

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3006

הרובע הצפוני הרצליה



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

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

שטח התכנית כ-2,200 ד', והיא גובלת ברחוב הבריגדה היהודית מדרום, כביש 531 בצפון, שכונת יד התשעה וכפר שמריהו במערב. התכנית כוללת את המרחב העוטף את השכונות הקיימות גן רש"ל ונחלת עדה, ואת שטח תוכנית תמ"ל 1083 "קריית המסלול", שדה התעופה המתפנה, שקודמה כנגזרת של תכנית "הרובע הצפוני" ואושרה לאחרונה.

עקרונות לתכנון המוצע ברובע הצפוני של הרצליה

- המשך טבעי ורציף לעיר הקיימת: הרובע יוצר מארג רציף של רחובות עירוניים בהמשכם של המרקמים הוותיקים של הרצליה והרחובות הקיימים בשכונות נחלת עדה וגן רש"ל. המרחב הציבורי של הרובע נקשר צפונה לרעננה ומערבה לכפר שמריהו בגשרים מעל כביש 531 ונתיבי אילון.

- הולך הרגל בעדיפות ראשונה: רחובות הרובע מתוכננים עם דגש על עידוד ההליכה ברגל והרכיבה על אופניים, וכן מתן עדיפות לתחבורה ציבורית ברחובות הראשיים. שלד הרובע נשען על שתי שדרות הולכי רגל רחבות, ואת מארג הרחובות משלימה רשת שבילי הולכי רגל המעשירה את המרחב הציבורי.

- פיתוח מוטה תחבורה ציבורית: הרובע נשען על אמצעי תחבורה ציבורית עתירי נוסעים כגון תחנת הרכבת רעננה מערב, תחנות המטרו המתוכננות בו, ונתיבי פרויקט "מהיר לעיר" בשדרות ירושלים. בשל כך, הרובע תוכנן במתכונת פיתוח 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 תתאפשר הסטת קו מתח עליון, הקמת תחנת שאיבה לביוב וקידוח נוסף למי תהום.

- שימור נכסי מורשת: התוכנית כוללת שימור של נכסי מורשת נופיים ובנויים, וביניהם חורשות איקליפטוסים, שדרות ברושים, מגדלי מים ועוד.

היקפי הבניה המוצעת: סך יחידות הדיור בתחום התכנית כ-10,200 יח"ד ובנוסף 600 יחידות דיור מוגן. עוד כוללת התכנית כ-436,000 מ"ר בנוי על קרקעי למסחר ולתעסוקה. הצפיפות הממוצעת בתחום התכנית כ-36.6 יח"ד / ד' נטו.

העקרונות לתכנון המוצע במתחם כפר שמריהו ממערב לכביש 20:

- ניצול הקרקע שהתפנתה בעקבות הסטת המסילה מזרחה במסגרת פרויקט נתיבי איילון לטובת הרחבת היישוב.

- קביעת תאי שטח בייעוד דיור מוגן בהיקף 600 יחידות לטובת אוכלוסיה בוגרת, וכן שטחים לצרכי ציבור.

- שמירה והגנה על שלולית החורף הקיימת כנכס טבע ערכי.

- חיבור כפר שמריהו בכלל והבינוי החדש בפרט אל הפארק העירוני והרובע הצפוני הרצליה ממזרח לכביש מס' 20 על ידי קביעת שני גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.

- פיתוח פארק ליניארי לאורך נחל רשפון ותוואי המסילה הישן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 3006
-----	------------	-------------	-----------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
-----	--------------	------------	--------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה, רעננה
	קואורדינאטה X	184783
	קואורדינאטה Y	676841

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6663	מוסדר	חלק	1-5, 17-18, 58-59, 63, 96-100, 202-205, 207, 210, 219, 287-288, 306, 310, 312, 314-315, 318, 338, 340, 342, 345	206, 209, 270, 279, 335, 348, 351-352
6664	מוסדר	חלק	2, 18-19, 21-23, 25-45, 49, 63-64, 69-72, 74, 77-78, 84-85, 88, 94-95, 105	3, 13-15, 17, 24, 46-47, 50, 55, 62, 66-67, 76, 79, 81-83, 92-93, 97-98, 103-104, 106



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6665	מוסדר	חלק	6-7, 10-13, 16-21, 29, 31-36, 54, 249-266, 318-319, 321, 323-326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348-350, 352-356, 358, 360-361, 363-365, 377, 418-419, 474-475	28, 351, 362
6671	מוסדר	חלק	61, 66, 71, 76-77, 82-83, 88, 91-92	
6672	מוסדר	חלק	10, 12, 22-24, 28-30, 33-44, 47-48, 50-52, 65-88, 91, 93, 96, 98, 104, 111-114, 176-177, 208, 210-211, 213, 215, 222, 224, 226, 228, 230, 238-240	18, 32, 61, 163
6673	מוסדר	חלק	10-52, 59-61, 76, 79-85, 102-104, 121, 123, 125, 129, 131, 133, 135, 137-138, 140, 142, 144, 146-147, 149, 151, 154-156	119, 127, 157-159
6674	מוסדר	חלק	53-54, 61, 69-70, 104, 329, 331, 333	82, 102
7648	מוסדר	חלק	35-62, 97, 145, 147, 150, 154, 160, 168, 180	130, 182-184
7650	מוסדר	חלק	399, 402, 405, 408	360, 378, 380, 382, 384, 390, 415, 417-418, 420
7927	מוסדר	חלק		45-50, 55-56, 58

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון צפריר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		דורון צפריר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דורון צפריר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 4 : תכנית בינוי 2500:1. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא קווי הבניין בלבד.	15: 14 30/04/2020	דורון צפריר	30/04/2020	1	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 2 מתוך 4 : תכנית בינוי 1250:1 חלק צפוני. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא קווי הבניין בלבד.	15: 16 30/04/2020	דורון צפריר	30/04/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 3 מתוך 4 : תכנית בינוי 1250:1 חלק דרומי. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא קווי הבניין בלבד.	15: 17 30/04/2020	דורון צפריר	30/04/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 4 מתוך 4 : תכנית בינוי 1250:1 חלק מזרחי. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא קווי הבניין בלבד.	15: 18 30/04/2020	דורון צפריר	30/04/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נוף - גיליון 1 מתוך 6 : תכנית פיתוח 2500:1	12: 16 24/03/2020	אסיף ברמן	10/03/2020	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נוף - גיליון 2 מתוך 6 : תכנית פיתוח 1:1250 חלק צפוני	12: 19 24/03/2020	אסיף ברמן	08/03/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 3 מתוך 6 : תכנית פיתוח 1:1250 חלק דרומי	12: 24 24/03/2020	אסיף ברמן	10/03/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 4 מתוך 6 : תכנית פיתוח 1:1250 חלק מזרחי	11: 54 25/03/2020	אסיף ברמן	10/03/2020		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 5 מתוך 6 : חתכים	11: 56 25/03/2020	אסיף ברמן	27/02/2020	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גיליון 6 מתוך 6 : נספח גשרים	11: 57 25/03/2020	אסיף ברמן	05/03/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי הנחיות כתובות	12: 00 25/03/2020	אסיף ברמן	10/03/2020	12		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 3 : 1:1250 חלק צפוני	12: 40 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 2 מתוך 3 : 1:1250 חלק דרומי	12: 41 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 3 מתוך 3 : 1:1250 חלק מזרחי	12: 43 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים	12: 54 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	12: 45 25/03/2020	אלדד לבל	18/03/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	12: 51 25/03/2020	אלדד לבל	10/03/2020	54		מנחה	סקרים/חווות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי	19: 25 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	176		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח א' - הנחיות למסמך סביבתי	19: 26 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	5		מנחה	דו"ח סביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך סביבתי, נספח ב' - סקר היסטורי, קריית המסלול	19: 26 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	162		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ג' - סקר היסטורי כפר שמריהו מזרח, חלק א	19: 28 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	325		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ג' - סקר היסטורי כפר שמריהו מזרח, חלק ב	19: 30 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	8		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ד' - כרטיס אתר מבנה באר	22: 59 25/03/2020	רון לשם	25/03/2020	8		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ה' - תיק תיעוד שדה התעופה הרצליה	19: 31 26/03/2020	רון לשם	26/03/2020	104		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי, נספח ו' - חוות דעת איכות אויר	19: 47 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	35		מנחה	דו"ח סביבה
לא	תשריט ניקוז - חלק צפוני	12: 04 25/03/2020	מאיר רוזנטל	09/03/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז - חלק דרומי	12: 08 25/03/2020	מאיר רוזנטל	09/03/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז - חלק מזרחי	12: 07 25/03/2020	מאיר רוזנטל	09/03/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית ניהול מי נגר	10: 29 05/04/2020	מאיר רוזנטל	02/04/2020	37		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט ביוב	10: 36 03/05/2020	מאיר רוזנטל	16/03/2020		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תשריט מים	15: 09 30/04/2020	מאיר רוזנטל	21/04/2020		1: 2500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית מים וביוב	17: 10 05/04/2020	מאיר רוזנטל	05/04/2020	17		מנחה	מים
לא	חשמל - הנחיות כתובות	13: 10 25/03/2020	אמיר טיקטין	24/03/2020	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט חשמל	13: 17 25/03/2020	אמיר טיקטין	20/03/2020	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	13: 07 25/03/2020	אורי דור	03/03/2020	23		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח חברתי כלכלי	11: 03 31/03/2020	רינה דגני	31/03/2020	13		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	16: 00 25/03/2020	רינה דגני	25/03/2020	8		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט איחוד חלוקה	15: 24 30/04/2020	דורון צפריר	30/04/2020	1	1: 2500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מפת בעלויות	13: 48 01/04/2020	ברני גטניו	26/03/2020	1	1: 2500	רקע	מפת בעלויות
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת	20: 31 10/01/2022	יורם וגשל	26/08/2021	67		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 1 מתוך 4 חלק דרומי	20: 33 10/01/2022	יורם וגשל	26/08/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 2 מתוך 4 חלק צפוני	20: 33 10/01/2022	יורם וגשל	26/08/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 3 מתוך 4 חלק מזרחי	20: 34 10/01/2022	יורם וגשל	26/08/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון 4 מתוך 4 חלק צפון מזרחי	20: 34 10/01/2022	יורם וגשל	26/08/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח כבישים גיליון 1 מתוך 5 חלק צפוני-תנוחה	14: 55 30/04/2020	מרים לוטרשטיין	23/04/2020	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח כבישים גיליון 2 מתוך 5 חלק דרומי - תנוחה	13: 31 01/04/2020	מרים לוטרשטיין	30/03/2020	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח כבישים גיליון 3 מתוך 5 חלק מזרחי - תנוחה	13: 31 01/04/2020	מרים לוטרשטיין	30/03/2020	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח כבישים גיליון 5 מתוך 5 חלקים - תנוחה	13: 35 01/04/2020	מרים לוטרשטיין	30/03/2020	1	1: 250	מנחה	תנוחה
לא	נספח כבישים גיליון 4 מתוך 5 חלקים - תנוחה	14: 59 30/04/2020	מרים לוטרשטיין	23/04/2020	1	1: 250	מנחה	תנוחה
לא	סקר היסטורי, חלק 1	19: 54 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	37		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, חלק 2	19: 57 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	16		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר היסטורי, חלק 3	19: 59 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	6		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 1 - מפת בעלויות	20: 01 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 2 - תכנית תשתיות	20: 02 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 3 - סקרים קודמים	20: 03 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	94		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 4 - תכניות היסטוריות	20: 04 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	4		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 5 - בדיקות אטימות	20: 05 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	6		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי, נספח 6 - בניוי	20: 07 10/01/2022	רון לשם	10/01/2022	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	12: 56 25/03/2020	ברני גטניו	22/03/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		10: 55 03/05/2020	שאול רוזנברג	27/04/2020	60		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט שינויים - דרום	17: 09 11/01/2022	דורון צפריר	11/11/2021		1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	תשריט שינויים - מרכז	17: 09 11/01/2022	דורון צפריר	11/11/2021		1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	תשריט שינויים - צפון	17: 09 11/01/2022	דורון צפריר	11/11/2021		1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	מצגת שינויים מוצעים	17: 08 11/01/2022	דורון צפריר	11/01/2022	43		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בעלות מדינה ואחרים			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות פרטית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון צפריר	23546	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa- za.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אסיף ברמן	100436	ברמן ברוט אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן אביגדור	18	072-2411207	03-6204862	asif@asif-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama-p.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222	03-7682223	rina@geokg.com
	גיאולוג	אורי דור		ד"ר אורי דור גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(1)		04-9982205		ory@orydor.com
יועץ משפטי	עו"ד	שרית דנה	13193	זינגר דנה ושות' בע"מ, משרד עו"ד	בני ברק	מצדה	7	02-6220985	02-6220979	Sarir@zinger-law.co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל	חיבת ציון	(2)		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
יועץ חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה(2012)ב ע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amavta@amavta.v.net
מהנדסת כבישים	יועץ	מרים לוטרשטיין	36223	אלתן	רמת גן	הבוניים	2	03-5751755	03-5750127	miriam@eltan-eng.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר - איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	שאול רוזנברג	196		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	r- shamay@ros enberg.co.il
יועץ מים ביוב ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621	04-9580621	meir@rme.co .il

(1) כתובת : 0.

(2) כתובת : מושב חיבת ציון, ד.ג. חפר.

(3) 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
בניה גבוהה / מגדל	מבנה התואם להגדרת "בניין רב קומות" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, החורג נקודתית מגובה המבנים הסמוכים לו.
בניה מרקמית / בנין מרקמי	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, המציבים דופן בנויה ורציפה ככל הניתן לרחובות ולכלל החללים הציבוריים.
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד.
חזית מסחרית	קומת קרקע אשר כוללת שימושים פעילים ומגוונים, לרבות מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור (אלא אם נאמר אחרת בתכנית), בזיקה ישירה לרחוב ובאופן המעודד ומעשיר את הפעילות במרחב הציבורי.
יחידות דיור גדולות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-110 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד.
מתחמי משנה	מקבץ תאי שטח בעלי גבולות משותפים ויוצרים ככל הניתן מרחב התחום במרחב הציבורי, להם תיערך תכנית בינוי ופיתוח על פי הוראות תכנית זו.
תיק תיעוד	מסמך הכולל תיאור התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון ('תיק תיעוד מקדים ותיק תיעוד מלא') מיום 4.3.2008 או כפי שיעודכנו מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת רובע עירוני חדש, אינטנסיבי ומעורב שימושים, מוטה תחבורה ציבורית, הליכה ורכיבה על אופניים, בצפון הרצליה, וכן דיור מוגן בשטחי מזרח כפר שמריהו ממערב לכביש 20. סה"כ בתכנית 10,196 יחידות דיור ו-1,200 יחידות דיור מוגן, שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-436,000 מ"ר ברוטו מעל לקרקע, מסוף אוטובוסים ושטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מערך יעודי הקרקע מקרקע חקלאית ליעודים: מגורים ד', מגורים ב', דיור מיוחד, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ותחבורה, תחנת תדלוק, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, בית קברות, פארק / גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, שבילים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך /אאו טיפול נופי, דרכים מוצעות.
- קביעת הנחיות והוראות לבניית רובע עירוני חדש ממזרח לכביש 20 הכולל 10,196 יח"ד, 600 יחידות דיור מוגן, 374,820 מ"ר לתעסוקה וכ-61,213 מ"ר למסחר.
- קביעת הנחיות ל 600 יחידות דיור מוגן ממערב לכביש 20 בתחום כפר שמריהו.
- קביעת הנחיות והוראות למבנים ולמוסדות ציבור, למרחב הציבורי הפתוח, דרכים, מסוף תחבורה ציבורית, חניון לילה לאוטובוסים, שטחי פארק, פשט הצפה ורצועת נחל.
- קביעת הנחיות והוראות להעתקת מתקן קידוח מים ומתקן שאיבה לביוב.

6. קביעת הנחיות להקמת תחנת משנה (תחמ"ש)

7. קביעת הנחיות והוראות להקמת גשרים מעל דרכים 531 ו-20.

8. קביעת קווי בניין לתאי שטח המיועדים לבניה.

9. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

10. קביעת שטחי הבניה המותרים.

11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

12. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ובניה ירוקה.

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

14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

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

16. קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 27
מגורים ד'	28 - 56
דיור מיוחד	101 - 103
תעסוקה	301 - 305
מתקנים הנדסיים	805
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 422
שטח ציבורי פתוח	703 - 744, 746 - 751
פארק / גן ציבורי	702
ככר עירונית	701
דרך מאושרת	601 - 619, 624, 626, 627
דרך מוצעת	628 - 693
דרך ו/או טיפול נופי	620 - 623, 625, 694 - 696
שביל	752 - 769
תחנת תדלוק	808
בית קברות	804
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	807
מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 211
תעסוקה ותחבורה	501, 502
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	806

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	דיור מיוחד	103
בלוק אתר קידוח	פארק / גן ציבורי	702
בלוק אתר קידוח	שטח ציבורי פתוח	719, 749
בלוק מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	702
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	711, 733, 740, 750
בלוק מסוף מתע"נ	דרך מוצעת	631
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	פארק / גן ציבורי	702
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	103
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	695, 696
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	613
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	637, 640, 686, 689
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	807
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	413, 422
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	702
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	718, 719, 747 - 749
גבול שטח שיפוט	דיור מיוחד	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	דרך ו/או טיפול נופי	625
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	612
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	628, 635 - 638, 640, 649, 651, 652, 657, 660, 662 - 665, 672
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	807
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	403, 413, 414
גבול שטח שיפוט	מגורים ב'	24
גבול שטח שיפוט	מגורים ד'	30, 31, 34, 48
גבול שטח שיפוט	פארק / גן ציבורי	702
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	712, 720, 721, 737, 740, 742, 743
גבול שטח שיפוט	תעסוקה ותחבורה	502
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	807
דרך / מסילה לביטול	דיר מיוחד	103
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	625, 694, 695
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	616
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403, 408, 413, 415, 420, 421
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	3 - 6, 9, 11, 13, 14, 18 - 20
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	28, 39, 48 - 52, 56
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	702
דרך / מסילה לביטול	שביל	769
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	706, 707, 709 - 711, 719, 725, 727
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	734, 736, 741, 743, 750, 751
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	806
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	619, 627
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	649, 651, 652, 672, 686, 691
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	746
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	411, 412
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	29 - 32, 34 - 36, 40, 41, 46, 53
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	411 - 414
חזית מסחרית	מגורים ב'	12, 13
חזית מסחרית	מגורים ד'	28 - 56
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 203, 208 - 211
חזית מסחרית	תעסוקה ותחבורה	501, 502
ציר מערכת הסעת המונים	דרך ו/או טיפול נופי	622
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	631, 635, 649, 668, 669, 680, 681
ציר מערכת הסעת המונים	מבנים ומוסדות ציבור	409, 410, 416
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים ד'	42
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים מסחר ותעסוקה	208
ציר מערכת הסעת המונים	שביל	755
ציר מערכת הסעת המונים	שטח ציבורי פתוח	715, 716
ציר מערכת הסעת המונים	תעסוקה	303
קו בנין מתוכנית קודמת	בית קברות	804

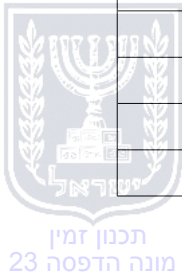
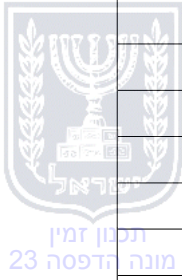
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	דיור מיוחד	103
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	626, 624
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	690, 688, 687
קו בנין מתוכנית קודמת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	807
קו בנין מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור	422
קו בנין מתוכנית קודמת	מתקנים הנדסיים	805
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	749
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	806
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	627, 626, 619
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	691, 686
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	746
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	696, 694
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	807
קו חשמל מתח עליון	פארק / גן ציבורי	702
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	749
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	806

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	3,272	0.15
אזור נופש מטרופוליני	77,484	3.51
בית קברות	18,894	0.86
דרך ו/או טיפול נופי	7,979	0.36
דרך מאושרת	318,070	14.42
מגורים ד'	5,999	0.27
מסילת ברזל מאושרת	93,782	4.25
מפגש דרך מסילה	1,401	0.06
מתקנים הנדסיים	1,753	0.08
נחל/תעלה/מאגר מים	512	0.02
פארק עירוני	537	0.02
קרקע חקלאית	1,655,185	75.04
שטח מיוחד לתחנת שאיבה	2,467	0.11
שטח ציבורי פתוח	12,418	0.56
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,673	0.12
תחנת דלק	2,296	0.10
תחנת שאיבה משנית	985	0.05
סה"כ	2,205,707	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.71	15,590.83	בית קברות
3.85	84,827.82	דיור מיוחד
3.66	80,715.74	דרך ו/או טיפול נופי
1.44	31,861.7	דרך מאושרת
15.36	338,798.68	דרך מוצעת
14.37	316,878.62	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.24	5,326.9	ככר עירונית
10.29	226,878.59	מבנים ומוסדות ציבור
3.83	84,420.67	מגורים ב'
6.33	139,588.46	מגורים ד'
2.48	54,641.84	מגורים מסחר ותעסוקה
0.14	2,990.13	מתקנים הנדסיים
21.33	470,559.99	פארק / גן ציבורי
0.19	4,102.68	שביל
12.43	274,112.1	שטח ציבורי פתוח
0.40	8,907.25	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.10	2,294.59	תחנת תדלוק
1.84	40,602.55	תעסוקה
1.02	22,594.87	תעסוקה ותחבורה
100	2,205,694	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ואינו עולה על 20% משטח הדירה ומהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. חזית מסחרית במקומות המסומנים לכך בתשריט.</p> <p>4. מוסדות לצרכי ציבור למטרות חינוך, תרבות, דת ורווחה (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים, וכיו"ב), בתאי השטח כמפורט בטבלה 5</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי בתאי השטח יכלול שילוב בין בניה מרקמית ובניה גבוהה. גובה המבנים המרבי יהיה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. מיקום הבניינים הגבוהים יהיה כמסומן בנספח הבינוי, ניתן לשנות מיקום מגדל בתא שטח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו על מנת לשפר השפעת הצללות במרחב הציבורי ובחזיתות דרומיות של מבנים סמוכים..</p> <p>3. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים הכלולים בהיתר בניה אחד, תהיינה יחידות דיור קטנות. היקף יחיד גדולות לא יעלה על 50% מסך יחידות הדיור בכל מגרש (כהגדרתן בסעיף 1.9)</p> <p>4. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות.</p> <p>5. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת קומת קרקע בגובה כפול ובה יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שיחשב כתוספת קומה במניין הקומות.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 4.1.1
4.2.2	הוראות
א	כמפורט בסעיף 4.1.2
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. חזית מסחרית כמסומן בתשריט</p> <p>4. משרדים</p> <p>5. אכסון מלונאי</p> <p>6. בתא שטח 203 יותרו שימושים המשרתים את תחנת הרכבת 'רעננה מערב' ואת נוסעי הרכבת, כגון אולם נוסעים, מעברים, מדרגות ומעליות, חללים טכניים וכיו"ב</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
הוראות	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הוראות לבינוי ופיתוח כמפורט בסעיפים 4.1.2 .</p> <p>2. יוגדרו האמצעים לתפקוד משותף ולמניעת מטרדים בין השימושים השונים בתא השטח. בתוך כך יובטחו לשימושי המגורים כניסות, מבואות ומעליות נפרדות, כפי שיפורט בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. תותר המרה של זכויות בניה למלונאות מזכויות לתעסוקה בלבד. מימוש לצרכי מלונאות בתא השטח יהיה בהיקף של לפחות 24 חדרי אכסון מלונאי ולא יעלה על 200 חדרי אכסון מלונאי בתא שטח אחד.</p> <p>4. האכסון המלונאי יהא בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. לא יתאפשר שימוש בחדרי האכסון לצורכי דירות נופש או מגורים.</p> <p>5. בתא שטח 203 הסמוך לתחנת הרכבת 'רעננה מערב' תותר הקמת אולם נוסעים ועמדות כרטוס באופן משולב במבנה. תתאפשר כניסת הולכי רגל אל אולם הנוסעים הן מכיוון הכיכר העירונית ממערב (תא שטח 701) והן מכיוון תחנות האוטובוס ברחוב ירושלים ממזרח (תא שטח 705).</p> <p>יתאפשר חיבור המבנה אל רציפי תחנת הרכבת באמצעות מעבר הולכי רגל בתחום תא שטח 672.</p>	
דיור מיוחד	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012</p> <p>2. מעונות סטודנטים כהגדרת המושג ב"חוק זכויות הסטודנט, תשס"ז 2007" בתאי שטח 101, 102.</p> <p>3. מסחר</p>	
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יחידות הדיור המיוחד והשטחים המשותפים יהיו בבעלות אחודה ותירשם הערת אזהרה על כך בהתאם לסעיף 27 לחוק המקרקעין.</p> <p>2. שטחה של יחידת דיור מוגן לא יעלה על 75 מ"ר, כולל ממ"ד ככל שיותקן בה.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בתא שטח 103 יהיה עריכת סקר איכות אויר בהנחיה ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך, כמפורט בסעיף 6.2.</p>	
תעסוקה	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. משרדים</p> <p>2. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי או רפואי</p> <p>3. מסחר ושירותי הסעדה</p> <p>4. איכסון מלונאי</p> <p>5. מכוני כושר ובריכות שחייה</p> <p>6. אולמות כנסים ושמות, יתאפשרו בתאום עם היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה.</p>	
הוראות	4.5.2

תעסוקה	4.5
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים בתחום תא השטח ומחוץ לו. 2. תותר המרה של זכויות בניה למלונאות מזכויות לתעסוקה בלבד. מימוש לצרכי מלונאות בתא השטח יהיה בהיקף של לפחות 24 חדרי אכסון מלונאי ולא יעלה על 200 חדרי אכסון מלונאי בתא שטח אחד. 3. האכסון המלונאי יהא בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. לא יתאפשר שימוש בחדרי האכסון לצורכי דירות נופש או מגורים. 	



תעסוקה ותחבורה	4.6
-----------------------	------------

שימושים	4.6.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המותרים כמפורט בייעוד תעסוקה. 2. חניה ציבורית 3. בתא שטח 501 יותר בנוסף מסוף אוטובוסים וכל הדרוש להפעלתו. 4. בתא שטח 502 יותר בנוסף חניון לילה לאוטובוסים וכל הדרוש להפעלתו, לרבות תחנת דלק זעירה כהגדרתה בתמ"א 18 לטובת צרכי חניון הלילה בלבד. 	

הוראות	4.6.2
---------------	--------------

בינוי ו/או פיתוח	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות כלליות: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 בכל דפנות תא השטח הפונות למרחב הציבורי תישמר חזית פעילה הכוללת שימושי מסחר, משרדים ומבואות כניסה, ותימנע ככל הניתן הפניית קירות אטומים ו/או מתקנים טכניים. 1.2 שטחים תפעוליים עבור כל השימושים בתא השטח ירוכזו ככל הניתן בתת הקרקע, ולא ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי. 2. הוראות לתא שטח 502: <ol style="list-style-type: none"> 2.1 תא השטח יכלול חניון לילה לאוטובוסים, ככל הניתן בתת הקרקע. 2.2 כלל מקומות החניה יותקנו ככל הניתן בתת הקרקע. ניתן להתקין מקומות חניה במפלס הקרקע או בקומות ובלבד שיהיו מבונים ויובטחו התנאים בסעיף 1. 3. הוראות לתא שטח 501: <ol style="list-style-type: none"> 3.1 תובטח כניסת הולכי רגל ישירות למסוף מכיוון הכיכר העירונית, ובמפלס הרחוב. הכניסה תודגש באמצעים אדריכליים באופן ברור. 3.2 תחנות ורציפי האוטובוסים ימוקמו בתת הקרקע, ויקושרו למבואת הכניסה במפלס הקרקע באמצעות מדרגות ומעליות / דרגנועים. 3.3 ניתן יהיה להקים את המסוף או חלקים ממנו בתחום תאי השטח הציבוריים הצמודים לו בייעוד דרך (תאי שטח 633, 634) וכיכר עירונית (תא שטח 701), כמסומן בנספח הבינוי, כמרתף אחד רציף. 3.4 יובטח מעבר חופשי לכלי רכב פרטיים ותפעוליים בתת הקרקע אל תא שטח 203. השטחים הדרושים למעבר כלי הרכב ירשמו כזיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב לתא שטח 203. 3.5 רציפי האוטובוסים יוכשרו ויותאמו לטובת טעינת אוטובוסים חשמליים. 	



מבנים ומוסדות ציבור	4.7
----------------------------	------------

מבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>שימושים</p> <p>4.7.1</p> <p>1. בכל תאי השטח תותר הקמת מבנים לצרכי חינוך, קהילה, תרבות, ספורט, בריאות, דת, מועדוני ומרכזי יום לקשישים, דיור בהישג יד להשכרה.</p> <p>2. בתא שטח 422, יתאפשרו כל השימושים בעיף 1 לעיל למעט דיור בהישג יד, בתנאי של עריכת סקר איכות אויר בהנחיה ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2</p> <p>3. חזיתות מסחריות כמסומן בתשריט</p> <p>4. חנייה ציבורית בתת הקרקע.</p> <p>5. מסחר כשימוש משני בהיקף שלא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה המותרים במגרש.</p> <p>6. תאי שטח 410-401 ישמשו עבור מוסדות חינוך כשימוש ראשי ויתר השימושים כמפורט לעיל בס"ק 1 כשימוש משני.</p> <p>7. בתאי שטח 414-412, 422 יתאפשרו כל השימושים בס"ק 1 וכן מוסדות ציבור כגון: מבנים למוסדות חירום ושיטור, מוזיאונים ואתרי הנצחה, מחסני עירייה, מוסדות רווחה, משרדי הרשות המקומית.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.7.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לשטחי הבניה למבני ציבור הממומשים בכל שלב באופן שאינו מסכל את מימוש מלוא הזכויות של מבנה הציבור. שטחים לשימושי מסחר ישולבו ככל הניתן כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>3. לא ניתן יהיה לרכז ו/או להעביר שטחים מסחריים מתא שטח ציבורי אחד למשנהו.</p> <p>4. מבני הציבור יוקמו ככל הניתן בדופן תא השטח כלפי רחוב או תא שטח ציבורי פתוח במטרה לקיים בינוי מלווה רחוב. הדופן הבנויה תהיה פעילה ופתוחה לציבור ותשמש כמבואות כניסה לשימושים הציבוריים ו/או לשימושים המסחריים הנלווים. במקרה בו קו הבניין בתא השטח אינו קו בניין אפס, המרווח הקדמי בין גבול תא השטח לחזית המבנה יפותח כחלק רציף של המדרכה / שצי"פ.</p> <p>5. בתאי שטח 411 ו-412 הממוקמים בתחום הפארק העירוני תובטח רציפות הטיילת ההיקפית בתחום תא השטח בזיקת הנאה כמסומן בתשריט.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.8</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.8.1</p> <p>1. פארקים שכונתיים וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. מבנים לרווחת המשתמשים בפארק, כגון: קיוסק, בית קפה, שירותים ציבוריים.</p> <p>3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות ספורט פנאי ונופש, לרבות מצללות.</p> <p>4. מבנים לטובת תחזוקת הפארק, לרבות אחסנת כלים וציוד.</p> <p>5. שטחי גינון ונטיעות אינטנסיביים</p> <p>6. מתקני מיחזור</p> <p>7. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי</p> <p>8. מתקנים המשמשים לניהול מי נגר</p> <p>9. מתקנים הנדסיים</p> <p>10. דרכי גישה לרכב לצורכי תחזוקה וחירום</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.8
<p>11. בתאי שטח 717-719 בלבד : מגרשי חניה ציבוריים עיליים או תת קרקעיים</p> <p>12. בתא שטח 750 : מוקד הנצחה.</p> <p>13. רצועה למעבר קווי חשמל לרבות מתח עליון 161 קילו-וולט.</p> <p>14. קווי חשמל, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ואזורי עבודה להקמת הקווים. אזורי העבודה יגודרו באופן זמני בתיאום עם בעל הקרקע.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.8.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית הפיתוח תראה את הקשרים בין השצ"פים לרבות רציפות תנועה להולכי רגל ואופניים.</p> <p>2. גובה המבנים שאינם לשימור לא יעלה על קומה אחת, ושטח כל מבנה לא יעלה על 70 מ"ר שטחי בניה כוללים.</p> <p>3. מבנים לשימור כמסומן בתשריט ובהתאם להנחיות סעיף 6.14.</p> <p>4. בתחום השצ"פ הסמוך לשימוש מסחרי תותר הצבת כסאות ושולחנות ניידים בלבד. תחום השימוש בשצ"פ לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית המבנה למסחר</p> <p>5. מתקנים הנדסיים יוקמו בתת הקרקע בלבד למעט תחנות השנאה. תחנות השנאה וכן מתקני תשתית ומערכות נלוות כגון מדרגות גישה, פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינון ונטיעות.</p> <p>6. לא יותרו מתקנים המאפשרים שהיה ממושכת בשצ"פ במרחק של עד 10 מטרים מתחנת השנאה.</p> <p>7. ככל שקיימות שדרות ברושים בתאי השטח 710-705, 719-717 תיושם שתילה משלימה של ברושים להשלמת השדרות.</p> <p>8. שטח החניה העילית בתאי שטח 717-719 לא יעלה על 10% משטח השצ"פ או 2 דונם, הקטן מבניהם.</p> <p>9. מגרשי חניה עיליים בתחומי השצ"פ, ככל שיידרשו, יוקמו על פי הוראות סעיף "חניה" בפרק 6.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">פארק / גן ציבורי</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.9.1</p>
<p>1. מתקנים המשמשים לניהול מי נגר</p> <p>2. מתקנים הנדסיים לרבות אתר קידוח מי תהום ותחנת שאיבה לביוב.</p> <p>3. מעברים לרכבי תפעול לצורכי תחזוקה וחירום, ומעברים לכלים חקלאיים.</p> <p>4. שטחי גינון ונטיעות אינטנסיביים ואקסטנסיביים</p> <p>5. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים</p> <p>6. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות ספורט פנאי ונופש, לרבות מצללות</p> <p>7. עיבוד חקלאי וחקלאות קהילתית</p> <p>8. פינות חי</p> <p>9. מבנים לרווחת המשתמשים בפארק, מודיעין והסברה, שירותים ציבוריים וכו"ב.</p> <p>10. מבנים לשימור כמסומן בתשריט ובהתאם להנחיות סעיף 6.14 להלן.</p> <p>11. מבנים לטובת הנהלת ותחזוקת הפארק, לרבות משרדי הנהלה, אחסנת כלים וציוד וכו"ב</p> <p>12. מתקן לאחזקה וטיפול בבעלי חיים</p> <p>13. רצועה למעבר קווי חשמל לרבות מתח עליון 161 קילו-וולט</p> <p>14. קווים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.9.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.9	פארק / גן ציבורי
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפארק יפותח באופן שיממש את מטרתו העיקרית לוויסות נגר עילי מתחום התכנית וסביבתה. הפיתוח של הפארק יעשה באופן שאינו סותר מטרה זו וכמפורט בסעיף 4.9.1 סעיפים קטנים 1,2.</p> <p>2. בפיתוח הפארק ייקבעו שבילי הליכה ורכיבה על אופניים לשימושים הסמוכים, כמסומן בנספח הנופי:</p> <p>2.1. בדופן הדרומית של הפארק יותקן מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לרחוב מנחם בגין, לטובת קישור לפארק הרצליה מדרום.</p> <p>2.2. בדופן המערבית של הפארק ייקבעו שני חיבורים להולכי רגל ורוכבי אופניים אל מתחם כפר שמריהו מזרח כמסומן בתשריט.</p> <p>2.3. בדופן המזרחית של הפארק ייקבעו קישורים רבים ככל הניתן אל רצועת הפיתוח האינטנסיבית ביעוד שטח ציבורי פתוח</p> <p>3. מיקום הסופי של תחנת השאיבה לביוב (מתקן הנדסי מס' 1) וקידוח מי השתיה כמסומן בתשריט ייקבע בעת עריכת תכנית הבינוי והפיתוח של הפארק בקני"מ 1:500.</p> <p>4. תותר התקנת מבנים בפארק לטובת השימושים המותרים ביעוד זה. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת, ושטח כל מבנה לא יעלה על 180 מ"ר. מגבלה זו לא תחול על המבנה הקיים של סככות המטוסים המוגדר כמבנה לשימור.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ומערכות נלוות כגון גדרות ומעקות, מדרגות גישה, פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינות ונטיעות.</p> <p>6. הוראות לקו מתח עליון בהתאם לאמור בסעיף 6.17.</p>
4.10	ככר עירונית
4.10.1	שימושים
	<p>בתא שטח 701 יותרו השימושים:</p> <p>1. רחבה ציבורית</p> <p>2. אזורי ישיבה לבתי קפה ומסעדות בדפנות הכיכר</p> <p>3. שטחים מגוננים ונטיעות</p> <p>4. מתקנים לשהייה ולפעילות הולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות מצללות, ריהוט רחוב וכיו"ב</p> <p>5. שווקים זמניים בדוכנים ניידים</p> <p>6. בתת הקרקע יותרו שימושים תחבורתיים לרבות מסוף תחבורה לאוטובוסים, חניון ציבורי, חניון אופניים, חניון לרכב דו גלגלי, מפרצי הורד וסע / קח וסע וכיו"ב כהמשך רציף למרתף בתאי השטח 501, 633 ו-634. שטחי הבניה לשימושים אלו יחושבו מתוך שטחי הבניה בתא שטח 501 כמפורט בטבלה 5.</p> <p>7. כניסות / יציאות מתחנות המטרו</p> <p>8. כל האמצעים הנדרשים לצורך הקמתו של הגשר בתא שטח 672, לרבות עמודים, כלונסאות וכיו"ב</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תא השטח יפותח ככיכר עירונית פעילה שתבטיח:</p> <p>1.1. קישוריות מיטבית להולכי רגל ולרוכבי אופניים למרחב הציבורי סביב הכיכר: השדרה העירונית לכיוון מערב, הגן הציבורי מדרום, שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים לכיוון רחוב ירושלים</p>



4.10	ככר עירונית
	<p>במזרח, וכן אפשרות ממשק לתחום קירווי וגישור מעל כביש 531 בצפון.</p> <p>1.2. קישוריות מיטבית להולכי רגל בין מוקדי המסחר והתחבורה בדפנות הכיכר.</p> <p>1.3. אפשרות לקיום פעילות עירונית תרבותית / מסחרית בתחום הכיכר, כגון שווקים, אירועי תרבות ופנאי וכיו"ב</p> <p>2. תחום הכיכר יתוכנן יחד עם תחום הקירווי (גשר) מעל כביש מס' 531 באופן המבטיח מרחב ציבורי רציף, נגיש ומזמין הקושר בין הכיכר לבין רעננה מצפון במצב הסופי.</p> <p>3. בתחום הכיכר, בתת הקרקע, ניתן יהיה להקים מרתפים לשימושים תחבורתיים כאמור בסעיף "שימושים", כהמשך רציף של המרתף בתאי שטח 501, 633 ו-634.</p> <p>4. בתחום הכיכר, בתת הקרקע, יובטח מעבר חופשי של כלי רכב אל מרתף החניה במגרש 203. בתחום מעבר זה תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p> <p>5. מרחב הכיכר יתוכנן כך שתתפאשר נטיעת עצים אשר יטילו צל על לפחות 40% משטחה בתוך 5-7 שנים.</p> <p>6. ישמר בית גידול נאות לעצים בוגרים כאמור בסעיף "הוראות פיתוח" בפרק 6.</p>

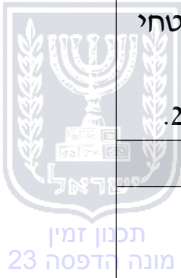


4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. טיפול נופי</p> <p>3. בתחום תאי שטח מס' 649, 651, 652, 672 המסומנים בתשריט תחת "הנחיות מיוחדות" יותר גישור מעל כביש מס' 531 למעבר רכב, תחבורה ציבורית, רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>4. במגרשים 633 ו-634, בתת הקרקע יותרו שימושים תחבורתיים לרבות מסוף תחבורה לאוטובוסים, חניון ציבורי, חניון אופניים, חניון לרכב דו גלגלי, מפרצי הורד וסע / קח וסע וכיו"ב כהמשך רציף למרתף בתאי השטח 501 ו-701. שטחי הבניה לשימושים אלו יחושבו מתוך שטחי הבניה בתא שטח 501 כמפורט בטבלה 5.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הנחיות בינוי ופיתוח לכלל הרחובות בתחום התכנית יהיו כמפורט בסעיף 6.5</p> <p>2. הנחיות לתא שטח 672:</p> <p>2.1. בתחום תא השטח יותקן גשר רחב הקושר את הרובע אל תחנת הרכבת 'רעננה מערב' הקיימת ואל רעננה. המיקום הסופי של הגשר ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח באופן שייצור קישוריות מיטבית בין כל אמצעי התחבורה הציבורית ובינם ולבין השכונה.</p> <p>2.2. רוחב הגשר לא יפחת מ-45 מ' והוא יהווה המשך רציף לכיכר העירונית בתא שטח 701.</p> <p>2.3. הגשר יבטיח מעבר נוח להולכי רגל ורוכבי אופניים מהרובע אל תחנת הרכבת. לטובת כך, ניתן יהיה להקים בתא השטח אולם נוסעים המאפשר כניסה אל התחנה מתחום הגשר וירידה אל הרציפים הקיימים.</p>



4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	תא שטח 807:

<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.12</p>
<p>1. כל השימושים המותרים על פי תת"ל 15. 2. גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד כמסומן בתשריט. 3. קווים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. 4. עד לפיתוח הסופי של הפארק תותר תנועת כלי רכב חקלאיים על הגשר הקיים מעל כביש 20.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הגשרים יבטיחו תנועה נוחה ובטוחה של הולכי רגל תוך הפרדה מתנועת רוכבי האופניים. 2. ככל הניתן ישולבו בגשרים אמצעי הצללה.</p>	<p>א</p>
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. פיתוח נופי ללא בינוי לרבות אמצעי הצללה ומתקנים לשהייה ופעילות פנאי ונופש. 3. הוראות סעיף 7.6 לתת"ל 15 ימשיכו לחול בתחום "מגבלות הבניה" בתת"ל ככל ואינם מהווים סתירה להוראות אלו. 4. סוללות ו/או מתרסים אקוסטיים 5. כל האמצעים הנדרשים לצורך הקמתם של הגשרים בתאי שטח 649, 651-652, לרבות עמודים, כלונסאות וכיו"ב 6. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתרסים אקוסטיים יתוכננו בהתאם לממצאי סקר אקוסטי מפורט ויכללו סוללות עפר ו/או קירות אקוסטיים מלאכותיים בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. המיקום הסופי וכן תכנון ועיצוב הסוללות והמתרסים יעשה בתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1. 2. בתאי השטח הגובלים בכביש מס' 531 תפותח טיילת היקפית כהמשך רציף לטיילת בדופן הפארק העירוני.</p>	<p>א</p>
<p>שביל</p>	<p>4.14</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>1. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים 2. גינון ונטיעות 3. אמצעי הצללה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השבילים יפותחו כהמשך רציף של המרחב הציבורי סביבם. 2. השבילים יבטיחו מעבר נגיש, רציף ונוח בין הרחובות לבין תאי השטח הציבוריים הפתוחים והבנויים, מתוך מטרה לאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל דרך המבננים בתחום התכנית.</p>	<p>א</p>





4.15	מתקנים הנדסיים
4.15.1	שימושים
	תא שטח 805 1. תחנת שאיבה לביוב וכל הדרוש להפעלתה 2. מתקנים הנדסיים אחרים 3. מחסנים לשימוש הרשות המקומית
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תחנת שאיבה תוקם על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה 2. תחנת השאיבה ומתקני העזר יחוייבו בהתקנת מערכת ניטרול ריחות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור משרד הבריאות.
4.16	בית קברות
4.16.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכניות הר/410/א, הר/2157
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם להוראות תכניות הר/410/א ו-הר/2157.
4.17	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.17.1	שימושים
	תא שטח 806: 1. כל השימושים המותרים על פי תכנית זו בייעודי שטח ציבורי פתוח, וכן שימושי ציבור לא רגישים כגון מחסני הרשות, מוסדות חירום. שימושים רגישים יתאפשרו בתנאי של עריכת סקר איכות אויר בהנחיה ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. כל ההוראות לבינוי ופיתוח על פי תכנית זו בייעודי שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.
4.18	דרך מאושרת
4.18.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. טיפול נופי
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות בינוי ופיתוח לכלל הרחובות בתחום התכנית יהיו כמפורט בסעיף 6.5.
4.19	תחנת תדלוק
4.19.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים בייעוד "תחנת דלק" לפי תכנית מפורטת הר/1951
4.19.2	הוראות

תחנת תדלוק	4.19
הוראות בינוי על תא השטח יחולו הוראות תכנית מאושרת מס' הר/1951	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
1272	4	17	106	9680		4770	9010	2847.2		1	מגורים	מגורים ב'
1272	4	17	106	9635		4770	9010	2833.9		2	מגורים	מגורים ב'
						90	360			2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
1224	4	17	102	10392		4590	8670	3056.44		3	מגורים	מגורים ב'
1272	4	17	106	13135		4770	9010	3863.22		4	מגורים	מגורים ב'
						90	360			4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
1224	4	17	102	12091		4590	8670	3556.19		5	מגורים	מגורים ב'
1224	4	17	102	10177		4590	8670	2993.2		6	מגורים	מגורים ב'
1272	4	17	106	10422		4770	9010	3065.38		7	מגורים	מגורים ב'
						90	360			7	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
828	4	17	69	6420		3105	5865	1888.31		8	מגורים	מגורים ב'
1092	4	17	91	8365		4095	7735	2460.18		9	מגורים	מגורים ב'
876	4	17	73	6871		3285	6205	2020.95		10	מגורים	מגורים ב'
696	4	17	58	5946		2610	4930	1748.93		11	מגורים	מגורים ב'
1632	4	17	136	15248		5450	11560	4484.67		12	מגורים	מגורים ב'
						225	675			12	מסחר	מגורים ב'
2292	4	17	191	18816		8595	16235	5534		13	מגורים	מגורים ב'
						278	833			13	מסחר	מגורים ב'
1404	4	17	117	11916		5265	9945	3504.6		14	מגורים	מגורים ב'
						90	360			14	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
1836	4	17	153	13957		6885	13005	4105.1		15	מגורים	מגורים ב'
						90	360			15	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
1368	4	17	114	10155		5130	9690	2986.67		16	מגורים	מגורים ב'
						90	360			16	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
876	4	17	73	6498		3285	6205	1911.15		17	מגורים	מגורים ב'
1140	4	17	95	9370		4275	8075	2755.85		18	מגורים	מגורים ב'
1140	4	17	95	8834		4275	8075	2598.23		19	מגורים	מגורים ב'
1140	4	17	95	8715		4275	8075	2563.17		20	מגורים	מגורים ב'
1140	4	17	95	9130		4275	8075	2685.38		21	מגורים	מגורים ב'

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

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1140	4	17	95	9011	4275	8075	2650.36		22	מגורים	ב'
1320	4	17	110	11602	4950	9350	3412.48		23	מגורים	ב'
					90	360			23	מבנים ומוסדות	ב'
1452	4	17	121	11589	5445	10285	3408.5		24	מגורים	ב'
					90	360			24	מבנים ומוסדות	ב'
1272	4	17	106	10948	4770	9010	3220		25	מגורים	ב'
1404	4	17	117	11639	5265	9945	3423.31		26	מגורים	ב'
					90	360			26	מבנים ומוסדות	ב'
1920	4	17	160	16468	7200	13600	4843.61		27	מגורים	ב'
1848	4	27	154	14386	6300	13090	4231.13		28	מגורים	ד'
					213	638			28	מסחר	ד'
3924	4	27	327	26514	13545	27795	7798.24		29	מגורים	ד'
					390	1170			29	מסחר	ד'
2724	4	27	227	18758	9385	19295	5517.14		30	מגורים	ד'
					275	825			30	מסחר	ד'
5052	4	27	421	35154	17395	35785	10339.39		31	מגורים	ד'
					518	1553			31	מסחר	ד'
3084	4	27	257	22619	10565	21845	6652.57		32	מגורים	ד'
					333	998			32	מסחר	ד'
1716	4	27	143	11881	5915	12155	3494.3		33	מגורים	ד'
					175	525			33	מסחר	ד'
3228	4	27	269	22270	11125	22865	6549.93		34	מגורים	ד'
					328	983			34	מסחר	ד'
3000	4	27	250	24449	10170	21250	7190.87		35	מגורים	ד'
					360	1080			35	מסחר	ד'
2940	4	27	245	23172	10005	20825	6815.37		36	מגורים	ד'
					340	1020			36	מסחר	ד'
804	4	27	67	7941	2665	5695	2335.55		37	מגורים	ד'
					118	353			37	מסחר	ד'
600	4	27	50	6364	1970	4250	1871.71		38	מגורים	ד'
					93	278			38	מסחר	ד'
936	4	27	78	7222	3190	6630	2124.12		39	מגורים	ד'
					105	315			39	מסחר	ד'
1800	4	27	150	17004	6000	12750	5001.05		40	מגורים	ד'
					250	750			40	מסחר	ד'
2736	4	27	228	21953	9290	19380	6456.72		41	מגורים	ד'

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

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
804	4	27	67	7941	323	968	2335.55	41	מסחר	מגורים ד'	
					2665	5695		42	מגורים	מגורים ד'	
1368	4	27	114	11894	118	353	3498.15	42	מסחר	מגורים ד'	
					4610	9690		43	מגורים	מגורים ד'	
1668	4	27	139	14134	175	525	4157.08	43	מסחר	מגורים ד'	
					5635	11815		44	מגורים	מגורים ד'	
					208	623		44	מסחר	מגורים ד'	
2532	4	27	211	14134	8875	17935	4157.08	45	מגורים	מגורים ד'	
					208	623		45	מסחר	מגורים ד'	
4872	4	27	406	25152	17160	34510	7397.55	46	מגורים	מגורים ד'	
					370	1110		46	מסחר	מגורים ד'	
1920	4	27	160	16018	6490	13600	4711.2	47	מגורים	מגורים ד'	
					235	705		47	מסחר	מגורים ד'	
2928	4	27	244	19512	10120	20740	5738.74	48	מגורים	מגורים ד'	
					288	863		48	מסחר	מגורים ד'	
1920	4	27	160	15216	6530	13600	4475.18	49	מגורים	מגורים ד'	
					225	675		49	מסחר	מגורים ד'	
1644	4	27	137	12861	5595	11645	3782.77	50	מגורים	מגורים ד'	
					190	570		50	מסחר	מגורים ד'	
600	4	27	50	6528	1960	4250	1920	51	מגורים	מגורים ד'	
					95	285		51	מסחר	מגורים ד'	
804	4	27	67	7655	2675	5695	2251.36	52	מגורים	מגורים ד'	
					113	338		52	מסחר	מגורים ד'	
3144	4	27	262	25745	10650	22270	7571.94	53	מגורים	מגורים ד'	
					378	1133		53	מסחר	מגורים ד'	
804	4	27	67	8054	2655	5695	2368.94	54	מגורים	מגורים ד'	
					118	353		54	מסחר	מגורים ד'	
804	4	27	67	9084	2615	5695	2671.72	55	מגורים	מגורים ד'	
					133	398		55	מסחר	מגורים ד'	
3252	4	27	271	20990	11265	23035	6173.56	56	מגורים	מגורים ד'	
					308	923		56	מסחר	מגורים ד'	
3600	4	27	300	23708	10500	22800	6973.02	101	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
					348	1043		101	מסחר	דיוור מיוחד	
3600	4	27	300	25517	10500	22800	7505.11	102	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
					375	1125		102	מסחר	דיוור מיוחד	
7200	2	3	600	119595	21000	45600	70349.95	103	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
					750	2250		103	מסחר	דיוור מיוחד	
2208	5	37	184	18228	7640	15640	4288.85	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	

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

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
						215	645			201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						5760	13440			201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2208	5	37	184	17850		7650	15640	4200.1		202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						210	630			202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						5760	13440			202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3600	5	37	300	25733		12000	24000	6054.78		203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						750	2250			203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						9900	23100			203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1704	5	37	142	7650		6120	12070	1800		204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						90	270			204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3816	5	37	318	26834		13360	27030	6313.92		205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						315	945			205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						3960	9240			205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1704	5	27	142	26834		5440	12070	6313.92		206	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						315	945			206	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						3960	9240			206	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2208	5	27	184	40283		6860	15640	9478.25		207	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						475	1425			207	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						3960	9240			207	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
960	5	27	80	19556		2910	6800	4601.46		208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
						230	690			208	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						2484	5796			208	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1920	5	27	160	16284		6630	13600	3831.55		209	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						193	578			209	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						2067	4823			209	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1920	5	27	160	16487		6620	13600	3879.28		210	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						195	585			210	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						2094	4886			210	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1920	5	27	160	16489		6620	13600	3879.83		211	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						195	585			211	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						2094	4886			211	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	12		40670		7869	18361	9569.4		301	תעסוקה	תעסוקה
						478	1433			301	מסחר	תעסוקה
	5	11		44955		8052	18788	10577.74		302	תעסוקה	תעסוקה
						530	1590			302	מסחר	תעסוקה
	5	20		35966		10152	23688	8462.65		303	תעסוקה	תעסוקה
						423	1268			303	מסחר	תעסוקה
	5	20		24016		8631	20139	5650.85		304	תעסוקה	תעסוקה
						283	848			304	מסחר	תעסוקה
	5	20		27683		9099	21231	6513.54		305	תעסוקה	תעסוקה
						325	975			305	מסחר	תעסוקה
	4	7		75614		13344	53376	22239.31		401		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		73943		13048	52192	21747.85		402		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		71532		12624	50496	21038.86		403		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		24542		4332	17328	7218.37		404		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
	4	7		28062		4952	19808	8253.65		405		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		23856		4210	16840	7016.59		406		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		27042		4772	19088	7953.62		407		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		26187		4622	18488	7702.16		408		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		26105		4606	18424	7677.85		409		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		24909		4396	17584	7326.12		410		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		22992		4058	16232	6762.48		411		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		23760		4192	16768	6988.2		412		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		47662		8410	33640	14018.28		413		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		99166		17500	70000	29166.35		414		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		18835		3324	13296	5539.75		415		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		9934		1752	7008	2921.64		416		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		10470		1848	7392	3079.29		417		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		13243		2336	9344	3894.87		418		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		13243		2336	9344	3894.87		419		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		14435		2548	10192	4245.56		420		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		11680		2062	8248	3435.42		421		מבנים ומוסדות ציבור
	4	7		84176		14854	59416	24757.68		422		מבנים ומוסדות ציבור
	5	34		9311		13710	31990	5720.22		501	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה
						285	855			501	מסחר	תעסוקה ותחבורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
					15000 (1)		800			501	מרכז תחבורה	תעסוקה ותחבורה
	5	15		41718		12894	30086	16874.81		502	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה
						843	2528			502	מסחר	תעסוקה ותחבורה
					30000 (2)					502	תחבורה	תעסוקה ותחבורה
	2	2				1425	4275	22636.67	תחנת רכבת	672	תחנת תחבורה ציבורית	דרך מוצעת
		1					4710			702	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
							1500 (3)			702	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי
		1					70			710 - 705		שטח ציבורי פתוח
		1					1320			711		שטח ציבורי פתוח
		1					70			716 - 712		שטח ציבורי פתוח
	2	1					750			717		שטח ציבורי פתוח
	2	1					930			718		שטח ציבורי פתוח
	2	1			12000 (4)		3270			719		שטח ציבורי פתוח
		1					190			720		שטח ציבורי פתוח
		1					180			729		שטח ציבורי פתוח
		1					170			732		שטח ציבורי פתוח
		1					210			733		שטח ציבורי פתוח
		1					170			734		שטח ציבורי פתוח
		1					390			736		שטח ציבורי פתוח
		1					200			738		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
		1					310			740		שטח ציבורי פתוח
		1					150			741		שטח ציבורי פתוח
		1					160			742		שטח ציבורי פתוח
		1					70			750		שטח ציבורי פתוח
	5	1		500			1795	2990.13		805		מתקנים הנדסיים
	2	7		15142		2672	10688	8907.26		806	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		2				80	120	2294.59		808	מסחר ומתקנים הנדסיים	תחנת תדלוק
							400			808	קרוי משאבות	תחנת תדלוק

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. ניתן להוסיף קומות מרתף ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ככל שידרש לצורך תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי הוראות התכנית בסעיף 6.11. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת, למעט לשימוש מגורים.
- ד. הערות לנושא בניה בייעודי שצ"פ ופארק / גן ציבורי:
 - מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
 - תותר התקנת מתקנים לטובת שימושי חקלאות קהילתית כגון חממות, סככות, פינות חי וכו' עד 3,000 מ"ר מעבר לשטחי הבניה המפורטים לעיל.
 - במגרשים ששטחם מעל 4 דונם תותר הקמת מתקנים זמניים לטיפול במי תיהום במידה ויידרש, בהיקף של עד 300 מ"ר, מעבר שטחי הבניה האמורות לעיל.
 - תותר התקנת קומות מתחת למפלס הקרקע לטובת מתקנים הנדסיים, תשתיות וחניונים תת קרקעיים על פי הוראות תכנית זו ככל שידרש.
- ה. בייעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכו'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
 - ו. בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ובייעוד תעסוקה: תותר המרת שטחי בניה משימוש תעסוקה לשימוש איכסון מלונאי בהיקף שלא יעלה על 200 יחידות איכסון מלונאי בכל תא שטח.
 - ז. בייעודים שניתן להקים בהם תחנות השנאה ע"פ סעיף 6.17 (חשמל) תתאפשר תוספת שטחי בניה בהיקף של עד 50 מ"ר לכל תחנה.
 - ח. הערה כללית לנושא מניין הקומות במגרשי המגורים / דיור מיוחד:

- הבינוי בתכנית מורכב ממגדלים ובינוי מרקמי בכל מגרש כמתואר בהוראות תכנית זו.
- מספר הקומות המרבי המפורט בטבלה הנו עבור המגדלים בלבד, וכולל את קומת הקרקע וקומת הגג.
- ביעוד מגורים ב': מספר הקומות במבנים המרקמיים לא יעלה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- ביעוד מגורים ד': מספר הקומות במבנים המרקמיים לא יעלה על 10 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- גובה הבניה כמתואר לעיל מותנה בהסרת המגבלה התעופתית. ככל שלא תוסר - מספר הקומות במגדלים יותאם לגובה המרבי כמפורט בפרק 6.
- ט. בכל שטח התכנית תתאפשר תוספת שטחי בניה עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של יעלה על 5 מ"ר במגרש בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.19 תשתיות.
- י. תותר הקמת מתקנים זמניים לטיהור מי תהום בכל שטח התכנית בהיקף כולל של עד 1,000 מ"ר.
- יא. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.
- יב. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', יוגבל בהתאם להוראות סעיף 6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה.
- יג. בתאי שטח בהם מוצעת חזית מסחרית תותר בניית קולונדה לשטח השירות המותר יתווספו זכויות הבניה באורך חזית המבנה ובעומק של עד 4 מ'.
- יד. עבור כיתת גן במגרש ביעוד מגורים תוצמד חצר או מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ-150 מ"ר לכיתת גן. עבור כיתת מעון יום תוצמד חצר או מרפסת בשטח שלא יפחת מ-60 מ"ר לכיתת מעון.
- טו. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר עבור ממ"ק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי בניה לטובת הקמת מסוף אוטובוסים בתת הקרקע. ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לטובת הקמת המסוף בתת הקרקע בתאי שטח 633 ו-634 (דרך מוצעת) ומגרש 701 (כיכר עירונית) במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- (2) שטחים אלו ישמשו להקמת חניון לילה לאוטובוסים.
- (3) ניתן יהיה לנייד שטחים אלו אל מתחת לקרקע.
- (4) ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה בתת הקרקע בין במגרשים 717-719 לטובת הקמת חניונים תת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

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





תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>מסמך פיתוח לשטח המיועד ליעוד זה במלואו, אשר יציג את ההשתלבות הנופית והסביבתית של המתקן בשטח הפתוח, לרבות אמצעים להרחקת פעילות ושהיית אנשים מתחנות השנאה.</p> <p>3.2.4. בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.</p> <p>3.3. במגרשים בהם נדרש רישום זיקת הנאה על פי סעיף זיקת הנאה בהוראות תכנית זו:</p> <p>התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין.</p> <p>3.4. בתאי שטח 702, 711, 740, 750 ו-733 הכוללים מבנה לשימור כמסומן בתשריט: עריכת תיק תיעוד מלא באישור מהנדס העיר, והצגת פתרון שילוב המבנה בפיתוח בהתאם למסקנות תיק התיעוד.</p> <p>3.5. במגרשים מעורבי שימושים והכוללים חזיתות מסחריות:</p> <p>3.5.1. כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.</p> <p>3.5.2. הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית</p> <p>3.5.3. אישור היחידה הסביבתית לפתרונות למניעת מטרדים ומפגעים בין השימושים כמפורט בסעיף 6.2. "בינוי ו/או פיתוח".</p> <p>3.6. במגרשי מגורים הכוללים הפרשות מבונות לצורכי ציבור - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית (לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין [ניהול ורישום] תשע"ב) בדבר שימוש בתחום המבנה לצרכי ציבור.</p> <p>3.7. במגרשים ביעוד דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור מערבית לכביש 20:</p> <p>3.7.1. עריכת דו"ח אקוסטי ביחס למטרדי רעש מכביש מס' 20.</p> <p>3.7.2. הקמת סוללה / קיר אקוסטי ככל שידרשו ובהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. הקיר האקוסטי הקיים, ככל שלא ישולב בתכנון הנופי, יהרס.</p> <p>3.7.3. בתא שטח 103 (דיור מיוחד), יהיה הצבת תחנת ניטור איכות אויר למשך 6 חודשים רצופים בין החודשים ספטמבר-אפריל כאשר התנאים להצבה, פרמטרים למדידה ואישור הממצאים יהיו בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>3.7.4. בתאי שטח 806 ו 422 (מבנים ומוסדות ציבור), תנאי להיתר בניה הכולל שימושים רגישים, יהיה הצבת תחנת ניטור איכות אויר למשך 6 חודשים רצופים בין החודשים ספטמבר-אפריל כאשר התנאים להצבה, פרמטרים למדידה ואישור הממצאים יהיו בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>3.8. בתאי שטח 1, 3, 28, 29, 30, 53, 202, 203 תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 00 ותנועה עדכניים. יש להבטיח כי יתוכנן מיגון דירתי כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי מגורים יתאמו לערכי הסף כפי שקבע המשרד להג"ס.</p> <p>3.9. בתאי שטח 203, 28, 29, 30, 31 הנמצאים בסמיכות למסילת הרכבת - פירוט המיגונים הנדרשים עבור מטרדי רעש ורעידות ואישורם על ידי היחידה הסביבתית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>3.10. בתאי שטח: 649, 651, 652, 807: תנאי להקמת גשרים מעל רצועות הכבישים 531 ו-20 והמסילות:</p> <p>3.10.1. תיאום עם רכבת ישראל וקבלת "רישיון חציה".</p> <p>3.10.2. תיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>3.11. בתא שטח 672: תנאי להקמת גשר מעל רצועת כביש 531 והמסילה</p> <p>3.11.1. התנאים האמורים בסעיף 3.10 לעיל ובנוסף:</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>3.11.2. הכנת חוות דעת סביבתית לנושא זיהום אויר ונחיצות הקמת המתקנים הנדרשים למניעת זיהום אויר בתחנת הרכבת. חוות הדעת תוכן בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך וממצאיה יאושרו על ידו.</p> <p>3.12. תנאי להיתר בנייה למסופי אוטובוסים בתאי שטח 501 ו-502 יהיה הגשת חו"ד בנושא איכות אוויר. בחו"ד זו יוצגו הפתרונות והאמצעים, ככל הנדרש, לצמצום החשיפה של המשתמשים במסוף לזיהום אוויר. חוות הדעת תעריך את ריכוזי זיהום האוויר בשימושים רגישים בסביבת המסוף בהתאם לנתוני בינוי, תנועה, צי האוטובוסים ואורור עדכניים, במידת הצורך, יוגבל היקף השימוש לרכבים מונעי דלקים לטובת רכבים חשמליים.</p> <p>3.13. בקשות להיתרי בניה במגרשים 502 ו-414 הפונים לדרך מנחם בגין יכללו דו"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תכנון מעודכנים וקביעת המיגונים הנדרשים.</p> <p>3.14. בכל בקשה להיתר עבור מבנה / מבנים מעל 20 קומות הסמוכים לבניה נמוכה: הרצת מודל חיזוי שדה זרימת רוח ואישור ממצאיו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. ככל שממצאי המודל יראו צורך, יוקמו אמצעים למיתון רוח בתיאום עם אדריכל נוף.</p> <p>3.15. בתאי שטח: מס' 54-52, 42, 211-208, 416, 409, 410, 303, 649 תיאום עם נת"ע.</p> <p>3.16. בתא שטח 103 בתחום רדיוסי המגן של אתר קידוח (באר) 3 כמסומן בתשריט: אישור רשות המים ומשרד הבריאות לביטול הבאר או העתקתו.</p> <p>3.17. בתאי שטח: 749, 803: הגשת מסמך המפרט את השיקום הפיסי והאקולוגי של בריכת החורף לשביעות רצון היחידה הסביבתית של הרשות המקומית, והאמצעים להבטחת המשך הזנתה בנגר ושמירה על נגר נקי בזמן הבניה.</p> <p>3.18. בתא שטח 805 (תחנת שאיבה לביוב): תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנה על הסביבה.</p> <p>3.19. בתא שטח 806: תיאום עם רשות הניקוז.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.4
<p>1. מאפייני הבינוי - כללי</p> <p>1.1. הבינוי לאורך חזיתות המגרש לכיוון הרחובות ההיקפיים ומגרשים ציבוריים פתוחים יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול בניה משולבת בבניה גבוהה.</p> <p>1.2. גובה המבנים המרקמיים לא יעלה על האמור בהערות לטבלה 5. ניתן יהיה להקים מספר מבנים מרקמיים במגרש.</p> <p>1.3. במגרשים בהם מותרת הקמת מבנים מעל 15 קומות, כמתואר בטבלה 5: מספר המגדלים ומיקומם במגרש יהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>2. קווי בניין ומרווחים</p> <p>2.1. חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין הקדמיים כלפי הרחובות לאורך 60% מאורך החזית לפחות במגרשי המגורים ללא חזית מסחרית, 80% במגרשים הכוללים חזית מסחרית, ו-50% במגרשים למבני ציבור הגדולים מ-6 ד'. הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס העיר.</p> <p>2.2. ניתן להצמיד את כל המבנים במגרש בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה למרחב הציבורי. במידה והבינוי במגרש יכלול מבנים נפרדים, המרווח ביניהם לא יקטן מ-8.0 מ'.</p> <p>4. קומת הגג</p> <p>4.1. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג.</p> <p>4.2. תכסית הבניה בקומת הגג לא תעלה על 70% מתכסית הקומה שמתחתיה.</p> <p>4.3. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית כלפי הרחובות ההיקפיים. אין חובת נסיגה מקווי חזית צידיים ואחוריים.</p>	



6.4	בינוי ו/או פיתוח
	<p>4.4. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה</p> <p>4.5. בכל הייעודים, במבנים בהם שטח הגג עולה על 70 מ"ר: כל שטחי הגגות שאינם משמשים כמרפסות גג לשימוש הדיירים / המשתמשים במבנה יתוכננו כך שניתן יהיה לפתחם כגגות ירוקים או כמשטחים לניצול אנרגיית השמש (תאים פוטו-וולטאיים או חימום מים). השטח המקורה על ידי התאים הפוטו-וולטאיים לא יחשב במניין השטחים.</p> <p>5. מרפסות: תותר הבלטות מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד ל-2 מ' בכל המגרשים. במגרשים שבהם מוצמדת חזית הבניין לגבול המגרש כלפי שטח ציבורי, תותר הבלטות מרפסות עד ל-2 מ' מעבר לקו המגרש.</p> <p>6. הפרדה בין שימושים מעורבים: במגרשים בהם מתקיים עירוב שימושים מכל סוג, פתרון הבינוי יבטיח הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים במגרש, לרבות הפרדת מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, הפרדת מערכות תשתית ככל הניתן, הפרדת פתרונות תברואה ואצירת אשפה, מניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים וכו'. ביעוד מעורב הכולל מגורים, פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים כלפי המגורים. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים כגון LED מול דירות מגורים.</p> <p>7. שילוב שימושים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים: במגרשים בהם יוקמו גני ילדים ו/או מעונות יום משולבים במבנים לשימושים אחרים, יובטחו התנאים הבאים:</p> <p>7.1. תוצמד להם חצר בשטח ובמאפייני פיתוח על פי הוראות משרד החינוך. ניתן יהיה להקים את החצרות בקומת הקרקע או על גגות המבנים. שטח חצר לכיתת גן ילדים לא יפחת מ-150 מ"ר. שטח חצר לכיתות מעון יום לא יפחת מ-60 מ"ר.</p> <p>7.2. תובטח גישה ישירה וחופשית מהרחוב לשימושים אלו בנפרד מהכניסה לשימושי המגורים.</p> <p>8. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>לפחות 10% מכל תא שטח יוקצה לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ.</p> <p>ג. נטיעות מעל מרתפי חניה (במגרשים שאינם ציבוריים):</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p>
6.5	בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט: ציר מערכת הסעת המונים
	<p>1. תכנית בינוי ופיתוח הכוללת חלק מתוואי רצועת המטרו או גובלת בו תתואם עם נת"ע.</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב ההיתר.</p> <p>4. שימוש בעוגנים בסמיכות לתוואי המטרו:</p> <p>4.1. תנאי לשימוש בעוגנים במגרשים הגובלים ברצועת המטרו הנו תיאום עם נת"ע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

	<p>6.5 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : ציר מערכת הסעת המונים</p>	<p>6.5</p>
	<p>4.2. לא יותר שימוש בעוגנים בצמוד למבנה התחנה ומוצאי הכניסה. 4.3. לא תותר החדרת עוגנים לתחום המיועד לתוואי המטרו אלא באישור חברת נת"ע. 4.4. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחורר העוגנים הזמניים או שליפתם. 4.5. בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	
	<p>6.6 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ישולבו שימושי מסחר בקומת הקרקע, לאורך 80% מחזית המבנה לפחות. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה מכיוון הרחוב, ונפרדות מהכניסות לשימושים האחרים במבנה. לפחות 50% מאורך החזית המסחרית תהיה מזוגגת. תותר גמישות בהוראות אלו שלא בשיעור של עד 20% מהאמור לעיל באישור מהנדס העיר. 2. בייעוד מגורים שטח חנות יהיה עד 80 מ"ר, לכל חנות יותר שימוש בקטע חזית עד 10 מטרים כלפי הרחוב הראשי, תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר. 3. בקומה המסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שיחשב כקומה במניין הקומות, וללא תוספת שטחי בניה מעבר לאמור בטבלה 5. 4. ככל שהחזית המסחרית תמוקם בנסיגה מקו המגרש, המרווח בין קו המגרש לחזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וככל הניתן ללא מדרגות. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. 5. החזית המסחרית תקורה לטובת הגנה על המשתמשים. הקירוי יהיה באמצעות קירוי קל זיזי (גגון) או באמצעות נסיגה בקומת הקרקע, עם או בלי עמודים (קולונדה) במישור החזית. לא תותר הקמת קולונדה בנויה החורגת ממישור החזית של המבנים. 6. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין 7. ניתן יהיה להקים סגירות חורף ולהעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, כל זאת בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית הרצליה ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, בה יסומן תחום מותר לסגירת חורף.</p>	
	<p>6.7 הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנון ועיצוב רחובות 1.1. לאורך כל מדרכה ושביל הולכי רגל ינטעו עצי צל בוגרים כמפורט בהמשך. 1.2. המדרכות יתוכננו באופן שיוגדרו בהן רצועות תפקודיות - רצועת הליכה להולכי רגל, רצועת עזר למתקנים נייחים, רצועת דופן ומרחבי פעילות אחרים. 1.3. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, אשר לא תפחת מ- 1.5 מ'. 1.4. ברצועת החניה בכל הרחובות ישולבו מקומות חניה לרכב דו גלגלי. ברחובות הגובלים בייעודים הכוללים שימושי תעסוקה, לרבות ייעודים מעורבים 50% לפחות מאורך מפרצי החניה ישמש לחניית רכב דו גלגלי. 1.5. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שמבטיח את רציפותה. 1.6. בכל הגשרים מעל לדרכים 531 ו-20 יובטחו תנאי הליכה ורכיבה נוחים, לרבות הקפדה על רוחב מדרכה, הפרדת הולכי רגל ורוכבי אופניים מהתנועה המנועית, נטיעת עצי צל או התקנת אמצעי הצללה מלאכותיים וכו'.</p>	<p>6.7</p>



הוראות פיתוח	6.7
<p>2. תכנון ועיצוב השטחים הפתוחים</p> <p>2.1. תכנון אזורי השהייה וחלחול מי נגר בשטחים הפתוחים יעשה בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז, ובאופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>2.2. בכל השטחים הפתוחים יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.</p> <p>3. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>3.1. לאורך הרחובות ינטעו עצי צל בוגרים ממינים מקומיים באופן המבטיח רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל. רווח השתילה המרבי יקבע בתכנית בינוי ופיתוח במגמה שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים ככל האפשר כמופיע בנספח הנופי.</p> <p>3.2. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, בנפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1.5 מ' לפחות. ככל הניתן יובטחו תעלות שורשים רציפות אליהן יופנה הנגר העילי מהשטחים המרוצפים סביבן.</p> <p>3.3. תשתיות קוויות יעברו, במידת האפשר, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב.</p> <p>4. המרווח הקדמי:</p> <p>4.1. המרווח הקדמי יפותח ויגונן במפלס התואם את מפלס הרחוב ככל הניתן.</p> <p>4.2. במרווח הקדמי יתאפשר לשלב תשתיות ומתקנים תת קרקעיים. לא יתאפשר שילוב מתקנים עיליים.</p> <p>4.3. במרווח הקדמי תובטח אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות הכוללת נטיעות כאמור בסעיף "מרתפים" בפרק 6.</p> <p>4.4. גובה גדרות בנויות ו/או קירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדס העיר.</p>	
תכנית בינוי	6.8
<p>1. יערכו תכניות בינוי ופיתוח לכלל שטח התכנית. חלוקת שטח התכנית לתכניות בינוי ופיתוח תהיה כדלקמן:</p> <p>1.1. תכנית בינוי ופיתוח למרחב הציבורי: התכנית תכלול את כל הרחובות והדרכים בתכנית, השטחים הפתוחים, הכיכרות, השבילים והגשרים, וכן הוראות עיצוב אדריכלי הנוגעות לדופן המבנים כלפי הרחובות הראשיים: השדרות המרכזיות ורחוב הטיילת ודופן הבינוי אל הפארק. התכנית גם תקבע את החלוקה למתחמי משנה.</p> <p>1.2. תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרשים למבני ציבור בתכנית: התכנית תקבע את השימושים הספציפיים בכל מגרש בהתאם לשימושים בתוכנית זו וכן הוראות בינוי ופיתוח למגרשים. ניתן יהיה לחלק תכנית זו לתכניות נפרדות באישור מהנדס העיר.</p> <p>1.3. תכניות בינוי ופיתוח נפרדות למתחמי משנה כפי שהוגדרו בתכנית הבינוי והפיתוח למרחב הציבורי. כל תכנית תכלול לפחות מתחם משנה אחד.</p>	
תכנית בינוי	6.9
<p>המשך מסעיף 6.8</p> <p>2. תכניות הבינוי והפיתוח למרחב הציבורי תיערך בקנ"מ 1:500 ותכלול בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכניות תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:</p>	



תכנית בינוי	6.9
<p>2.6.1. נספח עודפי חפירה ומילוי.</p> <p>2.6.2. פירוט חומרי גמר לשם הפחתת אי החום העירוני</p> <p>2.6.3. אמצעים לעמידה ביעד הצללה ומיתון רוחות.</p> <p>2.6.4. תכנית תאורה, כולל התייחסות למניעת זיהום אור</p> <p>2.6.5. הנחיות מפורטות לשימוש באלמנטים שיקטינו את התשתית האפשרית להתבססות מינים פולשים</p> <p>2.6.6. תכנית לפיתוח ושיקום נופי בשטחים הפתוחים נחל רשפון, הפארק העירוני ועוד.</p> <p>2.7. מתחם מרכז התחבורה באזור תחנת הרכבת רעננה מערב:</p> <p>2.7.1. קביעת מיקום ואופן הכניסה לתחנת הרכבת ולרציפים, לרבות האפשרות להקמת אולם נוסעים חדש, באופן המאפשר נגישות מיטבית להולכי רגל מהרובע אל התחנה.</p> <p>2.7.2. קביעת המתקנים הדרושים לטובת תפקוד תחנת הרכבת, לרבות רציפי הורד וסע, קח וסע, מוניות, חניית אופניים וכו'.</p> <p>2.7.3. קביעת מיקום הכניסה למסוף האוטובוסים ולתחנות המטרו</p> <p>2.7.4. תכנון המרחב הציבורי בין אמצעי התחבורה השונים באופן שיבטיח נגישות מיטבית של הולכי רגל ביניהם, מהם ואליהם מרשת הרחובות ברובע ובשכונות הסמוכות.</p> <p>2.8. שימור: עריכת תיק תיעוד לאתר / מתחם לשימור הכלול בשטח התכנית, והנחיות מיוחדות לשימור לפי דרגת השימור שתיקבע בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p>	
תכנית בינוי	6.10
<p>המשך מסעיף 6.9</p> <p>3. תכניות הבינוי והפיתוח למגרשים למבנים ומוסדות ציבור תיערך בקני"מ 500:1 ותכלול בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכניות תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <p>3.1. קביעת השימושים במגרשים הציבוריים ע"פ המפורט בתוכנית זו.</p> <p>3.2. הצגת המצב הסופי של כל מגרש וסדרי הביצוע הנגזרים ממנו, באופן המבטיח את ייעול השימוש בקרקע והבטחת האפשרות למיצוי זכויות הבניה בעתיד.</p> <p>3.3. קביעת חלוקה עקרונית של המגרשים לחלקים הבנויים והפתוחים תוך מתן דגש על הצבת המבנים בדופן הרחובות ככל הניתן</p> <p>3.4. קביעת היקף נטיעות מינימאלי ופריסתן ושימור עצים בוגרים.</p> <p>3.5. מיקום אזורי תפעול ושירות, מתקנים ותשתיות.</p> <p>3.6. עקרונות לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא לרבות התקנת תאים פוטוולטאיים בגגות, בחזיתות המבנים ומתקנים יעודיים בשצ"פים, פיתוח גגות ירוקים, הצללות, תכנון לשימוש חוזר במי מזגנים וכו'.</p> <p>3.7. כל יתר הנושאים כמפורט בהמשך עבור תכניות הבינוי והפיתוח למתחמי התכנון.</p> <p>4. תכנית הבינוי והפיתוח למתחמי התכנון תיערכנה בקני"מ 500:1 ותכלולנה בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכניות תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <p>4.1. עיצוב אדריכלי:</p> <p>4.1.1. מיקום והעמדת המבנים במגרשים לרבות סימון מיקום המבנים המרקמיים והמגדלים במגרש, מספר ומיקום הכניסות למבנים והמרווחים בין המבנים. מיקום והעמדת המבנים יעשה באופן שיבטיח חשיפה מיטבית לשמש של השטחים הפתוחים במגרש.</p> <p>4.1.2. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים ובכלל זה הפניית חלונות ממ"דים, מתקני כביסה, צלחות תקשורת ואנטנות, מרפסות, גג כחזית חמישית וכו'</p> <p>4.1.3. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות</p>	

תכנית בינוי	6.10
<p>4.1.4. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות, מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות והנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</p> <p>4.1.5. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש</p> <p>4.2. פיתוח שטח:</p> <p>4.2.1. קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת לבניין ביחס לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>4.2.2. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות הצבת כל הגדרות והקירות</p> <p>4.2.3. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירור וכדומה.</p> <p>4.2.4. פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים, לרבות וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, היקף נטיעות מינימאלי ופריסתן, מיקום אזורי תפעול ושירות, מתקנים ותשתיות.</p> <p>4.3. שימור: ככל שתכלול מבנים לשימור כמסומן בתשריט: עריכת תיק תיעוד לאתר / מתחם לשימור, והנחיות מיוחדות לשימור לפי דרגת השימור שתיקבע בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>4.4. תנועה וחניה:</p> <p>4.4.1. פתרונות פריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש בתוך המגרשים, ככל וישנן</p> <p>4.4.2. רוחב מרבי וכמות הכניסות לחניות התת קרקעיות</p> <p>4.5. פתרונות אצירת ופינוי אשפה במגרשים. ככל שתיבחר שיטת פינוי אשפה פניאומטית הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי האשפה הציבורית על פי הנחיות עיריית הרצליה.</p> <p>4.6. עקרונות לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא, לרבות התקנת תאים פוטוולטאיים בגגות ובחזיתות המבנים, פיתוח גגות ירוקים, הצללות, תכנון לשימוש חוזר במי מזגנים.</p> <p>4.7. זיקות הנאה: קביעת המיקום המדויק של השטחים לרישום זיקת הנאה בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>4.8. במגרשים הכוללים מספר שימושים (מגורים לרבות דיור מוגן, מסחר, שטחים לצרכי ציבור) - הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.</p>	

מרתפים	6.11
<p>1. במגרשים ביעודים הסחירים יותרו שימושים משותפים לרווחת דיירי המבנה בקומות המרתף, לרבות מועדונים, חדרי חוגים, חדרי כושר, בריכות, אולמות התכנסות וכיו"ב, שירשמו על שם בעלי הנכסים כרכוש משותף.</p> <p>2. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבולות המגרש הצידיים והאחוריים, ובלבד שתכנית המרתף לא תעלה על האמור בסעיף "ניהול מי נגר".</p> <p>3. תותר הצמדת המרתפים לחזית הקדמית לכיוון רחובות ושצ"פים מעבר לקווי הבניין ובלבד שבמרווחים אלו יישתלו עצים ויובטחו התנאים הדרושים לכך.</p> <p>4. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי שני מגרשים או יותר, ולהקים כניסה משותפת. במקרים אלו תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.</p> <p>5. ניתן יהיה להקים במרתפים מחסנים עבור יחידות הדיור (לרבות דיור מיוחד), בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד בממוצע.</p> <p>6. בחלקים המגווננים מעל תקרת המרתף תובטח אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, בנפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק לעץ.</p> <p>7. במגרשים הגובלים בתוואי רצועת המתע"נ התת קרקעית כמסומן בתשריט, יש לתאם את הקמת מרתפי החניה עם נת"ע.</p>	

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

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

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

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

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

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

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

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

6. רוחב כניסה לחנייה :

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

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

3) לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס העיר.

7. לא תותר כניסת רכב למגרשים מכיוון שתי השדרות המרכזיות ברובע (שדרת כנפי נשרים ושדרת הרכבת), אלא מהרחובות הצדדיים בלבד. תותר חריגה מהוראה זו באישור הוועדה המקומית.

8. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים. במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.

9. בקשות להיתרי בניה יכללו פתרון לחניית אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקנות התקפות בעת הגשת הבקשה.

10. מקומות חנייה לאופניים ימוקמו בתחומי הבניין ככל הניתן במפלס הקרקע. מספר מקומות החניה המזערי לחניית אופניים יהיה מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר עיקרי למגורים ולכל 20 מ"ר עיקרי לתעסוקה או בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר (הגבוה מביניהם).

11. בכל מגרש בו ישולבו שימושי תעסוקה כגון משרדים, תעשייה עתירת ידע וכו', יותקנו מקומות חניה מוסדרים ונוחים לרכב דו גלגלי ולאופניים בתחום המגרש באופן המבטיח מניעת הפגיעה במרחב הולכי הרגל.

12. תחנות הורדה/העלאה בשטח למוסדות ציבור תמוקמנה בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.12	חניה
<p>13. ככל שיותקנו חניונים על קרקעיים בתחומי מגרשים בייעוד פארק / גן ציבורי או שצ"פ, חניונים אלו יתוכננו באשכולות שלא יעלו על 40 מקומות חניה כל אחד.</p>	



6.13	ניהול מי נגר
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכיו"ב). לשטחים אלו יופנו מי הנגר מגגות המבנים ומהשטחים הפתוחים במגרש.</p> <p>2. שטחי החלחול ימוקמו ככל הניתן בתחום המרווח הקדמי של המגרש.</p> <p>3. ניהול הנגר יבוצע בהתאם למסומן בפרשה הטכנית ויכלול את השטחים המסומנים אשר אליהם ינוקז המגרש.</p> <p>4. בשטחים שמיועדים לוויסות נגר יתוכננו נפחי השהיה שלא יקטנו מהמצוין בנספח הניקוז.</p> <p>5. גובה הכניסה למרתפי החניות יהיה מעל מפלס הצפה בהסתברות מעל 1% ובתוספת בלט של 10 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>6. מיקום מתקני החלחול וההחדרה יקבע לאחר השלמת חקירת הקרקע ומי התהום. המתקנים לא ימוקמו בשטחים בהם נמצאים מוקדי הזיהום, ככל שימצאו כאלו, אלא לאחר שהקרקע טופלה.</p> <p>7. מי הנגר במגרש יטופלו בתחום המגרש ללא הגלשה אל מערכות הניקוז הציבוריות או המרחב הציבורי.</p> <p>8. תכנון מדרכות וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת רציפה של בית גידול לעצים שתקלוט את כל הנגר העילי מהמדרכות והכבישים לפני כניסתם לצנרת הניקוז העירונית.</p> <p>9. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות שטחים מיוערים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ומתקני החדרה הנדסיים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. נפח האיגום להשהיה וחלחול יקבע על פי הנחיות נספח ניהול הנגר.</p>	




6.14	איכות הסביבה
<p>1. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים</p> <p>1.1. בחניון ותותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>1.2. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>2. פליטות אויר וריחות: בתכנון המבנים הכוללים שימושים מסחריים ישולבו פירים ותעלות אוורור לתיעול פליטות, ובכללן אדים וריחות מעסקי מזון, אל גגות המבנים ומעל לגובה המותנה למבנים הסמוכים.</p> <p>3. חיסכון במים</p> <p>3.1. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תיבחן האפשרות להקמת מערכת לטיפול במים אפורים ו/או מי עיבוי מזגנים להשקיית שטחים פתוחים ציבוריים. ככל שיוחלט על הקמת מערכת כאמור, תותר הקמתה בייעוד שצ"פ או מבני ציבור, תוך שילוב בפיתוח הנופי, וייקבעו בהיתרי הבניה למבנים דרישות טכניות להפרדת מים אפורים ולחיבור למערכת המרכזית. הקמת</p>	




איכות הסביבה	6.14
<p>המערכת והפעלתה תהא בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>3.2. בנייהול השטחים המגוננים יעשה שימוש בשיטות השקיה חסכוניות ושימוש בצמחייה מותאמת אקלימית, עמידה וחסכונית במים.</p> <p>4. פסולת</p> <p>4.1. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח למרחב הציבורי ייבחנו פתרונות אצירת ופינוי אשפה וייקבעו הוראות לנושא זה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית.</p> <p>4.2. בעת הביצוע יעשו מיון והפרדה של פסולת בניין והעברתה לשימוש חוזר הכולל, ככל הניתן, גריסה.</p> <p>5. בניה ירוקה: הבניה תהיה על פי תקן ישראלי 5281 או תקן אחר לבניה בת קיימא שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. רמת הבניה הירוקה, קרי מספר הכוכבים או כל דירוג אחר תקף, יקבע עפ"י הוראות הוועדה המקומית בהתאם להחלטותיה במועד הבקשה להיתר בניה</p> <p>6. זיהום אור</p> <p>6.1. תאורה בקו המגע בין התוכנית לשטחים פתוחים סובבים - יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, היא תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג Full Cut-off.</p> <p>6.2. במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.</p> <p>7. אקוסטיקה</p> <p>7.1. בקשות להיתרי בניה במגרשים 1,03, 806, 422, 1, 3, 401, 201, 202, 203, 40, 35, 28, 29, 30, 31, 411 יכללו נספח אקוסטי שיציג מיגון אקוסטי לדירות מגורים ולכיתות לימוד ברמה מינימלית בהתאם לערכי הסף כפי שיקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7.2. מערכות טכניות לרבות מערכות חימום, מיזוג אויר ואוורור יחויבו 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>	



שימור	6.15
<p>1. בתחום התכנית קיימים אתרים לשימור, כמסומן בתשריט:</p> <p>1.1. סימון מס' 1 - מגדל המים בשכונת נחלת עדה. בתא שטח 740</p> <p>1.2. סימון מס' 2 - מגדל המים שסמוך לשדה התעופה. בתא שטח 750</p> <p>1.3. סימון מס' 3 - חורשת האיקליפטוסים ובה חמישה מחסני תחמושת. בתא שטח 711</p> <p>1.4. סימון מס' 4 - בית באר לצד עץ הפיקוס הבנגאלי. בתא שטח 733</p> <p>1.5. סימון מס' 5 - סככת המטוסים בחלקו המערבי של שדה התעופה בתא שטח 702</p> <p>2. לגבי כל אחד מהאתרים יערך תיק תיעוד לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח 500: 1. תיקי התיעוד ילוו את תכניות הבינוי והפיתוח ויהיו תנאי לאישורן. דרגת השימור והנחיות לשימור ייקבעו בהתאם לממצאי תיקי התיעוד.</p> <p>3. אין להרוס מבנים לשימור, ולא תתבצע בהם ובסביבתם כל עבודה העלולה לגרום להם נזק. הוראות נוספות בדבר מבנים לשימור יהיו בהתאם לתכנית השימור של העיר הרצליה.</p> <p>4. פיתוח שטח מקורי בסביבת מבנה לשימור ישמר גם הוא כדי שהאתר ישמר בהקשרו המקורי.</p>	

שימור	6.15
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>אין לנתק אתר לשימור מהקשרו המקורי. 5. אתר המסומן לשימור ישומר כפי שהוא, למעט תוספות מאוחרות שניתן לפרקן בכפוף לממצאי תיק תיעוד. 6. הוראות פרטניות: 6.1. סימון מס' 3 - חורשת האיקליפטוסים תפותח תוך שימור הערכים הנופיים של החורשה. בתחום השצ"פ תשמר החורשה ותושלם השתילה במינים מקוריים. 6.2. סימון מס' 5 - תחום מסלול שדה התעופה יפותח באופן המאזכר את עברו כשדה תעופה בעל משמעות היסטורית בתקומת המדינה, באמצעות פיתוח ציר המסלול באופן ליניארי ובהמשך לפיתוח פארק המסלול בתחום תמ"ל 1083. מבני סככות המטוסים העשויים בטון (מבני PEN) ישומרו וישולבו כאלמנט בנוי המתפקד כחלק מהפארק.</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.16
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>1. גובה הבניה המרבי הוא 91 מ' מעל פני הים. גובה זה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. 2. תנאי להיתר בניה למבנים החורגים מגובה זה הנו אישור משרד הבטחון ורשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובה עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) לגובה העולה על 90 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 5. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית. 6. תנאי למתן אישור לאכלוס מבנים שגובהם עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו העברת תרשים עדות (As Made) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי. 7. תנאי למתן אישור לאכלוס מבנים אשר יידרשו לעמוד בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.17
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>

חשמל	6.18
	<p>1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן בתחום מגרשי ייעודי הבנייה</p>

חשמל	6.18
<p>הבאים:</p> <p>1.1. מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>1.2. בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.</p> <p>3. לא יינתן היתר לבניה ולא יותר שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>4. הוראות להעתקת קו מתח עליון (161)</p> <p>4.1 בתחום המסומן בתשריט למסדרון למעבר קו 161 יותר מעבר קווי חשמל לרבות עמודים, תיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>4.2 מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.</p> <p>4.3 מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.</p> <p>4.4 רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מהרשום בסעיף 3 לעיל. גבול מסדרון התשתיות העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם חברת חשמל, פרסום על צמצום הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.</p> <p>4.5 הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הבטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים, ככל שיהיה צורך בהם.</p> <p>4.6 לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.</p>	



תשתיות	6.19
<p>1. התקנת תשתיות:</p> <p>1.1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>1.2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>1.3. תשתיות הנדרשות לפיתוח המגרשים לבניה יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע.</p> <p>2. קווי מים ראשיים:</p> <p>2.1. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות".</p> <p>2.2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>2.3. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית בינוי ופיתוח בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.</p>	



תשתיות	6.19
<p>3. קידוחי מים</p> <p>3.1 באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>3.2 באזור מגן ג' אסורה כל בניה או התקנה או פעילות העלולים לגרום זיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב ראשי, אזור תעשייה, תחנת דלק או עסקים עם פוטנציאל לזיהום.</p> <p>4. רצועת הדלק</p> <p>4.1 בתחום המסומן בתשריט בסימון "קו דלק/נפט" ממוקמת רצועת קווי דלק של חברות קצא"א ותש"ן. רוחבה כ-10 מ' והיא מהווה רצועת בטיחות לקווי הדלק המונחים בה.</p> <p>4.2 בתחומי רצועת הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר תאום עם חברות תש"ן וקצא"א. זאת על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.</p> <p>4.3 תובטח נגישות רציפה לקו הדלק לצורך ביצוע בדיקות תקינות ובטיחות ועבודות אחזקה. לא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכדו' המונעים או מעכבים את הגישה לרצועה.</p> <p>4.4 באזורים בהם רצועת הדלק נחצית על ידי רחובות, חציית תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל וכו' יעשו בעומק של 2 מ' לפחות מתחת לקווי הדלק. חציית קו הדלק על ידי כבישים תחייב תכנון מיגון ו/או העתקה של קווי הדלק.</p> <p>5. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>5.1 מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>5.1.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5.1.2 בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>5.1.3 בתחום מגרשים ביעוד תעסוקה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>5.2 לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5.3 על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי ובהתאם לכלל דין.</p> <p>5.4 עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>5.5 לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות".</p>	



זיקת הנאה	6.20
<p>1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד. זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>1.1 רוחבן לא יפחת מ-6 מ'</p> <p>1.2 מיקומם יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות מעבר לציבור" מיועד לאפשר מעבר</p>	

<p>זיקת הנאה</p> <p>6.20</p> <p>חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. 3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>6.21</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בחלק מתחום התכנית כמסומן בתשריט "איחוד וחלוקה" המהווה נספח לתכנית זו. 2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.22</p> <p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, יוקצו לרשות המקומית ויירשמו על שמה על פי דין. 2. ביעוד מגורים מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. 3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.23</p> <p>1. כל מבנה ומתקן בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה מיועד להריסה. 2. השימוש במבנים המיועדים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא השטח בו קיים המבנה. 3. עד להוצאת ההיתר לעבודות פיתוח כמפורט בסעיף א' יותר שימוש חורג למבנה חקלאי שהוקם בהיתר. 4. פינוי ושיקום נופי של מסילת הרכבת הישנה על ידי רכבת ישראל בתא שטח 747 כמפורט בתת"ל 15.</p>	
<p>תוכנית הסדרת שטח</p> <p>6.24</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. לא תותר הקמת אזור התארגנות במרחק שיסכן מבנה או אתר לשימור 3. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. תנאים סביבתיים לתחילת עבודות פיתוח 5.1 הגשת תכנית עבודה סביבתית אשר תגדיר אמצעים ופעולות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים במהלך ההקמה באישור מהנדס העיר. התכנית תכלול: - מניעת רעש תיאור כללים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.</p>	



תוכנית הסדרת שטח	6.24
<p>- מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות נידוות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד</p> <p>- מניעת אבק ופיזורו - יפורטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. חל איסור בשימוש בתמלחות לייצוב הקרקע למניעת פיזור אבק</p> <p>- פירוט ההגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני)</p> <p>- תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים.</p> <p>- פירוט אמצעים למניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות. קביעת מונח הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה</p> <p>5.2 לגורם הסביבתי המוסמך תוגש תוכנית שיקום למערומי פסולת קיימים. שיקום אתרי הפסולת יהווה תנאי לעבודות הפיתוח.</p> <p>5.3 הצבת מתקן גריסה תחייב ברשיון עסק והפעלתו תותנה במילוי כל תנאי הרשיון.</p> <p>5.4 יבוצע איסוף צמחים וגיאופיטים טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לפיתוח בהתאם למפרט שיוכן על ידי אקולוג ובליווי.</p> <p>5.5 שכבת הקרקע העליונה (top soil), במידה ותימצא ראויה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר יקבע שאינה ראויה תפונה לאתר מוסדר.</p>	

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

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