

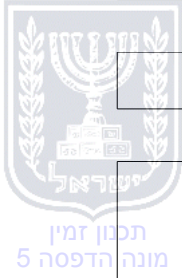
הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3006

הרובע הצפוני הרצליה

מחוז
מרחב תכנון מקומי הרצליה
מטה
תכנית מועדפת לדיור
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 הרובע הצפוני הרצליה ממוקמת בעתודות קרקע פנויות בצפון העיר הרצליה ובמזרח כפר שמריהו, בין רחוב הבריגדה היהודית / דרך מנחם בגין מדרום, כפר שמריהו ממערב וכביש 531 מצפון. התכנית אינה כוללת את שתי השכונות הקיימות נחלת עדה וגן רש"ל, וכן אינה כוללת את שטחי תמ"ל 1083 קריית המסלול, ואולם מקפידה לראות במכלול השטח יחידה אורבנית אחת הנשענת על תשתית אחודה. סך יחידות הדיור בתחום התכנית 10,000 יחיד ובנוסף 700 יחידות דיור מוגן. עוד כוללת התכנית XXX מ"ר לתעסוקה ו-XXX מ"ר למסחר.

בתכנית שלשה מתחמי פיתוח ראשיים. במזרח התכנית: מתחם "הרובע הצפוני הרצליה" - המשך הפיתוח העירוני של העיר. במרכז התכנית, בין הרובע הצפוני וכביש מס' 20: פארק עירוני גדול, חלק מרצף ירוק המלווה את העיר מדרום לצפון. במערב התכנית, בין כביש מס' 20 וכפר שמריהו: מתחם "כפר שמריהו מזרח" המהווה המשך פיתוח של הכפר על עתודות הקרקע המזרחיות. העקרונות לפיתוח הרובע הצפוני הרצליה:

- פיתוח רובע עירוני חדש, בבניה רוויה בצפיפות עירונית גבוהה לטובת ניצול משאב הקרקע ולטובת מתן שירותים עירוניים איכותיים הן לתושבי הרובע החדשים והן לשכונות הקיימות.
- קישוריות מיטבית ורציפות של המרחב הציבורי בין הרובע המתוכנן לבין המרקמים הקיימים והמתוכננים סביבו: שכונות המגורים והמרכז הבין תחומי מדרום, השכונות נחלת עדה וגן רש"ל, כפר שמריהו ממערב ושכונות המגורים ואזורי התעסוקה המתוכננים בתחום רעננה בצפון. לשם כך נקבעו חיבורים רבים ורציפים ככל הניתן בין רחובות קיימים ומתוכננים לבין רחובות הרובע, לרבות קביעת חיבורים מעל כבישים מס' 20 ו-531 לכיוון כפר שמריהו ורעננה.
- הישענות התנועה ברובע על תחבורה ציבורית/ שיתופית, ובין היתר:
 - קישור מידי לתחנת הרכבת הקיימת רעננה מערב ותחנות הקו הורוד המתוכנן ברחוב ירושלים.
 - הקמת מסוף אוטובוסים ליצירת מרכז תחבורה משולב ואינטגרציה בין אמצעי התחבורה הציבורית.
 - התחברות באמצעות נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית למרכז התחבורה המשולב המתוכנן בתחום תכנית קריית שחקים הסמוכה.
- התקנת מסלולי ונתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ברחובות הראשיים של הרובע.
- התאמת מאפייני הבינוי והשימושים למבנה העירוני של הרובע:
 - קביעת בינוי אינטנסיבי ומעורב שימושים ככל הניתן בסמיכות למוקד התחבורה הציבורית במזרח התכנית, לטובת ניצול הפוטנציאל התחבורתי.
 - קביעת בינוי גבוה ואינטנסיבי ומסחר מלווה רחוב לאורך השדרות הראשיות ולאורך דופן העיר לכיוון הפארק, וקביעת בינוי מרקמי משולב בבניה גבוהה נקודתית בשאר הרחובות.
 - קביעת שימושי תעסוקה בסמוך לרצועת כביש מס' 531 כחיץ וכהגנה על שימושים רגישים מפני השפעות הכביש המהיר.
- עידוד ההליכה והשימוש באופניים (וכלי רכב אישיים) על ידי פיתוח מארג רחובות ידידותי ומזמין, לרבות פיתוח שתי שדרות ירוקות ופעילות שיהוו את שלד המרחב הציבורי, רחוב טיילת היקפי לאורך הפארק המערבי, וכן מארג צפוף של רחובות המתוכננים לריסון תנועת הרכב הפרטי ולהעדפה של התנועות הירוקות.
- פיתוח פארק עירוני ראשי רחב ממזרח לכביש מס' 20 שיהווה המשך רציף לפארק הרצליה מדרום.
- פיתוח צירים ירוקים בהתאם לעקרונות תמ"מ 5, לרבות: פיתוח ציר ירוק מטרופוליני בתחום הפארק העירוני הראשי שיקשר את פארק הרצליה מדרום ואזור הנופש המטרופוליני רעננה מצפון, ציר ירוק עירוני ראשי לאורך רחוב מנחם בגין ורחוב הבריגדה היהודית וציר ירוק עירוני ראשי הקושר את הציר הירוק ברחוב הבריגדה היהודית צפונה אל תחום רעננה דרך הרובע.
- שימור נכסי מורשת קיימים בתחום התכנית כגון חורשת האיקליפטוסים מצפון לתכנית קריית המסלול, מחסני התחמושת בחורשה, שדרות הברושים ברחוב יבנה ובין החלקות החקלאיות בתחום כפר שמריהו, מגדלי המים ההיסטוריים בתחום שדה התעופה ובשכונת נחלת עדה, וכן שימור עצים בוגרים ערכיים. העקרונות לפיתוח מתחם כפר שמריהו מזרח:
- ניצול הקרקע שהתפנתה בעקבות הסטת המסילה מזרחה במסגרת פרויקט נתיבי איילון לטובת הרחבת היישוב.
- קביעת מגרשי מגורים צמודי קרקע במאפיינים קומפקטיים וצפופים מהמגרשים הוותיקים בכפר, לטובת מתן אפשרות לאוכלוסיות הטרוגניות להתגורר בכפר תוך שמירה על האופי הכפרי.
- שמירה והגנה על שלולית החורף הקיימת כנכס טבע ערכי.
- חיבור כפר שמריהו בכלל והשכונה החדשה בפרט אל הפארק העירוני והרובע הצפוני הרצליה ממזרח לכביש מס' 20 על ידי קביעת שני גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- פיתוח פארק ליניארי לאורך תוואי המסילה הישן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הרובע הצפוני הרצליה **מספר התכנית**

תמל/ 3006

2,158.666 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הרצליה	מרחב תכנון מקומי
184783	קואורדינאטה X
676841	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

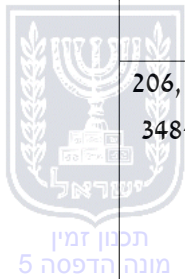
נפה

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
6663	מוסדר	חלק	1-5, 17-18, 58-59, 63, 96-100, 202-205, 207, 210, 219, 287-288, 306, 310, 312, 314-315, 318, 338, 340, 342, 345	206, 209, 270, 335, 348-349, 351-352
6664	מוסדר	חלק	2, 18-19, 21, 23, 25-44, 69, 77-78, 84-85, 88, 94, 105	3, 13-15, 17, 22, 24, 45-47, 49-50, 55, 62-64, 66-67, 70-72, 74, 76, 79, 81-83, 92-93, 95, 97-98, 103-104, 106
6665	מוסדר	חלק	6-7, 16-21, 54, 249-266, 318-319, 321, 323-326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348-350, 352-356, 358, 360-361, 377, 474-475	10-13, 28, 31-36, 56, 351, 362-365, 418-419
6671	מוסדר	חלק	61, 66, 71, 76-77, 82-83, 88, 91-92	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6672	מוסדר	חלק	10, 12, 18, 22-24, 28-30, 33-44, 47-48, 50-52, 65-88, 91, 93, 96, 98, 104, 111-114, 176-177, 208, 210-211, 213, 215, 222, 224, 226, 228, 230, 238-240	32
6673	מוסדר	חלק	10-52, 59-61, 76, 79-85, 102-104, 121, 123, 125, 129, 131, 133, 135, 137-138, 140, 142, 144, 146-147, 149, 151, 154-156	119, 127, 157-159
6674	מוסדר	חלק	53-54, 61-62, 68-70, 104	82, 102
7648	מוסדר	חלק	35-62, 97, 145, 147, 150, 154, 160, 168, 180	130, 182-184
7650	מוסדר	חלק	399, 402, 405, 408	376, 378, 380, 382, 384, 390, 415, 417-418, 420

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נועם פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		נועם פרחי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		נועם פרחי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית מים וביוב	12: 33 25/11/2019	מאיר רוזנטל	07/11/2019	12		מנחה	מים
לא	פרשה טכנית מי נגר	12: 32 25/11/2019	מאיר רוזנטל	01/08/2019	26		מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת	15: 22 24/11/2019	יורם וגשל	01/11/2019	21		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן	נספח חברתי כלכלי	12: 01 25/11/2019	עופר מנחם	13/11/2019	16		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 2500	12: 35 25/11/2019	נועם פרחי	25/11/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 2 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק צפוני	12: 35 25/11/2019	נועם פרחי	25/11/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 3 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק דרום מערבי	12: 36 25/11/2019	נועם פרחי	25/11/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 4 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק דרום מזרחי	12: 36 25/11/2019	נועם פרחי	25/11/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	ניקוז	08: 56 25/11/2019	מאיר רוזנטל	08/08/2019	2	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף - גיליון 1 מותוך 5 : תכנית פיתוח 1: 2500	19: 40 24/11/2019	אסיף ברמן	24/11/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 2 מתוך 5 : תכנית פיתוח 1: 1250 חלק צפוני	19: 40 24/11/2019	אסיף ברמן	24/11/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נוף - גיליון 3 מתוך 5 : תכנית פיתוח 1:1250 חלק דרומי	19: 41 24/11/2019	אסיף ברמן	24/11/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 4 מתוך 5 : נספח גשרים	19: 42 24/11/2019	אסיף ברמן	24/11/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 5 מתוך 5 : חתכים	19: 43 24/11/2019	אסיף ברמן	24/11/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים - תשריט	12: 31 25/11/2019	יורם וגשל	30/10/2019	4	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תחבורה ציבורית	15: 14 24/11/2019	אלדד לבל	15/09/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	14: 13 24/11/2019	אלדד לבל	12/11/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 12 24/11/2019	ברני גטניו	25/07/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נועם פרחי		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הילדסהיימר	19	03-6142150		noam@fa- za.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אסיף ברמן		ברמן ברוט אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן אביגדור	18	072-2411207	03-6204862	asif@asif- arc.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	0	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל	חיבת ציון	(1)		04-6366037		yoram.vagsha l@gmail.com
	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה 1995 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amavta@ama v.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר - איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	עופר מנחם		גיאוקרטוגרפי ה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	154	03-7682222	03-7682223	ofer@geokg.com
יועץ מים ביוב ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580621	meir@rme.co.il

(1) כתובת: מושב חיבת ציון, ד.ג. חפר.

(2) כתובת: בית קרדן.

(3) כתובת: גילון, ד.ג. משגב 20103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-75 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד

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**

הקמת רובע עירוני חדש, אינטנסיבי ומעורב שימושים, מוטה תחבורה ציבורית, הליכה ורכיבה על אופניים, בצפון הרצליה, וכן הקמת שכונת מגורים בבניה צמודת קרקע בעתודות הקרקע המזרחיות של כפר שמריהו. בשני המתחמים סה"כ 10,000 יחידות דיור ו-700 יחידות דיור מוגן, שימושי מסחר ותעסוקה, מסוף אוטובוסים ושטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ-10,000 יח"ד), מסחר ותעסוקה (כ-80,000 מ"ר), דיור מוגן (700 יחידות), מסוף תחבורה וחניון לילה לאוטובוסים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שדרות, כיכרות ורחובות עירוניים.

2. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה

3. קביעת מספר קומות או גובה המבנים

4. קביעת שטחי הבניה המותרים

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה

6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ובניה ירוקה

7. קביעת הוראות לשמירה על בניינים לשימור, עצים וערכי טבע

8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/ הפקעה

9. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 47, 49 - 56, 60 - 62, 64 - 66, 69 - 73, 75 - 80, 82 - 84, 86 - 89, 92, 97, 100, 101, 103, 110, 118, 122, 123, 129, 131, 132, 135 - 138, 144 - 146, 148, 161 - 166, 170, 171, 173, 174, 176 - 178, 181, 183, 184, 187, 195, 202, 208, 215, 229, 245, 248, 260, 261, 269, 283 - 285, 287 - 289, 292 - 294, 314, 315, 319 - 331, 333, 336, 353, 356, 357, 359 - 361, 367, 368, 371 - 375, 377, 379, 382 - 439
מגורים ב'	113, 115, 155, 156, 158, 192 - 194, 205, 209, 223, 225 - 228, 230, 239, 240, 242, 381, 694, 699, 704, 705, 1012, 1015, 1129
מגורים ד'	91, 93 - 95, 99, 104, 105, 107, 109, 112, 114, 116, 120, 121, 124, 126 - 128, 130, 142, 143, 154, 686, 695, 701, 703, 1010, 1011
דזור מיוחד	207, 685
תעסוקה	1004, 1005, 1007 - 1009
מסחר	540
מתקנים הנדסיים	501
מבנים ומוסדות ציבור	57, 102, 159, 200, 203, 231, 233, 243, 250, 262, 645, 667, 668, 671, 676, 697, 698, 700, 708
שטח ציבורי פתוח	67, 74, 125, 147, 149, 157, 160, 189, 201, 204, 206, 210, 211, 214, 220, 232, 246, 264 - 268, 270, 282, 300, 504, 522 - 536, 608, 609, 623, 624, 627, 628, 632, 635 - 638, 638, 669, 670, 673 - 675, 677, 706, 707, 714, 1017, 1020, 1116, 1118, 1120, 1125
שטח פרטי פתוח	541
פארק / גן ציבורי	678
ככר עירונית	642
דרך מוצעת	153, 198, 334, 337, 340, 343, 345, 349, 350, 358, 362, 366, 369, 370, 378, 500, 503, 505 - 521, 551, 611, 620, 634, 639, 646, 680 - 683, 691 - 693, 696, 710, 711, 1018, 1019, 1021 - 1026
דרך ו/או טיפול נופי	186, 221, 247, 250, 600, 1002, 1003
שביל	58, 59, 63, 68, 85, 106, 119, 133, 134, 139 - 141, 190, 191, 196, 197, 222, 237, 364, 365, 702, 1006, 1016, 1422, 1423
בית קברות	502
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	310, 643
מגורים מסחר ותעסוקה	48, 218, 1109 - 1114
תעסוקה ותחבורה	306, 672
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	מגורים א'	135
בלוק אתר קידוח	פארק / גן ציבורי	678
בלוק אתר קידוח	שטח ציבורי פתוח	206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	1116 ,632 ,157
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	207
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	600 ,250 ,247
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	,551 ,518 - 514 ,508 ,506 ,362 ,343
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	696 ,692 ,691 ,681 ,680
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	310
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	697 ,676
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	,66 - 64 ,62 - 60 ,56 - 49 ,47 - 40 ,89 - 86 ,84 - 82 ,80 - 75 ,73 - 69 ,118 ,110 ,103 ,101 ,100 ,97 ,92 ,138 - 135 ,132 ,131 ,129 ,123 ,122 ,170 ,166 - 161 ,148 ,146 - 144 ,183 ,181 ,178 - 176 ,174 ,173 ,171 ,229 ,215 ,208 ,202 ,195 ,187 ,184 ,285 - 283 ,269 ,261 ,260 ,248 ,245 319 ,315 ,314 ,294 - 292 ,289 - 287 359 ,357 ,356 ,353 ,336 ,333 ,331 - 439 - 435 ,367 ,361 -
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	205
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	120 ,116 ,114 ,112 ,94
גבול מגבלות בניה	מסחר	540
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	678
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	541
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	- 272 ,264 ,246 ,206 ,204 ,160 ,74 ,636 ,632 ,609 ,534 - 528 ,522 ,278 677
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	506 ,378
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	624 ,246 ,206 ,160 ,147
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	668 ,667 ,622
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	676 ,671 ,668 ,667 ,622
חזית מסחרית	מגורים ד'	,109 ,107 ,105 ,104 ,99 ,95 - 93 ,91 - 126 ,124 ,121 ,120 ,116 ,114 ,112 ,695 ,686 ,154 ,143 ,142 ,130 ,128 1011 ,1010 ,703 ,701
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	218
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	627
חזית מסחרית	תעסוקה ותחבורה	672 ,306
קו בנין מתוכנית קודמת	בית קברות	502
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	551 ,521 - 508
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	118
קו בנין מתוכנית קודמת	מתקנים הנדסיים	501
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	504 ,282 - 270 ,268 - 264 ,246 ,206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	506 ,505 ,378
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	624 ,246 ,160 ,147

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	15,627.8	0.71
דיור מיוחד	18,376.77	0.84
דרך ו/או טיפול נופי	80,687.29	3.67
דרך מוצעת	345,049.17	15.70
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	346,120.87	15.75
ככר עירונית	8,539.16	0.39
מבנים ומוסדות ציבור	193,945.96	8.82
מגורים א'	56,250	2.56
מגורים ב'	94,806.39	4.31
מגורים ד'	147,233.11	6.70
מגורים מסחר ותעסוקה	33,037.5	1.50
מסחר	878.6	0.04
מתקנים הנדסיים	2,990.42	0.14
פארק / גן ציבורי	475,069.71	21.61
שביל	5,688.7	0.26
שטח פרטי פתוח	756.42	0.03
שטח ציבורי פתוח	297,826.79	13.55
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,906.38	0.41
תעסוקה	38,369.46	1.75
תעסוקה ותחבורה	27,937.08	1.27
סה"כ	2,198,097.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

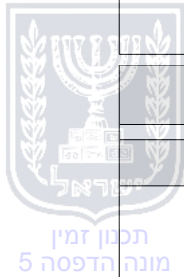
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד מהווה חלק מיחידת דיור אחת, ובתנאים שיבטיחו מניעת מטרדים למגורים במבנה.</p> <p>3. שימושים לצרכי ציבור למטרות חינוך, תרבות, דת ורווחה (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, וכיו"ב), במגרשים המפורטים לכך בטבלה 5</p> <p>4. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית: שימוש למסחר בקומת הקרקע וכן משרדים בקומות האחרות בהיקף שלא יעלה על 50% משטחי הבניה העיקריים ובלבד שהובטחו התנאים לתפקוד משותף של השימושים במגרש על פי הוראות תכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי במגרשים יכלול שילוב בין בניה מרקמית בגובה 9 קומות ברוטו (כולל קומת הקרקע וקומת הגג החלקית) ומגדלים בגובה האמור בטבלה 5.</p> <p>2. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית יוקמו שימושים מסחריים בקומת הקרקע על פי הוראות תכנית זו.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד מהווה חלק מיחידת דיור אחת, ובתנאים שיבטיחו מניעת מטרדים למגורים במבנה.</p> <p>3. שימושים לצרכי ציבור למטרות חינוך, תרבות, דת ורווחה (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, וכיו"ב), במגרשים המפורטים לכך בטבלה 5</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי במגרשים יכלול שילוב בין בניה מרקמית בגובה 9 קומות ברוטו (כולל קומת הקרקע וקומת הגג החלקית) ומבנים גבוהים בגובה האמור בטבלה 5.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. משרדים</p> <p>4. שימושים לצרכי ציבור למטרות חינוך, תרבות, דת ורווחה (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, משרדים עירוניים וכיו"ב), במגרשים המפורטים לכך בטבלה 5</p> <p>5. איכסון מלונאי</p> <p>6. בתא שטח 218 הסמוך לתחנת הרכבת יותרו גם שטחים בנויים לטובת ממשק עם תחנת הרכבת רעננה מערב, לרבות אולם נוסעים, מעברים, מדרגות ומעליות וחללים טכניים וכיו"ב.</p>

	4.3
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יובטחו התנאים לתפקוד משותף ולמניעת מטרדים בין השימושים במגרש, לרבות כניסות, מבואות ומעליות נפרדות למגורים.</p> <p>2. השימושים לאיכסון מלונאי יהיו בהתאם לתקני משרד התיירות.</p> <p>3. בתא שטח 218 הסמוך לתחנת הרכבת:</p> <p>3.1 תותר התקנת אולם נוסעים משולב במבנה. הכניסה לאולם הנוסעים תתבצע באופן ישיר מהכיכר העירונית הצמודה.</p> <p>3.2 יתאפשר חיבור המבנה בתא שטח XX לתחנת הרכבת הקיימת רעננה מערב באמצעות גישור בין המגרש לבין רציפי תחנת הרכבת הקיימים.</p>	
	4.4
	מגורים א'
	4.4.1
	שימושים
<p>1. מגורים</p> <p>2. מבני עזר לחניה</p>	
	4.4.2
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הנחיות בינוי</p> <p>1.1 מבני מגורים עם קיר משותף יתוכננו כך שהמאפיינים העיצוביים העיקריים של החזית והגגות הפונים לרחוב המשולב יהיו אחידים.</p> <p>2. המרווח הקדמי</p> <p>2.1. המרווח הקדמי יפותח ויגונן במפלס התואם את מפלס הרחוב הגובל ללא בניה של גדרות, למעט קירות בגובה 40 ס"מ לצרכי ניקוז. גדר קדמית תותר בעומק המגרש, בהמשך למבנה ובמסגרת קווי הבניין.</p> <p>2.2. במרווח הקדמי ניתן לשלב חניה על קרקעית אחת למגרש, שאינה מקורה, ומבנה עזר.</p> <p>2.3. במרווח הקדמי יתאפשר לשלב תשתיות ומתקנים תת קרקעיים. לא יתאפשר שילוב מתקנים עיליים.</p> <p>3. מבני עזר</p> <p>3.1. מבני עזר לחניה יהוו חלק מעיצוב המבנה. תותר בניית מבני עזר לחניה במרווח הצידי בלבד ולא במרווח הקדמי.</p> <p>3.2. מתקני אשפה, תשתית, מחזור וכיו"ב ישולבו במבנים, יהיו תת קרקעיים או לחילופין יקובצו במבנה ייעודי במרווח הקדמי.</p> <p>3.3. מחסנים יהיו חלק מעיצוב המבנה, לא תותר הקמת מחסנים חיצוניים.</p> <p>4. תותר הקמת בריכות בהתאם לתכנית הר/1993.</p>	
	4.5
	דיוור מיוחד
	4.5.1
<p>1. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012.</p> <p>2. מעונות סטודנטים - במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>3. דירות קטנות בשכירות.</p>	



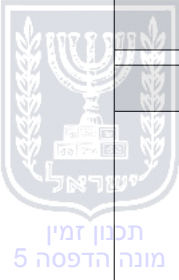
4.5	דיור מיוחד
	<p>4. מסחר</p> <p>5. שימושים לצרכי ציבור למטרות חינוך, תרבות, דת ורווחה (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, משרדים עירוניים וכיו"ב), במגרשים המפורטים לכך בטבלה 5</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. שטחה של יחידת דיור לא יעלה על 75 מ"ר, כולל ממ"ד ככל שיותקן בה.</p> <p>2. תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה לפי מניין הקומות בתכנית זו.</p> <p>3. כל יחידות הדיור המיוחד, השטחים המשותפים לרווחת הדיירים ושטחי המסחר יהיו בבעלות אחת, ותירשם הערת אזהרה על כך.</p>
4.6	תעסוקה
4.6.1	שימושים
	<p>1. מסחר</p> <p>2. משרדים</p> <p>3. תעשיה עתירת ידע, מעבדות וכיו"ב</p> <p>4. איכסון מלונאי</p> <p>5. שימושים לצרכי ציבור למטרות חינוך, תרבות, דת ורווחה (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, משרדים עירוניים וכיו"ב), במגרשים המפורטים לכך בטבלה 5</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. השימושים לאיכסון מלונאי יהיו בהתאם לתקני משרד התיירות.</p>
4.7	תעסוקה ותחבורה
4.7.1	שימושים
	<p>1. במגרש 306 מסוף אוטובוסים. במגרש 672 חניון לילה לאוטובוסים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. משרדים</p> <p>4. תעשיה עתירת ידע, מעבדות וכיו"ב</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בשני המגרשים:</p> <p>1.1. דפנות הבינוי כלפי המרחב הציבורי והרחובות ההיקפיים יכללו שטחים בנויים לשימושים פעילים בלבד, כגון חזית מסחרית, מבואות ושערי כניסה ומשרדים הדרושים לטובת תפעול השימושים התחבורתיים ו/או רווחת הנוסעים.</p> <p>1.2. שטחים תפעוליים ירוכזו ככל הניתן בתת הקרקע. שטחים תפעוליים הכרחיים בקומת הקרקע, עבור כל השימושים במגרש, ירוכזו ככל האפשר, וימוקמו במנותק משולי המגרש הפונים למרחב הציבורי.</p> <p>2. במגרש המשלב שימוש חניון לילה לאוטובוסים:</p> <p>2.2. ככל הניתן, כלל מקומות החניה בחניון הלילה יותקנו בתת הקרקע. ניתן להתקין מקומות חניה במפלס הקרקע ובלבד שיובטחו התנאים בסעיף 1.1.</p> <p>3. במגרש המשלב שימוש למסוף תחבורה:</p>

<p>תעסוקה ותחבורה</p> <p>4.7</p> <p>3.1. כניסת הולכי רגל למסוף האוטובוסים תהיה מכיוון הכיכר העירונית. הכניסה תודגש באמצעים אדריכליים באופן ברור, ותתקיים במפלס הכיכר ברציפות למרחב הכיכר ותוך הבטחת נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>3.2. במסוף האוטובוסים ישולב חניון אופניים וחניון לרכב דו גלגלי.</p>	
<p>מסחר</p> <p>4.8</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.8.1</p> <p>1. מסחר</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.8.2</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. המבנה המסחרי יכלול חצר פריקה וטעינה מוצנעת ומופרדת, או כל פתרון אחר שיוצג בהיתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. בחזית הפונה לשפ"פ יותקן מעבר מקורה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. מפלסי הפיתוח וחומרי הריצוף במעבר המקורה יהיו המשכיים לפיתוח השפ"פ.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4.9</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.9.1</p> <p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דת, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי.</p> <p>2. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.9.2</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח ובניה במגרשים יותנה באישורה של תכנית בינוי למוסדות ציבור שבה יקבעו השימושים הציבוריים הראשיים לכל מגרש על פי פרוגרמה עדכנית כנדרש לתפקוד הרובע. יותרו שימושים ציבוריים נוספים.</p> <p>2. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>3. הקמת שטחי מסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. שטחים לשימושי מסחר ישולבו במבנים בעדיפות ראשונה כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>4. מבני הציבור יוקמו ככל הניתן בדופן המגרש כלפי רחוב או מגרש ציבורי פתוח במטרה לקיים בינוי מלווה רחוב הדופן הבנויה תהיה פעילה ופתוחה לציבור ותשמש כמבואות כניסה לשימושים הציבוריים ו/או לשימושים המסחריים הנלווים. במקרה בו קו הבניין במגרש אינו קו בניין אפס, המרווח הקדמי בין גבול המגרש לחזית המבנה יפותח כחלק רציף של המדרכה / שצ"פ.</p> <p>5. במגרשים הממוקמים בתחום הפארק העירוני תובטח רציפות הטיילת ההיקפית בתחום המגרש בזיקת הנאה כמסומן בתשריט.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.10</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.10.1</p>	



4.10	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית</p> <p>2. מבנים לרווחת המשתמשים בפארק, לרבות קיוסק, מסעדה, בית קפה, שירותים ציבוריים וכיו"ב</p> <p>3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות ספורט פנאי ונופש, לרבות מצללות.</p> <p>4. מבנים לטובת תחזוקת הפארק, לרבות אחסנת כלים וציוד.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים וכן מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת, ושטח כל מבנה לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים יוקמו בתת הקרקע בלבד למעט תחנות השנאה. מתקני תשתית ומערכות נלוות כגון מדרגות גישה, פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינון ונטיעות.</p> <p>3. תאי השטח הגובלים בדרך מנחם בגין ישמשו לטובת פיתוח ציר ירוק לאורך רחוב הבריגדה / בגין. בתאי שטח אלו יושם דגש על תנאי הליכה ורכיבה על אופניים נוחים, מוצלים ובטוחים.</p> <p>4. תאי שטח הגובלים בפארק העירוני יכללו פיתוח טיילת היקפית למטרות פנאי, נופש וספורט. הטיילת תפותח במקביל לרחוב ההיקפי, ותבטיח מפגש נגיש להולכי רגל ולרוכבי אופניים בכל אחת מהצמתים בהם רחובות הרובע נפגשים עם הרחוב ההיקפי.</p>
4.11	פארק / גן ציבורי
4.11.1	שימושים
	<p>1. שטחי גינון ונטיעות אינטנסיביים ואקסטנסיביים</p> <p>2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים</p> <p>3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות ספורט פנאי ונופש, לרבות מצללות</p> <p>4. עיבוד חקלאי וחקלאות קהילתית</p> <p>5. מבנים לרווחת המשתמשים בפארק, לרבות קיוסק, מסעדה, בית קפה, שירותים ציבוריים וכיו"ב</p> <p>6. מבנים לטובת תחזוקת הפארק, לרבות אחסנת כלים וציוד</p> <p>7. מתקנים הנדסיים וכן מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בפיתוח הפארק ייקבעו שבילי הליכה ורכיבה על אופניים לשימושים הסמוכים, כמסומן בנספח הנופי:</p> <p>1.1. בדופן הדרומית של הפארק יותקן מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לרחוב מנחם בגין, לטובת קישור לפארק הרצליה מדרום.</p> <p>1.2. בדופן הצפונית של הפארק יותקן גשר הולכי רגל אל תא השטח הכלוא בתוך המחלף במפגש כבישים מס' 531 ו-20, מתוך כוונה לחיבור עתידי הלאה צפונה אל אזור הנופש המטרופוליני רעננה.</p> <p>1.3. בדופן המערבית של הפארק ייקבעו שני חיבורים מערבה אל מתחם כפר שמריהו מזרח.</p> <p>1.4. בדופן המזרחית של הפארק ייקבעו קישורים רבים ככל הניתן אל רצועת הפיתוח האינטנסיבית בייעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. פיתוח השטח בתחום הפארק יבטיח את פתרון השהייה, חלחול וסילוק מי הנגר כמתואר בנספח הניקוז.</p>

<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.11</p>
<p>ככר עירונית</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>1. רחבות מרוצפות, לרבות אזורי ישיבה לבתי קפה ומסעדות בדפנות הכיכר. 2. שטחים מגוננים ונטיעות 3. מתקנים לשהיה ופעילות הולכי רגל, לרבות מצללות, ריהוט רחוב וכיו"ב. 4. מסחר זעיר זמני / קבוע לרבות קיוסקים, דוכנים, שווקים וכיו"ב 5. מתקנים לתנועת וחניית אופניים, לרבות שבילי אופניים, מתקני קשירה וחניה וכיו"ב 6. בתת הקרקע: שימושים תחבורתיים לרבות מסוף תחבורה לאוטובוסים, חניון אופניים, חניון לרכב דו גלגלי, מפרצי הורד וסע / קח וסע וכיו"ב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תא השטח יפותח ככיכר עירונית פעילה שתבטיח: 1.1. קישוריות מיטבית להולכי רגל ולרוכבי אופניים למרחב הציבורי סביב הכיכר: השדרה העירונית לכיוון מערב, הגן הציבורי מדרום, שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים לכיוון רחוב ירושלים במזרח, וכן אפשרות ממשק לתחום קירווי וגישור מעל כביש 531 בצפון. 1.2. קישוריות מיטבית להולכי רגל בין מוקדי המסחר והתחבורה בדפנות הכיכר. 1.3. אפשרות לקיום פעילות עירונית תרבותית / מסחרית בתחום הכיכר, כגון שווקים, אירועי תרבות ופנאי וכיו"ב 2. בעת עריכת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את תחום הכיכר תיערך תכנית צל המציגה את תחום הקירווי מעל כביש מס' 531 ואת הממשק בין הכיכר העירונית ומישור הקירווי, באופן המבטיח מרחב ציבורי רציף, נגיש ומזמין הקושר בין הכיכר לבין רעננה מצפון במצב הסופי. 3. בתחום הכיכר, בתת הקרקע, ניתן יהיה להקים מרתפים לשימושים תחבורתיים כאמור מעלה. ניתן יהיה להקים את המרתף בתחום הכיכר כהמשך רציף למרתפים של המגרשים הסחירים הסמוכים.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים כאמור בסעיף "הוראות פיתוח" בפרק 6. 2. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, אשר לא תפחת מ-1.5 מ'. 3. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה. 4. ברצועת החניה בכל הרחובות ישולבו מקומות חניה לרכב דו גלגלי. ברחובות הגובלים בייעודים הכוללים שימושי תעסוקה, לרבות ייעודים מעורבים - 50% לפחות מאורך מפרצי החניה ישמש לחניית רכב דו גלגלי.</p>	





יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.14
שימושים	4.14.1
<p>1. כל השימושים המותרים על פי התכניות התקפות במקום</p> <p>2. גשרים / קירוי מעל לדרך</p> <p>3. תחנות רכבת, לרבות אולם נוסעים, מדרגות, מעליות ודרגנועים, מתקנים טכניים וכיו"ב.</p> <p>4. במישור הגישור / קירוי :</p> <p>4.1. שבילי הליכה ואופניים</p> <p>4.2. רחבות מרוצפות</p> <p>4.3. שטחים מגוננים ונטיעות</p> <p>4.4. מתקנים לשהיה ופעילות הולכי רגל, לרבות מצללות, ריהוט רחוב וכיו"ב</p>	
הוראות	4.14.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. כל בניה בתאי שטח אלו תיעשה בתיאום עם נתיבי ישראל ורכבת ישראל.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.15
שימושים	4.15.1
<p>1. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים</p> <p>2. גינון ונטיעות</p> <p>3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות ספורט פנאי ונופש, לרבות מצללות</p> <p>4. אמצעי הצללה</p> <p>5. סוללות ומתרסים אקוסטיים</p>	
הוראות	4.15.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. מתרסים אקוסטיים יתוכננו ככל הניתן במתכונת סוללת עפר מגוננת ולא כקירות אקוסטיים מלאכותיים.</p> <p>2. בתאי השטח הגובלים בכביש מס' 531 תפותח טיילת היקפית כהמשך רציף לטיילת בדופן הפארק העירוני.</p>	
שביל	4.16
שימושים	4.16.1
<p>1. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים</p> <p>2. גינון ונטיעות</p> <p>3. אמצעי הצללה</p>	
הוראות	4.16.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. השבילים יפותחו כהמשך רציף של המרחב הציבורי סביבם.</p> <p>2. השבילים יבטיחו מעבר נגיש, רציף ונוח בין הרחובות לבין המגרשים הציבוריים הפתוחים והבנויים, מתוך מטרה לאפשר תנועת חופשית של הולכי רגל דרך המבננים בתחום התכנית.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.17



4.17	שטח פרטי פתוח
4.17.1	שימושים
	1. מעל לקרקע: פיתוח נופי, גינון ונטיעות, רחבות מרוצפות, מתקני הצללה וריהוט רחוב 2. מתחת לקרקע: חניה
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
ב	בינוי ו/או פיתוח
	1. תתאפשר הקמת חניון תת קרקעי מתחת לשפ"פ כהמשך רציף לחניון במגרש המסחרי הסמוך. תכנון זמין מונה הדפסה 5 2. כל שטח השפ"פ במפלס הקרקע יפותח כשטח פתוח לרווחת הציבור. לא תותר כניסת רכבים לחניון בתחום השפ"פ אלא מהמגרש המסחרי הסמוך.
4.18	מתקנים הנדסיים
4.18.1	שימושים
	1. תחנת שאיבה לביוב ומתקנים הנדסיים אחרים
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בינוי ו/או פיתוח 1.1. התחנה תוקם על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 1.2. תחנת השאיבה תחויב בהתקנת מערכת נטרול ריחות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לרמת ריחות בגדר התחנה ובאישור משרד הבריאות.
4.19	בית קברות
4.19.1	שימושים
	1. בית קברות, לרבות מבנים נלווים הכרוכים בתכלית השטח, באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. כל הוראות תכניות הר/410/א ו-הר/2157 יחולו.
4.20	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.20.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים על פי תכנית זו בייעודי שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור
4.20.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים למתן היתר בניה ראשון למגרש סחיר בשטח התוכנית:
 - 1.1 הכנתה ואישורה של תכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי לפי הוראות תכנית זו.
 - 1.2 סיום החקירה לעניין זיהומי קרקע וכן אישור הגורם הסביבתי המוסמך לסיום טיפול / שחרור הקרקע בהתאם לתוצאות הדיגום. הבדיקות יבוצעו בהתאם לסקר ההיסטורי המצורף למסמכי התכנית ולתכנית הדיגום הנכללת בו, ובתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
2. תנאים להיתרי בניה כללי:
 - 2.1 הכנתה ואישורה של תכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון על פי הוראות תכנית זו.
 - 2.2 הריסה ופינוי של ממבנים ומתקנים במגרש על פי הוראות תכנית הבינוי.
 - 2.3 תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים.
 - 2.4 עמידה בת"י 5281 או תקן אחר לעניין בניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה.
 - 2.5 תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
 - 2.6 במגרשים בהם נדרש רישום זיקת הנאה על פי סעיף זיקת הנאה בהוראות תכנית זו - התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין.
 - 2.7 ביצוע מיגון מפני גזי קרקע בהתאם לממצאי סקר גזי קרקע.
3. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים מעורבי שימושים:
 - 3.1 אישור היחידה הסביבתית לפתרונות למניעת מטרדים ומפגעים בין השימושים השונים במגרש, לרבות היבטי אקוסטיקה, אוורור ותברואה.
4. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים ציבוריים (בנויים ופתוחים):
 - 4.1 אישורה של תכנית בינוי ופיתוח הממחישה את מימושן המלא של זכויות הבנייה במגרש, לרבות שטחי מסחר באם ישנן
 - 4.2 הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות
 - 4.3 תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים ביעודים הציבוריים הפתוחים יהיה הצגת מסמך פיתוח לשטח המיועד ליעוד זה במלואו, אשר יציג את ההשתלבות הנופית והסביבתית של המתקן בשטח הפתוח, לרבות אמצעים להרחקת פעילות ושהיית אנשים מתחנות השנאה.
5. תנאים למתן היתרי בניה במתחם כפר שמריהו מזרח:
 - 5.1 עריכת דו"ח אקוסטי ביחס למטרדי רעש הנגרמים מכביש מס' 20.
 - 5.2 הקמת סוללה / קיר אקוסטי בהתאם למסקנות חוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית זו, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. הקיר האקוסטי הקיים, ככל שלא ישולב בתכנון הנופי, יהרס.
6. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים ייחודיים:
 - 6.1 במגרשים הגובלים בתוואי המטרו כמסומן בנספח הבינוי / תנועה: תיאום עם נת"ע.
 - 6.2 במגרשים בתחום רדיוסי המגן לקידוחי מי שתיה: עמידה בהנחיות משרד הבריאות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6.3. במגרשים בתחום רדיוסי המגן של באר 3 כמסומן בתשריט: הפסקת הפעילות בבאר 3 והקמת באר נוספת במרחק מקסימלי של 108 מ' מרצועת הדרך של כביש מס' 20, באישור משרד הבריאות.</p> <p>6.4. במגרשים 206, 247 הגשת מסמך המפרט את השיקום הפיסי והאקולוגי של בריכת החורף לשביעות רצון היחידה הסביבתית של הרשות המקומית, והאמצעים להבטחת המשך הזנתה בנגר ושמירה על נגר נקי בזמן הבניה.</p> <p>6.5. במגרש למתקן הנדסי עבור תחנת הביוב בתחום כפר שמריהו: אישור משרד הבריאות והמשרד להגנה על הסביבה.</p> <p>6.6. במגרש 601: אישור רשות הניקוז.</p>	



הוראות בינוי	6.2
<p>1. מאפייני הבינוי</p> <p>1.1. הבינוי לאורך חזיתות המגרש לכיוון הרחובות ההיקפיים ומגרשים ציבוריים פתוחים יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול בניה מרסקמית משולבת בבניה גבוהה.</p> <p>1.2. גובה המבנים המרקמיים לא יעלה על 9 קומות ברוטו, כולל קומת הקרקע וקומת הגג. ניתן יהיה להקים מספר מבנים מרקמיים במגרש.</p> <p>1.3. בכל מגרש, בנוסף למבנים המרקמיים, ישולב מגדל אחד או יותר. גובה המגדלים יהיה על פי האמור בטבלה 5. מספר המגדלים ומיקומם במגרש יהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>2. קווי בניין ומרווחים</p> <p>2.1. קווי בניין קדמיים: במגרשים בהם מסומן קו בניין מחייב בנספח הבינוי חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין לאורך 60% מאורך החזית לפחות.</p> <p>2.2. ניתן להצמיד את כל המבנים במגרש בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה למרחב הציבורי. במידה והבינוי במגרש יכלול מבנים נפרדים, המרווח ביניהם לא יקטן מ-8.0 מ'.</p> <p>3. סוגי וגודל דירות</p> <p>3.1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה 85 מ"ר.</p> <p>3.2. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות דיור קטנות כהגדרתן בתכנית זו.</p> <p>3.3. לא תותר הצמדת שטחי חצר פתוחים של דירות גן לעבר קווי מגרש לרחובות או לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. קומת הגג</p> <p>4.1. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג.</p> <p>4.2. תכסית הבניה על הגג לא תעלה על 70% מתכסית הקומה שמתחתיה.</p> <p>4.3. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית כלפי הרחובות ההיקפיים. אין חובת נסיגה מקווי חזית צידיים ואחוריים.</p> <p>4.4. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>5. גגות: בכל הייעודים - כל שטחי הגגות שאינם משמשים כמרפסות גג לשימוש הדיירים / המשתמשים במבנה יפותחו כגגות ירוקים או כמשטחים לניצול אנרגיית השמש (תאים פוטו-)</p>	



6.2	הוראות בינוי
	<p>וולטאיים או חימום מים).</p> <p>6. מרתפים : ניתן יהיה להקים מרתפים משותפים עבור שני מגרשים או יותר. במקרים אלו תירשם זיקת מעבר לרכב בין המגרשים בכל שטחי המרתף הדרושים לשם כך, לרבות רמפות, מיסעות וכו'.</p> <p>7. מרפסות : תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד ל-2 מ' בכל המגרשים. במגרשים שבהם מוצמדת חזית הבניין לקו המגרש לשטח ציבורי, תותר הבלטת מרפסות עד ל-2 מ' מעבר לקו המגרש.</p> <p>8. שילוב שימושים לצרכי ציבור</p> <p>8.1. במקרה שיוקמו גני ילדים ו/או מעונות יום משולבים במבנים, תוצמד להם חצר בשטח ובמאפייני פיתוח על פי הוראות משרד החינוך. ניתן יהיה להקים את החצרות בקומת הקרקע או על גגות המבנים.</p> <p>8.2. תובטח גישה ישירה וחופשית מהרחוב לשימושים אלו בנפרד מהכניסה לשימושי המגורים.</p> <p>8.3. תובטח מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.</p> <p>9. התקנת תאים פוטו-וולטאים</p> <p>9.1. ניתן יהיה להתקין תאים פוטו-וולטאים על גגות המבנים ועל חזיתות המבנים.</p> <p>9.2. השטח המקורה על ידי התאים הפוטו-וולטאים לא יחשב במניין השטחים.</p>
6.3	מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית
	<p>1. במקומות המסומנים בתשריט תשולב במבנים חזית מסחרית בקומת הקרקע, לאורך 60% מחזית המבנה לפחות. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה מכיוון החזית המסחרית. לפחות 50% מאורך החזית המסחרית תהיה מזוגגת.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הפרדה בפתרונות אצירת האשפה וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.</p> <p>3. בקומה המסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שיחשב כקומה במניין הקומות, וללא תוספת שטחי בניה מעבר לאמור בטבלה 5.</p> <p>4. ככל שהחזית המסחרית תמוקם בנסיגה מקו המגרש, המרווח בין קו המגרש לחזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וככל הניתן ללא מדרגות. ניתן יהיה לקרות שטחים אלו באופן זיזי או באמצעות עמודים (קולונדה). שטחים אלו ירשמו כזיקת הנאה. תכניות הבינוי והפיתוח למתחמים בהם קיימת חזית מסחרית ייקבעו הוראות אחידות לנושא זה עבור כל המגרשים.</p>
6.4	הוראות פיתוח
	<p>1. תכנון אזורי השהייה וחלחול מי נגר בשטחים הפתוחים יעשה בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז, ובאופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>2. נטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>2.1. לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המבטיח רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל. רווח השתילה המרבי יקבע בתכנית בינוי ופיתוח במגמה שישמרו מקצבי מרווחי שתילה</p>

6.4

הוראות פיתוח

- קבועים ככל האפשר כמופיע בנספח הנופי.
- 2.2. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, בנפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק 1.5 מ' לפחות. ככל הניתן יובטחו תעלות שורשים רציפות אליהן יופנה הנגר העילי מהשטחים המרוצפים סביבן.
- 2.3. תשתיות קוויות יעברו, במידת האפשר, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב.
- 2.4. המדרכות יתוכננו באופן שיוגדרו בהן רצועות תפקודיות רצועת הליכה להולכי רגל, רצועת עזר למתקנים נייחים, רצועת דופן ומרחבי פעילות אחרים.
3. בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.

6.5

תכנית בינוי

1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי אשר תכלול את כל הרחובות והדרכים בתכנית, השטחים הפתוחים, הכיכרות, והשבילים ואת המגרשים למוסדות ומבני ציבור. התכנית תיערך בקנ"מ 1:500 ותכלול בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכנית תכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- 1.1. קביעת הוראות עיצוביות לדופן המבנים הקדמית במגרשים הכוללים חזית מסחרית: מיקום קו החזית, נסיגות, הבלטת מרפסות וכדומה.
- 1.2. עיצוב החזיתות המסחריות והממשק עם המרחב הציבורי, לרבות עיצוב ופרטים אחידים אופייניים לקולונדות ו/או קירוי, שילוט, תאורה וכו'.
- 1.3. פיתוח ועיצוב השטחים הציבוריים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב המבנים לרווחת משתמשי הפארק ותחזוקתו, גינון ונטיעות, פריסת שבילי ההליכה והרכיבה על אופניים, התקנת מתקנים וריהוט רחוב, אמצעים להבטחת רציפות תנועת הולכי רגל ואופניים בין השטחים הפתוחים וכן האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
- 1.4. פיתוח ועיצוב הרחובות בדגש על המדרכות: הגדרת הרצועות התפקודיות במדרכה (רצועת הליכה להולכי רגל, רצועת עזר למתקנים נייחים, רצועת דופן ומרחבי פעילות אחרים), רוחבן המזערי, הדגשתן באמצעות חומרי גמר ופיתוח שפה עיצובית לרחובות.
- 1.5. נטיעות, גינון ואמצעי הצללה נוספים לאורך שבילי הליכה, מדרכות ושבילי אופניים.
- 1.6. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות וקירות תמך, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדומה.
- 1.7. פיתוח השטח במגרשים למבני ציבור, לרבות וחלוקה עקרונית של המגרש לחלקים הבנויים והפתוחים, הממשק של המגרש עם המרחב הציבורי, היקף נטיעות מינימאלי ופריסתו, מיקום אזורי תפעול ושירות, מתקנים ותשתיות.
- 1.8. תנועה וחניה: מיקום כניסות לרכב למגרשים, פתרונות פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש, קביעת מסלולי תח"צ ומיקום תחנות אוטובוס, מיקום ופריסת מקומות חניה לרכב, לדו גלגלי ולאופניים.
- 1.9. קביעת מנגנון אצירת ואיסוף האשפה ברובע, לרבות האפשרות להתקנת מערכת פניאומטית.
- 1.10. תשתיות: קווי ביוב וניקוז, חשמל ותקשורת, גז טבעי, אשפה ומחזור וכל עבודות התשתית הדרושות לביצוע התכנית.
- 1.11. עקרונות לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא במגרשים הציבוריים, לרבות התקנת תאים פוטוולטאיים בגגות ובחזיתות המבנים, פיתוח גגות ירוקים, הצללות, תכנון לשימוש חוזר במי מזגנים.

תכנית בינוי	6.5
<p>2. תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם פיתוח או לקבוצת מתחמי פיתוח יחד. תכניות הבינוי והפיתוח יערכו בקני"מ 1:500 ויכללו בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכניות תכלולנה הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>2.1. מיקום והעמדת המבנים במגרשים לרבות סימון מיקום המבנים המרקמיים והמגדלים במגרש, מספר ומיקום הכניסות למבנים והמרווחים בין המבנים.</p> <p>2.2. מניין הקומות והגובה הסופי של המבנים, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2.3. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים ופרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>2.4. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות, מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות והנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</p> <p>2.5. קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת לבניין ביחס לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>2.6. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדומה.</p> <p>2.7. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.</p> <p>2.8. פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים, לרבות וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, היקף נטיעות מינימאלי ופריסתן, מיקום אזורי תפעול ושירות, מתקנים ותשתיות.</p> <p>2.9. תנועה וחניה: מיקום כניסות לרכב למגרשים, פתרונות פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש.</p> <p>2.10. פתרונות אצירת ופינוי אשפה במגרשים ובמידת הנדרש מענה לאשפה פניאומטית - על פי הנחיות עיריית הרצליה.</p> <p>2.11. עקרונות לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא, לרבות התקנת תאים פוטוולטאיים בגגות ובחזיתות המבנים, פיתוח גגות ירוקים, הצללות, תכנון לשימוש חוזר במי מזגנים.</p> <p>2.12. זיקת הנאה: קביעת המיקום המדויק ומימדים מזעריים של השטחים לרישום זיקת הנאה בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>2.13. במגרשים הכוללים מספר שימושים (מגורים לרבות דיור מוגן, מסחר, שטחים לצרכי ציבור) - הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.</p>	



מרתפים	6.6
<p>1. בייעודים הכוללים מגורים, לרבות דיור מיוחד: יותרו שימושים משותפים לרווחת דיירי המבנה בקומות המרתף, לרבות מועדונים, חדרי חוגים, חדרי כושר, בריכות, אולמות התכנסות וכיו"ב, שירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.</p> <p>2. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבולות המגרש הצידיים והאחוריים. תותר הצמדת המרתפים לחזית הקדמית לכיוון רחובות ושצ"פים מעבר לקווי הבניין ובלבד שבמרווחים אלו תובטח אדמה גננית בעומק 1.5 מ' לפחות הכוללת נטיעות.</p> <p>3. תכסית המרתף תוגבל על פי האמור בהוראות תכנית זו לנושא ניהול מי נגר.</p> <p>4. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי שני מגרשים או יותר, על פי הוראות תכנית זו. במקרים אלו תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים.</p> <p>5. בחלקים המגווננים מעל תקרת המרתף תובטח אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>6. ניתן יהיה להקים במרתפים מחסנים עבור יחידות הדיור (לרבות דיור מיוחד), בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד במוצע.</p>	

חניה	6.7
<p>1. מספר מקומות החניה במגרש ייקבע על פי העקרונות הבאים:</p>	

חניה	6.7
<p>1.1. מספר מקומות החניה למגורים לא יעלה על 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור.</p> <p>1.2. מספר מקומות החניה למסחר ולמשרדים לא יעלה על האמור בתקנות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. בייעודי הקרקע הסחירים למגורים, דיור מיוחד, תעסוקה ושימושים מעורבים - כל מקומות החניה הנדרשים לכל השימושים במגרש יותקנו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמת מקומות חניה במפלס הקרקע.</p> <p>3. במגרשים הכוללים שימושי מסחר ותעסוקה 50% ממקומות החניה עבור שימושים אלו יהיו משותפים ולא יוצמדו לנכסים הפרטיים.</p> <p>4. תאי שטח בהם שטחי המסחר הנם עד 500 מ"ר יהיו פטורים מפתרון לפריקה וטעינה בתחומי תא השטח, וזו תתבצע מהרחוב בתיאום עם אגף התנועה בעיריית הרצליה.</p> <p>5. המיקום העקרוני לכניסות לרכב יהיה כמסומן בנספח התנועה. ניתן יהיה לאשר שינוי במיקום הכניסות לרכב במסגרת תכנית הבינוי.</p> <p>6. לא תותר יותר מכניסת רכב אחת למגרש, אלא אם שוכנע מהנדס העיר לאחר שהוצגו לו נימוקים טכנוניים בנחיצות כניסה נוספת.</p> <p>7. במגרשים הסחירים הגובלים בשתי השדרות המרכזיות ברובע, (מספר XX ומספר XX) לא תותר כניסת רכבים למגרש מהשדרה אלא מהרחובות הצדדיים בלבד.</p> <p>8. ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך תקן החניה לשימושים המסחריים ולאורחים.</p> <p>9. בקשות להיתרי בניה יכללו פתרון חניית אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקנות התקפות בעת הגשת הבקשה.</p> <p>10. בכל מגרש בו ישולבו שימושי תעסוקה כגון משרדים, תעשייה עתירת ידע וכו', יותקנו מקומות חניה מוסדרים ונוחים לרכב דו גלגלי ולאופניים בתחום המגרש באופן המבטיח מניעת הפגיעה במרחב הולכי הרגל.</p> <p>11. טעינת כלי רכב חשמליים</p>	



ניהול מי נגר	6.8
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב). לשטחים אלו יופנו מי הנגר מגגות המבנים ומהשטחים הפתוחים במגרש.</p> <p>2. ניהול הנגר יבוצע בהתאם למסומן בפרשה הטכנית ויכלול את השטחים המסומנים אשר אליהם ינוקז המגרש.</p> <p>3. בשטחים שמיועדים לויסות נגר יתוכננו נפחי השהיה שלא יקטנו מהמצוין בנספח הניקוז.</p> <p>4. גובה הכניסה למרתפי החניות יהיה מעל מפלס הצפה בהסתברות מעל 1% ובתוספת בלט של 10 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>5. מיקום מתקני החלחול וההחדרה יקבע לאחר השלמת חקירת הקרקע ומי התהום. המתקנים לא ימוקמו בשטחים בהם נמצאים מוקדי הזיהום, ככל שימצאו כאלו, אלא לאחר שהקרקע טופלה.</p>	

איכות הסביבה	6.9
<p>1. פליטות אויר וריחות</p> <p>1.1. מיקום מוצאי מערכות האיוורור של מרתפי החניה יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, בדגש על המרחב הציבורי סביב למגרש. ככל הניתן פתחי</p>	

איכות הסביבה	6.9
<p>הפליטה יוצבו מעל גג המבנה ובאופן שלא יופנה לעבר דירות מגורים.</p> <p>1.2. לא תותר הפניית פתחי אוורור לשטחים ציבוריים.</p> <p>1.3. בתכנון המבנים הכוללים שימושים מסחריים ישולבו פירים ותעלות אוורור לתיעול פליטות, ובכללן אדים וריחות מעסקי מזון, אל גגות המבנים ומעל לגובה המותר למבנים הסמוכים.</p> <p>2. חיסכון במים</p> <p>2.1. בשלב תכנית הבינוי תיבחן האפשרות להקמת מערכת לטיפול במים אפורים ו/או מי עיבוי מזגנים להשקיית שטחים פתוחים ציבוריים. ככל שיוחלט על הקמת מערכת כאמור, תותר הקמתה בייעוד שצ"פ או מבני ציבור, תוך שילוב בפיתוח הנופי, וייקבעו בתנאי ההיתרים למבנים דרישות טכניות להפרדת מים אפורים ולחיבור למערכת המרכזית. הקמת המערכת והפעלתה תהא בתיאום משרד הבריאות.</p> <p>2.2. בניהול השטחים המגוננים יעשה שימוש בשיטות השקיה חסכוניות ושימוש בצמחייה מותאמת אקלימית, עמידה וחסכונית במים.</p> <p>3. פסולת</p> <p>3.1. בשלב עריכת תכנית הבינוי והפיתוח למרחב הציבורי ייבחנו פתרונות אצירת ופינוי אשפה וייקבעו הוראות לנושא זה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית.</p> <p>3.2. בעת הביצוע יתקיים מיון והפרדה של פסולת בניין והעברתה לשימוש חוזר הכולל גריסה.</p> <p>4. בניה ירוקה</p> <p>4.1. הבניה תהיה על פי תקן ישראלי 5281 או תקן אחר לבניה בת קיימא שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. תאורה במרחב הציבורי</p> <p>5.1. תיאסר תאורת הצפה של הבניינים.</p> <p>5.2. תאורת הרחוב תהיה תאורה ממוקדת כלפי מפלס הרחוב בלבד, במידה וניתן גופי התאורה המותרים לשימוש יהיו מסוג CUTOFF ומוגבלים בזווית הארה של 85%.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

שימור	6.10
<p>1. בתחום התכנית, כמסומן בתשריט, קיימים מבנים לשימור:</p> <p>1.1. בתחום מגרש 157 מגדל המים ההיסטורי של שדה התעופה הרצליה</p> <p>1.2. בתחום מגרש 1116 מגדל המים ההיסטורי של שכונת נחלת עדה</p> <p>1.3. בתחום מגרש 632 חמישה מחסני תחמושת</p> <p>2. לא תתבצע כל עבודה במבנים ובסביבתם העלולה לגרום להם נזק.</p> <p>3. יערך תיק תיעוד שיובא לאישור מחלקת השימור של הועדה המקומית. במסגרת הכנת תיק התיעוד ייקבע אופי השיקום והשיפוץ של המבנים והשימושים המומלצים בהם.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
<p>1. בתחום התכנית, כמסומן בנספח הבינוי, קיימות הגבלות גובה מסיבות תעופתיות. בתחום זה, גובה הבניה המירבי הוא 91 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנים החורגים מגובה זה הינו אישור משרד הבטחון כי הוסרו המגבלות.</p>	

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>3. תנאי להצבת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הנו יידוע משרד הבטחון.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. בקשות להיתרי בניה יכללו נספח אקוסטי שיציג מיגון אקוסטי לדירות מגורים ולכיתות לימוד ברמה מינימלית של 20dBA.</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה במגרשים הפונים לדרך מנחם בגין יכללו דו"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תכנון מעודכנים וקביעת המיגונים הנדרשים.</p> <p>3. מערכות טכניות לרבות מערכות חימום, מיזוג אויר ואוורור יחוייבו במיגון אקוסטי במקור, משולב בעיצוב האדריכלי של המבנה על פי הנחיות היחידה הסביבתית לשם מניעת מפגעי רעש למרחב הציבורי ולשימושים גובלים. המיגון ישולב בעיצוב האדריכלי של המבנה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן המבטיח את המשך קיום העץ.</p> <p>3. תאושר, לפי צורך, עקירת עצים קיימים המסומנים לשימור בכפוף למתן פיצוי באמצעות נטיעה במיקום אחר בתכנית ומותנים באישור הרשות המקומית ופקיד היערות האזורי.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. תותר הקמת תחנות השנאה ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1.1. בתחום מגרשים בייעוד תעסוקה, מגורים ג', ו-ד', מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ותחבורה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומתקן הנדסי. במגרשים אלו תמוקמנה תחנות השנאה במרתפים או מעל הקרקע כחללים טכניים המשולבים במבנים. ככל שהדבר מתחייב, תותר התקנת התחנות כמבנים עצמאיים בין קו הבניין לגבול המגרש אך לא במרווח הקדמי. הקמת תחנות השנאה משולבים במבנים תהיה בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה.</p> <p>1.2. בתחום מגרשים בייעוד שצ"פ. תחנות השנאה במגרשים אלו יותקנו ככל הניתן בתת הקרקע. הרכיבים העיליים של התחנות, כגון מתקני אוורור, מדרגות ופתחי כניסה לטכנאים ולציוד ישולבו בעיצוב השצ"פ ויוסותרו ככל הניתן בגיגון או באמצעים אחרים. ככל שלא מתאפשר, תותר הקמת תחנות השנאה מעל לקרקע באישור מהנדס העיר בלבד.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה, אלא אם יובטחו המרחקים הנדרשים בין הבניה לבין מתקני חשמל לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה והוראות הרשת הארצית של חברת החשמל.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. קו מטרו: לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו כמסומן בנספח הבינוי, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>2. התקנת תשתיות:</p> <p>2.1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול</p>	



6.15	תשתיות
	<p>המגרש.</p> <p>2.2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2.3. תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע.</p> <p>2.4. יערך תיאום עם מקורות בכל עבודות פיתוח מעל קווי מים בתחום התכנית.</p> <p>3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>3.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>3.1.1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3.1.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3.1.3. בתחום עם זיקת הנאה ובלבד שיובטח מעבר הציבור.</p> <p>3.1.4. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים לסוגיהם, מבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3.1.5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3.1.6. כל עבודת תחזוקה לתשתית הסמוכה לתשתית גז טבעי או החוצה אותה, תעשה בתיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי.</p> <p>3.1.7. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>4. מתקן זמני לטיפול במי תהום: הקמתו תותר בכל שטח התכנית בתיאום עם רשות המים.</p> <p>5. רצועת הדלק</p> <p>5.1. בתחום המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" ממוקמת רצועת קווי דלק. רוחבה כ-10 מ' והיא מהווה רצועת בטיחות לקווי הדלק המונחים בה.</p> <p>5.2. בתחומי רצועת הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר תאום עם חברת תש"ן וקבלת אישורה מראש. זאת על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק, על כל הכרוך בכך.</p> <p>5.3. התכנון המפורט של האלמנטים, המשיקים לרצועת הדלק בתמ"ל, כמו גם תהליך הקמתם, יעשו בתאום מלא עם חברת תש"ן ויהיו כפופים לקבלת אישורה.</p> <p>5.4. יש להותיר את רצועת הדלק פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לחברת תש"ן ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק. זאת הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות, לרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי החברה, ואין להציב גדרות, מחסומים וכדו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.</p> <p>6. גז טבעי</p> <p>6.1. תותר התקנת מתקנים נלווים לחלוקת גז בכל שטח התכנית.</p>
6.16	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור כל שטח התכנית.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>

6.17	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, מופרשים במסגרת תכנית זו בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.</p>	
6.18	הריסות ופינויים
<p>1. כל מבנה ומתקן בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יפונה ויהרס.</p>	
6.19	תוכנית הסדרת שטח
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות והכללים לגביהם יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא וישוקמו, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.</p>	





עמוד 1 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



תמל/3006 רובע צפוני הרצליה מס'



נספח חברתי כלכלי

הנחיות כתובות



נספח מנחה

תאריך עדכון: 11.2019

בעריכת ד"ר רינה דגני, גיאוקרטוגרפיה, המכון למחקר מרחבי בע"מ



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 2 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)**רקע**

הרובע הצפוני היא שכונה חדשה בצפון הרצליה שמהווה למעשה רובע מגורים חדש באזור.

תכנית הרובע הצפוני כוללת תוספת של כ- 10,300 יחידות דיור חדשות, המתוכננת לצד "קריית המסלול", תכנית ותמ"ל חדשה המקודמת במקביל וכוללת 1,650 יח"ד ולצד שתי שכונות ותיקות – גן רש"ל ונחלת עדה שנמצאות בלב התכנית החדשה אך אינן כלולות בה.

תכנית זו מקודמת במקביל לתכנית המתאר המקומית של הרצליה (בשלבי הכנה), תכנית הר/2530 (504-0336685) שקובעת תוספת של כ- 7,000 יח"ד בלבד לרובע.

הוראות התכנית מייעדות 20% מהדירות לדיור בר השגה, כלומר דירות קטנות יותר. כמו כן כוללת התכנית דיור מוגן, מסחר ומשרדים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.



הנספח הפרוגרמתי מציג את הדרישות והמענים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים לטובת השכונה החדשה.

פרוגרמה לצורכי ציבור ושטחים פתוחים – הרובע הצפוני**מאפייני אוכלוסייה לפרוגרמה**

היקף וסוג מבני הציבור והשטחים פתוחים מותנה בגודל והרכב האוכלוסייה שתבחר לגור בשכונה. כמו גם, בהקשרים עירוניים רלבנטיים למיקום השכונה ולצרכים או פוטנציאל קיים במרחב הקרוב ובשכונות סמוכות.



השכונה החדשה תכלול 10,300 יחידות דיור בבנייה רוויה, סמוך לשכונות קיימות – נחלת עדה וגן רש"ל, שחלקן הגדול צמודי קרקע, חלקן שיכונים, שמיועדים לתהליכי התחדשות עירונית, ובצמוד לשכונת קריית המסלול החדש שמתוכננת על אזור שדה התעופה שמתפנה.

על אף שמדובר בשכונה חדשה, ניתן להניח שהרכב האוכלוסייה יהיה דומה במאפייניו לשכונות הסמוכות בעיר ובערים השכנות.

אזור השכונה החדשה מאופיין באוכלוסייה ברמה סוציו-כלכלית גבוהה מאד. הדירוג הסוציאקונומי של הרצליה ורעננה (העיר השכנה) הוא 8 (מתוך 10). בחינה פרטנית יותר של השכונות באזור מראה שסביב אזור השכונה הרמה הסוציאקונומית אפילו גבוהה יותר.



חושן ניהול פרויקטים בע"מ

ריאוקרטוגרפיה
אסטרטגיה של מידע

פרחי צפריר אדריכלים בע"מ

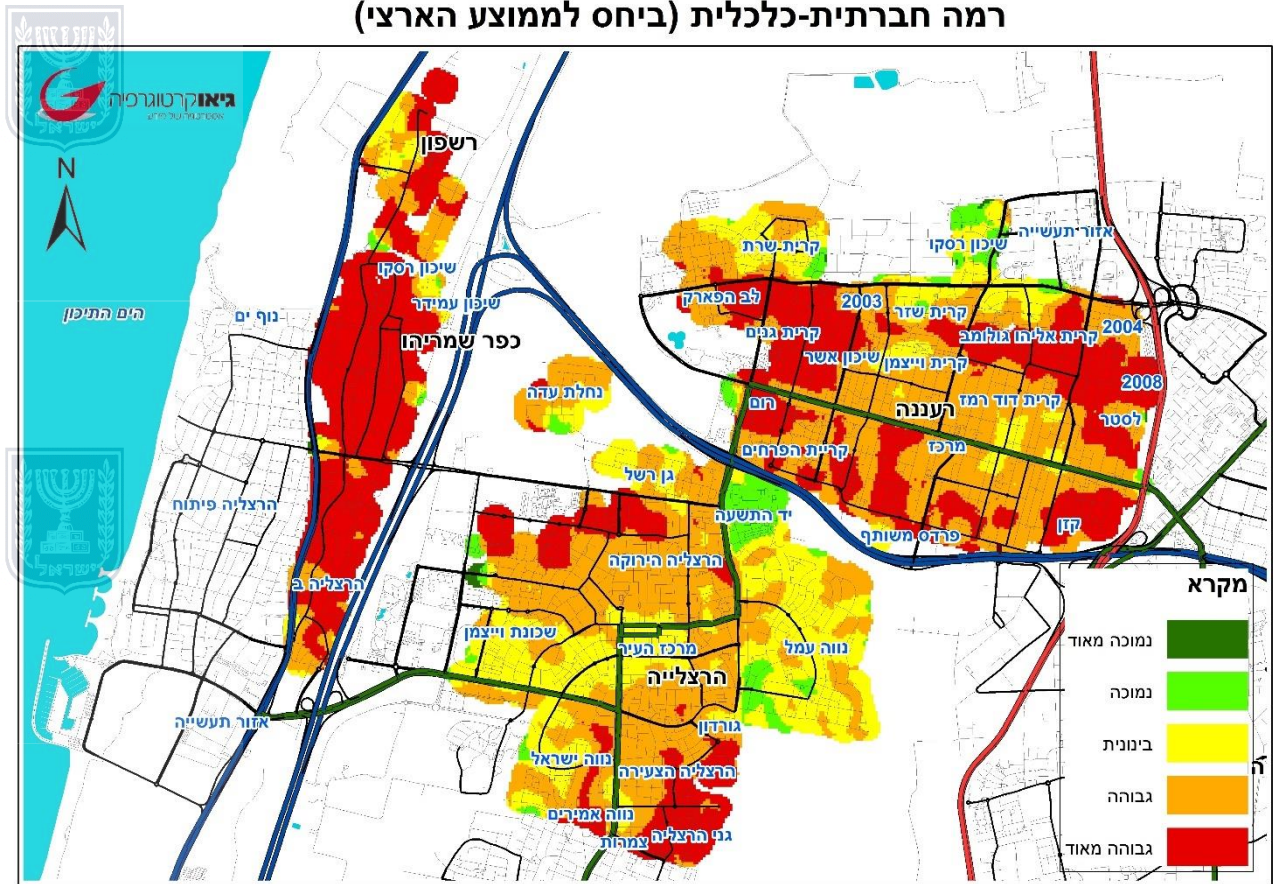


הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)



גם אזור כפר שמריהו ממערב לתכנית וגם השכונות הצפוניות של הרצליה והשכונות הדרומיות של רעננה מתאפיינות ברמה סוציאקונומית גבוהה אמד ביחס למוצע הארצי. שכונות נחלת עדה, גן רשל מתאפיינות ברמה סוציאקונומית ממוצעת וגבוהה ביחס לכלל המדינה.

רמה חברתית-כלכלית (ביחס למוצע הארצי)



מפה 1: דירוג רמה סוציאקונומית ביחס למוצע הארצי, נתוני למס וגיאוקרטוגרפיה

האזור שסביב התכנית מתאפיין בשיעור גבוה של אוכלוסייה משכילה. אוכלוסייה זו צורכת שטח משרדים ותהנה מסמיכות של מוקד התעסוקה למקום המגורים.



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



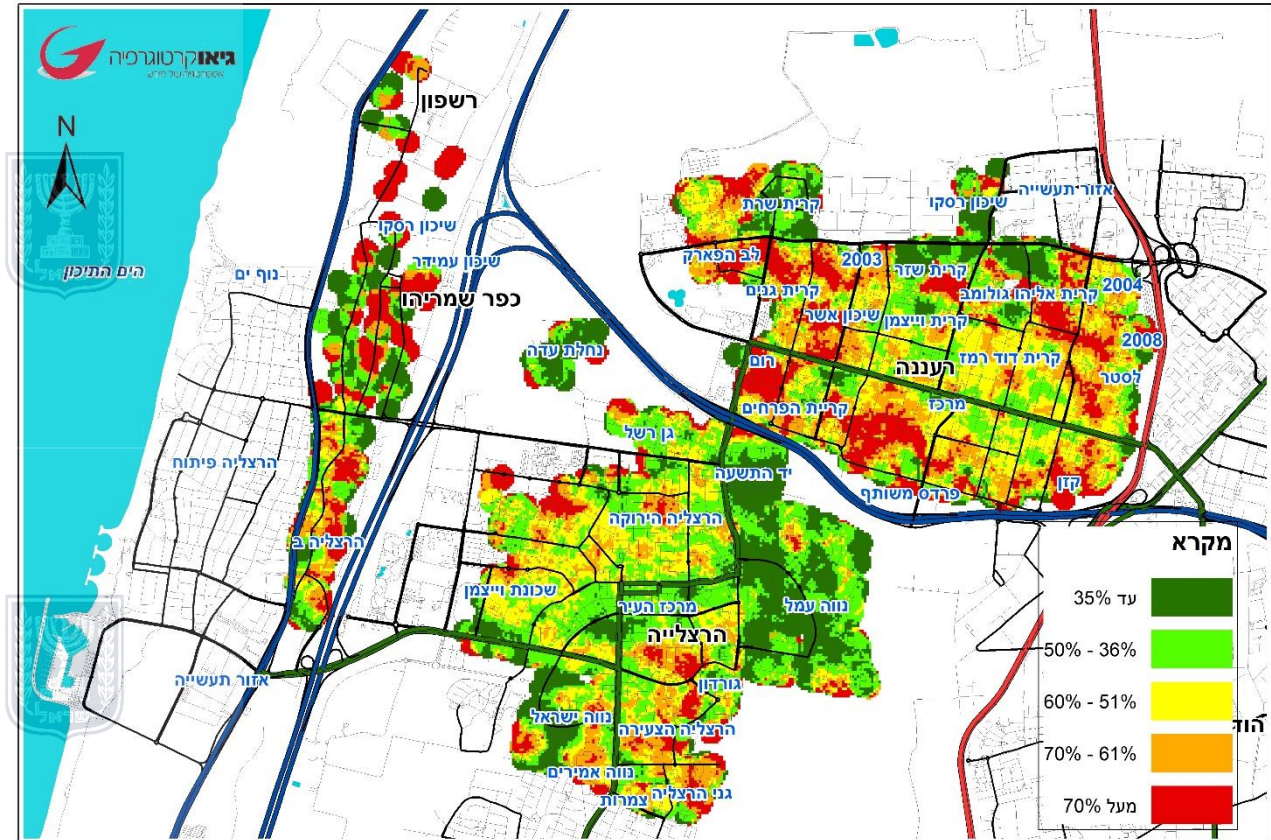
פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (תמ"7)



שיעור האקדמאים



מפה 2: שיעור האקדמאים באזור התכנית

גודל משק בית לפרוגרמה

אפשרות אחת לקביעת הרכב אוכלוסייה ברובע היא להתבסס על נתוני העיר או השכונות הסמוכות. אולם, אלה מושפעים מנתוני קצה, שלא בהכרח מאפיינים את האוכלוסייה, שתגור ברובע החדש.

גודל משק בית ממוצע בהרצליה בחישוב לפי יח"ד (למ"ס, 2016), מוביל לגודל משק בית של כ- 2.65 נפשות. שיעור בני 0-19 מכלל האוכלוסייה עומד על 26.3%. כלומר, גודל שנתון ממוצע של 1.4%. גודל משק בית בהרצליה גדל בשנים האחרונות ואתו גם גודל שנתון ממוצע (למ"ס 2012-2016). השינוי קטן, יחסית, והוא בעל משמעות גבוהה יותר בשכונות, שעוברות התחדשות עירונית ובשכונות שנבנו במהלך אותן שנים.

כך למשל, השכונות הסמוכות, נחלת עדה וגן רש"ל מאופיינות בגודל משק בית בן כ- 2.7 נפשות למשק בית וגודל שנתון זהה לממוצע העירוני – 1.4%. אולם, תהליכי התחדשות עירונית, שהחלו בשכונות, מצביעים על שינוי מגמה בשכונות וכראייה לכך, לחץ גובר על מבני הציבור בשכונה, בעיקר גני הילדים. כלומר, האוכלוסייה שנכנסת לשכונות, משנה את הרכב האוכלוסייה הקיים למשקי בית גדולים יותר ולמשפחות עם ילדים. נתונים דומים, ניתן



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 5 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



לראות גם בשכונות אחרות בעיר בהן יש בנייה חדשה, בהן שכונת ויצמן ושכונת הרצליה הירוקה, בהן גודל שנתון בגילאים הצעירים 0-4 מגיע ל-1.9% בכל שנה.

אפשרות נוספת, היא לאפיין את הרכב האוכלוסייה על ידי ניתוח הביקוש. בשלב זה לא בוצע ניתוח ביקושים לשכונה החדשה באופן ממוקד. אולם, להערכתנו, וגם בבחינה של ביקוש לשכונות חדשות, שנבנו בהרצליה בשנים קודמות, החל משנת 2012, ושכונות גדולות חדשות שנבנות בערים כמו כפר סבא, הוד השרון, נתניה, חדרה ויבנה, הרכב האוכלוסייה בשכונות החדשות שונה מהרכב האוכלוסייה בעיר והוא מאופיין, בממוצע, במשקי בית גדולים יותר מהממוצע העירוני.

גם בחינה של נתוני ההגירה אל הרצליה מצביעים על משפחות גדולות יותר, בעלות מספר גדול יותר של ילדים המהגרות אל העיר, בין השנים 2012-2016.

התכנית הכוללת המקודמת בעיר, מתייחסת להרכב אוכלוסייה של 3 נפשות למשק בית בממוצע ברובע הצפוני. תכנית האב לשירותי חינוך וקהילה בהרצליה, משנת 2016, מתייחסת גם היא לגודל משק בית ממוצע בן 3 נפשות ברובע הצפוני.



זאת ועוד, הרובע החדש וקריית המסלול נדרשים למתן מענה לצורכי ציבור לתוספת יח"ד חדשות שייבנו בשכונות הסמוכות בהתחדשות עירונית.

אפיון משקי הבית בעיר הרצליה, יחד עם המיקום של השכונה החדשה, תמהיל הדירות ואופי הבנייה וכל הנתונים המובאים לעיל, מובילים אותנו לעריכת החישוב לצורכי ציבור להרכב האוכלוסייה של גודל משק בית בן 3.2 נפשות בממוצע וגודל שנתון של 1.8%.

לוח מס' 1 – מדדי אוכלוסייה

מדדי אוכלוסייה							שכונה
מס' כיתות	מס' ילדים לכיתה	גודל שנתון	שנתון	גודל אוכלוסייה	גודל משק בית	מס' יח"ד	
20	30	592	1.8%	32,870	3.2	10,272	קריית המסלול
22	27						

הרובע הצפוני היא רובע מגורים בן אלפי יחידות דיור. אחרי שנים ארוכות, שלא נבנו בהרצליה שכונות חדשות גדולות, מדובר ברובע הגדול ביותר, שעתידי להיבנות. הרובע ייבנה בשלבים, כאשר קריית המסלול (תכנית ותמ"ל 1083) היא, ככל הנראה השלב הראשון.



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 6 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



על פניו ניתן לשקול, שיעור גבוה יותר של משפחות צעירות, כלומר – שנתונים גדולים יותר של ילדים בגילאי גן, בגלל הביקוש לשכונות חדשות בעיר. מאידך, מחירי הדיור בעיר גבוהים. על כן, להערכתנו יכללו הרובע והשכונה גם משפחות מבוגרות יותר עם ילדים מבוגרים יותר, כלומר – גילאי בית ספר יסודי ועל יסודי. בהינתן הנחות יסוד אלה, החישוב הפרוגרמתי מביא בחשבון שנתונים בעלי גודל זהה. גם היום, כאשר העיר מצד אחד מתבגרת, ומצד שני מוסיפה יחידות דיור בשכונות חדשות ובהתחדשות עירונית, ניתן לראות כי שיעור בני 0-4 מהווה 29% מהגילאים צורכי מערכת החינוך בעיר.

הנחות בבסיס הפרוגרמה

- מספר יחידות הדיור לחישוב צורכי ציבור עומד על 10,272 יח"ד.
- גודל משק בית ממוצע עומד על 3.2 נפשות, גודל שנתון – 1.8%.
- הפרוגרמה חושבה לפי "תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור" החדש מבחינת מספר תלמידים, שיעור ביקוש ושטח נדרש לכל שימוש.
- בתי הספר החדשים הם מסוג C
- הוראות התכנית כוללות אפשרות לשילוב בין שימושי ציבור ושילוב שימושי ציבור במבנים סחירים.
- התכנית של הרובע אינה כוללת את השכונות הקיימות - גן רש"ל ונחלת עדה. הפרוגרמה מתייחסת למתן מענה למבני הציבור הנדרשים במסגרת התכנית. כמו כן נבדק כושר הנשיאה בשכונות הסמוכות.
- **מעונות יום** – 50% ביקוש, מספר ילדים בכיתה 20, שטח קרקע ל-3 כיתות מעון עומד על 1 דונם. ניתן לשלב 50% מהביקוש מעונות יום במבני מגורים.
- **גני ילדים** – מס' תלמידים לכיתה מחושב לפי 30 תלמידים לכיתה. שטח קרקע לכיתה: 500 מ"ר. ניתן לשלב גני ילדים במבני מגורים.
- **בית ספר יסודי** – בתי ספר של 24 כיתות. מס' תלמידים לכיתה לפי 27 תלמידים לכיתה. שטח קרקע לכיתה: 300 מ"ר.
- **בית ספר על יסודי** – בתי ספר של 42 כיתות. מס' תלמידים לכיתה לפי 27 תלמידים לכיתה. שטח קרקע לכיתה: 400 מ"ר.
- **גני ילדים ובית ספר לחינוך מיוחד** – חישוב לפי שיעור של כ-2% משנתון. 8-10 ילדים בכיתה.
- **מתנ"ס** – מרכז קהילתי יוקם כחלק מבית ספר על יסודי.



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 7 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"7)

מינהל
התכנון



- **מועדון נוער שכונתי / מועדון לתנועת נוער** – מועדון נוער או מועדון לתנועת נוער בהקצאת קרקע ייעודית בסמוך לשטח פתוח.
- **מועדון יום לקשיש / מרכז יום לקשיש** – יידרשו עם הזדקנות השכונה, אשר צפויה לאכלס, למשך לפחות כעשור, משפחות צעירות. מוצע להקצות שטח בנוי במרכז הקהילתי ולא במבנה נפרד.
- **בתי כנסת** - הקצאת קרקע ל-50% מהשטח הבנוי הנדרש. הקצאת קרקע ייעודית והקצאה בשילוב עם גני ילדים. מוצע להקים חלק מבתי הכנסת לפי 400 מ"ר לבית כנסת וחלק לפי 250 מ"ר.
- **מקווה** – שילוב עם מבני ציבור שלהם תוקצה קרקע ייעודית.
- **תחנה לבריאות המשפחה** – שילוב כקומה שנייה או שלישית מעל גני ילדים או מעונות יום.
- **רזרבה שכונתית** – בהינתן העובדה שמדובר בשכונה חדשה, יובא בחשבון שטח נוסף ללא שימוש ידוע על מנת לוודא כי גם בהרכב אוכלוסייה שונה מן החזוי ו/או צרכים עתידיים, שכונתיים ו/או עירוניים, תהיה עתודה שניתן יהיה לייעד לטובת שימושים ציבוריים נוספים. הרזרבה חושבה על פי 0.3 מ"ר לנפש.
- **שטחים פתוחים**
מערכת הגנים והפארקים העירונית נחלקת למספר קטגוריות, העונות על צרכים שונים של האוכלוסייה: גינה פנים שכונתית וגן שכונתי – סף הבית, פארק רובעי – עירוני, פארק עירוני – כלל עירוני. המרחק לגינה פנים שכונתית עומד על 150 מ'. המרחק לגן שכונתי עומד על 400 מ'. רדיוס שירות לפארק רובעי עומד על 1.5-3 ק"מ. רדיוס שירות לפארק עירוני עומד על 3-6 ק"מ.
- בנוסף, נקבע סף של גודל אוכלוסייה לקטגוריות השונות, כאשר יש לספק גינה פנים שכונתית וגן שכונתי בשכונה החל מסף של 1,000 תושבים. פארק רובעי, נועד לשרת מספר שכונות, החל מסף של אוכלוסייה בגודל 25-30 אלף תושבים (מתוך: מדריך לתכנון גנים ציבוריים, 2012). כלומר, לא כל שכונה אמורה לספק את כל השטחים הנדרשים בעיר.

להלן הפרוגרמה למבני ציבור ושטחים פתוחים נדרשים לתושבי השכונה החדשה.

לוח מס' 2 – מבנים ומוסדות ציבור נדרשים, שטח קרקע נדרש ואופן הקצאה

מוסד	מתקנים ושטח נדרש בדונם			הערות
	מס' כיתות	מס' מוסדות	שטח קרקע	
מעון יום	36	12	6	שלוש כיתות למקבץ. 50% מהביקוש יהיו משולבים בקומת קרקע של מבני מגורים ובמרכז קהילתי



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 8 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

מינהל
התכנון



מוסד	מתקנים ושטח נדרש בדונם			הערות
גן ילדים	58	5	10	6 כיתות למקבץ. 50% מהביקוש יהיו משולבים בקומת קרקע של מבני מגורים - 130 מ"ר + 200 מ"ר חצר לכיתה
גן ילדים חינוך מיוחד	4.4	1	2	
בית ספר יסודי	130	6	39.6	5 ב"ס של 24 כיתות + ב"ס של 12 כיתות. לכל ב"ס שני יוצמד מרכז קהילתי בתחום המגרש בהיקף בנוי של 500 מ"ר
בית ספר על יסודי	130	3	50.4	3 ב"ס של 42 כיתות + אגף קהילתי.
בית ספר לחינוך מיוחד	17	1	7	ב"ס אחד של 18 כיתות עבור יסודי ועל יסודי.
עתודה לחינוך	--	3	7.2	שטח מוצמד בהיקף של 2.4 דונם לכל ביה"ס יסודי שני
מתנ"ס / מרכז קהילתי	--	1	3	מתנ"ס לצד אגפים קהילתיים נוספים בתחום בתי"ס יסודיים (לפחות 1)
מועדון תנועת נוער	--	3	1.5	לשלב לצד שצ"פ
בתי כנסת	--	5	2.5	5 ב"כ עם קרקע ייעודית בהיקף של 0.5 דונם.
מקווה	--	1	0.5	
מועדון / מרכז יום לקשיש	--	1	0.5	
תחנה לבריאות המשפחה	--	5	--	נדרשת הקצאה של 3 מתחמים בגודל של 250 מ"ר כל אחד. ניתן לשילוב מעל גנים / מעונות / מרפאות. עדיף לשטח ציבורי בנוי ולא כשטח מסחרי.
מרפאה שכונתית	-			3,250 מ"ר לסה"כ הצרכים של קופות החולים. מוצע להקצות מתחמים של כ- 800 מ"ר בארבעה מתחמים.
חרבה שכונתית	--	--	9.7	3 מ"ר לנפש
חרבה עירונית			50	ע"פ דרישת העירייה
סה"כ			190.1	



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 9 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)



שטחים פתוחים

השטחים הפתוחים נחלקים, כאמור, בין השטחים שנדרשים בנגישות קרובה, לשטחים הנדרשים בנגישות רחוקה יותר וכן שטחים הנדרשים בהתאם למיקום של השכונה.

הצורך בשטחים פתוחים בשכונות מגורים מביא בחשבון את השטח של "סף הבית" - גינות וגנים שכונתיים – **גינות ניס** שיכולות להיות גם בשטח המגרש המיועד למגורים בשטח של 1 עד 2.5 דונם, וגנים שכונתיים בני 5 עד 20-30 דונם, המיועדים לתושבי מספר מבני מגורים או תת שכונות ויכולים להיות במרחק 400 מ' מהמגורים.

השכונה החדשה תוקם בסמוך לפארק כלל עירוני בן מאות דונמים וכחלק מרובע מגורים גדול, הכולל שטחים פתוחים נוספים על השטחים המוצעים בקריית המסלול. לפיכך, הוחלט לא להקצות בשכונה שטח לטובת גן רובעי, אלא לטובת גינות וגנים שכונתיים, בלבד.

להלן חישוב שטחים פתוחים נדרשים להיקף אוכלוסייה מתוכנן בהנחה של מענה לצרכים של גינות וגנים שכונתיים.

לוח מס' 3 – שטחים פתוחים נדרשים

שטח נדרש בדונם					מדדי אוכלוסייה		
סה"כ שטח נדרש	פארק עירוני	גן רובעי	גנים שכונתיים	גינות פנים שכונתיות	גודל אוכלוסייה	גודל משק בית	מס' יח"ד
	כלל עירוני	עירוני	סף הבית				
26.4	0	0	15.8	10.6	5,280	3.2	1,650

שכונות קיימות – גן רש"ל ונחלת עדה

הרובע הצפוני בהרצליה כולל, כאמור, שתי שכונות ותיקות - גן רש"ל ונחלת עדה. בשכונות גרים כ- 2,900 תושבים בכ- 1,100 יח"ד. גודל משק בית ממוצע עומד על כ-2.7 נפשות למשק בית וגודל שנתון עומד על כ- 1.3%. בשכונות פועלים גני ילדים, בית ספר יסודי, מרכז קהילתי, אולמות ספורט, בתי כנסת ומרפאה של קופת חולים כללית.

השכונות מיועדות לתוספת אוכלוסייה בהתחדשות עירונית. התכנית הכוללת להרצליה, שבהליך, העריכה תוספת של כ-1,030 יח"ד בשכונות אלה בעקבות התחדשות עירונית (מתחמים: 124, 125, ו-127 א', גירסת 03/2017).

חלק מהדרישות לתוספת צורכי ציבור, בעקבות תוספת האוכלוסייה, יכולות לקבל מענה בשכונות עצמן בהתאם לבחינת קיבולת ותפוסה במבני הציבור הקיימים במכלול אפשרויות: פער קיבולת תפוסה במצב הנוכחי של המבנים, פוטנציאל תוספת שימושים במגרשים ובמבנים הקיימים ו/או בנייה מחדש תוך העצמת זכויות ושימושים



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 10 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (תמ"ל)



במגרשים. היקף שטח למבני ציבור בשכונות עומד על 21.7 דונם. שטחים פתוחים 46.8 דונם. כל זאת, לצד בחינת אפשרות לתוספת שימושים במבני מגורים חדשים, הנבנים בהליכי תמ"א 2/38, כפי שמוצג בטבלה להלן.

אפשרות נוספת היא מתן מענה ותמיכה בצורכי ציבור נדרשים לשכונות הוותיקות ברובע החדש המוקם, אם בשטח המיועד לצורכי ציבור כלל עירוניים ואם בהעצמת היקף צורכי הציבור ברובע החדש בקרקע ייעודית או בשילוב במבני המגורים, זאת, כמובן בנוסף למענה לצורכי הציבור לרובע החדש, כפי שחושבו.

שכונות גן רש"ל ונחלת עדה – מוסדות ומבני ציבור			
שימוש	שם	יחס קיבולת תפוסה - 2018	הצעות לפתרונות
מעון יום	אין בידו נתונים אודות מעונות יום.	--	התדריך החדש מנחה על הקצאת שטחים לטובת מענה לביקוש גבוה מהקיים היום למעונות יום. אין חובה על פי חוק חינוך חובה. המענה תלוי בהחלטת הרשות. בפרויקטים של התחדשות עירונית ניתן לשקול שילוב מעון יום או גן ילדים בקומת קרקע של מבנה מגורים חדש ו/או במגרש עליו פועל היום שימוש אחד שיכול 'לעלות קומה', כמו: בית כנסת, למשל. בנוסף, ניתן לשקול הוספת אפשרות להקצאת מעונות במבני מגורים ברובע החדש או במקבצי הגנים המתוכננים, מעבר לצורכי הרובע החדש.
גן ילדים	חבצלת אילנות סייפנים	29 ילדים, גן מלא 35 ילדים, גן מלא 29 ילדים, גן מלא	גני הילדים בשכונה מלאים. הגנים בנויים במבנים בני קומה אחת במגרש אחד ויהיה קשה להוסיף כיתות. לפיכך, מוצע בפרויקטים של התחדשות עירונית לשקול שילוב כיתות גן בקומת קרקע של מבנה מגורים חדש ו/או במגרש עליו פועל היום שימוש אחד שיכול 'לעלות קומה', כמו: בית כנסת, למשל. בנוסף, ניתן לשקול הוספת אפשרות להקצאת כיתות גן במבני מגורים ברובע החדש או במקבצי הגנים המתוכננים, מעבר לצורכי הרובע.
בית ספר יסודי מ"מ	אילנות	קיבולת - 408 תלמידים לפי 12 כיתות במבנה, 34 תלמידים לכיתה. תפוסה 2018 - 280 תלמידים.	
מרכז קהילתי	מתנ"ס נחלת עדה (מתנ"ס נחלת עדה וגן רש"ל)	--	המרכז בנוי קומה אחת על מגרש כולל (מבנה + שטח פתוח של כ-4.5 דונם). ניתן להרחיב את המבנה שמספק היום מגוון גדול של פעילויות
נוער	מרכז פיס לנוער	--	מבנה בן קומה אחת. ניתן לשקול הרחבה בהתאם לצורך
אוכלוסייה מבוגרת	מרכז פיס לקשיש	--	מבנה בן קומה אחת. ניתן לשקול הרחבה בהתאם לצורך
אולמות מגרשי ספורט	אולם בביה"ס אילנות	--	--
	אולם מתנ"ס נחלת עדה	--	--





עמוד 11 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)



שכונות גן רש"ל ונחלת עדה – מוסדות ומבני ציבור			
שימוש	שם	יחס קיבולת תפוסה - 2018	הצעות לפתרונות
	מגרשים פתוחים בשתי השכונות	--	--
דת	שערי רחמים	--	בהתאם לאפשרויות הקיימות בתדריך ולהסכמות עם הגורמים המפעילים את בתי הכנסת, ניתן לבחון העצמת שימושים במגרשים המשמשים את בתי הכנסת והוספת שימושים בהתאם לצורך ל: גני ילדים, תחנות לבריאות המשפחה וכדומה, בחלוקה לקומות.
	שערי תפילה	--	
	שארית ישראל	--	
	יונה הנביא	--	
	בית דוד	--	
בריאות	קופת חולים כללית	--	סניף קטן בן קומה 1. ניתן לבחון אפשרות להרחבה.



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 12 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"7)

מינהל
התכנון



מסחר ותעסוקה (משרדים) – רובע צפוני

ההיצע – תמונת מקרו

- במחוז תל אביב כ-13.5 מיליון מ"ר לתעסוקה (כ-17% מסך שטחי התעסוקה בישראל).
- בתכנון העתידי תשתית לקרוב ל-30 מיליון מ"ר בערי המחוז (ללא העיר תל אביב).
- בענף המשרדים (התעסוקה המודרנית) חלקו של מחוז תל אביב משמעותי יותר – קרוב ל-30% מהמשרדים
- בבנייה החדשה למשרדים, חלקו של המחוז הוא כ-50% בשנים האחרונות.
- בחלק מהערים פיתוח תעסוקה יהיה בהתחדשות אזורי תעשייה (בני ברק, בת ים, חולון) ובאחרות מדובר על פיתוח תעסוקה חדש לחלוטין (קרית אונו ורמת השרון) או שילוב של התחדשות ובנייה חדשה
- בשולי המחוז מוקדי תעסוקה קיימים או חדשים שמעצימים את התחרות (ראשון לציון, רעננה, נתניה ופ"ת).

מסחר ותעסוקה - הרצליה

המסחר והתעסוקה (משרדים) ברובע הצפוני ובקרית המסלול, בפרט, מיועדים לתת מענה מידי לצורכי מסחר לתושבי הרובע והשכונה החדשים ופוטנציאל לתעסוקה 'קרוב לבית'. אך גם מיועדים למתן מענה עירוני בשל מיקום הרובע והשכונה החדשה בסמוך להיקף אוכלוסייה גדול, מדרום לבריגדה היהודית, שחסר היום מסחר מודרני ומשרדים.

כיום מתוכננים שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף משמעותי במסגרת התכנית הכוללת של הרצליה ובמסגרת קידום תכנית הרובע הצפוני, עדיין לא ידוע באילו היקפים. חלק מהשטח המסחרי מתוכנן כחזית לאורך שדרות מנחם בגין וחלק נוסף לאורך דרך ירושלים עד למפגש עם דרך 531. היום פועל בשכונת גן רש"ל מרכז מסחרי ברחוב האילנות.

התכנית הכוללת (בהכנה) מוסיפה להרצליה שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של למעלה מ-3 מיליון מ"ר נומינלי סה"כ. בהיקף זה לא נלקח בחשבון שטח המתוכנן היום בשכונה הסמוכה מדרום מזרח – יד התשעה, המיועדת להתחדשות עירונית משמעותית, אשר תכלול גם היקפי מסחר ותעסוקה משמעותיים.

רוב שטחי התעסוקה בעיר ממוקמים באזור התעשייה בהרצליה פיתוח, המוגדר כאזור לתעשייה נקייה וכולל תעסוקה ומסחר, כולל מעל 1,500 עסקים, המעסיקים עשרות אלפי עובדים מכל הארץ. במרכז העיר פזורים בעיקר שטחי מסחר ומשרדים, ושני קניונים (שבעת הכוכבים וארנה), שנמצאים מחוץ לאזור התעשייה.

הבנייה בהרצליה משתנה במחזוריים של כ-4-5 שנים. ב-20 השנים האחרונות מהווה היקף הבנייה בהרצליה, בממוצע, כ-2-3% מסך הבנייה לתעסוקה (מסחר, עסקים ותעשייה) ברמה הארצית, וכ-4.5%-5% מסך הבנייה החדשה לתעסוקה באזור המרכז. **משנת 2005 נבנו בהרצליה מידי שנה בממוצע כ-35-45 אלף מ"ר לתעסוקה.**



חושן ניהול פרויקטים בע"מ





עמוד 13 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

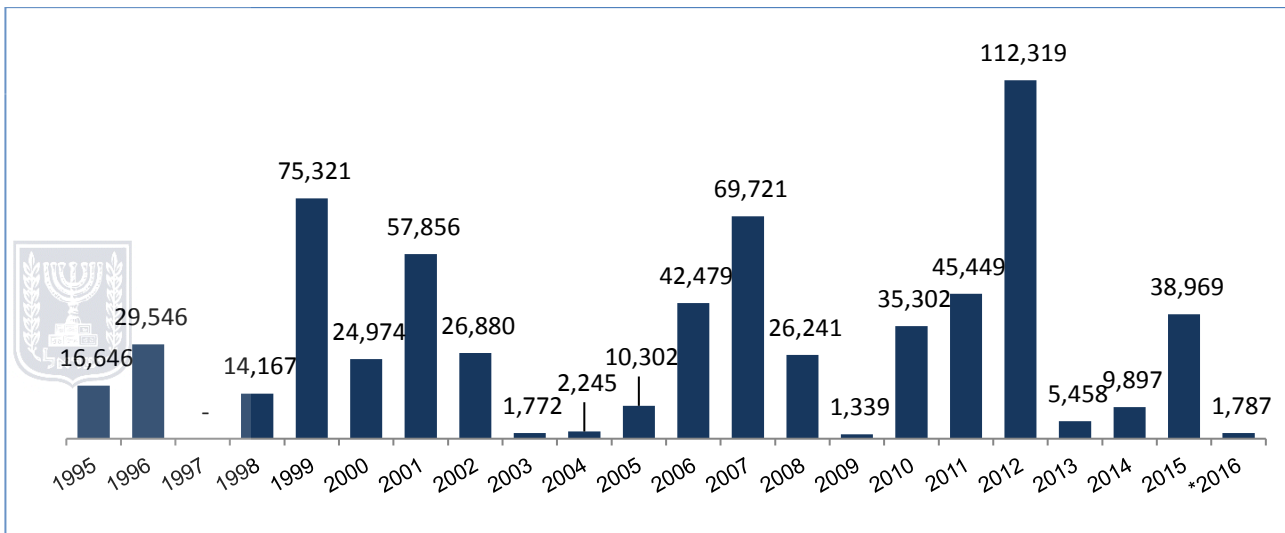
מינהל
התכנון



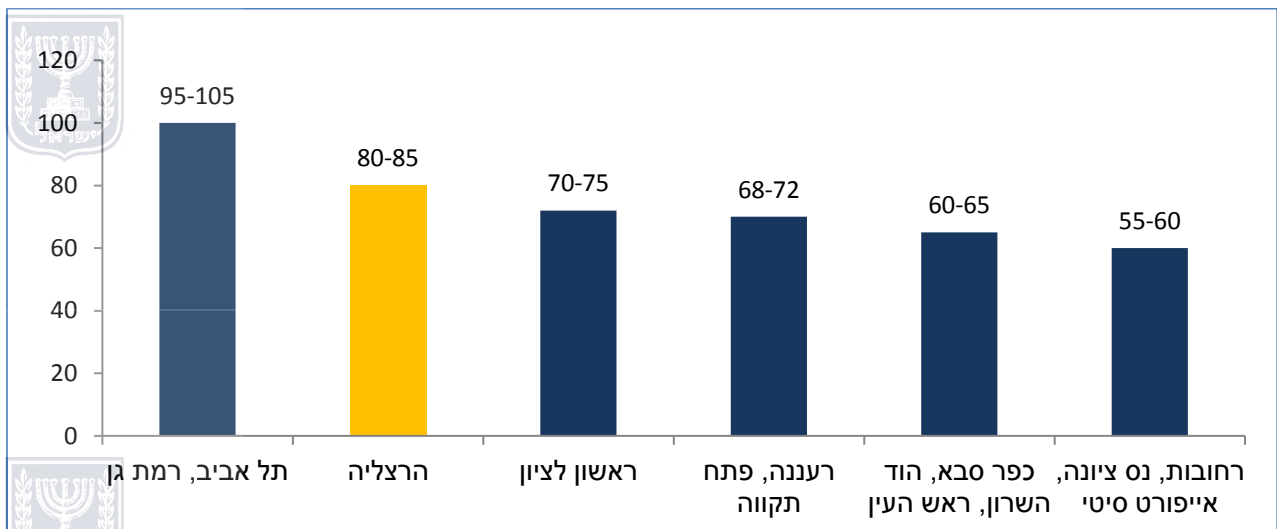
רמת מחירי השכירות מלמדת על מעמדה של הרצליה כעיר המבוקשת ביותר אחרי תל אביב ורמת גן, שמהוות את המרכז העסקי והפיננסי של ישראל.

בתל אביב וברמת גן, השכירות הממוצעת למשרדים ברמת גימור **A** נעה סביב 100 ש"ח למ"ר, במשרדים ברמת גימור גבוהה מאוד יכולה השכירות להגיע גם ל-110-120 ש"ח למ"ר. בהרצליה דמי השכירות הממוצעים נעים סביב 80-85 ש"ח למ"ר, עלייה של קרוב לכ-5% ביחס לשנת 2015 ויותר משאר ערי אזור המרכז. מחירים אלו מצביעים על מעמדה הבכיר של הרצליה במפת הביקושים, שנייה בלבד למוקד המשרדים בת"א-רמת גן.

תרשים 1: היקף הבנייה בהרצליה (מסחר, שירותים עסקיים ותעשייה)



תרשים 2: שכירות ממוצעת בש"ח למ"ר - class A



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 14 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"7)

מינהל
התכנון



מרחב ההתייחסות של התחרות לשטחי התעסוקה בהרצליה כולל פיתוח צפוי נוסף ביישובים קרובים: המאגר התכנוני המאושר בכפר סבא עומד על 750-700 אלף מ"ר, ברעננה על כ-900 אלף מ"ר, בנתניה על לפחות עוד מיליון מ"ר.

היקפי הבנייה לתעסוקה לטווח הארוך של כ-20 שנים, עוד יגדלו בשנים הקרובות עם קידומן לאישור של תכניות מתאר כמו:



- ✓ תא/5000 - תכנית המתאר של **תל אביב**, הכוללת כ-5 מיליון מ"ר תוספת לתעסוקה בעיר,
- ✓ ח/500 - תכנית ל**דרום חולון**, הכוללת 930 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר,
- ✓ ותכניות מפורטות **בבני ברק** - בב/572 ו-בב/708, הכוללות כ-1.3 מיליון מ"ר לתעסוקה.

בתכנית המתאר הכוללנית של רעננה, תכנית מס' רע/3000, מתוכנן מתחם תעסוקה צפונית ל-531, סמוך לתחנת הרכבת המתוכננת, ומצפון לשדה התעופה המתפנה בהרצליה – רובע הרצליה צפון. המתחם בשטח של 270 דונם בהיקף זכויות של 250%, 300% ו-400% לפי גודל מגרש, כולל שימושים למשרדים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ומתח"מ.



אזור התעסוקה בהרצליה פיתוח כולל 648 דונם וזכויות בנייה בהיקף של 600-700 אלף מ"ר שטח עיקרי, לפי תכנית הר/1900. מימוש מלוא הזכויות עומד על סדר גודל של 100,000 מ"ר נוספים שטרם פותחו, והם מותנים בביצוע מחלף הרב מכר. בנוסף, מתוכננת הרחבת האזור בחלקו הדרומי לעוד כ-200,000 מ"ר בנוי לפי תכנית הר/מק/2030 א'. תמהיל העסקים באזור לא השתנה כמעט במהלך השנים, חלקה של התעשייה גדל, כאשר תעשייה פירושה באזור זה - משרדים, הייטק וכו'.

בהרצליה ורמת השרון מקודמות היום מספר תכניות הכוללות היקף שטחי מסחר ותעסוקה משמעותיים. כאשר, כאמור, גם אזור התעשייה הקיים בהרצליה פיתוח, עתיד להתרחב. רמת הזמינות של השטחים ויכולת המימוש שלהם שונה, אולם בטווח הארוך מדובר בהיקפים משמעותיים.



טבלה 1: פוטנציאל שטחי תעסוקה ומסחר - הרצליה

הערכה לטווח מימוש	זכויות במ"ר	מס' תכנית	
-------------------	-------------	-----------	--



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 15 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"7)



הרצליה	שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר	מייד
הר/1903	23,000	מייד
הר/1900	600-700,000	השלמה של 100 אלף מ"ר בשנים הקרובות
הר/מק/2030 א	200,000	הרחבה דרומית לאזור התעסוקה הקיים
הר/2030	220,115	כ-30-50 אלף מ"ר ב-4 השנים הקרובות
הר/1934	150,000	לפחות 4 שנים - בעלויות פרטיות
הר/1/1985	50,000	לפחות 5 שנים
הר/2051	220,000	לפחות 7 שנים
הר/2200 א'	280,000	טווח ארוך
סה"כ	1,843,115	

הטבלה לא כוללת:

שטחי תעסוקה ומסחר מתוכננים בשכונה הסמוכה יד התשעה.

עוד כ- 700,000 מ"ר לתעסוקה באזור פי גלילות ותכניות נוספות ברמת השרון, הנמצאות בשלבי תכנון.



מסחר ומשרדים ברובע הצפוני

בחינת השטח המסחרי והתעסוקתי הביא בחשבון את ההיקפים הקיימים והמתוכננים בעיר ובמרחב הרלבנטי. תכנית הר/2530 (טרם אושרה) מייעדת, כאמור, תוספת משמעותית של מעל 300 אלף מ"ר תעסוקה (מסחר ומשרדים) ברובע הצפוני. היקפים אלו הם גידול משמעותי ביחס ל היקף של 74 אלף שאושרו בתכנית הקודמת (שנמשכה על ידי העירייה). מדובר בהגדלה משמעותית, שמייעדת את השטח להיות חלק מזירת התעסוקה אזורית ולא רק לשימושים מעורבים ברובע מגורים מקומי. בסמוך, מתחם התעסוקה המערבי של רעננה, כאמור לעיל, צפוי להשלים את היקף התעסוקה הנרחב באזור שסביב תחנת הרכבת.

ניתן לתכנן שטחי תעסוקה ומסחר שיתנו מענה מידי לתושבי השכונה החדשה, אך גם מענה עירוני ואזורי בשל מיקום השכונה בסמוך להיקף אוכלוסייה גדול, מדרום לבריגדה היהודית, לרבות המרכז הבין תחומי ומעונות הסטודנטים החדשים, שחצר היום מסחר מודרני ומשרדים.

תעסוקה:

מיקומה של השכונה בלב אזורי הביקוש למגורים במטרופולין תל אביב, לצד מוקדי תעסוקה גדולים (הרצליה פיתוח), וליד תחנת רכבת ומטרו צפויים להפוך את האזור לאטרקטיבי גם כמוקד תעסוקה.



חושן ניהול פרויקטים בע"מ



ריאוקרטוגרפיה
אסטרטגיה של מידע



פרחי צפריר אדריכלים בע"מ



עמוד 16 מתוך 16

הוועדה למתחמים
מועדפים לדיור (ותמ"ל)

על אף המלאי התכנוני הרחב באזור הרצליה ובמחוז תל אביב כולו, אזור התכנית מתאפיין באטרקטיביות גבוהה בשל מיקומו לצד ריכוזי אוכלוסייה משכילה, נגישות גבוהה לתחנות רכבת (רעננה מערב) ותחנות הרק"ל (הקו הצהוב והקו הורוד), וסמיכות לכביש 531 וכביש 2 שעליהם מתוכננים חניוני חנה וסע באזור שפיים. לאור זאת, זמינות של שטחי תעסוקה עשויה למשוך ביקושים גבוהים לאזור. להערכתנו בטווח זמן של 20 שנה ניתן יהיה לממש באזור כ- 300-400 אלף מ"ר תעסוקה שמשקפים משיכה של כשליש מהביקושים להרצליה בטווח זמן של 20 שנה (על בסיס הביקושים הנוכחיים) ויאפשרו צמיחה של אזור תעסוקה חזק ומגוון שישלים את אזור התעסוקה מצפון לתחנת הרכבת ברעננה. .

מסחר

להערכתנו, מבחינה פרוגרמתית, ברובע הצפוני ניתן לאפשר פיתוח של כ-40 אלף מ"ר ויותר למסחר.

מוצע לרכז חלק משמעותי מהיקפי המסחר ברחובות המסחריים העיקריים: רחוב הרכבת ורחוב הבריגדה היהודית באמצעות חזיתות מסחרית ומרכזים עירוניים. רחוב הבריגדה היהודית מקשר את הרצליה עם רעננה ויכול להוות מקור משיכה אזורי למסחר לאור תכנון השדרות הרחבות. ניתן גם לבנות מרכז מסחרי גדול ולפתח חזיתות מסחרית במידה מצומצמת יותר לאורך רחובות משניים.

מימוש והתפתחות התעסוקה והמסחר ברובע תלויים בזמינות של שטחי תעסוקה ומסחר במרחב התחרות ונגישות תחבורתית גבוהה. ככל שאזור התעסוקה ברובע הצפוני יכלול היצע רב של שירותי משרדים ומסחר לצד קישוריות של כבישים ומתע"ן הוא עשוי למשוך ביקושים רבים בטווח הקרוב והבינוני ולהפוך לציר עירוני משמעותי.



חושן ניהול פרויקטים בע"מ

ריאוקרטוגרפיה
אסטוטמה של מידע

פרחי צפריר אדריכלים בע"מ