

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0972422

**תכנית התחדשות בניינית כפר סבא**

מרכז

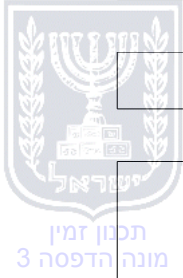
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

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**

התכנית להתחדשות בניינית בכפר סבא באה להגדיר את אופן חידוש המרקם הבנוי בעיר בדגש על התחדשות מגרשים בודדים. התכנית מגדירה זכויות בנייה, תוספת קומות והנחיות בינוי למבנים קיימים ולמבנים שיתוכננו במסגרת הריסה ובנייה מחדש בכל מרחב התכנון של העיר.

תכנית זו הינה תכנית התחדשות בניינית בתחום העיר כפר סבא, בהתאם להוראות: סעיף 23 בתמ"א 38, תיקון חוק התו"ב מס' 136 וסעיף 64 ב לחוק התכנון והבנייה.

תכנית זו עיקרה מתן מענה לצורכי חיזוק מבנים לרעידת אדמה במסגרת התחדשות בניינית (בניין בודד), והיא מהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית, המשלים תהליכי התחדשות אינטנסיביים, המקודמים בעיר במסגרת מתחמי פינוי בינוי והעצמת הפיתוח באזורים מוטי מתע"ן בעיר.

מתוך בחינת המרקם הבנוי בעיר, תכנון ההתחדשות העירונית הקיים ותכנית המתאר הכוללנית הנמצאת בהכנה מחלקת התכנית את המבנים בעיר לשלושה סיווגים עיקריים: 'רחובות פעילים', 'מתחמים מיוחדים', ו- 'רחבי העיר'.

התכנית קובעת את אופי זכויות הבניה במבנים עליהם היא חלה בהתאם לשלושה מסלולים: חיזוק ומיגון מבנים קיימים, מיגון מבנים קיימים והריסה ובניה מחדש.

היקף הזכויות למסלולים שונים מוגדר בצורה נפחית קווי בניין, גובה ותכסית מקסימלית.

כל מסלול התחדשות בתכנית כולל הוראות בינוי. למבנים הסמוכים לרחובות פעילים או בתחום מתחמים מיוחדים הוראות נוספות לשילוב שימושים פעילים.

ההוראות הרלוונטיות לכל מגרש יהיו על פי מסלול ההתחדשות לפיו מוגשת הבקשה להיתר הבניה, לפי מיקומו בעיר (סוג ורוחב הרחוב אליו הוא סמוך) והוראות נוספות שחלות על כל המבנים בתכנית.

בנוסף קובעת התכנית מנגנון מעקב ובקרה לטובת פיתוח מאוזן אל מול שדרוג המרחב הציבורי והתשתיות העירוניות.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית התחדשות בניינית כפר סבא

מספר התכנית 405-0972422

1.2 שטח התכנית 14,484.854 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

1.5.2 תיאור מקום מחוז מרכז.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - כל תחום הרשות:

נפה

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 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
18/05/2005		2640	5397	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	כפיפות	תמא/ 38

### הערה לטבלה:

1. תכנית זו תהיה כפופה לכל התכניות התקפות החלות בתחום תכנית זו ומשנה רק את המפורט בהוראותיה.
2. תכנית זו גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.
3. הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות שעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם (פינוי בינוי), עדיפות על הוראות תכנית זו.
4. תכנית זו תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי אסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי אסיף		1	1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מחייב לעניין כתב שיפוי כאמור בסעיף 6.7	12: 36 21/03/2022	עדי אסיף	21/03/2022			מחייב	כתב שיפוי *
לא	נספח נוהל בקרה הנדסית: נספח מחייב ובו נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.	12: 59 21/03/2022	עדי אסיף	21/03/2022			מחייב	סקרים/חווות דעת/דוחות *
לא	נספח קיבולות	13: 00 21/03/2022	עדי אסיף	21/03/2022			רקע	סקרים/חווות דעת/דוחות *
לא	נספח תרשימים מדגימים: נספח מנחה ובו תרשימים המדגימים אפשרויות לתוספות בניה והריסה ובניה, על פי עקרונות התכנית.	12: 32 21/03/2022	עדי אסיף	21/03/2022			מנחה	עקרונות תכנון *
לא	נספח פרוגרמה	12: 54 21/03/2022	ענת ברקאי נבו	21/03/2022			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור *
כן	הוראות התכנית מסעיף 4 ואילך	14: 08 29/03/2022	עדי אסיף	29/03/2022	17		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח תבנית הבניה	16: 02 20/03/2022	עדי אסיף	20/03/2022	1	1: 7500	מנחה	עקרונות תכנון

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		gurin@ moc h.gov.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317		zofitb@ksa ba.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: \* כולל מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף		גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוזת בית	3	03-5660770		hadar@ygaa. net
פרוגרמה	יועץ	ענת ברקאי נבו		ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי	רעננה	חיבת ציון	6			anatbnevo@g mail.com



## 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
חוק	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
חיזוק	תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות התקן.
מבנה לשימור	מבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי סעיף 78 נכסן זמין מונה הדפסה 3 לחוק.
מהנדס	מהנדסמי שהוסמך על פי דין לקבוע עמידות מבנה קיים בפני רעידות אדמה ואת החיזוק הנדרש.
מהנדס הוועדה המקומית	לרבות מי שהוסמך על ידו.
מסמך מדיניות	מסמך עירוני המתייחס למתחם תכנון או חלקים משמעותיים שלו ואשר מפרט את עקרונות התכנון בו, הוראות להכנת תכניות מפורטות בתחומו ותכולתן, וכן הנחיות למימוש תכניות תקפות, תחזוקה, בניית ופיתוח טרם אישורן של תכניות מפורטות.
מספר קומות מרבי	מספר קומות הבנין כולל קומת קרקע וקומות חלקיות, לא כולל מתקנים על הגג.
מעטפת	מעטפת הבניין היא תחום הבניה המירבי אשר מוגדר על ידי גובה הבניה, קווי הבניין, נסיגות נדרשות ותכסית. מעטפת הבניין מחייבת לכל חלקי הבניין, לרבות מרפסות.
מקדם צפיפות	מקדם לחלוקת זכויות הבניה המותרות למספר יחידות דיור למגרש.
מקלט, מרחב מוגן דירתי	מקלט, מרחב מוגן דירתיכהגדרתם בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן 1990.
מתחמים מיוחדים	מתחם "שולי לב העיר" כמסומן בנספח תבנית הבניה של תכנית זו.
נסיגה בקומת גג	המרווח מגבול המגרש למבנה בקומת הגג.
צפיפות נכנסת	צפיפות נטו של המגרש הפוטנציאלי להתחדשות במצב קיים.
קו בניין קדמי	המרווח מגבול המגרש הקדמי למבנה בקומת הקרקע.
קו בניין קדמי עילי	המרווח מגבול המגרש הקדמי למבנה בקומה א ומעלה.
קו בניין תת-קרקעי	המרווח מגבול המגרש למבנה בקומות מתחת לקרקע.
קומת גג חלקית	קומת גג בשטח של עד 70% משטח הקומה שמתחתיה.
רחבי העיר	אזורים שאינם פונים אל רחובות פעילים.
רחובות בינוניים	רחובות אשר רוחב זכות הדרך בהם מ-13 עד 16 מ'
רחובות פעילים	רחובות שהוגדרו בתכנית זו לשילוב שימושים נוספים בקומת הקרקע. רחובות פעילים היא הגדרה כוללת לכל סוגי הרחובות הבאים, כמסומן בנספח תבנית הבניה: "חזית מסחרית מחייבת", "חזית מסחרית אופציונלית" או "חזית ציבורית".
רחובות צרים	רחובות אשר רוחב זכות הדרך בהם עד 12 מ'.
רחובות רחבים	רחובות אשר רוחב זכות הדרך בהם מעל 17 מ'.
רצף ירוק	כפי שמוגדר ומסומן במסמכי תכנית המתאר הכוללנית לכפר סבא, ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, שאין בו תנועת רכב מוטורי.
רשות מוסמכת	כהגדרתה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951.
רשת ירוקה	כפי שמוגדר ומסומן במסמכי תכנית המתאר הכוללנית לכפר סבא, מערך צירים ושבילים ירוקים היוצרים הפרדה חלקית מרשת הדרכים המוטוריים מאפשרת תנועת הולכי רגל ומקשרת בין שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור.



מונח	הגדרת מונח
תכנית מאושרת	תכנית מתאר מקומית/ מפורטת מאושרת, לא כולל תמ"א 38 על תיקוניה.
תכנית מפורטת	לרבות תכנית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.
תקן	תקן ישראלי תי 413 תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה.
תקנות התכנון והבניה	תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשל - 1970.

**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.**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. חיזוק ומיגון מבנים בהליך של הוצאת היתר תוך שמירה על גבהי בינוי מרקמיים, בהתאם לתכנית המתאר הכוללת.
2. הגדרת מאפייני המרקם העירוני על ידי קביעת מעטפת מבנה מחייבת בהתאמה לרוחבי הרחובות בעיר.
3. חיזוק פעילות הרחובות העירוניים בהם: ויצמן, טשרניחובסקי ורוטשילד על ידי מתן הוראות בינוי לשילוב קומת קרקע מסחרית או ציבורית שתתן מענה למוסדות ציבוריים במסגרת ההיתר.
4. גיוון מערך המגורים העירוני לטובת מתן מענה למגוון אוכלוסיות בעיר על ידי יצירת תמהיל יח"ד מגוון בדגש על יחידות דיור קטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תחולת תכנית זו, גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה בשלושה מסלולים:
  - א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, מיגון ותוספת בניה.
  - ב. מיגון ותוספות בניה.
  - ג. הריסה ובניה מחדש.
3. קביעת עקרונות והוראות בינוי לשלושת המסלולים הנ"ל.
4. סיווג העיר לפי שלושה תחומים: 'רחבי העיר', 'רחובות פעילים' ו- 'מתחמים מיוחדים' וקביעת אופי וזכויות הבניה המותרים בהם.
5. קביעת חזית פעילה ושימושים נוספים המותרים בקומת הקרקע.
6. קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו.
8. קביעת מנגנון בקרה לתכנית.
9. קביעת הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
10. מתן הוראות ביחס למבנים המוגדרים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802

#### 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**.6 הוראות נוספות**

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<p><b>4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p><b>שימושים על קרקעיים</b></p>	<p><b>4.1.1</b></p> <p><b>א</b></p>
<p>1. בקומות שמעל לקומת הכניסה הקובעת יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. כל השימושים בהתאם לתכניות מתאר מפורטות מאושרות.</p> <p>ב. בנוסף לשימושים המותרים כמפורט בסעיף א לעיל, בקומת הקרקע ברחובות פעילים על פי הגדרתם בתכנית זו יותרו:</p> <p>ב.1. מסחר: לרבות מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ושימושים אחרים למסחר ככל שאינם מהווים מטרדים וכפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ב.2. תעסוקה: משרדים לרבות מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר, בנק, שירותים אישיים ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ב.3. צרכי ציבור כגון חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים וכדומה.</p>	
<p><b>שימושים בתת הקרקע</b></p>	<p><b>ב</b></p>
<p>1. בקומות שמתחת לקומת הכניסה הקובעת יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. כל השימושים בהתאם לתכניות מתאר מפורטות ומאושרות.</p> <p>ב. מרתפים לטובת חניה, שימושים טכניים ומחסנים.</p>	
<p><b>הוראות למסלולי בניה</b></p> <p><b>תחולת התכנית</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p>1. תכנית זו תחול על מבנים קיימים, אשר נקבע בכתב על ידי מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.</p> <p>2. תכנית זו תחול על מבנים קיימים, ששימושם העיקרי למגורים, בני לפחות 2 קומות ולפחות 4 יח"ד, אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגבהים, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות הבנייה.</p> <p>3. על מבנים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מר (עיקרי ושירות), לא יחולו הוראות תוספות בנייה מכוח תכנית זו. בסעיף זה קומה מפולשת תבוא במניין הקומות. לעומת זאת קומה חלקית על גג לא תבוא במניין הקומות וקומה או קומות מרתף לא יבואו במניין קומות ושטחים. אולם, רשאית הוועדה המקומית לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח נוהל בקרה הנדסית, להתיר תוספת שטח לשם</p>	





## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

- הרחבת דירות קיימות ומיגון ושאיין עימה תוספת יחידות דיור, לשם חיזוק מפני רעידות אדמה ומיגון.
4. תוספת זכויות ויחיד בתכנית זו אינן חלות בתחום שכונות בבנייה צמודת קרקע (ייעוד מגורים א' לסוגיהם). באזורים אלה ניתן יהיה לחזק את המבנים להוסיף שטחי מיגון בלבד. כל זאת בהתאם להוראות טבלה 5 בתכנית זו.
5. בנוסף לסעיפים הקודמים, התכנית תחול על מבנים שנקבע על ידי גורם שיוסמך על ידי הוועדה המקומית שאינם כוללים מרחב מוגן על פי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התשי"ן 1990 על אף היותם עומדים בת"י 413.
6. מבנים שמוגנו בסך 50% מסך יחיד הקיימות בהם ומעלה, לא יהיו זכאים לתוספת זכויות מכח תכנית זו.
7. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מתאר מפורטות 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 בסעיף 4.1.2 ב.1.ה.
8. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.
9. תכנית זו לא תחול על מבנים לשימור, כהגדרתם בהוראות תכנית זו, ובפרט לא תחול על מבנים שנועדו לשימור מחמיר.
10. הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות מעניינן פינוי מבנים ובניית מבנים חדשים במקומם ("פינוי-בינוי"), עדיפות על הוראות תכנית זו.
11. **בחינת הצורך בחיזוק ו/או מיגון** - לא יותר חיזוק ו/או מיגון מבנה קיים על פי תכנית זו אלא אם בחן מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה ו/או את הצורך במיגון וקבע כי יש לחזק ו/או למגן אותו.
12. **הוראות מעבר** - התכנית לא תחול על מבנים שקיבלו אישור תחילת עבודה על פי היתר שהוצא לפי תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

## אופן חישוב זכויות הבנייה בתכנית – חלוקה למסלולים

ב

1. זכויות הבנייה המירביות בתכנית זו מוגדרות באופן נפחי בטבלה 5 – על פי מגבלות המעטפת המקסימליות (גובה הבינוי המירבי, קווי הבניין, הנסיגות ואחוז תכסית הקומה המירבי) לכל אחד ממסלולי התחדשות.
2. מעטפת הזכויות בטבלה 5 מותאמת לסוגי התחדשות שונים:
- מיגון ותוספות בנייה.
  - חיזוק, מיגון ותוספות בנייה.
  - הריסה ובנייה מחדש.
3. חלוקה למסלולי ההתחדשות נקבעת על פי מיקום במרקם העירוני: הבחנה בין מסלולי "רחבי העיר" ומסלולי "רחובות פעילים" לסוגיהם בהתאם להגדרתם בתכנית זו וכמסומן בנספח תבנית הבנייה:





## 4.1 עוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

- א. רחוב עם חזית מסחרית מחייבת.
  - ב. רחוב עם חזית מסחרית אופציונלית.
  - ג. רחוב עם חזית ציבורית.
  - ד. רחבי העיר.
4. מגבלות המעטפת גוברות על אחוזי בנייה פוטנציאליים וזכויות מאושרות מתכניות אחרות, ואם לא ניתן לממש את אחוזי הבנייה במסגרת מגבלות המעטפת, יופחתו אלה בהתאם.
5. חריגה מהנפח הניתן לבנייה עפ"י טבלה 5, תהווה סטייה ניכרת, לפי סעיף 6.17 בהוראות התכנית.



## ב מסלול מיגון ותוספות בנייה

ב

על מבנים לגביהם נקבע הצורך במיגון על פי תחולת התכנית יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר הרחבה של יח"ד קיימות בשטח כולל שלא יעלה על 12 מ"ר (לטובת מיגון בלבד) לכל יח"ד קיימת.
2. תותר תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית על הבניין הקיים.
3. תותר סגירה של קומת עמודים מפולשת והוספת שטחים משותפים לטובת הדיירים.
4. תוספות לפי סעיפים 2 ו-3 לעיל לא יחרגו מקו המתאר של הקומה המוצעת בהיתר מתחתיה/מעליה, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
5. קווי הבניין כמפורט בטבלה 5, לפי רחב הרחוב עליו נמצא המבנה.
6. מוסד התכנון רשאי לאשר הקלה בקווי הבניין להקמת ממ"ד בלבד, על פי סדר עדיפויות הבא:
  - א. הקלה בקו בניין אחורי.
  - ב. הקלה בקו בניין צדי ובלבד שקו הבניין הקידמי של הממ"ד יהיה בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש.



## ג מסלול חיזוק, מיגון ותוספות בנייה

ג

על מבנים לגביהם נקבע הצורך בחיזוק ומיגון על פי תחולת התכנית יחולו ההוראות הבאות:

### מבנים ברחבי העיר

1. תותר הרחבת קומות קיימות בתוספת שטח של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד קיימת, במפלס הקיים. תוספת השטח תותר לניצול במגבלות קווי הבניין המותרים במגרש, כמפורט בטבלה 5 בתכנית זו.
2. תותר תוספת 2 קומות מלאות וקומת גג חלקית על הבניין הקיים.
3. תותר סגירה של קומת עמודים מפולשת לטובת הוספת יח"ד ו/או שטחים משותפים לטובת הדיירים.







**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**

**4.1**

4. תוספות לפי סעיפים 2 ו-3 לעיל לא יחרגו מקו המתאר של הקומה המוצעת בהיתר מתחתי/מעליהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
5. תותר תוספת מרפסת בשטח נוסף של יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע 12 מ"ר לכל המבנה.
6. קווי הבניין כמפורט בטבלה 5, לפי רוחב הרחוב עליו נמצא המבנה.
7. מוסד התכנון רשאי לאשר הקלה בקווי הבניין להקמת ממ"ד בלבד, על פי סדר עדיפויות הבא:
  - א. הקלה בקו בניין אחורי.
  - ב. הקלה בקו בניין צדי ובלבד שקו הבניין הקידמי של הממ"ד יהיה בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש.
  8. תוספת יחידות הדיור לא תעלה על יחידת דיור אחת על כל יח"ד קיימת במבנה.

**מבנים ברחובות פעילים**

בנוסף להוראות למבנים ב'רחבי העיר', במגרשים הפונים אל רחובות פעילים, כמסומן בנספח תבנית הבנייה, תותר תוספת קומה מלאה נוספת, לסך של 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית על הבניין הקיים.



**מסלול הריסה ובניה מחדש**

**ד**

על מבנים לגביהם נקבע הצורך בחיזוק ומיגון על פי תחולת התכנית יחולו ההוראות הבאות:

1. זכויות הבניה יהיו נפחיות, על פי מרכיבי המעטפת כמפורט להלן:
  - א. קווי בניין, כמפורט בטבלה 5 ולפי רוחב הרחוב עליו נמצא המבנה.
  - ב. מספר קומות מירבי, בהתאם לצפיפות נטו הקיימת במגרש.
  - ג. תכסית מקסימלית שאינה עולה על 65% משטח המגרש.
2. מספר יחידות הדיור המירבי המותר במגרש יקבע לפי מקדם הצפיפות ויחושב באופן הבא:
  - א. יש לחשב את זכויות הבניה המירביות המותרות במגבלות המעטפת, לרבות נסיגות דרושות לקווי הבניין ושטח קומת גג חלקית.
  - ב. זכויות הבניה המירביות יחולקו במקדם צפיפות ובאופן זה תקבע הכמות המירבית של יחידות הדיור המותרות במגרש.
  - ג. מקדם הצפיפות המותר במגרש הוא על פי הצפיפות במצב הקיים, כמפורט בטבלה 5.
  - ד. ברחובות פעילים, תנאי למימוש מקדם הצפיפות יהיה שילוב שימושים פעילים בקומת הקרקע. אם לא ישולבו שימושים פעילים מקדם הצפיפות יהיה זהה למבנים ברחבי העיר.
3. לא תותר הריסת ובניות בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.
4. גודל מגרש מזערי להריסה ובניה יהיה 400 מ"ר.



**הוראות לרחובות פעילים**

**4.1.3**

1. על מגרשים ברחובות פעילים כמסומן בנספח תבנית הבניה יחולו ההוראות הבאות:





## 4.1 עוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

- א. יותרו שימושים פעילים בקומת הקרקע לפי סוג הרחוב.
  - ב. השטח הפעיל יהיה עד 40% משטח הקומה.
  - ג. השימושים הפעילים יהיו נגישים לציבור.
  - ד. כניסות למגורים יופרדו מכניסות ליתר השימושים.
  - ה. השימושים יקבעו בתיאום עם מוסד התכנון.
2. על מגרשים הסמוכים לחזית מסחרית מחייבת כמסומן בנספח תבנית הבניה יחולו בנוסף לסעיף 1 לעיל, ההוראות הבאות:
- א. שילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע הינו מחייב.
  - ב. החזית המסחרית תשולב בכלל הפחות 60% מרוחב החזית הפונה לרחוב.
3. על מגרשים הסמוכים לחזית מסחרית אופציונלית כמסומן בנספח תבנית הבניה יחולו בנוסף לסעיף 1 לעיל, ההוראות הבאות:
- א. יותרו שימושי מסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים.
4. על מגרשים הסמוכים לחזית ציבורית כמסומן בנספח תבנית הבניה יחולו בנוסף לסעיף 1 לעיל, ההוראות הבאות:
- א. יותרו שימושים ציבוריים בלבד בקומת הקרקע.
  - ב. במגרשים הסמוכים ל"רצף ירוק" כמסומן בתכנית המתאר הכוללנית, מיקום השטחים לשימושים ציבוריים יעשה בהתייחס לגישה אפשרית מהשביל/רחוב המוגדר כרצף ירוק.



### 4.1.4 הוראות נוספות

4.1.4

#### א מתחם שולי לב העיר

א

1. על מבנים במתחם שולי לב העיר יחולו ההוראות הבאות:
- א. במתחם שולי לב העיר יחולו כל הנחיות תכנית זו בכפוף לבחינות הנדרשות במדיניות העירונית המאושרת ובהתאם להנחיית מהנדסת העיר או מי מטעמה.

#### ב הוראות בינוי

ב

1. מעטפת: קווי בניין ונסיגות, גובה ותכסית מקסימליים – לפי טבלה 5.
2. לא יתאפשרו הקלות מקו בניין.
3. פתרונות חיזוק ומיגון לא יסטו מקווי הבניין והנסיגות המוגדרות בטבלה 5.
4. פתרונות חיזוק המבנה יוטמעו וישולבו בחזית הבינוי של המבנה המתחדש - החזית כולה תעוצב כמקשה אחת. עיצוב החזיתות יוצג במסגרת הבקשה להיתר ובתכניות העיצוב והפיתוח, ככל שנדרשות.
5. מיקום מגדלי הממ"דים יהיה, ככל הניתן בהפניית לחזיתות צדדיות ואחוריות, ובנסיגה של לפחות 8 מ' מקו החזית הקדמי. ככל ויוכח בבקשה להיתר כי תכסית המגרש וצורתו - אינה מאפשרים מיקום מגדלי הממ"דים בהתאם להנחיית זו, יוצג פתרון חלופי לאישור מהנדס הוועדה.
6. במגרשים פינתיים – רשאי מוסד התכנון לאפשר ממ"דים הפונים לאחת החזיתות, הוראות לעניין זה יכתבו במסגרת ההנחיות המרחביות ו/או בקשת המידע להיתר. פתרון עיצוב



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>החזיתות יוצג במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>7. 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 הבניה למבנים נפרדים, קיטוע החזית למקטעים קצרים וכד'. תכנית הבינוי תוגש במסגרת בקשה להיתר.</p> <p>8. במבנים בהם קיים מסחר/תעסוקה/שימושי ציבורי וכדומה בקומת הקרקע ישמר השימוש הקיים ובשטח שלא יפחת מהמצב הקיים.</p> <p>9. במבנים בהם קו הבניין הצדי על פי תכנית מאושרת קודמת הוא 0, ניתן להתיר בנייה על פי קו זה. במבנים אלו תותר הקמת חדר מדרגות משותף לשני המבנים.</p>
ג	<p><b>שטחי שירות</b></p> <p>1. שטחי השירות העיליים כלולים בסך הזכויות העיליות הכוללות, הנגזרות מההנחיות הנפחיות בטבלה 5.</p> <p>2. שטחי השירות המינימליים בייעודים ובשימושים השונים - כהגדרתם בחוק הת"ב ובתקנות.</p> <p>3. שטחי שירותי לשימושים משניים - כגון שימושים ציבוריים מבונים, מסחר ומשרדים – במסלולי הרחובות הפעילים ו/או בייעודים מאושרים תקפים מעורבים יהיו נפרדים ומנותקים משטחי השירות המשרתים את הייעוד העיקרי של המגורים. סך השטחים העיליים בכל מקרה לא יעלה על סך השטחים העיליים המקסימליים המוגדר בטבלה 5.</p>
ד	<p><b>גובה הבינוי</b></p> <p>1. גובה הבינוי מעל הקרקע מספר הקומות המקסימלי- כמפורט בטבלה 5 : כולל קומת קרקע + מספר הקומות הטיפוסיות+ קומת גג חלקית (לא כולל גג טכני).</p> <p>2. גובה קומת מגורים בבניה חדשה יהיה 3.00-3.50 מ'</p> <p>3. גובה קומה מסחרית/ציבורית בבניה חדשה יהיה 4.00-4.50 מ'.</p> <p>4. הגדרת גובה קומת קרקע עם מסחרית/ציבורית במסלולי הרחובות הפעילים ובשילוב שימושים שאינם מגורים - יקבע במסגרת תיק מידע ובהתאמה למבנים הסמוכים למבנה נשוא הבקשה.</p>
ה	<p><b>תמהיל דירות בהריסה ובניה</b></p> <p>1. מספר יח"ד יקבע על פי מקדם הצפיפות.</p> <p>2. 20% מסך יחידות הדיור במבנה יהיו יח"ד קטנות בגודל שלא יפחת מ-50 מ' ליחידה.</p>
ו	<p><b>מיגון</b></p> <p>1. היתר הכולל תוספת זכויות מכח תכנית זו יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה ולכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, על פי הנחיות פיקוד העורף, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי שיהיה לכל הפחות מרחב מוגן קומתי.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת הנאה לציבור תרשם לפי המפורט בטבלה 5 ותרשם על כך הערת אזהרה ברשם</p>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>המקרקעין.</p> <p>2. תחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי יפותח ברצף עם המפלסים בקצותיו, ותינתן בו זכות מעבר לציבור בכל עת וללא מגבלה.</p>
ח	<p><b>בניה בקומת הקרקע</b></p> <p>1. בכל מסלולי התכנון, בניית דירות בקומת הקרקע תותר בתנאים הבאים:</p> <p>1.א. חצרות יופנו לחזית האחורית והצידי של הבניינים שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. במבנה פינתי לא תותר הפניית חצרות לשני הרחובות.</p> <p>1.ב. מפלס הדירות יאפשר ניקוז גרביטציוני אל מערכת הניקוז העירונית או אל שטחים ציבוריים סמוכים ו/או פתרונות ניקוז שיאושרו על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. בכל מסלולי התכנון יש להבטיח בקומת הקרקע שטחים משותפים לשימוש הדיירים לרבות לובי כניסה וחללים משותפים.</p> <p>3. מבואת הכניסה תפנה לרחוב וחזיתה תהיה שקופה/שקופה חלקית.</p> <p>4. הגישה לחדרי אשפה בקומת הקרקע תהיה מהמרווח הצידי.</p> <p>5. במסלול הריסה ובניה מחדש, לא תותר הקמת גדר חוצצת בין השטח המשותף במרווח הקדמי לבין הרחוב.</p> <p>6. במסלולי הרחובות הפעילים (כמסומן בנספח תבנית הבנייה) בשילוב מסחר, משרדים ו/או שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע, שטח השימושים הפעילים יהווה לפחות 40% משטח קומת הקרקע, אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבנייה במגרש, ובאופן שיאפשר קיום מבואה ראויה למגורים.</p>
ט	<p><b>מרתפים – בנייה בתת הקרקע</b></p> <p>1. חניות תהיינה בתת הקרקע בלבד, בהתאם לתקני החנייה התקפים ולהוראות סעיף 6.5 בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. מרתפים ישמשו לצרכי חנייה ושטחי שירות בתכנית אשר תאפשר שטחי חלחול נגר עילי בהתאם להוראות סעיף 6.8 ולכל הפחות 15% משטח המגרש.</p> <p>3. ככל הניתן, גם בלא בניית משותפת במגרשים סמוכים, יוקמו כניסות משותפות לחניונים תת קרקעיים במגרשים סמוכים, לצורך צמצום הפרעות למרחב הרחוב, וירשמו זיקות מעבר משותפות לשני הבניינים לצורך גישה למרתפי החנייה.</p> <p>4. במידה ורצועת הגיגון בחזית המגרש ו/או בתחום זיקת הנאה להולכי הרגל ממוקמת מעל מרתף חנייה יש לאפשר עומק למילוי אדמה גננית של לפחות 1.5 מ' לצורך נטיעות איכותיות.</p>
י	<p><b>בנייה בקיר משותף ובנייה משותפת בשני מגרשים צמודים</b></p> <p>1. בניה משותפת בשני מגרשים צמודים תותר בתנאים הבאים:</p> <p>א. בנייה בקיר משותף - אורך חזית הצד המשותפת לא יעלה על 60% מאורך החזית. ביתר החזית ישמרו מרווחים בהתאם לקווי הבניין המוגדרים.</p> <p>ב. תנאים נוספים לפי סעיף 6.2.</p>



## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

- ג. בכפוף לסעיף ט ס"ק 2 לעיל.
2. בבנייה משותפת במגרשים צמודים תכסיות מקסימליות וקווי בניין יהיו בהתאם לטבלה 5 בהוראות תכנית זו.
3. מוסד התכנון רשאי לשקול לאשר בנייה משותפת ביותר משני מגרשים צמודים בהתאם לתנאי המגרשים, מיקומם, אילוצי כניסות וגישות לחניונים בתת"ק וכיוצ"ב. במקרה זה תחוייב הגשת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אשר תציג, בין היתר, את מיקום הכניסות, את החלוקות וההתאמה ביו המבנים במגרש (במקרה של הריסה ובניית מספר מבנים נפרדים) ו/או את היקפה, אורכה וחלוקותיה של חזית מגרשים מאוחדים (במקרה של הקמת מבנה אחד). המבנה/ המבנים החדשים יתוכננו יחד ויוגשו בהיתרי בנייה מקבילים (שיוגשו ויאושרו ביחד), ויבנו בהינף אחד.
4. החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת, ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב. קווי הבניין בתת הקרקע יחולו על המגרשים הצמודים כאילו היו מגרש אחד.
5. תנאי להיתר יהיה הסדרת רישום המקרקעין ו/או רישום זיקת ההנאה בהתאם לחוק.

## שטחי ציבור במבנים

יא

1. מוסד התכנון רשאי לחייב שטחי ציבור מבונים במסגרת פרויקטי הריסה ובניה ברחובות פעילים.
2. היקף הקצאת שטחי הציבור המבונים יהוו X% מתכסית קומת הקרקע המבונה.
3. הקצאת גודל מינימלי של שטח ציבורי בנוי בשטחים מבונים (עם/בלי הצמדת שטחי חצר) בהתאם לתדריך ולתכנית האב העירוני לשטחי ציבור באופן שיאפשר שימושים כגון: מועדונים, משרדי עיריית ורווחה, 2 גני ילדים (כולל הצמדת חצרות בעורף).
4. במסגרת הנחיות מרחביות ותיק המידע תיקבענה הנחיות נוספות לעניין הפרדת שימושים במלואם ואי תלות בתשתיות בין שימושי המגורים לשימושים ציבוריים.
5. הכניסות למגורים תהיינה נפרדות מכניסות שטחי הציבור המבונים.
6. מוסד התכנון יקבע את היקף וסוג הקצאת השטחי הציבורי במסגרת תיק המידע.
7. במבנים בהם משולבת הקצאת שטחי ציבור מבונים תוגש תכנית עיצוב ופיתוח לפי סעיף 6.3 לתכנית זו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

א. טבלת זכויות וקומות

מיגון בלבד ותוספות		חיזוק, מיגון ותוספות		הריסה ובניה				בניין/מקום לפי סוג הרחוב כמסומן בנספח תבנית הבנייה	יעוד
תוספת קומות (מ"ר) ליח"ד קיימת	תוספת קומות	תוספת קומות (מ"ר) ליח"ד קיימת	תוספת קומות	תכסית	מקדם צפיפות	מס' קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת	צפיפות נטו קיימת (יח"ד לדונם)		
12	2	25	3	65%	110	7	עד 12	רחבי העיר	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
						8	13-15		
						9	16-17		
			10			מעל 18			
			4		90	כמפורט ברחבי העיר	כמפורט ברחבי העיר	רחובות פעילים	

ב. טבלת רחובות וקווי בניין

קווי בניין									סוג רחוב לפי רחוב	יעוד
קווי בניין תת קרקעיים			קווי בניין עיליים							
אחורי	צידי	קידמי	אחורי		צידי	קידמי				
			נסיגה בקומת גג חלקית	אחורי עילי		נסיגה בקומת גג חלקית	קידמי עילי	קידמי קומת קרקע (בסוגריים – רחוב רצועת זיקת הנאה)		
1	0	2	5	3	3	6	3	5	רחובות צרים עד 12 מ'	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
1	0	2	5	3	3	6	3	5 (2)	רחובות בינוניים 13-16 מ'	
1	0	2	5	3	3	6	3	6 (2)	רחובות רחבים מעל 17 מ'	
1	0	2	5	3	3	6	3	7 (4)	חזית מסחרית מחייבת	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

הערה ברמת הטבלה:

1. בהריסה ובנייה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות או מיגון בלבד, ולהיפך.
2. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מתאר מפורטות מאושרות.
3. במסלול הריסה ובניה מחדש, מגבלות המעטפת (קווי בניין, תכסית ומספר הקומות המירבי) מגדירות את כלל זכויות הבניה המירביות המותרות (כולל מרפסות).
4. במסלול חיזוק, מיגון ותוספות מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבניין.
5. כל קווי הבניין בטבלה כוללים מרפסות.
6. תותר בנית מרתפים לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים מתחת לקרקע על פי מגבלות קווי הבניין ללא מגבלת קומות.
7. תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים על פי חוק בכפוף להוראות קווי בנין לממד"ים בתכנית זו.
8. מספר וגודל הדירות יהיה כמפורט בהוראות התכנית.



## 6. הוראות נוספות

	<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי נוספות</b>
	<b>א</b>	<b>מטרו (יושלים בהמשך)</b>
	<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	<p>1. תנאים למתן היתר :</p> <p>1.1 א. מתן היתר לתוספת בנייה במסלול חיזוק, מיגון ותוספות מותנה בחיזוק המבנה הקיים בהתאם לדרישות התקן ובהתחייבות לשיפוץ כלל חזיתות המבנה ומפלס כניסה.</p> <p>1.1 ב. דו"ח הנדסי לעמידות המבנה בפני רעידות אדמה (בהתייחסות למבנה הקיים ולתוספות) כמפורט בנספח 2 לתמ"א 38.</p> <p>1.1 ג. בקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>1. היבטי תנועה, חניה ותימרוור (לרבות פריקת וטעינה במגרשים עם חזית פעילה).</p> <p>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.</p> <p>3. גובה המבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל גובה קומת קרקע פעילה) ובכלל זה חתכים לאורך זיקות התנאה להולכי הרגל, וכן התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה.</p> <p>4. פתרון למרתפים, כולל התייחסות לחילחול ולאיוורור, נספח תנועה וחנייה ונספח עיצוב.</p> <p>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.</p> <p>1.1 ד. בבקשה להיתר ברחובות הפעילים ובפרט במבנים הכוללים חזית מסחרית או ציבורית, תוגש תכנית עיצוב ופיתוח אשר תכלול התייחסות לנושאים נוספים כמפורט בסעיף 6.3 ס"ק 2 בהוראות תכנית זו.</p> <p>1.1 ה. הבטחת רישום הערת אזהרה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר.</p> <p>1.1 ו. בבקשות להיתר הכוללות שטחי ציבור מבונים - הבטחת רישום השטח הציבורי ע"ש הרשות המקומית/רשות ממשלתית אחרת, בהתאם להנחיות בתיק המידע.</p> <p>1.1 ז. לאורך רחוב המיועד לתנועת מתע"ן והעדפה לתח"צ - תיאום ואישור הרשות המוסמכת.</p> <p>1.1 ח. תנאי להיתר בנייה הינו אישור תאגיד המים והביוב לאספקת מים ופתרון קצה לביוב.</p> <p>1.1 ט. תנאי להיתר בנייה הינו הכנת ואישור תכנית ניהול מי נגר.</p> <p>1.1 י. תנאי להיתר בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה - אישור משרד הבריאות.</p> <p>1.1 י"א. תנאי להיתר בתחום המסומן לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, יהיה הגשת סקר היסטורי ו/או תכנית דיגום (לפי העניין) לרשות הסביבתית</p>	



## המוסמכת.

1. י"ב. אישורים נוספים שידרשו במסגרת תיק המידע, כגון: חח"י, נת"ע.

1. י"ג. הצגת פתרונות אדריכליים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה.

1. י"ד. פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת.

1. ט"ו. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים, לרבות פירוט מערכות ומתקנים

טכניים שימוקמו על הגגות ויוסדרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה

וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.

1. ט"ז. כל תנאי נוסף שידרש בהתאם להנחיות מרחביות תקפות (כהגדרתן בחוק

התכנון והבנייה) ו/או דרישת מוסד התכנון במסגרת תיק מידע.

2. תנאים לתחילת עבודות:

2. א. תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת הסכם חתום עם אתר מורשה לפינוי פסולת

בנין ועודפי עפר.

3. תנאים למתן תעודת גמר:

3. א. תנאי למתן תעודת גמר למגרש שאינו חלקה רשומה יהא אישור תצ"ר בועדה

המקומית להסדרת הרישום בקרקע.

3. ב. רישום הערה לגבי זיקות הנאה הכלולות בהיתר לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

4. יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

## תכנית עיצוב ופיתוח

6.3

1. הנחיות נוספות לתכניות עיצוב ופיתוח ברחובות פעילים:

א. פירוט כניסות למסחר, למגורים ולאזורי השירות, פירוט מפלסים וחומרי גמר של פיתוח השטח, גדרות ופרטים אופייניים.

ב. פירוט בדבר ארקדה, שילוט, עיצוב חלונות ראוה, סגירות חורף, הסתרת מתקנים וכל מרכיב אחר שיש לו השפעה על המרחב הציבורי, בהתאמה להנחיות מהנדסת העיר.

ג. הצגת פתרונות למניעת מפגעים, לרבות אמצעים לאוורור מבתי אוכל, פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפרידי שומנים, פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת.

ד. ברחובות פעילים הכוללים היקף משמעותי של שימושים פעילים ו/או היקף

משמעותי של יח"ד קטנות, רשאי מוסד התכנון לחייב הסדרי ניהול ותחזוקה;

תנאים לבניוי יח"ד קטנות כגון ממ"קים, תקן חנייה אפס (ליחידות קטנות)

וכיו"ב. כל אלה יוגדרו במסגרת תיק המידע ויוצגו במסגרת תכנית העיצוב

והפיתוח.

2. תכניות עיצוב ופיתוח, ככל שידרשו על ידי מוסד התכנון במסגרת תיק המידע, יכללו

התייחסות לכל נושא נוסף שיידרש בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת

הבקשה או לדרישת מהנדסת העיר בנושאים כגון: הוראות פיתוח - רצועת גינון; חזיתות,

מרפסות, מזגנים ומתקנים, מסתורי כביסה, מצללות, גג מערכות משותף (מבנים ומתקנים

טכניים על גג הבניין), חומרי גמר, שיפוץ מבנים; בנייה בקיר משותף; הנחיות למבואת

הכניסה במבני המגורים; מיקום חדרי אשפה, שטחי שירות ותשתיות בקומת הקרקע.

6.4

## זיקת הנאה

1. זיקת הנאת למעבר רכבים :

תירשם זיקת הנאת למעבר רכבים לצורך כניסה משותפת לחניונים בתת"ק ביו מבנים בבנייה משותפת או מבנים נפרדים החולקים כניסת לחניון או חניון משותף במלואו.

6.5

## חניה

1. במבנה קיים, אין לגרוע ממספר החניות הקיימות.
2. תנאי להיתר הינו הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להיתר הסדרת מקומות חניה מוחץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.
4. חניות עבור יח"ד הקיימות והחדשות יהיו בתחום המגרש.
5. תקן החנייה למגרשים, לרכב פרטי, דו-גלגלי ולאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר.
6. תקן חניית מופחת בסביבת פיתוח מוטה מתע"ן – ע"ב מדיניות מוסדות התכנון לעניין זה, לעת הגשת בקשת מידע להיתר ובהתאם לסטטוס קידום תכנון וביצוע מערכת מתע"ן הרלוונטית.
7. לשימושים מסחריים/בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי, ובכל מקרה לא מעל לתקן החנייה התקף לסביבת מתע"ן. החנייה לשימושים אלו תהווה חנייה ציבורית כמשמעותה בתקנות.
8. לא תותר חנייה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.
9. תותר כניסה ויציאה אחת לחנייה בתחום המגרש.
10. כניסות לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת הנאה ו/או בתחום המיועד לתנועת תולכי רגל ורוכבי אופניים.
11. בבניינים לחיזוק ותוספות :
  - א. במידה ולא ניתן להסדיר את כל מקומות החניה בתת הקרקע, יתרת החניות תהיה בעורף המגרש יותר מתקני חנייה מכניים תת קרקעיים או במפלס הקרקע.
  12. בבניינים להריסה ובניה :
    - א. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החנייה בחניון תת קרקע בתחום המגרש.
    - ב. כניסות לחניונים בתת"ק, תהיינה משותפות, ככל הניתן, לשני בניינים או יותר, לצורך צמצום ההפרעה למרחב הרחוב ומדרכות הולכי הרגל.
    - ג. ברחובות הפעילים, הכניסה לחניון, תהא ככל הניתן, מרחובות צדדיים ואחוריים או ממגרש עורפי (באמצעות זיקת הנאה).
    - ד. במגרש פינתי תהיה הכניסה לחניית מהרחוב הניצב לרחוב הפעיל ותישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.
  13. על אף האמור בסעיפים 1-12 לעיל, רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חנייה, אם השתכנעה שאין דרך להתקין אותם על פי החוק והתקנות. במקרה כזה, תהא הועדה המקומית רשאית להתנות מתן ההיתר

<p>בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חנייה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג – 1983.</p> <p>14. שימוש והתקנת מתקנים מכאניים ומכפילי חנייה יהיה באישור מהנדסת העיר ויותנה ב:</p> <p>א. אישור קונסטרוקטור/ יועץ חשמל ויועץ בטיחות.</p> <p>ב. חוזה עם חברה לתחזוקת המתקן לתקופת שלא תפחת מ-10 שנים.</p> <p>ג. תנאי לתעודת גמר: התקנת והפעלת המתקנים לפי היתר.</p>	
---	--

<p><b>6.6 סביבה ונוף</b></p> <p>1. במרווח הקדמי והאחורי תישמר רצועת קרקע לנטיעות ולחלחול מי נגר.</p> <p>2. ברצועת נטיעות ינטעו עצי צל- לפחות עץ אחד לכל 100 מ"ר מגרש. העצים ינטעו באדמה גננית שעומקה לא יפחת מ- 1.5 מ'.</p>	
---	--

<p><b>6.7 בניה ירוקה</b></p> <p>1. במרווח הקדמי והאחורי תישמר רצועת קרקע לנטיעות ולחלחול מי נגר.</p> <p>2. ברצועת נטיעות ינטעו עצי צל- לפחות עץ אחד לכל 100 מ"ר מגרש. העצים ינטעו באדמה גננית שעומקה לא יפחת מ- 1.5 מ'.</p>	
---	--




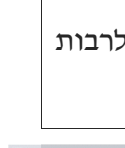
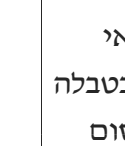

<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p> <p>3. ניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1. (יושלם בהמשך)</p>	
--	--






<p><b>6.9 כתב שיפוי</b></p> <p>1. תנאי לקבלת היתר יהיה מתן כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית בגין תביעות ופיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.</p>	
--	--

<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>1. מתקני תשתיות כדוגמת חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה וכו' יהיו תת קרקעיים במקרים חריגים ובאישור מהנדס העיר תותר התקנה עילית.</p>	
---	--

<p><b>6.11 פסולת בניין</b></p> <p>1. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p> <p>2. תנאי להתחלת עבודות ביצוע יהיה הצגת הסכם עם אתר פינוי פסולת מאושר.</p>	
--	--

<p><b>6.12 סקר עצים</b></p> <p>1. כל היתר בנייה חייב בסקר עצים בוגרים.</p>	
--	--

	<b>חשמל</b>	<b>6.13</b>
	<p>1. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחק בטיחות.</p> <p>2. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	
	<b>מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי</b>	<b>6.14</b>
	<p>1. לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 73 לחוק.</p> <p>2. ועדה מקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה, על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים.</p>	
	<b>עיצוב המבנה ושיפוצו</b>	<b>6.15</b>
	<p>1. תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>2. תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחיידוש גדרות או הסרתן לפי הצורך.</p>	
	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.16</b>
	<p>1. תכנית זו אינה גוברת על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לענייני מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. באזורים בהם חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לא יינתנו היתרים לבנייה לרבות מתקנים, אלא באישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.17</b>
	<p>1. מעטפת הבניין המוגדרת בתכנית זו על ידי קווי הבניין, מספר הקומות, הנסיגות והתכסית המקסימלית מהווה את המסגרת המירבית המותרת וכל סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת, למעט מגרשים מיוחדים כהגדרתם בתכנית זו. במקרים אלה רשאי מוסד התכנון לאפשר תכסית מקסימלית הגדולה בעד 5% מהתכסית המפורטת בטבלה 5 ו/או הפחתה של עד 10% מן המרווחים הצדדיים והאחוריים. ובלבד שבוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. כמו כן, הפחתה של עד 10% מן המרווחים הצדדיים והאחוריים במסלול חיזוק, מיגון ותוספות, לצרכי חיזוק ומיגון בלבד לא תיחשב סטייה ניכרת מתוכנות זו.</p>	

	<b>הוראות נוספות לעניין תכנון תלת מימדי</b>	<b>6.18</b>						
	<p>1. במקרה של מימוש ייעודים מאושרים לדרכים, שלא מומשו עד כה-בשלב היתר להריסה ובניה מחדש, יותר רישום תלת מימדי של הקרקע, באופן שיאפשר הקמת מרתפי החנייה בתת"ק, מתחת לקרקע בייעוד דרך עד לגבול המגרש המקורי, טרם מימוש הפקעת הדרך.</p>							
	<b>שיקול דעת הועדה המקומית למתן היתר</b>	<b>6.19</b>						
	<p>הועדה המקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:</p> <p>1. אילו תוספות בניה ושילוב בינהן מתאימים לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום והסביבה.</p> <p>2. הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה על פי סעיף 6.5 ולגבי תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיף 6.12 ולגבי יכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת.</p>							
	<b>שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר</b>	<b>6.20</b>						
	<p>אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה (משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים ומבחינת יכולת הנשיאה העירונית ו/או הרובעית והתאמת מערכת התשתיות, תנועה, חניה, ביוב, ניקוז, מים, חשמל ומענה לשירותי ציבור (שטחים בנויים ופתוחים) לתוספת בניה כאמור) כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור.</p> <p>ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללת לרבות תכנית כוללת שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו.</p>							
	<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>						
	<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>						
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">מספר שלב</th> <th style="width: 33%;">תאור שלב</th> <th style="width: 33%;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
	<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>						
	<p>1. תכנית זו תמומש בהדרגה.</p> <p>2. מתחמי מימוש - בחלוקה לפי אזורי תכנון, התואמים את חלוקת אזורי התכנון בתכנית המתאר הכוללת. תוספת יח"ד לפי תכנית זו לא תעלה על תוספת היח"ד המקסימלית בתכנית המתאר הכוללת.</p> <p>3. מעקב ובקרה:</p>							



3.א. אחת לשנה תבחן הועדה המקומית את נתוני מימוש התכנית, לרבות מספר בקשות למידע, בקשות להיתר, היתרים מאושרים ונתוני אכלוס (תעודת גמר) לפי פריסתם בעיר.  
3.ב. על פי נתוני מספר יחידות הדיור המצטבר יגזרו התנאים הנדרשים להמשך פיתוח תשתיות בשנים העוקבות.

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

