

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 1213156-304**

**חפ/2666- תכנית להתחדשות בניינית, חיפה**

**חיפה**

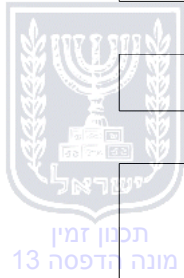
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי חיפה**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית כלל עירונית להתחדשות בניינית, מטרתה להוות תחליף לתמ"א 38 לאחר פקיעתה, באמצעות מתן הוראות להתחדשות עירונית בבנייה חדשה, חיזוק ותוספת בנייה במטרה לחזק מבנים בפני רעידות אדמה ומתן מענה להתגוננות אזרחית לצד פיתוח העיר ביחס לאופי המרקם הבנוי והפתוח ושמירה על איכותו.

התכנית חלה על כל המגרשים הכלולים בנספח המתחמים, הכוללים מבנים קיימים טעוני חיזוק וכל מבנה אשר נבנה מכוחו של היתר שהונפק כדין לפני 1984 לרבות מבנים בני פחות מ-4 יחידות דור, למעט על מבנים לשימור.

התכנית מתווה מסגרת תכנונית להתחדשותם במסלולים, תוך אבחנה בין מגרשים בהתאם למיקומם הגיאוגרפי, ערכים ייחודיים, מתחמי שימור יחודיים, קיבולות התשתיות הקיימות והמוצעות בסביבתם והשימושים המותרים בהם. בנוסף, התכנית קובעת הנחיות לתוספת שימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור במגרשים הפרטיים.

על מנת לפשט הליכי רישוי והתכנון התכנית מגדירה סל זכויות נפחי כולל עבור שטחים עיקריים ושירות ומאגדת שכבות תכנון שהוספו במהלך השנים מתוכנית נושאיות, תוכניות כלל עירוניות ומדיניות עירונית כל זאת ללא שינוי בפרצלציה קיימת.

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרים במספר מסלולים. מסלול הריסה ובניה אשר הזכויות בו יגזרו באחוזים כוללים משטח המגרש, מסלול חיזוק ותוספת אשר הזכויות בו יגזרו מהמצב הקיים והוראות תכנון ברמה מתארית לאזורים בהם ידרש תכנון מפורט לצורך הוצאת היתר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|             |             |     |
|-------------|-------------|-----|
| שם התכנית   | שם התכנית   | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית |     |

מספר התכנית 304-1213156

שטח התכנית 19,783 דונם

1.2

|            |                   |     |
|------------|-------------------|-----|
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
|------------|-------------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

| מרחב תכנון מקומי | חיפה   |
|------------------|--------|
| קואורדינאטה X    | 201641 |
| קואורדינאטה Y    | 745083 |

### 1.5.2 תיאור מקום

השכונות הותיקות של חיפה למעט אזורים הכלולים בתכניות התחדשות עירונית.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף הכרמל, קריות



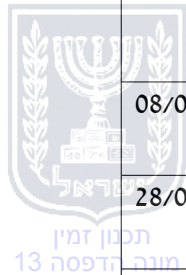
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                       | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק   | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-------|------------|
| תמא/ 1            | כפיפות  | בנוסף, התייחסות לנושאים הנוגעים לפרקים הבאים: דרכים, מסילות ברזל, נחלים ומים                    | 8688               | 3740                    | חופים | 12/02/2020 |
| תמא/ 13 / 3 / א   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 א תחולנה על תכנית זו. | 7597               | 214                     |       | 02/10/2017 |
| תמא/ 15           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.             | 4884               | 3594                    |       | 25/05/2000 |
| תמא/ 34           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.             | 5206               | 3450                    |       | 15/07/2003 |
| תמא/ 35           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.             | 5474               | 1030                    |       | 27/12/2005 |
| תתל/ 18           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.             | 6942               | 1811                    |       | 15/12/2014 |
| תממ/ 6            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.               | 7397               | 1404                    |       | 11/12/2016 |
| חפ/ מק/ 1400 / גב | החלפה   |                                                                                                 | 4896               | 4052                    |       | 26/06/2000 |
| חפ/ 1266          | שינוי   |                                                                                                 | 2172               | 664                     |       | 04/12/1975 |
| חפ/ 229           | החלפה   |                                                                                                 | 422                |                         |       | 15/02/1934 |
| חפ/ 229 / ד       | כפיפות  |                                                                                                 | 2262               | 62                      |       | 14/10/1976 |
| חפ/ 229 / ה/ 1    | שינוי   |                                                                                                 | 5384               | 2170                    |       | 29/03/2005 |
| חפ/ 229 / ו/ 5    | החלפה   |                                                                                                 | 6388               | 2981                    |       | 07/03/2012 |
| חפ/ 853 / א       | שינוי   |                                                                                                 | 613                | 1382                    |       | 24/07/1958 |
| חפ/ 2000          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000.                                                     | 8137               | 8404                    |       | 05/03/2019 |

| מספר תכנית מאושרת       | סוג יחס | הערה ליחס                                    | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------------|---------|----------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
|                         |         | הוראות תכנית חפ/ 2000<br>תחולנה על תכנית זו. |                    |                         |     |            |
| חפ/ מק/ 1400 /<br>יב/ 1 | שינוי   |                                              | 4626               |                         |     | 08/03/1998 |
| חפ/ מק/ 1400 /<br>פמ    | כפיפות  |                                              | 5501               | 2102                    |     | 28/02/2006 |
| חפ/ 229 / ה             | שינוי   |                                              | 1437               | 3021                    |     | 02/02/1984 |

הערה לטבלה:

א. תכנית זו מחליפה את תמ"א 38 ותחול גם לאחר פקיעת תמ"א/ 38.



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך       | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | אליהו אברהם דרמן |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 20000 | 1                   |             | אליהו אברהם דרמן |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| חלופות לטבלה 5       | מחייב |          | 2                   | 06/11/2023  | אליהו אברהם דרמן | 09: 27 13/11/2023 | טבלה 5         | כן                  |
| בינוי                | רקע   |          | 5                   | 15/11/2023  | אליהו אברהם דרמן | 17: 05 15/11/2023 | נספח בינוי     | לא                  |
| מתחמי תכנון          | מחייב |          | 14                  | 20/11/2023  | אליהו אברהם דרמן | 13: 31 20/11/2023 | נספח המתחמים   | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | רקע   |          | 3                   | 07/11/2023  | אליהו אברהם דרמן | 13: 10 12/11/2023 | נספח קיבולות   | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג                    | שם                     | מספר רשיון | שם תאגיד               | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                   |
|-------------|------------------------|------------------------|------------|------------------------|---------|-----------|-----|-------------|------------|-------------------------|
|             | הרשות להתחדשות עירונית | הרשות להתחדשות עירונית |            | הרשות להתחדשות עירונית | ירושלים | בית הדפוס | 12  | 074-7681400 |            | GuriN@mo<br>ch.gov.il   |
|             | ועדה מקומית            | ועדה מקומית            |            | ועדה מקומית חיפה       | חיפה    | חסן שוקרי | 14  | 04-8356167  | 04-8356128 | rotir@haifa.<br>muni.il |

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר                     | סוג         | שם               | מספר רשיון | שם תאגיד                                      | ישוב        | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                      |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------|-----------------------------------------------|-------------|----------|-----|-------------|-----|----------------------------|
| אדריכל                          | עורך ראשי   | אליהו אברהם דרמן |            | דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ                      | תל אביב-יפו | המרץ     |     | 074-7024158 |     | office@deve-<br>arc.com    |
| ד"ר מהנדס תנועה                 | יועץ תחבורה | אליה בן שבת      | 36944      | ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה בע"מ | חיפה        | שד הנשיא | 77  | 04-8100085  |     | elia@eliabs.c<br>om        |
| יועץ פרוגרמה- כלכלן ומתכנן ערים | יועץ        | רן חקלאי         | 512247842  | רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ                   | מבשרת ציון  | שושנה    | 9   | 02-6513223  |     | office1@u-<br>haklai.co.il |

| מקצוע/תואר   | סוג         | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד                       | ישוב     | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|--------------|-------------|---------------|------------|--------------------------------|----------|----------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|              | שמאי        | עודד לנדאו    | 1889       | עודד לנדאו<br>שמאות<br>מקרקעין | רמת גן   | בצלאל    | 3   | 050-7506077 |     | oded.landau@gmail.com |
| מודד         | מודד        | איל רבינוביץ' | 948        | קו מדידה<br>בע"מ               | הרצליה   | משכית    | 11  | 03-9775591  |     | eyal@kav-medida.co.il |
|              | יועץ תשתיות | חגי קוצר      |            | DHV MED                        | נתניה    | מנלה גד  | 1   | 09-8852312  |     | Hagaiko@dhvmed.com    |
| ניהול פרויקט | יועץ        | דורון קופמן   |            | תנע ניהול<br>פרויקטים<br>בע"מ  | פתח תקוה | דיין משה | 16  | 03-9229999  |     | doron@tenna.co.il     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח               | הגדרת מונח                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| גגות אדומים        | שכונת "הגגות האדומים" בנוה שאנן: המגרשים הכלולים בתחום התכנית: חפ/831, חפ/778, חפ/825, איזור ככר בן ארצי, איזור הרחובות פרוג, בן ציון, גנסי, של"ג, פירברג, רות הכהן, איזור הגגות האדומים ברמות רמז: הרחובות בורוכוב, שד' הלי"ה, דורות, קומי, חנקין, גורדון. |
| דיוור מכיל         | דירות קטנות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי וכן דיוור מיוחד אחר כדוגמת דיוור מוגן ומעונות סטודנטים.                                                                                                                                              |
| יחידות דיוור קטנות | דירות ששטחן הכולל (שטח עיקרי וממ"ד) הוא בין 54-80 מ"ר.                                                                                                                                                                                                      |
| מבנה טורי          | בנין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד באופן בלעדי חלק מן הדירות בבניין.                                                                                                                                                                     |
| מבנה קיים          | מבנה טעון חיזוק לפי סעיף 70 א'-ד' בחוק התכנון והבניה וכל מבנה אשר נבנה מכוחו של היתר שהונפק כדין לפני 1984 לרבות מבנים בני פחות מ-4 יחידות דיוור.                                                                                                           |
| מבנים לשימור       | מבנים המיועדים לשימור בתכנית מאושרת, מבנים הנכללים ברשימת אתרים לשימור מאושרת לפי התוספת הרביעית, מבנים המיועדים לשימור בהודעה על הכנת תכנית שפורסמה לפי סעיף 77 לחוק או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 לחוק.                                                    |
| מגרש אי רגולרי     | אחד מאלה: מגרש משולש. מגרש מרובע שאורך אחת מצלעותיו קטן בחצי לפחות מאורך הצלע הנגדית לו. מגרש מצולע אחר, שהשטח הנדרש להשלמתו למרובע יהיה לפחות 30% משטח המגרש.                                                                                              |
| מגרש הגובל ואדי    | מגרש הגובל בשטח פתוח המוגדר כואדי בנספח המתחמים או בדרך /שביל/שפ"פ הגובלים בשטח פתוח המוגדר כואדי בנספח המתחמים.                                                                                                                                            |
| מגרש יורד          | מגרש בו מפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש (הנמדד במאונך למפלס פני הרחוב) הוא לפחות 1.5 מ' מתחת למפלס פני הרחוב.                                                                                                                                                 |
| מגרש עולה          | מגרש בו מפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש (הנמדד במאונך למפלס פני הרחוב) הוא לפחות 1.5 מ' מעל מפלס פני הרחוב.                                                                                                                                                   |
| מגרש שטוח          | מגרש בו מפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש (הנמדד במאונך למפלס פני הרחוב) הוא עד 1.5 מ' ממפלס פני הרחוב.                                                                                                                                                         |
| מפלס פני הרחוב     | המפלס המדוד מאמצע גבול המגרש הקדמי הגובל במדרכה.                                                                                                                                                                                                            |
| קומה מורחבת        | שטח הקומה הטיפוסית הקיימת הנמדד עפ"י קונטור הקומה האמצעית למבנה כולל מרפסות מקורות בתוספת 13 מ"ר מירבי (כולל שטח ממ"ד) עבור כל יחידת דיוור בקומה הקיימת בהיתר.                                                                                              |
| קומות עיליות       | במגרש שטוח/עולה כל הקומות מעל מפלס הרחוב ובמגרש משופע יורד כל הקומות שגובה תקרתן הוא מעל 1.2 מ' מפני קרקע טבעית                                                                                                                                             |
| קומת מסד           | חלל המצוי בין פני הקרקע הטבעית לבין תחתית רצפת הקומה שמעליה. גובה מירבי של מסד הוא 1.8 מ' מפני הקרקע הטבעית. קירותיו אטומים, הוא אינו כולל שימושים עיקריים ומשולב בחזית המבנה ובפיתוח השטח.                                                                 |
| קרקע טבעית         | פני הקרקע הטבעית טרם הקמת המבנה הקיים כפי שמוצגת במדידה שבתיק המידע להיתר.                                                                                                                                                                                  |
| רוחב מגרש          | רוחב המגרש הפונה לזכות הדרך, לרבות רוחב המגרש התוצאתי לאחר איחוד מגרשים.                                                                                                                                                                                    |

| מונח | הגדרת מונח                                                |
|------|-----------------------------------------------------------|
|      | במקרה של מגרש פינתי, אורך הצלע הארוכה הפונה אל זכות הדרך. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. תכנית לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה והתגוננות אזרחית.
2. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות כולל עבור התחדשות עירונית תואמת למרקם העירוני.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להתחדשות המבנה הבודד במסלול הריסה ובניה מחדש ובמסלול חיזוק ותוספת.
2. קביעת הוראות בדבר בינוי ופיתוח, תנועה וחניה, תנאים להליך הרישוי, שימושים מותרים, ממשק עם הרחוב וטיפול בשטחים לא מבונים במגרש, עפ"י מתחמי תכנון.
3. קביעת שלביות ומנגנון מעקב ובקרה אשר יאפשרו התחדשות מגרשים בהתאם לקיבולות צרכי הציבור והתשתיות העירוניות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

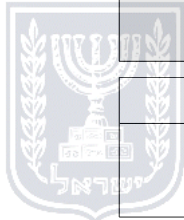
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                        | תאי שטח   |
|-----------------------------|-----------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 102 - 100 |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

| יעוד                        | מ"ר מחושב     | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 19,783,287.08 | 100          |
| סה"כ                        | 19,783,287.08 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | <p>1. שימושים מאושרים עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>2. שימוש לשטחי ציבור כשימוש נלווה בתחום יעודי קרקע למגורים.</p> <p>3. שימושי מסחר ותעסוקה: מסחר קמעונאי, משרדי חברות, משרדים לשרותים אישיים, מרפאות, מכללות, מסעדות, בתי קפה, וכד' כשימוש נלווה בתחום יעודי קרקע למגורים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| א     | <p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>תחולה:</p> <p>1. תכנית זו תחול על כל מבנה קיים כמוגדר בסעיף 1.9, המשמש למגורים עפ"י היתר שניתן כדין במגרש ביעוד מגורים.</p> <p>2. תכנית זו תחול על כל מבנה קיים כמוגדר בסעיף 1.9, שאינו משמש למגורים עפ"י היתר שניתן כדין במגרש ביעוד מגורים בכפוף לתנאים שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>3. תכנית זו לא תחול על מבנים שכבר מימשו זכויות מכח תמ"א 38.</p> <p>4. על בקשות להיתר שעליהן התקבלה החלטה חלוטה על אישורן, לפני מתן תוקף לתכנית זו - יחולו ההוראות מכח תכנית תמ"א 38 על תיקוניה בהתאמה לחפ/מד/2500 מסמך המדיניות העירוני לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38.</p> <p>5. תכנית זו לא תחול על מבנים לשימור עפ"י הגדרתם בפרק 1.9.</p> <p>6. תכנית זו לא תחול על בקשות להיתר לממ"ד, מרפסת, בקשות המוגשות לצורך הסדרה או בקשות לתוספות בניה מינוריות לצורך הרחבת חלק ממבנה, אשר אינן נדרשות לחיזוק עפ"י הג"א. על כל הבקשות כאמור, יחולו הוראות החוק והוראות התכניות התקפות הקודמות לתכנית זו.</p> |
| ב     | <p><b>התחדשות עירונית</b></p> <p>1. התחדשות המבנים בתכנית זו תתאפשר במסלול הריסה ובניה ובמסלול חיזוק ותוספת בניה.</p> <p>2. במבנה קיים כמוגדר בסעיף 1.9 בשימוש שאינו למגורים ואשר נבנה בהיתר שניתן כדין על מגרש שביעוד מגורים, ניתן לממש זכויות בניה מכח תכנית זו במסלול הריסה ובניה בלבד בהיקף הזכויות ובהתאמה להוראות הבניה שנקבעו למתחם בו כלול המבנה ובכפוף לאכלוס בפועל של הבנין כבנין מגורים והגשת הצהרה על כך בעת הגשת ההיתר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### הערות לטבלת הזכויות

הערות לטבלת הזכויות המצורפת כמסמך לתכנית זו :

1. זכויות בניה :

1.1 זכויות הבנייה יחושבו משטח מגרש עפ"י תכנית תקפה ערב אישורה של תכנית זו.

1.2 השטחים הכתובים בטבלה 5 בעמודת שטח בניה מירבי ברוטו הינם כלל השטחים הבנויים בקומות עיליות (כהגדרתן בפרק 1.9) ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ-20% משטח בניה מירבי ברוטו.

1.3 תוספת שטחים עבור כלל המסלולים :

1.3.1 ככל שלא נקבעה הוראה אחרת למתחם, תוספת שטח בהיקף של עד 14 מ"ר עבור מרפסת זיזית לכל יח"ד במבנה ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.

1.3.2 תוספת שטח למחסנים שמתחת למפלס הרחוב במגרש שטוח/עולה ומתחת למפלס הרחוב ולקרקע טבעית במגרש יורד : עד 8 מ"ר למחסן דירתי ועד-20 מ"ר למחסן משותף.

1.3.3 תוספת שטח של עד 60 מ"ר למרתף דירתי עבור יח"ד בקומת קרקע ועד 100 מ"ר למרתף משותף בתנאי שעומדים בתנאים הבאים :

א. גובה תחתית תקרת מרתף דירתי/מרתף משותף לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך מביניהן).

ב. קונטור מרתף דירתי לא יחרוג מקונטור הדירה אליה הוא משוייך.

ג. מפלס רצפת מרתף דירתי יהיה נמוך בקומה אחת שלמה ממפלס הדירה אליה הוא משוייך והכניסה אליו תהיה מתוך המבנה בלבד.

ד. מפלס רצפת מרתף משותף יהיה נמוך בקומה אחת שלמה ממפלס הדירות בקומת הקרקע והכניסה אליו תהיה מגרם המדרגות המשותף לכלל דיירי המבנה.

ה. מתן היתר בניה למרתף משותף יותנה ברישום הערה על פי תקנה 27 כי בעת

רישום

הבית המשותף יירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבנין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.

1.3.4 תוספת שטח לחניה ולמתקני שרות מתחת למפלס הרחוב במגרש שטוח/עולה ומתחת למפלס הרחוב ולקרקע טבעית במגרש יורד - בהיקף של עד 255% משטח המגרש.

1.3.5 תוספת שטח לחניה ומתקני שרות למבנה במגרש עולה, מעל למפלס הרחוב ובמגרש יורד, מתחת למפלס הרחוב ומעל קרקע טבעית, יהיו בהיקף של עד 50 מ"ר לחניה ובהתאם להנחיות הבינוי.

1.4 זכויות בניה עבור שימושי מסחר : ככל שלא נקבעה הוראה אחרת למתחם במסגרת הוראות למתחמים, שימושי מסחר יהיו עד 15% מסה"כ שטח הבניה המירבי ברוטו.

1.5 תוספת מעבר לשטחים הכתובים בעמודת שטח בניה מירבי ברוטו במסלול הריסה ובנייה :

1.5.1 תוספת שטח בהיקף של עד 14% משטח בניה מירבי ברוטו עבור שימוש ציבורי.

1.5.2 תוספת של 10% לשטח בניה מירבי ברוטו עבור שימוש למגורים במבנה המציע שימוש ציבורי בהיקף של 14% משטח בניה מירבי ברוטו.



## 6.1

## הערות לטבלת הזכויות

1.5.3 תוספת של 5% לשטח בניה מירבי ברוטו במגרש פינתי.

1.6 תוספת מעבר לשטחים הכתובים בעמודת שטח בניה מירבי ברוטו במסלול חיזוק :  
1.6.1 השלמת שטח קומת עמודים קיימת.

1.6.2 השלמה ו/או שינוי והריסה של קומת גג חלקית במצב הקיים והקמתה מחדש.

1.6.3 תוספת זכויות בהיקף של חצי קומה מורחבת, ללא חריגה ממספר הקומות המירבי, עבור מבנה המציע שימוש ציבורי כאמור לעיל.

1.7 עבור דירות קיימות בשטח 50 מ"ר עיקרי ומטה תותר תוספת של 12 מ"ר ברוטו.

## 6.2

## הערות לטבלת הזכויות

2. מס' יחידות דיור במסלול הריסה ובניה :

2.1 מספר יחידות הדיור יהיה, גודל המגרש בדונם כפול צפיפות יחידות הדיור המותרת לדונם בטבלת הזכויות . במידה ותתקבל שארית השווה למחצית דירה ומעלה היא תעוגל מעלה לדירה שלמה.

2.2 במגרשים בהם צפיפות יחידות הדיור במצב הנכנס הוא 10 יח"ד ומעלה לדונם, ואינם גובלים בואדי, הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלה של הצפיפות במצב היוצא עד ל-22 יח"ד לדונם מירבי בכפוף לקבלת חוות דעת מה"ע לקיום מענה לתשתית ומענה פרוגרמטי לתוספת יח"ד, מעבר לנקבע בטבלת הזכויות.

2.3 יח"ד קטנות : 20% ממס' יח"ד בהיתר, יהיו דירות קטנות ודיור מכיל כהגדרתן בסעיף 1.9 במידה ותתקבל שארית השווה למחצית דירה ומעלה, היא תעוגל מעלה לדירה שלמה.

3. מס' יח"ד במסלול חיזוק :

מס' יח"ד יהיה עפ"י מספר יח"ד הקיים בקומה טיפוסית כפול מספר הקומות המותר בטבלה 5 ולא יעלה בשום מקרה על צפיפות יח"ד המותרת כמצוין בטבלת הזכויות.

4. מס' הקומות : מספר הקומות מצוין בטבלת הזכויות והינו ערך מירבי.  
אופן ספירת הקומות במסלול הריסה ובנייה בבקשות ובמגרשים שלהלן, למעט במתחם מורדות צפוניים, יהיה עפ"י ההנחיות הבאות :

4.1 במגרש משופע יורד, בבקשה הכוללת 2 מבנים/אגפים במרחק 8 מ' ביניהם :

מס' הקומות למבנה/האגף העליון (הפונה לרחוב) יהיו עפ"י טבלה 5, המבנה/האגף התחתון יכלול עד 6 קומות בחתך מעל קרקע טבעית.

4.2 במגרש משופע עולה, בבקשה הכוללת 2 מבנים/אגפים במרחק 8 מ' ביניהם :

מס' הקומות למבנה/האגף הפונה לרחוב יהיו עפ"י טבלה 5.

המבנה/האגף העליון יכלול עד 6 קומות בחתך מעל קרקע טבעית.

4.3 במגרש משופע הגובל בשני רחובות מקבילים :

4.3.1 בבקשה הכוללת 2 מבנים/אגפים במרחק של לפחות 8 מ' ביניהם,

מס' הקומות ייספר בכל אחד מהמבנים ביחס לרחוב אליו הוא פונה.

4.3.2 בבקשה הכוללת מבנה אחד, מס' הקומות יהיה עפ"י טבלה 5 ביחס

לרחוב ובלבד שמספר הקומות לא יעלה על 8 קומות מעל מפלס פני

הרחוב הנמוך. קומה 8 תהא בנסיגה של 8 מ' לפחות כלפי הרחוב הנמוך.



## 6.3

## קווי בנין

קווי בנין:

1. ככלל, קווי בנין עיליים יהיו עפ"י המאושר, למעט עבור פתרון חניה במגרש משופע בהתאם להוראות סעיף חניה לתכנית זו.
2. למרות האמור, במגרש לא רגולרי כהגדרתו בסעיף 1.9 ניתן לאפשר חריגה נקודתית עבור מרחב מוגן ובלבד שיישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול מגרש. במצב זה, לא יותרו פתחים של מרחב מוגן כלפי מגרש מגורים גובל.
3. מתקני וחדרי תשתיות לרבות חדר אשפה ישולבו בתכנון בקונטור המבנה וללא חריגה מקווי בנין עיליים.
4. לא תותר חריגה מקונטור המבנה ו/או מקווי בנין עבור מסתורי כביסה.
5. תותר הקמת מספר מבנים באותו מגרש ובתנאי שישמר לפחות 8 מ' בין חזיתות המבנים כולל בין מרפסות זיזיות.
6. קו בנין למרפסות זיזיות, יהיה בהתאם להוראות להלן ככל שלא צוין אחרת בהוראות למתחם:
  - 6.1 בחזיתות הפונות למרווח קדמי, תותר הבלטת מרפסות זיזיות של עד 40% מהמרווח או עד 2 מ' הקטן מביניהם.
  - 6.2 בחזיתות הפונות למרווח אחורי, תותר הבלטת מרפסות זיזיות של עד 2 מ' למרווח אחורי וזאת, בתנאי כי נשמר מרחק של לפחות 4.5 מ' מגבול המגרש האחורי.
7. החרגות לקווי בנין במסלול חיזוק ותוספת בניה- תותר חריגה מקווי בנין, במסלול חיזוק ותוספת בניה כדלקמן:
  - 7.1 תותר חריגה של עד 0.7 מ' מקווי בנין עבור: אלמנטי חיזוק, ו/או מסתורי כביסה.
  - 7.2 תותר חריגה למרחב מוגן ובלבד שיישמר מרחק של 1.2 מ' לכל הפחות מגבול המגרש. במצב זה, לא יותרו פתחים של מרחב מוגן כלפי מגרש מגורים גובל.
  - 7.3 במבנים קיימים אשר נבנו בהיתר בניה על פי דין, בחריגה מקווי הבנין המאושרים, תתאפשר תוספת הבניה בקונטור המבנה הקיים. במצב זה, תותר תוספת ממ"ד ובלבד שיישמר מרחק של 1 מ' לכל הפחות מגבול המגרש וכן תותר בליטה נקודתית של מרפסות זיזיות מדופן המבנה כלפי מרווח קדמי. כלפי מרווח אחורי ישמר מרחק של 1 מ' לכל הפחות מגבול המגרש האחורי.

## 6.4

## בינוי

1. כללי:

- 1.1 מגרשים עליהם חלים הוראות של יותר ממתחם אחד:
- 1.2 במגרש שעליו חלות הוראות של יותר ממתחם אחד (מתחם כהגדרתו בטבלה 5) יחולו הוראות המתחם הכולל את היקפי הבניה הגדולים יותר.
- 1.3 במגרש שעפ"י תכנית מאושרת מהווה מגרש בניה אחד והוא כולל יותר מחלקה אחת יחולו על כל חלקה והמבנה שעליה הוראות המתחם בו היא כלולה.
2. מסלול הריסה ובניה:
  - 2.1 תותר הקמה של יותר ממבנה אחד במגרש ובתנאי כי ישמר מרחק שלא יפחת מ-8 מ' ביניהם כולל בין מרפסות זיזיות.
  - 2.2 במגרש משופע יורד ששטחו 1.5 דונם ומעלה ו/או אורך החלקה, הנמדד מגבול המגרש

- הקדמי ועד האחורי (כלפי המדרון), הינו כ- 70 מ' ומעלה הבקשה תכלול לכל הפחות שני מבנים/אגפים במרחק שלא יפחת מ- 8 מ' ביניהם כולל בין מרפסות.
- 2.3 גובה קומה : גובה קומת מגורים חדשה, המדוד מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה, לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו .
- 2.4 גובה קומת חנייה יהיה המינימלי הנדרש ולא יעלה על גובה קומת מגורים למעט קומה בה מוצע פתרון במתקני חנייה, אשר יהיה הגובה המינימלי הנדרש לפתרון המוצע.
- 2.5 גובה קומת קרקע מסחרית בבנייה חדשה, מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, לא יפחת מ- 3.6 מ' ולא יעלה על גובה 2 קומות.
- 2.6 נגישות וכניסות למבנים :
- 2.6.1 מפלס הכניסה למבנים יהיה במפלס הרחוב, ככל הניתן.
- 2.6.2 במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, תוצג הפרדה בהיתר בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.
- 2.6.3 בבנייה חדשה הכוללת חזית מסחרית, הגישה תהא רציפה להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש לנגישות מקסימלית ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית בין המדרכה לחזית המסחרית, ככל הניתן. ככל ויידרש גישור מפלסי, הוא יעשה בתחום המבנה לדוגמא : בתוך מבואת המגורים.
- 2.7 הוראות בינוי במגרשים הכוללים שימושים מעורבים
- 2.7.1 שימושי מסחר /תעסוקה, ירוכזו בחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב /או לשטח ציבורי גובל דוגמת שביל/שצ"פ.
- 2.7.1 מניעת מטרדים משימושים מעורבים :
- א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים שונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.
- ב. מערכות ביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים יופרדו הפרדה מוחלטת מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר/תעסוקה.
- ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג העליון בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית/איגוד ערים. בבנייה חדשה פירים/ארובות ואמצעים אלו ישולבו בבינוי ולא יותרו על חזיתות המבנה.
- 2.8 בנוסף להוראות בינוי בסעיף זה חלות הוראות פרטניות למתחם בסעיף הוראות מיוחדות למתחמים.
3. מסלול תוספת בניה וחיזוק
- 3.1 כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנת בשיפוץ וחיזוק בפני רעידת אדמה של כל הבנין ובעת ובעונה אחת.
- 3.2 תוספת הזכויות תתאפשר בתוספת קומות ו/או תוספת אגף למבנה הקיים.
- 3.3 במגרשים בהם שטח ישנו שטח פתוח פנוי בתחום קווי הבנין במגרש, תותר הקמה של יותר ממבנה/אגף אחד במגרש ובתנאי כי ישמר מרחק שלא יפחת מ- 8 מ' ביניהם כולל בין מרפסות זיזיות.
- 3.4 גובה קומת מגורים חדשה, המדוד מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה, לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו .



## 6.4

## בינוי

- 3.5 לא יותרו קומות חדשות על עמודים הרוכנות מעל קומות קיימות.
- 3.6 תוספת בניה מכח תכנית זו הכוללת תוספת או הרחבת מרפסת קיימת בקומה טיפוסית תעשה בפתרון עיצובי אחיד לכלל המבנה. הרחבת דירות קיימות והקמת מרחבים מוגנים, תהייה ככל הניתן ברצף אנכי במלוא גובה הבניין. ההרחבה תותנה במתן פתרון מיגון לכלל הדירות ומימוש ההרחבה בעת ובעונה אחת וכן, בחידוש כלל חזית המבנה.

## 6.5

## עיצוב אדריכלי

## 1. פרגולות:

- 1.1 גובה פרגולה יהיה כגובה קומת המגורים הצמודה.
- 1.2 פרגולה בקומת הגג תהיה בנסיגה של 1.2 מ' ממישור החזית.
2. נסיגות:
- 2.1 קומה עליונה תהיה תמיד בנסיגה כלפי הקומה שמתחתיה.
- 2.2 ככל שלא נקבעה הוראה שונה למתחם בהוראות לאזורים מיוחדים, נסיגות בבינוי יהיו בהתאם להוראות הבאות:

- 2.2.1 הנסיגה תחוייב כלפי הרחוב ורוחבה לא יפחת מ-4 מ' ביחס לקומה שמתחתיה.
- 2.2.2 לא תותר בליטת מרפסות זיזיות לתחום הנסיגה.
- 2.2.3 במגרש שאורכו בניצב לרחוב 22 מ' ומטה, או מגרש לא רגולרי ששטחו 700 מ"ר ומטה, ניתן לצמצם את עומק הנסיגה עד ל-3 מ'.
- 2.2.4 במגרש הגובל ביותר מרחוב אחד, הנסיגה תהיה 4 מ' כלפי רחוב אחד ו-2 מ' כלפי רחוב שני.

- 2.2.5 במגרש הגובל ביותר מרחוב אחד, שאורכו בניצב לרחוב 22 מ' ומטה, או מגרש לא רגולרי בשטח 700 מ"ר ומטה, ניתן לבטל נסיגה אחת כלפי החזית הצרה של המגרש או לצמצם את רוחב הנסיגות כלפי הרחובות עד ל-2 מ'.

## 3. גגות:

- 3.1 ככלל, גגות המבנים יהיו שטוחים. למעט במתחמים בהם נקבעה הוראה אחרת בתכנית תקפה כמצוין בהוראות מיוחדות למתחמים.
- 3.2 חזית הגג (החזית החמישית) תפותח בהתאם להנחיות המרחביות.

## 4. הפניות:

- 4.1 מסתורי כביסה יתוכננו בנישה וככל הניתן, לא יופנו לעבר חזית קדמית.
- 4.2 מרחבים מוגנים יופנו ככל הניתן אל חזיתות הצד והאחורית.
- 4.3 פתחי מתקנים וחדרים טכניים, ופתחי חדרי אצירת אשפה לא יופנו לחזית הרחוב.
- 4.4 לא יותר אוורור של חניונים לתחום מגרשים גובלים או למרחב ציבורי גובל.
- 4.5 על אף האמור בסעיפים 4.1-4.3 לעיל, במגרשים הגובלים ביותר מרחוב אחד, במצב של חזיתות מבנים כלפי רחוב הצרות מ-12 מטרים ובמבנים במסלול חיזוק ותוספת בהם יוכח כי לא ניתן לממש הוראה זו, תותר הפניה כאמור בסעיף לעיל כלפי חזית הרחוב ובתנאי שהם ישולבו בעיצוב חזית המבנה.

## 5. מחסנים עיליים:

- 5.1 מחסנים עיליים מעל מפלס הרחוב ומעל פני קרקע טבעית יותרו ככל שמשולבים בקונטור המבנה ויכללו בשטח המירבי הכולל.
- 5.2 יותר מחסן אחד עבור כל יחידת דיור והוא ישוייך אליה.

## 6.6

## בינוי ו/או פיתוח

1. תכסית:

1.1 תכסית בניה בתת הקרקע, מתחת למפלס הרחוב ומתחת לפני קרקע טבעית, לא תעלה על 80% משטח המגרש. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ובמגרשים לא רגולריים, ניתן להגדיל את תכסית הבניה בתת הקרקע ל-85%.

1.2 תכסית הבנייה מעל מפלס הרחוב ומעל לפני קרקע טבעית, תותר בתחום קווי בנין מאושרים בלבד. למרות האמור, במגרשים משופעים תותר חריגה למרווחים כחלק מפתרון חניה כמפורט בסעיף חניה לתכנית זו.

1.3 בניה במרווחים בתת הקרקע, תתוכנן כך שתאפשר שמירת עצים בוגרים במרווחים על פי

ערכיהם כפי שנקבע בסקר העצים המאושר ככל הניתן וכן, לא ייפגעו עצים הסמוכים לגבול המגרש (במגרשים שכנים).

1.4 מרווח קדמי:

1.4.1 מעל הקרקע תשמר רצועה של שני מטרים לפחות, באופן המשכי ומקביל לקו הרחוב ללא חציצה של גדר. זאת לטובת נטיעת עצים ושתילת צמחייה המלווים את הרחוב. גדר תוקם מעבר לרצועת הגינון וגובהה לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הרחוב או בהתאם להנחיות מרחביות.

1.4.2 בתת הקרקע, לפחות מחצית משטח המרווח הקדמי, לא כולל את האזור המשמש לכניסה ויציאה מחניה, יהיה פנוי מבניה. שטח זה, יפותח באופן שיבטיח שימור עצים בוגרים במרווח הקדמי עפ"י סקר עצים מאושר ושתילה חדשה של צמחייה ועצים על גבי קרקע טבעית לרבות מתן תנאים מתאימים לגדילתם ובהתאם למדיניות העירייה בעת מתן ההיתר. במגרש פינתי, הוראה זו תחול על שני המרווחים הקדמיים ככל הניתן. במגרש פינתי לא רגולרי/מגרש בשטח 700 מ"ר ומטה, הוראה זו תחול על מרווח קדמי אחד בעדיפות למרווח הפונה לרחוב ראשי יותר. במרווח השני תישמר רצועה של 1.2 מ' לפחות, במקביל לקו הרחוב ופנויה מבינוי בתת הקרקע.

1.4.3 על אף האמור לעיל במסלול חיזוק ותוספת ובהתאם לסעיף קוי בנין יותר צמצום נקודתי של הרצועה הקדמית ושטח התכסית המבוקש עבור ממ"ד במבנים שבמצב הקיים בנויים מעבר לקוי בנין מאושרים.

1.5 מרווחים צידיים:

1.5.1 במגרשים אשר רוחב המגרש גדול מ-18 מ', לפחות מחצית שטח המרווחים הצידיים הכולל במגרש ישמר פנוי מבינוי מעל ובתת הקרקע.

1.5.2 בכלל המגרשים תשמר לפחות במרווח צד אחד רצועה פנויה מבינוי בתת הקרקע ברוחב של כמחצית המרווח לכל אורך המרווח עד לגבול המגרש האחורי.

1.5.3 תחום מרווח צידי הפונה לשביל מדרגות ישמר פנוי מבינוי מעל ומתחת לקרקע. למעט במקרים חריגים עבור מיגון ובהתאם לסעיף קווי הבנין.

2. צמחייה באזורים רגישים, חזית הים ומגרשים גובלי ואדי, תהיה בהתאם לסביבה וללא מינים פולשים, בהתאם לרשימת עצים/צמחייה עירונית ו/או בתיאום עם מחלקת הנוף של עיריית חיפה.

3. קירות תומכים:

| 6.6 בינוי ו/או פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.6 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>3.1 במגרש יורד:</p> <p>3.1.1 גובה קיר התמך בגבול המגרש הצידי לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית.</p> <p>3.1.3 על אף הרשום לעיל, הגבהת קיר תמך בגבול המגרש הצידי מעבר ל-3 מ' ועד 4 מ', תותר בהצגת הסכמת המגרש הגובל או במתן פתרון חניה משותף לשני המגרשים.</p> <p>3.1.2 בין קיר התמך בגבול המגרש הצידי לרמפת גישה לחניה תישמר רצועת שתילות ברוחב של 2 מ' לפחות.</p> <p>3.1.4 קיר תמך בגבול מגרש אחורי הגובל בואדי, יוקם במרחק של 2 מ' מגבול המגרש וגובהו לא יעלה על 3 מ' מעל פני קרקע טבעית הנמוכה ביותר לאורך הגבול. על גבול המגרש האחורי תותר גדר תקנית.</p> <p>3.1.5 לא תותר הקמת מסלעות לאורך גבול המגרש הצידי והאחורי.</p> <p>3.1.6 חיפוי קיר תמך ככל שיידרש, יהיה משני צידיו.</p> <p>3.2 במגרש עולה:</p> <p>3.2.1 גובה קיר תומך בין מגרשים משופעים בגבול מגרש צידי לא יעלה על גובה קומת המגורים.</p> <p>3.2.2 גובה קיר תמך בגבול מגרש אחורי עם מגרש שכן לא יעלה על פני קרקע טבעית/קיימת של המגרש השכן.</p> <p>3.3 במגרש שטוח: גובה קיר תומך בין מגרשים בגבול מגרש צידי לא יעלה על 1.8 מ'.</p> <p>4. הנחיות פיתוח פרטניות לפי מתחמים, יהיו בהתאם להוראות מיוחדות למתחמים.</p>                                      |     |
| 6.7 חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6.7 |
| <p>1. ככלל, פתרון החניה יהיה מתחת לפני הרחוב ומתחת לפני קרקע טבעית, ובאופן שאינו נצפה מהרחוב.</p> <p>2. הכניסה לחניה תהיה ככל הניתן מהנקודה הנמוכה במגרש.</p> <p>3. למרות האמור בסעיף 1, במגרש שטוח/משופע עולה, יותר שילוב חניה בקומות המגורים מעל למפלס הרחוב בתחום קווי הבנין ובעורף המגרש בלבד והן תספרנה במנין הקומות המותרות.</p> <p>4. למרות האמור בסעיף 1, במגרש משופע, תותר חניה מקורה מעל מפלס הרחוב ומעל קרקע טבעית וכן גם מעבר לקווי בנין מאושרים, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>4.1 במגרש משופע עולה או במגרש משופע בין שני רחובות: יותרו עד 2 קומות חניה מקורה מעל מפלס הרחוב, בחריגה מקווי בנין אחורי וצידי עד 0 ובלבד:</p> <p>4.1.1 שתישמר רצועה פנויה מבינוי בתת הקרקע ברוחב של 2 מ' בתחום מרווח צידי אחד לפחות.</p> <p>4.1.2 שהשטח המיועד למבנה חניה מקורה במרווח הצידי והאחורי הינו חפור - מתחת לקו/מפלס קרקע טבעית ועד ל-1.2 מ'.</p> <p>4.1.3 שמפלס גג החניה המקורה לא יעלה על מפלס הקרקע הטבעית/קרקע קיימת הגובלת במגרשים השכנים או על מפלס גג חניה מקורה במגרש גובל ככל שקיימת.</p> <p>4.1.4 שהחניה המקורה במרווח הצידי, תהיה במרחק של לפחות 15 מ' מגבול מגרש קדמי.</p> <p>4.2 במגרש משופע יורד:</p> |     |

6.7

חניה

- 4.2.1 קומות חניה יותרו מתחת למפלס הרחוב בלבד. במגרש לאורך רחוב משופע ניתן לאפשר הבלטת קומת החניה עד 1.20 מדוד ממפלס הרחוב בנקודה הנמוכה ביותר
- 4.2.2 קומות חניה מעל פני קרקע טבעית יותרו בתחום קווי הבנין ויספרו במניין הקומות.
- 4.2.3 למרות האמור, תותר חריגה של קומות חניה למרווח צידי עד קו בנין 0, בתנאים הבאים:
  - א. בין כבש גישה לחניון לבין גבול מגרש צידי תשמר רצועה פנויה מבינוי בת 2 מ' לפחות.
  - ב. קירות קומות החניה לא יעלו בשום מקרה על 1.8 מ' מעל פני קרקע טבעית/קרקע קיימת הגובלת במגרשים השכנים או על מפלס גג חניה מקורה במגרש גובל ככל שקיימת. בליטה מעבר לגובה זה, מותנת בקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש הגובל.
  - 4.2.4 חניה מקורה במרווחים כאמור בסעיפים לעיל, תותר במרחק של כמחצית אורך המגרש מדוד מקו הרחוב, זאת על מנת להותיר שטח פנוי לשילת עצים בוגרים על קרקע טבעית כלפי הרחוב.
  - 4.2.5 במגרש שאינו פונה לואדי תותר חריגה של קומת חניה למרווח אחורי עד 2.5 מ' בתנאי שגובהה מעל פני קרקע טבעית לא יעלה על 1.2 מ' ויושאר מרווח אחורי פנוי מבניה מעל ומתחת לקרקע טבעית של 4 מ' לפחות.
  - 4.2.6 במגרש הפונה לואדי, לא יותרו קומות חניה מעל לפני קרקע טבעית במרווח האחורי. מתחת לפני קרקע טבעית ישמר מרווח של 6.5 מ' לפחות פנוי מבינוי מעל ומתחת לקרקע.
  - 4.3 שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול מתאימים להתפתחות עצים.

6.8

חניה

5. תתאפשר כניסה ויציאה משותפת למגרשים גובלים באמצעות רישום זיקות הנאה הדדיות.
6. תתאפשר הקמת חניון משותף באמצעות רישום זיקות הנאה הדדיות או איחוד חלקות, בכפוף לכלל התנאים הבאים:
  - 6.1 פתרון גישה משותף לחניה עבור מספר מגרשים, הגובלים ביותר מרחוב אחד יהיה ככל הניתן מרחוב משני ולא מראשי.
  - 6.2 שמירה על מרווחים צידיים מלאים בעל הקרקע ושמירה על מרווח צידי אחד לפחות פנוי מבינוי בתת הקרקע.
  - 6.3 עמידה בתנאים כאמור, תזכה בתוספת של 5% זכויות למגורים ובתוספת של יח"ד אחת בכל חלקה מעבר לצפיפות המותרת.
  7. במגרשים אשר רוחב החזית שלהם כלפי הרחוב הוא 18 מ' ומטה, ככל שפתרון החניה אינו מאפשר שמירה על עצים בוגרים/שתילה חדשה על גבי קרקע טבעית במרווחים עפ"י הוראות תכנית זו - רשאית הועדה המקומית לדרוש פתרון כניסה לחניה משותף עם המגרש השכן.
  8. בבקשה להיתר בחלקה אחת מתוך מספר חלקות המהוות מגרש בניה אחד או עבור מבנה אחד מתוך מספר מבנים במגרש אחד יוצג פתרון גישה חניה ופיתוח לכל המגרש/חלקה לרבות מתן זכות מעבר גם למבנים האחרים באופן שיאפשר מימוש בנייה מכח תכנית זו למבנה/מבנים האחרים.
  9. תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים שתאפשר חיבור עתידי לרכבים.
  10. פתח כניסה לחניון לרכבים אשר בקוי הבינוי, יעוצב כחלק אינטגרלי מחזית המבנה ויהיה סגור בדלת כניסה ממוכנת שתעוצב כחלק מחזית קומת הקרקע. רוחב דרכי גישה לחניית

## 6.8

## חניה

- כלי רכב החוצות את המדרכה יהיה מינימלי.
11. בבקשות הכוללות שימוש מסחרי, ככל שלא תימצא אפשרות לחניה תפעולית בתחום המגרש, תתאפשר חניה תפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים ביעודי מגורים בתחום זכות הדרך בעדיפות לאורך רחובות שאינם ראשיים.
12. לא תותר חניה ניצבת לרחוב.
13. תקן חניה:

- 13.1 מספר מקומות החניה יקבע בתיק המידע בהתאמה לתקן החניה הארצי ומדיניות החניה העירונית החלה במקום.
- 13.2 בסמכות הועדה המקומית להחליט לאשר תקן חניה מופחת לאחר שעמדה בפניה חוות דעת מה"ע במקרים הבאים:
- 13.2.1 באזורים מוטי תח"צ (צירים ראשיים וכד').
- 13.2.2 עבור דיור מכיל ויח"ד קטנות בכל המסלולים.
- 13.2.3 במגרשים הכלולים במתחם לשימור הכולל ריבוי עצים בוגרים.
- 13.2.4 במגרשים הכוללים עצים בוגרים בעלי ערכים עפ"י סקר עצים.
- 13.2.5 עבור מבנים המתחדשים במסלול חיזוק ותוספת זכויות.
- 13.2.6 במגרשים הנמצאים בקרבה יתירה לחוף הים בהם מי תהום גבוהים.

## 6.9

## דרכים

- מגרשים ברחובות בהם רוחב דרך מאושרת מול מגרש שהינו קטן מ-13 מ':
1. רוחב דרך מול מגרש יקבע עפ"י תכניות בתוקף ובהכנה ובכל מקרה לא יפחת מ-13 מ'. בכפוף לתכנית חפ-299 ד' צמצום זכות הדרך תתאפשר במקרים בהם תחליט הועדה המקומית על רוחב דרך קטן יותר.
2. במסגרת הבקשה למידע, תיקבע דרישת אגף הדרכים לרוחב הדרך הנדרשת וכן, לכל תשתית אחרת הדרושה עבור תוספת הבניה המבוקשת מכח תכנית זו.
3. בבקשות שבהן רוחב הדרך הקיימת קטן מרוחב הדרך הנדרש עפ"י האמור בסעיף 2, 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.
4. על שטח ההרחבה שבתחום המגרש הפרטי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.

## 6.10

## תשתיות

1. ניהול נגר:
- 1.1 תכנון גג קומת המרתף העליונה וחניונים עיליים, יאפשר הנמכת קרקע ממפלס הריצוף לצורך איגום והשהיית מי נגר.
- 1.2 בממשק בין מפלס הרחוב לרמפת הכניסה למרתף החניה יתוכנן מכשול למעבר מים.
- 1.3 הקמת מתקן ניהול נגר לוויסות ספיקת יציאה לרחוב: מתקני ניהול נגר יתוכננו כך שבמקרה הצפה, תתאפשר גלישת נגר גרביטציונית אל מפלס שטח ציבורי סמוך בלבד ולא אל מגרשים פרטיים הצמודים.
- 1.4 בכל מגרש יוקצו שטחי חלחול בהיקף של 15% לפחות. יתאפשר צמצום היקף השטח המחלחל בהתאמה לסוג הקרקע ובתנאי שיוטמחו פתרונות ניהול נגר חלופיים לעמידה ביעד הנגר התקף לאותה עת.

| תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.10 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>2. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים במהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרשים. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים, העצים והנכסים הגובלים, ראה סעיף תנאים בהליך הרישוי לנושא עוגנים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
| שמירה על עצים בוגרים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6.11 |
| <p>1.הבקשה להיתר תכלול סקר עצים שיציג את מצב וערכי העצים. תקינות הסקר תאושר ע"י פקיד היערות טרם הדיון בוועדה המקומית.</p> <p>2.התכנון יתחשב בערכי העצים עפ"י סקר העצים המאושר.</p> <p>3.עבור כל עץ בוגר שייכרת, יינטעו עצים בוגרים בתחום המגרש בעדיפות במרווחים הקדמיים.</p> <p>4.הרחבת הדרכים הגובלות במגרש תבוצע בהתאם להנחיות ואישור אגף דרכים תוך התייחסות מירבית לשילוב העצים הקיימים במדרכות ובאזורים שיוגדרו בזיקות הנאה/דרך.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| שימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.12 |
| <p>מתחמים לשימור: בבקשות להיתר במבנים הכלולים במתחמים לשימור עפ"י רשימת השימור העירונית, לרבות בתחום המורשת הבנויה עפ"י חפ-2000 ינתנו הנחיות בתיק המידע ע"י מחלקת שימור</p> <p>לנושאים הבאים: חומרי גמר, אופי גדרות, שימור פרטים אדריכליים במסלול חיזוק ותוספת, ככל שיאושרו בוועדת השימור העירונית מתחמים נוספים לשימור, יחולו עליהם הוראות סעיף זה.</p> <p>הוראות נוספות ראה בסעיפים 6.13-6.17 להלן הוראות לאזורים מיוחדים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| אזורים מיוחדים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6.13 |
| <p>1. כללי:</p> <p>1.1 ככל שבתכנית מפורטת מאושרת הקודמת לתכנית זו, קיימות הוראות עיצוב ארכיטקטוני, הוראת השקף נוף, התכנון החדש יציג את השתלבות המבנה בהתאמה להוראות אלה.</p> <p>1.2 ככל שבתכנית מפורטת מאושרת הקודמת לתכנית זו יש שימוש מסחרי/חזית מסחרית בקומת הקרקע - הוא ישמר.</p> <p>1.3 ככל שתכנית מפורטת מאושרת הקודמת לתכנית זו, מיעדת אזור לשיקום ומנחה על הכנת תכנית תכנון עיר מפורטת לאזור, לא תאושר בקשה להיתר במסלול הריסה ובנייה חדשה. באזורים אלו, תותרנה תוספות מינוריות וחיזוק כנגד רעידות אדמה בלבד, ללא תוספת קומות ו/או יחידות דיור.</p> <p>2. מתחם 1 - קריית שמואל</p> <p>2.1 התחדשות תותר במסלול של תוספת וחיזוק בלבד ללא תוספת קומות וללא תוספת יחידות.</p> <p>2.2 למרות האמור לעיל, באזורים בק. שמואל צפון, כמסומן בנספח המתחמים, יותרו כל מסלולי ההתחדשות לרבות הריסה ובנייה, חיזוק ותוספת בניה כולל תוספת יחידות וקומות בהתאם לזכויות המותרות בטבלת הזכויות עבור מתחם 1 ק. שמואל צפון.</p> <p>3. מתחם 2 - קריית חיים מערבית</p> <p>3.1 התחדשות תותר במסלול של תוספת וחיזוק בלבד ללא תוספת קומות וללא תוספת יחידות.</p> <p>3.2 למרות האמור לעיל, במתחם אברבנאל, כמסומן בנספח המתחמים תותר התחדשות עירונית במסלול בניה והריסה, זכויות הבניה במתחם אברבנאל יהיו בהתאם לזכויות</p> |      |

**אזורים מיוחדים****6.13**

המותרות בקרית חיים מזרחית (מתחם 3)

4. מתחם 3 קריית חיים מזרחית

4.1 אח"י אילת - "רחוב עירוני מיוחד":

4.2.1 קו הבנין הקדמי יימדד ממרכז זכות הדרך המאושרת ולא יפחת מ- 12 מטרים.

4.2.2 בחזית קומת הקרקע כלפי אח"י אילת, השימושים המותרים יהיו מסחר ותעסוקה

בלבד, בהיקף של עד 40% משטח הבניה המירבי המותר במגרש, חזית זו

תתאפשר בבינוי בקו בנין 0 כלפי חזית הרחוב.

ראו נספח בסוף הוראות התכנית

**אזורים מיוחדים****6.14**

מתחם 4 בת גלים:

1. רציף מרגולין:

1.1 תחולה: על החלקות לאורך רציף מרגולין, יחולו ההוראות בסעיפים שלהלן.

על חלקות 54, 55 לא יחולו ההוראות בס"ק 1.4.

1.2 לא תותר גישה ברכב למגרשים לאורך רציף מרגולין מתחום הטיילת.

1.3 למגרשים שכיום אין להם גישה ברכב ינתן פטור מחניה.

1.4 מבנה חדש יתוכנן בשני גושים: גוש הבינוי הקדמי יהיה בגובה 2 קומות,

גוש הבינוי האחורי יהיה בנסיגה של כמחצית עומקו של הגוש הקדמי.

תותר חריגת מרפסות זיזיות עד 2 מ' לתחום הנסיגה.

1.5 מספר הקומות כלפי הטיילת, לא יעלה על 6 קומות, למעט חלקות 54-55

בהם מס' הקומות המירבי יהיה 7.

1.6 הקומה העליונה תהייה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה כלפי הים.

1.7 בחזית קומת הקרקע כלפי הטיילת, השימוש יהיה למסחר ותעסוקה.

לא יותרו מגורים הפונים כלפי חזית קומת הקרקע כלפי הטיילת.

המרווח כלפי הטיילת יתוכנן כהמשך לטיילת ולא תותר בו גדר.

1.8 תותר קומת חניה מקורה מעל הקרקע בחלק המגרש העורפי לטיילת בתחום

קווי הבנין ובתנאי שלא תהיה ניצפת מהטיילת ותשולב במבנה. חניה פתוחה

שאינה מקורה במרווחים תותר בעורף המגרש ובמרחק שלא יפחת ממחצית

אורך המגרש הנמדד מגבול המגרש הקדמי (מהטיילת).

1.9 חניה בתת הקרקע תתוכנן בהתאם לתכנית המותרת בהתאמה לסקר העצים

וככל שלא תחרוג מעבר למחצית המרווח הפונה לטיילת.

2. רציף רוזנפלד:

2.1 מספר הקומות לא יעלה על 7 קומות.

2.2 בחזית קומת הקרקע כלפי הטיילת, השימוש יהיה למסחר ותעסוקה בלבד.

לא יותרו מגורים בחזית קומת הקרקע הפונה כלפי הטיילת.

3. רחוב יוברט המפרי:

3.1 ניתן להתיר זכויות מתוקף תכנית זו במסלול חיזוק ותוספת זכויות בלבד.

3.2 גובה הבניה המירבי המותר לא יעלה על 5 קומות.

3.3 הפיתוח במרווח הקדמי יהיה המשכי ובמפלס המרחב הציבורי הצמוד לו, ככל הניתן.



## 6.14

## אזורים מיוחדים

4. רחוב עלייה השנייה :

4.1 במגרשים לאורך רחוב עלייה השנייה, שבין שרל לוף לצומת העלייה

השנייה/שקמונה/רחף יותר שימוש מסחרי בחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב. עבור שימוש מסחרי זה תותר תוספת לשטח בשימוש מסחרי בהיקף של עד 15% מהשטח המירבי הכולל.

4.2 במגרשים אשר במצב הנכנס כוללים 8 יח"ד ומעלה תותר הגדלת צפיפות יחידות דיור ל-25 יח"ד לדונם.

5. רחוב אלנבי :

5.1 יותר שימוש מסחרי בחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב. תוספת השטח לשימוש המסחרי יהיה בהיקף של עד 15% מהשטח המירבי הכולל.

5.2 במגרש משופע עולה, בבקשה הכוללת קומות חניה עיליות, גובה הבינוי ממפלס הרחוב יהיה עד 7 קומות ולא יותר מ-8 קומות בחתך מעל פני קרקע טבעית.

6. עצי דקל קיימים במרווחי הבניינים יישמרו ככל הניתן בהתאם לסקר העצים המאושר. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לשמר את עצי הדקל או להעתיקם, ינטעו עצים חדשים חלף אלה שייכרתו בהנחיית פקיד היערות.

7. מתחמים לתכנון מפורט :

7.1 "שיכון הבריגדה", מימוש זכויות מעבר למאושר טרום תכנית זו יהיה כפוף להכנת תכנית מפורטת.

7.2 במגרשים המסומנים במפת המתחמים כשטח לתכנון מפורט ברחוב אלנבי, מימוש זכויות מעבר למאושר טרום תכנית זו יהיה כפוף להכנת תכנית מפורטת. ראו נספח בסוף הוראות התכנית

## 6.15

## אזורים מיוחדים

1. מתחם 5 מושבה גרמנית :

1.1 בקשה להיתר למימוש זכויות מכח תכנית זו במתחם זה, תובא לקבלת עמדת ועדת השימור טרם הדיון בועדה מקומית ככל שיידרש ע"י מחלקת השימור.

1.2 באזור ההכרזה, לרבות אזור החיץ עפ"י הכרזת אונסקו, מס' הקומות לא יעלה על 5 קומות. בשאר המתחם, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת קומה בנסיגה כלפי הקומה שמתחתיה, בכפוף לקבלת עמדתה של ועדת השימור טרם הדיון בועדה המקומית. ראו נספח בסוף הוראות התכנית

## 6.16

## אזורים מיוחדים

2. מתחם 6 הדר

2.1 כללי :

2.1.1 זכויות לבניה למתחם זה, אלו הינן זכויות מרביות הנתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

2.1.2 אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה מכוח תכנית זו ו/או לאשר רק חלק מן תוספת הזכויות המרבית ו/או לא לאפשר מסלול התחדשות הכולל הריסת מבנה מהסיבות הבאות :  
א. מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים כגון שיקולים אדריכליים,



## אזורים מיוחדים

6.16

נופיים וכודמה.

ב. בשל כושר נשיאה מוגבל של תשתיות במגרש או בסביבתו הקרובה.

ג. אם מצאה כי תוספת הזכויות צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים לאור התוספת המבוקשת.

ד. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

2.1.3 שימושי מסחר/משרדים ושימושים מקבלי קהל יותרו במגרשים בהם קיימת חזית

מסחרית עפ"י תכנית תקפה :

2.1.4 השטחים לשימושים הנ"ל ירוכזו בקומת הקרקע ככל הניתן .

2.1.5 שימושי מסחר/משרדים בק.קרקע יותרו גם במגרשים ביעוד מגורים ללא חזית

מסחרית עפ"י תכנית תקפה, ככל ששימושים אלה משתלבים בסביבה ואינם

מהווים פגיעה במאפייני הבינוי הקיים ו/או בדיירי המבנה.

2.1.6 רשאית הועדה המקומית לדרוש פינוי מפגעים ופינוי בניה קיימת במרווחים.

2.2 תת מתחם א' סירקין :

2.2.1 לאורך הרחובות סירקין ולונץ - בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב,

השימוש יהיה למסחר ותעסוקה בלבד. לא יותרו מגורים בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב.

2.2.2 גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם לגובה ומאפייני הבינוי במרקם הקיים.

2.3 תת מתחם ב' - רחובות הרצל והחלוץ :

2.3.1 בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב, השימוש יהיה למסחר ותעסוקה בלבד. לא יותרו מגורים בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב.

2.3.2 קומת הקרקע תפותח כהמשכית לרחוב והשטח המתקבל בין זכות הדרך לחזית הבנין ירשם בזיקת הנאה ולא יפותחו בו גדרות וחסמים לציבור .

2.4 תת מתחם ג' -רחוב נורדאו :

2.4.1 בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב, השימוש יהיה למסחר ותעסוקה בלבד. לא יותרו מגורים בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב.

2.4.2 רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת קומה מעבר לגובה שנקבע בטבלה 5 בכפוף לקבלת עמדת ועדת השימור :

א. בבקשה במסלול חיזוק ותוספת כפיצוי עבור שימור מבנה בעל ערכים (שאינו מבנה לשימור עפ"י הגדרה בסעיף 1.9)

ב. בבקשה הכוללת פינוי מפגעים ופינוי בניה קיימת במרווחים.

ג. במבנים הכוללים ארבע קומות ומעלה שנבנו בהיתר מאושר.

2.5 תת מתחם ג' -רחוב ארלוזורוב :

2.5.1 במסלול הריסה ובניה, מפלס קומת הקרקע יותאם ככל הניתן לגובה פני הרחוב ויותרו בו שימושי מסחר. עבור שימוש מסחרי תותר תוספת של עד 15% משטח הבניה המירבי המותר.

2.5.2 במסלול חיזוק ותוספת, במגרשים בהם מפלס הכניסה הקובעת הקיימת גבוהה ב-3 מ' ומעלה ממפלס הרחוב, תותר תוספת קומה מעבר לנקבע בטבלה 5 בכפוף לקבלת עמדת מחלקת השימור/ ועדת השימור ככל שתדרש.



| 6.16 | אזורים מיוחדים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>2.5.3 רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת קומה מעבר לנקבע בטבלה 5 בכפוף לקבלת עמדת מחלקת השימור/ ועדת השימור ככל שתדרש ולכך שהבקשה תכלול אחד או יותר מהנושאים הבאים:</p> <p>א. בבקשה במסלול חיזוק ותוספת כפיצוי עבור שימור מבנה בעל ערכים (שאינו מבנה לשימור עפ"י הגדרה בסעיף 1.9).</p> <p>ב. במבנים בני ארבע קומות ומעלה שנבנו בהיתר מאושר / מבנים בעלי 10 דירות ומעלה/מבנים טוריים.</p> <p>ג. בבקשות במסלול הריסה ובניה הכוללות שימוש מסחרי בקרקע בחזית לרחוב.</p> <p>ד. בבקשות הכוללות תוספת שטח ציבורי.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

| 6.17 | אזורים מיוחדים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>1. מתחם 7 מורדות צפוניים:</p> <p>1.1 גובה ומס' קומות: במתחם זה, יותר גם גג משופע ובתנאי שגובה כרכוב גג משופע של המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מדוד מעל פני קרקע טבעית בכל חתך. מעל גובה זה, תותר עליית גג כהגדרתה בתכנית מתארית חפ/229/5.</p> <p>1.2 בבקשה במסלול הריסה הכוללת גג שטוח, מפלס תקרת הקומה העליונה לא יעלה על 8.5 מ' מדוד מעל פני קרקע טבעית בכל חתך. מס' הקומות שיתקבל עד למפגש עם מפלס הרחוב במגרש עולה ועד למפלס קרקע טבעית במגרש יורד, יהיה בהתאמה לעיל. לא תותר תוספת עליית גג מעל גג קומה 5.</p> <p>1.3 לאורך הצד הצפוני של רחוב יפה נוף, ממזרח לחלקה 44 בגוש 10812 והמשכו בשד' קיש, גובה המבנים שיוקמו, כולל הגג המשופע, לא יעלו על 1.5 מ' מעל מפלס פני הרחובות הגובלים לכיוון הים.</p> <p>1.4 יותר תוספת שימוש מסחרי בקומת הקרקע הפונה לרחוב גולומב ווינגייט. עבור שימוש מסחרי כאמור, תותר תוספת זכויות בניה של עד 15% משטח הבניה המירבי הכולל.</p> <p>1.5 תותר תוספת 5% לשטח הבניה המירבי בכפוף לכלל התנאים הבאים:</p> <p>1.6 בקשה המציעה כניסה משותפת לחניון עבור שני מגרשים ויותר.</p> <p>1.7 שמירה על מרווח צד אחד לפחות פנוי מבינוי בתת הקרקע.</p> <p>2. מתחם 8 הכרמל:</p> <p>2.1 קווי בנין:</p> <p>2.1.1 קו בנין קדמי: במקטעי רחובות בהם קו הבנין הקדמי העילי המאושר הינו אחיד וגדול מ-5 מ' הוא יישמר. במקטעי רחובות בהם קו הבנין הקדמי העילי אינו אחיד ומשתנה לסירוגין - יותר צמצומו עד ל-5 מ' ליצירת חזית בנויה אחידה לאורך הרחוב וזאת תוך התחשבות בעצים הבוגרים במרווח הקדמי.</p> <p>2.1.2 קו בנין אחורי:</p> <p>א. במגרש שאינו גובל בואדי, יותר צמצום של קו בנין האחורי עד ל-4.5 מ' כולל עבור מרפסות זיזיות ככל שלא תהיה פגיעה בעצים בוגרים בעקבות הצמצום ובכפוף לכך, שהקומה העליונה תיסוג כלפי המרווח האחורי לפחות ב-2 מ' כלפי הקומה שמתחתיה.</p> <p>ב. במגרש הגובל בואדי ששטחו 1.5 דונם ומעלה ו/או אורך החלקה, הנמדד מגבול המגרש הקדמי ועד האחורי, הינו כ-70 מ' ומעלה - קו הבנין האחורי לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>2.2 מתחמי שימור: מתחם הכרמל הותיק, מתחם היינה, שד' הנדיב, מתחם תל מאנה:</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## אזורים מיוחדים

6.17

במתחמים אלה, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת שטח עד ל 185% וצפיפות עד 15 יח"ד/דונם ללא תוספת קומות - מעבר לנקבע בטבלה 5 וזאת בתנאי של שמירה על מרווח קדמי פנוי בתת קרקע. בקשה הכוללת תוספת כאמור, תידרש לקבלת עמדת מחלקת שימור וועדת השימור ככל שתידרש טרם הדיון בוועדה מקומית.

3. מתחם 9 נוה שאנן :

3.1 הנחיות מיוחדות (קומי/שלוש עליכם/רחוב טרומפלדור) :

3.1.1 רחוב טרומפלדור, קו הבנין הקדמי ימדד ממרכז זכות הדרך המאושרת ולא יפחת מ- 14 מטרים.

3.1.2 במגרשים המסומנים כאזור עם הנחיות מיוחדות, ובמגרשים ברחוב טרומפלדור אשר במצב מאושר כוללים חזית מסחרית, יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של עד 15% משטח הבניה המירבי הכולל.

3.2 במתחם גגות אדומים כמוגדר בסעיף 1.9 (כמוראה בנספח המתחמים) : התחדשות תותר במסלול של תוספת וחזוק בלבד ללא תוספת קומות ויח"ד.

3.3 מרכז זיו (כמוראה בנפח המתחמים) : מימוש זכויות מעבר למאושר טרום תכנית זו יהיה כפוף להכנת תכנית מפורטת.

## אזורים מיוחדים

6.18

מתחם 10 ציר הרכס

1. מקטע 1 שד' הנשיא :

1.1 קו הבנין הקדמי, ימדד ממרכז זכות הדרך המאושרת ולא יפחת מ- 15 מטרים .

1.2 במבנה הכולל שימוש מסחרי כלפי שד' הנשיא, חזית קומת הקרקע תהא רציפה ונסוגה מקו הבינוי שמעליה.

1.3 במבנים הכוללים רק שימוש מגורים ישמר מרווח קדמי של 5 מ' .

1.4 בצד הצפוני של שד' הנשיא בתחום האזור המיועד ל"מגורים מסחר ותיירות" עפ"י

חפ/2000 למעט באזור החייץ (כמוראה בנספח המתחמים)- היקפי הבניה במסלול הריסה ובניה יהיו בהתאם להיקפים שנקבעו למקטע 2 מוריה. תותר תוספת עבור שימושי מסחר ותעסוקה בקומה שבמפלס הרחוב ובקומה שמעליה בהיקף של עד 15% משטח הבניה המירבי הכולל.

1.5 בבקשה הכוללת שימוש מסחר ותעסוקה כאמור בסעיף לעיל, הקומה המסחרית תיספר כקומה אחת כלפי הרחוב. במגרש משופע יורד, מספר הקומות המותר בחדך לא יעלה על 9 קומות כולל הקומה המסחרית.

1.6 איזור החייץ : היקפי הבניה יהיו בהתאם להיקפים שנקבעו למקטע 1 שד' הנשיא בטבלה 5 ובכפוף לכך, שמס' הקומות כלפי שדרות הנשיא לא יעלה על 6 קומות וכלפי רחוב יפה נוף לא יעלה על 5 קומות.

1.7 באזור מרכז הכרמל (כמוראה בנספח המתחמים) - מימוש זכויות מעבר למאושר טרום תכנית זו יהיה כפוף להכנת תכנית מפורטת.

2. מקטע 2 מוריה - חורב עד מס' 10(כולל) - "רחוב עירוני מיוחד" ו"אזורים המיועדים למגורים מסחר ותיירות" עפ"י חפ/2000 :

2.1 התחדשות תותר במסלול הריסה ובניה בלבד.

2.2 קו הבנין הקדמי, ימדד ממרכז זכות הדרך המאושרת ולא יפחת מ- 15 מטרים.

2.3 בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב, השימוש יהיה למסחר ותעסוקה בלבד. לא יותרו מגורים בחזית קומת הקרקע כלפי הרחוב.



| אזורים מיוחדים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6.18 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>2.4 חזית קומת הקרקע הפונה לרחוב מוריה תהא מסחרית, רציפה, ונסוגה מקו הבינוי שמעליה.</p> <p>2.5 תותר תוספת עבור שימושי מסחר ותעסוקה בקומה שבמפלס הרחוב ובקומה שמעליה בהיקף של עד 15% משטח הבניה המירבי הכולל.</p> <p>2.6 אופן ספירת הקומות : קומה מסחרית תיספר כקומה אחת כלפי הרחוב . במגרש משופע יורד מספר הקומות המותר בחדך לא יעלה על 9 קומות כולל הקומה המסחרית .</p> <p>2.7 הוראות מתאריות עבור איחוד מגרשים לצורך תגבור זכויות בניה במסגרת תכנית מפורטת :</p> <p>2.7.1 שטח מינימלי לתכנית יכלול שני מגרשים לכל הפחות .</p> <p>2.7.2 הגישה לחניון תהיה ככל הניתן לא מציר מוריה.</p> <p>2.7.3 חזית קומת הקרקע לרחוב מוריה תהא מסחרית, רציפה, ונסוגה מקו הבינוי שמעליה.</p> <p>2.7.4 לאורך רחוב מוריה, יוצעו קומות רציפות לשימושי מסחר בקו בנין צידי 0 בין שני מגרשים ובתנאי כי שימושי המגורים בקומות שמעליהם יבנו באגפים/מבנים נפרדים.</p> <p>2.7.5 בתכנית תקבע זיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי לאורך החזית המסחרית באזורי הגישה לשימוש המסחרי.</p> <p>2.7.6 הפרשת שטח ליעוד ציבורי בקרקע ו/או הקמת שטח בנוי ליעוד ציבורי בהתאם לפרוגרמה שתיקבע ע"י עיריית חיפה ואשר יועבר ויירשם על שם עיריית חיפה.</p> <p>2.7.7 יותרו שימושים נוספים כדוג' מוסדות לימוד, מכוניים, מרפאות ומלונאות ושימושים נוספים התואמים לאזור.</p> <p>2.7.8 גובה הבניינים לאורך הציר יהיה עד 10 קומות. במגרשים ששטחם מעל 2.5 דונם, המיועדים למגורים, מסחר ותיירות עפ"י חפ/2000, ניתן יהיה לבחון בניה של עד 15 קומות, תוך הקצאת זכויות משמעותיות עבור מבנים ומוסדות ציבור בתיאום עם עיריית חיפה.</p> <p>2.7.9 במרכז חורב, תותר בנייה גבוהה נקודתית עד 15 ק'. בניה מעבר ל-15 ק' תותר בכפוף לבחינת השתלבות הפרויקט בסביבתו ועמידתו בתבחינים שייקבעו ע"י גורמי התכנון בעיריה.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p> |      |
| אזורים מיוחדים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6.19 |
| <p>המשך מתחם 10 ציר הרכס</p> <p>3. מקטע 3 חורב אבא חושי :</p> <p>3.1 קו הבנין ימדד ממרכז זכות הדרך המאושרת ולא יפחת מ- 15 מטרים.</p> <p>3.2 כלפי חורב/אבא חושי תותר תוספת עבור שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של עד 15% משטח הבניה המירבי הכולל.</p> <p>3.3 במבנה הכולל שימוש מסחרי כלפי חורב/אבא חושי, חזית קומת הקרקע תהא רציפה, ונסוגה מקו הבינוי שמעליה.</p> <p>4. מרכז חורב (כמוראה בנספח המתחמים) - מימוש זכויות מעבר למאושר טרום תכנית זו יהיה כפוף להכנת תכנית מפורטת.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |

## 6.20

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה למבנים ללא היתר: במידה ולא אותר היתר הבניה של המבנה לגביו מבוקש היתר יש להמציא למחלקת מידע במצורף לבקשה לתיק מידע מסמכים וראיות מתוך תיק הבנין התומכות בטענה כי הבנין הוקם בהיתר לפני 1.1.1984. מסמכים אלה יכללו:
  - 1.1 מסמכים המעידים כי המבנה נבנה כדון, יעודו ומס' יח"ד בקומה.
  - 1.2 תצ"א של הבנין שיש בו כדי להעיד על מועד הקמתו של הנכס לפני 1965.
  - 1.3 מסמך חתום ע"י עורך הבקשה המעיד על התאמתו של הבנין לתצ"א.
  - 1.4 יש לצרף צווי הריסה ו/או צווים מינהליים שהוצאו כנגד הבניה ו/או השימוש בנכס ככל שהוצאו.
  - 1.5 יובהר, כי במקום בו לא ניתן להסיק ממסמכי תיק הבנין כי הבנין נבנה בהיתר, לא ינתנו לבנין זכויות מתוקף תכנית זו.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר באיחוד מרתפים במגרשים גובלים יהיה הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין.
3. תנאי לבקרת תכן במגרשים בהם שטח מרתף העולה על 85% משטח המגרש יהיה הצגת פתרון לניהול הנגר במגרש.
5. במגרשים הגובלים ברחובות בהם נדרשת הרחבת דרכים ו/או הפקעות מתכניות תקפות, תנאי למתן היתר, אישור הועדה המקומית לתצ"ר.
6. תנאי לקבלת תעודת גמר, יהיה שיקום השטח הטבעי הגובל במגרש מבחינה נופית ואקולוגית בהתאם לדרישות מחלקת נוף או מי מטעמה.
7. במגרשים בהם עפ"י הוראות התכנית נדרשת זיקת הנאה, תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין.
8. במגרשים הכוללים שטחים ציבוריים תנאי לאיכלוס, יהיה רשום השטחים על שם הרשות המקומית.
9. תנאי לתחילת עבודות הבנייה, יהיה הגשת כתב שיפוי ע"י מבקש הבקשה כלפי הועדה המקומית.
10. במגרשים בהם קיים קו ביוב עירוני, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה שמירת מרחק כנדרש בהוראות תאגיד מי כרמל.
11. הגנה על בעלי חיים:
  - 11.1 תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הכנת מסמך הגנה על בע"ח אשר יוכן על ידי יועץ אקולוגי או ארגון העוסק באופן ייעודי בנושא זה. הסקר יכלול סקר נוכחות בע"ח במתחם לרבות קינון, הצגת פתרונות לפינוי מוסדר של בע"ח לפני תחילת עבודות הבניה, הנחייה על איסור כריתת/גזום עצים בזמן תקופת הקינון הרלוונטית למינים הקיימים באתר.
  - 11.2 תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה קבלת כתב התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הפתרונות שפורטו במסמך הנ"ל עד מועד תחילת העבודות וכן מסמך התקשרות עם גורם מתאים לטיפול בפינוי בעלי החיים.

## 6.21

## הוראות מתאריות

1. השטחים המסומנים בראסטר 'שטח לתכנון מפורט' בנספח המתחמים יפורטו במסגרת תכניות מתאר מקומיות/ מפורטות ויכללו מענה לפרוגרמה ציבורית מבונה.
2. בשטחים אלו לא ניתן להוציא היתרים מתוקף תכנית זו.
3. שטח מינימלי לתכנית יהיה 3 דונם ו/או 2 מגרשים.

## 6.22

## פרוגרמה לשטחי ציבור

1. הועדה המקומית רשאית לדרוש בתחום מגרש, הקמת שטחים מבונים לצרכי ציבור, בעקבות סקירה פרוגרמטית שתוצג כאמור בסעיף 7.1 שלבי ביצוע.
2. במגרשים בהם יוקמו שטחים מבונים לצורכי ציבור, תירשם בשטחים אלו זכות בעלות על שם הרשות המקומית כיחידה נפרדת במעמד רישום הבית המשותף.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                               | התנייה                                                                                                                                         |
|----------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | מתן היתרים ליח"ד בכל אחד ממתחמי התכנית | היקף ההיתרים במתחמי התכנית השונים יקבע בכפוף לנספח הקיבולות בתכנית זו.                                                                         |
| 2        | מתן היתרים מעל ל-500 יח"ד              | הצגת סקירה פרוגרמטית לועדה המקומית עבור כל מדרגה של 500 יח"ד במתחם המשווה בין המענה הפרוגרמטי הנדרש בפועל להיקף ההיתרים האפשרי בנספח הקיבולות. |

## 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38.

| 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |                                            |                                      |                                                                                                                            |                                              |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| <p>האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.</p> <p>כלל הנתונים המפורטים בטבלה שלעיל הינם המירביים בתכנית זו ולכן זכויות הבינוי יהיו כפי שנקבע בהערות לטבלה ובהנחיות לאזורים מיוחדים.</p> |          |                                            |                                      |                                                                                                                            |                                              |                                  |
| הוראות טבלה 5:                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |                                            |                                      |                                                                                                                            |                                              |                                  |
| יעוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | מס' מתחם | שם מתחם                                    | שטח בנייה מירבי ברוטו (עיקרי + שרות) | מספר יח"ד מותרות                                                                                                           | מס' קומות מירבי ובהתאם להנחיות מיוחדות למתחם |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                                            | מסלול הריסה ובניה (באחוזי ס)         | חיזוק ותוספת זכויות ועד 200% מהקיים                                                                                        | מסלול הריסה ובניה (באחוזי ס)                 | מס' קומות מירבי בכל חתך מעל פק"ט |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,2      | ק. שמואל וק. חיים מערבית (קרית שמואל צפון) | -                                    | תוספת 25 מ"ר ליח"ד                                                                                                         | ללא תוספת יח"ד                               | ללא תוספת קומות                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1        | ק. שמואל צפון                              | 230%                                 | שטח קומה מורחבת כפול שלוש + מספר יחידות הדיור הקיימות כפול 13 מ"ר + 40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות       | 19                                           | 7                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2        | קרית חיים מערבית - מתחם אברבנאל            | 180%                                 | שטח קומה מורחבת כפול שתיים וחצי + מספר יחידות הדיור הקיימות כפול 13 מ"ר + 40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות | 15                                           | 7                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3        | קריית חיים מזרחית                          | 230%                                 | שטח קומה מורחבת כפול שתיים וחצי + מספר יחידות הדיור הקיימות כפול 13 מ"ר + 40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות | 19                                           | 7                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4        | בת גלים                                    | 250%                                 | שטח קומה מורחבת כפול שתיים + מספר יחידות הדיור הקיימות כפול 13 מ"ר + 40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות      | 22                                           | 7                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4        | רחוב אלנבי בחלק הנכלל בתכנית               | 250%                                 | שטח קומה מורחבת כפול שתיים + מספר יחידות הדיור הקיימות כפול 13 מ"ר + 40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות      | 22                                           | 7                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5        | מושבה גרמנית                               | 185%                                 | שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי + מספר יחידות הדיור הקיימות כפול 13                                                          | 15                                           | 6                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                                            |                                      |                                                                                                                            |                                              |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                                            |                                      |                                                                                                                            |                                              |                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                                            |                                      |                                                                                                                            |                                              |                                  |

|                                        |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
|----------------------------------------|--------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|--|
| מגרש שטוח                              |              | 22 | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 230% | הדר                                                                 | 6                         |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      | 6            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 8                                      | 6            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| מס' קומות שאינו חורג מגובה 8.5 מ' בחתך | 4 + גג משופע |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| מגרש משופע                             |              | 11 | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מורדות צפוניים                                                      | 7                         |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 8                                      | 6            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| מגרש משופע                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 15 | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 185% | כרמל                                                                | 8                         |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 8                                      | 6            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| מגרש משופע                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 13 | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 160% | כרמל ותיק, היינה, תל מאנה                                           | 8                         |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      | 6            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 18 | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 225% | נוה שאנן                                                            | 9                         |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 8                                      | 6            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 15 | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 185% | ציר הרכס 1 מקטע 1 שד' הנשיא<br><br>ציר הרכס 3 מקטע 3 חורב- אבא חושי | 10                        |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 8                                      | 6            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 22 | -                                                                                           | 250% | ציר הרכס 2 מקטע 2 מוריה                                             | 10                        |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 4  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 9                                      | 7            |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש שטוח                             |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| עולה                                   |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| 7                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| יורד                                   |              | 6  | מ"ר.<br>+<br>40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות שטח קומה מורחבת כפול אחד וחצי | 135% | מבנים בהם מס' יח"ד שנקבע בתכנית תקפה קטן מ-4 יח"ד                   | כלל המתחמים למעט מתחם 1,2 |  |
| 6                                      |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |
| במגרש משופע                            |              |    |                                                                                             |      |                                                                     |                           |  |