

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0854299

התחדשות עירונית עמרמי - שרת

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי כפר סבא
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/02/2026

לאשר את התוכנית

26/05/2026

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005067134/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו הינה חלק מתהליך התחדשות עירונית של העיר כפר סבא. שטח המתחם הוא כ 2.1 דונם. הבינוי הקיים במתחם מורכב ממבנה אחד הכולל 24 יחידות דיור. מטרת התוכנית היא לפתח את המתחם כחלק ממערך העירוני בסביבה כולל שימושי מסחר בקומת הקרקע לכיוון רחוב עמרמי וכולל מעברים ושבילים ציבוריים שיתחברו לרשת העירונית הקיימת והמתוכננת. ברחוב שרת מוצעת הרחבת זכות הדרך באמצעות רישום חלקה תלת מימדית כאשר מפלס הקרקע הינו ציבורי ובתת הקרקע יתוכנן חניון בבעלות פרטית. תחום התכנית תוכנן כמקשה אחת עם חטיבת הקרקע התחומה בינו לבין רחוב רוטשילד. חטיבת הקרקע הנ"ל עתידה להתחדש במסגרת תכנית נפרדת ובתכנית זו תיקרא "תכנית צל". מטרת התכנון המשולב הינו להציג פתרון שלם לכלל המתחם בראיה רחבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית עמרמי - שרת

ומספר התכנית

405-0854299

מספר התכנית

2.155 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	191614
קואורדינאטה Y	675625

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סבא	עמרמי	8	
כפר סבא	עמרמי	10	
כפר סבא	שרת משה	17	
כפר סבא	שרת משה	13	
כפר סבא	שרת משה	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6441	מוסדר	חלק	175-177	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



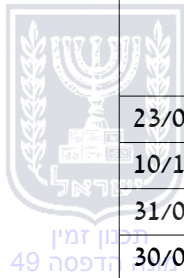
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/06/1955			0		החלפה	<u>1 / כס</u>
10/10/1977			2373		החלפה	<u>1 / 1 / כס</u>
31/03/1986			3317		החלפה	<u>כס / 37 / 3 / ב</u>
30/03/2022		5805	10345		החלפה	<u>405-0675363</u>
20/06/1979			2545		החלפה	<u>כס / 37 / 3 / כס</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניר חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניר חן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 13 06/05/2025	נועה וינברגר כהן	06/05/2025			רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח פרוגרמה	13: 49 07/05/2025	אורלי עין-דר נעים	10/06/2024			רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תכניות - כולל רקע תכנית צל	15: 56 14/09/2025	ניר חן	14/09/2025		1: 250	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי - תכניות	15: 55 14/09/2025	ניר חן	07/08/2025		1: 250	רקע	בינוי
לא	סיכום סקר עצים	10: 11 07/08/2025	נעמן כספי	07/08/2025		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תנועה כולל תכנית צל	12: 03 14/09/2025	רמי ראובני	08/09/2025		1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח בינוי מנחה - חתכים	10: 08 07/08/2025	ניר חן	07/08/2025	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		16: 49 14/02/2024	ניר חן	14/02/2024	5		מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		12: 04 14/09/2025	רמי ראובני	08/09/2025	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		09: 17 05/05/2025	פרח כהן	04/05/2025	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא		09: 22 05/05/2025	נועה וינברגר כהן	30/04/2025	34		רקע	ניהול מי נגר
לא		09: 25 05/05/2025	איל גרינפלד	24/04/2025	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא		09: 31 05/05/2025	איל גרינפלד	24/04/2025	1	1: 250	רקע	מים
לא	נספח מים - פרשה טכנית	09: 46 23/10/2022	איל גרינפלד	19/10/2022	3		רקע	מים
לא		09: 35 05/05/2025	איל גרינפלד	24/04/2025	1	1: 250	רקע	ביוב
לא	נספח ביוב - פרשה טכנית	09: 45 23/10/2022	איל גרינפלד	19/10/2022	3		רקע	ביוב
לא	דו"ח מיקרו אקלים - הצללה ורוחות	09: 36 05/05/2025	יובל שם אור	04/05/2025	29		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	סקר עצים - גיליון מפות	10: 10 07/08/2025	נעמן כספי	07/08/2025	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - טבלאות	09: 41 05/05/2025	נעמן כספי	02/05/2025	20		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 23 27/09/2023	איתן סרבר	01/02/2023	52		רקע	נספח חברתי

לא	תיק תיעוד מתחמי עמודים 1-51	15: 30 03/03/2024	אורי פדן	01/05/2023	51		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד מתחמי - עמודים 51-125	15: 32 03/03/2024	אורי פדן	01/05/2023	74		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		09: 23 29/02/2024	נחמה בוגין	26/02/2024	27		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 22 29/02/2024	נחמה בוגין	26/02/2024	33		רקע	חוות דעת כלכלית
לא		12: 54 14/08/2022	גיר חן	14/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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	דוא"ל
	פרטי	עדיית גבע		שלום ונתן יזמות בע"מ	רמת גן	שדרות הצבי	2	03-6782355	adit@shalom- nathan.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ניר חן	39664	אן.סי.איי חן אדריכלים	הרצליה	משכית	32	09-9547088	oded@ncarch.com
	שמאי	נחמה בוגין	231	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484	appraisers@bogin.co.il
	יועץ תשתיות	איל גרינפלד	5054780	נש מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34		office@nasheng.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	נועה וינברגר כהן		ורידיס קרקעות מזוהמות בע"מ	רחובות	המנוף	3	08-9408922	
	יועץ נופי	פרח כהן			רמת גן	תלפיות	4	03-7511211	yuvalp6@bezeqint.net
	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים	10		
יועץ חברתי	יועץ	איתן סרבר			תל אביב- יפו	אחד העם	9		Eitan@pplan.co.il
מתכנת ערים	יועץ	אורלי עין-דר נעים		עין-דר נעים תכנון מרחבי	אלוני אבא	הכלניות	40	077-5007601	orly@indarnaim.com



					ואורבני בע"מ				
uri@uparchitects.design	03-5229757	12	שפע טל	תל אביב- יפו		110877	אורי פדן	יועץ	אדריכל
reuvenny@yahoo.com	09-7742416	40	הטללים	רעננה	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	31513	רמי ראובני	יועץ תחבורה	
dan@dnts.co.il	03-9523332	12	(1)	ראשון לציון	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	1234	נתן שלסינגר	מודד	
	03-7325126	27	קרליבך	תל אביב- יפו	wawa אדריכלות ירוקה בע"מ		יובל שם אור	יועץ סביבתי	

(1) כתובת: פארק גירון רח' החומה 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

תכנית להתחדשות עירונית, הקובעת מסגרת תכנונית להקמת בניין מגורים המשלב מסחר בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ג' ושפ"פ למגורים.
2. קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור.
3. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח.
4. קביעת היקף זכויות הבניה.
5. קביעת תנאים בהליך רישוי.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
7. קביעת חלוקה תלת מימדית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	5, 4, 2
דרך מאושרת	41, 40
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מגורים ד'	1
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	40
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	5, 4
חזית מסחרית	דרך מוצעת	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	3
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	182	8.45
מגורים ג' מיוחד	1,257	58.33
שטח פרטי פתוח	687	31.88
שטח ציבורי פתוח	29	1.35
סה"כ	2,155	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	182.83	8.48
דרך מוצעת	144.01	6.68
מגורים ד'	1,614.17	74.84
שטח ציבורי פתוח	215.86	10.01
סה"כ	2,156.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע לאורך החזית המסחרית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. במבנים בהם יש עירוב שימושים יופרדו כניסות המגורים מכניסות לשימושים האחרים.</p> <p>ב. גובה קומה לשימוש מסחר עד 4.5 מ' נטו.</p> <p>ג. תותר הקמת פרגולות במרפסות גג.</p> <p>ד. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים יאפשר ביצוע בתי גידול מותאמים לנטיעת עצים, כולל איטום תקרת המרתף.</p> <p>ה. מחסנים לדיירים בקומת הקרקע ובקומות המרתף יותרו בתנאי והמחסנים לא יפנו לחזית הרחוב ויישמרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ושטחים תפעוליים כנדרש ע"פ התקנות. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאיזור הלובי בלבד.</p> <p>ו. לפחות 50% מאורך סימון חזית מסחרית יהיה מזוגג.</p> <p>ז. תירשם זכות מעבר לרכב - בתחום המגרש בצמוד לתאי שטח 2 ו-4 לצורך הסדרת גישה עתידית לחניון שיבוצע במתחם הצמוד ממערב.</p> <p>י. בקומות הגבוהות (החל מהקומה השמינית, כולל) הבניין יבנה בנסיגה בחזית הקדמית של 5 מטרים לפחות מהקומות תחתיו.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>לאחר מימוש המטרו ניתן יהיה להמיר שטחים עודפים לחניה במבני המגורים לשימושים עיקריים - לרווחת הדיירים כמו חדרי כושר ומועדון דיירים.</p> <p>קומת החניון העליונה תתוכנן בגובה נטו של 3.5 מטר על מנת לאפשר התאמות לעניין זה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. השימושים המותרים הם : נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, ריהוט גן ורחוב, תאורה, שבילים, שבילי אופניים ומתקני ניהול נגר.</p> <p>ב. בתא שטח 4 במגרש הגריעה בתת הקרקע כמסומן בנספח תלת ממד, יותרו שימושים נלווים למגורים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתחום מגרש תלת מימדי תירשם חלקה תלת מימדית.</p> <p>א.1. בתא שטח 4 פני הקרקע יהיו ביעוד שצ"פ וחלקת הגריעה בתת הקרקע תהיה ביעוד מגורים ותשמש עבור החניון התת קרקעי.</p> <p>א.2. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 2 מטר לכל כיוון לגבולות</p>

	האנכיים בלבד. ב. בחלקות תלת מימדיות, עומק המילוי יאפשר בית גידול מתאים לנטיעות ומעבר תשתיות, מעל איטום קומת המרתף העליונה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים א. במפלס הקרקע ועד למפלס חלקת הגריעה, השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל לרבות חניה, תשתיות עירוניות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח.
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
ב	הנחיות מיוחדות א. בתחום מגרש תלת ממדי תירשם חלקה תלת ממדית. ב.1. בתא שטח 3 פני הקרקע יהיו ביעוד דרך מוצעת וחלקת הגריעה בתת הקרקע תהיה ביעוד מגורים ד'. יותרו שימושים נלווים למגורים. ב.2. תותר סטייה מהמידות הקבועות בנספח לרישום מגרש תלת ממדי, בטווח של עד 2 מטר לכל כיוון לגבולות האנכיים בלבד. ג. בחלקות תלת מימדיות, עומק המילוי יאפשר בית גידול מתאים לנטיעות ומעבר תשתיות, מעל איטום תקרת המרתף העליונה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל לרבות חניה, תשתיות עירוניות, תאורה, ריהוט רחוב, גינון ופיתוח.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
1305	(1) 3.5	(1) 1.5	(1) 6	(1) 3	4	16	59.85	84	18682.5	7224	4308	7150.5	1614	1	מגורים ד'	
	(1) 3.5		(1) 6.4	(1) 3					200		50	150	1614	1	מגורים ד'	
	(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	4					(2) 576			144	3	מגורים ד' דרך מוצעת	
	(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0	4					(4) 192			48	4	מגורים ד' שטח ציבורי פתוח	
													140	2	שטח ציבורי פתוח	

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- יותר ניוד של עד 5% מזכויות הבניה (בין שטח עיקרי לשירות) ללא שינוי של סך זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו.
- לא יתאפשר לנייד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- תמהיל יח"ד יכלול 15% דירות בשטח עד 55 מ"ר ו - 5% דירות בשטח עד 80 מ"ר כולל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כמסומן בתשריט.
- השטחים התת קרקעיים הנ"ל בתא שטח 3 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת חניון, והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 3A כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
- קו בניין תת קרקעי, בכפוף לשמירה על הוראות ניהול הנגר של התכנית.
- השטחים התת קרקעיים הנ"ל בתא שטח 4 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מעברים בין מרתפי חניה, והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 4A כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>א. היתרי בניה שיוגשו לאחר תחילת מימוש המטרו, כהגדרתו בתמ"א 70, יהיו כפופים לתקן החניה הסופי הקבוע בתמ"א.</p> <p>ב. מרתף החניה יהיה משותף לכל תאי השטח (כולל חלקות תלת ממדיות 3-4). פתרון החניה לכל תא שטח יותר בכל שטח החניון.</p> <p>ג. יותרו מרתפים עד לגבול המגרש ובלבד שיינתן פתרון חלחול בהתאם להנחיות סעיף ניהול מי נגר בתכנית זו.</p> <p>ד. החניון יתוכנן ויבנה באופן שיאפשר מעבר בעתיד לחניון בשטח הצמוד ממערב ומסומן בנספחי תכנית זו כ"תכנית צל". המעבר יתוכנן ויבנה במיקום בו סומן בנספח הבינוי בקירוב מרבי.</p> <p>ה. תתוכנן חניית אורחים בשיעור של עד 5% ממספר יח"ד ובכפוף למספר החניות המקסימאלי המותר לפי תקנות החניה ולא בנוסף לו. חניות אלו ישמשו את אורחי כלל דיירי הבניין.</p> <p>ו. באישור הוועדה המקומית, תותר הקמת עוגני קרקע זמניים מקירות הדיפון של המרתף אל מגרשים סמוכים עד להשלמת יציקת רצפת קומת הקרקע, ומיד אח"כ ישוחררו עוגנים אלו.</p> <p>ז. במסגרת היתרי הבניה, ניתן יהיה לתכנן תקן חניה 0 לדירות קטנות עד 80 מ"ר בשל מגבלות התכנון הנובעות משימור עצים, מעבר למגרש שכן ועוד.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>כל חדרי ההשנאה והתט"זים עבור המגרשים הסחירים יהיו בתת הקרקע של המגרשים הסחירים בלבד.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>שטחי פיתוח נופי המחופים בחומרים אטומים (כגון ריצופים שלא מאפשרים חלחול) לא יחשבו כשטח מחלחל לניהול הנגר.</p> <p>ב. תא שטח 2 ישמש להשלמת ניהול הנגר וניקוז המגרשים בהתאם לצורך עמידה בדרישות תמ"א 1 פרק מים ועמידה בדרישות הניקוז וניהול מי הנגר של הרשות המקומית.</p> <p>1. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 165 מ"ק, מתוכו, 20 מ"ק ינוהלו בתחום תא שטח 2 בייעוד שצ"פ. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתזרם למערכת התיעול.</p> <p>2. יעד הספיקה יוצאת מווסתת לתכנית הוא 47 מק"ש.</p>
<p>6.4</p>	<p>פיתוח ונוף</p> <p>נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעומקו מתאים בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>



<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומת המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. ג. נטיעת עצים חדשים: במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו. ד. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית לאחר תיאום.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר הבניה יציג אמצעי החדרת מים אשר ייקבעו לאור דוח קרקע, בהתייחס, בין היתר, לפוטנציאל החלחול וההחדרה למי התהום.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות לרבות חדרי השנאה. במידת הצורך תשתיות ציבורית קיימת תוטמן במקטע הרלוונטי לתכנית זו.</p>	
<p>תלת מימד</p>	<p>6.8</p>
<p>א. בתאי שטח 3 ו-4 יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית, בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה וכיו"ב. ב. תא שטח 3 בייעוד דרך ותא שטח 4 בייעוד שצ"פ יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט חלקת הגריעה התלת מימדית 3A ו-4A שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים הבית המשותף ו/או בעלי הדירות. ג. על תאי השטח 3 ו-4 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי. ד. בתום ביצוע הבנייה, לכל המאוחר, לפי תכנית זו, יירשמו המגרשים התלת מימדיים כחלקות תלת מימדיות באמצעות רישום תכנית מרחבית לצרכי רישום. ה. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית. ו. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלקת הגריעה בתת הקרקע, בהיקף של עד 2 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.5 מ' מפני הקרקע במקומות הנדרשים לכך ובמקומות בהם נמצאים עצים לשימור. ז. תחום החניונים תוכנן בתת הקרקע על פי המפורט בטבלה 5 לתכנית זו, אולם ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומת חניון בתחום המסומן כתא שטח תלת מימדי, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ומבלי שהדבר ייחשב כסתירה לתכנית זו.</p>	
<p>הסדרת שטח/ מקרקעין סימון בתשריט: זכות מעבר</p>	<p>6.9</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט כזכות מעבר למעבר רגלי מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה.</p>	

<p>2. זכות המעבר תפותח כהמשך ישיר למרחב הציבורי הסובב.</p> <p>3. התחום המדויק של זכות המעבר, כפי שמסומן במסמכי התכנית, ניתן לשינוי בטווח של 4 מטר לכל צד בשלב הרישוי, בכל מקרה רוחב המעבר לא יפחת מ 3.5 מ'.</p> <p>4. השטח המסומן בתשריט כזכות מעבר למעבר ברכב מיועד לאפשר גישת כלי רכב לחניון התת-קרקעי עתידי עבור חניון צמוד עתידי. ניתן יהיה לדייק את מיקום ורוחב זכות המעבר בהתאם לתכנון החניון התת-קרקעי והגישה אליו. זכות המעבר תחול גם מתחת לקרקע לצורך הסדרת הגישה לחניון עתידי.</p>	
--	--



<p>6.10 הסדרת שטח/ מקרקעין</p>	<p>6.10</p>
<p>איחוד וחלוקה -</p> <p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>2. טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה</p>	

<p>6.11 הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>סימון בתשריט : מגורים תלת מימד</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בתאי שטח 3 ו-4 יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית</p> <p>ב. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלקת הגריעה בתת הקרקע, בהיקף של עד 2 מטר לגבולות האנכיים בלבד,</p>	



<p>6.12 הסדרת שטח/ מקרקעין</p>	<p>6.12</p>
<p>רישום -</p> <p>א. בתאי השטח בהם מסומנת זכות מעבר בתשריט מצב מוצע, לצורך הבטחת זכות המעבר תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.</p> <p>ב. תא שטח 3 בייעוד דרך ותא שטח 4 בייעוד שצ"פ יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט חלקת הגריעה התלת מימדית 3A ו-4A שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים הבית המשותף ו/או בעלי הדירות.</p> <p>ג. על תאי השטח 3 ו-4 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p> <p>ד. בתום ביצוע הבנייה, לכל המאוחר, לפי תכנית זו, יירשמו המגרשים התלת מימדיים כחלקות תלת מימדיות באמצעות רישום תכנית מרחבית לצרכי רישום.</p> <p>ה. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>	<p>7.</p>
-------------------------------	------------------

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
------------------------------	-------------------

<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
--------------------------------	-------------------

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49