

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0972422

תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/03/2024

לאשר את התוכנית

24/12/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005137432/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית התחדשות בניינית בתחום העיר כפר סבא, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 וסעיף 70א בחוק התכנון והבניה.

הרשות המקומית כפר סבא בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יזמו תכנית זו במטרה ליצור מסגרת התחדשות עירונית למרקם הוותיק בעיר תוך שמירה על מאפייניו הייחודיים ואיכויותיו.

עיקרה של תכנית זו הוא מתן מענה לצורכי חיזוק מבנים לרעידת אדמה במסגרת התחדשות בניינית (בניין בודד העומד בהגדרת חוק התכנון והבניה סעיף 70א) כטעון חיזוק). התכנית מהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית, המשלים תהליכי התחדשות נוספים המקודמים בעיר במסגרת מתחמי פינוי בינוי והעצמת הפיתוח באזורים מוטי מתע"ן.

התכנית קובעת את אופי הבינוי וזכויות הבנייה במבנים עליהם היא חלה בהתאם לשלושה מסלולים:

- הריסה ובנייה מחדש
- חיזוק, מיגון ותוספת בנייה
- מיגון ותוספת בנייה

ההוראות הרלוונטיות לכל מגרש יהיו על פי מסלול ההתחדשות לפיו מוגשת הבקשה להיתר הבנייה, לפי מיקומו בעיר (סוג מתחם וסוג רחוב כמסומן במפת המתחמים ובתשריט המוצע) והוראות נוספות שחלות על כל המבנים בתכנית כמפורט בהוראות.

היקף הזכויות בתכנית מוגדר בצורה נפחית ע"י גובה וקווי בניין וכולל תיעדוף למסלול הריסה ובנייה, לחידוש לאורך רחובות פעילים ולשילוב צרכי ציבור במבנים החדשים. במסלול הריסה ובנייה היקף הזכויות לכל מגרש מוגדר על פי צפיפות היחידות הדיור הנכנסת במצב הקיים, מספר קומות מקסימלית במצב היוצא, תכנית וקווי בניין. בנוסף לזכויות הבניה נקבעה צפיפות מקסימלית יוצאת ביחס לצפיפות הנכנסת. באופן הזה, המרקם המגוון של העיר כפר סבא ישמור על אופיו תוך מתן תמריץ משמעותי להתחדשות בניינים בודדים על מגרש אותו לא ניתן לצרף לתכנון מתחם בפינוי בינוי.

בנוסף, קובעת התכנית הנחיות לשילוב שטחי ציבור מבונים במסגרת מסלול הריסה ובנייה מחדש וכן הוראות לשילוב שימושי חזית פעילה ברחובות שנקבעו כ'פעילים' לפי תכנית זו.

כמו כן, לתכנית מצורף נספח מתחמים למתחמים מסוגים שונים:

1. מתחם להכנת תכניות מפורטות
2. שמירה על תבנית הבנייה
3. רחבי העיר
4. אזור פיתוח
5. שטח ציבורי פתוח

החלוקה למתחמים בתכנית יוצרת מדרג של פיתוח באזורים השונים בעיר- התחדשות עירונית מתחמית באזורים שסומנו להכנת תכניות מפורטות, אזור רחבי העיר המיועד בעיקר להתחדשות בניינית ואזורים בהם יש לשמור על תבנית הבנייה הקיימת.

התכנית קובעת מנגנון מעקב ובקרה בנושאי תשתיות ופרוגרמה עירונית לצרכי ציבור בשטחים בנויים ופתוחים לטובת מעקב אחר קצב הוספת יחידות הדיור מתוקף תכנית זו לצורך הלימה בין המגורים לבין צרכי הציבור והתשתיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא

405-0972422

מספר התכנית

14,484.854 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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

כפר סבא

192736

קואורדינאטה X

676340

קואורדינאטה Y

מחוז מרכז.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - כל תחום הרשות:

נפה פתח תקווה

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

דרום השרון, הוד השרון, רעננה



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
<u>תמא/23/א/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
<u>תמא/35/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/4. הוראות תכנית תמא/35/4 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תמא/38</u>	כפיפות	תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 מתמ"א 38 על תיקוניה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמ"א 38, יגברו הוראות תכנית זו. תכנית זו תמשיך לפעול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38	5397	2640		18/05/2005
<u>תמא/40/א/1/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/40/א/1/1. הוראות תכנית תמא/40/א/1/1 תחולנה על תכנית זו.	11892	1868		12/12/2023
<u>תתל/130</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/130. הוראות תכנית תתל/130 תחולנה על תכנית זו.	11706	802		17/10/2023
<u>תתל/15</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/15. הוראות תכנית תתל/15 תחולנה על תכנית זו.	5749			13/12/2007
<u>תתל/18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	6942	1811		15/12/2014



				בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.		
11/12/2012			6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 22. הוראות תכנית תתל/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/ 22</u>
09/12/2021		2002	10050	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43/ א. הוראות תכנית תתל/ 43/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/ 43 א</u>
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 3 / 21</u>
28/12/2022		2428	11004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1088. הוראות תכנית תמל/ 1088 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמל/ 1088</u>

הערה לטבלה:

1. תכנית זו תהיה כפופה לכל התכניות התקפות החלות בתחום תכנית זו ערב אישורה ומשנה רק את המפורט בהוראותיה.
2. תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.
3. תכנית זו תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של 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				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			עדי אסיף		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע 1	לא
הוראות בינוי	מחייב		3	17/12/2025	עדי אסיף	15: 24 18/12/2025	טבלת זכויות והוראות בניה	כן
הוראות בינוי	רקע		4	17/12/2025	עדי אסיף	16: 07 17/12/2025	תרשימים מדגימים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		18	27/03/2023	עדי אסיף	15: 55 21/11/2024	נספח התאמה לתמ"א 70	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		5	17/07/2024	עדי אסיף	12: 40 11/08/2024	רשימת השימור	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		18	16/12/2025	ענת ברקאי נבו	16: 17 17/12/2025	נספח פרוגרמה וקיבולת	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 10000	1	18/11/2025	עדי אסיף	11: 35 19/11/2025	נספח הרשת הירוקה	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 10000	1	21/12/2025	עדי אסיף	15: 02 21/12/2025	נספח מתחמים	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 2500	5	21/12/2025	עדי אסיף	14: 45 21/12/2025	נספח מתחמים - הגדלה תחנת אלקלעי	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 2500	3	21/12/2025	עדי אסיף	15: 05 21/12/2025	נספח מתחמים - הגדלה תחנת ויצמן	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 2500	2	21/12/2025	עדי אסיף	14: 54 21/12/2025	נספח מתחמים - הגדלה תחנת טשרניחובסקי	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 2500	6	21/12/2025	עדי אסיף	14: 51 21/12/2025	נספח מתחמים - הגדלה תחנת כפר סבא מזרח	לא
עקרונות תכנון	רקע	1: 2500	4	21/12/2025	עדי אסיף	14: 57 21/12/2025	נספח מתחמים - הגדלה תחנת כפר סבא מרכז	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	gurin@moch.gov.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317	zofitb@ksaba.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
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב-יפו	אחוות בית	3	03-5660770	hadar@ygaa.net
יועץ חברתי ופרוגרמה	יועץ	ענת ברקאי נבו		ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי	רעננה	חיבת ציון	6	052-5703379	anatbnevo@gmail.com
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	קורנברג יאיר	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי	נתניה	הבונים	22	09-8653065	ofek@ofek-air.com



מוסמך					אור (1987) בע"מ				
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88033	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	02-5328814	ekroads@ekroads.co.il
מנהל פרויקט/מ תכנן	יועץ	לירן רוז		סיטילינק השקעות) (1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532223	office@citylink.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
הרשת הירוקה	מערך כלל עירוני של שבילים וגנים ציבוריים.
מספר קומות מרבי	מספר קומות הבניין מעל פני הקרקע, כולל קומת הקרקע וקומת גג, לא כולל מתקנים על הגג.
מעטפת	תחום הבנייה המירבי אשר מוגדר על ידי גובה הבנייה, קווי הבניין, נסיגות נדרשות ותכסית. מעטפת הבניין מחייבת לכל חלקי הבניין, לרבות מרפסות ובליטות על פי חוק התכנון והבנייה.
צפיפות נכנסת	צפיפות יח"ד לדונם נטו של המגרש הפוטנציאלי להתחדשות על פי היתר או על פי הרישום אצל רשם המקרקעין ובכפוף לבנוי בפועל.
קומת גג חלקית	קומת גג בשטח של עד 70% משטח הקומה שמתחתיה ללא הכללת מרפסות בקומה מתחת.
רחובות פעילים	רחובות שהוגדרו בתכנית זו לשילוב שימושים נוספים בקומת הקרקע כגון שימושי מסחר או צרכי ציבור. רחובות פעילים היא הגדרה כוללת לכל סוגי הרחובות הבאים, כמסומן בנספח מתחמי תכנון: "חזית מסחרית מחייבת", "חזית מסחרית אופציונלית" או "חזית ציבורית".
תכנית מאושרת	תכנית מתאר מקומית/ מפורטת מאושרת שקבעה הוראות מפורטות בשטחים המבונים, לא כולל תמ"א 38 על תיקוניה.

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**

קביעת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית בניינית במרקם הוותיק בעיר לצורך חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לתוספת זכויות בנייה בשלושה מסלולים:

א. הריסה ובנייה מחדש.

ב. חיזוק, מיגון ותוספות בנייה.

ג. מיגון ותוספות בנייה.

2. קביעת הוראות בינוי לשלושת המסלולים הנ"ל.

3. קביעת רחובות פעילים המשלבים שימושי מסחר, תעסוקה ו/או שטחים ציבוריים מבונים בקומת הקרקע.

4. קביעת הנחיות להליך הרישוי.

5. קביעת תוספת יח"ד וקביעת מנגנונים למעקב ובקרה למימושן באופן מבוקר תוך מתן מענה לצורכי ציבור ותשתיות.

6. מתן הוראות ביחס למבנים המוגדרים לשימור.

7. מתן הוראות בדבר כתב שיפוי בפני הועדה המקומית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802	הנחיות מיוחדות
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802	הנחיות מיוחדות ב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802	חזית מסחרית
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802	חזית עם הוראות מיוחדות

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,484,854.32	100
סה"כ	14,484,854.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,484,854.32	100
סה"כ	14,484,854.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	א. שימושים על קרקעיים: א.1. כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות. א.2. בקומת הקרקע ברחובות פעילים על פי הגדרתם בתכנית זו יותרו בנוסף: - מסחר: לרבות מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ושימושים אחרים למסחר ככל שאינם מהווים מכשול לדפסה 36 מטרידים וכפי שיאושרו בהיתר הבניה. - תעסוקה: משרדים לרבות מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר, בנק, שירותים אישיים ושימושים בעלי אופי ציבורי. - צרכי ציבור כגון חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים וכדומה. ב. שימושים תת קרקעיים: ב.1. כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות. ב.2. חניה, שימושים טכניים, איגום מי נגר, חדרים משותפים לרווחת הדיירים ומחסנים דירתיים ו/או משותפים, לרבות מחסנים לשימושים המסחריים והציבוריים ברחובות פעילים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי תחולת התכנית 1. תכנית זו תחול על מבנים טעוני חיזוק כהגדרתם בסעיף 70א' לחוק, להוציא חלקות באזורים המסומנים ב'הנחיות מיוחדות' בתשרי התכנית. 2. תכנית זו תחול במתווה של מסלול מיגון ותוספות בניה על מבנים שנבנו לאחר 1.12.84 ועד 1992 ובנוסף על מבנים שנבנו בין 1.1.1980 עד 31.12.1984 שהוכח כי הם עומדים בת"י 413 (תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה), להוציא חלקות באזורים המסומנים ב'הנחיות מיוחדות' בתשרי התכנית. מבנים שמוגנו בסך 50% מסך יח"ד הקיימות בהם ומעלה, לא היו זכאים לתוספת זכויות מכוח תכנית זו. 3. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מתאר מפורטות מאושרות ערב אישורה של תכנית זו. כלל זכויות הבנייה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבנייה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות מתוקף התכניות הנ"ל גבוהות מהזכויות הניתנות בתכנית זו - ניתן לממשן במקום זכויות בתכנית זו. זכויות עפ"י תכנית זו וזכויות עפ"י תכניות קודמות אינן מצטברות, למעט המפורט במסלול 'חיזוק, מיגון ותוספות'. 4. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. 5. תכנית זו לא תחול על מבנים לשימור הרשומים בנספח רקע רשימת השימור בתכנית זו או על פי רשימת השימור העירונית כפי שתאושר בתכנית השימור העירונית אשר בהכנה. שינוי בתכנית השימור העירונית, גריעה או תוספת מבנים לרשימת השימור העירונית לא תהווה שינוי לתכנית זו. 6. הוראות מעבר - בקשה להיתר שהוגשה לפני פקיעת תמ"א 38 ו/או אישור תכנית זו, ימשיכו לחול עליהן הוראות תמ"א 38 כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.
ב	בינוי אופן חישוב זכויות הבנייה בתכנית על פי חלוקה למסלולים



1. מסלול הריסה ובנייה מחדש : 1.א. יש לאתר את קטגוריית הצפיפות הנכנסת (יחידות דיור לדונם נטו) אליה משתייך המגרש, על ידי חישוב מספר יחידות הדיור הקיימות על פי היתר לחלק לשטח המגרש בדונם, כמפורט בטבלה 1.א.5. הזכויות המותרות לבנייה יוגדרו על פי המעטפת ויחושבו על ידי מכפלת המרכיבים הבאים : 1.א.1. מספר הקומות המקסימלי בעמודת מקדם קומות לחישוב זכויות עבור קטגוריית הצפיפות הנכנסת. 1.א.2. תכסית 65% משטח המגרש. 1.ב. את שטחי הבנייה הכוללים ניתן לממש על פי מספר הקומות המקסימלי בעמודת מספר קומות מירבי לבניה, התכסית המקסימלית ובגבולות קווי הבניין במגרש כמפורט בטבלה 1.ב.5. 1.ג. מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על הצפיפות המקסימלית המותרת על פי קטגוריית הצפיפות הנכנסת אליה הוא שייך ובהתאם למיקומו בעיר על פי נספח המתחמים (רחובות פעילים/רחבי העיר). 1.ד. לפחות 20% מסך יחידות הדיור תהיינה קטנות. 2. מסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה : 2.א. שטח התוספת לכל יחידת דיור קיימת בהיתר יהיה עד 25 מ"ר ליחידת דיור. תוספת הבנייה תהיה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו. 2.ב. מספר הקומות לתוספת על המבנה הקיים הוא בהתאם למיקום המגרש בעיר על פי נספח המתחמים (רחובות פעילים/רחבי העיר), כמפורט בטבלה 1.א.5. שטח הקומות הנוספות יהיה בהתאם לקומה הטיפוסית המורחבת. 2.ג. תותר סגירה של קומת עמודים מפולשת לטובת הוספת יחידות דיור ו/או שימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום ושטחים משותפים לטובת הדיירים. 2.ד. קומת גג חלקית תהיה בשטח של עד 60% משטח הקומה המוצעת בהיתר מתחתיה. 3. מסלול מיגון ותוספות בנייה : 3.א. שטח התוספת לכל יחידת דיור קיימת בהיתר יהיה עד 12 מ"ר (לטובת מיגון בלבד), מתוכם 3 מ"ר מיועדים לשירותים בלבד. שטח זה לא כולל את קירות המרחב המוגן. 3.ב. תותר תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית, כמפורט בטבלה 1.א.5. במידה וקיימת קומת גג חלקית תותר השלמת קומת הגג החלקית הקיימת ומעליה תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית. 3.ג. תותר סגירה של קומת עמודים מפולשת והוספת שטחים משותפים לטובת הדיירים. 4. שטחי הבניה כמפורט לעיל אינם כוללים מרפסות. בכל המסלולים תותר תוספת של עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור לטובת מרפסות. 5. במגרשים בהם נדרשת הקצאת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע, שטחים אלו יהיו בנוסף לזכויות המותרות לבניה במגרש וכן תותר תוספת קומה בנוסף למפורט בטבלה, בכפוף למימושם.	ג
בינוי הוראות לגבי מסלול הריסה ובנייה מחדש 1. ברחובות פעילים, תנאי למימוש צפיפות מקסימלית יהיה שילוב שימושים פעילים בקומת	



הקרקע על פי הוראות תכנית זו. ככל שלא ישולבו שימושים פעילים כאמור, הצפיפות המקסימלית תהיה זהה למבנים ברחבי העיר. 2. גודל מגרש מזערי להריסה ובנייה יהיה 400 מ"ר. 3. תותר בליטה של עד 1 מ' מקו בניין קדמי לטובת מרפסות. במקרה של קו בניין אחורי תותר הבליטה במידה והמגרש גובל בשצ"פ או שביל. 4. איחוד חלקות: 4.א. במקרה של איחוד חלקות בין מגרש עליו בניין לו הוצא היתר בין השנים 1985-1992 לבין חלקה הקיים בה מבנה טעון חיזוק - זכויות הבנייה למגרש המאוחד ינתנו על פי טבלת זכויות והוראות בנייה, על פי מסלול הריסה ובניה. 4.א.1. במקרה של איחוד חלקות לחלקה אחת הגדולה מדונם (1000 מ"ר), יידרש אישור תכנית איחוד וחלוקה. 4.א.2. הוצאת היתר בנייה בדרך של איחוד מגרשים מותנה באישור תצ"ר ורישום המגרש החדש בלשכת המקרקעין. 4.ב. בנייה משותפת בחלקות צמודות בקיר משותף: בנייה משותפת בחלקות צמודות תותר בתנאים הבאים: 4.ב.1. תותר בנייה משותפת בשתי חלקות צמודות לכל היותר. 4.ב.2. זכויות הבניה יקבעו לפי הצפיפות הנכנסת של סכום שתי החלקות (כלומר, הצפיפות תחושב לפי סך כל יחידות הדיור בשתי החלקות ביחס לשטח שתי החלקות יחד). 4.ב.3. הבניין יתוכנן כבניין אחד בהיתרי בנייה מקבילים (שיוגשו ויאושרו יחד) ויבנה בהינף אחד. יותרו חדרי מדרגות, מבואות ומעליות נפרדים או משותפים. 4.ג. ככל ויבנה חניון תת קרקעי משותף, תתוכנן לו כניסה אחת ותרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לעניין השימוש המשותף. קווי בניין תת קרקעיים יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד. תנאי בהיתר יהיה הסדרת רישום המקרקעין בהתאם. 4.ד. הבניין יתוכנן תוך שמירה על מקצב הבנייה הקיים ברחוב בשילוב אלמנטים כדוגמת נסיגות בהפרדה בין החלקות המקוריות.	
בינוי הוראות לגבי מסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה 1. תוספות בנייה לא יחרגו מקו המתאר של הקומה המוצעת בהיתר מתחתיהן/מעליהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. 2. מוסד התכנון רשאי לאפשר גמישות בקווי הבניין להקמת ממ"ד בלבד, על פי סדר העדיפויות הבא: 2.א. גמישות בקו בניין אחורי. 2.ב. הקלה בקו בניין צדי ובלבד שקו הבניין הקדמי של הממ"ד יהיה בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש. 3. תותר בליטה של 40% מקו בניין קדמי ועד 2 מ' מגבול המגרש הקדמי לטובת מרפסות. במקרה של קו בניין אחורי, תותר הבליטה במידה והמגרש גובל בשצ"פ או שביל. 4. תוספת יחידות הדיור לא תעלה על יחידת דיור אחת על כל יח"ד קיימת במבנה.	ד
בינוי הוראות לגבי מסלול מיגון ותוספות בנייה 1. קווי הבניין עבור התוספת יהיו על פי תמ"א 40/א/1. 2. תותר חריגה של מרפסות עד לקו הבניין שאושר עבור הממ"ד.	ה



בינוי הוראות לגבי רחובות פעילים 1. התכנית כוללת 3 סוגים של רחובות פעילים המסומנים בנספח המתחמים ובתשריט : 1.א. חזית מסחרית מחייבת מסומנת כחזית מסחרית בתשריט וחזית מסחרית מחייבת בנספח המתחמים. 1.ב. חזית מסחרית אופציונלית מסומנת כקו עזר 1 בתשריט וכחזית מסחרית אופציונלית בנספח המתחמים. 1.ג. חזית ציבורית מסומנת כחזית עם הנחיות מיוחדות בתשריט וכחזית ציבורית בנספח המתחמים. 2. על מגרשים ברחובות פעילים כמסומן בנספח המתחמים ובתשריט יחולו ההוראות הבאות : 2.א. יותרו שימושים פעילים בקומת הקרקע לפי סוג הרחוב. 2.ב. השימושים הפעילים יהיו נגישים לציבור. 3. על מגרשים הפונים לחזית מסחרית מחייבת כמסומן בנספח המתחמים יחולו בנוסף לסעיף 2 לעיל, ההוראות הבאות : 3.א. שילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע הינו מחייב. 3.ב. החזית המסחרית תשולב לכל הפחות ב-60% מאורך החזית הפונה לרחוב. 4. על מגרשים הפונים אל חזית מסחרית אופציונלית כמסומן בנספח המתחמים תחול בנוסף לסעיף 2 לעיל, ההוראה הבאה : 4.א. יותרו שימושי מסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים. 5. על מגרשים הסמוכים לחזית ציבורית כמסומן בנספח המתחמים, תחול בנוסף לסעיף 2 לעיל, ההוראה הבאה : 5.א. יותרו שימושים ציבוריים בקומת הקרקע, כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק א'. 6. לא תותר התחדשות מבנה במסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה ככל שהמבנה פונה אל רחוב המסומן על פי נספח המתחמים כרחוב עם חזית מסחרית מחייבת, אלא אם המבנה כולל מסחר על פי היתר מאושר שנבנה בפועל.	ו
בינוי 1. הוראות כלליות : 1.א. לא תתאפשר גמישות מקו בניין למעט המפורט בסעיף 4.1.2, בהתאם למסלול. 1.ב. פתרונות חיזוק המבנה יוטמעו וישולבו בחזית הבינוי של המבנה המתחדש והחזית כולה תעוצב כמקשה אחת. עיצוב החזיתות יוצג במסגרת הבקשה להיתר ובתכניות העיצוב והפיתוח, ככל שנדרשות. 1.ג. במגרשים פינתיים רשאי מוסד התכנון לאפשר ממ"דים הפונים לאחת החזיתות. 1.ד. במגרשים מעל 2 דונם ובמגרשים שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ', תידרש הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית לבחינת הצורך בהתאמות עיצוביות כגון פיצול הבנייה למבנים נפרדים, קיטוע החזית למקטעים קצרים וכד'. תכנית הבינוי תוגש במסגרת בקשה להיתר. 1.ה. במבנים בהם קיים מסחר/תעסוקה/שימוש ציבורי וכדומה בקומת הקרקע ישמר השימוש הקיים ובשטח שלא יפחת מהמצב הקיים ותוך הפנייתו לכיוון קו המגרש הקדמי.	ז

1. במבנים בהם קו הבניין הצדי על פי תכנית מאושרת קודמת הוא 0 (אפס), ניתן להתיר בנייה על פי קו זה. ככל ותותר בנייה בקיר משותף, תתאפשר הקמת חדר מדרגות משותף לשני המבנים.
1. במבנים שאינם פונים אל רחוב פעיל, תשולב רצועת גינון ונטיעות במרווח שבין קו הבניין הקדמי וקו המגרש הקדמי.
1. בתחום רצועת גינון, יותר בינוי של מתקנים טכניים בשליש מאורך חזית המגרש.
2. שטחי שירות:
2. א. שטחי השירות העיליים כלולים בסך הזכויות העיליות הכוללות הנגזרות מהמעטפת, כמפורט בטבלת הוראות וזכויות הבנייה.
2. ב. שטחי השירות המינימליים ביעודים ובשימושים השונים - כהגדרתם בחוק התו"ב ובתקנות.
3. הוראות בינוי לקומת הקרקע:
3. א. בכל מסלולי התכנון, בניית דירות בקומת הקרקע תותר בתנאים הבאים:
 3. א. 1. לא יופנו דירות לחזית, גם לא בקירות אטומים. חזית המבנה תשתמש לצרכים משותפים בלבד.
 3. א. 2. חצרות מוצמדות יופנו לחזית האחורית והצדית של הבניינים שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. במבנה פינתי לא תותר הפניית חצרות לשני הרחובות.
 3. א. 3. מפלס הדירות יאפשר ניקוז גרביטציוני אל מערכת הניקוז העירונית או אל שטחים ציבוריים סמוכים ו/או פתרונות ניקוז שיוצגו בהיתר הבניה.
 3. א. 4. מפלס החצרות יהיה בקו הקרקע. לא תתאפשר הגבהת החצרות מעל גובה ה 0.0 של הבניין.
 3. ב. בכל מסלולי התכנון יש להבטיח בקומת הקרקע שטחים משותפים לשימוש הדיירים לרבות לובי כניסה וחללים משותפים.
 3. ג. מבואת הכניסה תפנה לרחוב ותעוצב כחזית שקופה/שקופה חלקית.
 3. ד. הגישה לחדרי אשפה בקומת הקרקע לא תהיה מכיוון החזית הראשית.
 3. ה. במקרה של שילוב מבנה ציבור הכולל חצר יותר דירות גן בכפוף להוכחה כי תיוותר הצמדת שטח קרקע לחצר גן ילדים תקנית.

ח

בינוי

המשך הוראות כלליות:

4. הוראות בינוי לקומת הקרקע במגרשים הפונים אל רחובות פעילים (כמסומן בנספח מתחמי תכנון):
4. א. כל ההוראות לעניין בנייה בקומת קרקע כמפורט בסעיף 3 לעיל ("הוראות בינוי לקומת קרקע").
4. ב. ככל הניתן יש להימנע מהקמת גדר בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב.
4. ג. במבנים בהם ישולבו מסחר, משרדים ו/או שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע, שטח השימושים הפעילים יהווה 40% משטח קומת הקרקע, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבנייה במגרש, ובאופן שיאפשר קיום מבואה ראויה למגורים.
4. ד. כניסות למגורים יופרדו מכניסות ליתר השימושים.
4. ה. במגרשים בהם נדרשת הקצאה לצורכי ציבור יחולו גם ההוראות הבאות:
 4. ה. 1. השימושים הציבוריים יופנו לחזית הרחוב או לשטח ציבורי גובל אחר.
 4. ה. 2. במקרה של שימוש לגן ילדים תוקצה בנוסף חצר בהתאם להנחיות משרד החינוך.
 4. ה. 3. במקרה של שילוב מבנה ציבור הכולל חצר קיימת עדיפות לחצר תקנית למבנה ציבור שתוכל לשמש בכל עת בעתיד לגן ילדים.



ט	בינוי מרפסות: 1. עומק מרפסת לא יפחת מ-1.5 מ' באופן שיאפשר שהייה. 2. גודל מינימלי למרפסת לא יפחת מ-10 מ"ר.
י	מרתפים 1. חניות תהיינה בתת הקרקע בלבד, ניתן יהיה למקם עמדת המתנה או חניית נכה אחת בקומת הקרקע. 2. מרתפים ישמשו לצרכי חנייה ושטחי שירות בתכנית אשר תאפשר ניהול מי נגר עילי בהתאם לעקרונות תמ"א 1 תיקון 8 או מדיניות תקפה אחרת. 3. ברצועת הגינון בחזית המגרש ו/או בתחום זיקת הנאה להולכי הרגל הממוקמת מעל מרתף חנייה, ישמר עומק למילוי אדמה גננית מספקת לצורך נטיעות איכותיות של עצים נותני צל בחזית הפונה לרחוב, לרבות פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
יא	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב שטחים מבונים ציבוריים 1. במסלול הריסה ובנייה, במגרשים למגורים ששטחם מעל 1,500 מ"ר לאחר הפקעות ו/או חלוקה בתכנית לצורכי רישום על פי תכנית מאושרת, הפונים אל רחובות המסומנים בחזית ציבורית או חזית מסחרית אופציונאלית תידרש הקצאה של 40% משטח קומת הקרקע לטובת רצפות לצרכי ציבור ושטח חצר מוצמדת. הוראה זו גוברת על הסימון בתשריט. בהתאם, כל מגרש העומד בתנאים המפורטים לעיל יידרש להקצאה הנ"ל. 2. במגרשים הסמוכים ל"רשת ירוקה" מיקום השטחים לשימושים ציבוריים יעשה בהתייחס לגישה אפשרית מהשביל/רחוב/שטח ציבורי המוגדר כרשת ירוקה.
יב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: קו עזר 4 שבילים 1. השבילים המסומנים בתשריט הינם סימון מחייב למעבר להולכי רגל בעת מימוש היתר בניה על פי תכנית זו, והם יקבעו בזיקת הנאה לציבור לזכות מעבר הולכי רגל. 2. סימון השבילים מחויב בתכנית זו אך ורק לבניינים הזכאים להתחדשות מתוקף תכנית זו. 3. יתאפשר שינוי במיקום זיקת ההנאה בתחום המגרש, בתנאי שתישמר רציפות המעבר וחיבורו לשבילים מחוץ לתחום המגרש. 4. רוחב מינימלי של שביל הינו 4 מטר. ככל ולא ניתן לממש שביל ברוחב 4 מ' במסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה, רוחבו יהיה כרוחב התחום שבין גבול המגרש לקו הבניין הצידי/האחורי. 5. יותר בינוי בתת הקרקע מתחת לתחום זכות מעבר, כל עוד ישמר עומק מספק לצורך מעבר תשתיות ונטיעות.
יג	זכות מעבר זיקת הנאה 1. זיקת הנאה לציבור תרשם לפי המפורט בטבלת הוראות וזכויות הבנייה ולפי הסימון בתשריט (קו עזר 4) ובנספח הרקע 'הרשת הירוקה' בסימון (מערכת שבילים בניינית) ותרשם על כך הערת



אזהרה ברשם המקרקעין. 1. א. השבילים המסומנים בתשריט בסימון קו עזר 4 יקבעו כשבילים בזיקת הנאה להולכי רגל כמפורט בסעיף 4.1.2.יב. 2. תחום זיקת הנאה במרווח הקדמי יפותח ברצף עם המפלסים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה. 3. תכנית לצרכי רישום תכלול תשריט זיקת הנאה. 4. במדרכות גובלות שרוחבן קטן מ-1.5 מ' תרשם זיקת הנאה לציבור להרחבת המדרכה ל-2 מ' לפחות ככל הניתן.	
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תחום הנחיות מיוחדות כולל את התחומים הבאים כמסומן ב'נספח מתחמים' המהווה רקע תכנוני לתכנית זו : מתחם להכנת תכניות מפורטות, שמירה על תבנית הבנייה, אזור פיתוח, שטח ציבורי פתוח.	יד



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. בקשה להיתר בניה לתוספת בנייה במסלול חיזוק, מיגון ותוספות תציג את חיזוק המבנה הקיים בהתאם לדרישות התקן. היתר הבניה יכלול תנאים לגבי שיפוץ כלל חזיתות המבנה ומפלס הכניסה.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח הנדסי לעמידות המבנה בפני רעידות אדמה (בהתייחסות למבנה הקיים ולתוספות) כמפורט בנספח 2 לתמ"א 38.
- ג. בקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- ג.1. היבטי תנועה, חניה ותימרור (לרבות פריקה וטעינה במגרשים עם חזית פעילה).
 - ג.2. העמדת מבנים, כניסות הולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי כניסות קובעות ומפלסי פיתוח הקרקע.
 - ג.3. גובה המבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת קרקע פעילה) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה להולכי הרגל, וכן התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה.
 - ג.4. פתרון למרתפים, כולל התייחסות לאוורור ולניהול נגר עילי, נספח תנועה וחנייה.
 - ג.5. תכנון פיתוח ונוף, התייחסות לבתי גידול, נטיעות עצים בוגרים וגינון, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם, שימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרונות החדרת והשהיית נגר עילי, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
 - ג.6. סקר עצים מאושר.
 - ד. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.
 - ה. בבקשות להיתר הכוללות שטחי ציבור מבונים - הבטחת רישום השטח הציבורי ע"ש הרשות המקומית/רשות ממשלתית אחרת.
 - ו. תנאי בהיתר בניה במגרש שאינו חלקה רשומה יהא אישור תכנית לצורכי רישום על ידי הועדה המקומית.
 - ז. לאורך רחוב המיועד לתנועת מתע"ן והעדפה לתח"צ או מגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן - תיאום ואישור הרשות המוסמכת.
 - ז. היוועצות עם תאגידי המים והביוב לעניין אספקת מים ופתרון קצה לביוב ליחידות הדיור המבוקשות.
 - ח. נספח הידרולוגי לניהול מי נגר.
 - ט. במקרה של היתר בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה, יש לקבל את התייחסות משרד הבריאות.
 - י. במקרה של היתר בתחום המסומן לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, הגשת סקר היסטורי ו/או תכנית דיגום (לפי העניין) לרשות הסביבתית המוסמכת.
 - יא. הצגת פתרונות אדריכליים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה.
 - יב. פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת.
 - יג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים, לרבות פירוט מערכות ומתקנים טכניים שימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.
 - יד. היתר הבניה יציג פרט אחיד להצללות למרפסות, ככל שישולבו במבנה.
 - טו. היתר בנייה הכולל חזית מסחרית יציג את מיקומי ותנאי שילוב השילוט בחזית הבניין.
 - טז. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.
 - יז. תנאי בהליך רישוי יהיה היוועצות עם רשות הניקוז בבקשות להיתר בתחום עורק ראשי,

	רצועות המגן וההשפעה שלו ובתחום עורק משני ורצועות המגן שלו. יח. בתחום רצועה שמורה לקו מי מערכת בהתאם לתמ"א 1, תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת מקורות, ובתחום רצועת המוביל הארצי התייחסות מנהל רשות המים.
6.2 עיצוב פיתוח ובינוי א. הנחיות נוספות לעיצוב ופיתוח ברחובות פעילים במסגרת הבקשה להיתר: א.1. פירוט כניסות למסחר, למגורים ולאזורי השירות, פירוט מפלסים וחומרי גמר של פיתוח השטח, גדרות ופרטים אופייניים. א.2. פירוט בדבר קולונדה, שילוט, עיצוב חלונות ראווה, סגירות חורף, הסתרת מתקנים וכל מרכיב אחר שיש לו השפעה על המרחב הציבורי. א.3. הצגת פתרונות למניעת מפגעים, לרבות אמצעים לאוורור בתי אוכל, פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפרידי שומנים, פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת. א.4. הנחיות לעיצוב אדריכלי במסלולי מיגון ותוספות בנייה וחיזוק, מיגון ותוספות בנייה: א.1.4. תוספת הבנייה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. א.2.4. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחידוש גדרות או הסרתן לפי הצורך.	6.2
6.3 חניה א. התקן יקבע לפי תמ"א 70 בתחומה. ב. במבנה קיים, אין לגרוע ממספר החניות הקיימות. ג. חניות עבור יח"ד הקיימות והחדשות יהיו בתחום המגרש. ד. ככל הניתן, גם בלא בנייה בקיר משותף במגרשים סמוכים, יוקמו כניסות משותפות לחניונים תת קרקעיים במגרשים סמוכים, לצורך צמצום הפרעות למרחב הרחוב, וירשמו הערות לעניין שימוש משותף לשני הבניינים לצורך גישה למרתפי החנייה. ה. לשימושים מסחריים/בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי. החנייה לשימושים אלו תהווה חנייה ציבורית כמשמעותה בתקנות. ו. לא תותר חנייה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב. ז. כניסות לחניונים יתחילו בקו הבניין ולא יתחילו בתחום זיקת ההנאה ו/או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. ח. בבניינים במסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה יותרו מתקני חנייה מכניים. ט. בבניינים במסלול הריסה ובנייה מחדש: ט.1. יש לספק את מקומות החנייה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש. ט.2. ברחובות הפעילים, הכניסה לחניון, תהא ככל הניתן, מרחובות צדדיים ואחוריים או ממגרש עורפי (באמצעות זיקת הנאה). ט.3. במגרש פינתי תהיה הכניסה לחנייה מהרחוב הניצב לרחוב הפעיל ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.	6.3
6.4 סביבה ונוף א. במרווח הקדמי והאחורי תישמר רצועת קרקע לנטיעות בעבור עצים בוגרים ולחלחול מי נגר. ב. ברצועת נטיעות ינטעו עצי צל ליצירת רצף צל לכיוון המרחב הציבורי.	6.4
6.5 ניהול מי נגר א. ניהול מי נגר בהתאם לעקרונות תמ"א 1 תיקון 8 או מדיניות תקפה אחרת. ב. תנאי בהיתר במסלול הריסה ובנייה - חישוב ועמידה ביעד נפח נגר וניהול כאמור בסעיף 7.1.2.1 בתמ"א 8/1; וחישוב ועמידה ביעד ספיקה יוצאת מווסתת, כאמור בסעיף 7.1.3.1 בתמ"א 8/1. מוסד התכנון רשאי להקטין או להגדיל את היעדים כאמור בהיקף של עד 20%	6.5

מהיעדים שהתקבלו על ידי מנגנון החישוב במחשבון, לאחר שבחן את ההיבטים הבאים:

1. מאפייני המגרש בהתייחס להיסטוריית ההצפות בשטחו או בשטחי המורד.
2. הנחיות וממצאי תכנית אב עירונית ו/או אגנית לניהול נגר וניקוז עדכנית, שנדונו בוועדה המחוזית, ככל שישנם.
3. יכולת מערכת הניקוז העירונית במוצאי הניקוז של המגרש לקלוט את עודפי הנגר מהמגרש.
4. ישימות אמצעי ניהול הנגר בשטח התכנית, בשל אילוצים הנובעים ממאפיינים טופוגרפיים, תכנון במרקם קיים, אתרי עתיקות וכדומה.
- ג. באזורים החשודים בזיהום קרקע ומים יש לקבל את אישור רשות המים לפתרונות ההחדרה, לאחר עריכת הסקר ההיסטורי או דיגום הקרקע, לפי העניין.



6.6 כתב שיפוי

6.6

תנאי בהיתר יהיה מתן כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית בגין תביעות ופיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

6.7 תשתיות

6.7

מתקני תשתיות כדוגמת חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה וכו' יהיו תת קרקעיים.

6.8 שמירה על עצים בוגרים

6.8

א. כל היתר בנייה חייב בסקר עצים בוגרים.
ב. היתר בניה יציג מאזן עצים. על כל עץ שיכרת ינטע עץ אחד חדש.

6.9 שימור

6.9

תכנית זו לא תחול על מבנים לשימור הרשומים בנספח רקע רשימת השימור בתכנית זו או על פי רשימת השימור העירונית כפי שתאושר בתכנית השימור העירונית אשר בהכנה. שינוי בתכנית השימור העירונית, גריעה או תוספת מבנים לרשימת השימור העירונית לא תהווה שינוי לתכנית זו.

6.10 הנחיות מיוחדות

6.10

מגבלות בניה:

א. הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה בהתאם לתמ"א/1, תמ"א/18, תמ"א/23/4, תמ"מ/3/21, תת"ל/15, תת"ל/18, תת"ל/22, תת"ל/43/א, תת"ל/130, תמ"ל/1088. ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, ולסטייה מהקבוע בהן.

ב. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין מדרכים ארציות (כבישים 4, 6, 40, 55, 531, 554).

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

א. תכנית זו תמומש בהדרגה.
ב. הזכויות בתכנית זו אינן זכויות מוקנות. הוצאת היתרי בנייה בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
ג. הוועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופה של 5 שנים בכל פעם.

ד. תוספת יח"ד לפי תכנית זו עד 5,078 יח"ד.

ה. מעקב ובקרה:

ה.1. אחת לשנה תבחן הועדה המקומית את נתוני מימוש התכנית, לרבות מספר בקשות למידע, בקשות להיתר, היתרים מאושרים ונתוני אכלוס (תעודת גמר) לפי פריסתם בעיר.

ה.2. על פי נתוני מספר יחידות הדיור המצטבר יגזרו התנאים הנדרשים להמשך פיתוח תשתיות בשנים העוקבות.

ה.3. אחת ל-5 שנים תבחן הועדה המקומית את תוספת הבנייה מול נתוני המימוש ויכולת הנשיאה העירונית והתאמת מערכת התשתיות, לרבות תנועה, חניה, ביוב, ניקוז, מים, חשמל ומענה לשירותי ציבור (שטחים בנויים ופתוחים) לתוספת בנייה כאמור. לאור הבחינה תישקל הגבלת מימוש על פי תכנית זו.

ה.4. לאחר מימוש של 50% מהיקף יח"ד שהוגדר בתכנית זו תבחן הועדה המקומית את תוספת הבנייה ויכולת הנשיאה העירונית והתאמת מערכת התשתיות, לרבות תנועה, חניה, ביוב, ניקוז, מים, חשמל ומענה לשירותי ציבור (שטחים בנויים ופתוחים). מימוש יתרת יח"ד שהוגדרו בתכנית זו מותנה במתן מענה מספק לכלל היתרה או חלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

5.א. טבלת זכויות וקומות לפי מסלולים:

5.א.1. מסלול הריסה ובניה

מסלול הריסה ובניה					
צפיפות נכנסת (יח"ד לדונם נטו)	שטחי בניה כוללים מעל הקרקע			יח"ד	
	מקדם קומות לחישוב זכויות [2]	מספר קומות מירבי לבניה [1]	תכסית	צפיפות מקסימלית (יח"ד לדונם נטו)	תמהיל
עד 9.9	6	7	65%	רחבי העיר: 40 רחובות פעילים: 45	לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו קטנות (עד 80 מ"ר)
10-11.9	7	8			
12-13.9	8	9			
14-16.9	9	10		רחבי העיר: 45 רחובות פעילים: 50	
17 ומעלה	10	11			

5.א.2. מסלול חיזוק, מיגון ותוספות

מסלול חיזוק, מיגון ותוספות	
תוספת קומות [1]	תוספת ליח"ד קיימת
רחבי העיר: 3 רחובות פעילים: 4	25 מ"ר

5.א.3. מסלול מיגון ותוספות

מסלול מיגון ותוספות	
תוספת קומות [1]	תוספת ליח"ד קיימת [3]
רחבי העיר: 2	12 מ"ר



הערות לטבלה א.5

- [1] הקומה העליונה היא קומת גג חלקית.
- [2] במסלול הריסה ובנייה, במגרשים למגורים ששטחם מעל 1,500 מ"ר לאחר הפקעות ו/או חלוקה בתכנית לצורכי רישום על פי תכנית מאושרת, הפונים אל רחובות המסומנים בחזית ציבורית או חזית מסחרית אופציונאלית תידרש הקצאה של 40% משטח קומת הקרקע לטובת רצפות לצרכי ציבור ושטח חצר מוצמדת. הוראה זו גוברת על הסימון בתשריט. בהתאם, כל מגרש העומד בתנאים המפורטים לעיל יידרש להקצאה הנ"ל. שטחים אלו יהיו בנוסף לזכויות המותרות לבניה במגרש וכן תותר תוספת קומה בנוסף למפורט בטבלה, בכפוף למימושם.
- [3] שטח התוספת לכל יחידת דיור קיימת בהיתר יהיה עד 12 מ"ר (לטובת מיגון בלבד), מתוכם 3 מ"ר מיועדים לשירותים בלבד. שטח זה לא כולל את קירות המרחב המוגן.

הערות כלליות לטבלה א.5

1. שטחי הבניה כמפורט לעיל אינם כוללים מרפסות. תותר תוספת של עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור לטובת מרפסות.
2. בכל המסלולים, מימוש זכויות בניה מרביות במגבלות קווי בניין ותכנית.
3. תותר בנית מרתפים לשטחי חניה, שטחים משותפים, שטחים טכניים ומחסנים מתחת לקרקע. חישוב הזכויות למרתפים יהיה לפי 85% משטח המגרש כפול 4 קומות. את הזכויות ניתן יהיה לממש עד לקו המגרש (קו בניין אפס), בכפוף לשמירה על תכנית של 85% משטח המגרש ועמידה בהוראות לעניין רצועת גינון ויחס עם דרכים ותשתיות ארציות כמפורט בתכנית זו.

ב.5. טבלת רחובות וקווי בניין

קווי בניין						סוג הרחוב
אחורי		צדי	קידמי			
נסיגה בקומת גג חלקית	אחורי		נסיגה בקומת גג חלקית	קידמי עלי	קידמי בקומת הקרקע (בסוגריים זיקת הנאה)	
5	4 [1]		3	6	3	
						רחובות עד 17 מ' (עפ"י זכות הדרך המאושרת)
						רחובות מעל 17 מ' (עפ"י זכות הדרך המאושרת)
						רחובות פעילים (עפ"י נספח המתחמים)

הערות לטבלה ב.5

- [1] במקרה שמגרש פונה למגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח או שביל קו הבניין האחורי יהיה 3 מטרים.

הערות כלליות לטבלה ב.5

1. במסלול הריסה ובניה תותר בליטה של עד 1 מ' מקו בניין קדמי לטובת מרפסות. במקרה של קו בניין אחורי תותר הבליטה במידה והמגרש גובל בשצ"פ או שביל.
2. במסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה תותר בליטה של 40% מקו בניין קדמי ועד 2 מ' מגבול המגרש הקדמי לטובת מרפסות. במקרה של קו בניין אחורי, תותר הבליטה במידה והמגרש גובל בשצ"פ או שביל.
3. במסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה מוסד התכנון רשאי לאפשר גמישות בקווי הבניין להקמת ממ"ד בלבד, על פי סדר העדיפויות הבא:
 - א. גמישות בקו בניין אחורי.
 - ב. הקלה בקו בניין צדי ובלבד שקו הבניין הקדמי של הממ"ד יהיה בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש.
4. במסלול מיגון ותוספות בנייה קווי הבניין יהיו על פי תמ"א 40/א/1. תותר חריגה של מרפסות עד לקו הבניין שאושר עבור הממ"ד.
5. במגרשים הפונים לשני רחובות קווי הבניין יוגדרו קדמיים לשני הרחובות וצדיים לכיוון החזיתות שאינן פונות לרחובות, לשיקול דעת הועדה המקומית.



הערות כלליות:



1. 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.
2. במסלול הריסה ובנייה לא יחולו זכויות והוראות מסלולים חיצוק, מיגון ותוספות או מיגון ותוספות, ולהיפך.
3. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מתאר מפורטות מאושרות ערב אישורה של תכנית זו. כלל זכויות הבנייה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבנייה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות מתוקף התכניות הנ"ל גבוהות מהזכויות הניתנות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום זכויות בתכנית זו. זכויות עפ"י תכנית זו זכויות עפ"י תכניות קודמות אינן מצטברות, למעט המפורט במסלול 'חיצוק, מיגון ותוספות'.

