

הוראות התכנית

תכנית מס' 405-0209585

כס/1/447 - התחדשות עירונית - מתחם תקומה

מרכז

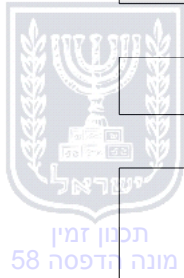
מחוז

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

תכנית להתחדשות עירונית של שכונת מגורים מעורבת ובה כ-600 יחידות דיור, מתוכן 294 יחידות דיור משנות ה-50 במבנים בני 2-4 קומות המיועדות להתחדשות. בסמוך לשכונה קיים בית קברות ותיק שלצידו שטח רחב היקף (כ-10 דונם) המיועד לבנייני ציבור אשר אינו מפותח. התכנית מציעה מהלך של בינוי-פינוי-בינוי במסגרתו יבנו 488 יח"ד בשטחים הפנויים מדרום שישנו את יעודם למגורים. בסך הכל יבנו 1,068 יחידות דיור חדשות וכן מסחר לעבר רח' ויצמן. במסגרת התכנית ישמרו מלוא שטחי הציבור במצב הנכנס ויחולקו בצורה יעילה ומייטבית בלב השכונה המתחדשת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

כס/1/447 - התחדשות עירונית - מתחם תקומה

405-0209585

מספר התכנית

88.878 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית
עתידיית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	192721
קואורדינאטה Y	675447

1.5.2 תיאור מקום

מתחם שבין הרחובות: ויצמן מצפון, בית העלמין מדרום, הראשונים ממזרח ונורדאו ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

תקומה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6435	מוסדר	חלק	93-96, 98-115, 118, 121-124, 145-146, 148-151, 210-219, 272-280, 282-283	27, 147, 220, 262, 269, 281

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1 ממשיכות לחול.	1636		18/06/1970
כס/1/1/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/א ממשיכות לחול.	1668		29/10/1970
כס/1/1/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/ג ממשיכות לחול.	2199		26/02/1976
כס/1/1/גג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/גג ממשיכות לחול.	3347		17/06/1986
כס/1/1/גג/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/גג/א ממשיכות לחול.	4127	3548	08/07/1993
כס/1/1/גז	החלפה		4471	1071	26/12/1996
כס/1/1/גל	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/גל ממשיכות לחול.	4648	3808	01/06/1998
כס/1/1/גל/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/גל/א ממשיכות לחול.	5054	1464	14/02/2002
כס/1/1/מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/מ ממשיכות לחול.	3755	2362	29/03/1990
כס/1/1/מ/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/מ/ג ממשיכות לחול.	4993	2948	12/06/2001
כס/1/1/פיס	החלפה		5495	1901	16/02/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כס/1/1/שבצ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/שבצ ממשיכות לחול.	5619	1263	24/01/2007
כס/1/1/שבצ/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/1/1/שבצ/1 ממשיכות לחול.	5009	3526	09/08/2001
כס/447	החלפה		5150	1289	23/01/2003
כס/מק/1/1/ג/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1/1/ג/ג ממשיכות לחול.	4451		24/10/1996
כס/מק/1/1/דג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/1/1/דג ממשיכות לחול.	4477		12/01/1997
כס/מק/ב/4/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/מק/ב/4/ה ממשיכות לחול.	5169	1901	24/03/2003
כס/279	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/279 על שינוייה ממשיכות לחול.	2203		11/03/1976
כס/במ/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס/במ/4 ממשיכות לחול.	4349	404	16/11/1995

הערה לטבלה:

1. בנוסף ישונו 2 תרש"צים - 3/23/4, 3/23/7
2. התכניות הבאות לא יחולו על יעוד מגורים ד': כס/1/1/גג על תיקוניה, כס/1/1/מ על תיקוניה

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				קיקה ברא"ז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		קיקה ברא"ז		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		21/12/2016	קיקה ברא"ז	21/12/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 1250		28/03/2017	קיקה ברא"ז	29/03/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 1000		19/03/2017	גור פוקס	28/03/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 500		30/03/2016	גור פוקס	31/03/2016	נספח כבישים וניקוז	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 500		26/03/2017	ליאור וולף	28/03/2017	נספח פיתוח נופי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		85	03/01/2016	רון לשם	20/04/2017	הצללה, רוחות ואקוסטיקה	לא
הריסות ופינויים	מנחה		4	20/12/2016	רון לשם	21/12/2016	נספח פסולת הריסה, בנייה ועודפי עפר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		21/12/2016	צביקה שמשוביץ	21/12/2016	תשריט עצים בוגרים	לא
ביוב	מנחה		6	21/12/2016	צפריר וינשטיין	21/12/2016	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		21/12/2016	צפריר וינשטיין	21/12/2016	תשריט ביוב	לא
מים	מנחה		5	21/12/2016	צפריר וינשטיין	21/12/2016	נספח מים	לא
מים	מנחה	1: 1250		21/12/2016	צפריר וינשטיין	21/12/2016	תשריט מים	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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649176	09-7646425	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649176	09-7646425	
פרטי			ענב יזום - תקומה	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	office@ainav.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	03-9411011	03-9411011	03-9411011@myfax.co.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649176	09-7646425	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikabraz.co.il
מודד מוסמך	מודד	עבד אלמונעם אלגיוסי	926	עבד אלמונעם אלגיוסי	ג'לג'וליה	ג'לג'וליה		09-7393455		s_handasa@hotmail.com
אדריכל נוף	אדריכל	ליאור וולף	106777	דן צור-ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur-wolf.com
מהנדס	יועץ תשתיות	צפריר וינשטיין	2249	צפריר וינשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון	6	03-6241215	03-6241216	zw@zwwv.com
יועץ	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	gur@dgsh.co.il
מומחה לתכנון ושימור עצים	סוקר עצים	צביקה שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250		zvish212@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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 עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים שנבנו בשנות ה-50 וקביעת זכויות לבניה חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע, תוך שמירה על מאזן השטחים הציבוריים במצב המאושר, ליעודים הבאים:

א. 6 תאי שטח למגורים הכוללים 14 מבנים בני 10-30 קומות ובהם 1,068 יח"ד.

ב. שטחים למוסדות ציבור.

ג. שטחים ציבוריים פתוחים.

ד. ביטול והרחבת דרכים.

2. קביעת הוראות בניה למגרשים לבניה חדשה, גדלם וצורתם כמפורט בתשריט, בהוראות ובטבלת הזכויות.

3. קביעת מבנים לפינוי והריסה.

4. קביעת עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.

5. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת ממנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		88.878
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	680
+8,320	9,000	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	603
+774	1,377	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	60,192
+100,400	160,592	כולל 15,400 מ"ר עיקרי למרפסות ו-1432 מ"ר עיקרי תת-קרקעי לשימושים משותפים.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	200
+1,500	1,700	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	40 - 46
דרך מוצעת	50 - 54
מבנים ומוסדות ציבור	22, 23
מגורים ג'	60 - 75
מגורים ד'	11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14, 15
שטחים פתוחים	30 - 34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	41
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	52 - 54
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	22, 23
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	11B, 13A, 13B
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	30, 33
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	51
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21
חזית מסחרית	מגורים ד'	11A, 12A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21
מבנה להריסה	דרך מוצעת	54 - 50
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	22
מבנה להריסה	מגורים ד'	11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 15
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	30
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	46 ,43 - 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	54 - 50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	23 ,22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	75 ,74 ,72 ,68 ,64 ,61 ,60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14, 15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	33 - 30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,350	20.65
מגורים	20,713	23.31
מגורים ג'	26,297	29.59
מסחר	416	0.47
שב"צ	13,544	15.24
שצ"פ	9,557	10.75
סה"כ	88,877	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15,063.43	16.95
דרך מוצעת	5,246.01	5.90
מבנים ומוסדות ציבור	6,124.51	6.89
מגורים ג'	26,297.81	29.58
מגורים ד'	21,106.57	23.74
שטחים פתוחים	11,921.39	13.41
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,133.57	3.53
סה"כ	88,893.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים ושטחי השירות הנלווים להם, שטחים משותפים כגון: חדר כושר ומועדון דיירים. בתאי שטח 11A ו-12A תותר קומת קרקע מסחרית בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ו. 20% מיחידות הדיוור החדשות הנוספות על מספר היחידות שהיו בתחום התכנית לפני אישורה יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות).
4.1.2	הוראות א מרתפים 1. יותרו מספר מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן החניה ובכפוף לשטחים המפורטים בטבלת הזכויות. 2. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. למרות האמור לעיל תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה באמור בסעיף 6.3 - פיתוח סביבתי. 3. במרתפים יותר שימוש לחניה וכן לשטחי שירות כגון מתקנים טכניים, חדרי טרפו ומחסנים בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ליחיד עבור מחסן. 4. יותרו שימושים עיקריים לדיירי המבנה בקומות המרתפים, כגון: חדרי כושר ומועדון דיירים בכפוף לתנאים הבאים: א. לא יפגע מס' מקומות החניה התת קרקעיים הנדרש בתכנית. ב. היקף השטחים העיקריים במרתף לא יעלה על המפורט בטבלת הזכויות כשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. ג. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו. ד. שטחים אלו יהיו משותפים וירשמו כשטח משותף. 5. ניתן לבנות מרתף חניה משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר כלי רכב. 6. תקרת המרתף לא תבלוט מעל מפלס הרחובות והשטחים הציבוריים הגובלים בלמעלה מ-60 ס"מ. הוראות פיתוח 1. פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים יהיה ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים בין אם הם מדרכה או שטח ציבורי פתוח. 2. תישמר רצועה ברוחב של לפחות 1 מטר ובעומק המאפשר גינון ונטיעות עצים בחזיתות שטחי המגורים הפונים לרחובות ההיקפיים. שטחים אלו לא ישוייכו לדירות הגן אך תותר הקמת מרתף תחתם. 3. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית הפיתוח על ידי מהנדס העיר. לרבות הגדרת הטיפול בגגות המרתף כך שתתאפשר הפיכתם לשטח מגונן. 4. פיתוח השטחים הציבוריים, כולו או חלקו, יבוצע בהתאם להחלטת הרשות המקומית. ג עיצוב אדריכלי 1. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור מהנדס העיר. 2. כל הצנרת תהיה סמויה. 3. דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה וכד', ישולבו ויוסותרו ככל

4.1	מגורים ד'
	הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.
ד	קווי בנין - קווי הבניין המרביים למרתפים יהיו עד גבול המגרש, קו בנין 0. - תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2.5 מ' מעבר לקו בנין קדמי ובלבד שלא יבלטו מגבול המגרש. - המרחק המינימלי בין הבניינים החדשים בתחום התכנית יהיה 12 מ'. - המרחק המינימלי בין המגדלים בתאי שטח 11B, 13B, 14 ו-15 יהיה מ-15 מ'.
ה	הוראות בינוי - דירות גן - בתאי שטח 12B, 13A יותר ניצול קומת הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה, מחסנים ושטחי שרות אחרים והכל במסגרת שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלת הזכויות. בשאר תאי השטח לא יותרו דירות גן. בדירות הגן יותר שימוש בשטחים עיקריים תת-קרקעיים למגורים. לא תותר הפניית דירות הגן לחזית הרחוב. הוראות הבניה לדירות הגן יהיו בהתאם להוראות הבניה בתכנית כס/מק/1/1דג. - דירות הגג נכללות במניין הקומות והשטחים המפורטים בטבלת הזכויות. - גובה מקסימלי ברוטו של קומות במבנים חדשים בתחום התכנית: קומת קרקע/לובי - 6 מ', קומת מגורים - 3.5 מ', קומת מסחר (כולל גלריה) - 6 מ'.
ו	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית - בתאי שטח 11A ו-12A הגובלים ברח' ויצמן תותר חזית מסחרית במסגרת שטחי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. - בקומת המסחר יותרו בין השאר השימושים הבאים: חנויות, מסעדות, משרדים, מרפאות, בנקים, אולמות תצוגה, מכוני כושר וכד'. סיווג העסקים יאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר הבניה. - גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ' ותותר בה קומת גלריה במסגרת שטחי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. - לאורך החזית מסחרית ברח' ויצמן תבנה קולונדה בקו בנין 0. הקולונדה תהיה פתוחה למעבר הציבור ותרשם בה זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. - בתאי שטח 11A ו-12A יותרו שטחי שירות במרתפים עבור שימושים מסחריים בהתאם למצויין בטבלת הזכויות. - הכניסה והחניה לשימוש המסחרי תהיה נפרדת מזו של המגורים. - כל החניה התפעולית וחצרות המשק בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. - יתוכנו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור עסקי המזון במידה ויהיו. - שפכים - הצנרת הסניטרית של יחידות המגורים שמעל תקרת המסחר תתוכן באופן שתאפשר טיפול ותחזוקה שוטפת ולא תהווה מטרד למסחר שמתחתיה. - לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים. - מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם.



4.1

מגורים ד'

למערכת הביוב העירונית.

10. זיהום אויר

א. מטבחים ומסעדות מבשלים, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן יצוידו במערכת מינדפים מתאימה שתכלול בנוסף: מסננים עוצרי שומנים, חלקיקים, מסנן פחם פעיל. נקודת הפליטה תהיה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג הבנין ובמיקום שיבטיח כי אוויר המטבחים לא יפלט לדירות המגורים, או פתרון טכנולוגי שווה ערך.

ב. מפלט הגנרטור יחובר לארובה בגובה של לפחות 2 מ' מעל גג המבנה, על מנת להבטיח כי אוויר מזוהם לא יפלט לדירות המגורים, או פתרון טכנולוגי שווה ערך.

11. רעש

תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד אקוסטיקאי מוסמך, כי הפעילות הצפויה בשטחי המסחר לא צפויה לגרום למטרדי רעש למגורים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ב 1992) לאישור היחידה הסביבתית בעירייה.

12. פסולת

א. חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר נגישות למשאיות על משטח אטום עם שיפועים המאפשרים שטיפה וניקוז של תשטיפים ולא יגרמו למטרדים למגורים הסמוכים.

ב. כל פסולת ברת מיחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדומה) תופרד ותפונה למיחזור, בהתאם למערך הקיים בעיריית כפר סבא.

עסקים עתירי פסולת ברת מיחזור (כדוגמאת מכולים) יחוייבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה.

13. חומ"ס

לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומ"ס ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.

4.2

מגורים ג'

שימושים

4.2.1

בהתאם למאושר בתכניות כס/279/א', כס/279/ב', כס/במ/4, כס/מק/ב/4/ה

הוראות

4.2.2

זכויות בניה מאושרות

א

1. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבניה של מבנים הקיימים בהיתר במועד אישורה.

2. תישמר ותובטח כניסת רכב לחנייה קיימת עבור החניות הפרטיות שבניצב לכביש ברחוב יציאת אירופה בחלקה 211.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים

4.3.1

א. מוסדות חינוך על מתקניהם.

ב. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

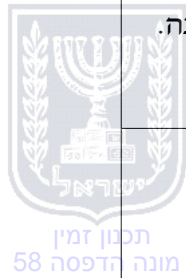
ג. מוסדות בריאות וספורט.

ד. מוסדות דת.

ה. מוסדות רווחה.

ו. מסחר - בכפוף לסעיף 4.3.2.ג.

ז. חניה תת-קרקעית לציבור.



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי גבהי הבניינים לא יעלו על 5 קומות ובסה"כ לא יותר מאשר 20 מ' מעל הכניסה הקובעת למבנה.	א
חניה סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. תותר הקמת מרתפי חניה ציבורית במסגרת טבלת השטחים. 2. בנוסף תותר הקמת חניה בשטחים המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות.	ב
מסחר 1. בתא שטח 22 יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 20% מהיקף זכויות הבניה המותרות במגרש, בתנאי תובטח הפרוגרמה הציבורית הנדרשת לשכונה במלואה. תנאי למימוש שטחי המסחר במגרש יהיה בניית השטחים הציבוריים. 2. ניתן יהיה למקם את השימושים המסחריים במרתף בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.	ג
4.4 שטחים פתוחים	
שימושים	4.4.1
א. נטיעות וגינון. ב. ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה וכו'. ג. מתקני משחקים. ד. פרגולות ומצללות. ה. פיתוח שטח, קירות תמך ושבילים. ו. חניה ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח כל השימושים כולל מבנים הנדסיים תת-קרקעיים ינתנו בתנאי שישולבו בפיתוח הגנני.	א
חניה 1. תותר הקמת מרתפי חניה ציבורית בשטחים המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות. לא תותר חניה עילית. 2. יובטח מילוי של לפחות 60 ס"מ מעל תקרת חניון ובנוסף בתי גידול לעצים בוגרים בהיקף שיאושר ע"י מהנדס העיר. 3. בתא שטח 33 בסמוך לבית העלמין יוקם חניון ציבורי תת-קרקעי. חניון זה יוקף בהינף אחד עם מרתפי מגדלי המגורים הסמוכים. לא תתאפשר גישת כלי רכב מהחניון הציבורי לחניון מגדלי המגורים. 4. בדופן בית העלמין תעובה שורת העצים הקיימת. לצורך כך יתוכננו אגני נטיעות לעצים בשולי החניון.	ב
4.5 דרך מאושרת	
שימושים	4.5.1

4.5	דרך מאושרת
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א	תנועה רחוב יציאת אירופה יתוכנן כרחוב משולב, יכלול אמצעים למיתון תנועה ויינתן בו מענה הן להולכי רגל והן לכלי רכב.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים שימושים והוראות בהתאם ליעוד שטחים פתוחים וליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 21 קיים גן תקומה שהינו גן ציבורי ותיק. התחום המסומן בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ישאר פתוח לציבור ולא יותר לגדרו. העצים המסומנים לשימור בגן תקומה ישומרו בהתאם להוראות סעיף 6.5.
ב	מסחר 1. בתא שטח 21 יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 20% מהיקף זכויות הבניה המותרות במגרש, בתנאי תובטח הפרוגרמה הציבורית הנדרשת לשכונה במלואה. תנאי למימוש שטחי המסחר במגרש יהיה בניית השטחים הציבוריים. 2. ניתן יהיה למקם את השימושים המסחריים במרתף בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ג'	<סך הכל>	75 - 60	26297	32660 (1)	(2)	(2)	(2)	309 (2)	(2)	מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות	
מגורים ד'	מגורים	11A	4540	16853	7585	176	11577	162	15	1.5	4	4	4	2268
מגורים ד'	מסחר	11A	4540	1500	500	0	3860	0	2	1.5	4	4	4	
מגורים ד'		11B	1765	11443	5149	180	6000	110	29	12	4 (3)	1.5	2	1540
מגורים ד'	מגורים	12A	1095	5721	2574		2791	55	15	4 (4)	4	3	4	770
מגורים ד'	מסחר	12A	1095	200	100		930		2	4	4	3	4	
מגורים ד'		12B	1110	3641	1638		2828	35	10	4	4 (4)	3	4	490
מגורים ד'		13A	3404	11235	5056	176	8680	108	10	4	1.5	4	4	1512
מגורים ד'		13B	1765	11443	5149	180	6000	110	29	4 (3)	14	1.5	2	1540
מגורים ד'		14	3714	25382	11422	360	12628	244	30	3	4	1.5	4	3640
מגורים ד'		15	3714	25382	11422	360	12628	244	30	4	3	1.5	4	3640
מגורים ד'	<סך הכל>		21107	112800 (5)	50595 (6)	1432	67922	1068						15400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		21	3134	2000	500		7992		5	4	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		22	4625	5000	2000		11793		5	4	14	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		23	1500	2000	500		3825		5	3	3	1.5	4	
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	23 - 22	6125	7000	2500		15618							
שטחים פתוחים		33	3919				9993			0	0	0	9	

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

הערה ברמת הטבלה:

20% מיחידות הדיור החדשות הנוספות על מספר היחידות שהיו בתחום התכנית לפני אישורה יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל עיקרי ושירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ככל שיש סתירה בין זכויות הבניה בתכנית זו לבין הזכויות בתכניות המאושרות, יגברו התכניות המאושרות.

(2) בהתאם למאושר בתכניות כס/279/א', כס/279/ב', כס/במ/4, כס/מק/ב/4/ה.

(3) המרחק המינימלי בין המגדלים לא יפחת מ-15 מ' בהתאם לסעיף 5.ד.4.1.2.

(4) המרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ-12 מ' בהתאם לסעיף 4.ד.4.1.2.

(5) 1,700 מ"ר מתוכם עבור שטחים עיקריים למסחר.

(6) 600 מ"ר מתוכם עבור שטחי שירות למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. טרם הוצאת היתר בניה תאשר הועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מגרש.
2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יקטן מ- 500:1 על בסיס מפת מדידה.
 - ב. חתכים וחזיתות בקני"מ של יקטן מ- 500:1.
 3. התכנית תתייחס לפרטים הבאים:
 - א. מיקומם ואופן העמדתם של המבנים, גבהם, מפלס ה-0.00 שלהם, צורת הגגות, דרוג קומות הגג והשטחים המקורים והחזיתות כולל חומרי גמר.
 - ב. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים, מיקום החניה העילית, מיקום אזורי פריקה וטעינה, פתרון פינוי אשפה וכד'.
 - ג. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות צמודות לדירות גן.
 - ד. אופן טיפול בשטחים הפתוחים, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.
 - ה. גובה פני תקרת המרתף העליונה, כולל שכבת הקרקע, יותאם לפני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
 - ו. סקר עצים בוגרים.
 - ז. איורור החניונים ומניעת הפיכתם למטרד סביבתי.
 - ח. תכנון עקרוני של כלל התשתיות כולל חשמל, ביוב, ניקוז, מים ותקשורת ושילובם במגרשים.
 - ט. קביעת שלביות בין הקמת המבנים החדשים, הריסת המבנים הישנים ופינוי השטחים הציבוריים.

6.2**חניה**

1. תקן החניה למגורים לא יפחת מהתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
2. החניה הפרטית במתחמי המגורים תהיה תת-קרקעית. תותר חניה עילית עבור חניות אורחים בלבד.
3. יוקצו חניות אורחים בהיקף של 15% מכלל החניות הנדרשות בתכנית. חניות האורחים לא יוצמדו לדירות וישמשו את כלל אורחי הדיירים במבנה. חניות אלו יהיו עיליות כלל הניתן אך ויוכלו להיות גם תת-קרקעיות.
4. תותקן חניית אופנים בהתאם לתקן בתחום המגרש.
5. במגרשים המיועדים למבני ציבור תותר הקמת מרתפים עבור חניות תת-קרקעיות בהתאם לתקן תקף למעט בתחום העצים המיועדים לשימור בגן תקומה (תא שטח 21).
6. נספח התנועה והחניה הינו מנחה.

6.3**פיתוח סביבתי**

- א. יוקצה שטח לגינון בהיקף שלא יפחת מ-20% משטח המגרש לטובת כלל דיירי המבנה וירוכזה ככל הניתן בחזית המבנה.
- ב. יובטח מילוי של לפחות 60 ס"מ מעל תקרת חניון ובנוסף בתי גידול לעצים בוגרים.
- ג. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

6.3

פיתוח סביבתי

ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה. ה. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים תוך שימוש באמצעים להשעיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

6.4

תשתיות

1. אספקת מים, חשמל, מערכות ביוב, ניקוז, פינוי אשפה ומניעת מפגעים לסוגיהם יבוצעו עפ"י הנחיות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. מערכות חשמל, תקשורת כבלים וכו' שיתווספו בתחום התכנית, יהיו ככל הניתן תת קרקעיות.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תותר כריתת עץ המסומן לשימור.
- ב. ינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם של העצים לשימור ולהעתקה כולל גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפול הנדרשים לקיום הצמחייה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומנו המיקומים אליהם יועתקו העצים להעתקה בצורך דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ד. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה דברי הסבר אודות העצים המיועדים לכריתה בצורך תכנית המפרטת את העצים שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ה. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים במקום העצים שנכרתו, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

6.6

בניה ירוקה

הבניה במתחם תעשה בהתאם לתקן 5281 לבניה ירוקה על פי החלטת הועדה המקומית.

6.7

הריסות ופינויים

1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים מתוקף תכנית זו.
2. פינוי פסולת הבניין תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ותעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון) - התשנ"ט 1998.
3. תנאי להיתר בניה אישור היחידה הסביבתית לפינוי עודפי עפר.

6.8

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל ל-60 מ' מעל פני הקרקע יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. הקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית תעשה לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה והנחיות סימון.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
ופיתוח לכל מגרש לפי סעיף 6.1. 2. התחייבות להריסת המבנים המסומנים להריסה על גבי התשריט בתחום תא השטח בו מוצא ההיתר. 3. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים בעת ההקמה, ע"י היחידה הסביבתית לשם מניעת מטרדי רעש ואיכות סביבה ואי חריגה מהתקנות. 4. תנאי למתן היתר בניה בתחום האיחוד והחלוקה כמסומן בתשריט הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה על פי דין. 5. התחייבות להכנת תצ"ר. 6. התחייבות לרישום השטחים שיופקו על שם עיריית כפר סבא. 7. התחייבות לרישום זיקות הנאה בנסחי הטאבו בהתאם לסעיף 4.1.4.1. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע. 9. אישור נספח פסולת ועודפי עפר מפורט עפ"י העקרונות וההנחיות שבנספח הריסות ופינויים. 10. הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנים ותפעולם שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר. 11. תנאי להיתר יהיה קבלת רישיון כריתה/העתקה מפקיד היערות העירוני לעצים המיועדים לכך במגרש.	
הוראות בזמן בניה	6.10
1. לא ימוקמו שטחי התארגנות, מחנות קבלן, חניה ואיזור עירום עפר בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ובניה בתחום התכנית, אלא באישור מהנדס העיר. 2. לא תושלך פסולת בניה מחוץ לתחום העבודות. 3. העבודות תבוצענה בשעות העבודות המאושרות בחוק. 4. יש לעמוד בתקני הרעש מציוד בניה. 5. ינקטו צעדים ככל הנדרש למניעת יצירת ופיזור אבק כגון הרטבת הדרכים, ערימות חומר שאינן פעילות תכוסנה ביריעות, תוגבל מהירות משאיות בשבילי העפר, משאיות שיפנו עודפי עפר יכוסו בברזנט למניעת פיזור אבק בכבישים ושפיכת אבנים.	
הנחיות מיוחדות	6.11
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע. 2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המתע"ן, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב אישור התכניות לקראת קבלת היתר בניה. 3. בחזית הגובלת עם תוואי המתע"ן במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המתע"ן בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.	
תחזוקה	6.12
בבניינים מעל 12 קומות תנאי למתן אישור אכלוס, יהא התקשרות עם חב' אחזקה שתתחזק את כל השטחים המשותפים.	
סטיה ניכרת	6.13
תוספת יח"ד, תוספת זכויות ותוספת קומות וגובה למגרשי המגורים, העברת זכויות ממגרש למגרש, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת	

6.13

סטיה ניכרת

מתכנית, התשס"ב 2002.

6.14

איחוד וחלוקה

- א. האיחוד והחלוקה מחדש בתחום המסומן בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש יעשו על פי דין.
- ב. לעת הכנת תכנית איחוד וחלוקה יבחן מוסד התכנון את הצורך בקבלת אישורים נדרשים לצורך העברת שטחי ציבור.
- ג. המגרשים ביעוד דרך מאושרת הכלולים בתיחום לאיחוד וחלוקה יכנסו לאיחוד וחלוקה בערכים וביעוד התקף לדרך ללא שחזור זכויות.

6.15

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	על מנת להבטיח את מימוש הזכויות בחלקה 280 בד בבד עם פינוי השטחים הציבוריים שלבי הביצוע בחלקה 280 יהיו כדלקמן:	
2	תותר בניית שני בניינים בחלקה 280	
3	מימוש בניין שלישי בחלקה 280	פינוי בפועל של תא שטח 22 ומסירתו לעירייה כשהוא פנוי מכל מבנה וחפץ
4	מימוש בניין רביעי בחלקה 280	פינוי תאי שטח 21 ו-30 ומסירתם לעירייה פנויים מכל מבנה וחפץ

7.2

מימוש התכנית

תוקף התכנית הינו ל-10 שנים מיום כניסתה לתוקף. במידה ולא יוצא היתר בניה ראשון בפרק זמן זה יפקע תוקפה והמצב התכנוני יהיה בהתאם למצב שקדם לכניסתה לתוקף.