

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3006 / א

הרובע הצפוני הרצליה - שכונת הפארק



מחוז

תל-אביב, מרכז

מרחב תכנון מקומי הרצליה, רעננה, רמת השרון, חוף השרון

סוג תכנית

תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו, יחד עם תוכנית תמל/3006 ותמל/1083, מהווה מסגרת תכנונית אחידה ומגובשת להקמת הרובע הצפוני הרצליה - רובע עירוני חדש הממוקם בעתודות הקרקע הצפוניות של הרצליה וכפר שמריהו, ובכלל זה בתחום שדה התעופה הרצליה המתפנה.

תוכנית זו, המשתרעת על שטח של כ-1,633 דונם, מרכיבה יחד עם תמל/3006 ותמל/1083 הסמוכות את הרובע כולו וכלל התשתיות הדרושות לפיתוחו, בשטח כולל של כ-2,723 דונם. הרובע גובל ברחוב הבריגדה היהודית מדרום, כביש 531 בצפון, שכונת יד התשעה במזרח וכפר שמריהו במערב, וכולל את המרחב העוטף את השכונות הקיימות גן רש"ל ונחלת עדה. מרחב זה כולל ברובו המוחלט שטחים חקלאיים פתוחים, וכן את שדה התעופה הרצליה. במרחב קיימים נכסי מורשת נופיים ובנויים, לרבות שדרות ברושים, מחסני תחמושת, מגדלי מים היסטוריים ועוד. העקרונות התכנוניים לפיתוח הרובע:

- 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 מצפון לרעננה וממערב 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, כאשר את מארג הרחובות משלימה רשת שבילי הולכי רגל המעשירה את המרחב הציבורי.

- פיתוח מוטה תחבורה ציבורית: הרובע נשען על אמצעי תחבורה ציבורית עתירת נוסעים כגון תחנת הרכבת רעננה מערב, תחנות המטרו המתוכננות בו, ונתיבי פרויקט "מהיר לעיר" בשדרות ירושלים. בשל כך, הרובע תוכנן במתכונת פיתוח מוטה 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.

- שימור נכסי מורשת: במסגרת תכנון הרובע נקבעו הוראות לשימור של נכסי מורשת נופיים ובנויים, וביניהם חורשות איקליפטוסים, שדרות ברושים, מגדלי מים, מחסני תחמושת מתקופת קום המדינה, סככת המטוסים הייחודית ועוד.

תוכנית זו, תמל/3006/א, כוללת את חלקו הצפון-מערבי של הרובע, בשטחים הממוקמים מערבית לשכונת נחלת עדה, וכן שטחים נוספים הממוקמים לאורך כביש 20 ובתחום כפר שמריהו הנדרשים לטובת הסדרת תשתיות. היקפי הבניה המוצעים ברובע: סך יחידות דיור בתחום הרובע כולו הוא כ-16,858 יחידות דיור, ובנוסף 950 יחידות דיור מוגן, ו-698,449 מ"ר בנוי על-קרקעי למסחר ולתעסוקה. תוכנית זו כוללת 5,578 יחידות דיור, 300 יחידות דיור מוגן וכ-6,230 מטרים רבועים למסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרובע הצפוני הרצליה - שכונת הפארק

מספר התכנית תמל/ 3006 / א

1.2 שטח התכנית 1,632.912 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה, רעננה, רמת השרון, חוף השרון
	קואורדינאטה X	185000
	קואורדינאטה Y	677000

1.5.2 תיאור מקום השטח הממוקם בין כפר שמריהו במערב, כביש 531 בצפון ובמזרח, נחלת עדה בדרום מזרח, וכן רצועת תשתיות לאורך כביש 20 לכיוון דרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה
 כפר שמריהו - חלק מתחום הרשות:
 רמת השרון - חלק מתחום הרשות:
 רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נחלת עדה

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
6595	מוסדר	חלק		14-15, 18-19, 30, 106
6604	מוסדר	חלק		25, 28, 59-60, 90, 93
6664	מוסדר	חלק		2-3
6665	מוסדר	חלק	19-21, 318, 321, 323-326, 328, 330, 334, 349-350, 352-356, 361, 377, 474, 588-589, 592, 594, 597, 599, 601, 605-606, 608, 611, 615, 617, 631	7, 28, 56, 331-333, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 358, 360, 362, 378, 389, 584, 586, 603, 613, 629, 632, 635-636
6671	מוסדר	חלק	61, 66, 71, 76-77, 82-83, 88, 91	89, 92

28, 32, 40, 44, 91-92, 111-114, 122, 164, 180, 183, 194	10, 29-30, 33-39, 41-43, 65-88, 93, 96, 98, 104, 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
66, 69, 78, 81-82, 102, 234-236, 239-243, 289, 296-297	53-54, 61, 70, 104, 329, 331, 333	חלק	מוסדר	6674
50-62, 93, 108, 126, 128, 147, 169, 175, 177, 180, 182-184	35-49, 97, 145, 150, 154, 160, 168	חלק	מוסדר	7648
35-39, 54, 57		חלק	מוסדר	7927
14, 65, 69		חלק	מוסדר	8924
18-19, 24-25, 27-30	9, 14, 20-23, 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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

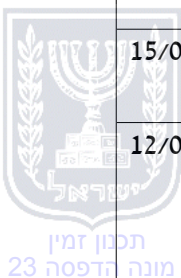


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/ 15 ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15/ ב. הוראות תכנית תמא/ 15/ ב תחולנה על תכנית זו.	10210	3660		16/02/2022
<u>תתל/ 15</u>	שינוי	הוספת מבני דרך (גשרים ומעברים) לאורך כביש 531. גמישות לפי הוראות התתל לשינוי בתחום מגבלות בניה לפי סעיף 6.6	5749			13/12/2007
<u>תממ/ 5</u>	שינוי	שינוי שטחי פארק עירוני ראשי לשטח לפיתוח	6077	2592		15/04/2010
<u>קצאא/ 1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/ 1000. הוראות תכנית קצאא/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	9745	7458		12/07/2021

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות ארציות (לרבות תוכניות לתשתיות לאומיות) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת, מקומית או מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					נועם פרחי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע גליונות: 6-1	1: 1250			נועם פרחי		לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע 7	1: 2500	7		נועם פרחי		לא
סקר עצים	מחייב	סקר עצים בוגרים - חוברת		50	10/12/2025	יורם וגשל	15: 20 20/01/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים בוגרים - גליון 1 מתוך 5 חלק דרום מערבי	1: 1000	1	02/07/2025	יורם וגשל	08: 09 26/02/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים בוגרים - גליון 2 מתוך 5 חלק דרומי	1: 1000	2	02/07/2025	יורם וגשל	08: 10 26/02/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים בוגרים - גליון 3 מתוך 5 חלק מערבי	1: 1000	1	02/07/2025	יורם וגשל	08: 12 26/02/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים בוגרים - גליון 4 מתוך 5 חלק מזרחי	1: 1000	1	02/07/2025	יורם וגשל	08: 14 26/02/2026	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים בוגרים - גליון 5 מתוך 5 חלק צפוני	1: 1000	1	02/07/2025	יורם וגשל	08: 15 26/02/2026	לא

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

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
-----------	-------	-------------	----------	--------------------	-------------	------------	-------------	---------------------

התכנית				גליון				
לא	15: 36 30/03/2026	מאיר רוזנטל	29/03/2026	1	1: 2500	נספח ביוב_גיליון_2	רקע	ביוב
לא	15: 30 19/01/2026	ברני גטניו	22/10/2025	1	1: 2500	מצב מאושר גיליון 1 מתוך 3 - תוכנית כללית	רקע	מצב מאושר
לא	15: 31 19/01/2026	ברני גטניו	22/10/2025	1	1: 2500	מצב מאושר גיליון 2 מתוך 3 - תשתיות מרכז	רקע	מצב מאושר
לא	15: 31 19/01/2026	ברני גטניו	22/10/2025	1	1: 2500	מצב מאושר גיליון 3 מתוך 3 - תשתיות דרום	רקע	מצב מאושר
לא	17: 22 16/07/2025	אסיף ברמן	16/07/2025	1	1: 2500	נספח נוף	רקע	סביבה ונוף
לא	17: 21 16/07/2025	אסיף ברמן	16/07/2025	1	1: 250	נספח נוף - חתכים	רקע	סביבה ונוף
לא	11: 39 20/07/2025	אבי ברדח	17/07/2025	1	1: 200	נספח גשרים גיליון 1 מתוך 1 - גשר E	רקע	תשתיות
לא	10: 09 06/08/2025	נועם פרחי	06/08/2025	1	1: 2500	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 5 : תכנית בינוי 1: 2500	רקע	בינוי
לא	10: 09 06/08/2025	נועם פרחי	06/08/2025	1	1: 1250	נספח בינוי - גיליון 2 מתוך 5 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק צפוני	רקע	בינוי
לא	10: 10 06/08/2025	נועם פרחי	06/08/2025	1	1: 1250	נספח בינוי - גיליון 3 מתוך 5 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק דרומי	רקע	בינוי
לא	10: 10 06/08/2025	נועם פרחי	06/08/2025	1	1: 1250	נספח בינוי - גיליון 4 מתוך 5 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק מזרחי	רקע	בינוי
לא	10: 11 06/08/2025	נועם פרחי	06/08/2025	1	1: 1250	נספח בינוי - גיליון 5 מתוך 5 : תכנית בינוי 1: 1250 תחום תשתיות	רקע	בינוי
לא	15: 36 08/02/2026	אמיר טיקטין	25/01/2026	1	1: 2500	תשריט חשמל	רקע	חשמל
לא	11: 27 17/07/2025	אמיר טיקטין	17/07/2025	2		נספח חשמל, פרשה טכנית	רקע	חשמל
לא	11: 46 16/07/2025	צבי ירס	16/07/2025	1	1: 1250	נספח תחבורה ציבורית	רקע	תנועה
לא	15: 38 19/01/2026	צבי ירס	24/12/2025	1	1: 1250	נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 3 : 1: 1250 חלק צפוני	רקע	תנועה

לא	15: 39 19/01/2026	צבי ירס	24/12/2025	1	1: 1250	נספח תנועה - גיליון 2 מתוך 3 : 1: 1250 חלק דרומי	רקע	תנועה
לא	15: 40 19/01/2026	צבי ירס	24/12/2025	1	1: 1250	נספח תנועה - גיליון 3 מתוך 3 : 1: 1250 חלק מזרחי	רקע	תנועה
לא	17: 45 25/02/2026	צבי ירס	18/01/2026	1	1: 2500	נספח תנועה - 1: 2500 תנוחה כללית	רקע	תנועה
לא	10: 15 25/02/2026	צבי ירס	17/02/2026	46		בחינת השלכות תחבורתיות	רקע	תנועה
לא	11: 53 10/08/2025	עופר מנחם	10/08/2025	12		פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	17: 12 25/02/2026	מאיר רוזנטל	02/01/2026	1	1: 2500	נספח ניקוז	רקע	ניקוז
לא	17: 13 25/02/2026	מאיר רוזנטל	02/01/2026	1	1: 500	נספח ניקוז - חתכים דרך מאגר הויסות	רקע	ניקוז
לא	17: 14 25/02/2026	מאיר רוזנטל	02/01/2026	1	1: 500	נספח ניקוז - חתכים לאורך מובל הניקוז	רקע	ניקוז
לא	17: 11 25/02/2026	מאיר רוזנטל	31/12/2025	41		ניהול מי נגר - פרשה טכנית	רקע	ניהול מי נגר
לא	10: 49 29/03/2026	מאיר רוזנטל	07/01/2026	1	1: 2500	נספח מים	רקע	מים
לא	15: 37 30/03/2026	מאיר רוזנטל	29/03/2026	1	1: 2500	נספח ביוב_גיליון_1	רקע	ביוב
לא	10: 52 29/03/2026	מאיר רוזנטל	20/01/2026	20		נספח מים וביוב - פרשה טכנית	רקע	מים
לא	15: 51 20/07/2025	מרים לוטרשטיין	20/07/2025	1	1: 1250	נספח כבישים גיליון 1 מתוך 3 - חלק צפוני	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	15: 52 20/07/2025	מרים לוטרשטיין	20/07/2025	1	1: 1250	נספח כבישים גיליון 2 מתוך 3 - חלק דרום מערבי	רקע	דרכים
לא	15: 53 20/07/2025	מרים לוטרשטיין	20/07/2025	1	1: 250	נספח כבישים גיליון 3 מתוך 3 - חתכים לאורך	רקע	דרכים
לא	18: 16 25/02/2026	רון לשם	18/09/2025	43		מסמך סביבתי חלק 1 מתוך 3	רקע	נספח סביבה
לא	18: 17 25/02/2026	רון לשם	18/09/2025	134		מסמך סביבתי חלק 2 מתוך 3	רקע	נספח סביבה
לא	18: 18 25/02/2026	רון לשם	18/09/2025	163		מסמך סביבתי חלק 3 מתוך 3	רקע	נספח סביבה
לא	19: 53 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	9		מסמך סביבתי נספח א	רקע	נספח סביבה
לא	12: 19 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	53		מסמך סביבתי נספח ב 1 חלק 1	רקע	נספח סביבה
לא	12: 20 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	6		מסמך סביבתי נספח ב 1 חלק	רקע	נספח סביבה

						2		
לא	19: 55 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	24		מסמך סביבתי נספח ב 2	רקע	נספח סביבה
לא	12: 23 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	104		מסמך סביבתי נספח ג 1	רקע	נספח סביבה
לא	12: 25 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	8		מסמך סביבתי נספח ג 2	רקע	נספח סביבה
לא	18: 19 25/02/2026	רון לשם	18/09/2025	37		מסמך סביבתי נספח ד	רקע	נספח סביבה
לא	12: 27 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	55		מסמך סביבתי נספח ה	רקע	נספח סביבה
לא	19: 58 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	2		מסמך סביבתי נספח ו 1	רקע	נספח סביבה
לא	19: 59 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	2		מסמך סביבתי נספח ו 2	רקע	נספח סביבה
לא	20: 00 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	2		מסמך סביבתי נספח ו 3	רקע	נספח סביבה
לא	09: 49 16/07/2025	אורי דור	16/07/2025	26		סקר סיכוני רעידות אדמה	רקע	סקר סייסימי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 (1)		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

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	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-9533333	

(1) כתובת: ..

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	noam@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
מתכנן	יועץ	עופר מנחם		גיאוקרטוגרפי	תל אביב-	דרך בגין	150	03-7682222	ofer@geokg.com



ערים - יועץ פרוגראמה				יפ	ה המכון למחקר מרחבי בע"מ				
	ory@orydor.com	04-9982205	(1)	בית קשת	די"ר אורי דור גיאולוגיה לתכנון והנדסה			אורי דור	גיאולוג
יועץ משפטי	tlv@zinger-law.co.il	02-6220985	7	מצדה	זינגר דנה ושות', משרד עו"ד	13193		שרית דנה	עו"ד
אגרונום	yoram.vagshal@gmail.com	04-6366037	(2)	חיבת ציון				יורם וגשל	אגרונום
יועץ חשמל	amir@tiktin.com	08-9310500	2	ברגמן	רחובות	052784		אמיר טיקטין	יועץ
	amavta@amav.net	02-6726992	4	יד חרוצים	ירושלים			צבי ירס	יועץ תחבורה
מהנדסת כבישים	miriam@eltan-eng.co.il	03-5751755	2	הבונים	רמת גן	36223		מרים לוטרשטיין	יועץ
	shl@shl.co.il	02-6427684	34	(3)	ירושלים			רון לשם	יועץ סביבתי
	r-shamay@inter.net.il	03-5752033	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	196		שאול רוזנברג	שמאי
יועץ מים ביוב ניקוז והידרולוגיה	meir@rme.co.il	04-9580621	(4)	גילון	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	27203		מאיר רוזנטל	יועץ תשתיות
מהנדס בניין	office@yss.co.il	03-5374844	38	המסגר	תל אביב-יפו	122499		אבי ברדח	מהנדס
					ירון שמעוני שחם מהנדסים בע"מ				



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

(1) כתובת : 0.

(2) כתובת : ד.ג. חפר.

(3) כתובת : ..

(4) כתובת : גילון , ד.ג. משגב 20103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
איי קור	שטחים פתוחים בעלי אפקט מקרר שנועדו למיתון תופעת אי החום העירוני בתחומם ובסביבתם, ומשולבים במרחב הציבורי.
בניה מרקמית	מבנה או רצף מבנים שאינם "רבי קומות" כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, המציבים דופן בנויה ורציפה ככל הניתן לרחובות בפרט, ולמרחב הציבורי בכלל.
גגות מועילים	גגות המנוצלים לאחד או יותר מהשימושים: יצור ואגירת אנרגיה, השהיית נגר, גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור.
דירות	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור ראשית (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בהוראות תוכנית זו.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים מסחריים, ציבוריים או סמי-ציבוריים, הפונים ופתוחים כלפי הרחוב, דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכדומה.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הכולל הוא 56 עד 80 מטרים רבועים, לרבות שטח המרחב המוגן הדירתי, ככל שקיים בדירה.
יחידת דיור קטנה מאד	דירה אשר שטחה הכולל הוא 30 עד 55 מטרים רבועים, לרבות שטח המרחב המוגן הדירתי, ככל שקיים בדירה.
קומות מסד	חלקו התחתון של מבנה המשמש לתעסוקה ולמסחר. המסד יכול מספר קומות ויהיה בנוי בבניה רציפה לאורך הרחוב ומעליו מבנה או מבנים הבנויים בתכנית שונה.
תיק תיעוד	מסמך הכולל תיאור התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון ('תיק תיעוד מקדים ותיק תיעוד מלא') מיום 4.3.2008 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 שכונת מגורים מצפון מערב לשכונת נחלת עדה הקיימת, כחלק מהרובע הצפוני הרצליה, וכן הקמת תשתיות הנדרשות לרובע כולו. סה"כ בתכנית 5,878 יחידות דיור ומסחר מלווה רחוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך יעודי הקרקע המאושרים מהיעודים הבאים: אזור חקלאי ב', אזור נופש מטרופוליני, בית קברות, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מסילת ברזל מאושרת, מפגש דרך - מסילה, מתקנים הנדסיים, נחל / תעלה / מאגר מים, קרקע חקלאית, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, תחנת שאיבה משנית, תעסוקה, תעסוקה, מסחר ובילוי ליעודים הבאים: מגורים ג', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק / גן ציבורי, שבילים, דרכים, דרך ו/או פיתוח נופי, שטח לאיגום והחדרה ויעוד על פי תוכנית מאושרת

אחרת.

2. קביעת הוראות הבניה.

3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

4. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (5,878 יחידות דיור, מתוכן 300 יחידות דיור מיוחד),

מסחר מלווה רחוב, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

6. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

7. קביעת שטחי הבניה המותרים.

8. קביעת תנאים להכנת תכנית פיתוח וביצוע תשתיות בקנ"מ 1: 500 ולמתן היתר בניה.

10. קביעת הוראות לתייעוד ושימור עבור מתחמים/ אתרים/ מבנים שנקבעו לשימור.

11. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.

12. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה ו/או הוראות הפקעה.

13. קביעת זכות מעבר למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים/ רכב במגרשים לבינוי.

14. קביעת שלבים לביצוע התכנית או מנגנוני גמישות.

15. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה, למניעת מפגעים מהסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	201 - 204, 207 - 257
דיור מיוחד	302
מבנים ומוסדות ציבור	516, 519 - 521, 523 - 528, 531, 533
שטח ציבורי פתוח	1023 - 1025
פארק / גן ציבורי	1102
אתר איגום ו/או החדרה	1203
דרך מוצעת	1452 - 1457, 1459, 1461 - 1483
דרך ו/או טיפול נופי	1304
שביל	1201, 1202, 1204
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001
בלוק אתר קידוח	פארק / גן ציבורי	1102
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	אתר איגום ו/או החדרה	1203
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1476
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	1102
גבול מסדרון תשתיות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001
גבול שטח שיפוט	דרך ו/או טיפול נופי	1304
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	1452 - 1457, 1459, 1466 - 1468, 1472, 1474
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	520, 523, 525, 528, 533
גבול שטח שיפוט	מגורים ג'	204, 211, 217, 222 - 225, 227, 234
גבול שטח שיפוט	פארק / גן ציבורי	1102
גבול שטח שיפוט	שביל	1202
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	1024
חזית פעילה	דיור מיוחד	302
חזית פעילה	מבנים ומוסדות ציבור	516, 523, 524
חזית פעילה	מגורים ג'	210, 213, 215, 217, 223, 225, 227, 229, 235, 238, 241, 242, 244, 246, 248, 250, 252 - 254
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	1304
להריסה	דרך מוצעת	1452 - 1456, 1459, 1462, 1465, 1467, 1481, 1483
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001

531,528,526,525,523,521,520	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
,218,216,213,211,207,204 - 201	מגורים ג'	להריסה
257,255,219		
1102	פארק / גן ציבורי	להריסה
1201	שביל	להריסה
1024,1023	שטח ציבורי פתוח	להריסה
1024	שטח ציבורי פתוח	לשימור
2001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנה דרך
2001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו דלק/נפט



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.18	2,915	אזור חקלאי ב'
4.92	80,334	אזור נופש מטרופוליני
1.16	18,891	בית קברות
7.68	125,340	דרך ו/או טיפול נופי
23.88	390,012	דרך מאושרת
0	5	דרך מוצעת
6.94	113,283	מסילת ברזל מאושרת
0.20	3,336	מפגש דרך-מסילה
0.11	1,753	מתקנים הנדסיים
0.23	3,822	נחל / תעלה / מאגר מים
53.50	873,628	קרקע חקלאית
0	13	שטח פרטי פתוח
1.14	18,558	שטח ציבורי פתוח
0.02	358	תחנת שאיבה משנית
0.01	188	תעסוקה
0.03	474	תעסוקה מסחר ובילוי
100	1,632,910	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.90	161,601.6	אתר איגום ו/או החדרה
0.38	6,230.01	דיוור מיוחד
1.15	18,771.3	דרך ו/או טיפול נופי
7.35	120,073.66	דרך מוצעת
56.43	921,531.55	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5.40	88,096.27	מבנים ומוסדות ציבור
9.56	156,137.94	מגורים ג'
8.45	137,981.32	פארק / גן ציבורי
0.34	5,485.25	שביל
1.04	17,002.97	שטח ציבורי פתוח
100	1,632,911.86	סה"כ





תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, לרבות דיוריות</p> <p>2. בכל תאי השטח שבהם הוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בטבלה 5, יותרו שימושים ציבוריים למטרות חינוך, קהילה, בריאות, תרבות, דת ורווחה.</p> <p>3. במקומות המסומנים כ"חזית פעילה" בתשריט, יותרו שימושי חזית פעילה כהגדרתה בתוכנית ז.ז.</p> <p>4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מטרים רבועים, והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. דירות גן</p> <p>א. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע.</p> <p>ב. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע, ובלבד שלא יופנו כלפי המרחב הציבורי, לרבות רחובות, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים וכדומה.</p> <p>ג. במסגרת הבקשה להיתר בניה תותר הצמדת חללים במרתף כחלק מדירות המגורים בקומת הקרקע, ובלבד שיובטחו התנאים הבאים:</p> <p>1. לא יותר פיצול חללים אלו לדירות נפרדות.</p> <p>2. הגישה אליהם תתבצע מהדירה בלבד. לא תותר כניסה נפרדת לחללים אלו.</p> <p>2. דיוריות</p> <p>הקמת דיוריות תתאפשר בתנאים הבאים:</p> <p>א. במסגרת כל בקשה להיתר ניתן יהיה להקים דיוריות ב-25% מהדירות לכל היותר. שטח הדירה המארכת לא יפחת מ-120 מטרים רבועים. ניתן יהיה לנייד דיוריות בין היתרי בניה באישור רשות הרישוי.</p> <p>ב. שטח הדיורית יהיה בין 50-25 מטרים רבועים.</p> <p>ג. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון מרחב מוגן דירתי, חניה וכו'.</p> <p>ד. הדיורית אינה ניתנת לרישום בפנקסי המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.</p> <p>ה. בעת רישום הגושים והחלקות בפנקסי המקרקעין תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפיה הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור; והפתרון המיגוני לדיורית בעתות חירום (מרחב מוגן), מתבסס על יחידת הדיור המארכת.</p> <p>3. מרתפים: לא יותרו מגורים במרתפים, אלא אם מדובר בחלק מדירות המגורים בקומת הקרקע.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן / מעונות סטודנטים, וכל השימושים הנלווים הנדרשים.</p> <p>2. שימושים ציבוריים למטרות חינוך, תרבות, דת ורווחה (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת וכיוצא בזה), במגרשים הכוללים זכויות בניה לשימושים ציבוריים בטבלה 5.</p> <p>3. מסחר.</p>
4.2.2	הוראות

<p>א</p>	<p>הוראות כלליות</p> <p>1. כל יחידות הדיור והשטחים המשותפים לרווחת הדיירים יהיו בבעלות אחודה ותירשם על כך הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p> <p>2. שטחה הממוצע של יחידת דיור לא יעלה על 70 מטרים רבועים, כולל מרחב מוגן דירתי ככל שיותקן בה.</p> <p>3. לא יותרו יחידות דיור בקומות המרתף.</p>
<p>4.3</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, קהילה, תרבות, ספורט, רווחה, בריאות, דת, מועדוני ומרכזי יום לקשישים ולנוער, מעון לבעלי מוגבלויות, דיור בהישג יד להשכרה, מוזיאונים ואתרי הנצחה.</p> <p>2. תאי שטח 516, 523, 524, 526, 527 ישמשו עבור מבני בתי ספר כשימוש ראשי ועבור יתר השימושים המפורטים לעיל כשימוש משני.</p> <p>3. שירותי חירום.</p> <p>4. מסחר נלווה.</p> <p>5. חניה ציבורית בתת הקרקע.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים.</p> <p>7. מתקני ויסות / השהיה / איגום למי נגר.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. המבנים במגרשים הציבוריים יוצמדו ככל הניתן לקווי הבניין הקדמיים למרחב הציבורי, כך שהחצרות ימוקמו ככל הניתן בעורף המגרש.</p> <p>3. המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, לטובת דופן עירונית פעילה והרחבה של המרחב הציבורי מול מוסדות הציבור.</p> <p>4. שילוב שימושי מסחר</p> <p>א. במקרה של הקמת הבינוי בשלבים, המרת זכויות הבניה למסחר תותנה בהצגת תוכנית צל למימוש מלוא זכויות המגרש, ובהוכחה כי מימוש זכויות המסחר אינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא.</p> <p>ב. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p> <p>ג. שימושי המסחר יפנו ככל הניתן כלפי הרחוב ויאפשרו כניסה ישירה מהמרחב הציבורי.</p>
<p>4.4</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם, לרבות מתקני משחק, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים.</p> <p>2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.</p> <p>3. במגרשים ששטחם עולה על 5 דונם ושינקבעו עבורם זכויות בניה בטבלה 5, תותר הקמת מבנים לשימושים הבאים:</p> <p>א. שימושי מסחר נלווים, כגון קיוסק, מסעדה, בית קפה וכיוצא בזה.</p> <p>ב. שירותים ציבוריים.</p>

	<p>ג. מחסן / משרדים לתחזוקה והנהלה. 4. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי. 5. מתקנים זמניים לטיפול במי תהום.</p>
	<p>4.4.2 הוראות</p>
<p>א פיתוח ונוף</p> <p>1. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש. 2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר. 4. על מצללות ויריעות הצללה בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין. 5. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה / איגום למי נגר עילי ישולבו הפיתוח הנופי של השטח הפתוח 6. מתקנים זמניים לטיפול במי תהום יפורקו בתום הטיפול. 7. איי קור א. בתאי שטח הגדולים מ-5 דונם יתוכננו 'איי קור' עירוניים הכוללים מקבצים משמעותיים של עצי צל וכן אלמנטים נוספים להפחתת אי החום העירוני. תכנון איי הקור יהיה חלק מתכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח. ב. בתחום איי הקור הקרקע תהיה טבעית ותהווה בית גידול המשכי ומיטבי להתפתחות עצים בוגרים נותני צל ובעלי שורשים עמוקים ורחבים והם יתוכננו עם תכנית מקסימלית לטובת צל וזרימת רוח. ג. בתחום איי הקור לא יותר שימוש בתת הקרקע אלא למעבר תשתיות תת קרקעיות חוצות בלבד. ד. בתחום איי הקור ריצוף או חיפוי קשיח יהיה בהיקף מצומצם ולצרכי הנגשה בלבד. 8. תא שטח 1024 א. בתחום תא השטח מסומן מגדל מים לשימור. פיתוח המגרש יבוצע תוך שימור מגדל המים ושילובו בתכנון.</p>	<p>א</p>
	<p>4.5 פארק / גן ציבורי</p>
	<p>4.5.1 שימושים</p>
<p>1. כל השימושים המפורטים בייעוד "שטח ציבורי פתוח". 2. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, קהילה, תרבות. 3. שימושי ספורט, פנאי ונופש וכל הדרוש להפעלתם, לרבות משרדי הנהלה, שירותים, מחסן ציוד וכו'. 4. מתקנים הנדסיים ותשתיות, לרבות תחנת שאיבה לביוב, מובל מי נגר ואתר קידוח מי תהום. 5. מעבר ודרכי גישה לרכבי תפעול, תחזוקה וחירום.</p>	
	<p>4.5.2 הוראות</p>
<p>א פיתוח ונוף</p> <p>1. כל ההוראות המפורטות בייעוד "שטח ציבורי פתוח".</p>	<p>א</p>
	<p>4.6 דרך מוצעת</p>
	<p>4.6.1 שימושים</p>
<p>1. כל שימושי דרך, למעט מסילות ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית.</p>	



	<p>3. חניה.</p> <p>4. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי.</p> <p>5. גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. המדרכות יתוכננו באופן שיוגדרו בהן רצועות תפקודיות - רצועת הליכה להולכי רגל, רצועת עזר למתקנים נייחים, רצועת דופן ומרחבי פעילות אחרים.</p> <p>3. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ונקיה מכל מכשול. רוחב רצועת ההליכה לא יפחת מ-1.90 מטרים.</p> <p>4. בכל רחוב בו רחב זכות הדרך עולה על 14 מטרים, לצד רצועת ההליכה תתוכנן רצועת עזר המשכית לאורך המדרכה המיועדת לנטיעת עצים, תאורה, וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב. ברחובות שרוחבם 14 מטרים ומטה, תותר הקמת רצועת עזר רק במדרכה אחת, ובצד אחד של הרחוב.</p> <p>א. רוחב רצועת העזר לא יפחת מ 1.2 מ'.</p> <p>ב. עומק בית הגידול לעצים לא יפחת מ-1.5 מטרים ונפח בית הגידול לא יפחת מ-9 מטרים מעוקבים.</p> <p>ג. לצורך הגנה על בתי הגידול לשורשי העצים לא תותר הנחת תשתיות בתחומה של רצועת העזר, להוציא תשתיות חוצות.</p> <p>ד. בתי הגידול לעצים יהיו ככל הניתן ברצועות שתילה רציפות להבטחת התפתחות מלאה של העצים, ובכל מקרה יתאמו להוראות תוכנית זו לנושא נטיעות במרחב הציבורי.</p> <p>5. בכל רחוב תתאפשר לכל היותר רצועת חניה אחת.</p> <p>6. בכל רחוב יהיה פתרון לתנועה בטוחה ונוחה של אופניים. הפתרונות יהיו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים, ובהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>א. ברחובות מיתון תנועה תתאפשר תנועת אופניים משולבת עם כלי הרכב.</p> <p>ב. ברחובות חד סטריים, תתאפשר תנועת אופניים לכיוון הנגדי בנתיב אופניים.</p> <p>ג. ברחובות שאינם מיתון תנועה, יותקנו נתיבי אופניים או שבילי אופניים בהתאם לצורך ובהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים. נתיבי ושבילי האופניים יוקמו בהינף אחד עם פיתוח הרחוב.</p>
4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בייעוד "דרך מוצעת".</p> <p>2. כל השימושים המותרים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" למעט השימושים המפורטים בסעיף קטן 3 ברשימת השימושים שבאותו ייעוד.</p> <p>3. סוללות ומתרסים אקוסטיים.</p>
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" למעט השימושים המפורטים בסעיף קטן 3.</p>
4.8.2	הוראות



הוראות כלליות	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. יובטח מעבר בריציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל. 2. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים והשטח הפתוח ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל. 3. תותר הצבת ריהוט רחוב ומתקני משחק, ובלבד שלא יפגע המעבר הרציף כאמור ויישמר רוחב רצועת הליכה שלא יפחת מ-4 מטרים. 4. בטיחות המשתמשים - תובטח הפרדה בין רצועת ההליכה ושביל האופניים, באמצעים בנויים, בהפרש מפלסים ו/או באמצעים ויזואליים. 5. לאורך השביל תובטח הצללה רציפה, ככל הניתן, באמצעות עצים צפופי עלווה. 	



אתר איגום ו/או החדרה	4.9
שימושים	4.9.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל המפורט בייעוד "שטח ציבורי פתוח" למעט השימושים המפורטים בסעיף קטן 3. 2. מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שאיבה לביוב וכן מתקני ויסות / השהיה / איגום למי נגר. 3. דרכי גישה לצרכים תפעוליים. 	
הוראות	4.9.2
פיתוח ונוף	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. תא השטח יפותח באופן המאפשר את הצפתו לטובת איגום והשהיית מי נגר בעת הצורך, לרבות עבודות העפר הנדרשות, חפירות, סוללות וכיוצא בזה. 2. הפיתוח הנופי בתא שטח זה יבוצע במאפיינים אקסטנסיביים באופן שלא יפגע ולא ייפגע מההצפות הצפויות בתא השטח. 3. האתר יפותח ויבוצע באופן שיבטיח את השתלבותו מבחינה נופית ואת השימור המרבי של עצים בוגרים בתחומו ובשטחי הפארק הגובלים בו. 	



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.10
שימושים	4.10.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים המותרים על פי תוכנית מאושרת אחרת החלה בתא השטח. 2. גשרים לרכב, להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 3. פיתוח נופי. 4. מתקנים הנדסיים, לרבות תחנת משנה. 5. בתחום המסומן בתשריט "מסדרון תשתיות": קווי חשמל, לרבות מתח עליון 161 קילו-וולט, בהנחה תת קרקעית או עילית. 6. קווי חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים. 7. תשתיות על ותת קרקעיות, לרבות תוואי ביוב ותשתיות דלק תת-קרקעיות. 	
הוראות	4.10.2
פיתוח ונוף	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. הגשרים יבטיחו תנועה נוחה ובטוחה של הולכי רגל תוך הפרדה מתנועת רוכבי האופניים. 2. ככל הניתן ישולבו בגשרים אמצעי הצללה. 	
תשתיות	ב
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להקמת הגשרים יהיה תיאום עם רכבת ישראל ורשות התמרור המוסמכת לכל הנדרש ובכלל זה גבהים, ניצבים, תשתיות וכיוצא בזה. 2. בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות יחולו הוראות פרק 6 סעיף "תשתיות דלק". 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטחי הבניה מ"ר	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
1848	6	24	154	17870	18647	3503		201	מגורים	ג' מגורים
					480			201	מסחר	ג' מגורים
2028	6	24	169	21270	20976	4171		202	מגורים	ג' מגורים
2028	6	24	169	21060	20976	4130		203	מגורים	ג' מגורים
2028	6	24	169	20710	20976	4060		204	מגורים	ג' מגורים
804	6	9	67	12500	8322	2450		207	מגורים	ג' מגורים
900	6	9	75	14820	8707	2905		208	מגורים	ג' מגורים
					540			208	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
900	6	9	75	14820	8937	2905		209	מגורים	ג' מגורים
					310			209	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
1668	6	24	139	14280	16987	2800		210	מגורים	ג' מגורים
					290			210	מסחר	ג' מגורים
900	6	9	75	13570	9247	2660		211	מגורים	ג' מגורים
900	6	9	75	13570	9247	2660		212	מגורים	ג' מגורים
1668	6	24	139	14280	16987	2800		213	מגורים	ג' מגורים
					290			213	מסחר	ג' מגורים
900	6	9	75	13570	8937	2660		214	מגורים	ג' מגורים
					310			214	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
1668	6	24	139	14280	16987	2800		215	מגורים	ג' מגורים
					290			215	מסחר	ג' מגורים
900	6	9	75	13570	9247	2660		216	מגורים	ג' מגורים
1668	6	24	139	14280	16987	2800		217	מגורים	ג' מגורים
					290			217	מסחר	ג' מגורים
900	6	9	75	13570	9247	2660		218	מגורים	ג' מגורים
804	6	9	67	12500	8322	2450		219	מגורים	ג' מגורים
900	6	9	75	14280	8707	2800		220	מגורים	ג' מגורים
					540			220	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
900	6	9	75	14280	8937	2800		221	מגורים	ג' מגורים
					310			221	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
804	6	9	67	12270	8322	2406		222	מגורים	ג' מגורים
1668	6	24	139	14690	16987	2880		223	מגורים	ג' מגורים
					290			223	מסחר	ג' מגורים
804	6	9	67	12500	8322	2450		224	מגורים	ג' מגורים
1668	6	24	139	14690	16987	2800		225	מגורים	ג' מגורים
					290			225	מסחר	ג' מגורים
804	6	9	67	12500	8322	2450		226	מגורים	ג' מגורים
1668	6	24	139	14690	16987	2800		227	מגורים	ג' מגורים

תכנית מס': תמל/ 3006/ א - שם התכנית: הרובע הצפוני הרצליה - שכונת הפארק

					290		227	מסחר	מגורים ג'
804	6	9	67	12270	8322	2406	228	מגורים	מגורים ג'
1668	6	24	139	14690	16987	2880	229	מגורים	מגורים ג'
					290		229	מסחר	מגורים ג'
804	6	9	67	13210	8322	2590	230	מגורים	מגורים ג'
804	6	9	67	12500	8322	2450	231	מגורים	מגורים ג'
804	6	9	67	13500	8322	2646	232	מגורים	מגורים ג'
720	6	9	60	10910	7398	2140	233	מגורים	מגורים ג'
804	6	9	67	12500	8012	2450	234	מגורים	מגורים ג'
					310		234	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
1668	6	24	139	14310	16997	2805	235	מגורים	מגורים ג'
					280		235	מסחר	מגורים ג'
804	6	9	67	12500	8322	2450	236	מגורים	מגורים ג'
720	6	9	60	11830	7398	2320	237	מגורים	מגורים ג'
1668	6	24	139	14310	16997	2805	238	מגורים	מגורים ג'
					280		238	מסחר	מגורים ג'
804	6	24	67	12600	8322	2470	239	מגורים	מגורים ג'
					540		239	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
900	6	9	75	14140	8707	2772	240	מגורים	מגורים ג'
					540		240	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
1668	6	24	139	14310	16997	2805	241	מגורים	מגורים ג'
					280		241	מסחר	מגורים ג'
1164	6	9	97	18900	11711	3705	242	מגורים	מגורים ג'
					310		242	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
804	6	9	67	12950	8322	2539	243	מגורים	מגורים ג'
2124	6	24	177	21460	21521	4208	244	מגורים	מגורים ג'
					380		244	מסחר	מגורים ג'
804	6	9	67	12550	8322	2461	245	מגורים	מגורים ג'
1668	6	24	139	14920	16987	2925	246	מגורים	מגורים ג'
					290		246	מסחר	מגורים ג'
804	6	9	67	12520	7782	2455	247	מגורים	מגורים ג'
					540		247	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
1668	6	24	139	14310	16987	2805	248	מגורים	מגורים ג'
					290		248	מסחר	מגורים ג'
804	6	9	67	12520	8322	2455	249	מגורים	מגורים ג'
1668	6	24	139	14310	16987	2805	250	מגורים	מגורים ג'
					290		250	מסחר	מגורים ג'
720	6	9	60	11620	7398	2279	251	מגורים	מגורים ג'
1584	6	24	132	13280	16123	2605	252	מגורים	מגורים ג'
					230		252	מסחר	מגורים ג'
1668	6	24	139	15330	16887	3006	253	מגורים	מגורים ג'
					390		253	מסחר	מגורים ג'
1944	6	24	162	18660	19602	3659	254	מגורים	מגורים ג'
					450		254	מסחר	מגורים ג'
1620	6	9	135	25770	16335	5054	255	מגורים	מגורים ג'
					310		255	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

624	6	9	52	10530	6472	2065	256	מגורים ג'	מגורים ג'
900	6	9	75	13570	9247	2660	257	מגורים ג'	מגורים ג'
2400	6	24	300	24860	34000	6230	302	דיר מיוחד	דיר מיוחד
					270		302	מסחר	דיר מיוחד
	2	6		16990	29980	9994	516		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		3820	6730	2245	519		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		13760	24280	8094	520		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		9690	17100	5701	521		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		25170	44420	14807	523		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		19270	34010	11337	524		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		3620	6390	2132	525		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		27470	48490	16162	526		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		16420	28980	9660	527		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		4500	7930	2645	528		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		4520	7980	2660	531		מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		4520	7980	2660	533		מבנים ומוסדות ציבור
		1			260	8541	1023		שטח ציבורי פתוח
		1			170	5606	1024		שטח ציבורי פתוח
		2			1380	137981	1102		פארק / גן ציבורי
				1000	1000	161602	1203	מתקנים הנדסיים	אתר איגום ו/או החדרה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- מספר הקומות המרבי המפורט בטבלה הנו עבור המגדלים בלבד, וכולל את קומת הקרקע וקומת הגג. מספר הקומות במבנים המרקמיים לא יעלה על 10 קומות, כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- בכל היתר הכולל שימוש למגורים, לפחות 20% ממספר יחידות הדיר תהיינה יחידות דיר קטנות ו/או קטנות מאוד.
- גודל יחידת דיר ממוצע בהיתר בניה לא יעלה על 92 מטרים רבועים כולל מרחב מוגן דירתי, ככל שיותקן בדירה.
- ביעוד מגורים ד' ומגורים ותעסוקה, מתוך השטחים המפורטים בטבלה, עבור כל בניין לפחות 200 מ"ר יוקצו לשימושים משותפים ולחדרים טכניים שאותם לא ניתן יהיה להצמיד לדירות בעת רישום בית משותף.
- במגרשים בהם מסומנת "חזית פעילה" בתשריט: הזכויות המפורטות בטבלה עבור שימושי מסחר הן לכל השימושים המתאפשרים בתוכנית זו עבור "חזית פעילה". במגרשים אלו, לא תותר המרת שטחי בניה משימוש מסחר לשימוש אחר שאינו עונה להגדרה חזית פעילה.

ו. רשות הרישוי המוסמכת רשאית לאשר העברת זכויות בניה בין הקומות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סך שטח הבניה.

ז. ככל שימומשו מגורים בהישג יד/להשכרה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר לכל בנין תוספת שטח בהיקף של 100 מטרים רבועים לשטחים משותפים.

ח. במגרשים מעורבי שימושים, זכויות הבניה המפורטות בטבלה מתחת למפלס הכניסה הקובעת הנם לטובת כלל השימושים במגרש.

ט. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו מרחב מוגן קומתי במקום מרחב מוגן דירתי, תתאפשר תוספת זכויות בניה מעבר למפורט בטבלה בהיקף של 4 מטרים רבועים בגין כל דירה עבור מרחב

מוגן קומתי.

י. תותר התקנת קירוי זיזי קל מעל לחזיתות המסחריות.

יא. בכל מקום שמותר על פי תוכנית זו שימוש עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול בזיהום מי תהום, יותרו סה"כ 1,500 מטרים רבועים עבור הקמתם. זכויות אלו יבוטלו עם סיום הטיפול במי תהום לפי

אישור הגורם המוסמך.

יב. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: שטחי הבניה בטבלה לעיל כוללים זכויות למסחר בהיקף שלא יעלה על 15% מסך זכויות הבניה למגרש. אין חובה לממש את זכויות המסחר וניתן לממש את מלוא

הזכויות לשימושים ציבוריים.

יג. גובה הבנייה המרבי בתחום התכנית, כולל מתקני עזר לבנייה, לא יעלה על 190 מ' מעל פני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	<p>1. הוראות להעמדת המבנים</p> <p>א. בכל מגרש תותר הקמת מספר מבנים.</p> <p>ב. הבינוי במגרשים יהיה מורכב מבניה מרקמית ובחלק מהמגרשים ישולבו גם מגדלים.</p> <p>ג. מיקום המגדלים יהיה כמסומן בנספח הבינוי, אלא אם ייקבע אחרת בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. ניתן להצמיד את כל המבנים במגרש בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה למרחב הציבורי. במידה והבינוי במגרש יכלול מבנים נפרדים, המרווח ביניהם לא יקטן מהאמור להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בין שני מבנים בבניה מרקמית - 8 מטרים. - בין מבנה בבניה מרקמית למגדל - 10 מטרים. - בין שני מגדלים - 15 מטרים. - במגדלים מעל 25 קומות, המרחק יגדל ב- 1 מ' לכל קומה נוספת. <p>2. דופן הרחוב</p> <p>א. חזית המבנים הפונה לרחוב תבנה בצמוד לקו הבניין הקדמי. אורך חזית המבנים הצמודה לקו הבניין הקדמי לא תפחת מ-60% מאורכו של קו הבניין. תתאפשר סטיה מהוראה זו באישור רשות הרישוי משיקולים תכנוניים או הנדסיים.</p> <p>ב. במגרשים בהם ממוקמים שימושי מגורים בקומת הקרקע, המרווח הקדמי בין הבניין וגבול המגרש כלפי הרחוב יפותח כמרחב פתוח משותף לדיירים ולא תותר בו הקמת חצרות פרטיות המוצמדות לנכסים פרטיים. המרחב יפותח ככל הניתן כשטחים מגוונים, ככל הניתן במפלס הרחוב, ותוך הימנעות מקירות תומכים וחסומים המבט שלא לצורך.</p> <p>ג. במגרשים בהם ממוקמים שימושי מסחר או תעסוקה בקומת הקרקע, המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב המשכי ורציף למדרכה, ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>ד. מבואות הכניסה הראשיות למבנים תהיינה מכיוון הרחוב או מכיוון שביל הולכי רגל.</p> <p>ה. במגרשים הכוללים סימון "חזית פעילה" תותר גמישות מהוראה זו באישור רשות הרישוי. ה. הכניסות למבנים יתוכננו ככל הניתן במפלס הרחוב.</p> <p>3. קומת הגג</p> <p>א. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג במגרשים הכוללים שימושי מגורים.</p> <p>ב. תכסית הבניה בקומת הגג לא תעלה על 70% מתכסית הקומה שמתחתיה.</p> <p>ג. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 3 מטרים לפחות מקו החזית כלפי הרחובות ההיקפיים. אין חובת נסיגה מקווי חזית צידיים ואחוריים.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה.</p> <p>ה. בכל הייעודים, במבנים בהם שטח הגג עולה על 70 מטרים רבועים: כל שטחי הגגות שאינם משמשים כמרפסות גג לשימוש הדיירים / המשתמשים במבנה יתוכננו כגגות מועילים.</p> <p>ו. מערכת יצור / אגירת אנרגיה ממקורות מתחדשים לא תבלוט מעל מעקה הבניין.</p> <p>4. מרפסות: תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד ל-2 מ' בכל המגרשים, ללא חריגה מקו המגרש.</p>



5. הפרדה בין שימושים מעורבים : במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח הפרדה, ככל הניתן, בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים במגרש, לרבות הפרדת מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת מערכות תשתית ככל הניתן, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה, מניעת מטרדי רעש, זיהום אוויר, ריח וקרינה בין השימושים וכו'.

המשך בסעיף 6.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.1.2

בינוי

המשך מסעיף 6.1.1.

6. שילוב שימושים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים : במגרשים בהם יוקמו שימושים ציבוריים משולבים במבנים לשימושים אחרים, יובטחו התנאים הבאים :

א. בתא שטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ככל הניתן.

ב. הכניסות לשטחים הציבוריים תהיינה נפרדות מהכניסות לשימושים האחרים, ויהיו מכיוון המרחב הציבורי. המרחב הדרוש מהרחוב אל הכניסה יפותח באופן נגיש ותירשם לגביו זכות מעבר לציבור.

ג. על אף האמור בסעיף א, יותר שימוש בקומות אחרות לשטחים הציבוריים, מעל ו/או מתחת לקרקע באישור רשות רישוי. במקרה זה יובטח קיום מבואת כניסה נפרדת בקומת הקרקע ומערכת תנועה אנכית נפרדת מהשימושים האחרים במבנה.

ד. לגני ילדים ומעונות יום יוצמדו חצרות בשטח ובמאפייני פיתוח על פי הוראות משרד החינוך. ניתן יהיה להקים את החצרות בקומת הקרקע או על גגות המבנים, בהתאם למיקום השטח הציבורי. ניתן יהיה לקרות את החצרות לטובת הגנה על המשתמשים.

7. מרתפים

א. במגרשים בייעודים הסחירים יותר שימושים משותפים לרווחת משתמשי המבנה בקומות המרתף, לרבות מועדונים, חדרי חוגים, חדרי כושר, בריכות, אולמות התכנסות וכיוצא בזה, שירשמו על שם בעלי הנכסים כרכוש משותף.

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

ג. 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.

8. מחסנים עבור יחידות הדיור למגורים

א. מספר המחסנים הדירתיים לא יעלה על מספר יחידות הדיור למגורים. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מטרים רבועים. המחסנים ימוקמו בקומות המרתף או בקומת הקרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.1.3

בינוי

סימון בתשריט : חזית פעילה

1. במגרשים המסומנים בתשריט עם "חזית פעילה", תתוכנן חזית פעילה כהגדרתה בתוכנית זו לאורך 75% לפחות מחזית הבניין. תתאפשר סטיה מהוראה זו באישור רשות הרישוי משיקולים תכנוניים או הנדסיים, ולא פחות מ-60%.

2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב כמסומן בתשריט,

באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה.
 3. תתאפשר הקמת יציע (גלריה) אשר לא תיספר במניין הקומות, אך שטחה יבוא במניין השטחים המותרים.
 4. החזית הפעילה תקורה לטובת הגנה על המשתמשים. הקירווי יהיה באמצעות קירווי קל זיזי (גגון) או באמצעות נסיגה בקומת הקרקע, עם או בלי עמודים (קולונדה) במישור החזית. פתרון הקירווי יוגדר בתוכנית הבינוי והפיתוח באופן אחיד ככל הניתן לכל מקטע רחוב, ויהיה מחייב לשלב היתרי הבניה. ככל שתוקם נסיגה בקומת הקרקע, רוחבה לא יפחת מ-4 מטרים.
 5. ככל שהחזית הפעילה תמוקם בנסיגה מקו המגרש, המרווח בין קו המגרש לחזית המסחרית בפועל (לרבות קולונדה, אם תוקם) יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המרחב הציבורי הגובל, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וככל הניתן ללא מדרגות. בשטח זה תירשם זכות מעבר לציבור, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011.
 6. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר תתאפשר ברחוב ככל שלא ניתן להקים פתרון תת קרקעי לפריקה וטעינה. הוראה זו תקפה לכל מגרש בו מותר שימוש למסחר.

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

6.1.4

1. תנאי למתן היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 120 מ' מעל פני הים ולהקמת מתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 135 מ' מעל פני הים יהיה הפסקת הפעילות בשדה התעופה בהרצליה.
 2. גובה הבנייה המרבי בתחום תכנית זו הוא 190 מטר מעל פני הים, והוא כולל בנייה ומתקני עזר לבנייה. חריגה מגובה זה תתאפשר ורשות שדות התעופה האזרחית.
 3. היוועצות במסירת מידע להיתר:

- א. קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית לסימון ולהודעות הקמה, לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בשלבי הרישוי השונים, לכל בקשה למבנה שגובהו הכולל עולה על 90 מטר מעל פני הים, וכן למיקום ולסימון מתקני עזר לבניה שגובהם הכולל עולה על 90 מטר מעל פני הים.
- ב. קבלת הנחיות מערכת הביטחון לסימון ולהודעות הקמה לכל בקשה למבנה שגובהו 91 מטר מעל הכניסה הקובעת ומתקנים זמניים מעל גובה 60 מטר מעל הכניסה הקובעת.

חניה

6.1.5

1. מספר מקומות החניה במגרש לכלל השימושים ייקבע על פי תקנות החניה.
 2. החניה בתחום המגרשים לבניה תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה עילית למעט חניות לחירום וחניות תפעוליות שלא ניתן לספק להן פתרון תת קרקעי. במגרשים בייעוד ציבורי תותר גם חניה עילית באישור רשות הרישוי.

3. כניסות לרכב למגרש:

- א. לא תותר יותר מכניסה אחת למרתף חניה במגרש, אלא באישור רשות הרישוי ולאחר שהוצגו לה נימוקים תכנוניים בנחיצות כניסה נוספת.
- ב. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין הקדמי, על מנת לצמצם את הפגיעה במדרכה ובמעבר בתחום זכות המעבר. במקרה שלא מתאפשר, תתחיל הרמפה מקו המגרש.
- ג. לא תותרנה כניסות למרתפי חניה מרחוב ז'בוטינסקי (כביש מס' 1), לשם שמירה על רציפות החזיתות הפעילות.

4. איחוד חניונים בין מגרשים:

- א. לבקשת מבקשי ההיתר, ניתן יהיה להקים חניון משותף למספר מגרשים סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים.

ב. במקרה של איחוד חניונים תוקם כניסה אחת משותפת לחניון. תתאפשר כניסה נוספת באישור רשות הרישוי.

ג. הכניסה המשותפת לחניה תוקם כחלק מהבינוי במסגרת ההיתר הראשון מבין תאי השטח הרלוונטיים.

ד. השטח הנדרש לתנועת רכבים בין המגרשים בתחום החניון, לרבות רמפת הכניסה והמיסעות, יירשם כזיקת הנאה למעבר ברכב.

ה. במגרשים עם חזית פעילה/שימושים מעורבים תתאפשר כניסה נוספת לרכב תפעולי לחניון תת קרקעי באישור רשות הרישוי.

ו. לא יותרו חצרות תפעוליות פתוחות במבנים הכוללים מגורים/ שימושי ציבור רגישים ו/או גובלים במגורים/ שימושי ציבור רגישים.

5. חניית אופניים:

א. מספר מקומות החנייה המינימלי יהיה בהתאם לתקן התקף.

ב. תינתן עדיפות להקמת חניות אופניים מוגנות בחצר המבנה ובחדרי אופניים במפלס הקרקע. ככל שיוקמו חניות אופניים במרתפים, תינתן עדיפות להקמתם בקומת המרתף העליונה. בקשות להיתרי בניה יציגו פתרון נוח לשינוע האופניים אל קומת הקרקע.

איכות הסביבה

6.1.6

1. איורור חניונים תת קרקעיים: מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולץ ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן שלא יהווה מטריד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר למערכות האוורור ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז נמוך ככל הניתן של מזהמי אוויר.

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

4. אקולוגיה

א. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשטח יהיה הכנת תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים.

ב. יבוצע איסוף צמחים וגיאופיטים טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי.

ג. שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה שתימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על-פי הנחיית אדריכל הנוף. קרקע אשר יקבע שאינה ראויה, תפונה לאתר מוסדר.

5. זיהום אור

א. תכנון תאורת חוצות ותאורה לאורך קו המגע עם שטחי הפארק ובתוכו יבוצע בהתאם להנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה לצמצום זיהום אור.

6. אקוסטיקה

א. 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.

תשתיות

6.1.7

1. התקנת תשתיות

א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש ותוך מניעת פגיעה בבתי גידול לעצים.
 ב. כל קווי התשתית המוצעים שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), יהיו תת קרקעיים.

2. רצועת הדלק

א. בתחום המסומן בתשריט בסימון "קו דלק/נפט" ממוקמת רצועת קווי דלק של חברות קצא"א ותש"א. רוחבה כ-10 מ' והיא מהווה רצועת בטיחות לקווי הדלק המונחים בה.
 ב. 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.
 ג. תובטח נגישות רציפה לקו הדלק לצורך ביצוע בדיקות תקינות ובטיחות ועבודות אחזקה. לא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכדו' המונעים או מעכבים את הגישה לרצועה.
 ד. טרם ביצוע עבודות דרכים ותשתיות אשר חוצות את קו הדלק (זמניות וקבועות), תידרש היוועצות עם הגופים המופקדים על פי דין על אותן תשתיות. ההיוועצות תידרש לעניינים הבאים: אופן ועומק החציה, בדיקת מקבילות, מיגונים נדרשים, הצורך בהגנה קטודית ואופן ההגנה על הקו בהתאם להנחיות הגופים כאמור. בנוסף, לעת מתן היתרי החפירה ו/או הבניה של תשתיות חשמל דוגמת חדרי טרפו, קווי מתח וכיו"ב, יבדקו ההשפעות החדיות בין תשתית קו הדלק לבין מערכות החשמל המתוכננות ובמידת הצורך, יבוצעו ההגנות הנדרשות טרם ביצוע תשתית החשמל.

תשתיות

6.1.8

הוראות לנושא חשמל

1. תחנות השנאה
 א. תותר הקמת חדרי שנאים בכל הייעודים לבניה (סחירים וציבוריים), תוך העדפת הקמתם בייעודים הסחירים.
 ב. חדרי השנאים יוקמו ככל הניתן כחלק אינטגרלי מהבינוי המוצע. תותר סטייה מהוראה זו באישור רשות הרישוי.
 ג. לא תותר הקמת חדרי שנאים בייעוד שטח ציבורי פתוח.
 2. כל קווי ההזנה המוצעים (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.
 3. הוראות להקמת קו מתח עליון (161 קילו וולט)
 א. בתחום המסומן בתשריט "מסדרון תשתיות" תותר הקמת קו 161 קילו וולט תת קרקעי. בתחום המסדרון לא יוקם קו חשמל עילי למעט במקומות המסומנים בנספח החשמל.
 ב. מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.
 ג. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ-20 מטרים.
 ד. רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מהרשום בסעיף ג' לעיל. גבול מסדרון התשתיות העדכני של קו החשמל יסומן בתכנית עדות (as made) בתיאום עם חברת חשמל. על צמצום הרצועה תפורסם הודעה בדרך של פרסום אישור תכנית מועדפת. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יהווה חלק ממסמכי תכנית זו,



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p>ויפורסם במאגרים המקוונים. ה. הקמת הקו תהא בהיוועצות עם רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים, ככל שיהיה צורך בהם. ו. 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.</p>	
<p>תשתיות סימון בתשריט : קו דלק/נפט</p>	<p>6.1.9</p>
<p>תשתיות דלק בתחום "רצועת תשתיות" כמסומן בתוכנית קצאא/ 1000 יחולו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים, מבנים וכולי. 2. תיאסרנה עבודות או חפירות מכל סוג שהוא, עלילות ותת קרקעיות. כל עבודה וחפירה עד למרחק 7 מטרים מקו הדלק תתואם עם הגורם המפעיל, כהגדרתו בתוכנית קצאא/1000. 3. תיאסר הנחת צנרת מכל סוג שהוא במקביל לקו הדלק. הנחת צנרת בניצב תותר בתיאום מראש, בכתב, באישור ובפיקוח צמוד של הגורם המפעיל. 4. תיאסר נטיעת עצים בתחום מסדרון התשתיות התת-קרקעיות. בשטחים פתוחים תותרנה נטיעות של ירק שאינם מעמיקי שורש, בתיאום ובאישור הגורם המפעיל. 5. אין להניח משטחי אספלט או משטחי יציקות בטון. לא יותרו מגרשי חניה. 6. יש לשמור על נגישות לרכב למסדרון תשתיות תת קרקעיות בכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הדלק. לא יוקמו גדרות המונעות מעבר באופן שוטף של סיירי הגורם המפעיל במסדרון תשתיות תת קרקעיות. 7. אין לאחסן חומרים או ציוד במסדרון תשתיות תת קרקעיות. 8. תיאסר כל נסיעת כלים כבדים מעל לקו הדלק במהלך ביצוע העבודות. 9. כל פעילות במסדרון תשתיות תת קרקעיות מחויבת בתיאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של הגורם המפעיל בשטח. 10. חציית קו דלק על ידי דרך תיעשה בניצב בלבד, ולאחר מיגון קו הדלק באזור החציה, בכפוף לאישור בכתב ובפיקוח צמוד של הגורם המפעיל.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.1.10</p>
<p>1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן. 2. שטחי החילחול במגרשים לבניה ימוקמו ככל הניתן בתחום המרווח הקדמי. 3. חלוקת ניהול הנגר (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בשטחים הציבוריים הפתוחים, בשטחים למבני ציבור ובמגרשי המגורים, תיקבע בהתאם להיקפים ולעקרונות כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר. 4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין להפנות מי נגר מגגות המבנים ומרחבות בתחום המגרש למרתף הבניין ככל הניתן. 5. מי הנגר במגרש יטופלו בתחום המגרש ללא הגלשה אל מערכות הניקוז הציבוריות או המרחב הציבורי ככל הניתן. 6. תכנון מדרכות וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת רציפה של בית גידול לעצים שתקלוט את כל הנגר העילי מהמדרכות והכבישים לפני כניסתם לצנרת הניקוז העירונית ככל הניתן. 7. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להגברת החדרה והעשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, וכן יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת קליטה / השהייה / ייסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר.</p>	

8. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינות לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, החדרה וויסות של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

9. איגום והחדרה של מי נגר בשטחים החשודים בזיהום קרקע/גז קרקע/מי תהום יותנו באישור רשות המים.



תכנון זמין
הדפסה 23

פיתוח ונוף

6.1.11

1. תכנון ועיצוב השטחים הפתוחים

א. 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.

ב. בכל השטחים הפתוחים יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסקונית במים.

2. נטיעות במרחב הציבורי:

א. 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.

ב. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה, ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8 לפחות, כהגדרתם בהנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר ככל הניתן.

ג. נטיעת עצים במרחב הציבורי תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, בנפח מינימלי אפקטיבי של 9 מטרים מעוקבים ובעומק 1.5 מטרים לפחות. ככל הניתן יובטחו תעלות שורשים רציפות אליהן יופנה הנגר העילי מהשטחים המרוצפים סביבן.

3. נטיעות במגרשים פרטיים:

א. בכל תא שטח יוקצה שטח לטובת גינון בהיקף שלא יפחת מ-10% משטח המגרש. במגרשים שאינם כוללים חזית פעילה - מתוך שטחים אלו תמוקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:

- רוחב הרצועה יהיה מחצית מהמרווח הקדמי, ולא יפחת מ-2 מטרים.

- לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-9 מטרים מעוקבים לעץ.

- ככל הניתן, רצועה זו תשמש גם כשטחי חילחול ותהיה פנויה מתכסית בניה תת קרקעית.

ב. במקרה של גינון מעל תקרת מרתף יובטח עומק מינימלי של 40 סנטימטרים לגינון ו-1.5 מ' לנטיעת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מטרים מעוקבים לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

שמירה על עצים בוגרים

6.1.12

1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.

2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם.

3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, תכנון המבנים וקומות המרתף ייעשה באופן שיאפשר את קיומם של עצים בוגרים לשימור.

4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה



תכנון זמין
הדפסה 23

<p>להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים בתחום הבקשה להיתר שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים עבור תחום הבקשה להיתר לאישור רשות הרישוי, לאחר היוועצות וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p>	
<p style="text-align: right;">שימור</p> <p style="text-align: center;">סימון בתשריט : לשימור</p> <p>1. בתחום התכנית קיים מגדל המים בסמוך לשכונת נחלת עדה, המוגדר כמבנה לשימור, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. למבנה יערך תיק תיעוד לעת אישור תכנית בנייה ופיתוח 500 :1. תיק התיעוד ילווה את תכנית 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 style="text-align: center;">6.1.13</p>
<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.2.1</p>
<p>1. תכנית לפיתוח וביצוע תשתיות</p> <p>א. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית הינו אישור מוסד תכנון ל"תוכנית לפיתוח וביצוע תשתיות" בקנה מידה 1: 500 לכל שטח התכנית או ליחידת תכנון שלמה מתוכו.</p> <p>ב. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתוכנית לפיתוח וביצוע תשתיות, אך בשלב הרישוי ניתן לסטות ממנה באישור רשות הרישוי.</p> <p>ג. סעיף א' לא יחול על מבני דרך, מתקנים הנדסיים ותשתיות בתחום המסומן בתשריט בייעוד "ייעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת".</p> <p>2. התכנית לפיתוח וביצוע תשתיות תכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.</p> <p>ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים ייעשה תוך הבטחת פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.</p> <p>ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>ד. קירות תמך, סוללות ומתרסים אקוסטיים, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>ה. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.</p> <p>ו. פתרון עקרוני לקומת הכניסה המציג הפרדה ככל הניתן של כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.</p> <p>ז. אופן העמדת מבני ציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי.</p> <p>ח. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.</p> <p>ט. תכנון עקרוני של השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות שילוב איי קור, וכן הכנת תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחים הפתוחים ע"פ העקרונות שנקבעו בנספח הנוף.</p> <p>י. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית</p>	



	<p>עירונית במידה וקיימת.</p> <p>יא. מיקום תשתיות תחבורה ציבורית כגון תחנות אוטובוס ונתיבי העדפה.</p> <p>יב. שילוב אתרים שנקבעו לשימור, ובכלל זה התייחסות למפלסים וגבהים, קווי בניה, מיקום ואופי תוספות בניה ככל שמותרות וכיוצא בזה, זאת בהתאמה לתיק תיעוד מלא.</p> <p>יג. מיקומן העקרוני של כניסות לחניונים תת קרקעיים, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.</p> <p>יד. מיקומן העקרוני של זכויות מעבר (במידה ונקבעו בתכנית או במידה ונדרש על פי הוראות התוכנית, ראה סעיף זכות מעבר)</p> <p>טו. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.</p> <p>טז. מיקום עקרוני של רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.</p> <p>יז. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה, לרבות מערכת סילוק אשפה פניאומטית.</p> <p>יח. מיקום עקרוני של תחנות השנאה.</p> <p>יט. הגשת נספח התייעלות אנרגטית שיתייחס להיבטים של חיסכון אנרגטי, ייצור ואגירה של אנרגיה ממקורות מתחדשים וכיוצא בזה.</p> <p>המשך בסעיף 6.2.2</p>
	<p>6.2.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>המשך מסעיף 6.2.1.</p> <p>2. תנאים בהליך הרישוי בכל המגרשים בתחום התכנית:</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים והמתקנים במגרש המבוקש להיתר שאינם תואמים את הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ככל ובקשה להיתר בניה אינה כוללת את מלוא זכויות הבניה - יצורף מסמך לבקשה להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל זכויות הבניה בתא השטח בהתאם לטבלה 5.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר 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.</p> <p>ד. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון ביוב ומים לבינוי המבוקש בהיתר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר במקרה של בניה בשלבים מעל חניון משותף: עריכת תוכנית עקרונית המציגה את היתכנות הקמת החניון בכללותו, בכל שטח המגרש.</p> <p>ו. תנאי בהליך הרישוי בכל בקשה להיתר לשימושי מגורים או מבני ציבור הכוללת מערכות אלקטרו-מכאניות יהיה אישור היחידה הסביבתית לבדיקת רעש מכל המערכות המתוכננות ופעולה בהתאם לממצאה.</p> <p>ז. תנאי בהליך הרישוי למבנים בני 20 קומות ויותר יהיה הגשת בדיקת רוחות לפי תכנית בינוי ופיתוח עדכנית והטמעת מסקנות הבדיקה בתנאים להיתר. הבדיקה תתייחס למפלס הולכי הרגל ולמפלסים נוספים המיועדים למעבר/ שהיית ציבור.</p> <p>ח. תנאי בהליך הרישוי בכל בקשה להיתר הכוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי שיוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ט. תנאי בהליך הרישוי לבניה בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>3. תנאים בהליך הרישוי להריסה/חפירה/בניה/סלילה/פיתוח שטח/שינוי פני הקרקע בתאי שטח החשודים בזיהום קרקע/גז קרקע/מי תהום, כפי שסומנו בתכנית הדיגום המאושרת:</p> <p>א. השלמת חקירת קרקע/גז קרקע/מי תהום, ככל שתידרש, בהתאם לתכנית הדיגום</p>

העדכנית המאושרת ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, והגשת ממצאי החקירה למשרד להגנת הסביבה רשות המים.

ב. הכנת תכנית טיפול בזיהום קרקע/גז הקרקע/מי תהום בהתאם להנחיות ולאישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, לפי העניין.

ג. השלמת הטיפול בקרקע ומי תהום, ככל שיידרש, בהתאם לתכנית הטיפול של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים (לפי העניין).

ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לשחרור הקרקע לפיתוח, והטמעת הנחיות לניהול סיכון, לרבות מיגון, ככל הנדרש בתנאי ההיתר.

ה. ככל הנדרש - אישור רשות המים שהטיפול במי תהום יתבצע במקביל לפיתוח ולאכלוס.
ו. קבלת אישור רשות המים שההיתר לא מטיל מגבלה על שיקום מי תהום ו/או שניתן לבצע עבודות פיתוח ובינוי ללא פגיעה במתקני טיפול במי תהום ובפעולתם, ככל שיידרש.

4. תנאי בהליך הרישוי להריסה/חפירה/בניה/סלילה/פיתוח שטח/שינוי פני הקרקע בתאי שטח בהם אותרו מערומי פסולת גדולים יהיה הגשת סקר פסולת לבדיקה ואישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שממצאי סקר הפסולת יצביעו על חשד לזיהום קרקע/גז קרקע/מי תהום, תנאי לרישוי יהיה הגשת תכנית דיגום מוודא לאישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, השלמת חקירת הקרקע/גז קרקע/מי תהום וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים על סיום הטיפול בקרקע ו/או שחרור הקרקע, בהתאם לתוצאות הדיגום.

המשך בסעיף 6.2.3.

6.2.3 תנאים בהליך הרישוי

6.2.3

המשך מסעיף 6.2.2

5. תנאי בהליך הרישוי למגרשים ציבוריים:

א. במקרה של מימוש חלקי של זכויות הבניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור - אישור של הועדה המקומית לתכנית צל המציגה את מימושם המלא של שטחי הבנייה במגרש.

ב. עבור מגרש שבו יוקם בית ספר - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.

ג. תנאי בהליך הרישוי למתקנים הנדסיים בייעודים הציבוריים הפתוחים יהיה הצגת תוכנית פיתוח לשטח המיועד ליעוד זה במלואו, אשר יציג את ההשתלבות הנופית והסביבתית של המתקן בשטח הפתוח, לרבות אמצעים להרחקת פעילות ושהיית אנשים מתחנות השנאה.

ד. בחינת האפשרות לשימור עצים בוגרים אשר סומנו לכריתה/העתקה.

6. תנאים בהליך הרישוי במגרשים בהם נדרש רישום זיקת הנאה או זכות מעבר על פי סעיף זכות מעבר או הוראות תכנית זו: התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין או רישום הערה בפועל.

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

8. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרש תמורה יהיה הריסה ופינוי של חלקת המקור.

9. תנאים בהליך הרישוי במגרשים מעורבי שימושים והכוללים שימושי מסחר

א. הצגת כל ההכנות הדרושות במבנה למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.
 ב. 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.

ג. אישור היחידה הסביבתית לפתרונות למניעת מטרדים ומפגעים בין השימושים כמפורט בסעיף 6.1.1.

10. תנאי בהליך הרישוי למגרש סחיר הכולל שימושים ציבוריים מבונים יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב.

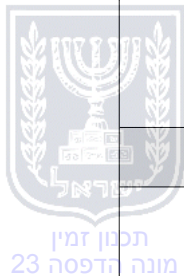
11. תנאים בהליך הרישוי במגרשים החופפים או סמוכים לדרכים מהירות מספר 531 ו-20 ומסילות ברזל:

א. תנאי בהליך הרישוי לשימושים רגישים הנמצאים בטווח של 75 מ' מקצה מסילת רכבת ומשולי דרך 531 יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך לחוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, מפלסי כניסה ותנועה עדכניים. יש להבטיח כי יתוכנן מיגון דירתי כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי מגורים יתאמו לערכי הסף הקבועים בתקנות.

ב. תנאי בהליך הרישוי לשימושים רגישים הנמצאים בטווח של 75 מ' משולי מסילת רכבת יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך לחוות דעת בנושא רעידות שתוכן בהתאם למתודולוגיה העדכנית בנושא, ופעולה בהתאם לממצאיה.

ג. במבנים בקו הראשון של מגרשים הגובלים בדרך 531 - תנאי בהליך הרישוי להפניית שימושים רגישים כלפי הדרכים יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך לחוות דעת עדכנית לאיכות אוויר ופעולה בהתאם לממצאיה.

12. תנאי בהליך הרישוי לגשר מעל כביש 531.
 א. תיאום עם רכבת ישראל.
 ב. תיאום עם רשות התמרור המקומית לעניין הכביש.



6.3	מקרקעין
6.3.1	איחוד וחלוקה
	<p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון וההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>2. הבעלות בחלקים הציבוריים המבונים במגרשים הסחירים שבהם נקבעו שטחים למבנים ומוסדות ציבור תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.</p>
6.3.2	רישום
	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ואינם מיועדים לפי תוכנית זו לאיחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, ואינם מיועדים על פי תכנית זו לאיחוד וחלוקה, ובכללם שטחים מבונים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההחלטה.</p>



זכות מעבר	6.3.3
<p>1. במקומות בהם מסומנת זכות מעבר בתשריט מצב מוצע, או שבהם נדרשת זכות מעבר בהתאם להוראות תוכנית זו, תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין, בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, התשע"ב-2011.</p> <p>2. במקרה של הקמת חניונים משותפים או חניונים עם כניסה משותפת כפי שנקבע בתכנית זו, תתאפשר זכות מעבר חופשית עבור המגרשים הרלוונטיים, ותרשם על כך הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. מיקום ומידות סופיים לזכות המעבר יקבעו בתכנית פיתוח וביצוע תשתיות ו/או בהיתר הבניה.</p>	



הוראות אחרות	6.4
עתיקות	6.4.1

<p>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 1048/0 "רשפון" י.פ. 4256 עמוד 478 מיום 27/10/1994; 1016/0 "גלילות" י.פ. 4318 עמוד 4004 מיום 13/07/1995; 1047/0 "כפר שמריהו" י.פ. 4318 עמ' 4005 מיום 13/07/1995; 1017/0 "הרצליה ב'" י.פ. 4444 עמוד 36 מיום 19/09/1996; 1018/0 "הרצליה ג'" י.פ. 4224 עמוד 3872 מיום 23/06/1994; 6317/0 "ח' עבס" י.פ. 12263 עמוד 6909 מיום 01/04/2024 הנו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. על כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, יחולו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. היה והעתיקות שתתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה רשות הרישוי רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 20%.</p>	
---	--

עתיקות	6.4.2
---------------	--------------

<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 אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. על כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, יחולו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. היה והעתיקות שתתגלינה 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 20%.</p>	
--	--

הריסות ופינויים	6.4.3
------------------------	--------------

<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p> <p>2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p> <p>3. השימוש במבנים המיועדים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח או היתר בניה (המוקדם מביניהם) בתא שטח בו קיים המבנה או בתא שטח שבו הוקצו זכויות במגרש תמורה לבעל המבנה, לפי העניין ולפי המוקדם.</p>	
--	--

מתקנים זמניים	6.4.4
----------------------	--------------

<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מטרים ממבנים שקיבלו תעודת גמר ובלבד שנקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשפעה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. מיקום אתרי ההתארגנות וכן כל הצעדים לצמצום השפעתם על הסביבה ייקבעו בתיאום ובאישור היחידה הסביבתית בעירייה.</p>	
---	--



3. לא יותר שימוש בקרקע לצרכי התארגנות באופן העלול לפגוע בעצים שיועדו לשימור.
4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא וישוקמו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. השימושים הסחירים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת השכונה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין, ובהתאם לתוכנית הפיתוח.
2. ניתן לבצע את התכנית בהינף אחד או לבצעה במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ו/או העתקתן ככל הנדרש.
3. בשטחים המותרים לשימוש חקלאי ערב אישורה של תכנית זו, יתאפשר עיבוד חקלאי עד לקבלת היתר לעבודות הפיתוח בתא השטח בו מתקיים העיבוד החקלאי.
4. בשטחים המותרים לשימוש חקלאי ערב אישורה של תכנית זו, שהמשך השימוש החקלאי בהם מטיל מגבלה על מגרשים גובלים, יתאפשר עיבוד חקלאי עד להגשת בקשה להיתר בניה במגרש גובל כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23