

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3014

תמל 3014 כפר סבא בן יהודה צפון

מטה

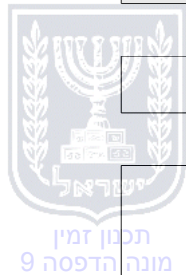
מחוז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005441764/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם בצפון העיר כפר-סבא וכולל ברובו המוחלט קרקעות בייעוד חקלאי. השטח תחום בין רחוב בן יהודה בדרום, רחוב טשרניחובסקי ושכונת אליעזר במערב, שכונת כפר סבא הצעירה במזרח ומושב צופית (חלק ממוא"ז דרום השרון) מצפון. שטח זה מהווה את עתודת הקרקע האחרונה לפיתוח של העיר כפר סבא. שטח התכנית עומד על כ- 1,367 דונם : 912 דונם מיועדים לפיתוח עירוני ו-455 דונם מיועדים לפארק חקלאי לפי תמ"מ 21/3.

במסגרת התכנית מתוכנן רובע עירוני חדש, הכולל כ- 12,000 יח"ד בתמהיל מגוון (מתוכן 30% יח"ד קטנות וקטנות מאוד כולל דיור להשכרה בהתאם לקבוע בחוק הותמ"ל), כ- 300,000 מ"ר לתעסוקה, כ- 24,000 מ"ר למסחר, שטחים למבני ציבור הן לצרכי התכנית והן כמענה כלל עירוני, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק חקלאי, מבנים ואלמנטים נופיים לשימור ומתקני תשתית.

התכנון שואף להטמעת הד.נ.א הכפר-סבאי המקומי על כל רבדיו- ממקצב הדרכים ואופי חתכי הדרך הצרים ומוטי הולכי רגל ותנועות רכות, דרך הבינוי המאופיין בחצרות פנימיות מוגנות המקושרות בשבילים למערך השצ"פים והשב"צים הכללי של הרובע, שילוב מסחר שכונתי במקטעים לאורך הרחובות העירוניים ושימור מבנים ואלמנטים נופיים מהעבר החקלאי של כפר-סבא בשטחים ציבוריים ובשטחי תעסוקה.

התכנית מכוונת לייצר מקבץ של 4 שכונות עצמאיות, המאוגדות תחת רובע אחד, כדי לאפשר שלביות ביצוע פארקים ליניאריים מחלקים את הרובע לשכונות, כאשר לכל שכונה ניתן מענה לבתי ספר וגני ילדים/מעונות יום, שצ"פים ושטחי מסחר שכונתיים. לכל שכונה מאפייני בינוי (גובה, צפיפות נטו) ייחודיים בהתאם לממשקים שלה עם סביבתה.

במערב התכנית מוצע אזור מוטה תעסוקה ויח"ד קטנות, בממשק מיידי עם הפארק החקלאי ובנגישות מקסימלית לציר טשרניחובסקי המחבר אותו הן אל האזור והן אל מוקדי תעסוקה ותחבורה בתוך כפ"ס- בית החולים מאיר, אזור התעסוקה הצומח בצומת רעננה, תחנות המטרו המתוכננות בעיר ותחנת הרכבת הכבדה "רעננה-דרום".

התכנון מבוסס על רשת רחובות הליכתית וצפופה, מוטת תח"צ ותנועות רכות, המתחברת למערך הרחובות הקיים בכפר-סבא. התכנית משלימה דופן עירונית לרחוב בן יהודה שמתוכנן לכלול נתיבי העדפה לתח"צ, ומציעה 2 חיבורים לרחוב טשרניחובסקי.

מערכת השצ"פים בתכנית מבוססת על צירי הניקוז הטבעיים של השטח ומשלימה רצף של שטחים פתוחים מהעיר הותיקה (פארק כפ"ס) ועד לפארק החקלאי המוצע. רצועות השצ"פ מלוות בבינוי נמוך של מבני ציבור- לתרומה אקלימית ונופית לתושבי הרובע והמרקמים הבנויים הסובבים. התכנית עושה שימוש בשטחי ויסות פתוחים המשולבים בשצ"פים לטובת ניקוז, יצירת "איי קור" והעשרת חוויית המשתמש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תמל 3014 כפר סבא בן יהודה צפון

מספר התכנית תמל/ 3014

1.2 שטח התכנית 1,367 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

כפר סבא

קואורדינאטה X

192317

קואורדינאטה Y

677376

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6431	מוסדר	חלק	52, 242	8, 37, 46, 241, 396
6432	מוסדר	חלק	2-3, 7-8, 24, 29-31, 40, 107-109, 111-112	4-5, 13, 36-37, 39
7595	מוסדר	חלק	7, 11, 15, 37, 40-42, 45-64, 66, 68-73, 147, 149, 151-153, 155	38, 148
7598	מוסדר	חלק	44, 57, 59, 61-65, 72-79, 83-87, 89, 96, 98	49, 52, 58, 60, 66, 70, 100, 191

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

דרום השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					דורית שפינט		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע גליונות 1-4	1: 1250			דורית שפינט		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	נספח פרוגרמה			10/10/2025	מירב אנשטיין	19: 03 04/11/2025	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז	1: 2500		03/11/2025	ענבל אברהם	20: 02 04/11/2025	לא
ביוב	רקע	נספח ביוב	1: 2500		03/11/2025	ענבל אברהם	20: 01 04/11/2025	לא
מים	רקע	נספח מים			03/11/2025	ענבל אברהם	19: 59 04/11/2025	לא
מתחם/מבנה לשימור	רקע	נספח שימור			15/10/2025	נעה שק	19: 22 04/11/2025	לא
נוף	רקע	פיתוח נוף			03/11/2025	טלי טוד	19: 18 04/11/2025	לא
נוף	רקע	פרוגרמה נופית			03/11/2025	טלי טוד	19: 05 04/11/2025	לא
נספח סביבה	רקע	נספח סביבתי א+ב			16/10/2025	אהוד בר לבב	19: 23 04/11/2025	לא
סקר עצים	רקע	טבלת סקר עצים			25/05/2025	אורי טורקניץ	19: 20 04/11/2025	לא
סקר עצים	רקע	סקר עצים			02/11/2025	אורי טורקניץ	19: 10 04/11/2025	לא
תנועה	רקע	היררכיית דרכים			16/10/2025	רן זילברשטיין	20: 06 04/11/2025	לא

לא	20: 09 04/11/2025	רן זילברשטיין	16/10/2025			נספח תחבורה ציבורית	רקע	תנועה
לא	20: 16 04/11/2025	רן זילברשטיין	03/11/2025			בה"ת	רקע	תנועה
לא	20: 28 04/11/2025	רן זילברשטיין	03/11/2025			נספח אופניים	רקע	תנועה
לא	18: 13 04/11/2025	דורית שפינט	15/10/2025		1: 2500	נספח בינוי	רקע	בינוי
לא	20: 13 04/11/2025	אלדב נטוביץ	08/01/2023		1: 1250	קומפילציה מאושרת	רקע	קומפילציה
לא	20: 14 04/11/2025	אלדב נטוביץ	23/07/2023		1: 1250	מכתב נלווה לקומפילציה	רקע	קומפילציה
לא	20: 05 04/11/2025	רן זילברשטיין	16/10/2025		1: 2500	חתכים	רקע	תנועה
לא	20: 17 04/11/2025	אלדב נטוביץ	08/01/2023		1: 1250	מצב מאושר	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

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
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים	טירת כרמל	קרן היסוד		04-8580077	gal@gordon-ltd.co.il
מהנדסת מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733	inbaleng@gmail.com
יועצת פרוגרמה וכלכלה	יועץ כלכלי	מירב אנשטיין		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	(2)		04-9532228	meyrav@citylink.co.il
MA יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אהוד בר לבב	516247921	סביבות ייעוץ ותכנון בע"מ	ירושלים	(3)	10	02-5612574	mail@svivot.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים	חיפה	(4)		04-8553655	ran@levyshtark.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך	40915	אדריכלות נוף טוך סרגוסי	קרית טבעון	(5)	1	04-6415717	tt@ts-landscape.co.il
הנדסאי	אגרונום	אורי טורקניץ	23006613	אורי טורקניץ	גבעת	(6)	58		ori.turck@gmail.com



נוף				ישעיהו					
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל (7)	3	04-8580355	eldav@hetz-hazafon.co.il	
אדריכלית	יועץ	נעה שק		אדריכלית נעה שק	חיפה (8)		04-8330757	noa.schek@gmail.com	

(1) כתובת: מסד.

(2) כתובת: המגדל 23.

(3) כתובת: יד חרוצים 10.

(4) כתובת: יפו 145 א.

(5) כתובת: השקדים 1.

(6) כתובת: גבעת ישעיהו.

(7) כתובת: הסדנא 3.

(8) כתובת: בית אל 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
דיוור מכליל ארוך טווח	דיוור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.
דיוורית- להתלבטות אם רוצים לאפשר ומה צריך להיות גודל המינימום של הדירה הראשית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיוור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיוור), שיכולים לשמש משק בית נפרד עם כניסה נוספת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיוורית יהיה בין 25-50 מ"ר 2. גודל הדירה הראשית מעל 100 מ"ר. 3. לכל יחידת דיוור תתאפשר דיוורית אחת. 4. הדיוורית תתבסס על תשתית יחידת הדיוור הראשית כולל ממ"ד וחניה. 5. תותר תוספת דיוורית כהגדרתה בסעיף זה עבור עד 20% ממספר יחידות הדיוור המוצע (לא כולל דיוור מכליל ארוך טווח, בו לא יתאפשרו דיווריות). 6. הדיוורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיוור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום) תשע"ב 2011.
דרך מספר 1	הדרך העירונית הראשית ברובע: משורת תח"צ, כוללת שביל אופניים ייעודי ומוקדי מסחר לאורכה, נגישה לבתי הספר העל יסודיים ומתחברת בקצותיה למרקם הסובב.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר, המיועדת לשימושי מסחר, תעסוקה, שירותי ציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, ומתאפיינת בזיקה ישירה לרחוב, וזאת באמצעות ריבוי ומגוון שימושים, כניסות ישירות מהרחוב, ושקיפות החזיתות.
חצר פנימית	מרחב פתוח במגרש בייעוד סחיר, מגוון ומוצלל באמצעות עצי צל ומצללות, המוקף בחלקו/מכל עבריו בבינוי ומקושר לרחובות ולשצ"פים הגובלים במגרש באמצעות מעברים להולכי רגל.
יחידת דיוור גדולה מאוד	יחידות דיוור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-141 מ"ר שטח עיקרי לרבות המרחב המוגן.
יחידת דיוור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידת דיוור קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים כממ"ד).
מבנה מרקמי	מבנה בן 7-10 קומות.
מגדל	מבנה בן 15-24 קומות.
פארק לינארי	מערך שטחים ציבוריים פתוחים לאורך דרך מספר 1 בעלי אופי מאורך וצר יחסית, המשמשים למגוון פעילויות קהילתיות וציבוריות.

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**

התווית המסגרת הסטטוטורית להקמת רובע מעורב שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה בצפון כפר סבא, כהמשך וברצף לעיר הקיימת ובו כ-12,000 יח"ד בתמהיל מגוון, לרבות יח"ד להשכרה ארוכת טווח ודיור בר השגה, תוך קביעת מערכת דרכים, תשתיות והקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעסוקה ומסחר, לשרות תושבי השכונה ותושבי העיר כולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח חקלאי, שטח לתחנת תדלוק, שב"צ, שצ"פ, שטח לספורט, שפ"פ ודרכים ליעודים: מגורים ד', מגורים ג', מגורים מיוחד, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, חקלאי פתוח, מתקנים הנדסיים ודרכים.
2. קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בניה בשטח התוכנית.
4. התווית מערכת רחובות וחיבורה לשלד היישובי הקיים.
5. התווית מערכת ניהול מי נגר בשכונה.
6. התווית מערכות תשתיות רטובות.
7. קביעת מספר הקומות, גובה בניה ותכסית.
8. קביעת קווי בניין ומגבלות בניה.
9. קביעת זיקות הנאה.
10. קביעת הנחיות לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת תנאים בהליך הרישוי והביצוע.
12. קביעת הוראות לנושא השכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	112 - 100
מגורים ד'	135 - 125, 123 - 115
דיור מיוחד	141 - 136
תעסוקה	407 - 400
מבנים ומוסדות ציבור	219 - 200
חקלאי פתוח	600
שטח ציבורי פתוח	321 - 300
דרך מוצעת	9 - 3, 26 - 20, 2, 19 - 10, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק בריכת אגירה	חקלאי פתוח	600
בלוק בריכת אגירה	שטח ציבורי פתוח	308, 300
זכות מעבר למעבר רגלי	דיור מיוחד	140, 138, 137
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	9 - 4, 26, 20, 2, 19, 18, 14, 11, 1
זכות מעבר למעבר רגלי	חקלאי פתוח	600
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	219, 215, 209, 207, 201
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	112 - 110, 108, 106, 103, 101
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	135 - 129, 126, 125, 123 - 117, 115
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	319, 317, 316, 310, 309, 302, 300
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	405 - 401
חזית מסחרית	דיור מיוחד	141 - 136
חזית מסחרית	דרך מוצעת	8 - 6
חזית מסחרית	תעסוקה	407 - 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד		35,445.09	2.59
דרך מוצעת		178,026	13.01
חקלאי פתוח		455,089.9	33.27
מבנים ומוסדות ציבור		227,873.42	16.66
מגורים ג'		101,607.05	7.43
מגורים ד'		155,450.23	11.36
שטח ציבורי פתוח		133,526.56	9.76
תעסוקה		80,896.71	5.91
סה"כ		1,367,914.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה- בתאי שטח המסומנים בתשריט. 3. שימושים של חזית מסחרית כהגדרתם בתכנית זו, במקומות המסומנים בתשריט. 4. בתאי שטח X - שטחים בנויים לצרכי ציבור לרבות חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, משרדי עירייה. 5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. שטחי ציבור משולבים במבני מגורים : א. שטחים בנויים לצרכי ציבור ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן. לעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי, במידה ויוכח שלא ניתן לתכנן שטחים מיטביים בקומת הקרקע בלבד, תותר קביעת שטחים לצרכי ציבור גם בקומה מעל קומת הקרקע, ובלבד שהשטח הציבורי יהיה המשכי ורציף. ב. הכניסות לשטחים הבנויים לצרכי ציבור יהיו ככל הניתן נפרדות מכניסות לשטחים אחרים בבניין ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. ג. השטחים הציבוריים יכללו חצרות לגני ילדים ולמעונות בהתאם לתקנים של משרד החינוך. ד. במגרשים בהם ימוקמו גני ילדים או מעונות יום תותר הקמתו של קירוי קל לצורך הצללה מעל חצר גן הילדים או מעון היום, בהתאם להנחיות משרד החינוך, גם מעבר לקווי הבניין, ועד גבול המגרש. לא יופנו חצרות לחזית המגרש הראשית. ה. המערכות הטכניות והתשתיות המשרתות את השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה. ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו. ז. לא ימוקמו שימושים מטרדיים בסמוך לשטחים ציבוריים או כל אלמנט שיכול להטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה. ח. תובטח האפשרות לפתוח חלונות, פתחים או לקיים איורור טבעי, בחזית אחת לפחות של השטחים הציבוריים.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה- בתאי שטח המסומנים בתשריט. 3. שימושים של חזית מסחרית כהגדרתם בתכנית זו, במקומות המסומנים בתשריט. 4. בתאי שטח X - שטחים בנויים לצרכי ציבור לרבות חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, משרדי עירייה.

5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.

4.2.2 הוראות

א

בינוי

1. שטחי ציבור משולבים במבני מגורים :

א. שטחים בנויים לצרכי ציבור ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן. לעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי, במידה ויוכח שלא ניתן לתכנן שטחים מיטביים בקומת הקרקע בלבד, תותר קביעת שטחים לצרכי ציבור גם בקומה מעל קומת הקרקע, ובלבד שהשטח הציבורי יהיה המשכי ורציף.

ב. הכניסות לשטחים הבנויים לצרכי ציבור יהיו ככל הניתן נפרדות מכניסות לשטחים אחרים בבניין ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.

ג. השטחים הציבוריים יכללו חצרות לגני ילדים ולמעונות בהתאם לתקנים של משרד החינוך.

ד. במגרשים בהם ימוקמו גני ילדים או מעונות יום תותר הקמתו של קירוי קל לצורך הצללה מעל חצר גן הילדים או מעון היום, בהתאם להנחיות משרד החינוך, גם מעבר לקווי הבניין, ועד גבול המגרש. לא יופנו חצרות לחזית המגרש הראשית.

ה. המערכות הטכניות והתשתיות המשרתות את השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.

ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו.

ז. לא ימוקמו שימושים מטרדיים בסמוך לשטחים ציבוריים או כל אלמנט שיכול להטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.

ח. תובטח האפשרות לפתוח חלונות, פתחים או לקיים איורור טבעי, בחזית אחת לפחות של השטחים הציבוריים.

4.3 דיור מיוחד

4.3.1 שימושים

1. דיור מכליל ארוך טווח וכל השימושים הנלווים המשרתים את שימוש זה והנדרשים לתפקודו.
2. חזית מסחרית
3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.

4.3.2 הוראות

4.4 תעסוקה

4.4.1 שימושים

1. שימושי תעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך קבע שאינם מהווים מטרד או סיכון לשימושים סמוכים.
2. שימושים של חזית מסחרית כהגדרתם בתכנית זו, במקומות המסומנים בתשריט.
3. מרפאות

4.4.2 הוראות

א

בינוי

1. המרווח הקידמי בין קו בניין לקו מגרש יתוכנן כמרחב המשכי ורציף למדרכה ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. לא תותר הצמדת שטחים אלו למסחר.

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

4.5.1

שימושים

א. שימושים ראשיים: מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת ורווחה.

ב. שימוש משניים:

1. מסחר נלווה
2. מתקנים הנדסיים (לדייק בהתאם לצורך באילו תאי שטח יותר שימוש זה)
3. תשתיות תת קרקעיות

ג. שימוש ראשי בתא שטח 203: שירותי הצלה וחירום

ד. (במידת הצורך יוגדרו בהמשך תאי שטח נוספים עם שימושים ראשיים ספציפיים)

4.5.2

הוראות

א

בינוי

בינוי ו/או פיתוח

1. המבנים יתוכננו ככל הניתן כמבני שער, כך שתובטח חזית בנויה כלפי הרחוב והחצר תמוקם ככל הניתן בעורף תא השטח.
2. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. יושם דגש בפיתוח השטח במגרשים על נטיעת עצי צל, גינון בצמחיה מקומית, אפשרות לחקלאות עירונית, תכנון מקומות לשהייה וכיתות חוץ.
3. חצרות המבנים ושטחי הפיתוח יתוכננו מתוך זיקה למערך השטחים הפתוחים בסביבה, תוך מתן מענה לנגישות וחיבור לשצי"פים ולפארקים הסובבים.
5. הכניסות להולכי רגל למגרש תהיינה נפרדות מהכניסות לרכב.
8. גגות המבנים יפותחו כחזית חמישית לתועלת הציבור אשר יכולה לכלול גג ירוק, שטח חצר של בית ספר, מגרש ספורט או שטח לפעילות ציבורית אחרת. אין בכך כדי לגרוע מהאפשרות למקם על הגגות מתקנים טכניים לרבות קלוטים פוטו-וולטאיים.
10. מסחר נלווה יותר בהיקף שלא יעלה על 10% משטחי הבניה המותרים במגרש.
11. מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב או ימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.
12. מבנים ואלמנטים לשימור ישולבו בפיתוח ו/או בבינוי במגרש.

4.6

חקלאי פתוח

4.6.1

שימושים

1. בריכות שחיה
2. מגרשי ספורט
3. מבני שירות לטובת משרד, מלתחות, קיוסק.
4. מתקני משחק וספורט.
5. מצללות.
6. גינות קהילתיות.
7. חניה על הקרקע.
8. תחנות טרנספורמציה ומעבר תשתיות תת קרקעיות, אמצעים לניהול נגר וכיוצ"ב.



9. חניוני קמפינג. 10. דרכים. 11. מתקני תשתית. 12. תחנת תדלוק	
הוראות	4.6.2
הוראות כלליות השטח החקלאי מחולק לשלושה אזורים בעלי שימושים שונים, בכל השימושים יש לשים דגש על יצירת מערכת שבילים לתנועה רכה התחבר את הפארק אל הבינוי המוצע. 1. שטח חקלאי א. בשטח זה תישמר ככל הניתן פעילות חקלאית הקיימת. ב. ניתן לתכנן דרכים, חניונים, מתקני תשתית וכל מה שנדרש לתמיכה בפארק המוצע. 2. שטח לספורט ונופש / שצ"פ עירוני א. בשטח זה יתוכננו מבני ספורט וכושר בריכת שחייה, מגרשי ספורט שונים. ב. ניתן לתכנן מבנים התומכים את שימושים אלו. 3. שצ"פ סף הבית א. יתוכנן כמרחבים וגינות עם שבילים, מקומות ישיבה, צמחייה והצללה.	א
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים 1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהן לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שטחים ומתקנים לניהול מי נגר. 3. מתקנים הנדסיים ותשתיות עיליות ותת"ק (לדיוק בהמשך). 4. בפארק הלינארי כמוגדר בטבלה 1.9 יותר שימוש נלווה למסחר ומבני שירות (דוגמת שירותים ציבוריים ומחסנים).	4.7.1
הוראות	4.7.2
פיתוח ונוף 1. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מוצל ע"י עצים ו/או אלמנטי הצללה. 2. יש להימנע ככל הניתן מתכנון קירות תומכים בין שצ"פים לדרכים. 3. מסחר נלווה ומבני שירות בפארק הלינארי יותרו בהיקף של.... (יושלם בהמשך) 4. מבנים ואלמנטים לשימור ישולבו בפיתוח השצ"פ.	א
דרך מוצעת	4.8
שימושים 1. דרך, למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית.	4.8.1
הוראות	4.8.2
פיתוח ונוף 1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 2. לצד רצועת ההליכה תתוכנן רצועת עזר המשכית לאורך המדרכה המיועדת לנטיעת עצים, תאורה, וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב. רוחב רצועת העזר לא יפתח מ 1.2 מ'. לא תותר הנחת	א

תשתיות בתחומה, להוציא תשתיות חוצות.	
-------------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****בינוי ו/או פיתוח**

א.היצמדות לקו בניין:

1. הבינוי במגרשים הכוללים שימוש למגורים ייצמד לקו הבנין ב-60% לפחות מאורכו.

ב.חזית מסחרית:

1.בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית", חובה להקימה.

2.השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, באותו המפלס של המדרכה הצמודה לחזית המסחרית וללא מכשול / גידור בינם ובין המדרכה.

3.החזית המסחרית תהיה לאורך 60% לפחות מקו הבנין כלפיו היא פונה.

4.מבואות הגישה לשימושים האחרים במגרש ישולבו בחזית באופן שיהוו חלק אינטגרלי ממנה.

5.גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ- 5 מ'.

ג.העמדה ויחס בין מבנים במגרשים הכוללים שימוש למגורים:

1.תכסית מינימלית במגרש תהיה 45%.

2.המרחק המינימלי בין מבנים נפרדים באותו תא שטח לא יפחת מ 4 מ' בנקודות הבולטות ביותר (לרבות מרפסות) בכל בניין לכל גובהו.

3.המרחק בין מגדלים באותו תא שטח לא יפחת מ-20 מ' בנקודות הבולטות ביותר (לרבות מרפסות) בכל בניין לכל גובהו.

4.המרווח הקידמי של הבניינים יתוכנן ככל הניתן כמרחב המשכי ורציף למדרכה ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. לא תותר הצמדת שטחים אלו לדירות.

ד. זכות מעבר:

1. בשטחים המסומנים בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" יתאפשר מעבר חופשי של הציבור בכל עת ותורשם הערה על כך בספרי המקרקעין. יובטח מעבר איכותי ונגיש לתנועות רכות.

המעבר ירוצף וילווה בהצללה ע"י עצים. לא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכיוב'.

2. רוחבה המזערי של רצועת המעבר לא יקטן מ-5 מ' והיא תהיה מוצלת.

3. המיקום הסופי של זכות מעבר ייקבע בבקשה להיתר בנייה באישור הוועדה המקומית.

ה. חצרות פנימיות (כהגדרתן בסעיף 1.9) ישולבו בכל המגרשים הכוללים שימוש למגורים

ו. לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע

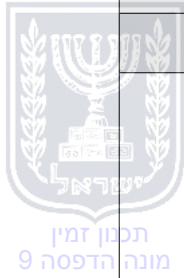
ז. תותר הקמת דיוריות- (להחלטה בהמשך)

ח. שטחים לרווחת הדיירים במגרשים הכוללים שימוש למגורים:

בכל בנין ישולבו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כמפורט בטבלה 5, כגון אחסון עגלות ואופניים/ מועדון דיירים וכיו"ב.

ט. מחסנים במגרשים הכוללים שימוש למגורים:

1. יותרו מחסנים דירתיים בכל הקומות, לרבות במרתף, ובלבד שמחסנים דירתיים בקומות מעל





לקומות הקרקע יתוכננו במקבץ ובגישה מהמבואה הקומתית בלבד. 2. מחסנים לשימושי המסחר והשטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בתת-הקרקע, או בקומות מעל הקרקע, ובלבד שלא יפנו לחזית הרחוב. י. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יתוכנן ככל הניתן כמרחב המשכי ורציף למדרכה ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. יא. חזית חמישית: גגות הבניין יתוכננו כחזית חמישית ולא יחשבו במניין שטחי המרפסות.	
חניה 6.1.2 1. תקן החניה המרבי יהיה כמפורט בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם. 2. תקן החניה המזערי לאמצעים לתנועות רכות יהיה כמפורט בטבלת מקומות החניה בנספח התנועה או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הגבוה מביניהם. 3. החניה לרכב ממונע במגרש תתוכנן בתת הקרקע. 4. תכנון מרתפי החניה יתאפשר בקו בנין 0. 4. מענה לחניה לרכב לא ממונע יינתן בקומת הקרקע בתחום תכנית המבנים ו/או בתת הקרקע. 5. חניות לשימושי המגורים יופרדו מחניות המיועדות לשימושים מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור. 6. גישות לרכב יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות הגובלים במגרש. 7. לא יותרו גישות לרכב מרחובות בן יהודה, טשרניחובסקי, דרך מס' 1, דרך מס' X... 8. יותר איחוד כניסות לחניונים בין תאי שטח סמוכים, לצמצום ההפרעה לתנועת הולכי הרגל ברחובות. 9. כבשי הגישה לחניונים התת קרקעיים יתוכננו כמשולבים בבינוי. כבש הגישה יתחיל ככל הניתן מקו הבנין. 10. יותרו פירי אוורור של חניון תת קרקעי מעל מפלס הפיתוח. הפירים ישולבו בפיתוח הנופי כחלק מהעיצוב הכללי ובצמידות דופן לאדניות, קירות וגדרות. לא יותרו פירי אוורור בין קו הבניין לקו המגרש.	
איכות הסביבה 6.1.3 1. מניעת אבק במהלך עבודות הביצוע: א. היתרי בניה והיתרי חפירה ודיפון במרחב העירוני יכללו הוראות מפורטות למניעת אבק. ב. מערומי אדמה, עפר ופסולת בניין, ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילות אדם רציפה.	
תשתיות 6.1.4 1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע. במגרשים פרטיים יועברו קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת, גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. חשמל: 1. חדרי שנאים: א. יהיו ככל הניתן בתת-הקרקע. ב. הקמתם של חדרי שנאים תותר ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: "מגורים ד",	



"מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים ותעסוקה", "שצ"פ".
ד. בתכנון חדרי שנאים ביעוד שצ"פ יעשה מאמץ למקמם באופן שמצמצם את פגיעתם בתפקוד השצ"פ ככל הניתן ויעשה ניסיון להטמיעם בפיתוח הנופי ככל הניתן.

2. קווים ומתקני חשמל:

- א. כל קווי ההזנה של חשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) במרחב העירוני יהיו תת-קרקעיים.
- ב. בשלב פיתוח המרחב העירוני תותר הקמתם של קווי חשמל עיליים זמניים.

3. גז:

- א. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

1. בשטחים ציבוריים פתוחים.

2. בתחום דרכים.

3. בתחום הייעודים הבאים: "מגורים ג'", "מגורים ד'", "דיור מיוחד", תעסוקה, ו"מבנים ומוסדות ציבור". הותרה הקמתו של מתקן נלווה לחלוקת גז טבעי בתחום הייעודים המפורטים בסעיף זה, יוקם המתקן בין קו הבניין לבין גבול המגרש ובאופן שלא יפריע למרחב הציבורי.
- ב. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות ותועבר לוועדה המקומית.

- ג. לאחר שתוקם רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי להיתר בניה או לביצוע עבודות בתחום מגבלות הבנייה בעטיה הוא תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה.

פיתוח ונוף

6.1.5

א. חצר פנימית:

1. החצר הפנימית תשמש כמרחב קהילתי לדיירי המתחם, ותהיה פתוחה בכל עת.
2. תובטח רציפות וחיבור במפלסי הפיתוח בין החצר הפנימית לשצ"פים ולרחובות המשיקים למגרש.
3. ישולבו צמחיה, עצי צל, ריהוט רחוב, פרגולות/הצללות ויותר אלמנטי מים וכיוצ"ב.
4. יובטח מצע שתילה נאות לצמיחת עצים בוגרים, מדשאות ושיחים.

- ב. כל מתקני וקווי התשתית המשרתים את הבניין ואינם משולבים בגרעין הבינוי, ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה באופן המסתיר אותם ככל הניתן משטחים ציבוריים.

ו. נטיעות במגרשים סחירים שאינם כוללים חזית פעילה או בינוי עילי בקו בניין 0:

מכל תא שטח יוקצו 15% לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:

1. רוחב הרצועה יהיה מחצית מקו הבנין הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם קו הבנין הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד. (לדיוק בהמשך)
2. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 9 מ"ק לעץ.

ז. נטיעות מעל מרתפי חנייה:

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לגינון ונטיעת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות.

ח. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה למיני צומח מקומיים, עמידים וחסכוניים במים,

הדורשים שיטות השקיה חסכוניות.	
6.1.6 שמירה על עצים בוגרים	
1. עצים המיועדים לשימור והעתקה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות פיתוח. 2. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו הבניין וקומות המרתף באופן שיבטיח את המשך קיום העץ. 3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כ"עץ לשימור" לסיווג אחר ("העתקה" או "כריתה"), לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשת תכנית חדשה. לא יותר שינוי סיווגם כאמור של יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו ל"שימור" בנספח "שמירה על עצים בוגרים" של התכנית כפי שאושרה. 4. בפיתוח שטחים ציבוריים יעשה מאמץ לשמר עצים בוגרים אשר סומנו לכריתה.	



6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע	
6.2.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	
1. שימושי התארגנות יוגבלו לתקופת ההקמה בלבד. 2. שימושי התארגנות העלולים לגרום למפגעי אבק ורעש כגון: עירוס עפר, מתקני גריסה וכד', ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-80 מ' מבניינים שקיבלו אישור אכלוס. ניתן יהיה לאשר הקמתם של מתקנים כאמור במרחק קטן יותר אם נקבע כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. הצבת מגרסה לחומרי הריסה ובניה תחייב אישור הגורם הסביבתי המוסמך.	
6.2.2 תנאים בהליך הרישוי	
א. אישור ועדה מקומית לתשריט לצורכי רישום בכל שטח התוכנית. ב. הכנת תוכנית פיתוח תשתיות לכל תחום התוכנית, בקנ"מ 1:500 ואישורה ע"י הועדה המקומית. התוכנית תתייחס לנושאים הבאים: - תאי השטח ביעודים ציבוריים לרבות: מערכת הדרכים, התשתיות והשטחים הציבוריים הפתוחים. - תכנון רצועות הדרכים, חתכיהן ומפלסיהן, תכנון מפלסי המגרשים הציבוריים והסחירים, מערכות התשתית, והסדרי תנועה. - פתרונות לניקוז וניהול נגר. - פרישת מוקדי הפעילות ביעוד חקלאי פתוח ושצ"פים. - שלבי ביצוע בתאום עם הרשות המקומית לעניין פיתוח שטחי ציבור ותשתיות. - דרכי ביצוע עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע התוכנית. - איתור, סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור ושילובם בתוכנית הפיתוח. - פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות ופרטיהן, מערכות השקיה, חומרי בניה וכיוצ"ב.	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9