

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3006

הרובע הצפוני הרצליה



מחוז תל-אביב, מרכז
מרחב תכנון מקומי הרצליה, רעננה
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99001017471/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להקמת רובע עירוני חדש בעתודות הקרקע הצפונית של הרצליה וכפר שמריהו, ובין היתר בתחום שדה התעופה הרצליה המתפנה.

שטח התכנית כ-2,700 ד', והיא גובלת ברחוב הבריגדה היהודית מדרום, כביש 531 בצפון, שכונת יד התשעה במזרח וכפר שמריהו במערב. התכנית כוללת את המרחב הממוקם סביב השכונות הקיימות גן רש"ל ונחלת עדה, וכן שטח תוכנית תמ"ל 1083 "קריית המסלול" המאושרת. עקרונות לתכנון המוצע ברובע הצפוני של הרצליה

- המשך טבעי ורציף לעיר הקיימת: הרובע יוצר מארג רציף של רחובות עירוניים בהמשכם של המרקמים הוותיקים של הרצליה והרחובות הקיימים בשכונות נחלת עדה וגן רש"ל. המרחב הציבורי של הרובע נקשר צפונה לרעננה ומערבה לכפר שמריהו בגשרים מעל כביש 531 ונתיבי אילון.
- הולך הרגל בעדיפות ראשונה: רחובות הרובע מתוכננים עם דגש על עידוד ההליכה ברגל והרכיבה על אופניים, וכן מתן עדיפות לתחבורה ציבורית ברחובות הראשיים. שלד הרובע נשען על שתי שדרות הולכי רגל רחבות, ואת מארג הרחובות משלימה רשת שבילי הולכי רגל המעשירה את המרחב הציבורי.
- פיתוח מוטת תחבורה ציבורית: הרובע נשען על אמצעי תחבורה ציבורית עתירי נוסעים כגון תחנת הרכבת רעננה מערב, תחנות המטרו המתוכננות בו, ונתיבי פרויקט "מהיר לעיר" בשדרות ירושלים. בשל כך, הרובע תוכנן במתכונת פיתוח מוטת תחבורה ציבורית, ומציג בינוי גבוה, צפוף ומעורב שימושים סביב תחנות התחבורה הציבורית, ובניה מרקמית נמוכה בשכונות המרוחקות יותר. לאורך הרחובות הראשיים חזיתות מסחריות להעשרת הפעילות במרחב הציבורי.
- שילוב במערכת הפארקים העירוניים: הרובע כולל פארק רחב ידיים בדופנו המערבית, שנקשר למערכת הפארקים העירוניים מצפון (אזור נופש מטרופוליני רעננה המתוכנן) ומדרום (פארק הרצליה הקיים). בתחום הפארק יוגדרו שטחי איגום לטובת ניהול מי נגר בהיקף של כ-60 ד'.
- שימור נכסי מורשת: התוכנית כוללת שימור של נכסי מורשת נופיים ובנויים, וביניהם חורשות איקליפטוסים, שדרות ברושים, מגדלי מים ועוד.

היקפי הבניה המוצעת: סך יחידות הדיור בתחום התכנית כ-14,900 יח"ד ובנוסף 600 יחידות דיור מוגן. עוד כוללת התכנית כ-500,000 מ"ר בנוי על קרקעי למסחר ולתעסוקה. הצפיפות הממוצעת בתחום התכנית כ-38 יח"ד / ד' נטו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הרובע הצפוני הרצליה

שם התכנית

תמל/ 3006

מספר התכנית

2,705.171 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית



היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה, רעננה
קואורדינאטה X	184783
קואורדינאטה Y	676841

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב הבריגדה היהודית / דרך מנחם בגין מדרום, כפר שמריהו ממערב וכביש 531 מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

כפר שמריהו - חלק מתחום הרשות:

רעננה - חלק מתחום הרשות:

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
6422	מוסדר	חלק		73, 76, 303, 321
6522	מוסדר	חלק	212, 215, 223	77, 85, 225, 255-256, 259, 261, 265
6523	מוסדר	חלק		361-362
6524	מוסדר	חלק		122
6595	מוסדר	חלק		14-15, 18-19, 30, 106
6604	מוסדר	חלק		25, 28, 59-60, 90, 93
6663	מוסדר	חלק	1-5, 17-18, 58-59, 63, 96-100, 202-205, 210, 219, 287-288, 310, 312, 314-315, 318, 338, 340, 345	206-207, 209, 270, 279, 306, 335, 342, 348, 350-352
6664	מוסדר	חלק	2, 18-19, 21-23, 25-45, 49, 63-64, 69-72, 77-78, 84-85, 88, 94, 105	3, 13-15, 17, 24, 46-47, 50, 55, 62, 66-67, 74-76, 79, 81-83, 92-93, 95, 97-98, 103-104, 106

28-29, 56, 318, 321, 323, 328, 330, 332-333, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 358, 360, 362, 378, 584, 586, 603, 613, 632, 635-636	7, 19-21, 324-326, 334, 349-350, 352- 356, 361, 377, 474, 588-589, 592, 594, 597, 599, 601, 605- 606, 608, 611, 615, 617, 624, 626, 629, 631	חלק	מוסדר	6665
92	61, 66, 71, 76-77, 82-83, 88, 91	חלק	מוסדר	6671
32, 61	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	חלק	מוסדר	6672
159-160	10-52, 59-61, 76, 79- 85, 102-104, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137-138, 140, 142, 144, 146-147, 149, 151, 154-158, 161	חלק	מוסדר	6673
69, 82, 102, 289	53-54, 61, 70, 104, 329, 331, 333	חלק	מוסדר	6674
93, 108, 126, 128, 169, 175, 177, 182- 184	35-62, 97, 130, 145, 147, 150, 154, 160, 168, 180	חלק	מוסדר	7648
378, 380, 382, 384, 390, 417-418, 420	399, 402, 405, 408	חלק	מוסדר	7650
14, 65, 69		חלק	מוסדר	8924
9, 14, 18, 21-22, 24-25, 27-30	23, 31-34, 36	חלק	מוסדר	8925

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

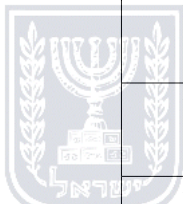
תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2007			5749	הוספת מבני דרך (גשרים ומעברים) לאורך כבישים 20 ו-531. ושינוי בתחום מגבלות בניה. כל יתר הוראות תת"ל 15 ימשיכו לחול	שינוי	<u>תתל/ 15</u>
26/11/2018		3563	8009	אישור לפי סעיף 17.3 (4) לתמ"מ	כפיפות	<u>תממ/ 3 /21 /38</u>
15/04/2010		2592	6077	אישור עפ"י סעיף 5.2.3.	כפיפות	<u>תממ/ 5</u>



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 גליונות: 1-2		נועם פרחי			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז - תשריט כללי	17: 01 20/02/2025	מאיר רוזנטל	20/02/2025	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 2500	17: 02 20/02/2025	נועם פרחי	20/02/2025	1	1: 2500	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 2 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק צפוני	16: 43 20/02/2025	נועם פרחי	20/02/2025	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 3 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק דרומי	16: 44 20/02/2025	נועם פרחי	20/02/2025	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 4 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק מזרחי	16: 45 20/02/2025	נועם פרחי	20/02/2025	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח נוף - גיליון 1 מתוך 6 : תכנית פיתוח 1: 2500	14: 14 23/02/2025	אסיף ברמן	23/02/2025	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 2 מתוך 6 : תכנית פיתוח 1: 1250 חלק צפון מערבי	12: 19 24/03/2020	אסיף ברמן	08/03/2020	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 3 מתוך 6 : תכנית פיתוח 1: 1250 חלק דרום מערבי	12: 24 24/03/2020	אסיף ברמן	10/03/2020	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף

לא	נספח נוף - גיליון 4 מתוך 6 : תכנית פיתוח 1:1250 חלק מזרחי	11: 54 25/03/2020	אסיף ברמן	10/03/2020		1:1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 5 מתוך 6 : חתכים	11: 56 25/03/2020	אסיף ברמן	27/02/2020	1	1:100	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 6 מתוך 6 : נספח גשרים	11: 57 25/03/2020	אסיף ברמן	05/03/2020	1	1:250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי הנחיות כתובות	12: 00 25/03/2020	אסיף ברמן	10/03/2020	12		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - הירארכיית רחובות וחתכי רחובות	13: 34 23/02/2025	נועם פרחי	23/02/2025	1	1:2500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 3 : 1:1250 חלק צפוני	12: 40 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1:1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 2 מתוך 3 : 1:1250 חלק דרומי	12: 41 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1:1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 3 מתוך 3 : 1:1250 חלק מזרחי	12: 43 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1:1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים	12: 54 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1:200	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	12: 45 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1:2500	רקע	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	12: 51 25/03/2020	אלדד לבל	10/03/2020	54		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי	19: 25 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	176		רקע	דוח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח א' - הנחיות למסמך סביבתי	19: 26 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	5		רקע	דוח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ב' - סקר היסטורי, קריית המסלול	19: 26 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	162		רקע	דוח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ג' - סקר היסטורי כפר שמריהו מזרח, חלק א	19: 28 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	325		רקע	דוח סביבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

לא	מסמך סביבתי, נספח ג' - סקר היסטורי כפר שמריהו מזרח, חלק ב	19: 30 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	8		רקע	דוח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ד' - כרטיס אתר מבנה באר	22: 59 25/03/2020	רון לשם	25/03/2020	8		רקע	דוח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ה' - תיק תיעוד שדה התעופה הרצליה	19: 31 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	104		רקע	דוח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ו' - חוות דעת איכות אויר	19: 47 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	35		רקע	דוח סביבה
לא	תשריט ניקוז - חלק צפוני	12: 04 25/03/2020	מאיר רוזנטל	09/03/2020	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	תשריט ניקוז - חלק דרומי	12: 08 25/03/2020	מאיר רוזנטל	09/03/2020	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	תשריט ניקוז - חלק מזרחי	12: 07 25/03/2020	מאיר רוזנטל	09/03/2020	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	פרשה טכנית ניהול מי נגר	08: 31 20/02/2025	מאיר רוזנטל	20/02/2025	35		רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט ביוב	17: 48 23/02/2025	מאיר רוזנטל	23/02/2025		1: 2500	רקע	ביוב
לא	תשריט מים	17: 56 23/02/2025	מאיר רוזנטל	23/02/2025		1: 2500	רקע	מים
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	17: 44 23/02/2025	מאיר רוזנטל	23/02/2025	19		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	חשמל - הנחיות כתובות	13: 10 25/03/2020	אמיר טיקטין	24/03/2020	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט חשמל	16: 44 23/02/2025	אמיר טיקטין	20/02/2025	1	1: 2500	רקע	חשמל
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	13: 07 25/03/2020	אורי דור	03/03/2020	23		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח חברתי כלכלי	11: 03 31/03/2020	רינה דגני	31/03/2020	13		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	16: 33 23/02/2025	רינה דגני	19/02/2025	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט איחוד חלוקה	15: 24 30/04/2020	דורון צפרייר	30/04/2020	1	1: 2500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מפת בעלויות	13: 48 01/04/2020	ברני גטניו	26/03/2020	1	1: 2500	רקע	מפת בעלויות
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת	20: 31 10/01/2022	יורם וגשל	26/08/2021	67		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 1 מתוך 5 חלק דרום מערבי	18: 18 19/02/2025	יורם וגשל	17/02/2025	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים

לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 2 מתוך 5 חלק מערבי מרכזי	18: 19 19/02/2025	יורם וגשל	17/02/2025	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 3 מתוך 5 חלק צפון מערבי	18: 20 19/02/2025	יורם וגשל	17/02/2025	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 4 מתוך 5 חלק צפון מזרחי	18: 21 19/02/2025	יורם וגשל	17/02/2025	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 5 מתוך 5 חלק דרום מזרחי	18: 23 19/02/2025	יורם וגשל	17/02/2025	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח כבישים גיליון 1 מתוך 5 חלק צפוני-תנוחה	14: 55 30/04/2020	מרים לוטרשטיין	23/04/2020	1	1: 1250	רקע	תנוחה
לא	נספח כבישים גיליון 2 מתוך 5 חלק דרומי - תנוחה	13: 31 01/04/2020	מרים לוטרשטיין	30/03/2020	1	1: 1250	רקע	תנוחה
לא	נספח כבישים גיליון 3 מתוך 5 חלק מזרחי - תנוחה	13: 31 01/04/2020	מרים לוטרשטיין	30/03/2020	1	1: 1250	רקע	תנוחה
לא	נספח כבישים גיליון 5 מתוך 5 חתכים	13: 35 01/04/2020	מרים לוטרשטיין	30/03/2020	1	1: 250	רקע	תנוחה
לא	נספח כבישים גיליון 4 מתוך 5 חתכים	14: 59 30/04/2020	מרים לוטרשטיין	23/04/2020	1	1: 250	רקע	תנוחה
לא	סקר היסטורי, חלק 1	19: 54 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	37		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, חלק 2	19: 57 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	16		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, חלק 3	19: 59 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	6		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 1 - מפת בעלויות	20: 01 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 2 - תכנית תשתיות	20: 02 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 3 - סקרים קודמים	20: 03 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	94		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

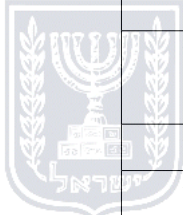


תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

לא	סקר היסטורי, נספח 4 - תכניות היסטוריות	20: 04 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	4		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 5 - בדיקות אטימות	20: 05 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	6		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 6 - בינוי	20: 07 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	12: 56 25/03/2020	ברני גטניו	22/03/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		10: 55 03/05/2020	שאול רוזנברג	27/04/2020	60		מחייב	טבלאות איזון והקצאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163	

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נועם פרחי	7634095	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	info@fa-za.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אסיף ברמן	100436	ברמן ברוט אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן אביגדור	18	072-2411207	asif@asif-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	info@datamap.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222	rina@geokg.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

ory@orydor.com	04-9982205		(1)	בית קשת	ד"ר אורי דור גיאולוגיה לתכנון והנדסה		אורי דור	גיאולוג	
Sarir@zinger-law.co.il	02-6220985	7	מצדה	בני ברק	זינגר דנה ושות' בע"מ, משרד עו"ד	13193	שרית דנה	עו"ד	יועץ משפטי
yoram.vagshal@gmail.com	04-6366037		(2)	חיבת ציון	יורם וגשל		יורם וגשל	אגרונים	אגרונים
amir@tiktin.com	08-9310500	2	ברגמן	רחובות	טיקטין תכנון חשמל	052784	אמיר טיקטין	יועץ	יועץ חשמל
amavta@amav.net	02-6726992	4	יד חרוצים	ירושלים	אמאב תחבורה ותנועה(2012)ב ע"מ		אלדד לבל	יועץ תחבורה	
miriam@eltan-eng.co.il	03-5751755	2	הבוניים	רמת גן	אלתן	36223	מרים לוטרשטיין	יועץ	מהנדסת כבישים
shl@shl.co.il	02-6427729	36	הנטקה	ירושלים	לשם שפר - איכות סביבה בע"מ		רון לשם	יועץ סביבתי	יועץ סביבה
r-shamay@rosenberg.co.il	03-5752033	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן		196	שאול רוזנברג	שמאי	
meir@rme.co.il	04-9580621		(3)	גילון	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	27203	מאיר רוזנטל	יועץ תשתיות	יועץ מים ביוב ניקוז והידרולוגי ה

(1) כתובת: 0.

(2) כתובת: מושב חיבת ציון, ד.נ. חפר.

(3) כתובת: גילון, ד.נ. משגב 20103.

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
בניה גבוהה / מגדל	מבנה התואם להגדרת "בניין רב קומות" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, החורג נקודתית מגובה המבנים הסמוכים לו.
בניה מרקמית / בנין מרקמי	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, המציבים דופן בנויה ורציפה ככל הניתן לרחובות ולכלל החללים הציבוריים.
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד.
חזית מסחרית	קומת קרקע אשר כוללת שימושים פעילים ומגוונים, לרבות מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור (אלא אם נאמר אחרת בתכנית), בזיקה ישירה לרחוב ובאופן המעודד ומעשיר את הפעילות במרחב הציבורי.
יחידות דיור גדולות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-110 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד.
מתחמי משנה	מקבץ תאי שטח בעלי גבולות משותפים ויוצרים ככל הניתן מרחב התחום במרחב הציבורי, להם תיערך תכנית בינוי ופיתוח על פי הוראות תכנית זו.
תיק תיעוד	מסמך הכולל תיאור התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון ('תיק תיעוד מקדים ותיק תיעוד מלא') מיום 4.3.2008 או כפי שיעודכנו מעת לעת.

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.

סה"כ בתכנית 14,900 יחידות דיור ו-600 יחידות דיור מוגן, שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-500,000 מ"ר ברוטו מעל לקרקע, מסוף אוטובוסים ושטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מערך יעודי הקרקע מקרקע חקלאית לייעודים: מגורים ד', מגורים ג', דיור מיוחד, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, תעסוקה ותחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים, דרכים.
- קביעת הנחיות והוראות לבניית רובע עירוני חדש ממזרח לכביש 20 הכולל 14,900 יח"ד, 600 יחידות דיור מוגן, כ-500,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.
- קביעת הנחיות והוראות למבנים ולמוסדות ציבור, למרחב הציבורי הפתוח, דרכים, מסוף תחבורה ציבורית, חניון לילה לאוטובוסים.
- קביעת הנחיות והוראות להעתקת מתקן קידוח מים ומתקן שאיבה לביוב.
- קביעת הנחיות להקמת תחנת משנה (תחמ"ש)
- קביעת הנחיות והוראות להקמת גשרים מעל דרכים 531 ו-20.
- קביעת קווי בניין לתאי שטח המיועדים לבניה.

9. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

10. קביעת שטחי הבניה המותרים.

11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

12. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ובניה ירוקה.

13. קביעת הוראות לשמירה על מבנים, אתרים היסטוריים ומתחמים לשימור, עצים וערכי טבע.

14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

15. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה. ועל עצים בוגרים.

16. קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	601 - 666
מגורים ד'	301 - 329, 331 - 335, 337 - 339, 341 - 361
דיור מיוחד	401, 404, 403A, 402A
תעסוקה	201 - 209, 212
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 525
שטח ציבורי פתוח	1201 - 1212, 1214 - 1251, 1253 - 1257
שטח פרטי פתוח	403B, 402B
אתר איגום ו/או החדרה	1252
דרך מוצעת	1001 - 1051, 1053 - 1075, 1079, 1080
שביל	1301 - 1326, 1329 - 1341
חניון	1300
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2 - 4
מגורים ותעסוקה	101 - 109
תעסוקה ותחבורה	210, 211

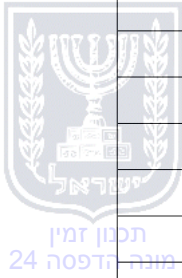
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	אתר איגום ו/או החדרה	1252
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1054, 1080
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	520, 525
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	632, 634, 642, 643
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1250, 1257
זכות מעבר	מגורים ותעסוקה	101 - 104
זכות מעבר	תעסוקה ותחבורה	210
מבנה דרך	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2 - 4
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	507
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	1250

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	3,272	0.15
אזור נופש מטרופוליני	77,484	3.51
בית קברות	18,894	0.86
דרך ו/או טיפול נופי	7,979	0.36
דרך מאושרת	318,070	14.42
מגורים ד'	5,999	0.27

4.25	93,782	מסילת ברזל מאושרת
0.06	1,401	מפגש דרך מסילה
0.08	1,753	מתקנים הנדסיים
0.02	512	נחל/תעלה/מאגר מים
0.02	537	פארק עירוני
75.04	1,655,185	קרקע חקלאית
0.11	2,467	שטח מיוחד לתחנת שאיבה
0.56	12,418	שטח ציבורי פתוח
0.12	2,673	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.10	2,296	תחנת דלק
0.05	985	תחנת שאיבה משנית
100	2,205,707	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.47	62,394.3	אתר איגום ו/או החדרה
0.78	19,678.18	דיור מיוחד
13.62	344,081.94	דרך מוצעת
0.13	3,297.39	חניון
37.01	934,839.57	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
7.52	189,941.5	מבנים ומוסדות ציבור
6.95	175,564.47	מגורים ג'
6.73	169,865.7	מגורים ד'
1.76	44,538.67	מגורים ותעסוקה
0.91	23,014.82	שביל
0.04	1,093.69	שטח פרטי פתוח
19.10	482,495.21	שטח ציבורי פתוח
1.71	43,279.12	תעסוקה
1.25	31,676.12	תעסוקה ותחבורה
100	2,525,760.68	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 4.1.1
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 4.1.2
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012 2. מעונות סטודנטים כהגדרת המושג ב"חוק זכויות הסטודנט, תשס"ז 2007" בתאי שטח 101, 102. 3. מסחר
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יחידות הדיור המיוחד והשטחים המשותפים יהיו בבעלות אחודה ותירשם הערת אזהרה על כך בהתאם לסעיף 27 לחוק המקרקעין. 2. שטחה של יחידת דיור מוגן לא יעלה על 75 מ"ר, כולל ממ"ד ככל שיוקן בה. 3. תנאי להוצאת היתר בתא שטח 103 יהיה עריכת סקר איכות אויר בהנחיה ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך, כמפורט בסעיף 6.2.
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. משרדים 2. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי או רפואי 3. מסחר ושירותי הסעדה 4. איכסון מלונאי 5. מכוני כושר ובריכות שחייה 6. אולמות כנסים ושמות, יתאפשרו בתאום עם היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותרו שימושים שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים בתחום תא השטח ומחוץ לו. 2. תותר המרה של זכויות בניה למלונאות מזכויות לתעסוקה בלבד. מימוש לצרכי מלונאות בתא השטח יהיה בהיקף של לפחות 24 חדרי אכסון מלונאי ולא יעלה על 200 חדרי אכסון מלונאי בתא שטח אחד. 3. האכסון המלונאי יהא בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. לא יתאפשר שימוש בחדרי האכסון לצרכי דירות נופש או מגורים.

4.4	תעסוקה ותחבורה
4.4.1	שימושים
	<p>1. השימושים המותרים כמפורט בייעוד תעסוקה. 2. חנייה ציבורית 3. בתא שטח 501 יותר בנוסף מסוף אוטובוסים וכל הדרוש להפעלתו. 4. בתא שטח 502 יותר בנוסף חניון לילה לאוטובוסים וכל הדרוש להפעלתו, לרבות תחנת דלק זעירה כהגדרתה בתמ"א 18 לטובת צרכי חניון הלילה בלבד.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1 בכל דפנות תא השטח הפונות למרחב הציבורי תישמר חזית פעילה הכוללת שימושי מסחר, משרדים ומבואות כניסה, ותימנע ככל הניתן הפניית קירות אטומים ו/או מתקנים טכניים. 1.2 שטחים תפעוליים עבור כל השימושים בתא השטח ירוכזו ככל הניתן בתת הקרקע, ולא ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי. 2. הוראות לתא שטח 502:</p> <p>2.1 תא השטח יכלול חניון לילה לאוטובוסים, ככל הניתן בתת הקרקע. 2.2 כלל מקומות החניה יותקנו ככל הניתן בתת הקרקע. ניתן להתקין מקומות חניה במפלס הקרקע או בקומות ובלבד שיהיו מבוזגים ויובטחו התנאים בסעיף 1. 3. הוראות לתא שטח 501:</p> <p>3.1 תובטח כניסת הולכי רגל ישירות למסוף מכיוון הכיכר העירונית, ובמפלס הרחוב. הכניסה תודגש באמצעים אדריכליים באופן ברור. 3.2 תחנות ורציפי האוטובוסים ימוקמו בתת הקרקע, ויקושרו למבואות הכניסה במפלס הקרקע באמצעות מדרגות ומעליות / דרגנועים. 3.3 ניתן יהיה להקים את המסוף או חלקים ממנו בתחום תאי השטח הציבוריים הצמודים לו בייעוד דרך (תאי שטח 633, 634) וכיכר עירונית (תא שטח 701), כמסומן בנספח הבינוי, כמרתף אחד רציף. 3.4 יובטח מעבר חופשי לכלי רכב פרטיים ותפעוליים בתת הקרקע אל תא שטח 203. השטחים הדרושים למעבר כלי הרכב ירשמו כזיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב לתא שטח 203. 3.5 רציפי האוטובוסים יוכשרו ויותאמו לטובת טעינת אוטובוסים חשמליים.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>1. בכל תאי השטח תותר הקמת מבנים לצרכי חינוך, קהילה, תרבות, ספורט, בריאות, דת, מועדוני ומרכזי יום לקשישים, דיור בהישג יד להשכרה. 2. בתא שטח 422, יתאפשרו כל השימושים בעיף 1 לעיל למעט דיור בהישג יד, בתנאי של עריכת סקר איכות אויר בהנחיה ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2 3. חזיתות מסחריות כמסומן בתשריט 4. חנייה ציבורית בתת הקרקע. 5. מסחר כשימוש משני בהיקף שלא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה המותרים במגרש. 6. תאי שטח 401-410 ישמשו עבור מוסדות חינוך כשימוש ראשי ויתר השימושים כמפורט לעיל בסי"ק 1 כשימוש משני.</p>



<p>7. בתאי שטח 412-414, 422 יתאפשרו כל השימושים בס"ק 1 וכן מוסדות ציבור כגון: מבנים למוסדות חירום ושיטור, מוזיאונים ואתרי הנצחה, מחסני עירייה, מוסדות רווחה, משרדי הרשות המקומית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לשטחי הבניה למבני ציבור הממומשים בכל שלב באופן שאינו מסכל את מימוש מלוא הזכויות של מבנה הציבור. שטחים לשימושי מסחר ישולבו ככל הניתן כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>3. לא ניתן יהיה לרכז ו/או להעביר שטחים מסחריים מתא שטח ציבורי אחד למשנהו.</p> <p>4. מבני הציבור יוקמו ככל הניתן בדופן תא השטח כלפי רחוב או תא שטח 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 בתא השטח אינו קו בניין אפס, המרווח הקדמי בין גבול תא השטח לחזית המבנה יפותח כחלק רציף של המדרכה / שצ"פ.</p> <p>5. בתאי שטח 411 ו-412 הממוקמים בתחום הפארק העירוני תובטח רציפות הטיילת ההיקפית בתחום תא השטח בזיקת הנאה כמסומן בתשריט.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. פארקים שכונתיים וגנינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. מבנים לרווחת המשתמשים בפארק, כגון: קיוסק, בית קפה, שירותים ציבוריים.</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. שטחי גינון ונטיעות אינטנסיביים</p> <p>6. מתקני מיחזור</p> <p>7. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי</p> <p>8. מתקנים המשמשים לניהול מי נגר</p> <p>9. מתקנים הנדסיים</p> <p>10. דרכי גישה לרכב לצורכי תחזוקה וחירום</p> <p>11. בתאי שטח 717-719 בלבד: מגרשי חניה ציבוריים עיליים או תת קרקעיים</p> <p>12. בתא שטח 750: מוקד הנצחה.</p> <p>13. רצועה למעבר קווי חשמל לרבות מתח עליון 161 קילו-וולט.</p> <p>14. קווי חשמל, עמודים ותיילים, דרכי הגישה אליהם ואזורי עבודה להקמת הקווים. אזורי העבודה יגודרו באופן זמני בתיאום עם בעל הקרקע.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנית הפיתוח תראה את הקשרים בין השצ"פים לרבות רציפות תנועה להולכי רגל ואופניים.</p> <p>2. גובה המבנים שאינם לשימור לא יעלה על קומה אחת, ושטח כל מבנה לא יעלה על 70 מ"ר שטחי בניה כוללים.</p> <p>3. מבנים לשימור כמסומן בתשריט ובהתאם להנחיות סעיף 6.14.</p> <p>4. בתחום השצ"פ הסמוך לשימוש מסחרי תותר הצבת כסאות ושולחנות ניידים בלבד. תחום</p>	



	<p>השימוש בשצ"פ לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית המבנה למסחר</p> <p>5. מתקנים הנדסיים יוקמו בתת הקרקע בלבד למעט תחנות השנאה. תחנות השנאה וכן מתקני תשתית ומערכות נלוות כגון מדרגות גישה, פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינות ונטיעות.</p> <p>6. לא יותרו מתקנים המאפשרים שהיה ממושכת בשצ"פ במרחק של עד 10 מטרים מתחנת השנאה.</p> <p>7. ככל שקיימות שדרות ברושים בתאי השטח 710-705, 719-717 תיושם שתילה משלימה של ברושים להשלמת השדרות.</p> <p>8. שטח החניה העילית בתאי שטח 719-717 לא יעלה על 10% משטח השצ"פ או 2 דונם, הקטן מבניהם.</p> <p>9. מגרשי חניה עיליים בתחומי השצ"פ, ככל שיידרשו, יוקמו על פי הוראות סעיף "חניה" בפרק 6.</p>
--	--



4.7	דרך מוצעת
------------	------------------

4.7.1	שימושים
--------------	----------------

	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. טיפול נופי</p> <p>3. בתחום תאי שטח מס' 649, 651, 652, 672 המסומנים בתשריט תחת "הנחיות מיוחדות" יותר גישור מעל כביש מס' 531 למעבר רכב, תחבורה ציבורית, רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>4. במגרשים 633 ו-634, בתת הקרקע יותרו שימושים תחבורתיים לרבות מסוף תחבורה לאוטובוסים, חניון ציבורי, חניון אופניים, חניון לרכב דו גלגלי, מפרצי הורד וסע / קח וסע וכיו"ב כהמשך רציף למרתף בתאי השטח 501 ו-701. שטחי הבניה לשימושים אלו יחושבו מתוך שטחי הבניה בתא שטח 501 כמפורט בטבלה 5.</p>
--	---



4.7.2	הוראות
--------------	---------------

א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הנחיות בינוי ופיתוח לכלל הרחובות בתחום התכנית יהיו כמפורט בסעיף 6.5</p> <p>2. הנחיות לתא שטח 672:</p> <p>2.1. בתחום תא השטח יותקן גשר רחב הקושר את הרובע אל תחנת הרכבת 'רעננה מערב' הקיימת ואל רעננה. המיקום הסופי של הגשר ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח באופן שייצור קישוריות מיטבית בין כל אמצעי התחבורה הציבורית ובינם ולבין השכונה.</p> <p>2.2. רוחב הגשר לא יפחת מ-45 מ' והוא יהווה המשך רציף לכיכר העירונית בתא שטח 701.</p> <p>2.3. הגשר יבטיח מעבר נוח להולכי רגל ורוכבי אופניים מהרובע אל תחנת הרכבת. לטובת כך, ניתן יהיה להקים בתא השטח אולם נוסעים המאפשר כניסה אל התחנה מתחום הגשר וירידה אל הרציפים הקיימים.</p>



4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
------------	------------------------------------

4.8.1	שימושים
--------------	----------------

	<p>תא שטח 807:</p> <p>1. כל השימושים המותרים על פי תת"ל 15.</p> <p>2. גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד כמסומן בתשריט.</p> <p>3. קווים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>4. עד לפיתוח הסופי של הפארק תותר תנועת כלי רכב חקלאיים על הגשר הקיים מעל כביש 20.</p>
--	---

4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. הגשרים יבטיחו תנועה נוחה ובטוחה של הולכי רגל תוך הפרדה מתנועת רוכבי האופניים. 2. ככל הניתן ישולבו בגשרים אמצעי הצללה.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	1. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים 2. גינון ונטיעות 3. אמצעי הצללה
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. השבילים יפותחו כהמשך רציף של המרחב הציבורי סביבם. 2. השבילים יבטיחו מעבר נגיש, רציף ונוח בין הרחובות לבין תאי השטח הציבוריים הפתוחים והבנויים, מתוך מטרה לאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל דרך המבננים בתחום התכנית.
4.10	מגורים ג'
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	שטח פרטי פתוח
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	אתר איגום ו/או החדרה
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	מגורים ותעסוקה
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית:
 - 1.1. אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה תשתיות או בינוי אשר אינו צמוד לבינוי אחר. תכנית הבינוי והפיתוח תיערך לפי הוראות סעיף "תכנית בינוי" כמפורט בהמשך בסעיפים 6.7 ו 6.8.
 - 1.2. פתרון קצה לביוב ואספקת מי שתיה ליחידות הדיור ו/או שטחי המסחר, התעסוקה והמלונאות הכלולים בהיתר (ככול שכלולים בו).
2. תנאים למתן היתר בניה בכל המגרשים בתחום התכנית
 - 2.1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - 2.2. 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.
 - 2.3. הריסה ופינוי של כל המבנים והמתקנים במגרש שאינם תואמים את הוראות תכנית זו, על פי הוראות תכנית הבינוי ופיתוח.
 - 2.4. ככל ובקשה להיתר בניה אינה כוללת את מלוא זכויות הבניה - צרוף מסמך להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל זכויות הבניה בתא השטח בהתאם לטבלה 5.
 - 2.5. תנאי למתן היתר בניה הכולל תוספת במס' קומות או שינוי במיקום המבנים ביחס לנספח הבינוי, ולמסחר ותעסוקה, הינו אישור בדיקת הצללה של המגרשים הסמוכים ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
 - 2.6. אישור הועדה המקומית לתכנית לניהול ושימור נגר בתחום המגרש שתצורף לבקשה להיתר, כמפורט בסעיף "ניהול מי נגר"
 - 2.7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

3. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים מסויימים:
 - 3.1. זיהום קרקע וגזי קרקע: תנאי להגשת בקשה להיתר לבניה, חפירה, הריסה, סלילה, פיתוח שטח ושינוי פני הקרקע במגרשים החשודים בזיהום קרקע כפי שסומנו במסמך הסביבתי, יהיה סיום החקירה לעניין זיהומי קרקע וכן אישור הגורם הסביבתי המוסמך לסיום טיפול ו/או שחרור הקרקע בהתאם לתוצאות הדיגום. הבדיקות יבוצעו בהתאם לסקרים ההיסטוריים המצורפים לנספחי התכנית ולתכנית הדיגום המאושרת הנכללת בסקרים ובתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
 - 3.2. במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח
 - 3.2.1. אישור של הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח המציגה את מימוש המלא של שטחי הבנייה במגרש, לרבות שטחי מסחר באם ישנם.
 - 3.2.2. הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.
 - 3.2.3. 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.

3.2.4. בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.

3.3. במגרשים בהם נדרש רישום זיקת הנאה על פי סעיף זיקת הנאה בהוראות תכנית זו:

התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין.

3.4. בתאי שטח הכוללים מבנה לשימור כמסומן בתשריט: עריכת תיק תיעוד מלא באישור מהנדס העיר, והצגת פתרון שילוב המבנה בפיתוח בהתאם למסקנות תיק התיעוד.

3.5. במגרשים מעורבי שימושים והכוללים חזיתות מסחריות:

3.5.1. כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.

3.5.2. הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית

3.5.3. אישור היחידה הסביבתית לפתרונות למניעת מטרדים ומפגעים בין השימושים כמפורט בסעיף 6.2. "בינוי ו/או פיתוח".

3.6. במגרשי מגורים הכוללים הפרשות מבונות לצורכי ציבור - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית (לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין [ניהול ורישום] תשע"ב) בדבר שימוש בתחום המבנה לצרכי ציבור.

3.7. בתאי שטח בייעודים הכוללים רכיב מגורים ופונים לדרך 531 ולרחובות מנחם בגין / הבריגדה וירושלים, תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 00 ותנועה עדכניים. יש להבטיח כי יתוכנן מיגון דירתי כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי מגורים יתאמו לערכי הסף כפי שקבע המשרד להג"ס.

3.9. בתאי השטח הנמצאים בסמיכות למסילת הרכבת - פירוט המיגונים הנדרשים עבור מטרדי רעש ורעידות ואישורם על ידי היחידה הסביבתית.



תנאים למתן היתרי בניה

6.3

- 3.10. בתאי שטח: 2, 3, 4: תנאי להקמת גשרים מעל רצועות הכבישים 531 ו-20 והמסילות:
- 3.10.1. תיאום עם רכבת ישראל וקבלת "רישיון חציה".
- 3.10.2. תיאום עם חברת נתיבי ישראל.
- 3.11. בתא שטח 2: תנאי להקמת גשר מעל רצועת כביש 531 והמסילה
- 3.11.1. התנאים האמורים בסעיף 3.10 לעיל ובנוסף:
- 3.11.2. הכנת חוות דעת סביבתית לנושא זיהום אויר ונחיצות הקמת המתקנים הנדרשים למניעת זיהום אויר בתחנת הרכבת. חוות הדעת תוכן בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך וממצאיה יאושרו על ידו.
- 3.12. תנאי להיתר בניה במגרש הכולל מסוף אוטובוסים יהיה הגשת חו"ד בנושא איכות אוויר. בחו"ד זו יוצגו הפתרונות והאמצעים, ככל הנדרש, לצמצום החשיפה של המשתמשים במסוף לזיהום אוויר. חוות הדעת תעריך את ריכוזי זיהום האוויר בשימושים רגישים בסביבת המסוף בהתאם לנתוני בינוי, תנועה, צי האוטובוסים ואוורור עדכניים, במידת הצורך, יוגבל היקף השימוש לרכבים מונעי דלקים לטובת רכבים חשמליים.
- 3.13. בכל בקשה להיתר עבור מבנה / מבנים מעל 20 קומות הסמוכים לבניה נמוכה: הרצת מודל חיזוי שדה זרימת רוח ואישור ממצאיו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. ככל שממצאי המודל יראו צורך, יוקמו אמצעים למיתון רוח בתיאום עם אדריכל נוף.
- 3.14. בתאי שטח החופפים לתוואי המטרו: תיאום עם נת"ע.
- 3.15. בתא שטח הממוקמים בתחום רדיוסי המגן של אתר קידוח (באר) כמסומן בתשריט: אישור רשות המים ומשרד הבריאות לביטול הבאר או העתקתו.

<p>3.16. בתא שטח 805 (תחנת שאיבה לביוב): תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנה על הסביבה.</p>	
<p style="text-align: center;">6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מאפייני הבינוי - כללי</p> <p>1.1. הבינוי לאורך חזיתות המגרש לכיוון הרחובות ההיקפיים ומגרשים ציבוריים פתוחים יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה.</p> <p>1.2. גובה המבנים המרקמיים לא יעלה על האמור בהערות לטבלה 5. ניתן יהיה להקים מספר מבנים מרקמיים במגרש.</p> <p>1.3. במגרשים בהם מותרת הקמת מבנים מעל 15 קומות, כמותאר 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. חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין הקדמיים כלפי הרחובות לאורך 60% מאורך החזית לפחות במגרשי המגורים ללא חזית מסחרית, 80% במגרשים הכוללים חזית מסחרית, ו-50% במגרשים למבני ציבור הגדולים מ-6 ד'. הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס העיר.</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>4. קומת הגג</p> <p>4.1. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג.</p> <p>4.2. תכסית הבניה בקומת 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</p> <p>4.5. בכל היעודים, במבנים בהם שטח הגג עולה על 70 מ"ר: כל שטחי הגגות שאינם משמשים כמרפסות גג לשימוש הדיירים / המשתמשים במבנה יתוכננו כך שניתן יהיה לפתחם כגגות ירוקים או כמשטחים לניצול אנרגיית השמש (תאים פוטו-וולטאיים או חימום מים). השטח המקורה על ידי התאים הפוטו-וולטאים לא יחשב במניין השטחים.</p> <p>5. מרפסות: תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד ל-2 מ' בכל המגרשים. במגרשים שבהם מוצמדת חזית הבניין לגבול המגרש כלפי שטח ציבורי, תותר הבלטת מרפסות עד ל-2 מ' מעבר לקו המגרש.</p> <p>6. הפרדה בין שימושים מעורבים: במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים במגרש, לרבות הפרדת מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, הפרדת מערכות תשתית ככל הניתן, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה, מניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים וכו'. ביעוד מעורב הכולל מגורים, פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים כלפי המגורים. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים כגון LED מול דירות מגורים.</p> <p>7. שילוב שימושים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים: במגרשים בהם יוקמו גני ילדים ו/או מעונות יום משולבים במבנים לשימושים אחרים, יובטחו התנאים הבאים:</p> <p>7.1. תוצמד להם חצר בשטח ובמאפייני פיתוח על פי הוראות משרד החינוך. ניתן יהיה להקים את החצרות בקומת הקרקע או על גגות המבנים. שטח חצר לכיתת גן ילדים לא יפחת מ-150</p>	



	<p>מ"ר. שטח חצר לכיתות מעון יום לא יפחת מ- 60 מ"ר.</p> <p>7.2. תובטח גישה ישירה וחופשית מהרחוב לשימושים אלו בנפרד מהכניסה לשימושי המגורים.</p> <p>8. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>לפחות 10% מכל תא שטח יוקצה לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ.</p> <p>ג. נטיעות מעל מרתפי חניה (במגרשים שאינם ציבוריים):</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p>
--	---



6.5	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : ציר מערכת הסעת המונים</p>
	<p>1. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת חלק מתוואי רצועת המטרו או גובלת בו תתואם עם נת"ע.</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב ההיתר.</p> <p>4. שימוש בעוגנים בסמיכות לתוואי המטרו:</p> <p>4.1. תנאי לשימוש בעוגנים במגרשים הגובלים ברצועת המטרו הנו תיאום עם נת"ע.</p> <p>4.2. לא יותר שימוש בעוגנים בצמוד למבנה התחנה ומוצאי הכניסה.</p> <p>4.3. לא תותר החדרת עוגנים לתחום המיועד לתוואי המטרו אלא באישור חברת נת"ע.</p> <p>4.4. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלילתם.</p> <p>4.5. בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>



6.6	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>
	<p>1. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ישולבו שימושי מסחר בקומת הקרקע, לאורך 80% מחזית המבנה לפחות. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה מכיוון הרחוב, ונפרדות מהכניסות לשימושים האחרים במבנה. לפחות 50% מאורך החזית המסחרית תהיה מזוגגת. תותר גמישות בהוראות אלו שלא בשיעור של עד 20% מהאמור לעיל באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בייעוד מגורים שטח חנות יהיה עד 80 מ"ר, לכל חנות יותר שימוש בקטע חזית עד 10 מטרים כלפי הרחוב הראשי, תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.</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. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.</p> <p>5. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים. הקירוי יהיה באמצעות קירוי קל זיזי (גגון) או באמצעות נסיגה בקומת הקרקע, עם או בלי עמודים (קולונדה) במישור החזית. לא תותר הקמת קולונדה בנויה החורגת ממישור החזית של המבנים.</p>

6. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין
 7. ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, כל זאת בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית הרצליה ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, בה יסומן תחום מותר לסגירת חורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

פיתוח ונוף

6.7

1. תכנון ועיצוב רחובות
 - 1.1. לאורך כל מדרכה ושביל הולכי רגל ינטעו עצי צל בוגרים כמפורט בהמשך.
 - 1.2. המדרכות יתוכננו באופן שיוגדרו בהן רצועות תפקודיות - רצועת הליכה להולכי רגל, רצועת עזר למתקנים נייחים, רצועת דופן ומרחבי פעילות אחרים.
 - 1.3. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, אשר לא תפחת מ- 1.5 מ'.
 - 1.4. 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.
 - 1.5. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שמבטיח את רציפותה.
 - 1.6. בכל הגשרים מעל לדרכים 531 ו-20 יובטחו תנאי הליכה ורכיבה נוחים, לרבות הקפדה על רוחב מדרכה, הפרדת הולכי רגל ורוכבי אופניים מהתנועה המנועית, נטיעת עצי צל או התקנת אמצעי הצללה מלאכותיים וכו'.
2. תכנון ועיצוב השטחים הפתוחים
 - 2.1. 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.
 - 2.2. בכל השטחים הפתוחים יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.
3. נטיעות במרחב הציבורי:
 - 3.1. לאורך הרחובות ינטעו עצי צל בוגרים ממינים מקומיים באופן המבטיח רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל. רווח השתילה המרבי יקבע בתכנית בינוי ופיתוח במגמה שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים ככל האפשר כמופיע בנספח הנופי.
 - 3.2. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע 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.
 - 3.3. תשתיות קוויות יעברו, במידת האפשר, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב.
4. המרווח הקדמי:
 - 4.1. המרווח הקדמי יפותח ויגונן במפלס התואם את מפלס הרחוב ככל הניתן.
 - 4.2. במרווח הקדמי יתאפשר לשלב תשתיות ומתקנים תת קרקעיים. לא יתאפשר שילוב מתקנים עיליים.
 - 4.3. במרווח הקדמי תובטח אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות הכוללת נטיעות כאמור בסעיף "מרתפים" בפרק 6.
 - 4.4. גובה גדרות בנויות ו/או קירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60

<p>ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.8 תכנית בינוי</p> <p>1. יערכו תכניות בינוי ופיתוח לכלל שטח התכנית. חלוקת שטח התכנית לתכניות בינוי ופיתוח תהיה כדלקמן:</p> <p>1.1. תכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי: התכנית תכלול את כל הרחובות והדרכים בתכנית, השטחים הפתוחים, הכיכרות, השבילים והגשרים, וכן הוראות עיצוב אדריכלי הנוגעות לדופן המבנים כלפי הרחובות הראשיים: השדרות המרכזיות ורחוב הטיילת ודופן הבינוי אל הפארק. התכנית גם תקבע את החלוקה למתחמי משנה.</p> <p>1.2. תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרשים למבני ציבור בתכנית: התכנית תקבע את השימושים הספציפיים בכל מגרש בהתאם לשימושים בתוכנית זו וכן הוראות בינוי ופיתוח למגרשים. ניתן יהיה לחלק תכנית זו לתכניות נפרדות באישור מהנדס העיר.</p> <p>1.3. תכניות בינוי ופיתוח נפרדות למתחמי משנה כפי שהוגדרו בתכנית הבינוי והפיתוח למרחב הציבורי. כל תכנית תכלול לפחות מתחם משנה אחד.</p>	
<p>6.9 תכנית בינוי</p> <p>המשך מסעיף 6.8</p> <p>2. תכניות הבינוי והפיתוח למרחב הציבורי תיערך בקני"מ 1:500 ותכלול בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכנית תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <p>2.1. עיצוב דופן הבינוי כלפי המרחב הציבורי:</p> <p>2.1.1. קביעת נסיגות, הבלטות מרפסות, פרטים אדריכליים מחייבים, חומרי גמר וכדומה.</p> <p>2.1.2. עיצוב החזיתות המסחריות והממשק עם המרחב הציבורי, לרבות עיצוב ופרטים אחידים אופייניים לקולונדות ו/או קירוי, שילוט, תאורה וכו'.</p> <p>2.1.3. עיצוב הדופן הקדמית של המגרש לרבות הוראות עיצוב למפלסי הפיתוח במרווח הקדמי, קירות תומכים, גדרות ושערים, כניסות לחניה, ארונות שירות (פילרים) וכו'.</p> <p>2.2. עיצוב ופיתוח הרחובות:</p> <p>2.2.1. עיצוב מרחב הרחוב: 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.</p> <p>2.2.2. קביעת מפלסי הכבישים והמדרכות</p> <p>2.2.3. נטיעות, גינון ואמצעי הצללה נוספים לאורך שבילי הליכה, מדרכות ושבילי אופניים.</p> <p>2.3. עיצוב ופיתוח השטחים הפתוחים:</p> <p>2.3.1. פריסת שבילי ההליכה והרכיבה על אופניים והאמצעים לרציפות תנועות אלו במרחב הציבורי.</p> <p>2.3.2. קביעת מפלסי הפיתוח בשטחים הפתוחים</p> <p>2.3.3. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות וקירות תמך, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדומה.</p> <p>2.3.4. הנחיות לעיצוב המבנים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובפארק</p> <p>2.3.5. הנחיות לנושא גינון ונטיעות, כולל היקף נטיעות מזערי נדרש</p> <p>2.3.6. התקנת מתקנים וריהוט רחוב ואמצעי עגינה לאופניים</p> <p>2.3.7. קביעת האזורים להשהיית מי נגר על פי הוראות תכנית זו ונספחיה, ואופן הטיפול הנופי בהם.</p> <p>2.3.8. התייחסות והנחיות לנושא עצים לשימור</p> <p>2.3.9. שילוב המבנים ו/או האתרים ההיסטוריים ופיתוח השטח ההיסטורי הסמוך אליהם הכלולים בשצ"פ בפיתוח השטח המוצע.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

	<p>2.4 תנועה וחניה</p> <p>2.4.1 קביעת מסלולי תח"צ ומיקום תחנות אוטובוס</p> <p>2.4.2 קביעת מיקום, רוחב מרבי וכמות הכניסות לחניונים</p> <p>2.4.3 פתרונות פריקה וטעינה ברחוב</p> <p>2.4.4 מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות</p> <p>2.4.5 מיקום ופריסת מקומות חניה לרכב, לדו גלגלי ולאופניים.</p> <p>2.5 תשתיות:</p> <p>2.5.1 פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר על פי הוראות תכנית זו ונספחיה, ובתחשב בממצאי הבדיקות הנוגעות לזיהום קרקע ומים.</p> <p>2.5.2 קביעת קווי ביוב וניקוז, חשמל ותקשורת, גז טבעי וכל עבודות התשתית הדרושות לביצוע התכנית.</p> <p>2.5.3 קביעת מנגנון אצירת ואיסוף האשפה ברובע, ותכנון הנדסי של התשתית התת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי ככל שייבחר מנגנון זה.</p> <p>2.5.4 פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.</p> <p>2.5.5 קביעת התוואי הסופי של קו המתח העליון בתחום הפארק בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>2.5.6 פריסת תחנות השנאה</p> <p>2.6 היבטים סביבתיים:</p> <p>2.6.1 נספח עודפי חפירה ומילוי.</p> <p>2.6.2 פירוט חומרי גמר לשם הפחתת אי החום העירוני</p> <p>2.6.3 אמצעים לעמידה ביעד הצללה ומיתון רוחות.</p> <p>2.6.4 תכנית תאורה, כולל התייחסות למניעת זיהום אור</p> <p>2.6.5 הנחיות מפורטות לשימוש באלמנטים שיקטינו את התשתית האפשרית להתבססות מינים פולשים</p> <p>2.6.6 תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחים הפתוחים נחל רשפון, הפארק העירוני ועוד.</p> <p>2.7 מתחם מרכז התחבורה באזור תחנת הרכבת רעננה מערב:</p> <p>2.7.1 קביעת מיקום ואופן הכניסה לתחנת הרכבת ולרציפים, לרבות האפשרות להקמת אולם נוסעים חדש, באופן המאפשר נגישות מיטבית להולכי רגל מהרובע אל התחנה.</p> <p>2.7.2 קביעת המתקנים הדרושים לטובת תפקוד תחנת הרכבת, לרבות רציפי הורד וסע, קח וסע, מוניות, חניית אופניים וכו'.</p> <p>2.7.3 קביעת מיקום הכניסה למסוף האוטובוסים ולתחנות המטרו</p> <p>2.7.4 תכנון המרחב הציבורי בין אמצעי התחבורה השונים באופן שיבטיח נגישות מיטבית של הולכי רגל ביניהם, מהם ואליהם מרשת הרחובות ברובע ובשכונות הסמוכות.</p> <p>2.8 שימור: עריכת תיק תיעוד לאתר / מתחם לשימור הכלול בשטח התכנית, והנחיות מיוחדות לשימור לפי דרגת השימור שתיקבע בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p>
--	--

	<p>תכנית בינוי</p> <p>6.10</p>
	<p>המשך מסעיף 6.9</p> <p>3. תכניות הבינוי והפיתוח למגרשים למבנים ומוסדות ציבור תיערך בקני"מ 500:1 ותכלול בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכניות תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <p>3.1 קביעת השימושים במגרשים הציבוריים ע"פ המפורט בתוכנית זו.</p> <p>3.2 הצגת המצב הסופי של כל מגרש וסדרי הביצוע הנגזרים ממנו, באופן המבטיח את ייעול השימוש בקרקע והבטחת האפשרות למינציו זכויות הבניה בעתיד.</p> <p>3.3 קביעת חלוקה עקרונית של המגרשים לחלקים הבנויים והפתוחים תוך מתן דגש על הצבת המבנים בדופן הרחובות ככל הניתן</p>



<p>3.4. קביעת היקף נטיעות מינימאלי ופריסתן ושימור עצים בוגרים.</p> <p>3.5. מיקום אזורי תפעול ושירות, מתקנים ותשתיות.</p> <p>3.6. עקרונות לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא לרבות התקנת תאים פוטוולטאיים בגגות, בחזיתות המבנים ומתקנים יעודיים בשצ"פים, פיתוח גגות ירוקים, הצללות, תכנון לשימוש חוזר במי מזגנים וכו'.</p> <p>3.7. כל יתר הנושאים כמפורט בהמשך עבור תכניות הבינוי והפיתוח למתחמי התכנון.</p> <p>4. תכנית הבינוי והפיתוח למתחמי התכנון תיערכנה בקני"מ 1: 500 ותכלולנה בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכניות תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <p>4.1. עיצוב אדריכלי:</p> <p>4.1.1. מיקום והעמדת המבנים במגרשים לרבות סימון מיקום המבנים המרקמיים והמגדלים במגרש, מספר ומיקום הכניסות למבנים והמרווחים בין המבנים. מיקום והעמדת המבנים יעשה באופן שיבטיח חשיפה מיטבית לשמש של השטחים הפתוחים במגרש.</p> <p>4.1.2. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים ובכלל זה הפניית חלונות ממ"דים, מתקני כביסה, צלחות תקשורת ואנטנות, מרפסות, גג כחזית חמישית וכו'.</p> <p>4.1.3. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>4.1.4. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות, מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות והנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</p> <p>4.1.5. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.</p> <p>4.2. פיתוח שטח:</p> <p>4.2.1. קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת לבניין ביחס לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>4.2.2. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות הצבת כל הגדרות והקירות.</p> <p>4.2.3. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדומה.</p> <p>4.2.4. פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים, לרבות וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, היקף נטיעות מינימאלי ופריסתן, מיקום אזורי תפעול ושירות, מתקנים ותשתיות.</p> <p>4.3. שימור: ככל שתכלול מבנים לשימור כמסומן בתשריט: עריכת תיק תיעוד לאתר / מתחם לשימור, והנחיות מיוחדות לשימור לפי דרגת השימור שתיקבע בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>4.4. תנועה וחניה:</p> <p>4.4.1. פתרונות פריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש בתוך המגרשים, ככל וישנן.</p> <p>4.4.2. רוחב מרבי וכמות הכניסות לחניות התת קרקעיות.</p> <p>4.5. פתרונות אצירת ופינוי אשפה במגרשים. ככל שתיבחר שיטת פינוי אשפה פניאומטית הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי האשפה הציבורית על פי הנחיות עיריית הרצליה.</p> <p>4.6. עקרונות לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא, לרבות התקנת תאים פוטוולטאיים בגגות ובחזיתות המבנים, פיתוח גגות ירוקים, הצללות, תכנון לשימוש חוזר במי מזגנים.</p> <p>4.7. זיקות הנאה: קביעת המיקום המדויק של השטחים לרישום זיקת הנאה בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>4.8. במגרשים הכוללים מספר שימושים (מגורים לרבות דיור מוגן, מסחר, שטחים לצרכי ציבור) - הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.</p>	<p>6.11</p>
<p>1. במגרשים ביעודים הסחירים יותרו שימושים משותפים לרווחת דיירי המבנה בקומות</p>	<p>מרתפים</p>

המרתף, לרבות מועדונים, חדרי חוגים, חדרי כושר, בריכות, אולמות התכנסות וכיו"ב, שירשמו על שם בעלי הנכסים כרכוש משותף.

2. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבולות המגרש הצידיים והאחוריים, ובלבד שתכנית המרתף לא תעלה על האמור בסעיף "ניהול מי נגר".

3. תותר הצמדת המרתפים לחזית הקדמית לכיוון רחובות ושצ"פים מעבר לקווי הבניין ובלבד שבמרווחים אלו יישתלו עצים ויובטחו התנאים הדרושים לכך.

4. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי שני מגרשים או יותר, ולהקים כניסה משותפת. במקרים אלו תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

5. ניתן יהיה להקים במרתפים מחסנים עבור יחידות הדיור (לרבות דיור מיוחד), בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד בממוצע.

6. בחלקים המגוננים מעל תקרת המרתף תובטח אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, בנפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק לעץ.

7. במגרשים הגובלים בתוואי רצועת המתע"נ התת קרקעית כמסומן בתשריט, יש לתאם את הקמת מרתפי החניה עם נת"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

חניה

6.12

1. מספר מקומות החניה במגרש ייקבע על פי העקרונות הבאים:

1.1. מספר מקומות החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ולא יעלה על 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור.

1.2. מספר מקומות החניה ליתר השימושים בתכנית, יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. במקרה של הגדרת טווח יקבע התקן בהתאם לערך המזערי.

1.3. ניתן יהיה להביא בחשבון את מקומות החניה ברחוב לצורך עמידה בתקן החניה לשימושי מסחר.

2. בייעודי הקרקע למגורים, דיור מיוחד, תעסוקה ושימושים מעורבים - כל מקומות החניה הנדרשים לכל השימושים במגרש יותקנו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמת מקומות חניה במפלס הקרקע.

3. במגרשים הכוללים שימושי מסחר ותעסוקה: 50% ממקומות החניה עבור שימושים אלו יהיו משותפים ולא יוצמדו לנכסים הפרטיים. במקרים של מגרשים מעורבים, הוראה זו תקפה למקומות החניה עבור שימושי המסחר והתעסוקה בלבד.

4. פריקה וטעינה לשטחי מסחר בחזיתות מסחריות ביעוד מגורים או יעוד בעירוב שימושים תעשה ככל הניתן מהרחוב ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח. פריקה וטעינה לשטחי מסחר ביעוד תעסוקה עד 500 מ"ר יהיו פטורים מפתרון לפריקה וטעינה בתחומי תא השטח.

5. לא תותר יותר מכונית רכב אחת למגרש, אלא אם שוכנע מהנדס העיר לאחר שהוצגו לו נימוקים תכנוניים בנחיצות כניסה נוספת. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב מסעת כניסה לחניה לא יעלה על 6.0 מ' ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. ביצוע הכניסה לחניה יעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.

6. רוחב כניסה לחנייה:

(1) לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל שימושים מעורבים והכולל עד 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעת כניסה לחניה ברוחב של עד 4.0 מ'.

(2) לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ- 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעת כניסה לחניה ברוחב ברוטו של עד 6.40 מ'.

(3) לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוף הנדסי ובאישור



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

	<p>מהנדס העיר.</p> <p>7. לא תותר כניסת רכב למגרשים מכיוון שתי השדרות המרכזיות ברובע (שדרת כנפי נשרים ושדרת הרכבת), אלא מהרחובות הצדדיים בלבד. תותר חריגה מהוראה זו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>8. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים. במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.</p> <p>9. בקשות להיתרי בניה יכללו פתרון לחניית אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקנות התקפות בעת הגשת הבקשה.</p> <p>10. מקומות חנייה לאופניים ימוקמו בתחומי הבניין ככל הניתן במפלס הקרקע. מספר מקומות החניה המזערי לחניית אופניים יהיה מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר עיקרי למגורים ולכל 20 מ"ר עיקרי לתעסוקה או בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר (הגבוה מביניהם).</p> <p>11. 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>12. תחנות הורדה/העלאה בשטח למוסדות ציבור תמוקמנה בתחום המגרש.</p> <p>13. ככל שיותקנו חניונים על קרקעיים בתחומי מגרשים ביעוד פארק / גן ציבורי או שצ"פ, חניונים אלו יתוכננו באשכולות שלא יעלו על 40 מקומות חניה כל אחד.</p>
--	---

6.13	ניהול מי נגר
	<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. שטחי החלחול ימוקמו ככל הניתן בתחום המרווח הקדמי של המגרש.</p> <p>3. ניהול הנגר יבוצע בהתאם למסומן בפרשה הטכנית ויכלול את השטחים המסומנים אשר אליהם ינוקז המגרש.</p> <p>4. בשטחים שמיועדים לוויסות נגר יתוכננו נפחי השהיה שלא יקטנו מהמצוין בנספח הניקוז.</p> <p>5. גובה הכניסה למרתפי החניות יהיה מעל מפלס הצפה בהסתברות מעל 1% ובתוספת בלט של 10 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>6. 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> <p>7. מי הנגר במגרש יטופלו בתחום המגרש ללא הגלשה אל מערכות הניקוז הציבוריות או המרחב הציבורי.</p> <p>8. תכנון מדרכות וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת רציפה של בית גידול לעצים שתקלוט את כל הנגר העילי מהמדרכות והכבישים לפני כניסתם לצנרת הניקוז העירונית.</p> <p>9. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות שטחים מיוערים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ומתקני החדרה הנדסיים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. נפח האיגום להשהיה וחלחול יקבע על פי הנחיות נספח ניהול הנגר.</p>

6.14	איכות הסביבה
	<p>1. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים</p> <p>1.1. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.</p>

1.2. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.

2. פליטות אויר וריחות: בתכנון המבנים הכוללים שימושים מסחריים ישולבו פירים ותעלות אוורור לתיעול פליטות, ובכללן אדים וריחות מעסקי מזון, אל גגות המבנים ומעל לגובה המותר למבנים הסמוכים.

3. חיסכון במים

3.1. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח 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 בהיתרי הבניה למבנים דרישות טכניות להפרדת מים אפורים ולחיבור למערכת המרכזית. הקמת המערכת והפעלתה תהא בתיאום עם משרד הבריאות.

3.2. בניהול השטחים המגוננים יעשה שימוש בשיטות השקייה חסכוניות ושימוש בצמחייה מותאמת אקלימית, עמידה וחסכונית במים.

4. פסולת

4.1. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח למרחב הציבורי ייבחנו פתרונות אצירת ופינוי אשפה וייקבעו הוראות לנושא זה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית.

4.2. בעת הביצוע יעשו מיון והפרדה של פסולת בניין והעברתה לשימוש חוזר הכולל, ככל הניתן, גריסה.

5. בניה ירוקה: הבניה תהיה על פי תקן ישראלי 5281 או תקן אחר לבניה בת קיימא שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. רמת הבניה הירוקה, קרי מספר הכוכבים או כל דירוג אחר תקף, יקבע עפ"י הוראות הוועדה המקומית בהתאם להחלטותיה במועד הבקשה להיתר בניה

6. זיהום אוויר

6.1. תאורה בקו המגע בין התוכנית לשטחים פתוחים סובבים - יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, היא תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג Full Cut-off.

6.2. במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.

7. אקוסטיקה

7.1. בקשות להיתרי בניה במגרשים 806, 103, 422, 1, 3, 401, 201, 202, 203, 40, 35, 28, 29, 30, 31, 411 יכללו נספח אקוסטי שיציג מיגון אקוסטי לדירות מגורים ולכיתות לימוד ברמה מינימלית בהתאם לערכי הסף כפי שיקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

7.2. מערכות טכניות לרבות מערכות חימום, מיזוג אוויר 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.

שימור

6.15



	<p>1. בתחום התכנית קיימים אתרים לשימור, כמסומן בתשריט:</p> <p>1.1. סימון מס' 1 - מגדל המים בשכונת נחלת עדה. בתא שטח 740</p> <p>1.2. סימון מס' 2 - מגדל המים שסמוך לשדה התעופה. בתא שטח 750</p> <p>1.3. סימון מס' 3 - חורשת האיקליפטוסים ובה חמישה מחסני תחמושת. בתא שטח 711</p> <p>1.4. סימון מס' 4 - בית באר לצד עץ הפיקוס הבנגאלי. בתא שטח 733</p> <p>1.5. סימון מס' 5 - סככת המטוסים בחלקו המערבי של שדה התעופה בתא שטח 702</p> <p>2. לגבי כל אחד מהאתרים יערך תיק תיעוד לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח 500: 1. תיקי התיעוד ילוו את תכניות הבינוי והפיתוח ויהיו תנאי לאישורן. דרגת השימור והנחיות לשימור ייקבעו בהתאם לממצאי תיקי התיעוד.</p> <p>3. אין להרוס מבנים לשימור, ולא תתבצע בהם ובסביבתם כל עבודה העלולה לגרום להם נזק. הוראות נוספות בדבר מבנים לשימור יהיו בהתאם לתכנית השימור של העיר הרצליה.</p> <p>4. פיתוח שטח מקורי בסביבת מבנה לשימור ישמר גם הוא כדי שהאתר ישמר בהקשרו המקורי. אין לנתק אתר לשימור מהקשרו המקורי.</p> <p>5. אתר המסומן לשימור ישומר כפי שהוא, למעט תוספות מאוחרות שניתן לפרקן בכפוף לממצאי תיק תיעוד.</p> <p>6. הוראות פרטניות:</p> <p>6.1. סימון מס' 3 - חורשת האיקליפטוסים תפותח תוך שימור הערכים הנופיים של החורשה. בתחום השצ"פ תשמר החורשה ותושלם השתילה במינים מקוריים.</p> <p>6.2. סימון מס' 5 - תחום מסלול שדה התעופה יפותח באופן המאזכר את עברו כשדה תעופה בעל משמעות היסטורית בתקומת המדינה, באמצעות פיתוח ציר המסלול באופן ליניארי ובהמשך לפיתוח פארק המסלול בתחום תמ"ל 1083. מבני סככות המטוסים העשויים בטון (מבני PEN) ישומרו וישולבו כאלמנט בנוי המתפקד כחלק מהפארק.</p>	
	<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניה המרבי הוא 91 מ' מעל פני הים. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנים החורגים מגובה זה הנו אישור משרד הבטחון ורשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובה עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) לגובה העולה על 90 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>5. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן אישור לאכלוס מבנים שגובהם עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו העברת תרשים עדות (As Made) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי.</p> <p>7. תנאי למתן אישור לאכלוס מבנים אשר יידרשו לעמוד בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים.</p>	<p align="center">6.16</p>
	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה והמסומנים</p>	<p align="center">6.17</p>

בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
 4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

חשמל

6.18

1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים:
 1.1. מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.
 1.2. בשטחים ציבוריים פתוחים.
 2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עליליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.
 3. לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.
 4. הוראות להעתקת קו מתח עליון (161)
 4.1 בתחום המסומן בתשריט למסדרון למעבר קו 161 יותר מעבר קווי חשמל לרבות עמודים, תיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.
 4.2 מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.
 4.3 מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ-20 מ'.
 4.4 רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מהרשום בסעיף 3 לעיל.
 גבול מסדרון התשתיות העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם חברת חשמל, פרסום על צמצום הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.
 4.5 הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הבטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים, ככל שיהיה צורך בהם.
 4.6 לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תשתיות

6.19

1. התקנת תשתיות:
 1.1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
 1.2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

1.3. תשתיות הנדרשות לפיתוח המגרשים לבניה יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע.

2. קווי מים ראשיים :

2.1. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות".

2.2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.

2.3. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית בינוי ופיתוח בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.

3. קידוחי מים

3.1. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

3.2. באזור מגן ג' אסורה כל בניה או התקנה או פעילות העלולים לגרום זיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב ראשי, אזור תעשייה, תחנת דלק או עסקים עם פוטנציאל לזיהום.

4. רצועת הדלק

4.1. בתחום המסומן בתשריט בסימון "קו דלק/נפט" ממוקמת רצועת קווי דלק של חברות קצא"א ותש"ן. רוחבה כ-10 מ' והיא מהווה רצועת בטיחות לקווי הדלק המונחים בה.

4.2. 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 חברות תש"ן וקצא"א. זאת על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

4.3. תובטח נגישות רציפה לקו הדלק לצורך ביצוע בדיקות תקינות ובטיחות ועבודות אחזקה, לא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכדו' המונעים או מעכבים את הגישה לרצועה.

4.4. באזורים בהם רצועת הדלק נחצית על ידי רחובות, חציית תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל וכו' יעשו בעומק של 2 מ' לפחות מתחת לקווי הדלק. חציית קו הדלק על ידי כבישים תחייב תכנון מיגון ו/או העתקה של קווי הדלק.

5. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

5.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

5.1.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

5.1.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

5.1.3. בתחום מגרשים בייעוד תעסוקה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

5.2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

5.3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו

הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי ובהתאם לכל דין.

5.4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

5.5. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה

	בדרישות צו הבטיחות".
<p align="center">זכות מעבר</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד. זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>1.1 רוחבן לא יפחת מ-6 מ'</p> <p>1.2 מיקומם יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות מעבר לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בחלק מתחום התכנית כמסומן בתשריט "איחוד וחלוקה" המהווה נספח לתכנית זו.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, יוקצו לרשות המקומית ויירשמו על שמה על פי דין.</p> <p>2. ביעוד מגורים מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>1. כל מבנה ומתקן בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה מיועד להריסה.</p> <p>2. השימוש במבנים המיועדים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא השטח בו קיים המבנה.</p> <p>3. עד להוצאת ההיתר לעבודות פיתוח כמפורט בסעיף א' יותר שימוש חורג למבנה חקלאי שהוקם בהיתר.</p> <p>4. פינוי ושיקום נופי של מסילת הרכבת הישנה על ידי רכבת ישראל בתא שטח 747 כמפורט בתת"ל 15.</p>	
<p align="center">תוכנית הסדרת שטח</p>	<p align="center">6.24</p>
<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. לא תותר הקמת אזור התארגנות במרחק שישכן מבנה או אתר לשימור</p> <p>3. שטחי ההתארגנות 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>4. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

	5.	<p>תנאים סביבתיים לתחילת עבודות פיתוח</p> <p>5.1 הגשת תכנית עבודה סביבתית אשר תגדיר אמצעים ופעולות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים במהלך ההקצה באישור מהנדס העיר. התכנית תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מניעת רעש תיאור לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה. - מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד - מניעת אבק ופיזורו - יפורטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. חל איסור בשימוש בתמלחות לייצוב הקרקע למניעת פיזור אבק - פירוט ההגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני) - תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים. - פירוט אמצעים למניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות. קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה <p>5.2 לגורם הסביבתי המוסמך תוגש תוכנית שיקום למערומי פסולת קיימים. שיקום אתרי הפסולת יהווה תנאי לעבודות הפיתוח.</p> <p>5.3 הצבת מתקן גריסה תחייב ברשיון עסק והפעלתו תותנה במילוי כל תנאי הרשיון.</p> <p>5.4 יבוצע איסוף צמחים וגיאופיטים טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי.</p> <p>5.5 שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר יקבע שאינה ראויה תפונה לאתר מוסדר.</p>
--	----	---

	6.25	עתיקות	<p>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1048/0 "רשפון" י.פ. 4256 עמ' 478 מיום 27/10/1994, 1047/0 "כפר שמריהו" י.פ. 4318 עמ' 4005 מיום 13/07/1995 הנו/נס אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>3. בכפוף לתיאום מול רשות העתיקות אתרי עתיקות משמעותיים ישולבו בפיתוח שטחים שיוגדרו כשטחים פתוחים ציבוריים על מנת להנגישם לציבור.</p>
--	-------------	---------------	---

7. ביצוע התכנית

	7.1	שלבי ביצוע
--	-----	------------

7.2 מימוש התכנית

1. פיתוח הרובע יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לשם כך, ועל פי תכניות בינוי ופיתוח.
2. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24