תבוצע בדיקת המסמכים על ידי מהנדס מכון הרישוי,

מבלי לשולחם ליועץ חיצוני.

2. **מתן אישור להגשת בקשה להיתר:** לאחר קבלת אישור היועץ החיצוני ישלח מכון הרישוי בדוא"ל למבקש אישור להגשת בקשה להיתר ופתיחת תיק ברישוי ויעדכן זאת במערכות המידע העירוניות.

## שלב ב': לאחר החלטת ועדה וכתנאי למתן היתר

לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה יש להגיש למכון הרישוי מסמכים משלימים, כמפורט בסעיף ג' לנספח 2 לתמ"א. חובה לצרף למסמכים עותק עדכני של התכנית האדריכלית (תשריט הבקשה להיתר), כולל תיקונים שלאחר ועדה (במקרה או אם והיו כאלה). התכנית תועבר בפורמט DWF.

על עורך הבקשה **לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי** שיוגש למתן היתר (תשריטי "תיק ירוק").

את המסמכים יש להגיש למכון הרישוי, כמפורט במסמך "הליך בקרה הנדסית בבקשות להיתר מתוקף תמא 38" המצוי באתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר

## אופן הטיפול במכון הרישוי

1. **בדיקת מסמכים:** מכון הרישוי יעביר את המסמכים לבדיקת יועץ חיצוני המתמחה בתחום. היועץ יבחן את התכנון המוצע ויוודא כי התכנון עומד בדרישות החיזוק הקבועות בתמ"א. במקרה או אם הוכח חיזוק המבנה - יעביר היועץ את אישורו למכון הרישוי.

2. **מתן אישור להגשת בקשה להיתר:** לאחר קבלת אישור היועץ החיצוני יעדכן מכון הרישוי אישור למתן היתר.

## תנאי סף לבקשה לתוספות בנייה

אישור עקרוני של המהנדס הבודק כי המבנה מתאים לתמ"א 38, משמש תנאי סף לפתיחת בקשה להיתר. אם יידרשו תיקונים או השלמות - ימסור היועץ העירוני את הערותיו ישירות לעורך הבקשה. אישור סופי של היועץ משמש תנאי לדיון בוועדה.

## חיזוק מבנה בלבד

אפשר לאשר היתר בנייה לחיזוק המבנה בלבד. בתנאים האלה:

- ניתן לחרוג בקווי הבניין המותרים על פי התכנית החלה

## תוספת מכוח תמ"א 38 במבנה שאינו למגורים

במבנים שאינם למגורים, אפשר לבקש תוספת של עד קומה טיפוסית אחת, או תוספת אגף באותו שטח, בתנאי שכל המבנה יחזק ויותאם לתקן 413. כל שאר התנאים יחולו בהתאמה.

### קווי בניין

ככלל, יש לשמור על קווי הבניין לפי התכניות החלות על המגרש (לרבות תכניות מופקדות ותכניות בהכנה שפורסמה לגביהן הודעה לפי סעיף 78+77 לחוק התכנון והבנייה).

תמ"א 38 מאפשרת לבקש חריגה מקווי הבניין עד לקו בניין של 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, לצורך ביצוע אלמנטי חיזוק, או מעלית, או ממ"דים.

במסמך המדיניות האזורית של הוועדה המקומית מפורטים קווי הבניין ומספר הקומות המותרים בכל אזור.

במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38, אפשר לבקש חריגות מקווי בניין בדומה לחריגות המותרות עפ"י תקנות סטייה ניכרת (לדוגמה, 10% מקו בניין צידי). הפרסום יהיה עפ"י סעיף 27 בהוראות תמ"א 38 ולא לפי סעיף 149 לחוק.

במקום בו חלה תכנית הרחבת דיור מאושרת, תותר הרחבת המבנה בתחום ההרחבה המאושרת בלבד. רק אם יוכח שאי אפשר לממש את תוספות הבנייה בתחום ההרחבה, תאושר חריגה מתחום זה עפ"י ההוראות המפורטות לעיל.

## מרווח מפולש בקומת קרקע

ברובעי מרכז העיר (רובע 3, 4): על פי התכנית המופקדת, יש דרישה להשאיר רצועה מפולשת בעומק של 3 מ', לאורך החזית הקדמית, בה לא ניתן לתכנן כל בנייה מכל סוג שהוא (\*).

דרישה זו מופיעה בבניינים חדשים ובמקרה של מילוי קומת עמודים בבניין קיים (שאינם כוללים חזית מסחרית).

**בשאר הרבעים (5, 6):** נדרשת אותה רצועה מפולשת אך אפשר לחרוג מהנחיה זו במקרים האלה:

1. בבניינים קיימים, רשאית הוועדה המקומית לאשר משיקולים תכנוניים, בנייה בתחום הרצועה המפולשת (כולל שילוב אלמנטי חיזוק), בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית ובהתאמה לעמודים הקיימים בבניין.

2. הרצועה המפולשת צריכה להיות רציפה. יש להתאים את הבנייה לקצב עמודי הבניין. העדיפות היא לרכז את הבנייה בצד אחד של הרצועה.

### ב. הקמת אגף נוסף

אפשר לאשר הקמת אגף נוסף בבניין בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות בבניין הקיים (הכל בהתאם לתנאי המגרש, ראה התייחסות לנושא קווי בניין בהמשך).

בבקשה הכוללת גם הרחבת הקומות הקיימות - יחושב השטח הזה על בסיס הקומה המורחבת.

השטח ישמש להקמת יחידות דיור חדשות בלבד.

מספר הקומות של האגף החדש יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד (במקרים חריגים, למשל אם מדובר בתכנון מדורג המשתלב עם האופי האדריכלי של המבנה, ניתן לחרוג מכלל זה, באישור מהנדס העיר).

שטח האגף חייב לכלול הקמת ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה.

### 4. הקמת קומה חלקית על הגג

אפשר לאשר תוספת עד מחצית משטח קומה שמתחתיה (כולל ההרחבה), או על פי השטח המותר לבנייה לפי תכנית הגגות (גי או ג-1) במקומות בהם היא חלה.

שטח שיבנה לפי תכנית הגגות יחושב כאילו אושר במסגרת תמ"א 38.

שטח זה יכול לשמש ליחידות דיור חדשות או להרחבת הדירות שמתחת, על פי הטבלה בסוף החוברת.

אי אפשר לנייד שטחים שניתנו מכח תמ"א 38 לגג. התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה או מורחבת, אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור מחובת התקנת ממ"ד או מיגון חלופי.

## הרחבת מבנה נמוך

מבנה נמוך - מבנה שעל פי התכנית החלה במגרש ניתן לבנות עד 400 מ"ר (עיקרי ושירות) ולא יותר משתי קומות.

במקרה זה קומה מפולשת תבוא בבניין הקומות קומה חלקית על הגג ו/או קומות מרתף לא יבואו בבניין הקומות

במסגרת תמ"א 38, ניתן לאשר תוספת שטח באחת משתי האפשרויות האלו:

סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת של עד 25 מ"ר סה"כ, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בלבד.

(התוספת תכלול ממ"ד, אלא אם אישרה רשות מוסמכת פטור מחובת התקנת ממ"ד או מיגון חלופי).

**שימוש:** השטח הזה יכול לשמש לדירות חדשות, להרחבת דירות קיימות או לשימושים אחרים לפי התכניות החלות, בכפוף לכך שגובה הקומה מתאים לשימוש עיקרי לפי תקנות התכנון והבנייה.

יש להציג מענה תכנוני ראוי לכל השימושים המשותפים של הבניין (כגון לובי, חדר אשפה, תשתיות מים ביוב וגז, מעבר למקלט משותף וכו'). יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר לדירה.

**ממ"ד:** חובה להתקין ממ"ד או חלופת מיגון המאושרת ע"י פיקוד העורף.

### 2. הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבניין

**שטח:** תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. אם מאושרת במבנה זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכח תכנית בניין עיר תקפה (או תכנית הרחבות), אפשר להרחיב הדירות לפי הגובה שבהם.

**שימוש:** התוספת מיועדת להרחבת דירות קיימות ולא לתוספת דירות חדשות.

**גובה:** ההרחבה תאושר רק אם תיעשה לפי גובהו של האגף.

**ממ"ד:** ההרחבה תכלול הקמת ממ"ד לכל יחידת דיור.

**קווי בניין:** אפשר לבקש חריגה מקווי בניין רק בעבור אלמנטי החיזוק ובעבור הקמת ממ"ד. כל זאת בכפוף למסמך מדיניות הוועדה המקומית, באזורים השונים בהתאם לטבלה המופיעה בסוף חוברת זו.

### 3. תוספת בנייה עד שטח מירבי של שתי קומות טיפוסיות (יכולה להיעשות באחד משני אופנים או שילוב שלהם):

#### א. תוספת עד שתי קומות למבנה הקיים

שטח הקומות הנוספות יהיה בהיקף של הקומה שמתחתיהן כפי שאושר בהיתר בנייה

התוספת יכולה לשמש לדירות חדשות או להרחבת דירות קיימות

בבקשה הכוללת גם תוספת אלמנטי חיזוק והרחבת הקומות הקיימות - יחושב השטח הזה על בסיס המתאר של הקומה המורחבת

התוספת תכלול ממ"ד לכל יחידת דיור

**הערה:** אם קיימת בבניין בנייה חריגה ללא היתר - לא ניתן לכלול את שטחה בקומות הנוספות.

במסגרת ההיתר המבוקש, יש להכשיר את הבנייה החריגה, מכח תב"ע, או במסגרת ההרחבה המותרת לכל דירה מכח תמ"א 38 (25 מ"ר כולל ממ"ד), או במסגרת הקלה של 6% לפי תקנות התכנון והבנייה.

הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספות בנייה למבנה קיים באפשרויות האלה, כולן או חלקן (\*):

- סגירת קומה מפולשת
- תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים
- תוספת בשטח מירבי של 2 קומות טיפוסיות, או בניית אגף נוסף באותו שטח או חלוקת השטח בנייהם
- תוספת של חצי קומה על הגג (או שטח לפי תכנית הגגות החלה) (\* הערות:

• הזכויות המפורטות לעיל, הן הזכויות המירביות שאפשר לאשר לפי תמ"א 38

• הוועדה המקומית תליאביב-יפו קבעה מדיניות תכנונית לפי חלוקה לאזורים:

- אזורים שבהם אפשר לאשר את התוספות המירביות מכח התמ"א (כמו למשל יד אליהו ושכונות בדרום מזרח העיר).

- אזורים שבהם אפשר לאשר תוספות חלקיות או על פי תכניות בניין עיר בהכנה (כגון מרכז העיר, תכניות הרבעים).

- אזורים שבהם אי אפשר לקבל תוספת זכויות מעבר לזכויות הקבועות בתכנית (כגון יפו ההסטורית).

• בסוף חוברת זו מופיעה טבלה המרכזת את הוראות הבינוי בכל אזור. בנוסף על כך, אפשר לעיין במסמך מדיניות הוועדה המקומית תליאביב-יפו לנושא הרחבות ותוספות בנייה מותרות לפי תמ"א 38 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 7.11.12 בכתובת: אתר עיריית תליאביב-יפו < להיות תושב > תכנון ופיתוח < תכניות אב ומסמכי מדיניות

• כמו כן, מומלץ לעיין בדף זכויות בנייה ממוחשב מתוך מערכת ה-GIS בכתובת:

אתר עיריית תליאביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < בדיקת זכויות בנייה

## תוספות הבנייה המותרות מכוח תמ"א 38 - פירוט והסבר

### 1. סגירת קומה מפולשת (קומת עמודים) ומילויה

**שטח:** אפשר לאשר סגירת קומה מפולשת עד למתאר הקומה הטיפוסית (ברוב האזורים בעיר, יש להשאיר רצועה מפולשת בעומק של 3 מ' בחזית הקדמית). אם הדירות בבניין הורחבו - יכולה הקומה המפולשת לכלול גם את שטח ההרחבה.

3. במגרשים שבהם אורך החזית הקדמית לרחוב היא יותר מ-30 מטר, אורך הרצועה המפולשת לא יפחת מ-2/3 מאורך החזית.

4. בבניין פינתי, לא יפחת האורך הכולל של הרצועה המפולשת (בשתי החזיתות) ממחצית אורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין.

**[\*] הערה: בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית רובע 3, 4 המופקדת הומלץ להכניס את הסעיף המאפשר גמישות בתכנון קומת הקרקע. אך עד ההחלטה הסופית של הוועדה המחוזית בעניין זה, יש לפעול עפ"י התכנית המופקדת.**

### הבסיס לחישוב זכויות הבנייה והצפיפות בתוספת בנייה

- הבסיס לחישוב זכויות הבנייה ומס' יחידות הדיור לתוספת המבוקשת, יהיה לפי שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים (עפ"י ההיתר המקורי).
- בבקשה הכוללת גם אלמנטי חיזוק הקומות הקיימות והרחבתן - יחושב שטח זה על בסיס הקומה המורחבת.
- **השטח יחושב ללא תוספת הקלות כמותיות**, הקלות לתוספת יח"ד (שבס) או הקלות בקווי בניין (למעט הקלות שאושרו בעבר בהיתר המקורי, שעל פיו הוקם הבניין).
- אפשר להכפיל את השטח המתקבל במס' הקומות שמוותר להוסיף באזור (לפי מסמך מדיניות הוועדה) ולתכננו בצורה של תוספת קומות, או באגף נוסף (או שילוב של השניים), הכל על פי נתוני המגרש.

### צפיפות

חישוב מס' יחידות הדיור יהיה על בסיס קומה טיפוסית במבנה הקיים (עפ"י ההיתר המקורי).

מס' יחידות שווה או קטן, יותר בקומה או בקומות הנוספות מכח תמ"א 38.

### שיפוץ המבנה

בכל בקשה לחיזוק המבנה ותוספת בנייה לפי תכנית תמ"א 38, יידרש שיפוץ כללי של המבנה הקיים, כתנאי לאישור הבקשה.

השיפוץ יכלול: חידוש מעטפת המבנה, הסדרת לובי הכניסה, חדרי מדרגות ומעלית, הסדרת החצר ומתקנים משותפים כגון: מתקני גז, מערכות תשתית, מתקני אשפה, גדרות, וכו'.

חזות המבנה המשופץ תוצג כחלק מהיתר הבנייה.

### חישוב זכויות הבנייה לפי הקטגוריות השונות שבמסמך המדיניות של הוועדה המקומית

בכל מקום שבו נקבעה במסמך מדיניות הוועדה, כי אפשר לנצל רק חלק מתוספת הזכויות מכוח תמ"א 38, בגלל מגבלות תכנוניות שונות - יחושבו זכויות הבנייה ומס' יחידות הדיור באופן יחסי לאותו חלק.

**לדוגמה:** תוספת בנייה בבניין בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ובו 4 יח"ד בקומה טיפוסית. ברובע 3.

במסמך המדיניות נקבע כי אפשר לאשר תוספת קומה אחת בלבד + קומה חלקית 65%.

### כלומר:

- אפשר להרחיב את הדירות במבנה הקיים, עד 25 מ"ר מקסימום לדירה (כולל ממ"ד) ובמגבלת קווי הבניין על פי מה שנקבע במסמך המדיניות.
- אפשר לאשר בנייה בקומת קרקע (במקום קומת עמודים), עד המתאר של הקומה שמעליה, למעט רצועה מפולשת בעומק של 3 מ' בחזית הקדמית. בקומה זו יתוכננו פתרונות לפונקציות משותפות במבנה כגון: חדרי אשפה, לובי, מתקני גז, פתרונות חניה (במידה שניתן) וכו'. בשטח שנשאר, אפשר להוסיף דירות.
- אפשר להוסיף קומה אחת בשטח השווה לשטח של קומה טיפוסית (על פי היתר תקף, ללא הקלות), כולל שטח ההרחבה ולתכנן בו אותו מס' דירות כמו בקומה טיפוסית. (בדוגמא שלפנינו - 4 יח"ד).

ד. התוספת הזאת, יכולה להיות בקומה נוספת או באגף נפרד (או שילוב של השניים) הכל על פי מגבלות של קווי הבניין כפי שנקבע במסמך המדיניות.

ה. מעליו אפשר לתכנן קומה חלקית נוספת בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה, כפוף לנסיגות הנדרשות לפי תכניות הרבעים (3 מ' מחזית קדמית, 2 מ' מחזית אחורית - על פי התכנית המופקדת). בקומה הזאת אפשר לתכנן הרחבות של הדירות בקומה שמתחת או 2 דירות חדשות (כמחצית מס' יחידות הדיור שבקומה טיפוסית ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת).

### הרחבות במבנה שלם

היתר בנייה לפי תמ"א 38 יינתן רק למבנה שלם. אי אפשר לבקש היתר לחיזוק ולהרחבה של חלק מתוך מבנה שלם. הרחבה של אגף אחד במבנה טורי (מבנה "רכבת") תתאפשר רק לאחר קבלת חו"ד קונסטרוקטיבית הקובעת כי האגף תוכנן **מראש** בתור יחידה קונסטרוקטיבית נפרדת משאר הבניין. בכל מקרה הוועדה המקומית רשאית לשקול שיקולים תכנוניים בקשר להרחבת האגף.

### זכויות בנייה בלתי מנוצלות בתוספות בנייה (אין "כפל מבצעים")

בבקשות לתוספת בנייה על מבנה קיים, יש לממש תחילה זכויות בנייה שנותרו ולא נוצלו מכח תכנית תקפה, כאילו ניתנו מכח התמ"א עד תקרת הזכויות המפורטות בסעיף 11 לתמ"א.

תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות תקן 413.

סכום זכויות הבנייה שאפשר לבקש לפי תכנית תקפה מקוזזות מסכום הזכויות המותר מכח תמ"א 38, לפי הגבוה.

**יודגש:** אם התב"ע החלה על המגרש מאפשרת הרחבה גדולה מ-25 מ"ר (המותרים לפי תמ"א 38), יהיה אפשר לממש את מלוא הזכויות (מכח התב"ע) אך לא ניתן יהיה לבקש נוסף על כך עוד 25 מ"ר.

### חניה

א. תנאי לאישור תוספת בנייה מכח תמ"א 38, יהיה הצגת פתרונות חניה בעבור כל יחידת דיור חדשה, בתחומי המגרש או בסמוך לו.

ב. אם אי אפשר לתכנן חניות כאמור, יותנה ההיתר בהשתתפות בקרן חניה (על פי תכנית ח').

ג. במקומות שלא ניתן לתכנן מרתף חניה, יותרו חניות במתקנים תת קרקעיים במרווח הצדדי או האחורי, עפ"י מדיניות החניה של הוועדה המקומית ולאחר פרסום הקלה.

ד. כל פתרונות החניה יוצגו במסגרת הבקשה להיתר ויבדקו ע"י יועץ החניה במכון הרישוי העירוני.

ה. ראה הנחיות לתכנון חניות בקובץ הנחיות העיצוב העירוני בכתובת: **אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר**

### מעלית

• תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה מכח תמ"א 38 (גם אם אין חובה של התקנת מעלית בחוק). בכל מקרה, אי אפשר לבקש הקלה בהיקף של 5% בגין מעלית.

• המעלית תתוכנן על פי הוראות הבינוי בתכנית המפורטת החלה על המגרש, או לפי תכנית מתאר למעליות (2710).

• במקום שבו יוכח, כי אי אפשר לתכנן את המעלית בתחום קווי הבניין, אפשר לחרוג למרווח הצדדי והאחורי, ובלבד שיוכח כי הושאר מרווח המאפשר מעבר חפשי של 1 מ' מינימום, לכל חלקי המגרש.

### מרחב מוגן דירת

• כל תוספת בנייה מכח תמ"א 38 תכלול הוספת ממ"ד לכל יחידת דיור חדשה או יח"ד המיועדת להרחבה.

• רק אם התוספת המבוקשת קטנה משטח ממ"ד - אפשר לבקש חלופת מיגון מהרשות המוסמכת. **הוועדה המקומית תל-אביב-יפו לא תמליץ על אישור פטור מפיתרון מיגון.**

• בבקשות לתוספת אגף או להריסה ולבניית המבנה מחדש - חובה לתכנן ממ"ד! במקרה זה לא תאושר חלופת מיגון.

• יש לתכנן את הממ"ד, עד כמה שאפשר בתחום קווי הבניין.

• במקום שבו יוכח כי לא ניתן לתכנן את הממ"ד בתחום קווי הבניין, אפשר לחרוג עד מרחק של 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור, ובלבד שיוכח כי הושאר מרווח שיאפשר מעבר חפשי לכל חלקי המגרש (מלבד ברובעי מרכז העיר).





### ממ"ד

המבנה החדש יכלול ממ"ד לכל יחידת דיור.

### חניה

המבנה החדש יכלול פתרונות לחניה במרתפים או פתרונות לחניה תת קרקעית. תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש על פי תכנית ע-1.

ראה הנחיות לתכנון חניות בקובץ הנחיות העיצוב העירוני בכתובת:

אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר

### מעלית

המבנה החדש יכלול מעלית תקנית לכל אגף במבנה. מכוח תמ"א 38 (גם אם אין חובה של התקנת מעלית בחוק). בכל מקרה אי אפשר לבקש הקלה בהיקף של 5% בגין מעלית.

המעלית תתוכנן על פי הוראות הבינוי בתכנית המפורטת החלה על המגרש.

### נגישות

בתוספת של 6 יחידות דיור ומעלה, כתנאי להגשת הבקשה, יש לצרף חוות דעת של מורשה נגישות המאשר עמידה בחובת ההנגשה.

### מימוש זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהריסה ובנייה מחדש

בשונה מתוספות בנייה, בבקשות להריסה ובנייה מחדש, אפשר לנצל את מלוא זכויות הבנייה על פי התכנית החלה (גם אם לא נוצלו במבנה הישן) ובנוסף על כך, לבקש את זכויות הבנייה לפי תמ"א 38, בכפוף למדיניות הוועדה לפי אזורים.

### הבסיס לחישוב זכויות הבנייה והצפיפות בהריסה ובנייה מחדש

- הבסיס לחישוב זכויות הבנייה ומסי יחידות הדיור יהיה לפי קומה טיפוסית שאפשר לתכנן בהתאם לתב"ע התקפה החלה על המגרש. זהו "המבנה הבסיסי".
- "למבנה הבסיסי" אפשר להוסיף שטח של עד 25 מ"ר לכל דירה (כולל ממ"ד).
- את השטח שמתקבל, אפשר להכפיל במסי הקומות שמותר להוסיף באזור (לפי מסמך מדיניות הוועדה) ולתכננו בתוך קומות נוספות, או באגף נוסף (או שילוב של השניים). הכל על פי נתוני המגרש ובמגבלות קווי הבניין.

### צפיפות

הבסיס לחישוב מספר היחידות הנוסף מכח תמ"א 38, הוא קומה טיפוסית של ה"מבנה הבסיסי", אשר יתוכנן לפי ההוראות של התכנית התקפה החלה על המגרש.

את אותו מספר היחידות אפשר להכפיל במספר הקומות שמותר להוסיף באזור מכח תמ"א 38, על פי מסמך המדיניות האזורית של הוועדה המקומית.

### קווי בניין

- קווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית התקפות במקום. במסמך המדיניות האזורית של הוועדה המקומית מפורטים קווי הבניין ומספר הקומות המותרים בכל אזור. לפי הטבלה ישנם אזורים בהם אפשר לבקש קווי בניין מוקטנים לפי תמ"א 38.
- אפשר לבקש חריגות מקווי בניין בדומה לחריגות המותרות עפ"י תקנות סטייה ניכרת. (לדוגמה, 10% מקו בניין צד). הפרסום יהיה לפי סעיף 27 בהוראות תמ"א 38 ולא לפי סעיף 149 לחוק.
- בכל מקרה לא תותר חריגה בקו בניין קדמי.

תמ"א 38 מבקשת לעודד תכנון מבנה מודרני שייתן מענה לצרכים עכשוויים בתחומי הדיור התשתיות ואיכות החיים, ולכן באופן מובנה, ניתנת עדיפות להריסת המבנה הישן ובניית מבנה חדש במקומו.

תיקון 3 לתמ"א מאפשר מיצוי זכויות בנייה מכח תכניות תקפות, ובנוסף על כך, לקבל זכויות לפי תמ"א 38.

בהריסה ובבניית מבנה חדש מחוזק, רשאית הוועדה המקומית, לאשר תוספות בנייה באפשרויות הבאות, כולן או מקצתן[\*]:

1. תכנון מבנה עד **מקסימום** זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכנית החלות על המגרש.
2. **בנוסף:** מילוי קומה מפולשת או חלקית (למעט רצועה של 3 מ' בחזית הקדמית, באזורי הרבעים במרכז העיר- ראה לעיל).
3. תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה.
4. תוספת של עד 2 קומות טיפוסיות או בניית אגף נוסף באותו שטח, או שילוב של השניים.
5. תוספת קומה חלקית על הגג (בשטח של 50% או לפי תכנית הגגות החלה).

### (\*) הערות:

- הוועדה המקומית תל-אביב-יפו קבעה מדיניות תכנון לפי חלוקה לאזורים.
- בחוברת הזאת מופיעה טבלה המרכזת את הוראות הבנייה בכל אזור. נוסף על כך, אפשר לעיין במסמך מדיניות הוועדה המקומית תל-אביב-יפו לנושא תמ"א 38 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 07.11.12 בכתובת:

אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > תכנון ופיתוח < תכניות אב ומסמכי מדיניות

כמו כן, מומלץ לעיין בדף זכויות בנייה ממוחשב מתוך מערכת ה-GIS בכתובת:

אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < בדיקת זכויות בנייה

לפני הגשת הבקשה יש להגיש את המסמכים המפורטים בסעיף ב' של נספח 2 לתמ"א. המסמכים יועברו למשרד יועצים המתמחה בנושא כדי לוודא שהמבנה אכן זקוק לחיזוק וכי החיזוקים המוצעים יבטיחו עמידות לרעידות אדמה.

#### הבקשה להיתר תכול:

1. מפה מצבית עדכנית, באישור מודד מוסמך
2. נסח רישום מרוכז ממשרדי רישום המקרקעין - עדכני
3. חתימת בעלי הזכויות הרשומים בנכס בבית משותף. יש לצרף תצהיר בעלים, ובו השמות של בעלי הנכס בבניין שלא חתמו על הבקשה וכתובותיהם העדכניות. אם הכתובות אינן מעודכנות, יש לצרף מסמך "שאלתא" ותשובת משרד הפנים בעניין זה.
4. רישיון עבודה (אדריכל /מהנדס) של עורך הבקשה ומהנדס השלד.
5. תכנית בקשה להיתר (טופס 1), בחתימת עורך הבקשה ומתכנן השלד, שתכול:

- טופס 1 של עיריית תל-אביב-יפו (אפשר להוריד את הטופס בכתובת: [אתר עיריית תל-אביב-יפו < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה < טפסים וחומרי עזר](#)

- תרשים סביבה בקני"מ 1:1250

- מפה מצבית עדכנית בקני"מ 1:250 ובה מסומנים קווי בניין ותכנית העמדת המבנה.

- תכנית העמדה בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה, קווי בניין ותכנית קומת הקרקע. עליה יוצגו פתרונות גישה לכלי רכב ולהולכי רגל, מיקום גדרות וגבהם, מיקום

פונקציות משותפות בבניין כגון: לובי, חדרי מדרגות חדרי אשפה, מתקנים טכניים, חדר אפנים וכו'.

- תכנית של כל קומה מקומות הבניין כולל קומות מרתף. יש לשרטט את הקומות על רקע גבולות המגרש, לסמן קווי הבניין התב"עי וקווי הבניין בהתאם למדיניות הוועדה בנושא תמ"א 38, בהתאם לטבלה בסוף החוברת. יש להוסיף מידה לגבול המגרש בכל מקום בו מבוקשת חריגה מקווי הבניין. יש לציין בכל קומה את המפלס, מידות כלליות, מיקום פירים, חללים וכו'.

- בבניין קיים שבו קיר משותף, יש להראות את תכנית המבנה הצמוד וסימון הפתחים הקיימים בכל קומה.

- אם מדובר בתוספת למבנה קיים, יש לצבוע כמקובל את הבנייה המבוקשת לעומת הקיימת.

- בכל מקום שקיימת בנייה שלא אושרה בהיתר קודם יש לסמנה כ"בנייה מבוקשת" במסגרת היתר זה (במקווקו אדום ושחור), יש לכלול את שטחה בחישוב השטחים ולבדוק עמידה בקווי הבניין.

- מס' חתכים ככל שיידרש להצגת הבניין (ולא פחות מ-2). החתכים יעברו דרך חדרי המדרגות, המרפסות, מסתורי הכביסה ובכל מקום בו מבוקשים חללים עוברים או כפולים. כל חתך יוצג עד לגבול המגרש, יש לסמן את המפלסים בבניין, בקרקע הצמודה אליו ובמגרש הצמוד.

- כל חזיתות המבנה כולל סימון מפלסים, חמרי גמר, מפלסי המגרשים הסמוכים או המדרכה. בבניין קיים בקיר משותף יש לסמן את חזיתות המבנה הצמוד.

- פרטי בניין מיוחדים ככל שידרש, מסתורים לתליית כביסה וסידור מזגנים וכו'.

6. נספחים בהתאם לתחנות המקצועיות יידרשו לתת חוות דעת לבקשה:

**נספח פיתוח:** על רקע מפת מדידה עדכנית, יסומנו העצים הקיימים במגרש המיועדים לכריתה או להשתקה, סוגם וגדלם. מומלץ לצרף צילום של העצים הקיימים. יש לסמן נטיעת עצים חדשים, שטחי גינון שבילים ופרטי פיתוח.

**נספח חניה:** יוכן בידי יועץ תנועה, ובו תוצג טבלה הכוללת את מספר יחידות הדיור הקיימות והמבוקשות, מס' מקומות החניה הנדרש לפי תקן ומס' פתרונות החניה המוצעים.

**נספח אשפה:** תכנון של חדר אשפה על פי מספר יחידות הדיור בבניין, כולל נפחי האשפה ושיטת האצירה.

**נספח מיגון:** טבלה המציינת את פתרון המיגון המוצע הן לדירות החדשות והן לדירות הקיימות (במקרה של תוספת בנייה). תכנית מפורטת של כל הממ"דים כולל חתכים ופרטי זיון לפי תקנות התכנון והבנייה.

**נספח בטיחות:** שיכלול סימון רחבות כיבוי, פתחי מילוט, מיקום הידרנט ומערכות כיבוי אש.

7. חישוב שטחים - יש להציג תרשים של חישוב שטחים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.

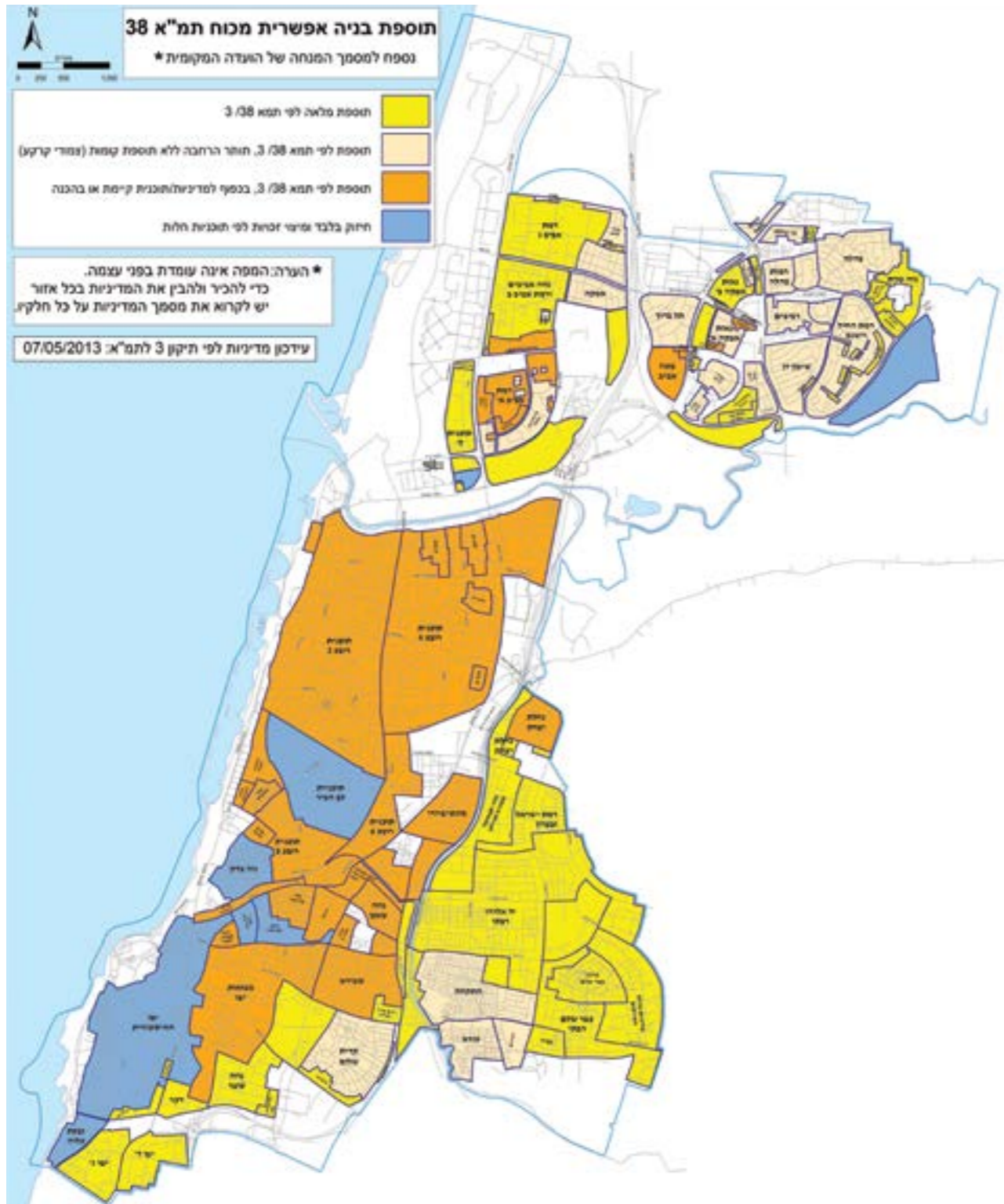
יש להציג בנפרד את חישוב השטחים של המבנה הקיים (אם יש בו חריגות בנייה ומבקשים להכשירן במסגרת היתר זה, יש לציין זאת בתרשים חישוב השטחים).

כמו כן יש להציג בתרשים את רשימת יחידות הדיור ואת השטח של כל דירה.

8. יש לפרט בטבלה את כל תוספות הבנייה המבוקשות מכח תמ"א 38 לצורך פרסומן כחוק, וכן להציג את בסיס הקומה הטיפוסית לצורך חישוב תוספות הבנייה, על פי ההנחיות שפורטו במסמך זה. יש לציין את אופן חישוב תוספת הבנייה ומס' יחידות הדיור על פי מסמך המדיניות. ולפי הטבלה המפורטת בסוף מסמך זה.

9. חשבון יציבות, טופס 9 על פי התקנות, ותצהיר מהנדס על בקרה הנדסית לפי המפורט בנספח מס' 2 לתמ"א 38.

10. הדמיה ממוחשבת המראה את הבניין, השתלבותו בסביבה ועיצובו האדריכלי.



**אופן הגשת הבקשה למחלקת רישוי בנייה**

**הגשה פרונטלית**

את הבקשה מגישים אל מרכזי הרישוי שבמחלקת רישוי בנייה.

הבקשה צריכה להיות ערוכה על ידי עורך בקשה מוסמך. את הבקשה מגישים במחלקת רישוי בנייה למרכזי הרישוי. לתיאום מועד ההגשה יש להתקשר למוקד הטלפוני: 03-7247777

למידע נוסף אודות קבלת קהל ומענה טלפוני ניתן לפנות לאתר האינטרנט: [עיריית תל אביב-יפו](http://עיריית תל אביב-יפו) < להיות תושב > רישוי ופיקוח בנייה

**הגשה מקוונת**

בקרו ביהיה אפשר להגיש את הבקשות בהגשה דיגיטלית.

**שלבי הטיפול בבקשה**

עם אישור מרכזת הרישוי במחלקת הרישוי לשלמות המסמכים המפורטים לעיל, לרבות בדיקת מסמכי הבעלות ותשלום מקדמות על חשבון אגרות בנייה.

תיקלט הבקשה להיתר ויימסר למבקש מסי הבקשה לצורך בדיקה ומעקב. חשוב לעדכן במערכת פרטים אישיים של מבקש ההיתר (מסי טלפון וכתובת מייל עדכנית לצורך עדכון שוטף)

אם לא חתמו כל בעלי הזכויות הרשומים בנכס על הבקשה, יידרש המבקש לשלוח הודעות, על חשבוננו, לשאר הבעלים (אלה יהיו רשאים להגיש התנגדות, על רקע תכנוני).

על פי סעיף 27 לתמ"א 38, כל תוספות הבנייה המבוקשות מכוח תמ"א 38 יפורסמו בדומה לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה, באמצעות אחת משתי החברות הזכייניות (על חשבון המבקש).

הבקשה תועבר לפיקוח על הבנייה, הבודק את נתוני המבנה ויודא, שהם מתאימים למציאות.

הערה: אם קיימת במבנה בנייה חריגה מהיתר, הוועדה רשאית להתנות את המשך הטיפול בבקשה בהסדרת החריגה!

לאחר מכן תועבר הבקשה לבדיקה מרחבית של התאמה לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה, במחלקת הרישוי.

במקביל תועבר הבקשה למכון הרישוי העירוני לבדיקת תכן מההיבטים של: בטיחות אש, אשפה, חניה, חזות אדריכלית, תכניות פיתוח, איכות הסביבה, תכנון ממ"דים ופירוט הנדסיים.

לאחר כתיבת חוות הדעת לוועדה וגיבוש המלצת מהנדס העיר, תובא הבקשה לדיון בוועדת משנה.

בכל מקרה שבו הוגשו התנגדויות, הוועדה תקבל החלטה לאחר שתשקול את הטענות של המבקשים והמתנגדים (בדרך כלל ללא זימון הצדדים).

לאחר אישור הוועדה, יישלח מכתב למבקש ולעורך הבקשה והם יידרשו למלא את דרישות גורמי הרישוי, להשלים תיקונים (אם יהיו) ולהגיש את התכנית הסופית בשלושה העתקים.

השלמת הדרישות של כל גוף מקצועי במכון הרישוי תעשה ע"י עורך הבקשה, ישירות מול אותו גוף.

לאחר החלטת הוועדה יש להגיש את המסמכים הקונסטרוקטיביים המשלימים, כמפורט בסעיף ג' של נספח 2 לתמ"א. המסמכים האלה ידוכזו ע"י רפרנט במכון הרישוי ויועברו לבדיקת היועץ העירוני ואם הם תקינים, יעביר היועץ לרישוי אישור למתן היתר. אם ימצאו בהם ליקויים, תועבר דרישת תיקון לעורך הבקשה. יש להקפיד שהמסמכים ההנדסיים המוגשים בשלב זה, תואמים בדיוק את התכנון האדריכלי העדכני בהתאם לדרישת הוועדה ואשר על פיו יונפק היתר הבנייה.

עם אישור התכנית הסופית תועבר הבקשה לקביעת



# טבלת הוראות בנייה מכח תמ"א 38, בחלוקה לאזורים

לפי מדיניות הוועדה המקומית אשר אושרה בוועדה המקומית  
בתאריך 7.11.2012 ועודכנה בתאריך 25.2.2015

הערות	קומת גג - חלקית	קווי בניין	תוספת קומות		מתחם
			בנייה חדשה	תוספת	
<b>אזור צפון</b>					
		ראה הערה (*)	2	2	רמת אביב ג' (*)
בהריסה ובבנייה - פתרון החניה יהיה תת- קרקעי	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת				
		ראה הערה (*)	2	2	רמת אביב ב' (*)
בהריסה ובבנייה - פתרון החניה יהיה תת- קרקעי	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת				
		ראה הערה (*)	2	2	הדר יוסף (*) בהתאם למתחמים בעמודת הערות
במתחמים: מינץ, קיציס, שלום אש, בני אפרים פתרון החניה יהיה תת-קרקעי	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת				
		ראה הערה (*)	2	2	שיכון ל' (*)
		ראה הערה (*)	2	2	שיכון ל' (*)
עד גובה כולל של 4.5 קומות כולל קומת קרקע פתרון החניה בתת הקרקע	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	1	1	אזורים מעורבים בעבר הירקון בשכונות שחלה תכנית 1740
תותר תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת לא תותר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	ע"פ תכנית ג' 1	עפ"י תכנית תקפה	0	0	צמודי קרקע עבר הירקון בשכונות בהן לא חלה תכנית 1740
על פי מסמך המדיניות להתחדשות השכונה המתגבש בימים אלו פתרון חניה תת-קרקעי בלבד	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	ראה הערה (*)	2	2	נווה שרת (*)
עד גובה כולל של 4.5 קומות, פתרון החניה בתת הקרקע. בהתאם למסומן למפת מדיניות התמ"א	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	ראה הערה (*)	2	2	רמת החייל - מבני שיכון (*)
לא יותרו דירות גן בחזית בהתאם למסומן במפת מדיניות התמ"א ובהתאם למסמך המדיניות להתחדשות השכונה המתגבש בימים אלו פתרון חניה בתת הקרקע	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	2	1	רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'
לא יותרו דירות גן בחזית	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	2	1	נאות אפקה א'
לא יותרו דירות גן בחזית	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	ראה הערה (*)	2	2	נאות אפקה ב' (*)
לא יותר פתרונות חניה על-קרקעיים בתחום מגרשי המגורים.	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	2	1	מעוז אביב
תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג, רק במקרים בהם הבנוי בפועל: א. מספר יחיד הדיור הבנוי בפועל הוא לפחות 2 יחיד או מספר הקומות הבנויות בפועל הוא לפחות 2 קומות. ב. גובה הבנייה ממפלס המדרכה הגובלת בחלקה עד לקצה מעקה הגג לא תעבור 16.5 מטר בכל חלופה של תוספת בנייה או בנייה חדשה. ג. לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	1	1	שכונות שיכון דן ויד המעביר

**הערות:**

(\*) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התב"ע התקפה או תכנית ההרחבות. אם לא יהיה אפשרי להכיל את זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 במסגרת קווי הבניין הללו, אפשר לבקש חריגה (בכפוף לפרסום) עד למרחק של 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד. בבניינים הגבוהים מ-9 קומות, קווי הבניין יהיו לפי התכניות החלות.

בהתאם להחלטה - 15-0004 ב' 8 מיום ה 25.2.2015, תותר סגירת של קומת העמודים החלקית בכל העיר מלבד ברובעים 3,4,5,6, אך עם זאת לא יותרו דירות גן לחזית הראשית.

הערות	קומת גג - חלקית	קווי בניין	תוספת קומות		מתחם
			בנייה חדשה	תוספת	
<b>אזור תכנון מזרח</b>					
חניה תת-קרקעית, עפ"י סעיף 6ג' במדיניות הוועדה המקומית יש לשמור במרווח קווי הבניין על יחס של 1:1.25 בין רוחב החצר לגובה הבניין, על פי ההנחיות של מדיניות יד אליהו	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	2	2	יד אליהו רבתי (*)
	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	2	2	כפר שלם רבתי: כולל כפיר, נווה חן, מרחב הטייסים, נווה אליעזר, נווה בארבור, לבנה (*)
	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	2	2	נחלת יצחק
	אין	עפ"י תכנית תקפה	-	1	אזור תעסוקה ממזרח לאיילון (*)
תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	-	-	שכונת התקווה
תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	-	-	עזרא, בית יעקב, הארגזים
תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	-	-	ביצרון, רמת ישראל
	ע"פ תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	2	2	ביצרון, רמת ישראל (לאורך רח' משה דיין, עמינדב) (*)

**הערות:**

(\*) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התב"ע התקפה או תכנית ההרחבות. אם לא יהיה אפשרי להכיל את זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 במסגרת קווי הבניין הללו, אפשר לבקש חריגה (בכפוף לפרסום) עד למרחק של 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד. בבניינים הגבוהים מ-9 קומות, קווי הבניין יהיו לפי התכניות החלות.

בהתאם להחלטה - 15-0004 ב' 8 מיום ה 25.2.15, תותר סגירת של קומת העמודים החלקית בכל העיר מלבד ברובעים 3,4,5,6 אך עם זאת לא יותרו דירות גן לחזית הראשית.

הערות	קומת גג - חלקית	קווי בניין	תוספת קומות		מתחם	
			בנייה חדשה	תוספת		
<b>אזור תכנון יפו ודרום</b>						
	בבנייה חדשה פתרון חניה תת-קרקעי	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת		2	2	קרית שלום שיכונים (*)
	בתוספת בנייה - תותר בנייה על הגג לפי תכנית ג' 1 בלבד בנייה חדשה - תותר דירה על הגג עד 65%, פתרון חניה תת-קרקעי	65% משטח קומה	עפ"י תכנית הרחבות	1	-	קרית שלום - רביעיות (2 קומות)
	תכנית נפחית עתירת זכויות בנייה	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	0	0	יפו-B
	[ראה נספח חתך טיפוס]. ובכפוף לסעיף 13 בהוראות התמ"א. יותר תוספות מכוח תמ"א 38 ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 6.5 קומות במגרשים הפינתיים ובתחום אזור מסחרי 1 ו-2. 5.5 קומות בשאר המגרשים	עפ"י תכנית ג' 1	עפ"י תכנית תקפה	2	2	צפון פלורנטיין (תב"ע 44)
	בנייה חדשה: גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות + קומת גג עפ"י ג-1 תוספת בנייה: בכפוף לסעיף 13 להוראות התמ"א	עפ"י תכנית ג' 1	עפ"י תכנית תקפה	2	2	נווה שאנן - צ'לנוב
	עד 5 קומות + קומת גג עפ"י ג-1 ובהתאמה למדיניות מבואות יפו במגרשים למלאכה ולתעשייה זעירה, תותר תוספת של קומה אחת	עפ"י תכנית ג' 1	עפ"י תכנית תקפה	2	2	מבואות יפו
	מסי הקומות עפ"י תכנית אב שכונת שפירא (ראה נספח) או תב"ע תקפה, הגבוה מבנייהם במבנים של עד 3 קומות וקומה חלקית, לפי תכנית האב, יותרו קווי בניין מופחתים עפ"י תמ"א 38	עפ"י תכנית ג' 1	עפ"י תכנית תקפה (ראה הערה)	ראה הערה	ראה הערה	שכונת שפירא
	מגבלת גובה ע"פ תכנית אב של שכונת שפירא	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תב"ע תקפה	2	2	שכונת שפירא - ש"ד הר ציון
	בבנייה חדשה פתרון חניה תת-קרקעי	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת		2	2	שכונת שפירא שיכונים (תב"ע 2408 מגורים ג,ג,ג,ג,ד) (*)
	בבנייה חדשה פתרון חניה תת-קרקעי	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת		2	2	שיכונים יפו: יפו ג' + ד', דקר, נווה עופר + מזרח נווה עופר (*)
		ע"פ תכנית	עפ"י תכנית תקפה	-	-	יפו ההיסטורית
	עד גובה של 6 קומות + קומה חלקית. בתוספת בנייה, בכפוף להוראות סעיף 13 לתמ"א	65% משטח קומה תותר דירה נפרדת	עפ"י תכנית תקפה	2	2	צפון יפו: מבני שיכון ושדי ירושלים (למעט מבנים לשימור או היסטוריים)

**הערות:**

\* הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התב"ע התקפה או תכנית ההרחבות. אם לא יהיה אפשרי להכיל את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 במסגרת קווי הבניין הללו, אפשר לבקש חריגה (בכפוף לפרסום) עד למרחק של 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד. בבניינים הגבוהים מ-9 קומות, קווי הבניין יהיו לפי התכניות

בהתאם להחלטה - 15-0004 ב' 8 מיום ה-25.2.15, תותר סגירת של קומת העמודים החלקית בכל העיר מלבד ברובעים 3,4,5,6, אך עם זאת לא יותרו דירות גן לחזית הראשית. ברחובות הבאים: בן צבי, קיבוץ גלויות, אילת, הר ציון, שלמה, הרצל, גרינבוים, שלבים, שדי ירושלים, יפת, אילת, יהודה הימית, הבעש"ט, מחרוזת/סהרון, לא תותר סגירת עמודים בקו החזית הראשית לצורך מגורים. עם זאת תותר הנסיגה בקומת העמודים בעבור שימושים לטובת כלל הבניין, או למסחר. קו הבניין המינימלי בעבור שימוש למגורים יהיה 4 מ' מהחזית הראשית או קדמית בפועל.

הערות	קומת קרקע	קומת גג - חלקית	קווי בניין	תוספת קומות		מתחם
				תוספת	בנייה חדשה	
<b>אזור תכנון מרכז</b>						
בבנייה חדשה: מגבלת גובה של 5 או 6 קומות + קומת חלקית (כולל ק. קרקע) עפ"י טבלה מצורפת	רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית	65% משטח קומה יותרו יחידות נפרדות(**)	מס' קומות וקווי בניין עפ"י תכנית מופקדת	1		רובע 3 (תכנית מופקדת) (**)
בבנייה חדשה: מגבלת גובה של 5 או 6 קומות + קומת חלקית (כולל ק. קרקע) עפ"י טבלה מצורפת	רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית	65% משטח קומה יותרו יחידות נפרדות(**)	מס' קומות וקווי בניין עפ"י תכנית מופקדת	1		רובע 4 (תכנית מופקדת) (**)
בבנייה חדשה: מגבלת גובה של 5 או 6 קומות + קומת חלקית (כולל ק. קרקע) עפ"י טבלה מצורפת	רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית	65% משטח קומה יותרו יחידות נפרדות(**)	מס' קומות וקווי בניין בהתאמה לתכנית רבעים 3, 4, המופקדת	1		רובע 5+6 למעט תכנית לב העיר (**)
בבנייה חדשה: עד 6 קומות + קומת חלקית, עפ"י טבלה מצורפת בתוספת בנייה: בבניינים קיימים בגובה 4 קומות, תותר תוספת של 2 קומות וקומת חלקית עד 50% (לפי תכנית ג') בבניינים קיימים בגובה 5 קומות תותר תוספת של קומה אחת ו-65%	קומה מסחרית מלאה	65% משטח קומה יותרו יחידות נפרדות(**)	מס' קומות וקווי בניין בהתאמה לתכנית רבעים 3, 4, המופקדת	1		ברחובות מסחריים: אלנבי, בן יהודה, דיזנגוף, הרכבת, מנחם בגין (**)
תכנית נפחית עתירת זכויות בנייה חדשה תותר קומת קרקע חלקית + 5 קומות + קומת גג חלקית	חלקית או רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית	65% משטח קומה יותרו יחידות נפרדות(**)	לפי תב"ע תקפה	0	0	לב העיר (1)
בבנייה חדשה: באזור מגורים יותרו עד 6 קומות + קומת חלקית (כולל קומת קרקע) ובאזור התעסוקה בתכנית 1043, יותרו עד 7 קומות בתוספת בנייה: תותר תוספת של 2 קומות וקומת חלקית, עד 50% ובאזור התעסוקה בתכנית 1043, יותרו עד 6 קומות	חלקית או רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית במגורים	50% משטח קומה יותרו יחידות נפרדות	לפי תב"ע תקפה	2	2	שכונת מונטיפיורי
מתחם המסילה						
יותרו תוספות בנייה מכח תמ"א 38, ובתנאי שלא תהיה חריגה מהגובה בתכנית הראשית (עד גובה של 3.5 קומות)	מלאה	עד 50%	לפי תב"ע תקפה	ראה הערה	ראה הערה	כרם התימנים
לאחר אישור תכנית עיצוב והבנייה על הגג בכפוף לנסיגה	מלאה	יותר יחידות נפרדות	לפי תב"ע תקפה	0	2	כיכר רבין
לאחר אישור תכנית עיצוב   הבנייה על הגג בכפוף לנסיגה	חלקית		לפי תב"ע תקפה	0	2	מתחם הוברמן
תוספת בנייה: השלמת קומת חלקית (אם קיימת) + קומה + קומת חלקית בנייה חדשה: עד שש קומות + קומת חלקית (50%) לאחר אישור תכנית עיצוב   הבנייה על הגג בכפוף לנסיגה	מלאה		לפי תב"ע תקפה	2	2	מתחם בזל: השליה, אלקלעי, אשתורי הפרחי ובזל
על פי היקף הנפח וזכויות הבנייה מתוקף תכניות תקפות		ע"פ תוכנית	לפי תב"ע תקפה	0	0	נווה צדק

**הערות:**

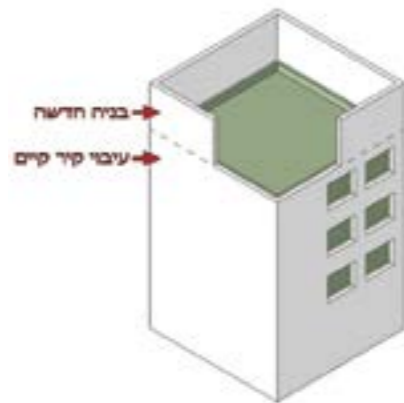
(\*\*) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התב"ע התקפה או תכנית ההרחבות. אם לא יהיה אפשרי להכיל את זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 במסגרת קווי הבניין הללו, אפשר לבקש חריגה (בכפוף לפרסום) עד למרחק של 2 מ' לצד ו-3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד. בבניינים הגבוהים מ-9 קומות, קווי הבניין יהיו לפי התכניות החלות.

(1) שינוי במדיניות בהתאם להחלטה 15-0001 ב' 2 של הוועדה

- הבניה על הגג כפופה לנסיגות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. לאור החלטת הוועדה המחוזית בנוגע לרובעים 3 ו-4 יפרסמו שינויים בהמשך.
- בהתאם להחלטה 15-0004 ב' 8 מיום ה 25.2.15, תותר סגירת של קומת העמודים החלקית בכל העיר מלבד ברובעים 3,4,5,6, אך עם זאת לא יותרו דירות גן לחזית הראשית.

הנחיות עיצוביות לבקשות להיתרי בנייה מכוח תת"א 38

4. תוספת הבנייה החדשה לגובה תהיה במישור המשכי למישור עיבוי החזית בקומות הקיימות.



בנייה במישור המשכי למישור עיבוי החזית

5. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת הדמיה של כל חזיתות המבנה:

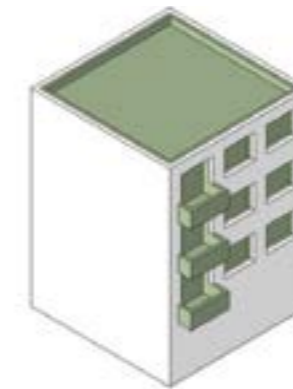
- החזיתות יוצגו במסגרת הבקשה להיתר ויבחנו כחלק מהליך ההיתר.



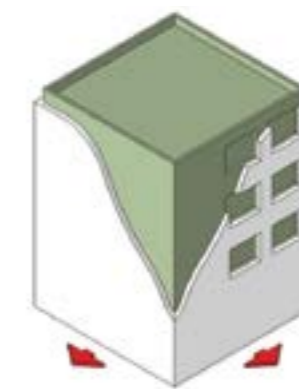
הצגת כל חזיתות הבמנה

1. חיזוק המבנה יהיה באמצעות "קליפה" בלבד, עיבוי קיר החוץ הקיים באמצעות דופן בטון מזויין:

- ה"קליפה" תהיה צמודה למישור החזית, לא יעובו גזוזטראות ומרפסות החורגות ממישור החזית.
- עובי ה"קליפה" לא יעלה על 30 ס"מ ממישור החזית.
- לא יותר חיזוק באמצעות אלמנטים כגון עמודים או קירות הקשחה חלקיים.



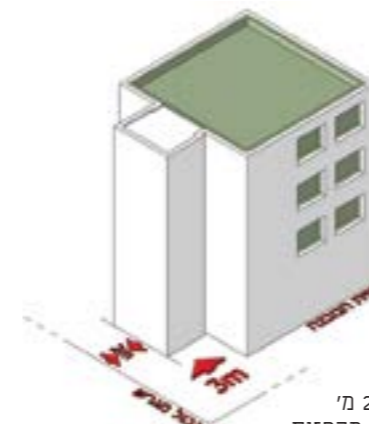
לא יעובו גזוזטראות ומרפסות



חיזוק מישור החזית (עד 30 ס"מ)

2. תותר התקנת ממ"דים בהתאם לתכנית, בתנאים הבאים:

- הממיד לא יחרגו מקו בניין צידי של 2 מ' ויסוג לפחות של 3 מ' מקו חזית המבנה.
- חלון ההדף יהיה בכנף נגדרת אל תוך כיס בקיר.



קו בניין צידי 2 מ' נסיגה של 3 מ' מהחזית

3. קומה או רצועה מפולשת בקומת הקרקע:

- התישמר רצועת עמודים שתותיר אזור מפולש הרוחב שלא יפחת מ 3 מ' מקו מישור חזית הבניין.
- יותר עיבוי העמודים הקיימים במסגרת הסטיו, באופן המינימאלי הנדרש.



אזור מפולש ברוחב 3 מ'

טבלת זכויות והוראות בנייה - רובע 3

טבלה זו תואמת את הוראות התכנית המופקדת מספר: תמ/3616/N לאור החלטת הוועדה המחוזית מיום 07.04.14, ועם אישור התכנית יפורסמו הוראות חדשות בהמשך

קווי בניין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מ') כמפורט בסעיף 1.4.1.2	צפיפות לפי שטח כולל ממוצע (ליח"ד (מ"ר))	שטחי בנייה באחוזים משטח המגרש	גודל מגרש	תאור מקום	מס' תא שטח	יעוד			
אחורי	קיר משותף קיר צידי	צידי	קדמי**	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								אחוזי בנייה כוללים* מעל פני הקרקע	מעל מפלס לכניסה הקובעת	
														מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
5	0	3	לפי תוכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית ע1	+6 11.7	65	110 במגרשים ביעוד מגורים	לפי תכנית ע1	מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר	רחובות בן יהודה, המלך גורג' ודיזנגוף (בדיזנגוף לא כולל הקטע שבין רח' המלך ג'ורג' ואבן גבירול)	1	לפי תכנית אחרת	240%	40%	מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר
													280%	45%	מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר עם קיר משותף
														35%	מגרש גדול מעל 500 מ"ר
													230%	40%	מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר
													265%	45%	מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר עם קיר משותף
														35%	מגרש גדול מעל 500 מ"ר
														35%	מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר
														40%	מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר עם קיר משותף
6.2	3.6							מגרש גדול מעל 500 מ"ר	מצפון לרחוב ארלוזורוב	רחוב רחב					
5	3							מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר	מדרום לרחוב ארלוזורוב (כולל רח' דיזנגוף בקטע שבין הרח' המלך ג'ורג' ואבן גבירול)						
5	3							מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר עם קיר משותף							
6.2	3.6							מגרש גדול מעל 500 מ"ר							
5	3							מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר							
5	3							מגרש קטן מתחת ל 500 מ"ר עם קיר משותף							
5	3							מגרש גדול מעל 500 מ"ר							

הערות:

(\*) השטחים המותרים לבנייה מוגדרים כשטחים כוללים באחוזים משטח המגרש. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים משטח המגרש/ השטחים העיקריים ייגזרו מנתונים אלו.  
 (\*\*\*) ברחוב צר תיידרש הפקעה בעומק של 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב כתנאי למימוש הזכויות על פי הטבלה. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב. זכויות הבנייה יחושבו משטח המגרש המתקבל לאחר הפרשת הרצועה כאמור.

טבלת זכויות והוראות בנייה - רובע 4

טבלה זו תואמת את הוראות התכנית המוקדמת מספר: תא/3729/N לאור החלטת הוועדה המחוזית מיום 07.04.14, ועם אישור התכנית יפורסמו הוראות חדשות בהמשך

אחורי	קיר משותף	צידי	קדמי	מספר קומות		שטחי בנייה באחוזים משטח המגרש				גודל מגרש / מזערי/ מרבי (מ"ר)	תאור מקום	מס' תא שטח	יעוד					
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	גובה מבה (מ') כמפורט בסעיף 4.1.2 ב	צפיפות שטח כולל ממוצע ליחיד (מ"ר)	אחוזי בנייה כוללים* מעל פני הקרקע	מתחת לקובעת					מעל מפלס לכניסה הקובעת				
														עיקרי	מגרש גדול	מגרש קטן	מגרש קטן עם קיר משותף	
6.2	0	3.6	לפי תוכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1 ע	+6 ק.ג.	120	250%	לפי תכנית 1 ע	45%	40%	35%	ראה שטחים כוללים	לפי תוכנית מאושרת אחרת	כל הרובע למעט בתחום תכניות ה"שיכונים" והמגרשים המיועדים לקוטגיים בתכנית 478				
6.2		3.6			+7 ק.ג.	120	285%		50%	45%	40%				פלט לרחובות: פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, ויצמן, ז'בוטינסקי, שאול המלך.			
6.2	0	3.6	לפי תוכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1 ע	+6 ק.ג.	120	250%	לפי תכנית 1 ע	45%	40%	35%	ראה שטחים כוללים	לפי תוכנית מאושרת אחרת	בתחום תכניות השיכונים ברחובות ויצמן ובני-דן				
6.2		3.6			+5 ק.ג.	120	220%		40%	35%	30%				בתחום תכניות 117-122 במגרשים ברחוב יהודה מכבי			
5		3			+4 ק.ג.	120	180%		30%	30%	25%				בתחום תכנית 117			
5		3			+3 ק.ג.	120	140%		25%	25%	20%				בתחום תכניות 122 ו-478 במגרשים בהם הותרה בניית שתי קומות שאינן קוטג'י			
5		2.5			קוטגיים על פי התכנית המאושרת + עלית גג/יציא גג על פי תכנית זו				קוטגיים על פי התכנית המאושרת + עלית גג/יציא גג על פי תכנית זו						בתחום תכנית 122 במגרשים ביעוד קוטגיים		בתחום תכניות ה"שיכונים" והקוטגיים בתכנית 478	
6.2		3.6			+5 ק.ג.	120	220%		40%	35%	30%				ראה שטחים כוללים	בתחום תכנית 478 ברחוב יהודה מכבי		
5		3			קוטגיים על פי התכנית המאושרת + עלית גג/יציא גג על פי תכנית זו				קוטגיים על פי התכנית המאושרת + עלית גג/יציא גג על פי תכנית זו						בתחום תכנית 478 במגרשים ביעוד קוטגיים			
5		3			קוטגיים על פי התכנית המאושרת + עלית גג/יציא גג על פי תכנית זו				קוטגיים על פי התכנית המאושרת + עלית גג/יציא גג על פי תכנית זו						בתחום תכנית 398 באזור מגורים 2 א'			
6		3			קוטגיים על פי התכנית המאושרת + עלית גג/יציא גג על פי תכנית זו				קוטגיים על פי התכנית המאושרת + עלית גג/יציא גג על פי תכנית זו						בתחום תכנית 196 "שיכון קצינים"			

\* השטחים המותרים לבנייה מוגדרים כשטחים כוללים באחוזים משטח המגרש. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינמליים משטח המגרש. השטחים העיקריים ייגזרו מנתונים אלה.

## נספח ה'

מתחם הכובשים:  
המלצות לבנייה חדשה ותוספות בנייה למבנים קיימים

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

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

## נספח ו'

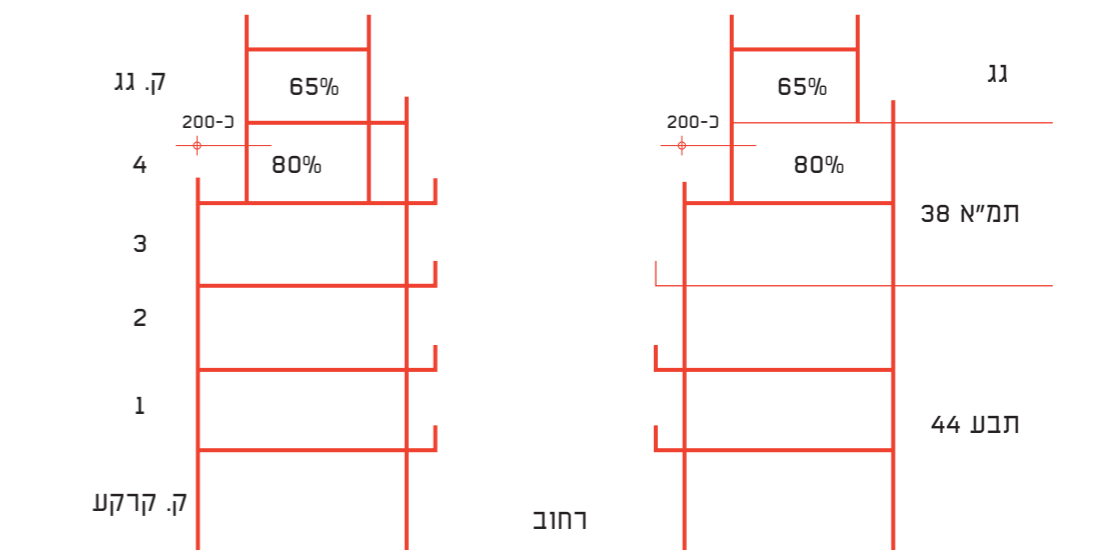
תכנית אב שכונת שפירא



## נספח ד'

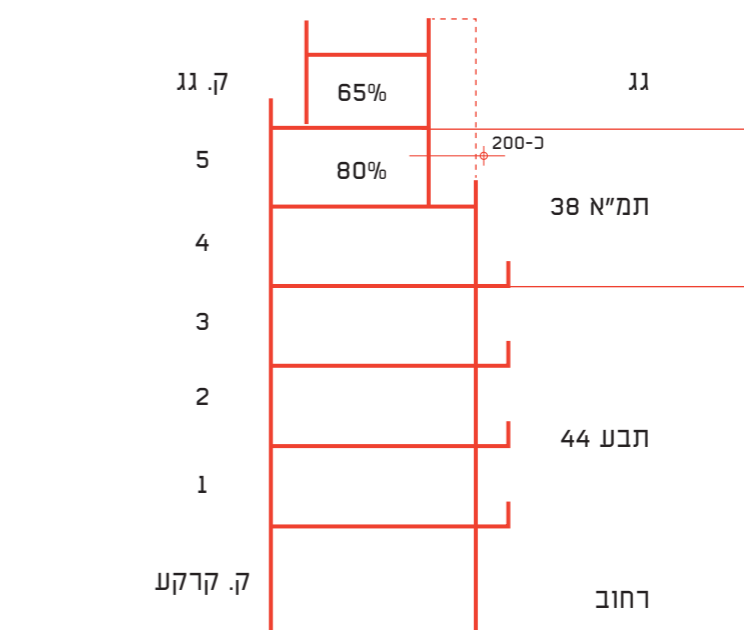
חתך צפון פלורנטין בתחום תכנית 44

תוספת זכויות לפי תמ"א 38  
5.5 קומות



ק.ק גג - 65% מהקומה החלקית

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



ק.ק גג - 65% מהקומה החלקית



מהדורה: יולי 2015

עריכה ואיסוף המידע: אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, עיריית תל-אביב-יפו  
תכנון והפקה הוצאה לאור, אגף ארגון ותקינה, עיריית תל-אביב-יפו

