

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3006

הרובע הצפוני הרצליה - שכונת המטרו

מחוז

תל-אביב, מרכז

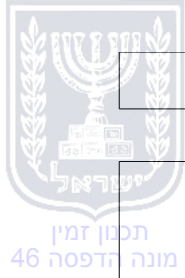
מרחב תכנון מקומי

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

תוכנית זו, יחד עם תוכנית תמל/3006 א 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-910 דונם, מרכיבה יחד עם תמל/3006 א 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, כוללת את חלקו הדרומי והמזרחי של הרובע, לרבות המרחב שבין השכונות נחלת עדה וגן רש"ל עד לרחוב הבריגדה היהודית מדרום ורחוב ירושלים במזרח, וכן את תחום שדה התעופה המתפנה. שטח התוכנית נמצא ברובו בתחום ההשפעה של תוכנית מתאר ארצית 70 - תוכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרופוליטן תל אביב.

היקפי הבניה המוצעים ברובע: סך יחידות הדיור 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 9,340 יחידות דיור, 300 יחידות דיור מוגן ו-667,610 מטרים רבועים למסחר ותעסוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הרובע הצפוני הרצליה - שכונת המטרו

מספר התכנית תמל/ 3006

1.2 שטח התכנית

910.396 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
קואורדינאטה X	185400
קואורדינאטה Y	676575

1.5.2 תיאור מקום

המרחב שבין השכונות נחלת עדה וגן רש"ל עד לרחוב הבריגדה היהודית מדרום ורחוב ירושלים במזרח, לרבות תחום שדה התעופה המתפנה

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

גן רש"ל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6663	מוסדר	חלק	2-5, 17-18, 58-59, 63, 96-100, 202-205, 210, 288, 310, 312, 314-315, 318, 338, 340	1, 169, 206-207, 209, 215, 219, 265, 270-271, 274, 276, 279-281, 286-287, 295-300, 302, 304-306, 335, 342, 345, 348, 350-352
6664	מוסדר	חלק	19, 23, 25, 27, 29-44, 49, 69, 78, 84-85, 88, 94, 105	2-3, 13-15, 17-18, 21-22, 24, 26, 28, 45-47, 50, 55, 62-64, 66-67, 70-72, 74-77, 79, 81-83, 92-93, 95, 97-98, 103-104, 106
6665	מוסדר	חלק	624, 626	7, 584, 586, 629
6672	מוסדר	חלק	50-52	12, 18, 22-24, 32, 47-48, 111-114
7648	מוסדר	חלק		130, 147, 182-184
7650	מוסדר	חלק	399, 402, 405, 408	360, 378, 380, 382, 384, 390, 415, 417-418, 420
7927	מוסדר	חלק		46-51

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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/ 70</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 70. הוראות תכנית תמא/ 70 תחולנה על תכנית זו.	13469	6984		21/05/2025
<u>תמא/ 15 ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 ב תחולנה על תכנית זו.	10210	3660		16/02/2022
<u>תתל/ 101 ג</u>	כפיפות	שינוי ייעוד המפלס העליון בתחום רצועת מתע"ן תת"ק, ושינוי ייעוד של שטח המיועד לאתר התארגנות	13469	6984		21/05/2025
<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 שטח פארק עירוני ראשי לשטח לפיתוח	6077	2592		15/04/2010

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נועם פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			נועם פרחי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		נועם פרחי		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי	רקע	1: 2500	1	06/08/2025	נועם פרחי	10: 04 06/08/2025	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 2500	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	06/08/2025	נועם פרחי	10: 04 06/08/2025	נספח בינוי - גיליון 2 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק צפוני	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	06/08/2025	נועם פרחי	10: 04 06/08/2025	נספח בינוי - גיליון 3 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק דרומי	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	06/08/2025	נועם פרחי	10: 05 06/08/2025	נספח בינוי - גיליון 4 מתוך 4 : תכנית בינוי 1: 1250 חלק מזרחי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 2500	1	16/07/2025	אסיף ברמן	17: 25 16/07/2025	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	4	16/07/2025	אסיף ברמן	17: 24 16/07/2025	נספח נוף - חתכים	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	24/12/2025	צבי ירס	17: 13 19/01/2026	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	24/12/2025	צבי ירס	17: 10 19/01/2026	נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 3 : 1: 1250 חלק צפוני	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	24/12/2025	צבי ירס	17: 11 19/01/2026	נספח תנועה - גיליון 2 מתוך 3 : 1: 1250 חלק דרומי	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	24/12/2025	צבי ירס	17: 12 19/01/2026	נספח תנועה - גיליון 3 מתוך 3 : 1: 1250 חלק מזרחי	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	28/01/2026	צבי ירס	17: 39 25/02/2026	נספח תנועה - תנוחה כללית	לא

לא	בחינת השלכות תחבורתיות	09: 58 25/02/2026	צבי ירס	17/02/2026	46		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ניקוז - תשריט כללי	17: 02 25/02/2026	מאיר רוזנטל	02/01/2026	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - חתכים דרך מאגר הויסות	17: 05 25/02/2026	מאיר רוזנטל	02/01/2026	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - חתכים לאורך מובל הניקוז	17: 06 25/02/2026	מאיר רוזנטל	02/01/2026	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	ניהול מי נגר - פרשה טכנית	17: 07 25/02/2026	מאיר רוזנטל	31/12/2025	41		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח מים	09: 47 29/03/2026	מאיר רוזנטל	19/01/2026		1: 2500	רקע	מים
לא	נספח ביוב	15: 33 30/03/2026	מאיר רוזנטל	29/03/2026		1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	09: 48 29/03/2026	מאיר רוזנטל	20/01/2026	19		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	11: 52 10/08/2025	עופר מנחם	10/08/2025	14		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח פרוגרמתי כלכלי	09: 59 20/07/2025	עופר מנחם	20/07/2025	13		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת	15: 05 20/01/2026	יורם וגשל	07/01/2026	101		מחייב	סקר עצים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 1 מתוך 3 חלק מערבי	15: 07 20/01/2026	יורם וגשל	07/01/2026	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 2 מתוך 3 חלק מזרחי	15: 08 20/01/2026	יורם וגשל	07/01/2026	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 3 מתוך 3 חלק צפוני	15: 08 20/01/2026	יורם וגשל	07/01/2026	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח כבישים גיליון 1 מתוך 4 חלק צפוני	15: 48 20/07/2025	מרים לוטרשטיין	20/07/2025	1	1: 1250	רקע	דרכים
לא	נספח כבישים גיליון 2 מתוך 4 - חלק מערבי	15: 48 20/07/2025	מרים לוטרשטיין	20/07/2025	1	1: 1250	רקע	דרכים
לא	נספח כבישים גיליון 3 מתוך 4 - חלק מזרחי	15: 48 20/07/2025	מרים לוטרשטיין	20/07/2025	1	1: 1250	רקע	דרכים
לא	נספח כבישים גיליון 4 מתוך 4 - חתכים לאורך	15: 49 20/07/2025	מרים לוטרשטיין	20/07/2025	1	1: 250	רקע	דרכים

לא	נספח גשרים גיליון 1 מתוך 4 - גשר A	11: 40 20/07/2025	אבי ברדח	17/07/2025	1	1: 200	רקע	תשתיות
לא	נספח גשרים גיליון 2 מתוך 4 - גשר B	11: 41 20/07/2025	אבי ברדח	17/07/2025	1	1: 200	רקע	תשתיות
לא	נספח גשרים גיליון 3 מתוך 4 - גשר C	11: 43 20/07/2025	אבי ברדח	17/07/2025	1	1: 200	רקע	תשתיות
לא	נספח גשרים גיליון 4 מתוך 4 - גשר D	11: 44 20/07/2025	אבי ברדח	17/07/2025	1	1: 200	רקע	תשתיות
לא	מסמך סביבתי חלק 1 מתוך 3	18: 02 25/02/2026	רון לשם	18/09/2025	43		רקע	איכות הסביבה
לא	מסמך סביבתי חלק 2 מתוך 3	18: 05 25/02/2026	רון לשם	18/09/2025	134		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי חלק 3 מתוך 3	18: 06 25/02/2026	רון לשם	18/09/2025	163		רקע	איכות הסביבה
לא	מסמך סביבתי נספח א	19: 34 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	9		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ב 1 חלק 1	11: 58 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	53		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ב 1 חלק 2	11: 59 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	6		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ב 2	19: 35 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	24		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ג 1	12: 04 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	104		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ג 2	12: 07 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	8		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ד	18: 09 25/02/2026	רון לשם	18/09/2025	37		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ה	12: 11 30/07/2025	רון לשם	29/07/2025	55		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ו 1	19: 36 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	2		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ו 2	19: 38 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	2		רקע	נספח סביבה
לא	מסמך סביבתי נספח ו 3	19: 43 10/08/2025	רון לשם	04/08/2025	2		רקע	נספח סביבה
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	09: 50 16/07/2025	אורי דור	16/07/2025	26		רקע	סקר סייסימי
לא		11: 15 28/10/2025	ברני גטניו	22/10/2025	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

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 46

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
מתכנן ערים -	יועץ	עופר מנחם		גיאוקרטוגרפי ה המכון	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222	ofer@geokg.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

					למחקר מרחבי בע"מ				יועץ פרוגרמה
ory@orydor.com	04-9982205		(1)	בית קשת	די"ר אורי דור גיאולוגיה לתכנון והנדסה			אורי דור	גיאולוג
tlv@zinger-law.co.il	02-6220985	7	מצדה	בני ברק	זינגר דנה ושות', משרד עו"ד	13193		שרית דנה	עו"ד
yoram.vagshal@gmail.com	04-6366037		(2)	חיבת ציון	יורם וגשל			יורם וגשל	אגרונום
amir@tiktin.com	08-9310500	2	ברגמן	רחובות	טיקטין תכנון חשמל	052784		אמיר טיקטין	יועץ
amavta@amav.net	02-6726992	4	יד חרוצים	ירושלים	אמאב תחבורה ותנועה(2012)ב ע"מ			צבי ירס	יועץ תחבורה
miriam@eltan-eng.co.il	03-5751755	2	הבונים	רמת גן	אלתן	36223		מרים לוטרשטיין	יועץ
shl@shl.co.il	02-6427729	36	הנטקה	ירושלים	לשם שפר - איכות סביבה בע"מ			רון לשם	יועץ סביבתי
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
office@yss.co.il	03-5374844	38	המסגר	תל אביב- יפו	ירון שמעוני שחם מהנדסים בע"מ	122499		אבי ברדח	מהנדס

(1) כתובת : 0.

(2) כתובת: ד.ג. חפר.

(3) כתובת: גילון, ד.ג. משגב 20103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 יכלול 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 שכונה מעורבת שימושים במרחב שבין השכונות גן רש"ל ונחלת עדה בתחום ההשפעה של מערכת המטרו, כחלק מהרובע הצפוני הרצליה. סה"כ בתכנית 9,640 יחידות דיור, שטחים לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך יעודי הקרקע מהיעודים הבאים: קרקע חקלאית, דרך מוצעת, דרך מאושרת, מסילת ברזל מאושרת, מפגש דרך מסילה, שטח ציבורי פתוח, שטח מיוחד לתחנת שאיבה, תחנת דלק, פארק עירוני, נחל / תעלה / מאגר מים, ליעודים הבאים: מגורים ד', דיור מיוחד, מגורים ותעסוקה, תעסוקה ותחבורה, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק / גן ציבורי, דרכים, דרך ו/או טיפול נופי, יעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת.

2. קביעת הוראות הבניה.

3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

4. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (9,640 יחידות דיור, מתוכן 300 יחידות דיור מוגן), שטחי תעסוקה, מסחר מלווה רחוב, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניון לילה לאוטובוסים, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

5. קביעת הוראות לממשק עם קו המטרו ותתל/ 101/ ג.

6. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

7. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

8. קביעת שטחי הבניה המותרים.

9. 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 ד'	101 - 111, 113 - 149
דיור מיוחד	301
תעסוקה	411
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 514, 534, 535
שטח ציבורי פתוח	1001 - 1022
פארק / גן ציבורי	1101
דרך מאושרת	1451
דרך מוצעת	1401 - 1450
דרך ו/או טיפול נופי	1301 - 1303, 1305
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002 - 2005
מגורים ותעסוקה	401 - 409
תעסוקה ותחבורה	410

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	דרך מוצעת	1401
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	1401, 1404, 1437, 1438, 1440, 1443, 1441
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002 - 2005
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	513, 514
גבול שטח שיפוט	מגורים ד'	143, 146, 148
גבול שטח שיפוט	פארק / גן ציבורי	1101
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	1008, 1016
גבול שטח שיפוט	תעסוקה ותחבורה	410
זכות מעבר	מגורים ד'	144
זכות מעבר	מגורים ותעסוקה	401 - 405
זכות מעבר	תעסוקה ותחבורה	410
חזית פעילה	דרך ו/או טיפול נופי	1303
חזית פעילה	מבנים ומוסדות ציבור	508, 509, 513, 514, 535
חזית פעילה	מגורים ד'	101 - 107, 115 - 119, 141 - 148
חזית פעילה	מגורים ותעסוקה	401 - 404, 406
חזית פעילה	תעסוקה	411
להריסה	דרך מוצעת	1401, 1403, 1411, 1423, 1426
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	505, 507, 511 - 514
להריסה	מגורים ד'	101, 122, 126, 135, 141, 144, 148, 149
להריסה	מגורים ותעסוקה	401, 403
להריסה	פארק / גן ציבורי	1101

1,012, 1,011, 1,004, 1,002, 1,001	שטח ציבורי פתוח	להריסה
1022, 1,017		
411	תעסוקה	להריסה
410	תעסוקה ותחבורה	להריסה
507	מבנים ומוסדות ציבור	לשימור
1101	פארק / גן ציבורי	לשימור
1002	שטח ציבורי פתוח	לשימור
2005 - 2002	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנה דרך
1303	דרך ו/או טיפול נופי	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
1451	דרך מאושרת	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
1,408, 1,406, 1,405, 1,403 - 1,401	דרך מוצעת	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
1,434, 1,433, 1,431, 1,413, 1,410		
1446, 1,444		
2004	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
502, 501	מבנים ומוסדות ציבור	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
125 - 123, 109, 108	מגורים ד'	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
407, 404, 403, 401	מגורים ותעסוקה	רצועת מתע"נ תת-קרקעי
1020, 1,014, 1,013, 1,006, 1,001	שטח ציבורי פתוח	רצועת מתע"נ תת-קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.97	36,162	דרך מאושרת
5.45	49,571	דרך מוצעת
0.91	8,325	מסילת ברזל מאושרת
0.03	295	מפגש דרך-מסילה
0.06	512	נחל / תעלה / מאגר מים
0.06	537	פארק עירוני
87.39	795,632	קרקע חקלאית
0.27	2,467	שטח מיוחד לתחנת שאיבה
0.36	3,317	שטח ציבורי פתוח
1.24	11,282	תחנה ראשית במערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)
0.25	2,296	תחנת דלק
100	910,396	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.54	4,874.91	דיור מיוחד
1.99	18,154.28	דרך ו/או טיפול נופי
0.05	476.69	דרך מאושרת
22.10	201,162.03	דרך מוצעת
6.03	54,895.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
11.25	102,400.82	מבנים ומוסדות ציבור
22.30	202,986.74	מגורים ד'

10.25	93,307.24	מגורים ותעסוקה
12.58	114,554.75	פארק / גן ציבורי
9.61	87,483.33	שטח ציבורי פתוח
1.07	9,771.75	תעסוקה
2.23	20,328.25	תעסוקה ותחבורה
100	910,395.93	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <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	<p>הוראות</p> <p>א</p> <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	<p>שימושים</p> <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>תעסוקה</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. תעסוקה לסוגיה, כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים.</p> <p>2. מרפאות ומכונים רפואיים.</p> <p>3. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי או רפואי.</p> <p>4. מוסדות אקדמיים, מכוני מחקר, מעבדות וכיוצא בזה.</p> <p>5. מסחר לסוגיו, לרבות בתי אוכל, מסעדות, מזנונים / קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות.</p> <p>6. אכסון מלונאי.</p> <p>7. מכוני ספורט, בריכות שחייה.</p> <p>8. אולמות כנסים ואירועים, אשר הגורם הסביבתי המוסמך קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים הסמוכים.</p> <p>9. שימושי פנאי כגון בתי קולנוע וכדומה</p> <p>10. מתקנים הנדסיים, לרבות פינוי אשפה פניאומטי, אשר הגורם הסביבתי המוסמך קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים הסמוכים.</p> <p>11. מתקני ויסות / השהייה / איגום למי נגר</p> <p>12. בתת הקרקע בלבד: מרכזים לוגיסטיים, אחסנה וכיוצא בזה.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ככל שיוקמו שימושי אכסון מלונאי</p> <p>1. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויהיה בבעלות אחודה.</p> <p>2. היקף האכסון המלונאי לא יפחת מ-24 חדרים ולא יעלה על 200 חדרים בכל בניין.</p> <p>ב. שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, וכן בקומת המרתף העליונה</p>
<p>4.4</p>	<p>מגורים ותעסוקה</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. כל השימושים המותרים בייעוד "מגורים ד"</p> <p>2. כל השימושים המותרים בייעוד "תעסוקה"</p> <p>3. בתא שטח 405: אולם נוסעים לתחנת הרכבת וכל הדרוש להפעלתו, ניהולו, וכן מתן שירות לציבור המשתמשים בו, ובכלל זה: מעברים פתוחים, מבונים וגשרים להולכי רגל, מתקני חניה לרכב ולאופניים, משרדים, חדרי תפעול, שליטה ובקרה, אחסנה, מתקנים ומערכות טכניים וכיוצא בזה.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי</p> <p>1. כל ההוראות כמפורט בייעוד מגורים ד'.</p> <p>2. כל ההוראות כמפורט בייעוד תעסוקה.</p>

3. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה, יתוכננו כיכרות, רחבות ומעברים פתוחות לציבור. מרחבים אלו יפותחו באופן רציף והמשכי למדרכה, ללא גדרות ומכשולים, ויהוו חלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.
3. במגרשים 401-404, קומת הקרקע ופיתוח השטח יתוכננו כך שתתאפשר נגישות מרבית לציבור לתחנות המטר ללא הפרעות או מכשולים.
4. בתחום מגרש 405 ישולב אולם נוסעים שיקושר לתחנת הרכבת רעננה מערב באמצעות גשר הולכי רגל. האולם ישולב בבינוי באופן המבטיח גישה נוחה וישירה מהרחוב. כל המרחב הדרוש לגישת הציבור ייקבע כזכות מעבר לטובת הציבור. התכנון המפורט ייערך בתיאום עם רכבת ישראל.



4.5	תעסוקה ותחבורה
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים המותרים כמפורט בייעוד תעסוקה, למעט אכסון מלונאי. 2. חניון לילה לאוטובוסים וכל המתקנים הדרושים להפעלתו, לרבות תשתית לטעינה חשמלית ותחנת דלק לצריכה עצמית. 3. טרמינל קצה למערכת אשפה פניאומטית.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל ההוראות כמפורט בייעוד תעסוקה 2. בכל דפנות תא השטח הפונות למרחב הציבורי תישמר ככל הניתן חזית מבונה הכוללת שימושי מסחר ומשרדים, ותימנע ככל הניתן הפניית קירות אטומים ו/או מתקנים טכניים. 3. שטחים תפעוליים ושימושי אחסנה עבור כל השימושים בתא השטח למעט חניון הלילה ירוכזו ככל הניתן בתת הקרקע, ולא ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי. 4. ככל שתוקם תחנת דלק לצריכה עצמית ישמרו מרחקי הפרדה הקבועים בתמ"א 18.
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. תאי שטח 501, 502, 504, 507, 508, 509, 513 ו-514 ישמשו עבור מבני בתי ספר כשימוש ראשי ועבור יתר השימושים המפורטים לעיל כשימוש משני. 3. שירותי חירום. 4. מסחר נלווה. 5. חניה ציבורית בתת הקרקע. 6. מתקנים הנדסיים. 7. מתקני ויסות / השהיה / איגום למי נגר.
4.6.2	הוראות
א	בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. המבנים במגרשים הציבוריים יוצמדו ככל הניתן לקווי הבניין הקדמיים למרחב הציבורי, כך





	<p>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>
--	---



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<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 ושנקבעו 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.</p> <p>4. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>5. מתקנים זמניים לטיפול במי תהום.</p>



4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>4. על מצללות ויריעות הצללה בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין.</p> <p>5. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה / איגום למי נגר עילי ישולבו הפיתוח הנופי של השטח הפתוח</p> <p>6. מתקנים זמניים לטיפול במי תהום יפורקו בתום הטיפול.</p> <p>7. איי קור</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. בתחום איי הקור לא יותר שימוש בתת הקרקע אלא למעבר תשתיות תת קרקעיות חוצות בלבד.</p> <p>ד. בתחום איי הקור ריצוף או חיפוי קשיח יהיה בהיקף מצומצם ולצרכי הנגשה בלבד.</p> <p>8. תא שטח 1002 - חורשת הנ"מ</p> <p>א. בתחום תא השטח מסומנת חורשת עצים קיימת לשימור. פיתוח המגרש יבוצע תוך השתלבות</p>



	<p>בחורשה הקיימת וללא פגיעה בעצים הקיימים.</p> <p>ב. בתחום החורשה קיימים חמישה מחסני תחמושת היסטוריים לשימור. פיתוח המגרש יבוצע תוך שימור המבנים ושילובם בתכנון.</p> <p>9. תא שטח 1001</p> <p>א. בתחום תא השטח מסומן עץ לשימור (הפיקוס הבנגאלי). פיתוח המגרש יבוצע תוך התחשבות בעץ הקיים.</p> <p>ב. בתחום תא השטח קיים מבנה באר ומשאבות לשימור. פיתוח השטח יבוצע תוך שימור המבנה ושילובו בתכנון.</p>
--	--



4.8	פארק / גן ציבורי
4.8.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המפורטים בייעוד "שטח ציבורי פתוח".</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, קהילה, תרבות, לרבות מתקן לטיפול ואימוץ בעלי חיים.</p> <p>3. שימושי ספורט, פנאי ונופש וכל הדרוש להפעלתם, לרבות משרדי הנהלה, שירותים, מחסן ציוד וכו'.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים ותשתיות, לרבות תחנת שאיבה לביוב, מובל מי נגר ואתר קידוח מי תהום.</p> <p>5. מעבר ודרכי גישה לרכבי תפעול, תחזוקה וחירום.</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. כל ההוראות המפורטות בייעוד "שטח ציבורי פתוח".</p> <p>2. בתחום תא השטח קיים מבנה סככת המטוסים לשימור. פיתוח השטח יבוצע תוך שימור המבנה ושילובו בתכנון.</p>



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. כל שימושי דרך, למעט מסילות ברזל.</p> <p>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>
4.9.2	הוראות
א	דרכים
	<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>

ג. עומק בית הגידול לעצים לא יפחת מ-1.5 מטרים ונפח בית הגידול לא יפחת מ-9 מטרים מעוקבים.

ג. לצורך הגנה על בתי הגידול לשורשי העצים לא תותר הנחת תשתיות בתחומה של רצועת העזר, להוציא תשתיות חוצות.

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.

5. בכל רחוב תתאפשר לכל היותר רצועת חניה אחת.

6. בכל רחוב יהיה פתרון לתנועה בטוחה ונוחה של אופניים. הפתרונות יהיו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים, ובהתאם לעקרונות הבאים:

א. ברחובות מיתון תנועה תתאפשר תנועת אופניים משולבת עם כלי הרכב.

ב. ברחובות חד סטריים, תתאפשר תנועת אופניים משולבת עם כלי הרכב בכיוון הנסיעה. יותקן שביל אופניים לכיוון הנגדי.

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.



4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	כל השימושים כמפורט בייעוד "דרך מוצעת"
4.10.2	הוראות
א	דרכים
	כל ההוראות כמפורט בייעוד "דרך מוצעת"
4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים בייעוד "דרך מוצעת".
	2. כל השימושים המותרים בייעוד "שטח ציבורי פתוח" למעט השימושים המפורטים בסעיף קטן 3 ברשימת השימושים שבאותו ייעוד.
	3. סוללות ומתרסים אקוסטיים.
	4. חיבור במפלס הקרקע או בגשר הולכי רגל בין גשר הולכי הרגל והרציפים הקיימים בתא שטח 2005 לבין אולם הנוסעים לתחנת הרכבת במגרש 405.
4.11.2	הוראות
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים על פי התוכנית התקפה החלה בתא השטח.
	2. גשרים לרכב, להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
	3. בתא שטח 2005: כיכר עירונית ומרחב פתוח במפלס עליון המקרה את הדרך המהירה והמסילה.
	4. פיתוח נופי.
4.12.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. הגשרים יבטיחו תנועה נוחה ובטוחה של הולכי רגל תוך הפרדה מתנועת רוכבי האופניים.

<p>2. ככל הניתן ישולבו בגשרים אמצעי הצללה.</p>	
<p>תשתיות תנאי להקמת הגשרים והקירוי מעל כביש 531 יהיה תיאום עם רכבת ישראל ועם רשות התמרון המוסמכת לכל הנדרש ובכלל זה גבהים, ניצבים, תשתיות וכיוצא בזה. תנאי לעניין הקירוי והקמת הגשרים בתאי שטח 2004 ו-2005 יהיה היוועצות עם חברת "נתיבי תחבורה עירוניים" (נת"ע).</p>	<p>ב</p>

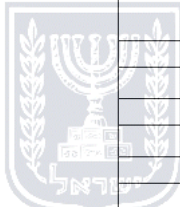


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

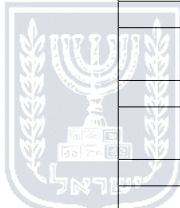
מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
5508	6	27	459	51033	10500	101	מגורים	מגורים ד'
				480		101	מסחר	מגורים ד'
				540		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3828	6	27	319	42130	8260	102	מגורים	מגורים ד'
				420		102	מסחר	מגורים ד'
				310		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3648	6	27	304	39940	7831	103	מגורים	מגורים ד'
				350		103	מסחר	מגורים ד'
				540		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2124	6	27	177	17850	3500	104	מגורים	מגורים ד'
				19803		104	מסחר	מגורים ד'
2124	6	27	177	17850	3500	105	מגורים	מגורים ד'
				19803		105	מסחר	מגורים ד'
2124	6	27	177	17850	3500	106	מגורים	מגורים ד'
				19803		106	מסחר	מגורים ד'
3648	6	27	304	40450	7931	107	מגורים	מגורים ד'
				33864		107	מסחר	מגורים ד'
2124	6	27	177	18030	3535	108	מגורים	מגורים ד'
				20093		109	מגורים	מגורים ד'
18030	6	27	177	18030	3535	109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				19783		109	מסחר	מגורים ד'
804	6	9	67	11960	2345	110	מגורים	מגורים ד'
				7629		111	מגורים	מגורים ד'
900	6	9	75	12500	2450	111	מגורים	מגורים ד'
				8477		113	מגורים	מגורים ד'
804	6	9	67	11960	2345	113	מגורים	מגורים ד'
				7629		114	מגורים	מגורים ד'
900	6	9	75	12500	2450	114	מגורים	מגורים ד'
				8477		115	מגורים	מגורים ד'
1344	6	9	112	19960	3913	115	מגורים	מגורים ד'
				12436		115	מסחר	מגורים ד'
1164	6	9	97	17090	3350	116	מגורים	מגורים ד'
				10740		116	מסחר	מגורים ד'
1944	6	27	162	14930	2927	117	מגורים	מגורים ד'
				18107		117	מסחר	מגורים ד'
1848	6	27	154	14280	2800	118	מגורים	מגורים ד'
				17260		118	מסחר	מגורים ד'
1848	6	27	154	14280	2800	119	מגורים	מגורים ד'
				17260		119	מסחר	מגורים ד'
2304	6	27	192	20590	4037	120	מגורים	מגורים ד'
				21648		120	מסחר	מגורים ד'
2880	6	9	240	41840	8205	121	מגורים	מגורים ד'
				26386		121	מסחר	מגורים ד'

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

					430		121	מסחר	מגורים ד'
					310		121	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2604	6	9	217	37260	23713	7306	122	מגורים	מגורים ד'
					330		122	מסחר	מגורים ד'
					540		122	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1848	6	27	154	13500	17440	2646	123	מגורים	מגורים ד'
					110		123	מסחר	מגורים ד'
2124	6	27	177	18090	19803	3547	124	מגורים	מגורים ד'
					290		124	מסחר	מגורים ד'
2748	6	27	229	26500	25667	5196	125	מגורים	מגורים ד'
					360		125	מסחר	מגורים ד'
1584	6	27	132	10200	14896	2001	126	מגורים	מגורים ד'
					110		126	מסחר	מגורים ד'
2568	6	27	214	25540	23911	4811	127	מגורים	מגורים ד'
					420		127	מסחר	מגורים ד'
3288	9	27	274	35160	30793	6894	128	מגורים	מגורים ד'
					320		128	מסחר	מגורים ד'
1668	6	27	139	10970	15744	2151	129	מגורים	מגורים ד'
					110		129	מסחר	מגורים ד'
984	6	9	82	14820	9325	2907	130	מגורים	מגורים ד'
1080	6	9	90	15250	10172	2990	131	מגורים	מגורים ד'
1080	6	9	90	15430	9862	3026	132	מגורים	מגורים ד'
					310		132	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
984	6	9	82	15000	9325	2942	133	מגורים	מגורים ד'
1620	6	9	135	23680	14719	4643	134	מגורים	מגורים ד'
					540		134	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1260	6	9	105	18480	11328	3624	135	מגורים	מגורים ד'
					540		135	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
900	6	9	75	13480	8167	2643	136	מגורים	מגורים ד'
					310		136	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
13480	6	9	75	13480	8477	2643	137	מגורים	מגורים ד'
984	6	9	82	14200	9325	2785	138	מגורים	מגורים ד'
900	6	9	75	13480	8477	2643	139	מגורים	מגורים ד'
900	6	9	75	13480	8167	2643	140	מגורים	מגורים ד'
					310		140	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1164	6	9	97	17040	10770	3341	141	מגורים	מגורים ד'
					250		141	מסחר	מגורים ד'
2124	6	27	177	18110	19983	3551	142	מגורים	מגורים ד'
					110		142	מסחר	מגורים ד'
1944	6	27	162	15160	18287	2973	143	מגורים	מגורים ד'
					110		143	מסחר	מגורים ד'
3204	6	27	267	33640	29385	6597	144	מגורים	מגורים ד'
					540		144	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'



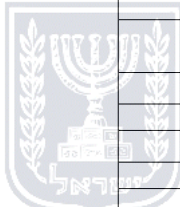
מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 46



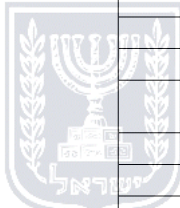
מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

					340		144	מסחר	מגורים ד'
2304	6	27	192	20880	21468	4094	145	מגורים	מגורים ד'
					320		145	מסחר	מגורים ד'
2208	6	27	184	18330	20620	3594	146	מגורים	מגורים ד'
					320		146	מסחר	מגורים ד'
3288	6	27	274	34440	30233	6753	147	מגורים	מגורים ד'
					310		147	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					570		147	מסחר	מגורים ד'
2304	6	27	192	20110	21398	3944	148	מגורים	מגורים ד'
					390		148	מסחר	מגורים ד'
6372	6	27	531	52980	59288	10389	149	מגורים	מגורים ד'
					990		149	מסחר	מגורים ד'
2400	6	20	300	24860	34000	4875	301	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
2964	6	35	247	50050	27402	9815	401	מגורים	מגורים ותעסוקה
					11490		401	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					2500		401	מסחר	מגורים ותעסוקה
					4000		401	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
1800	6	35	150	41230	16533	8085	402	מגורים	מגורים ותעסוקה
					14060		402	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					2770		402	מסחר	מגורים ותעסוקה
					4000		402	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
1800	6	35	150	44770	16533	8778	403	מגורים	מגורים ותעסוקה
					15900		403	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					3030		403	מסחר	מגורים ותעסוקה
					4000		403	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
3060	6	35	255	51940	28301	10184	404	מגורים	מגורים ותעסוקה
					12480		404	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					2650		404	מסחר	מגורים ותעסוקה
					4000		404	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
	6	35		61740	38020	12105	405	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					2780		405	מסחר	מגורים ותעסוקה
					10000		405	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
1176	6	35	98	38570	10789	7563	406	מגורים	מגורים ותעסוקה
					(1) 1000		405	תחבורה	מגורים ותעסוקה
					47360		406	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					2900		406	מסחר	מגורים ותעסוקה
					1500		406	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
1176	6	35	98	79920	10789	15671	407	מגורים	מגורים ותעסוקה
	6	35			125940		407	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					5990		407	מסחר	מגורים ותעסוקה
					1810		407	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
	6	35		50700	112420	9942	408	תעסוקה	מגורים ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



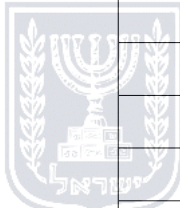
תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

					3800		408	מסחר	מגורים ותעסוקה
							408	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
1176	6	35	98	56940	10789	11164	409	מגורים	מגורים ותעסוקה
					86760		409	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					4270		409	מסחר	מגורים ותעסוקה
					310		409	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
	6	35		49840	83340	9772	411	תעסוקה	תעסוקה
					3740		411	מסחר	תעסוקה
	6	35		(2) 103670	70700	20328	410	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה
					4500		410	מסחר	תעסוקה ותחבורה
	2	6		22070	38960	12985	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		12020	21210	7070	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		3990	7040	2345	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		11110	19610	6536	504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		9220	16270	5423	505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		4300	7590	2531	506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		18950	33440	11147	507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		14410	25440	8479	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		13720	24210	8069	509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		4230	7460	2487	510	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		4230	7460	2487	511	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		7670	13530	4510	512	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		11200	19770	6589	513	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		28820	50850	16950	514	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		3990	7040	2345	534	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6		4170	7350	2450	535	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1			210	7140	1001		שטח ציבורי פתוח
		1			780	26100	1002		שטח ציבורי פתוח
		1			180	5968	1003		שטח ציבורי פתוח
		1			200	6804	1010		שטח ציבורי פתוח
		1			1150	114555	1101		פארק / גן ציבורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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:

- א. 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.
- ב. בכל היתר הכולל שימוש למגורים, לפחות 20% ממספר יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ו/או קטנות מאוד.
- ג. גודל יחידת דיור ממוצע בהיתר בניה לא יעלה על 82 מטרים רבועים כולל מרחב מוגן דירתי, ככל שיותקן בדירה.
- ד. 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.
- ה. 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 סה"כ שטח הבניה.
- ז. ככל שימושו 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.
- יד. מספר הקומות המותרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הוא מקסימלי. במגרשים שבהם מסומנת רצועת מתע"ן תת-קרקעית, הקמת הקומות תותר רק בתחום המפלס העליון, כהגדרתו בתת"ל/101 ג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לטובת הקמת אולם נוסעים נוסף לתחנת הרכבת רעננה מערב וכל הדרוש להקמתו, לרבות גשר הולכי רגל אל הרציפים הקיימים.
- (2) שטחים אלו ישמשו גם עבור מתקן קצה למערכת אשפה פניאומטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. הוראות להעמדת המבנים
 - א. בכל מגרש תותר הקמת מספר מבנים.
 - ב. הבינוי במגרשים יהיה מורכב מבניה מרקמית ובחלק מהמגרשים ישולבו גם מגדלים.
 - ג. מיקום המגדלים יהיה כמסומן בנספח הבינוי, אלא אם ייקבע אחרת בתוכנית הבינוי והפיתוח.
 - 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:
 - 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.
2. דופן הרחוב
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - ד. מבואות הכניסה הראשיות למבנים תהיינה מכיוון הרחוב או מכיוון שביל הולכי רגל.
 - ה. במגרשים הכוללים סימון "חזית פעילה" תותר גמישות מהוראה זו באישור רשות הרישוי.
 - ו. הכניסות למבנים יתוכננו ככל הניתן במפלס הרחוב.
3. מסד
 - א. במגרשים הכוללים שימושי תעסוקה, הבינוי יכלול מסד כהגדרתו בתוכנית זו.
 - ב. המסד יבנה בגובה של 2 קומות לפחות, באופן היוצר דופן רצופה לאורך הרחוב.
4. קומת הגג
 - א. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג במגרשים הכוללים שימושי מגורים.
 - ב. תכסית הבניה בקומת הגג לא תעלה על 70% מתכסית הקומה שמתחתיה.
 - ג. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 3 מטרים לפחות מקו החזית כלפי הרחובות ההיקפיים. אין חובת נסיגה מקווי חזית צידיים ואחוריים.
 - ד. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה.
 - 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.
 - ו. מערכת יצור / אגירת אנרגיה ממקורות מתחדשים לא תבלוט מעל מעקה הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. מרפסות : תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד ל-2 מ' בכל המגרשים, ללא חריגה מקו המגרש.

6. 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 מטרדירעש, זיהום אויר, ריח וקרינה בין השימושים וכו'.

המשך בסעיף 6.2.



6.2

בינוי

המשך מסעיף 6.1.

7. 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 מכוון 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.

8. מרתפים

א. במגרשים ביעודים הסחירים יותרו 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.

ד. במגרשים הגובלים בתוואי רצועת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"נ) התת קרקעית כמסומן בתשריט, יש לתאם את הקמת מרתפי החניה עם הגורם המוסמך כהגדרתו בתת"ל 101 ג'.

ה. במגרשים החופפים לתוואי רצועת המתע"ן כל בינוי או עבודה יעשו בהתאם להוראות תת"ל 101 ג'.

9. מחסנים עבור יחידות הדיור למגורים



<p>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.</p>	
<p style="text-align: right;">6.3</p> <p style="text-align: center;">בינוי סימון בתשריט : חזית פעילה</p> <p>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%.</p> <p>2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב כמסומן בתשריט, באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה.</p> <p>3. תתאפשר הקמת יציע (גלריה) אשר לא תיספר במניין הקומות, אך שטחה יבוא במניין השטחים המותרים.</p> <p>4. החזית הפעילה תקורה לטובת הגנה על המשתמשים. הקירוי יהיה באמצעות קירוי קל זיזי (גגון) או באמצעות נסיגה בקומת הקרקע, עם או בלי בלי עמודים (קולונדה) במישור החזית. פתרון הקירוי 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p style="text-align: right;">6.4</p> <p style="text-align: center;">בינוי סימון בתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי</p> <p>1. בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101/ ג'.</p> <p>2. לא תותר החדרת עוגנים זמניים לתחום תחנת המטרו או לתחום רצועת המתע"נ התת-קרקעית, אלא באישור הגורם המוסמך.</p>	
<p style="text-align: right;">6.5</p> <p style="text-align: center;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. היוועצות במסירת מידע להיתר:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p style="text-align: right;">6.6</p> <p style="text-align: center;">חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה במגרש לשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר ייקבע בהתאם לתקן המופיע בתמ"א 70. עבור יתר השימושים ייקבע מספר מקומות החניה על פי תקנות החניה.</p> <p>2. החניה בתחום המגרשים לבניה תהיה תת-קרקעית. לא תותר חניה עילית למעט חניות לחירום</p>	



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 מהרחובות הבאים : שדרות כנפי נשרים (כביש מס' 2), שדרות הרכבת (כביש מס' 3), 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.

6. שימוש חלופי בשטחי חניה, לאחר תחילת השלב הסופי של הקמת מיזם המטר: בכל הייעודים הסחירים שעבורם הוקנו שטחי בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בטבלה 5, ואשר לא ניתן להשתמש בהם לצורך הקמת חניה לאחר הפחתת תקן החניה כקבוע בתמ"א/70 יוכלו שטחי בנייה אלו לשמש לשימושים המוגדרים ביעודי הקרקע, בהתאם להוראות פרק 4. ובכפוף למגבלות הקבועות בו. תכנון שימושים חלופיים יעשה תוך התחשבות בהיבטים סביבתיים רלוונטיים כגון אוורור, איכות אוויר, רעש ומניעת מטרדים לדירות המגורים.

איכות הסביבה

6.7

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 מטרד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>למערכות האוויר ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז נמוך ככל הניתן של מזהמי אוויר.</p> <p>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.</p> <p>4. אקולוגיה</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשטח יהיה הכנת תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים.</p> <p>ב. יבוצע איסוף צמחים וגיאופיטים טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי.</p> <p>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.</p> <p>5. זיהום אור</p> <p>א. תכנון תאורת חוצות ותאורה לאורך קו המגע עם שטחי הפארק ובתוכו יבוצע בהתאם להנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה לצמצום זיהום אור.</p> <p>6. אקוסטיקה</p> <p>א. מערכות טכניות לרבות מערכות חימום, מיזוג אוויר ואוויר יחוייבו במיגון אקוסטי במקור, משולב בעיצוב האדריכלי של המבנה על פי הנחיות היחידה הסביבתית לשם מניעת מפגעי רעש למרחב הציבורי ולשימושים גובלים. המיגון ישולב בעיצוב האדריכלי של המבנה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>6.8 תשתיות</p> <p>1. התקנת תשתיות:</p> <p>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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית המוצעים שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), יהיו תת קרקעיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>6.9 חשמל</p> <p>1. תחנות השנאה</p> <p>א. תותר הקמת חדרי שנאים בכל הייעודים לבניה (סחירים וציבוריים), תוך העדפת הקמתם בייעודים הסחירים.</p> <p>ב. חדרי השנאים יוקמו ככל הניתן כחלק אינטגרלי מהבינוי המוצע. תותר סטיה מהוראה זו באישור רשות הרישוי.</p> <p>ג. לא תותר הקמת חדרי שנאים בייעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>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.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.</p> <p>2. שטחי החילחול במגרשים לבניה ימוקמו ככל הניתן בתחום המרווח הקדמי.</p> <p>3. חלוקת ניהול הנגר (נפחי אגירה ושטחי לחלול) בשטחים הציבוריים הפתוחים, במגרשי מבנים ומוסדות ציבור ובמגרשי המגורים, תיקבע בהתאם להיקפים ולעקרונות כפי שהוגדרו בנספח</p>	

<p>ניהול מי הנגר.</p> <p>4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין להפנות מי נגר מגגות המבנים ומרחבות בתחום המגרש למרתף הבניין ככל הניתן.</p> <p>5. מי הנגר במגרש יטופלו בתחום המגרש ללא הגלשה אל מערכות הניקוז הציבוריות או המרחב הציבורי ככל הניתן.</p> <p>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.</p> <p>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 / ויסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>8. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון 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.</p> <p>9. איגום והחדרה של מי נגר בשטחים החשודים בזיהום קרקע/גז קרקע/מי תהום יותנו באישור רשות המים.</p>	
--	--



פיתוח ונוף	6.11
<p>1. תכנון ועיצוב השטחים הפתוחים</p> <p>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.</p> <p>ב. בכל השטחים הפתוחים יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.</p> <p>2. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. נטיעות במגרשים פרטיים:</p> <p>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:</p> <p>- רוחב הרצועה יהיה מחצית מהמרווח הקדמי, ולא יפחת מ-2 מטרים.</p> <p>- לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-9 מטרים מעוקבים לעץ.</p> <p>- ככל הניתן, רצועה זו תשמש גם כשטחי חילחול ותהיה פנויה מתכסית בניה תת קרקעית.</p>	

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



6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, תכנון המבנים וקומות המרתף ייעשה באופן שיאפשר את קיומם של עצים בוגרים לשימור.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה 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>



6.13	שימור סימון בתשריט : לשימור
	<p>1. בתחום התכנית קיימים מבנים המוגדרים כמבנים לשימור, כמסומן בתשריט : מגדל המים וסככת המטוסים, מחסני התחמושת ומבנה הבאר.</p> <p>2. למבנים יערכו תיקי 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>



6.14	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תכנית לפיתוח וביצוע תשתיות</p> <p>א. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית הינו אישור מוסד תכנון "לתוכנית 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 "יעוד 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>

ד. קירות תמך, סוללות ומתרסים אקוסטיים, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
ה. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.

ו. פתרון עקרוני לקומת הכניסה המציג הפרדה ככל הניתן של כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.

ז. אופן העמדת מבני ציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי.

ח. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.

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.

י. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.

יא. מיקום תשתיות תחבורה ציבורית כגון תחנות אוטובוס ונתיבי העדפה.

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.

יג. מיקומן העקרוני של כניסות לחניונים תת קרקעיים, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.

יד. מיקומן העקרוני של זכויות מעבר (במידה ונקבעו בתכנית או במידה ונדרש על פי הוראות התוכנית, ראה סעיף זכות מעבר)

טו. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.

טז. מיקום עקרוני של רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.

יז. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה, לרבות מערכת סילוק אשפה פניאומטית.

יח. מיקום עקרוני של תחנות השנאה.

יט. הגשת נספח התייעלות אנרגטית שיתייחס להיבטים של חיסכון אנרגטי, ייצור ואגירה של אנרגיה ממקורות מתחדשים וכיוצא בזה.

המשך בסעיף 6.15

תנאים בהליך הרישוי

6.15

המשך מסעיף 6.14

3. תנאים בהליך הרישוי בכל המגרשים בתחום התכנית:

א. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים והמתקנים במגרש המבוקש להיתר שאינם תואמים את הוראות תכנית זו.

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.

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.

ד. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון ביוב ומים לבינוי המבוקש בהיתר.

ה. תנאי למתן היתר במקרה של בניה בשלבים מעל חניון משותף: עריכת תוכנית עקרונית המציגה את היתכנות הקמת החניון בכללותו, בכל שטח המגרש.

ו. תנאי בהליך הרישוי בכל בקשה להיתר לשימושי מגורים או מבני ציבור הכוללת מערכות



<p>אלקטרו-מכאניות יהיה אישור היחידה הסביבתית לבדיקת רעש מכל המערכות המתוכננות ופעולה בהתאם לממצאיה.</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 מטרים מעוקבים 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 style="text-align: right;">המשך בסעיף 6.16</p>	
---	--



	6.16
<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p style="text-align: right;">המשך מסעיף 6.15</p> <p>4. 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 העדכנית המאושרת ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, והגשת ממצאי החקירה למשרד להגנת הסביבה רשות המים.</p> <p>ב. הכנת תכנית טיפול בזיהום קרקע/גז קרקע/מי תהום בהתאם להנחיות ולאישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, לפי העניין.</p> <p>ג. השלמת הטיפול בקרקע ומי תהום, ככל שיידרש, בהתאם לתכנית הטיפול של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים (לפי העניין).</p> <p>ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לשחרור הקרקע לפיתוח, והטמעת הנחיות לניהול סיכון, לרבות מיגון, ככל הנדרש בתנאי ההיתר.</p> <p>ה. ככל הנדרש - אישור רשות המים שהטיפול במי תהום יתבצע במקביל לפיתוח ולאכלוס.</p> <p>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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי להריסה/חפירה/בניה/סלילה/פיתוח שטח/שינוי פני הקרקע בתאי שטח 401, 122, 1004 בהם אותר אסבסט יהיה פירוק ופינוי אסבסט על פי כל דין.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי למגרשים ציבוריים:</p> <p>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.</p> <p>ב. עבור מגרש שבו יוקם בית ספר - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר</p>	





	<p>לשעות הפעילות.</p> <p>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.</p> <p>ד. בחינת האפשרות לשימור עצים בוגרים אשר סומנו לכריתה/העתקה.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרש תמורה יהיה הריסה ופינוי של חלקת המקור.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. תנאים בהליך הרישוי במגרשים מעורבי שימושים והכוללים שימושי מסחר</p> <p>א. הצגת כל ההכנות הדרושות במבנה למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.</p> <p>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.</p> <p>ג. אישור היחידה הסביבתית לפתרונות למניעת מטרדים ומפגעים בין השימושים כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>12. 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.</p> <p>המשך בסעיף 6.17</p>
--	--

	תנאים בהליך הרישוי	6.17
	<p>המשך מסעיף 6.16</p> <p>13. תנאים בהליך הרישוי במגרשים החופפים או סמוכים לדרכים מהירות מספר 531 ו-20 ומסילות ברזל:</p> <p>א. תנאי בהליך הרישוי לשימושים רגישים הנמצאים בטווח של 75 מ' מקצה מסילת רכבת ומשולי דרך 531 וכביש מנחם בגין/הבריגדה 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.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי בהליך הרישוי להוספת שימושים רגישים במבנים בקו הראשון של מגרשים הגובלים</p>	

בדרך 20 ובדרך 531, יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך לחוות דעת עדכנית לאיכות אוויר ופעולה בהתאם לממצאיה.

ד. תנאי להיתר בניה לשימושים הכרוכים בשהייה ממושכת בתחום הקירוי מעל מסילות הרכבת יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך לחוות דעת בנושא קרינה ופעולה בהתאם לממצאיה.

14. תנאי בהליך הרישוי לבנייה או עבודה בתחום רצועת מתע"ן תת-קרקעית:

א. במגרשים שמסומנת בהם רצועת מתע"ן תת-קרקעית, לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע כל עבודה, אלא בהתאם להוראות תת"ל/101/ג באישור הגורם המוסמך לפי תת"ל/101/ג ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים:

1. הבנייה או העבודות אינם חורגים מהמפלס העליון כמשמעותו בסעיף 6.17 לתת"ל/101/ג.
2. הגורם המוסמך ורשות הרישוי השתכנעו כי אין בבניה, בשימוש או בעבודה כדי לגרום לפגיעה במטרו.
3. מיקומה של רצועת המתע"ן ושל תחנת תחבורה ציבורית, המסומנת בתכנית זו, יהיה כפי שנקבע בתת"ל/101/ג, ולא יהיה באישורה של תכנית זו כדי לשנותו, וכך יחולו הוראות תת"ל/101/ג בנוגע לבנייה מעל לרצועת מתע"ן תת-קרקעית.

ב. במגרשים מס' 1020, 1431, 1432, 1434, 123, 124, 125, 126, 403 יחולו ההוראות הבאות:

1. מגרשים אלו מיועדים בחלקם או בשלמותם לאתר התארגנות על פי תת"ל/101/ג (שימוש לאתר התארגנות ב"ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת" כמסומן בתת"ל/101/ג), לטובת ביצוע מיזם המטרו.
2. על מגרשים אלו יחולו הוראות תת"ל/101/ג, לרבות לעניין השימושים, היקפי הבנייה המותרים והוראות להפקעה זמנית.
3. לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע כל עבודה במגרשים אלו, אלא אם יקרה אחד מאלה:

- א. הסתיימה "תקופת ההקמה" (כהגדרת המושג בתת"ל/101/ג) ביחס לאתר התארגנות זה.
- ב. ניתנה הסכמת גורם מוסמך לפי סעיף 4.4.2(א) לתת"ל/101/ג, ביחס להיתר או ביחס לעבודה.
4. אם ניתנה הסכמת גורם מוסמך, כהגדרתו בתת"ל/101/ג, לביטול אתר התארגנות זה, לצמצומו או להעברתו למיקום אחר, תבוטל תחולתה של פסקה זו על המגרשים הנ"ל.

15. תנאי בהליך הרישוי לגשרים מעל כביש 531

- א. תיאום עם רכבת ישראל.
- ב. תיאום עם רשות התמרור המקומית לעניין הכביש.

16. תנאי להיתר בניה / הרשאות / כל עבודה מעל מסילת הרכבת ובתאי השטח הגובלים בה, יהיה אישור רכבת ישראל.

איחוד וחלוקה

6.18

1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון וההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
2. הבעלות בחלקים הציבוריים המבונים במגרשים הסחירים שבהם נקבעו שטחים למבנים ומוסדות ציבור תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

הפקעות ו/או רישום

6.19

<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 מבוניים 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>	
---	--



<p>זכות מעבר</p> <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, ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. מיקום ומידות סופיים לזכות המעבר יקבעו בתכנית פיתוח וביצוע תשתיות ו/או בהיתר הבניה.</p>	<p>6.20</p>
---	--------------------



<p>עתיקות</p> <p>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1047/0 "כפר שמריהו" י.פ. 4318 עמ' 4005 מיום 13/07/1995 הנו/נס אתר/ 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 שתתגלנה 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>	<p>6.21</p>
---	--------------------

<p>הריסות ופינויים</p> <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>	<p>6.22</p>
--	--------------------



<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> <p>3. לא יותר שימוש בקרקע לצרכי התארגנות באופן העלול לפגוע בעצים שיועדו לשימור.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא וישוקמו.</p>	<p>6.23</p>
---	--------------------

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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46