

## **מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38<sup>1</sup> (תוכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה)**

### **רקע**

תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) אושרה על-ידי המועצה הארצית בחודש דצמבר 2004 ועל-ידי הממשלה בחודש אפריל 2005. מטרת התמ"א היא לעודד חיזוקם של בניינים קיימים באמצעות תוספות בניה בהיקף מוגבל, תוך התניית התוספת בחיזוק המבנה כולו. בחודש פברואר 2010 אושר שינוי 2 לתמ"א אשר לצד שינויים נוספים איפשר הריסת מבנה שהוכח הצורך בחיזוקו ובנייתו מחדש עם כל תוספות הבניה שתמ"א 38 מאפשרת לבניין קיים.

תמ"א 38 מאפשרת מתן היתרי בניה מכחה היא, ואינה מחייבת הכנת תוכניות מפורטות. יחד עם זאת, הזכויות שהיא מאפשרת כתמריץ לחיזוק מבנים אינן זכויות מוקנות. התמ"א מעניקה לועדה המקומית שיקול דעת ושומרת על זכותה לקבוע אלו תוספות בניה לאשר לכל מבנה ואף לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות, משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות וכד'. הועדה אינה יכולה לסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת בניה, אך יכולה לקבוע את שיטת החיזוק ואת אופן שילוב רכיבי החיזוק בחזיתות המבנה.

בנוסף, התמ"א מתנה מימוש זכויות בניה מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם לאישור התמ"א בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספת, למעט במקרים מיוחדים המפורטים בתמ"א.

מסמך מדיניות זה נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח התמ"א ולקבל החלטות באופן מושכל, מקצועי ועקבי שיוכלו לעמוד במבחן משפטי וציבורי. קבלת החלטות כזו תסייע בהשגת מטרת התמ"א, חיזוק מבנים, תוך שמירת מרקמים יחודיים בעיר ושיפור חזות המבנים.

**המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית.**

המסמך יוצג במרכז המידע של מינהל הנדסה ובאתר האינטרנט של העירייה. הפניה אל המסמך תצורף לכל תיק מידע שעוסקו בקשה לתוספת בניה ו/או לחיזוק מבנה קיים, כדי שתושבים ובעלי נכסים בעיר יוכלו להעריך מראש את האפשרויות שתמ"א 38 והמדיניות העירונית פותחות לפניהם ולתכנן בהתאם.

---

<sup>1</sup> המסמך אושר על-ידי הועדה המקומית בישיבה מס' 9-2006 מיום 22.3.06 שינוי מס' 1 למסמך אושר על-ידי הועדה המקומית בישיבה מס' 17-2007 מיום 4.7.07: שינוי סעיפים 1.1 ו-4.1 בחלק א', הוספת סעיף 4.3 בחלק א', הוספת סעיפים 8-12 בחלק ב'.  
שינוי מס' 2 למסמך אושר על-ידי הועדה המקומית בישיבה מס' 13-0011 מיום 1.6.11, ובישיבה 11-0024-11 מיום 2.11.11.

## חלק א': תנאים להיתר בניה

### 1. דרישות סף- המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכח תמ"א 38

1.1 בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.80. ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם אם נעשו בבניינים אלה תוספות בניה לאחר מועד זה ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם לכניסתו לתוקף של שינוי 2 לתמ"א 38 בחודש פברואר 2010 (סעיף 4.2 של התמ"א).

1.2 בקשה להיתר לחיזוק בלבד של המבנה בפני רעידות אדמה ניתן להגיש גם למבנים שההיתר לבנייתם הוצא לאחר 1.1.80 (סעיף 4.1 של התמ"א).

1.3 בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 (גם למבנה שההיתר לבנייתו הוצא לפני 1.1.80) ניתן להגיש רק אם הוכח הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה (סעיף 8 של התמ"א).

### 2. תנאים לדיון בבקשה להיתר

#### 2.1 התאמת הבקשה למדיניות הועדה המקומית לעניין תמ"א 38 :

2.1.1 בבקשה לקבלת תיק מידע יפורטו תוספות הבניה המבוקשות (תוספת קומה, הרחבת יח"ד, סגירת קומת עמודים מפולשת וכו'), ותצורף סכמה של המבנה הקיים ומיקום התוספות המבוקשות.

2.1.2 בתיק המידע תנתן חוות דעת בדבר תוספות הבניה האפשריות לפי הוראות תמ"א 38 ולפי הנחיות מסמך המדיניות של הועדה המקומית לעניין תמ"א 38.

2.1.3 אם עולה מתוך תיק המידע כי הבקשה אינה תואמת את הנחיות מסמך המדיניות של הועדה המקומית לעניין תמ"א 38 ואו המלצת הצוות המקצועי, ניתן להגיש ערר ל"ועדת הנבחרים לעררים", ועדה המורכבת ממספר חברים בועדה המקומית אשר תבחן את חוות דעת הצוות המקצועי לעניין החריגה מהמדיניות.

#### 2.2 המסמכים הנדרשים כתנאי לדיון בבקשה להיתר :

■ **הערה: המסמכים המפורטים להלן נדרשים בנוסף לכל המסמכים האחרים הנדרשים בכל בקשה להיתר בניה, והמפורטים בתיק המידע.**

2.2.1 מסמכים ערוכים על-ידי מהנדס הקונסטרוקציה, לפי דרישות חוזר מנכ"ל משרד הפנים, יוני 2008 המצורף בנספח א' (או כל מסמך שיעדכן חוזר מנכ"ל זה). המסמכים כוללים, בין היתר, אישור הצורך בחיזוק המבנה, שיטת החיזוק המוצעת והחישובים הסטטיים הנדרשים. התוכניות יוגשו בשני העתקים.

2.2.2 מסמכים תכנוניים הנדרשים על-פי הוראות התמ"א (תוכנית עיצוב, תוכנית פיתוח, פתרונות חניה, ועוד). מסמכים אלה חייבים להיות תואמים את התוכניות המוגשות לפי סעיף 2.2.1.

2.2.3 מסמכי בעלות על הנכס והסכמות שכנים לפי תקנות התכנון והבניה ולפי חוק המקרקעין, על שינוייהם.

### 2.3 בקרה הנדסית :

המסמכים הנדרשים בסעיף 2.2.1 ייבדקו על-ידי מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה. אישורו הוא תנאי להמשך הטיפול בבקשה. חוות דעתו תנתן תוך פרק זמן קצוב שיקבע מהנדס העיר. לאחר האישור, אחד משני העתקי התוכניות ישאר בידי היועץ והעתק השני יוחזר לאגף הרישוי אל תיק הבקשה.

### 2.4 תאום מוקדם :

2.4.1 התאום יערך רק לאחר אישור מהנדס הקונסטרוקציה מטעם העירייה, כאמור בסעיף 2.3 לעיל.

2.4.2 התאום יעסוק בעיצוב תוספות הבניה, כולל רכיבי חיזוק הבניין ושילובם בחזיתות, וכן בפיתוח המגרש ופתרונות החניה.

2.4.3 אם בעקבות התאום נדרש שינוי התכנון הקונסטרוקטיבי, יש להגיש את התוכנית מחדש לבקרה הנדסית, כמפורט בסעיף 2.3.

### 2.5 יידוע הציבור :

פרסום הבקשה להיתר ושמיעת הערות הציבור על ידי הועדה המקומית יערכו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון ובניה.

## חלק ב': קווי מדיניות כלליים לאישור הבקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38

### 1. החלת הוראות התמ"א על חלק מהמבנים ללא היתר בניה

הוראת התמ"א: התוכנית חלה רק על מבנים בהיתר, הן לעניין תוספת הזכויות והן לעניין החיזוק (סעיף 4).

#### המדיניות:

א. הוראות תמ"א 38 יחולו גם על בניינים שלא הוכח שאין להם היתר בניה ובתנאי שבו-זמנית עם הוצאת ההיתר לחיזוק ולתוספת הבניה יוצא היתר לבניין הקיים. אין באמור בסעיף זה לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניין הקיים אם הוא אינו עומד בהוראות התוכניות החלות במקום.

ב. הוראות התמ"א לא יחולו על בניינים ללא היתר שאינם עומדים בדרישות המפורטות בסעיף א' לעיל ועל בניינים המיועדים להריסה על-פי תוכנית או על-פי צו סופי של בית משפט. (למען הסר ספק, אי ההחלה היא הן לעניין תוספת בניה והן לעניין החיזוק)

הסבר: בניינים רבים בעיר (באזור יפו ההיסטורית, שכונת התקוה ובאזורים נוספים) נבנו ללא היתר מסיבות שונות, אך העירייה מתייחסת אליהם כבניינים חוקיים לכל דבר. כמו-כן, קיימים בניינים שנבנו בהיתר אך ההיתר אינו בנמצא. מן הראוי לאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לחזק אותן ולזכות ברמת מיגון בפני רעידות אדמה הדומה לרמת המיגון של שאר התושבים. בנוסף, הוצאת היתר לחיזוק (ולתוספת הבניה) מהווה הזדמנות להסדיר בהיתר את הבניה הקיימת.

### 2. תוספת בניה במבנים נמוכים

הוראת התמ"א: במבנים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר תמ"א 38 מאפשרת תוספת בניה מצומצמת יותר מאשר במבנים של 3 קומות ומעלה. במבנה שגובהו אינו עולה על 2 קומות ושטחו גדול מ- 400 מ"ר ניתן להוסיף בניה מכח תמ"א 38 כמו במבנה של 3 קומות ומעלה (למשל, תוספת קומה).

המדיניות: במבנים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם עולה על 400 מ"ר תתאפשרנה כל תוספות הבניה שתמ"א 38 מאפשרת למבנים גבוהים יותר (כלומר, התוספות המפורטות בסעיף 11 בתמ"א), למעט באותם מתחמים הנכללים בחלק ג2 של מסמך זה שהנחיות עבורם לא מאפשרות תוספות אלה.

### 3. תוספת יח"ד באגף נוסף במקום בו חלה תוכנית להרחבת יחידות דיור

הוראת התמ"א: במקום שחלה תוכנית מפורטת להרחבת דיור תותר תוספת יחידות דיור באחת מהדרכים שהתמ"א מאפשרת: תוספת קומה, תוספת אגף, סגירת קומה מפולשת (סעיף 13.3)

המדיניות: במקומות בהם חלה תוכנית להרחבת יחידות דיור תותר תוספת יחידות דיור על-ידי הקמת אגף נוסף רק בתנאי שתועדכן תוכנית העיצוב הקיימת, בתחום שגבולותיו יקבעו על-ידי מהנדס העיר. (תוספת יח"ד על-ידי תוספת קומה או על-ידי סגירת קומת עמודים תותר גם ללא עידכון תוכנית העיצוב).

**הסבר:** התוכנית המפורטת להרחבת יחידות הדיור בדקה בצורה מעמיקה את אפשרויות ההרחבה במתחם כולו, ועל בסיס בדיקה זו גובשו הוראותיה ביחס לתוספת האפשרית בכל בניין במתחם. הרחבה נוספת של תכנית הבניינים, כל בניין בפני עצמו, ללא בדיקה מחדש של ההשלכות השונות על המתחם כולו, עלולה לפגוע במרקם ובאיכויות המתחם.

#### **4. חיזוק מבנים לשימור**

**הוראת התמ"א:** לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת אינה מתיישבת עם הוראות התוכנית החלה על המבנה לשימור (סעיף 19.1). הוראות התמ"א אינן מאפשרות למנוע חיזוק מבנה שאין עמו תוספת זכויות בניה (סעיף 22), ובכלל זה- חיזוק מבנה לשימור, אך היא מחייבת שרכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית (סעיף 10.2).

#### **המדיניות:**

א. הועדה המקומית תאשר בקשות להיתרים לחיזוק מבנים לשימור רק אם רכיבי החיזוק יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה על-פי תיקי התעוד ובאישור ועדת השימור. מחלקת השימור העירונית תפעל לגיבוש מגוון שיטות חיזוק המאפשרות שמירה על הערכים המיוחדים של המבנים לשימור, זאת על-פי הנסיון המצטבר בעולם ועל בסיס בדיקות מומחי קונסטרוקציה מקומיים בעלי נסיון בעבודות שיפוץ של מבנים לשימור.

ב. במבנים המיועדים לשימור בתוכניות, לא תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 אלא אם התוכנית המייעדת לשימור מגדירה אחרת.

**הסבר:** תוכניות השימור מאפשרות במבנים לשימור לא מחמיר תוספת זכויות שברוב המקרים מהווה את התוספת המכסימלית האפשרית לבניין ללא פגיעה בערכו האדריכלי.

#### **5. שילוב רכיבי החיזוק בתוך שטח תוספת הבניה**

**הוראת התמ"א:** אחד מהתנאים להגשת היתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 הוא הגשת תכניות לעיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומרי גמר וצבע (סעיף 25.1). התמ"א לא אומרת דבר על שילוב רכיבי החיזוק בשטח תוספת הבניה.

**המדיניות:** בכל מקרה בו תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38, רכיבי החיזוק יובלעו בשטח התוספת, ככל הניתן.

#### **6. חניה**

**הוראת התמ"א (סעיף 17):** תנאי להיתר לתוספות בניה מכח התמ"א יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית: הסדרת מקומות חניה במגרש עצמו, מחוץ למגרש או השתתפות בהסדרת מקומות חניה במרחק סביר בשכונה (קרן חניה).

## המדיניות:

- א. תנאי לתוספת בניה מכח תמ"א 38 יהיה הצגת פתרונות חניה במגרש או בסמוך לו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כאשר לא ניתן להסדיר מקומות חניה במגרש או בסמוך לו, יותנה ההיתר בהשתתפות בהסדרת מקומות חניה (השתתפות בקרן חניה) כמפורט בתוכנית "ח".
- ב. כל בקשה לאישור שתי כניסות מהרחוב לחניה בתחום המגרש תובא לדיון בפני פורום חניה.
- ג. במקומות שלא ניתן להסדיר חניה תת-קרקעית, יותרו מתקני חניה מכניים תת-קרקעיים שימוקמו בחצר האחורית ו/או ברצועות הצד, בכפוף לפרסום הקלה.

## **7. תוספת יח"ד מותאמות לאנשים עם מוגבלות**

המדיניות: במקרה של הוספת יחידות דיור על-ידי סגירת קומת עמודים מפולשת, לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות, כולל דרכי הגישה אליה.

## **8. תוספת הבניה מכח תמ"א 38 במבני מגורים- השימושים המותרים**

הוראת התמ"א: לפי ניסוח הרישא של סעיף 11.1 והרישא של סעיף 11.2 (המציינות במפורש רק הוספת/הרחבת יחידות דיור), ניתן להבין כי תוספת הבניה שהתמ"א מאפשרת במבני מגורים יכולה לשמש רק למגורים.

המדיניות: במבני מגורים, הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה מכח תמ"א 38 עבור כל השימושים המותרים לפי התב"ע החלה במקום.

הסבר: אין כל סיבה למנוע באופן גורף שימושים המותרים לפי התב"ע, ובכך לפגוע בסיכויי יישום חיזוק המבנה. ככל שאפשרויות מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 תהיינה מגוונות יותר, כך בעלי נכסים רבים יותר יוכלו למצוא את אפשרות המימוש המתאימה להם. עדיין, הועדה המקומית תוכל לסרב לבקשה להיתר הכוללת שימוש שאינו למגורים, למשל מהטעם של הפרת האיזון בין השימושים המותרים במבנה.

## **9. תוספת קומה מכח תמ"א 38 במקום בו חלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות**

הוראת התמ"א: במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות תותר תוספת יח"ד או הרחבת יח"ד אך **לא תותר** תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתוכנית המפורטת (סעיף 13.4).

## המדיניות:

- א. במקום בו חלה תוכנית מפורטת המאפשרת תוספת קומה חלקית (כדוגמת תוכניות 76, 346, "ס", 2603), תותר תוספת קומה מכח תמ"א 38 בנוסף לקומה החלקית, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שאינה סותרת את המדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.
- ב. במקום בו לא תותר תוספת לפי סעיף א' לעיל- הועדה המקומית תבחן את האפשרות לאשר תוספת קומה מכח תמ"א 38 במקום הקומה מכח התוכנית המפורטת, ואם נבנתה כבר קומה חלקית- את השלמתה.

## 10. תוספת בניה מכח תמ"א 38 במבנה בו לא מוצו הזכויות מכח התוכנית "הבסיסית"

(תוכנית "בסיסית"- תוכנית הקובעת סל זכויות כולל לכל הבניין ולא תוספת זכויות לבניה על בניין קיים. דוגמאות של תוכנית "בסיסית": 44, 50, 58, 887)

הוראת התמ"א: אין התייחסות מפורשת לאפשרות זו.

**המדיניות**: במבנה בו מומשו רק חלק מזכויות הבניה הבסיסיות, תותר תוספת קומה נוספת (והתוספות האחרות) מכח תמ"א 38 בנוסף להשלמת הזכויות הבסיסיות.

הנחיה זו תקפה גם עבור מבנה שחלק מהזכויות הבסיסיות שלו מומש לאחר 1.1.80 אך קודם לכניסתו לתוקף של שינוי 2 לתמ"א 38 בחודש פברואר 2010 (סעיף 4.2 של התמ"א).

**הסבר**: תמ"א 38 קבעה במפורש שלא ניתן להוסיף קומה או להרחיב יח"ד במקום בו חלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות או תוכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור, בהתאמה. כלומר, היא הכירה בבעייתיות הכרוכה ב"כפל תוספת". לעומת זאת, התמ"א לא קבעה דבר לגבי מיצוי זכויות "בסיסיות", ומכאן שאינה מתנגדת לכך. מיצוי הזכויות הבסיסיות שעדיין לא מומשו במבנה ישמור על איכות המרקם הבנוי כיוון שיבטיח שמבנים סמוכים (האחד כבר מיצה את זכויות הבניה והשני עדיין לא) יהיו בעלי גובה אחיד.

## 11. תוספת בניה מכח תמ"א 38 - הקלות

הוראת התמ"א: אין התייחסות לנושא זה.

### **המדיניות**:

א. תוספת הקומה מכח תמ"א 38 תהיה בקומה אחת בלבד ולא ניתן יהיה לאשר הקלה במספר הקומות למימוש תוספת זו.

ב. במקום בו אושרה או מבוקשת הקלה לתוספת קומות למיצוי זכויות הבניה, תותר גם תוספת קומה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שאינה סותרת את המדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.

ג. במקום בו לא תותר תוספת לפי סעיף ב' לעיל- אם אושרה קומה חלקית בהקלה, הועדה המקומית רשאית לאשר את השלמתה לקומה מלאה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

## 12. הריסת מבנה והקמתו מחדש

שינוי 2 של התמ"א (סעיף 14.4): כל מבנה קיים שניתן להוסיף בו בניה מכח תמ"א 38, ניתן להרוס ולהקימו מחדש, בהתאם ליעוד המבנה ושטחי הבניה בתוכניות התקפות במקום בתוספת הזכויות של תמ"א 38, ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו- 13.4 (איסור "כפל הרחבות" ו"כפל תוספת קומות", בהתאמה). קווי הבניין יהיו לפי התוכניות החלות במקום ולא קווי הבניין המופחתים שמאפשרת תמ"א 38 במקרה של תוספת לבניין קיים.

### המדיניות:

- א. שטח המבנה החדש יהיה בהתאם לתוכנית התקפה במקום, בתוספת הזכויות שניתן להוסיף מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית ובתנאי שלא תהיה סתירה למדיניות האזורית המפורטת בחלק ג' של מסמך זה.
- ב. קווי הבניין של המבנה החדש יהיו בהתאם לתוכנית התקפה במקום.
- ג. במגרשים ששטחם מאפשר זאת, הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת המבנה החדש לפני הריסת המבנה הקיים. בהיתר הבניה המבנה הקיים יסומן להריסה.

### 13. חריגה מקווי בניין

הוראת התמ"א: אם לא ניתן לבצע הרחבת יחידות דיור במסגרת קווי הבניין של התוכנית התקפה במקום, יותרו קווי בניין מופחתים-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור (סעיף 11.2.א). כאשר מדובר בחיזוק בלבד או בתוספת קומה, תותר חריגה הנחוצה לחיזוק המבנה (סעיפים 10.1, 11.1.2.א).

### המדיניות:

- א. קו בניין לחזית- לא תותר חריגה מקו הבניין שנקבע בתוכנית התקפה, למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי החיזוק או חריגה המותרת לפי התקנות.
- ב. קווי בניין לצד ולאחור- אם יוכח, לשביעות רצון מהנדס העיר, שלא ניתן להרחיב את יח"ד במסגרת קווי הבניין התקפים יותרו החריגות הבאות:
- 1. באזור מרכז העיר (רובעים 6-3)- תותר חריגה עד 10% מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתוכנית התקפה.**

לצורך בניית מרחב מוגן (ממ"ד/ממ"ק) תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור), בכפוף לתנאים הבאים:

- מרחב מוגן הבולט מעבר לקו הבניין הצידי יהיה במרחק 3 מ' לפחות מקו בניין קדמי.
- במרווח צידי הנמצא בעורף שני מבנים שיש להם קיר משותף, תותר הבלטת המרחב המוגן עד גבול המגרש הצידי שבין שני הבניינים. (הכוונה לשני מבנים היוצרים צורת "ח" הפונה לעורף). חריגה מקו בניין צידי שאינו בקיר משותף, תותר רק במקרה שמוצו הפתרונות במרווח המשותף.

**2. בכל שאר אזורי העיר (ולמעט האזורים שחלק ג' במסמך קבע שלא תותר בהם תוספת בניה מכח התמ"א)- תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2 מ' לצד, 3 מ' לאחור).**

ג. תותר בניית ממ"ד/ממ"ק החורג מקווי הבניין ומהתנאים הנוספים המפורטים בסעיף ב' לעיל, אם יוכח לשביעות מהנדס העיר שלא ניתן לבנות את הממ"ד לפיהם ולא ניתן לבצע פתרון מיגון חלופי.

ד. הרחבת יחידת דיור על חשבון שטח מרפסת קיימת תותר רק אם תתבצע בכל קומות האגף.

### 14. מרחב מוגן

הוראת התמ"א (סעיף 11.2(ב)): תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי חוק.

המדיניות: לאפשר הרחבת יחידות דיור ללא תוספת מרחב מוגן (ממ"ד/ממ"ק) אלא שיפור מיגון בלבד: מיגון חדר מדרגות, חדר מחוזק או כל פתרון מיגון אחר שיאושר על-ידי פיקוד העורף.



## **15. הצפיפות המותרת**

הוראת התמ"א: אין התייחסות לנושא זה.

**המדיניות:** שטח יחידות הדיור מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם לתוכנית התקפה, אך הועדה המקומית רשאית להתיר שטח יח"ד שונה משיקולים תכנוניים, כלכליים וחברתיים (בין היתר, הבטחת יח"ד ברות השגה).

## **16. העתקת זכויות בין קומות מבנה המיועד לחיזוק**

הוראת התמ"א (סעיף 23): מוסד תכנון מוסמך לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים שתחליף את תמ"א 38 אם שוכנע שהתנאים הייחודיים של היישוב או חלקים ממנו מצדיקים זאת. תוכנית כזו יכולה לכלול הוראות שונות מאלו של תמ"א 38 בנושאים הבאים: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

**המדיניות:** הועדה המקומית תקדם ותאשר תוכניות מפורטות שיאפשרו העתקת זכויות בניה בין קומות של מבנה שהוכח הצורך בחיזוקו. תוכניות אלה יכללו הנחיות גם לחלופה של הריסה ובניה מחדש לפי הוראות סעיף 14.4 של התמ"א וסעיף 12 של מדיניות הועדה המקומית.

### **אפשרויות העתקת הזכויות:**

- א. במתחמים בהם חלות תוכניות להרחבות דיור- המרת שטחי ההרחבה (שעדיין לא מומשו) לטובת הקמת יח"ד חדשות בקומה נוספת (או יותר), ומעליה הקמת קומה נוספת שניה מכח תמ"א 38.
- ב. המרת שטח הרחבת יח"ד מכח תמ"א 38 לשטח לתוספת קומה (בנוסף לתוספת הקומה מכח תמ"א 38), בכפוף לתנאים הבאים:
  - הרחבת יחידות הדיור אכן מתאפשרת מבחינת קווי הבניין במגרש (אם הם לא מאפשרים הרחבה מכח התמ"א, שטח ההרחבה "לא קיים", ולכן גם לא ניתן לנייד אותו).
  - קיים או יוקם ממ"ד/ממ"ק בכל יחידות הדיור ששטח ההרחבה שלהן הועתק לקומה הנוספת.
- ג. המרת הזכויות לתוספת קומה מכח תמ"א 38 לטובת הרחבת יח"ד הקיימות (בנוסף להרחבה של עד 25 מ"ר מכח התמ"א), במגבלות קווי הבניין התקפים.

## חלק ג': מדיניות אזורית

### ג.1 תוספות בניה אפשריות באזורי העיר השונים מכח תמ"א 38

האזורים/השכונות/המתחמים בעיר סווגו לארבע קטגוריות, בהתאם להיקף תוספת הבניה שתותר בהם מכח תמ"א 38, כמוסבר בטבלה שלהלן. בכל קטגוריה יחולו באופן שונה ההנחיות הכלולות בחלק ב' של מסמך זה. סיווג האזורים לקטגוריות מפורט בנספח ב' (טבלה + מפה).

הקטגוריה	הסבר	תחולת הנחיות חלק ב' הנחיות מיוחדות	הנחיות מיוחדות
1.		הנחיות חלק ב' יחולו במלואן	סעיף 1 בפרק 2ג
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזורים המאופיינים בבניה צמודת קרקע</li> </ul>	הנחיות חלק ב' יחולו, למעט אלה העוסקות בתוספת קומה	סעיף 2 בפרק 2ג
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזורים שתוכנית המתאר זיהתה כראויים לעיבוי משמעותי</li> <li>התוספות יתאפשרו באמצעות הכנת תוכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית (ראה הערה 3 להלן). באזורים אחדים התוספות יתאפשרו בהליך של הקלה</li> <li>ניתן יהיה לממש את התוספות מכח תמ"א 38 בלבד</li> </ul>	הנחיות חלק ב' יחולו אם הן לא יהיו בסתירה להוראות התוכניות שיוכנו עבור אזורים אלה	
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>כל האזורים הללו הם בעלי מרקם הראוי לשימור</li> <li>מרבית תוכניות אלו מאפשרות תוספות מצומצמות יותר מאלו המתאפשרות מכח תמ"א 38, אך חלקן מאפשרות תוספות גדולות יותר (למשל, תוכניות לב העיר)</li> </ul>	הנחיות חלק ב' יחולו רק אם הן לא סותרות את הוראות התוכניות התקפות (שמכוחן יותרו תוספות הבניה).	סעיפים 4 ואילך בפרק 2ג

#### הערות:

- קנה המידה של המפה בנספח אינו מאפשר דיוק ברמת המבנה הבודד או אפילו המבני. לפיכך, מבנה הממוקם סמוך לגבול בין קטגוריות שונות ישוייך לאחת מהן לפי התאמתו לקטגוריה ולא לפי מיקומו ביחס לגבול כפי שהותווה במפה.
- הועדה המקומית רשאית לשנות מעת לעת את הגבולות בין האזורים ולשנות את סיווג אזור (או חלק ממנו) מקטגוריה אחת לאחרת.
- באזורי "תמ"א 38 מוגדלת" יוכנו תוכניות בניין עיר מתחמיות/אזוריות, שגבולותיהן ייקבעו על-ידי מהנדס העיר. התוכניות יפרטו את היקף תוספת הזכויות, סוגי התוספות האפשריות (תוספת קומות, תוספת אגפים, הרחבת יח"ד ועוד), התנאים למתן התוספות, הבדיקות והנספחים הנדרשים ועוד. התוכניות יקודמו על-ידי אגף תכנון העיר במינהל הנדסה של עיריית ת"א-יפו.

## 2.ג. מדיניות לאזורים מיוחדים

חלק זה מפרט את ההנחיות, בהקשר של תמ"א 38, עבור האזורים הנכללים בקטגוריה 4, וכן שלוש הנחיות כלליות: האחת עבור האזורים בהם תותר תוספת מכח תמ"א 38 (קטגוריה 1), השניה עבור אזורי בניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון (קטגוריה 2), והשלישית- עבור אזורי בניה לא מוסדרת (שאינם נכללים באף קטגוריה). בכל מקרה בו קיימת סתירה בין קווי המדיניות הכלליים שבחלק ב' לבין המדיניות האזורית המפורטת בחלק הנוכחי, תגבר המדיניות האזורית.

### **1. האזורים בהם יותרו התוספות מכח תמ"א 38 (קטגוריה 1)**

במבנים החורגים משמעותית מהמרקם האופייני לאזורים אלה, והבנויים בהתאם לתב"ע הבסיסית החלה במקום, תותר תוספת בניה גדולה יותר מזו המתאפשרת מכח תמ"א 38, בכפוף לאישור תב"ע מפורטת בסמכות ועדה מקומית או מחוזית, לפי העניין (בדומה לאזורים הנכללים בקטגוריה 3). דוגמה ל"חריגה משמעותית": בניין שיכון בן 3 קומות (או מקבץ בניינים כאלה) הממוקם במרקם של מבנים צמודי קרקע דו-קומתיים.

### **2. אזורי בניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון (קטגוריה 2)**

בשכונות ומתחמים המאופיינים בבניה צמודת קרקע באזור עבר הירקון יותרו התוספות מכח תמ"א 38 אך לא תותר תוספת קומה מכח התמ"א (גם אם שטח המבנה גדול מ- 400 מ"ר). הכוונה היא לשמור על אופי שכונות ומתחמים אלה, הנדירים יחסית בעיר, כחלק משמירת מגוון היצע המגורים בעיר. במבנים החורגים מהמרקם צמוד הקרקע (חריגה לפי תוכנית מאושרת) רשאית הועדה המקומית לאשר גם תוספת קומה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

### **3. אזורי בניה לא מוסדרת**

באזורים בהם קיימת בניה לא מוסדרת וחלות עליהם תוכניות מאושרות לבניה חדשה לא תותר כל תוספת בניה מכח תמ"א 38 (אזורים כגון שכונת הארגזים, מרכז כפר שלם וכד').

### **4. שכונת פלורנטיין**

- א. בתחום תוכנית יפו B- לא תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 לנוכח המירקם הבנוי הצפוף: זכויות בניה גבוהות (500%-300%), מגרשים קטנים ורחובות צרים.
- ב. בתחום תוכנית 44 (צפון פלורנטיין)- תותר תוספת קומה מלאה אך לא מעבר לתוספת המותרת בתב"ע 3438 (שאושרה בועדה המקומית), המאפשרת תוספת קומות תוך שמירת המרקם האופייני לשכונה.
- ג. לא יותרו (בכל השכונה) רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

## 5. יפו ההיסטורית (יפו העתיקה, עג'מי, צפון יפו, מרכז יפו)

- א. לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות המוקנות בתוכניות מאושרות המיישמות את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי, למעט בבנייני שיכון<sup>2</sup> ובבניינים לאורך שד' ירושלים שאינם בניינים לשימור. יצויין כי תוכניות אלה מאפשרות תוספת של 1-2.5 קומות (בעג'מי, צפון יפו ומרכז יפו). תוספת גדולה יותר תפגע באופן משמעותי במרקם הקיים.
- ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

## 6. שכונת כרם התימנים

- א. תותר תוספת בניה מכח תמ"א 38 ובתנאי שלא תהיה חריגה מהגובה ומקווי הבניין המאושרים בתוכנית הראשית (תב"ע 2510) המיישמת את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי.
- ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.
- ג. בתחום "מרחב הכובשים" (בין רחוב הכובשים לרח' הירקון ומדרום לרח' אהרונסון) - יותרו כל התוספות מכח תמ"א 38 (בכפוף להנחיה 13 בפרק ב' לעניין קווי הבניין) וכן יותרו ההקלות מכח המדיניות למרחב זה, ובתנאי שסך-כל תוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות.

## 7. שכונת נווה צדק

- א. לא תותר תוספת בניה ותוספת קומות מעבר לזכויות המוקנות/הנפחים המוקנים בתוכניות מאושרות המיישמות את תפיסת שימור המירקם ההיסטורי.
- ב. לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין 0 אל תוך המרחב הציבורי או שיפגעו בערך הארכיטקטוני או ההיסטורי של המבנים. אם יוכח כי אין אפשרות לחזק את הבניין ללא חריגה אל המרחב הציבורי, תשקול הועדה את המקרה לגופו.

## 8. שכונת קרית שלום

- הבניה הותיקה בשכונה מאופיינת במרקם נמוך וצפוף: בניינים בני שתי קומות (+חדר על הגג) וקווי בניין של 2-2.5 מ' לחזית, 2 מ' לצד, 4.5 מ' לאחור. מרקם זה מייחד את קרית שלום מכל שאר שכונות דרום העיר ולפיכך ראוי לשימור. בבניינים אלה (כולל הבניינים ששטחם גדול מ-400 מ"ר) לא תותר תוספת בניה מעבר לזכויות הבניה המוקנות לפי תב"ע 2230, כדי לא לפגוע במרקם ייחודי זה ובאיכות הדיור שהוא מציע.
- במבנים החורגים מהמרקם (חריגה לפי תוכנית מאושרת) רשאית הועדה המקומית לאשר את תוספות הבניה מכח תמ"א 38, בכפוף לבדיקה תכנונית.

<sup>2</sup> "בנייני שיכון"- מבנה מגורים טורי, מרובע או H כפי שמתוארים בנספח 1 לתמ"א 38 (דגמים 01-55).

## 9. שכונת שפירא

יותר כל תוספות הבניה מכח תמ"א 38 ובתנאי שלא תהיה חריגה מהנחיות הבינוי שגובשו בתוכנית האב לשכונה שאושרה בוועדה המקומית. בבנייני השיכון שבדרום-מזרח השכונה תותר תוספת בניה הגדולה מזו המותרת בתמ"א 38, בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.

## 10. שכונת כפיר

מרבית המבנים בשכונה נבנו בתחילת שנות ה-80 ומיעוטם בשלהי שנות ה-70. מבני השכונה נבנו לפי תוכנית מודולרית המתווה את אופן התרחבותם. תוכנית ההרחבות שאושרה בסוף שנות ה-90 (תב"ע 2588) התייחסה לתוכנית המקורית ולבינוי שהתפתח על-פיה, ואיפשרה תוספות בחללים בבניינים עצמם, ועבור הדירות העליונות- על הגג, הכל לפי תוכנית עיצוב ארכיטקטוני שאושרה על-ידי הוועדה המקומית.

למרות זאת, מבנים בשכונה שנבנו לפני שנת 1980 והוכח הצורך בחיזוקם, ניתן יהיה לאשר עבורם תוספות בניה מכח תמ"א 38 גם אם הן חורגות מתוכנית העיצוב המאושרת, ובתנאי שתאושר תוכנית עיצוב ארכיטקטוני חדשה שתשמור על אופי ואיכויות המרקם בשכונה.

## 11. תחום תוכניות לב העיר (תוכניות 2720, 2363, 2385, 2668, 2331)

- א. תוספת בניה- לא תותר כל תוספת בניה לצורך תוספת יח"ד או הרחבת יח"ד מעבר לזכויות המאושרות בתוכניות לב העיר.
- ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, תותר סגירת קומת עמודים, בתנאי שיישמרו מקומות החניה הקיימים בתחום המגרש ויימצא פתרון חלופי למתקנים הקיימים בתחום הקומה המפולשת (חדר אשפה, תשתיות וכד').

## 12. תחום תוכניות הרבעים

(רבעים 3,4,5,6 למעט אזורים שעבורם פורטו הנחיות ייחודיות כדוגמת כרם התימנים, נווה צדק, ותחום תכניות לב העיר)

### 12.1 תוספת למבנים קיימים

#### א. הנחיות כלליות:

1. סגירת קומת עמודים: תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק 3 מ'.
2. תוספת/הרחבה של הדירות הקיימות: תותר הרחבת דירות (עד 25 מ"ר כולל ממ"ד) בתחום קוי בנין המותרים בתכנית ועד 10% חריגה למרווח הצידי והאחורי. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי למעט רכיבי חיזוק הבנין.
3. בניית ממ"דים לדירות הקיימות: תותר חריגה של עד 2.0 מ' מגבול מגרש צידי ועד 3.0 מ' מגבול מגרש אחורי, ובהתאם להנחיות סעיף 13 בחלק ב'.
4. בניינים הבנויים בקיר משותף: תותר הרחבת דירות (בכפוף להסכמת בעלים במגרש השכן) ובניית ממ"דים, עד גבול המגרש המשותף במרווח הצידי שבין שני בניינים. חריגה מקו הבניין הצידי שאינו בקיר משותף, תותר רק במקרה שמוצו הפתרונות התכנוניים במרווח המשותף (בהתאם להנחיות סעיף 13 בחלק ב').

## **ב. תוספת קומות - כללי:**

1. שטח הקומה הנוספת יהיה עפ"י קונטור הקומה שמתחתיה, לא כולל שטחי מרפסות הבולטות מקו הבניין. בקומה זו יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות.
2. בניינים שאושרו בתכנית נקודתית ואשר חורגים מהמרקם הקיים – תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג (עפ"י תכנית ג').
3. לא תותר המרת שטח הרחבות מכח תכניות מפורטות לשטח לתוספת קומות.
4. טבלה המסכמת את אפשרויות תוספת הקומות בתחום תוכניות הרבעים מצורפת בנספח ג'.

## **ג. תוספת קומות - רובע 3:**

1. **בניינים עד 5 קומות** (כולל קומת קרקע/עמודים): תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג'<sup>3</sup>. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38, ומעליה חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'.
2. **רחובות דיזנגוף ובן יהודה** (למעט במגרשים המיועדים למגורים ברח' דיזנגוף, בין רח' אבן גבירול והמלך ג'ורג'): ניתן להשלים בניה עד 6 קומות (כולל הקומה המסחרית) ומעליהן חדרי יציאה לגג. הנחיה זו לא חלה במקרים בהם סך-כל התוספת (כדי להגיע למספר הקומות הנ"ל) הינה מעל 2 קומות טיפוסיות (לא כולל חדרי יציאה לגג). במקרה זה ניתן יהיה להשלים את זכויות הבניה מכח התוכנית התקפה או לבחור בחלופה של הריסה ובניה מחדש של מבנה בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג.

## **ד. תוספת קומות - רובע 4:**

1. **בניינים עד 5 קומות** (כולל ק. קרקע/עמודים) למעט בניינים הכלולים בתכניות לבניה נמוכה\*: תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג על פי תכנית ג'. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית) מתוקף תמ"א 38, ומעליה חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'.
2. **בניינים ברחובות הראשיים** - שאול המלך, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר: כנ"ל, ובנוסף תותר תוספת קומה בהקלה במסגרת זכויות הבניה התקפות, ובתנאי שסה"כ הקומות לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
3. **בבניה נמוכה\*** בתחום תכניות 196, 396, 478, 117, 122:
  - מבנים הכוללים יח"ד אחת: לא תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38.
  - בתחום תכנית 117, 122, 478 בבנינים הכוללים יותר מיח"ד אחת ואשר שטחם גדול מ- 400 מ"ר: תותר תוספת קומה. במקרה זה לא תותר תוספת קומה מכוח תכנית ס'.

## **ה. תוספת קומה - רובע 5+6:**

לפי הנחיות רובע 3, למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות יחודיות כגון כרם התימנים, נווה צדק, תחום תכניות לב העיר.

<sup>3</sup> לאחר אישור תוכניות הרבעים ניתן יהיה לבנות קומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג. הערה זו תקפה בכל מקום בסעיף זה (סעיף 12) בו נכתב כי יותרו חדרי יציאה לגג.

## 12.2 הריסה ובניה מחדש

### א. כללי:

1. תותר תוספת יח"ד מעבר לצפיפות המותרת בתכנית מ' בהתאם למס' הדירות בקומה הטיפוסית.
2. בתוכניות הרובעים יאושרו קווי בניין מקלים יותר מקווי הבניין התקפים כיום, זאת כדי לתמרץ הריסה ובניה מחדש. עד לאישורן, הבניין החדש ייבנה בהתאם לקווי הבניין התקפים כיום.
3. טבלה המסכמת את אפשרויות תוספת הקומות בתחום תוכניות הרובעים מצורפת בנספח ג'.

### ב. רובע 3

1. כללי: גובה וזכויות הבניה יהיה עפ"י תכניות מ' ו-ג'. בנוסף, מתוקף תמ"א 38 יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ') וכן תוספת 25 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית מ'. הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות (בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב) וחדרי יציאה לגג.
2. מגרשים הקטנים מ-500 מ"ר מחוץ לאזור ההכרזה ולאורך רחוב הירקון: תותר תוספת קומה בהקלה.
3. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה: תותר בניית 6 קומות וחדרי יציאה לגג מכוח תכניות מ, ג, תמ"א 38.

### ג. רובע 4

1. לכל הבניינים למעט הכלולים בתכניות לבניה נמוכה<sup>4</sup>: גובה וזכויות הבניה יהיה עפ"י תכנית מ' ו-ג'. בנוסף, מתוקף תמ"א 38 יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ') וכן תוספת 25 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית מ'. הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 6 קומות וחדרי יציאה לגג.
2. בניינים ברחובות הראשיים- שאול המלך, ארלוזורוב, ז'בוטינסקי, פנקס ודרך נמיר: כנ"ל, ובנוסף תותר תוספת קומה בהקלה עד גובה כולל של 7 קומות וחדרי יציאה לגג.
3. בבניה נמוכה בתחום תכניות 196, 396, 478, 117, 122:
  - מבנים הכוללים יח"ד אחת: לא תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38.
  - בתחום תכנית 117, 122, 478 בבנינים הכוללים יותר מיח"ד אחת ואשר שטחם גדול מ-400 מ"ר: תותר תוספת קומה. במקרה זה לא תותר תוספת קומה מכוח תכנית ס'.

### ד. רובע 5+6:

- לפי הנחיות רובע 3, למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות יחודיות כגון כרם התימנים, נווה צדק, תחום תכניות לב העיר.

<sup>4</sup> תכניות הכוללות בניה נמוכה (3-1 קומות): תכנית 196-שיכון הקצינים, תכנית 398-שיכון צמרת, תכנית 122-ממזרח לרחוב ויצמן, תכנית 117-ממערב לרחוב ויצמן, תכנית 478-בין רחובות יהודה המכבי, ברנדייס, דה האז, לואי מרשל.

**13. אזור התעסוקה ממזרח לאיילון**

באזור התעסוקה משני צידי רח' יגאל אלון (כולל מתחם תוצרת הארץ ומתחם נחלת יצחק/חפץ חיים) תותר תוספת לפי תוכניות מאושרות ובהליכים או תוספת מכח תמ"א 38, הגבוה מביניהם.

**14. רצועת תעסוקה עוטפת נווה שאנן**

ברצועת התעסוקה העוטפת את שכונת נווה שאנן תותר תוספת לפי תוכניות מאושרות ובתהליכי תכנון או תוספת מכח תמ"א 38, הגבוה מבין השניים.