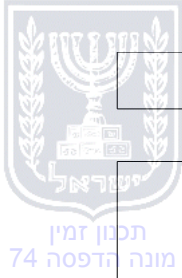


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 416-0898759

רע/2030 - רעננה מערב



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון, רעננה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/03/2023

לאשר את התוכנית

02/11/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מייעדת שטח בן כ- 1068 דונם להקמת רובע מגורים חדש ואזור תעסוקה חדש לעיר רעננה. שטח התכנית מצוי ממערב לאזורי המגורים של העיר, וצפונה דרך 531, מדרום לדרך 541, וממזרח לשטחים חקלאים של ישוב רשפון בתחום שיפוט של המועצה האזורית חוף השרון ורעננה. מתוכנן רובע מגורים חדש איכותי עם מרחב ציבורי ומגוון, המיועד לעודד הליכה רגלית, תנועת אופניים, רכב דו גלגלי ותחבורה ציבורית.

הרובע משופע בשטחים פתוחים. במרכז הרובע נקבע גינה שכונתית גדולה כוללת מקבץ עצים לשימור, ביתר המתחמים נקבעו גינות משחק ופעילות. הרובע נמצא דרומה לשטח פתוח הכלול בתכנית ומיועד לפארק נופש אינטנסיבי המתוכנן להוות מרחב פנאי ורווחה לתושבי עיר האזור.

בלב הרובע - שדרה מרכזית המהווה מוקד פעילות עם מגוון של שימושים בדפנותיה ומרחב ירוק במרכזה לרווחת תושביה. בתחום הרובע ניתן מענה מלא לשרותי הציבור הנדרשים בו. המרקם הבנוי מלווה בדפנותיו את המרחב הציבורי (שצ"פים, רחובות, ככרות) ומגדיר את החלל המשותף של הרובע.

גובה המבנים נע בין 10-15 קומות בכפוף להגבלות הגובה של שדה תעופה הרצליה.

פיתוח הרובע מאפשר יצירת חיבורים תחבורתיים חדשים בין העיר רעננה לבין דרך 20 ומתח"ם תחבורתי שפיים.

בנוסף כוללת התכנית שטחים המשמשים למתקני ויסות ואיגום כחלק מהפתרון הניקוזי לשטח התכנית ותעלות ניקוז פתוחות משולבות לשטחים ירוקים כחלק בלתי נפרד מהפיתוח. כמו כן כוללת התכנית והקצאת תא שטח וזכויות בניה עבור תא שאיבה חדש ומתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים, והוראות המבטיחות את רישום הקרקע בה ממוקם המתקן, על שם מדינת ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רע/2030 - רעננה מערב	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
----------------------	-----------	------------------------	-----

416-0898759	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

1,065.643 דונם	שטח התכנית		1.2
----------------	------------	--	-----

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-------------------	------------	--------------	-----

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
----	----------------------------------	--	--

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
--------	--------------------------------------	--	--

לי"ר	לפי סעיף בחוק		
------	---------------	--	--

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית	היתרים או הרשאות		
---	------------------	--	--

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
------------------	------------------	--	--

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
----	--	--	--



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף השרון, רעננה
	קואורדינאטה X	185619
	קואורדינאטה Y	678168
1.5.2 תיאור מקום	ממערב לרחוב דרך הפארק ברעננה ממזרח לחלקות חקלאיות של ישוב רשפון מדרום לדרך 531 מצפון לדרך מאושרת 541	

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות:  
רעננה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

### 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
7648	מוסדר	חלק	63, 79-80, 84-96, 108-109, 114, 116, 118, 120, 126, 128	77-78, 81, 149, 156, 158, 162, 164, 166, 169, 171, 173, 175, 177, 179
7649	מוסדר	חלק	285, 298, 301, 319, 346, 351, 353, 357, 359, 363, 366	280, 291, 305, 325- 326, 355, 361, 365, 368, 370
7650	מוסדר	חלק	255, 264, 266-267	47, 128, 259-260, 263, 285, 297, 314
7666	מוסדר	חלק	45-46, 48, 51-52, 86, 88, 90, 92, 96	23, 27, 35, 40, 43- 44, 54, 60-61, 82, 84, 94
8923	מוסדר	חלק		6, 8, 10
8925	מוסדר	חלק		7, 11, 16
8934	מוסדר	חלק	10	4-5, 7-8, 12, 14, 18
7653	מוסדר	כל הגוש	46-49	

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 74

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף השרון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
13/12/2007			5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 15
26/11/2018		3563	8009	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21 / 38. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21 / 38
30/03/2016		4748	7237		כפיפות	רע/ 3000
16/07/2012		5312	6446		החלפה	רע/ 1001
25/04/1991		2259	3870		החלפה	רע/ במ/ 2001
27/04/1978			2433		החלפה	רע/ 1 / 66
09/07/1970		2453	1642		החלפה	חש/ 10 / 2
07/11/1974		290	2057		החלפה	חש/ 68
05/05/1987			0		החלפה	משמ/ 42 / חש
21/09/2010		154	6137		כפיפות	תמא/ 12 / 1
25/05/2000		3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
02/10/2017		214	7597		כפיפות	תתל/ 67

## הערה לטבלה:

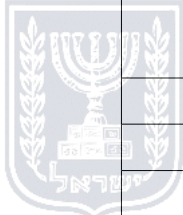
תמ"א/ 15 / ב - סוג היחס - כפיפות, הערה ליחס - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/ 15 / ב'. הוראות תכנית תמ"א/ 15 / ב' תחולנה על תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יוסי פרחי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 40 24/10/2023	רון אורי	26/08/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - תכנית	14: 54 23/08/2023	יוסי פרחי	21/04/2023		1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - חתכים	14: 55 23/08/2023	יוסי פרחי	24/04/2023		1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מוצע - מאוחד	11: 34 20/07/2023	יוסי פרחי	19/07/2023		1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא		12: 04 01/08/2023	יוסי פרחי	19/07/2023		1: 2500	רקע	מגבלות בניה לגובה
לא	פרוגרמה למוסדות ציבור	14: 00 20/08/2023	אהוד פסטרנק	30/07/2023	9		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים	12: 06 23/08/2023	הר-גיל גיל	06/10/2022	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה	14: 37 23/08/2023	רון גולדברג	21/08/2023		1: 1250	רקע	תנועה
לא	בה"ת	15: 54 17/07/2023	איל אשבל	11/07/2023	155		רקע	תנועה
לא	דרכים - תנוחה	10: 31 03/09/2023	מרים לוטרשטיין	03/09/2023	1	1: 1250	רקע	דרכים
לא	דרכים - חתכים	10: 31 03/09/2023	מרים לוטרשטיין	03/09/2023	2	1: 250	רקע	דרכים
לא	נספח נוף ופיתוח - חוברת	12: 05 23/08/2023	הר-גיל גיל	23/08/2023	12		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	15: 04 23/07/2023	הר-גיל גיל	04/07/2023		1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים - חוברת	12: 49 19/07/2023	הר-גיל גיל	04/07/2023	33		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 1	12: 42 19/07/2023	הר-גיל גיל	04/07/2023		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 2	12: 43 19/07/2023	הר-גיל גיל	04/07/2023		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מערכות ניקוז - פרשה טכנית	12: 48 19/07/2023	נעמן יוגב	17/07/2023	32		רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז תשריט	12: 48 19/07/2023	נעמן יוגב	17/07/2023	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב פרשה טכנית	12: 51 19/07/2023	נעמן יוגב	17/07/2023	12		רקע	תשתיות
לא	נספח ביוב תשריט -גליון 1	12: 52 19/07/2023	נעמן יוגב	17/07/2023	2	1: 1250	רקע	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב תשריט -גליון 2 תחנת שאיבה	12: 52 19/07/2023	נעמן יוגב	02/10/2022	2	1: 100	רקע	ביוב
לא	נספח מים תשריט	12: 53 19/07/2023	נעמן יוגב	17/07/2023	1	1: 1250	רקע	מים
לא	נספח סביבה	15: 19 23/08/2023	רון לשם	01/07/2023	225		רקע	סביבה ונוף
לא	חוות דעת אקלימית	15: 20 23/08/2023	רון לשם	01/08/2023	41		רקע	דוח סביבה
לא	נספח חשמל	12: 54 19/07/2023	אמיר טיקטין	04/07/2023	1	1: 2500	רקע	חשמל

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



## 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	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632279		info@mmi.gov.il

## 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	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632279		info@mmi.gov.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי פרחי	9840/מ	פרחי-צפריר אדרי	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142149		yossi@fa-za.co.il
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
	יועץ תחבורה	איל אשבל		פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914113		Eyal.Ashbel@ppl.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רון גולדברג	40176689	פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		ron.goldberg@ppl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	הר-גיל גיל	35779		חיפה	כלניות	7	04-8380407		office@landscape.org.il
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500		amir@tiktin.com
מהנדס מים, ביוב וניקוז	מהנדס	נעמן יוגב	26354969	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	נשר	המסילה	20 א	04-8603600	04-8603601	naaman-y@bj-is.com
כבישים	יועץ	מרים לוטרשטיין	36223	אלתן הנדסה אזרחית 2002 בע"מ	רמת גן	הבנים	2	03-5751755		miriam@eltan-eng.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-5300230	02-6427103	
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	ברודצקי	26	03-6425056		e-pstrnk@internet-zahav.net



משרד הסביבה ותכנון  
74 הדפסה



תכנון זמין  
74 הדפסה

**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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד עם כניסה נוספת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור בשטח עד 75 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד ככול וקיים)

**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**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר פיתוח עירוני כולל שכונת מגורים ואזור תעסקה וכן הקצאת שטחים לצרכי ציבור, פיתוח מערך תנועה ותחבורה ורשת צירים ירוקים, ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, קביעת גבולות תא שטח והיקף זכויות הבניה הנדרשים לשם הקמת מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית לאוטובוסים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע מיעוד "קרקע חקלאית" ו"דרך מאושרת" ליעודים העיקריים הבאים: מגורים ד', דיור מיוחד, מגורים / תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים, מרכז תחבורה, דרכים.
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות ותנאים לצורך הקמת מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים.
4. קביעת הוראות בניה, כדלקמן:
  - קביעת מספר יחידות הדיור, תמהיל ושטחי הבניה המותרים
  - קביעת התכסית המותרת
  - קביעת מרווחי בניה מותרים
  - קביעת גובה בניינים מותר
  - הנחיות לבינוי
  - הנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח
5. התווית דרכים חדשות
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתרי בניה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 124, 126 - 141, 143, 144, 146 - 148
דיור מיוחד	901
תעסוקה	301 - 314
מתקנים הנדסיים	1301, 1302
מבנים ומוסדות ציבור	401, 402, 404 - 411, 413
שטחים פתוחים	601 - 606, 608 - 612
שטח ציבורי פתוח	501 - 523, 525 - 542
ככר עירונית	1001 - 1005
מרכז תחבורה	1101
דרך מאושרת	724, 804 - 808, 810, 812, 815 - 827, 829, 830
דרך מוצעת	701 - 708, 710, 722 - 725, 733 - 735, 741
שביל	2001 - 2010
מגבלות בניה ופיתוח	1201, 1202
מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 205, 207, 208, 210 - 219

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	שטחים פתוחים	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	812
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	701, 716, 729, 740
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	408
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	111
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	207, 210
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	2006
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	307 - 310
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	724, 807
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	716
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 404
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501, 520, 533
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	601 - 603, 612
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	1302
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	705, 707
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	207, 208
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1301
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	522, 523
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	601
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	805, 807, 815, 826
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	704, 705, 708, 710, 715 - 717, 738, 740
גבול שטח שיפוט	ככר עירונית	1005

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	411, 408
גבול שטח שיפוט	מגבלות בניה ופיתוח	1201
גבול שטח שיפוט	מגורים ד'	106 - 103, 101
גבול שטח שיפוט	מגורים מסחר ותעסוקה	219, 217, 210, 208, 207
גבול שטח שיפוט	שביל	2010, 2002, 2001
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	520, 513 - 511, 506, 505, 503, 502
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים	531, 526, 522
גבול שטח שיפוט	תעסוקה	602
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	307, 306, 302
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	807, 805
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	741, 738, 717, 710
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	826, 825, 823, 810, 805, 804, 724
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	829
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	737, 731, 728, 721, 712, 708, 707
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	741, 740
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1005 - 1003
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	413, 411, 409
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	146, 139, 138, 133 - 130, 107 - 101
דרך /מסילה לביטול	שביל	148 -
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	219 - 217, 213, 204, 202, 201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1302
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2010 - 2008, 2002, 2001
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	520, 516 - 512, 506 - 504, 502
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	536, 534, 533, 531, 528 - 526, 522
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	538
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	612 - 608, 604, 602, 601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	313 - 310, 307, 306, 303, 302
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	738
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	520
הנחיות מיוחדות ג	דרך מאושרת	604
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	829, 826
הנחיות מיוחדות ג	שטח ציבורי פתוח	740, 737
הנחיות מיוחדות ג	שטחים פתוחים	531, 527
הנחיות מיוחדות ג	תעסוקה	602
הנחיות מיוחדות ג	מבנים ומוסדות ציבור	312, 307, 306, 303, 302
זיקת הנאה	מגורים ד'	407
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	144, 143, 130 - 127, 110
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	210
זיקת הנאה למעבר ברכב	דיור מיוחד	513
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	901
חזית מסחרית	מגורים ד'	413, 411, 409, 402
חזית מסחרית	מגורים ד'	126, 124, 122 - 119, 110 - 108, 106
		143, 141, 138, 137, 134, 131 -
		148, 146, 144

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	201 - 205, 207, 208, 210 - 219
חזית מסחרית	תעסוקה	302, 305, 307, 309, 312

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נופש מטרופוליני	439,040.8	41.20
בית קברות	79.1	0.01
דרך מאושרת	127,689	11.98
מגורים בניה לגובה	2,238.9	0.21
נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית	880	0.08
קרקע חקלאית	489,332.3	45.92
שטח ציבורי פתוח	6,382.9	0.60
<b>סה"כ</b>	<b>1,065,643</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	11,144.66	1.05
דרך מאושרת	60,949.49	5.72
דרך מוצעת	222,430.11	20.88
ככר עירונית	8,074.99	0.76
מבנים ומוסדות ציבור	122,201.67	11.47
מגבלות בניה ופיתוח	11,348.78	1.07
מגורים ד'	124,758.36	11.71
מגורים מסחר ותעסוקה	65,593.01	6.16
מרכז תחבורה	6,668.25	0.63
מתקנים הנדסיים	6,993.92	0.66
שביל	6,282.87	0.59
שטח ציבורי פתוח	122,371.7	11.49
שטחים פתוחים	228,362.79	21.43
תעסוקה	68,261.31	6.41
<b>סה"כ</b>	<b>1,065,441.91</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר בקומת קרקע.</p> <p>3. שימושים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע בלבד כגון מועדון דיירים.</p> <p>4. שימושים נלווים לרבות מתקנים טכניים, מחסנים דירתיים.</p> <p>5. לא יותרו שימושים ציבוריים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בינוי</p> <p>א. הבינוי לאורך חזיתות המגרש יהיה רציף ככל הניתן, בצומת מפגש בין רחובות תמוקם בניה גבוהה.</p> <p>ב. זיקות ההנאה ישמשו כמעבר ציבורי רגלי בכל שעות היממה, לא תותר הצבת גדרות ו/או מחסומים מכל סוג.</p> <p>2. סוגי וגודל דירות:</p> <p>א. לפחות 25% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות דיור קטנות כהגדרתן בתכנית זו בשטח כולל של עד 75 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד ככל וקיים) + מרפסת בשטח 15 מ"ר.</p> <p>ב. לא יופנו חצרות דירות גן כלפי הרחוב.</p> <p>3. שילוב שימושים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>4. שימוש מסחר יותר בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית.</p> <p>5. ביחיד ששטחן עולה על 120 מ"ר שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד יהיה ניתן לאשר ההקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרתה בסעיף 1.9 (הגדרות). הדירית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.</p>
4.2	<b>דיור מיוחד</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. יחידות דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012, כולל מחלקות סיעודיות.</p> <p>2. שטחים למסחר, לרבות חנויות, גלריות לאמנות, מסעדות, משרדים, מרפאות. שימושים אלו יהיו זמינים לרווחת הציבור.</p> <p>3. מעונות סטודנטים כשימוש משני - כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>4. דיור ציבורי לעולים קשישים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שטח יח"ד ממוצע בשימוש דיור מיוחד יהיה עד 65 מ"ר שטחים ברוטו, לא יתאפשר איחוד דירות.</p> <p>2. הבינוי במגרש יכלול בניה מרקמית ובניה גבוהה.</p> <p>3. חזיתות המבנים בקומת הקרקע יוצמדו לקווי הבניין קדמיים, כמסומן בנספח הבינוי, לאורך 60% מאורך החזית לפחות.</p>

4.2	דיוור מיוחד
	<p>4. תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה לפי מניין הקומות בתכנית זו.</p> <p>5. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים, תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>6. לא ניתן יהיה לרשום תת חלקות במגרש זה אלא רק חלקה בשלמות ובבעלות אחת.</p> <p>7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד.</p>



4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים.</p> <p>2. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל זיהום בהתאם להוראות תמ"א 1 תיקון 8.</p> <p>3. תעשייה עתירת ידע</p> <p>4. עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי לרבות מרפאות וכיוצ"ב.</p> <p>5. מסחר.</p> <p>6. אכסון מלונאי בתאי שטח 304-307.</p> <p>7. קאנטרי קלאב.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בינוי</p> <p>א. הבינוי לאורך חזיתות המגרש יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול בניה גבוהה בצומת מפגש בין הרחובות.</p> <p>ב. זיקות ההנאה ישמשו כמעבר הציבורי רגלי בכל שעות היממה, לא תותר הצבת גדרות ו/או חסומים מכל סוג.</p> <p>2. קאנטרי קלאב ניתן להקים לפי זכויות בניה לתעסוקה בטבלה סעיף 5.</p> <p>3. האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחודה.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול</p> <p>בתאי שטח 302, 306, 307, 312 יותר שימוש זמני לדרך עד הביצוע בפועל של הדרך המוצעת כדרך מס' 3.</p>



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים ועסקים אשר אינם יוצרים מזהמים.</p> <p>3. עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי לרבות מרפאות וכיוצ"ב.</p>



<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.4</b>
<p>4. מסחר בקומת הקרקע בלבד. 5. מעונות יום בתאי שטח 214-219 בקומת קרקע.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי לאורך חזיתות המגרש יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול בניה מרקמית או בניה גבוהה למגורים מעל קומות מסד, שתהיינה בעלות תכסית גדולה יותר. הבינוי יכלול את השימושים הבאים:</p> <p>1. בתאי שטח 201-213 קומת קרקע - מסחר קומות 2-3 - תעסוקה מעל קומה 3 - מגורים</p> <p>2. בתאי שטח 214-219 קומת קרקע - מסחר, מעונות יום קומות 2-6 - תעסוקה מעל קומת 6 - מגורים</p> <p>מעונות יום ניתן לשלב בקומות קרקע בלבד. השטחים למסחר ותעסוקה לא יהוו מטרד לשימוש המגורים באותו תא שטח.</p> <p>ב. בניה גבוהה תמוקם בצומת מפגש בין רחובות.</p> <p>ג. קו בניין לקומות מגורים מעל קומות מסד יהיה בנסיגה 3 מ' לפחות לחזית הקדמית. לחזיתות אחוריות וצדדיות אין צורך בנסיגות.</p> <p>ד. חזית מסחרית תתוכנן על פי המסומן בתשריט.</p> <p>ה. זיקות ההנאה תשמשנה כמעבר ציבורי רגלי בכל שעות היממה, לא תותר הצבת גדרות ו/או מחסומים מכל סוג.</p> <p>ו. בתאי שטח 214-219 יבנו דירות קטנות בשטח שלא יגדל מ- 60 מ"ר ברוטו ליח"ד, ביתר תאי שטח יחול תמהיל יח"ד של 25% יח"ד קטנות.</p>	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>א. שימושים לצרכי חינוך. ב. ספורט, בריאות, רווחה, תרבות. ג. בתא שטח 409 יותרו מחסני חירום ושירותי חירום. ד. שימוש נלווה למתקנים הנדסיים ובלבד שלא יסכל את השימוש העיקרי. ה. שימוש נלווה למסחר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבני הציבור יתוכננו כך שיהוו ככל הניתן מבנים קהילתיים רב-שימושיים, המאפשרים שימוש בחצרות ובמתקנים עבור הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים. 2. תכנית בינוי ופיתוח לשטחי הציבור תכלול, בין היתר, התייחסות למיקום השטחים המבונים</p>	



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ולמרחבים הציבוריים הפנויים מבנייה כולל שטחים להצללה ונטיעות עצים, שטחים מגוננים ועוד. בנוסף, התכנית תכלול התייחסות לנגישות אל / מ השטח הציבורי וקישורים לשטחים ציבוריים סמוכים, כל זאת על מנת להבטיח יצירת מרחב ציבורי פעיל ואיכותי.</p> <p>3. יינתן דגש על נטיעת עצי צל בוגרים וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי צורך.</p> <p>4. שטח החניה במפלס הקרקע לא יעלה על 10% משטח המגרש. יתרת החניה תהיה בחניון תת-קרקעי.</p> <p>5. יתאפשר שימוש למסחר בהיקף של עד 20% מסך השטחים כוללים (עיקרי ושרות) בתאי שטח 402, 407, 409, 411 בלבד. בניית שטחי המסחר תותנה בבניית המבנה הציבורי ובמימוש הייעוד הציבורי. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>6. בתא שטח 409 תותר הקמת מרכז איסוף לפסולת בשטח קרקעי של 250 מ"ר לפחות, בנגישות טובה לתושבי השכונה ולרכב פינוי.</p>



4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. שימושים עיקריים:</p> <p>1. פארקים, חורשות, גינות ציבוריות, גינות קהילתיות.</p> <p>2. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.</p> <p>3. טיפול, ניהול ויסות והשהיית מי נגר והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>4. שבילי אופניים.</p> <p>5. מתקנים לחניית אופניים.</p> <p>ב. שימושי משנה:</p> <p>1. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים בלבד ועד 10% משטח תא השטח.</p> <p>2. העברת קווי תשתית תת-קרקעיים</p> <p>3. מתקנים פוטוולטאיים.</p> <p>4. תעלת ניקוז פתוחה בתא שטח 520 בלבד.</p> <p>מבני שירות ותחזוקה ושירותים ציבוריים יותרו בתאי שטח 501, 504. בתא שטח 501 יותרו קיוסקים ובתי קפה בשטח עד 30 מ"ר המשרתים את הפעילות בשצ"פ. בתא שטח 502 לא יתאפשרו שימושים משניים.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו בפיתוח השטח כולל פתרונות נגישות לטיפול במתקן, בתוואי הטופוגרפיה ומתווה המרחב המתוכנן וכחלק אינטגרלי של הגן.</p> <p>ב. המיקום הסופי של המבנים בשצ"פ כמפורט בסעיף 4.6.1 (ב) ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ג. לא תותר חניה עילית או תחתית בשצ"פ.</p> <p>ד. העצים הקיימים ישומרו ככל האפשר וישולבו בפיתוח הנופי של השטחים הציבוריים.</p> <p>ה. בתא שטח 519 תותר סלילת דרך גישה למתקן הנדסי תחנת שאיבה (תא שטח 1301).</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p>



4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. תכנון מפורט לפיתוח תעלה הניקוז בתא שטח 520 יעשה לפי הנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח ישמש להובלת מי נגר בתעלת ניקוז פתוחה, באופי של "אפיק זרימה חי".</li> <li>2. השטח ישוקם ויטופח עם צמחייה באופי "טבעי".</li> <li>3. השטח ישמש להשהיית מי נגר, לשהייה, למנוחה וטיול, להפרדה וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים ה"טבעיים".</li> <li>4. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש מינוריים, ומערכות תשתית תת-קרקעיות.</li> <li>5. בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים בעלי אופי זהה, או דומה לצמחייה המקומית, להשלמת הקיים.</li> <li>6. היתר בניה במגרשים הסמוכים לתעלת הניקוז הפתוחה יתייחס לטיפול בתשטיפים למניעת זיהום מי הנגר.</li> </ol> <p>ב. בתחומי השצ"פים יתוכננו במסגרת התכנון המפורט שטחי השהייה וחלחול עיליים ו/או תת קרקעיים בנפח כולל של כ-135 מ"ק לדונם. תתאפשר חלוקת נפחים שונה בין תאי השטח לרבות הפניה של עודפי הנגר העילי משצ"פ אחד לאחר ובלבד שסה"כ השטח להשהייה וחלחול לא יפחת מסה"כ המפורט לעיל.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>דרך / מסילה לביטול</b></p> <p>בתא שטח 531 יותר שימוש זמני לדרך עד לביצוע בפועל של הדרך המוצעת כדרך מספר 3.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פארקים, חורשות, גינות ציבוריות, גינות קהילתיות.</li> <li>2. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.</li> <li>3. טיפול, ניהול ויסות והשהיית מי נגר והמתקנים הנלווים להם.</li> <li>4. מתקנים הנדסיים כולל פתרונות נגישות לטיפול במתקן.</li> <li>5. העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב.</li> </ol> <p>ב. שימושי משנה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני שרות ותחזוקה, מחסנים ושירותים ציבוריים.</li> <li>2. מתקני תשתיות מתקן הנדסי לרבות מתקני שאיבה לזרימות קיציות, מתקני מוצא ויסות נגר.</li> <li>3. בתא שטח 606 תותר חניה לבית עלמין.</li> <li>4. בתא שטח 605 יותר בנוסף שימוש חקלאות.</li> </ol>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו בפיתוח השטח כולל פתרונות לנגישות לטיפול במתקן, בתוואי הטופוגרפיה ומתווה המרחב המתוכנן וכחלק אינטגרלי של הגן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

4.7	שטחים פתוחים
	<p>ב. מבנים כמפורט בסעיף 4.8.1 (ב) יותרו במגרשים ששטחם גדול מ-3 ד'. המיקום הסופי של המבנים בשטחים הפתוחים ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ג. ביעוד שטחים פתוחים תותר סלילת דרך גישה למתקנים הנדסיים תחנת שאיבה (תא שטח 1301) ותחמ"ש (תא שטח 1302).</p>
ב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בתחום תא שטח 601, ו-602 יבוצע אגן וויסות בנפח כולל של כ-32,300 מ"ק לויסות הספיקות משטח התכנית ולפני העברתן ליובל המזרחי לנחל רשפון.</p> <p>2. בתחום תא שטח 604 יבוצע אגן וויסות בנפח כולל של כ-3,800 מ"ק לויסות הספיקות משטח התכנית ולפני העברתן לתעלות הניקוז לאורך דרך 531.</p> <p>3. בתחום תאי שטח 601-604 תבוצע תעלת ניקוז משנית לפי הנחיות בסעיף 6.2 (ס.ק.3)</p> <p>4. לפי סעיף 6.3 ס"ק 1 בתמ"א / 15 / ב באזור סיכון ציפורים א' יש לקבוע האמצעים הדרושים למניעת סכנת ציפורים בשימושי קרקע של פארקים ומתקני איגום מים מלאכותיים. הוראה זאת תפקע עם ביטול פעילות שדה התעופה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>רצועת הנחיות מיוחדות בתא שטח 604</p> <p>אסורה כל עבודה בנייה, ו/או הקמת מתקנים קבועים / זמניים, נטיעת עצים מעמיקי שורש והנחת תנאי לכל עבודה/ פעולה בתחום ההנחיות המיוחדות של קו המים יהיה תאום עם חברת מקורות.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתכנון מפורט ייבחנו מעברים עיליים/תת קרקעים לבעלי חיים בין תאי שטח 601, 602 בתכנית זו ושטחים חקלאים מצפון לדרך 541 כניסה צפונית לרעננה (תאי 807, 1201, 741) .</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>דרך /מסילה לביטול</b></p> <p>בתאי שטח 602 יותר שימוש זמני לדרך עד הביצוע בפועל של הדרך המוצעת כדרך מספר 3.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח 602 כפי שמסומן בתשריט תקודם תכנית מפורטת להקמת "מבואה לאני"מ" לפי הגדרתה בתמ"מ 3 / 21/38 סעיף 12.4.3.</p>
4.8	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. תא שטח מספר 1301-תחנת שאיבה :</p> <p>א. תחנת שאיבה לביוב ומתקני עזר וכלל המבנים והמתקנים הנדרשים לתפעולה.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים הנדסיים לצרכי השכונה והעיר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.8</b>
<p>2. תא שטח 1302 תחמ"ש - תחנת משנה סגורה:</p> <p>א. הקמה ותפעול תחנת משנה סגורה לצורך הורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה.</p> <p>ב. המתקנים הראשיים כוללים בתי פיקוד, מסדרים חשמליים במבנים סגורים ו/או פתוחים ומבנים תפעוליים.</p> <p>ג. המתקנים המשניים כוללים פורטלים, עמודים וגדרות, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכלי מי כיבוי, משאבות, דרכים פנימיות, ביתן שומר, וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחנה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. כללי:</p> <p>א. התחנות תוגדרנה לצרכי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח של המתקן תכלול פיתוח נופי.</p> <p>ג. התחנות תיבנה במבנה סגור.</p> <p>2. תא שטח 1301 - תחנת שאיבה לביוב:</p> <p>א. תחנת השאיבה לביוב תתוכנן באופן המונע מטרדי רעש ומניעת ריחות.</p> <p>ב. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית ובחינת מפגעי ריח (כולל בדיקת השפעה על תאי שטח 411, 214, 215) והצעות לפתרונות בתיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. הבינוי והעיצוב של התחנה יהיה חלק מהעיצוב הנופי של הפארק.</p> <p>3. תא שטח 1302 תחמ"ש:</p> <p>א. מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים, לא יחשבו במניין זכויות הבניה, והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר כחוק.</p> <p>ב. במסגרת התכנון המפורט של התחמ"ש תתוכנן חזות התחמ"ש והפיתוח הנופי בתחום מגרש התחמ"ש, כך שישתלבו ככל הניתן בנוף ותוך התייחסות לפיתוח הקיים והמתוכנן בסביבתה.</p>	
<b>ככר עירונית</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>רחבה מרוצפת, פיתוח נופי, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, הצללה, גינון ונטיעות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. השטחים המסומנים ככיכר עירונית יפותחו ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית.</p> <p>2. המתקנים במפלס הקרקע ישולבו ככל הניתן בפיתוח נופי, אשר יאפשר מעבר ושהייה של הולכי רגל.</p>	
<b>מרכז תחבורה</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>מסוף לתחבורה ציבורית וכל הנדרש לתפעול, כגון רציפי תחבורה ציבורית, חדרי שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים, מנהלה ומבנה נהגים, תחנת קצה, סככות המתנה לנוסעים, חניון תפעולי לאוטובוסים, ומתקני שירות למתפעלים ולנוסעים בתחבורה ציבורית, כולל חניות</p>	

<b>4.10</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
	לאופניים וכל הנדרש לתחנה לתחבורה ציבורית, מסחר.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יותקנו הכנות להצבת מתקני טעינה חשמלית לכל עמדות חניית האוטובוסים.
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b> השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b> השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> רצועת הנחיות מיוחדות בתא שטח 738 אסורה כל עבודה בנייה, ו/או הקמת מתקנים קבועים / זמניים, נטיעת עצים מעמיקי שורש והנחת תשתיות. תנאי לכל עבודה/ פעולה בתחום ההנחיות המיוחדות של קו המים יהיה תאום עם חברת מקורות.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>גשר/מעבר עילי</b> יתאפשר מעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים (תא שטח 741).
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>דרך /מסילה לביטול</b> תנאי להיתר בניה בתא שטח 740 יהיה ביצוע בפועל של הדרך המוצעת המסומנת כדרך מספר 3.
<b>4.13</b>	<b>שביל</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b> 1. שבילי הליכה. 2. שבילי אופניים. 3. רצועות עצים וגינון. 4. פינות ישיבה ומצללות.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תכנון שבילים ציבוריים יהיה בדגש על הליכתיות וחיבוריות בין שטחים ציבוריים כולל התייחסות להצללה, למתקני רחוב, לנגישות, לשילוב עצים קיימים בפיתוח השבילים ועוד. 2. לא תותר חניה בשטח שביל.

<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>	<b>4.14</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.14.1</b>
לפי סעיף 7.6 בתכנית תת"ל 15	
<b>הוראות</b>	<b>4.14.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
לפי סעיף 7.6 בתכנית תת"ל 15	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

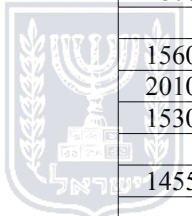
מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	78	50	11275	3510	7410	2653		101		מגורים ד'	
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	78	50	11594	3510	7410	2728		102		מגורים ד'	
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	78	50	11441	3510	7410	2692		103		מגורים ד'	
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	78	50	11607	3510	7410	2731		104		מגורים ד'	
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	78	50	11679	3510	7410	2748		105		מגורים ד'	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	98	50	11535	4410	9310	2714		106		מגורים ד'	
											180	600	2714		106	מסחר	מגורים ד'	
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	78	50	11496	3510	7410	2705		107		מגורים ד'	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	98	50	11488	4410	9310	2703		108		מגורים ד'	
						1					180	600			108	מסחר	מגורים ד'	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	98	50	9439	4410	9310	2221		109		מגורים ד'	
						1					180	600			109	מסחר	מגורים ד'	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	98	50	12338	4410	9310	2903		110		מגורים ד'	
											180	600			110	מסחר	מגורים ד'	
1020	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	68	50	9138	3060	6460	2150		111		מגורים ד'	
1020	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	68	50	9027	3060	6460	2124		112		מגורים ד'	
1020	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	68	50	9809	3060	6460	2308		113		מגורים ד'	
1020	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	68	50	10404	3060	6460	2448		114		מגורים ד'	
1560	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	104	50	16979	4680	9880	3995		115		מגורים ד'	
1560	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	104	50	15406	4680	9880	3627		116		מגורים ד'	
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	78	50	14637	3510	7410	3444		117		מגורים ד'	
1290	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	86	50	12236	3870	8170	2879		118		מגורים ד'	
1290	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	86	50	11348	3870	8170	2670		119		מגורים ד'	
											180	600	2670		119	מסחר	מגורים ד'	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	98	50	11471	4410	9310	2699		120		מגורים ד'	
											180	600	2699		120	מסחר	מגורים ד'	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	98	50	11981	4410	9310	2819		121		מגורים ד'	
											180	600	2819		121	מסחר	מגורים ד'	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	98	50	9618	4410	9310	2263		122		מגורים ד'	



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
											180	600	2263		122	מסחר	ד' מגורים	
900	(2)	(2)	(2)	(2)	5	10 (1)	37.5	60	50	10506	2700	5700	2472		123		ד' מגורים	
2370	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	158	50	19950	7110	15010	4694		124		ד' מגורים	
											180	600	4694		124	מסחר	ד' מגורים	
1080	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	72	50	9962	3240	6840	2344		126		ד' מגורים	
											180	600	2344		126	מסחר	ד' מגורים	
1800	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	120	50	15164	5400	11400	3568		127		ד' מגורים	
											180	600	3568		127	מסחר	ד' מגורים	
3000	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	200	50	27944	9000	19000	6575		128		ד' מגורים	
											180	600	6575		128	מסחר	ד' מגורים	
2160	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	144	50	13205	6480	13680	3107		129		ד' מגורים	
											180	600	3107		129	מסחר	ד' מגורים	
1080	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	72	50	6549	3240	6840	1541		130		ד' מגורים	
											180	600	1541		130	מסחר	ד' מגורים	
1800	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	120	50	13290	5400	11400	3127		131		ד' מגורים	
											180	600	3127		131	מסחר	ד' מגורים	
1560	(2)	(2)	(2)	(2)	5	10 (1)	37.5	104	50	11076	4680	9880	2606		132		ד' מגורים	
2010	(2)	(2)	(2)	(2)	5	10 (1)	37.5	134	50	17655	6030	12730	4154		133		ד' מגורים	
1530	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	102	50	11301	4590	9690	2659		134		ד' מגורים	
											180	600	2659		134	מסחר	ד' מגורים	
1455	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	97	50	13660	4365	9215	3214		135		ד' מגורים	
											180	600	3214		135	מסחר	ד' מגורים	
645	(2)	(2)	(2)	(2)	5	10 (1)	37.5	43	50	7365	1935	4085	1733		136		ד' מגורים	
900	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	60	50	7659	2700	5700	1802		137		ד' מגורים	
											180	600	1802		137	מסחר	ד' מגורים	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	98	50	9937	4410	9310	2338		138		ד' מגורים	
											180	600	2338		138	מסחר	ד' מגורים	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	98	50	9622	4410	9310	2264		139		ד' מגורים	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	98	50	9490	4410	9310	2233		140		ד' מגורים	
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	98	50	9898	4410	9310	2329		141		ד' מגורים	
											180	600	2329		141	מסחר	ד' מגורים	
1590	(2)	(2)	(2)	(2)	5	13 (1)	48	106	50	12436	4770	10070	2926		143		ד' מגורים	
											180	600	2926		143	מסחר	ד' מגורים	



תכנון זמין  
הקדפסה 74



תכנון זמין  
הקדפסה 74

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תארי שטח	שימוש	יעוד
											שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מוחלט					
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
1725	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	115	50	12967	5175	10925	3051		144		מגורים ד'	
											180	600	3051		144	מסחר	מגורים ד'	
1080	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	72	50	7625	3240	6840	1794		146		מגורים ד'	
											180	600	1794		146	מסחר	מגורים ד'	
645	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	37.5	43	50	6851	1935	4085	1612		147		מגורים ד'	
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	48	78	50	9537	3510	7410	2244		148		מגורים ד'	
											180	600	2244		148	מסחר	מגורים ד'	
62640								4176		317753	187920	396720	124609				מגורים ד' <סך הכל>	
1395	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 16	59.5	93	60	12057	4185	8835	2837		201		מגורים מסחר ותעסוקה	
											702	858			201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											936	2184			201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1140	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 16	59.5	76	60	9180	3420	7220	2160		202		מגורים מסחר ותעסוקה	
											535	653			202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											713	1663			202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1050	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 15	56	70	60	8424	3150	6650	1982		203		מגורים מסחר ותעסוקה	
											491	600			203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
											654	1526			203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1200	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 14	52.5	80	60	13609	3600	7600	3202		204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											792	969			204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1057	2466			204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1860	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 14	52.5	124	60	20523	5580	11780	4829		205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1195	1461			205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1594	3718			205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1560	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 14	52.5	104	60	16711	4680	9880	3932		207	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											973	1189			207	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1298	3028			207	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1590	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 12	45.5	106	60	15572	4770	10070	3664		208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
											907	1108			208	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1209	2821			208	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2070	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	49	138	60	25326	6210	13110	5959		210	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1475	1803			210	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1966	4588			210	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1170	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 13	49	78	60	15457	3510	7410	3637		211	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											900	1100			211	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1200	2800			211	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1380	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 16	59.5	92	60	12618	4140	8740	2969		212	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											735	898			212	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											980	2286			212	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	שרות						
1470	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 16	59.5	98	60	17604	4410	9310	4142		213	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1025	1253			213	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1367	3189			213	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
350								35			1050	1680	2710		214	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											596	894			214	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	42		60	11518	3130	7303	2710		214	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
350								35			1050	1680			215	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											587	881			215	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	42		60	11348	3084	7196	2670		215	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
550								60			1650	2640			216	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1187	1781			216	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	42		60	22937	6679	15584	5397		216	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
500								50			1500	2400			217	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											824	1236			217	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	42		60	15921	4327	10095	3746		217	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
											966	1449			218	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
600								60			1800	2880			218	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	42		60	18662	5072	11834	4391		218	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
650								65			1950	3120			219	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
											1603	2405			219	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	42		60	30970	9018	21041	7287		219	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
											44282	103324	65514	תעסוקה		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
										מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	שרות						
								1359		167061	56655	115005	65514	מגורים		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	82		60	8143	2845	6639	1916		301		תעסוקה	
											422	632	1916		301	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 15	62		60	16193	8358	19502	3810		302		תעסוקה	
											838	1257	3801		302	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 14	58		60	23651	10546	24606	5565		303		תעסוקה	
											1224	1836	5565		303	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 17	70		60	18981	10399	24263	4466		304		תעסוקה	
											983	1474			304	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 16	66		60	23677	11648	27179	5571		305		תעסוקה	
											1226	1838			305	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 18	74		60	33035	15606	36415	7773		306		תעסוקה	
											1710	2565			306	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 17	70		60	28688	13568	31658	6750		307		תעסוקה	
											1485	2228			307	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 16	66		60	23371	11568	26992	5499		308		תעסוקה	
											1210	1815			308	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 16	66		60	24833	12052	28121	5843		309		תעסוקה	
											1285	1928			309	מסחר	תעסוקה	
					5	(1) 10	42		60	8054	2814	6566	1895		310		תעסוקה	
											417	625			310	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 16	66		60	10910	6991	16313	2567		311		תעסוקה	
											565	847			311	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 14	58		60	25394	11154	26027	5975		312		תעסוקה	
											1315	1972			312	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 10	42		60	15479	5408	12620	3642		313		תעסוקה	
											801	1202			313	מסחר	תעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 14	58		60	29359	12499	29165	6908		314		תעסוקה	
											1520	2280			314	מסחר	תעסוקה	
										73859	135456	316065	68180			<סך הכל>	תעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	שרות						
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6			70	4898	9795	14693	9795		401		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6			70	4836	8897	13346	9671		402		מבנים ומוסדות ציבור	
											580	1354	9671		402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6			70	1608	3216	4824	3216		404		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6				1194	2388	3582	2388		405		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6				11140	22280	33420	22280		406		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6				4706	8458	12987	9411		407		מבנים ומוסדות ציבור	
											565	1318	9411		407	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6				953	1905	2858	1905		408		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6				9850	8658	27185	19924		409		מבנים ומוסדות ציבור	
											1182	2758			409	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6				11498	22995	34493	22995		410		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6				9056	16662	24993	18111		411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
											1087	2536	18111		411	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	6			70	1492	2984	4476	2984		413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
																<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
						1					50	150	19324		501	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
						1					10	40	19324		501	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח	
						1					10	40	5304		503	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח	
						1					10	40	5057		504	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח	
						1					10	40	5718		510	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
					1					10	40	20764		520	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח		
					1					70	130	110784		601	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטחים פתוחים		
										15	35			601	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים		
					1					70	130	39341		602	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטחים פתוחים		
										15	35			602	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים		
					1					70	130	39333		603		שטחים פתוחים		
										15	35			603	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים		
					1					70	130	27806		604	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטחים פתוחים		
					1					70	130	9315		606	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטחים פתוחים		
5000	(2)	(2)	(2)	(2)	15	55	500	70	37849	17500	32500	11132		901		דיור מיוחד		
										150	350	11132		901	מסחר	דיור מיוחד		
					1					750	650	6660		1101	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה		
					1					750	650	6660		1101	מסחר	מרכז תחבורה		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
																		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
0	0	0	0	0	1	1	6.5												750	2023		1301		מתקנים הנדסיים	
					2	3	16												4800	4944		1302	תשתיות	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**

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

**הוראות טבלה 5:**

- א. תוספת שטח עקרי בסך 200 מ"ר לכל בניין עבור שטחים משותפים : מועדון דיירים, חדרי כושר, חדרי פעילות משותפת וכיו"ב. שטחים אלה לא יוצמדו לדירות אלא ירשמו במסגרת הרכוש המשותף
- ב. ביעודים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, תאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 1000 מ"ר ושטחים למתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 300 מ"ר למתקן בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10 ס.ק. ב' (הגז הטבעי) וסעיף 6.9 ס.ק. א' (חשמל) לתכנית.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטח שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת
- ד. הגובה המירבי, המותר לבניה המצויין בטבלה כולל כל חלקי המבנה, קומה טכנית, לרבות חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכיו"ב.
- ה. פיתוח ובניה בשצ"פ תא שטח 501:
- תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא שטח.
- שטח מסחרי בשצ"פ או בפארק/גן ציבורי לא יעלה על רבע מסך שטחי הבניה המותרים, כמפורט בטבלה.
- ו. שטח ממוצע ליח"ד שאינה קטנה עומד על 95 מ"ר עיקרי + ממ"ד.
- ז. סה"כ דירות קטנות בתכנית - 25% יח"ד מסה"כ יח"ד בשטח עיקרי 63 מ"ר + ממ"ד ליח"ד ובנוסף 300 יח"ד קטנות מיוחדות באזור התעסוקה ממוקמות בתאי שטח 219-214 ביעוד מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה בשטח שלא יגדל מ- 60 מ"ר שטחים עיקריים + ממ"ד ליח"ד.
- ח. בתאי שטח 304-307 ניתן יהיה להמיר עד 12,500 מ"ר שטח עיקרי ו- עד 6,500 מ"ר שטח שירות מתוך סך שטחים לתעסוקה/מסחר עבור 250 חדרי מלון.
- ט. ביעוד דירור מיוחד תא שטח 901 יתאפשרו עד 200 יח"ד עבור סטודנטים ולכל הפחות 300 יח"ד לדירור מוגן. יח"ד יהיו בשטח כולל ממוצע של 65 מ"ר שטחים ברוטו.
- י. הזכויות בתת"ק, הגובה ומספר הקומות המפורטים בכל תא שטח, הינם לסך כלל השימושים המותרים במגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מספר הקומות ובנוסף קומה טכנית.
- (2) לפי מסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 6. הוראות נוספות

6.1

## בינוי ו/או פיתוח

1. הבינוי יעשה בכפוף להנחיות מרחביות.
2. מפלס הכניסה
- מפלס הכניסה הקובעת יותאם למפלס פני הקרקע בסביבתו. בהתאם לתכנית הפיתוח שתוכן.
- מפלס לשימושים מסחריים ולתעסוקה לאורך הרחוב יהיה סמוך ככל האפשר למפלס פני המדרכה בכדי לאפשר נגישות מיידית להולכי רגל.
3. גובה קומות
- קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה בגובה של שתי קומות לכל היותר.
4. קומת הגג
- א. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג.
- ב. תכסית הבניה על הגג לא תעלה על 70% מתכסית הקומה שמתחתיה
- ג. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית כלפי הרחובות ההיקפיים וככל הניתן בכל ההיקף.
5. מרתפים
- א. באזורים בהם ייקבע אזור לבתי גידול לעצים יבוצעו בתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו צמיחת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
- ב. במקומות בהם נקבע קו בניין 0 למרתפים יש לוודא כי נשמרות הוראות תכנית זו לעניין שטחי חלחול, בתי גידול לצמחיה, מעבר תשתיות ועיצוב עירוני.
- ג. פני המרתף ופתחי האוורור לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים.
- ד. ניתן יהיה להקים מרתפים משותפים עבור שני מגרשים או יותר ללא תלות בין מיקום החניה לבין גבולות המגרש. במקרים אלו תירשם זיקת מעבר לרכב בין המגרשים בכל שטחי המרתף הדרושים לשם כך, לרבות רמפות, מיסעות וכו' בתנאי שיוגש תחת היתר אחד.
- ה. מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד.
6. קומות טכניות תהיינה מוצנעות ככל הניתן.
7. קווי בניין ומרווחים
- א. קווי בניין קדמיים: חזיתות המבנים ו/או המרפסות יוצמדו לקווי הבניין לאורך 60% מאורך החזית לפחות.
- ב. מרווחים בין המבנים לא יקטנו מ-7 מ' בבניינים בגובה עד 8 קומות ולא יפחתו מ-10 מ' בין בניינים מעל 8 קומות. על אף האמור, בקומות הקרקע ניתן יהיה להצמיד את המבנים במגרש בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה לרחובות/שצ"פ.
- ג. התייחסות פרטנית למבנים פינתיים תינתן במסגרת ההנחיות המרחביות.
- ד. קו בניין למרתפים בחזית ראשית לרחוב יהיה בנסיגה של 2 מ' לפחות בכדי לאפשר נטיעות וגינון למעט תאי שטח בהם יש חזית מסחרית.
8. חזית מסחרית
- בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית כפי שמצוין בתשריט יחולו ההוראות הבאות:
  - א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול / גידור ביניהם ובין המדרכה. בנוסף ניתן יהיה לייעד שטחים לטובת המסחר גם בקומת המרתף הראשונה.
  - ב. בתאי השטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לחזית הבניין המסחרית, יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויאפשר מעבר ציבורי בכל עת ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' (תירשם זיקת הנאה). ניתן יהיה למקם עמודים במרווח זה עד קו הבניין המוגדר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>ג. תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר במסגרת מניין שטחי הבניה המותרים בנוסף למניין הקומות המוגדר בטבלה.</p> <p>9. שימושים מעורבים</p> <p>א. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר המיועדים להסעדה באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>ב. יופרדו חדרי האשפה לשימוש מגורים והשימושים השונים האחרים.</p> <p>ג. יתוכננו כניסות נפרדות לשימוש מגורים והשימושים השונים האחרים.</p>	
6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. זיקות הנאה:</p> <p>א. במגרשים בהם מסומן מעבר רגלי בנספח הבינוי ובתשריט בסימון "זיקת הנאה למעבר רגלי" תובטח זכות מעבר מעל הקרקע לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים, בכל עת לפי סעיף 6.12.</p> <p>ב. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ-6 מ'. במקרה בו המעבר מקורה בתחום המבנים, גובה המעבר לא יפחת מ-2 קומות טיפוסיות בבניין.</p> <p>ג. המעברים יהיו במפלס הקרקע ויפותחו כחלק רציף מהמרחב הציבורי, ויפותחו ללא גדרות ומדרגות ובתוואי ישר וקצר ככל הניתן. המעברים יבטיחו נגישות מלאה לבעלי מוגבלויות.</p> <p>2. שטחים פתוחים ציבוריים:</p> <p>א. טיפול במינים פולשים:</p> <p>פרטים של מינים פולשים קיימים יסומנו ויסולקו טרם תחילת העבודות.</p> <p>ב. טיפול בשטחים פתוחים ואגני ניקוז:</p> <p>תכנון מפורט של הפיתוח הנופי יבוצע על ידי אקולוג, יועץ ניקוז ואדריכל נוף. הביצוע ילווה ויאושר על ידי האקולוג המתכנן.</p>	
6.3 תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה:</p> <p>א. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או חלק ממנו לפי הוראות בסעיף 6.4.</p> <p>ניתן יהיה להוציא היתר בניה למסוף התחבורה בתא שטח 1001 גם טרם נתנה הוועדה המקומית אישורה לתכניות בינוי ופיתוח לכלל שטח התכנית או למתחם.</p> <p>ב. הכנת סקר אנרגטי לרבות תמהיל וחלופות.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים בתחום חוף השרון יהיה השלמת הליך העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון.</p> <p>2. גם לאחר הפסקת פעילות התעופה האזרחית בשדה התעופה בהרצליה נדרש להעביר אל רת"א בקשות להיתר בניה ולהקמת מתקני עזר מכוח תכנית זו בשל הגבלות בניה המושתות ע"י נתיב טיסה.</p> <p>3. אקוסטיקה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית אשר תבחן הן את השלכות המערכות המתוכננות במגרש, מיקומן, והרעש הצפוי מהן, והן את מפלסי הרעש החזויים ממערכות תחבורה כולל כביש 531, מהמערכות הטכניות המתוכננות ומהשימושים השונים בתחומן ובסביבתו, ותקבע את פרטי המיגונים האקוסטיים הנדרשים חוות דעת זו תוגש לאישור</p>	

## 6.3

## תנאים בהליך הרישוי

המשרד להגנת הסביבה.

ב. היתר הבניה יכלול את המיגון האקוסטי הנדרש בהתאם לחוות הדעת המאושרת. תנאי

להוצאת היתר בניה - אישור הגופים המוסמכים להקמת מסתור רעש להגנה מפני רעש מדרך

531 ומסילות הברזל בדמוי קיר או סוללה אקוסטית כפי שמופיע בתשריט ובנספח נופי סביבתי.

4. תעלת ניקוז :

תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 101, 102, 105, 106, 401, 406, 411 הסמוכים לתעלת הניקוז

הפתוחה - תכנון ואישור מערכות כוללות התיחסות לטיפול בתשטיפים למניעת זיהום מי הנגר

לפי סעיף 6.7 (ס.ק. 4).

5. היה ויוחלט על מערכת פנאומטית לסילוק אשפה יש להגיש נספח סביבתי לאישור היחידה

הסביבתית טרם מתן היתר בניה.

6. תנאי למתן היתר בניה כי תכנון ערוצי הניקוז הפתוחים בתאי שטח 601-604 יבוצע בחתך

הידרואקולוגי, ללא תעלות מבוטנות, תוך ייצוב גדות באמצעים צמחיים בלבד, שימוש בצמחיה

מקומית תוך תכנון שיקום וליווי ע"י אקולוג.

7. חיבור העיר ומערכת הדרכים העירוניות לדרך מס' 20 (המאושר בתת"ל 67) לא יבוטלו אלא

לאחר שייפתח לתנועה חיבור אחר של רשת הדרכים העירונית לדרך מס' 20.

8. השטחים למסחר ותעסוקה לא יהוו מטרד לשימוש המגורים באותו תא שטח.

9. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה :

א. בייעודי "תעסוקה", "דיר מיוחד" ו"מגורים, מסחר ותעסוקה", ובמבני מגורים עם חזית

מסחרית תכלול הבקשה להיתר בניה את האמצעים הטכניים והתפעוליים למניעת מטרדי ריחות

וזיהום אוויר, לרבות פירים לאורור מאולץ לכל שימוש רלוונטי, ובכללם למטבחים ולחדרי

גנרטורים, המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, וארובות פליטה בגובה שאינו יוצר

מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. יצוינו שטחי חתך נטו של הפירים והארובות, אופן

ההתקנה וספיקות המערכות.

ב. לבקשה להיתר יצורפו הנספחים הבאים :

- נספח ביצוע לפי ההנחיות בס' "מניעת מפגעים בעת ההקמה".

- תכנית אוורור ויניקת אוויר צח לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

- נספח ניהול פסולת לאישור אגף שפ"ע.

- תכנית תאורה לפי ההנחיות בס' "מניעת זיהום אור".

- חוות דעת אקוסטית,

- דו"ח חיזוי קרינה, על פי מיקומי ארונות החשמל, חדרי חשמל והשנאה, פילרים ומקורות

קרינה אלקטרומגנטית אחרים.




- נספח מיקרו-אקלימי, ככל שחל שינוי בבינוי ביחס לתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי,




לעניין הצללה שלילית וחיובית ורוחות.

## 6.4

## תכנית בינוי

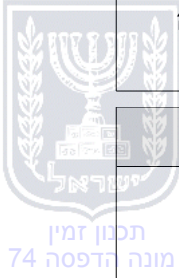
תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, כנדרש בסעיף 6.3 ס.ק. 1 תכלול בין השאר הוראות והנחיות

תכנית בינוי	6.4
 <p>מפורטות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית עד לקו הדרכים הקיימות לרבות הסדרי התנועה בהם, חתכי הרחוב, מפלסים.</li> <li>- תכנית תפעולית לתחבורה הציבורית וכיוצ"ב ואישורם ע"י רשות התמרור המוסמכת ואגף התנועה.</li> <li>- מיקום המערכות, המתקנים ההנדסיים ויחידות התשתית לרבות תוויית קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, אספקת גז וכל מערכת הנדסית אחרת הנדרשת במרחב הציבורי.</li> <li>- הנחיות כלליות לפיתוח ועיצוב לרבות: הנחיות לגבי מפלסי 0.0 של המבנים, הנחיות למפגש בין שטח ציבורי לפרטי, חומרי גמר, התקנת אמצעי הצללה, מתקני תאורה, גדרות ומעקות, קירות תמך וסוללות ככל שידרשו</li> <li>- הנחיות לשילוט, הנחיות לפיתוח השטח הציבורי סביב מתקן ויסות לאיגום, שילוב עקרוני של המיגון האקוסטי היכן שנדרש, הוראות לתאום בין חזיתות של בנינים סמוכים במישור החזית, בהוראות הדרוג ובמאפיינים חזותיים אחרים וכיוצ"ב.</li> <li>- הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעודים מעורבים.</li> <li>- תכנית פיתוח נופי אשר תכלול הוראות לנטיעות לרבות הנחיות לגבי נסוגי העצים בוגרים, בדגש על עצים רחבי צמרת ליצירת צל.</li> <li>- מיקום הכניסות להולכי רגל ורכב.</li> <li>- פתרון לנושא זיהום אור. תאי שטח הגובלים בשטחים הפתוחים יידרשו לנספח הבוחן השפעות זיהום אור ואמצעים לצמצומן. הנספח יאושר על ידי היחידה האזורית לאיכות סביבה בשרון.</li> <li>- חוות דעת אקוסטית בהתאם למפורט בסעיף 6.3.</li> </ul>	
 <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה בתחומי התכנית תהיה תת קרקעית בלבד ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה, למעט בשב"צ ובתא' שטח 602, 606 ומסוף תחבורה תא שטח 1101 בהם תתאפשר גם חניה על קרקעית.</li> <li>2. אזורי פריקה וטעינה יתוכננו בתת הקרקע ככל הניתן.</li> <li>3. יותר איחוד כניסות ו/או זיקות מעבר לרכב בדרכי כניסת כלי הרכב לחניונים ובחניונים במגרשים הסמוכים בלבד בכפוף לאישור הועדה המקומית.</li> <li>4. תובטח הפרדה בין שטחי חנייה לשימושים שונים ותובטח גישה ישירה מן החניונים לשימושים המיועדים להם.</li> <li>5. מקומות חניית האופניים, יהיו במעט מקבצים ככל האפשר.</li> <li>6. תקן החניה לתעסוקה (משרדים ותעשייה עתירת ידע) מעבר ל 100,000 מ"ר שטח עיקרי ראשוניים, יהיה הנמוך מבין:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. 1:120.</li> <li>ב. תקן החניה התוקף לעת הוצאת היתר בניה, ולא יותר מחניה אחת לכל 120 מ"ר שטח עיקרי.</li> </ol> </li> </ol>	6.5
 <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח העצים לתכנית:</li> <li>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</li> <li>2. עצים המסומנים לשימור:</li> <li>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</li> </ol>	6.6

6.6	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 74</p>	<p>3. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.</p> <p>4. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>5. רחבות עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>6. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 74</p>	<p>6.7</p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בתחום המגרש נדרשים לפחות 15% שטחים חדירי מים.</p> <p>2. בתחום המגרש, השהיית הנגר תטופל באמצעים הנדסיים כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, בריכות מים וכד' שיהוו נפח איגום מוכח של 84 מ"ק לדונם מגרש אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי וויסות שלהם בתחומי המגרש.</p> <p>3. בתחומי השטחים הציבוריים, השהיית הנגר תטופל באמצעים הנדסיים "נופיים", כגון טראסות, מדרונות מגוננים ובריכות מים להשהייה שיהוו נפח איגום מוכח של 135 מ"ק לדונם מגרש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 74</p>	<p>6.8</p> <p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושתות ע"י שדה התעופה הרצליה ונתיבי טיסה. הגבלות אלו חלות הן על מבנים והן על מתקני עזר לבניה.</p> <p>2. הגבלות הגובה החלות על תחום התכנית מכח תמ"א 15/ב תהיינה תקפות כל עוד מתקיימת פעילות התעופה האזרחית בשדות התעופה הרצליה.</p> <p>3. חריגה או שינוי מגובה הגבלות הבניה החל על תחום התכנית - הן למבנה והן למתקן עזר לבניה כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית בהתאם להגבלות הבניה שיהיו בתוקף במועד הפניה לרת"א.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית הינו תאום עם רת"א לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. הקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית מותנה באישור רת"א לגובה המתקן ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>6. רשות הרישוי המקומית תיידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע</p>



	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבניה בתחום התכנית.                  7. באזור סיכון ציפורים א', בהתאם למופיע בנספח המגבלות, יש לקבוע האמצעים הדרושים למניעת סכנת ציפורים בשימושי קרקע של פארקים ומתקני איגום מים מלאכותיים. הוראה זאת תפקע עם ביטול פעילות שדה התעופה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תחנות השנאה:                  חדרי השנאים יותרו בייעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן:                  1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית.                  2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ומרכז תחבורה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש אך תינתן עדיפות למיקום חדרי השנאים משולבים במבנה.                  ב. קווי מתח גבוה שיצאו מהתחמ"ש יעברו בזכות הדרך בלבד, בתת הקרקע.                  ג. בתחום זכות הדרך לאורך הגבול הצפוני של התוכנית מוצע תוואי לקווי מתח עליון KV161 תת קרקעיים, כולל פרוזדור תשתיות חשמל עבורו.                  ד. התכנון המפורט לתחמ"ש יבטיח חיבור קווי הולכה בהטמנה בלבד וזאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. הוראות לכל קווי התשתית:                  1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), גז טבעי בלחץ נמוך צינורות מים וביוב ראשיים וכיו"ב תהיינה יהיו תת-קרקעיות קרקעיים.                  2. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון: שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות ביקורות, קירות תומכים וכד', עם הגימור זהה לבניין/ קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.                  3. לא תותר בניה מעל קווים עירוניים ראשיים של מים, ביוב וניקוז.                  ב. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:                  מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:                  1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.                  2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.                  3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, תעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.                  4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.                  5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.                  6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	<p><b>6.10</b></p>





תשתיות	6.10
	<p>ג. ביוב:</p> <p>1. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>2. תכנית מפורטת תובא לאישור חברת "מי רעננה".</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לקביעה של תאגיד המים והביוב העירוני.</p> <p>ד. תחנת השאיבה לביוב:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יהא הגשת נספח סביבתי הכולל התייחסות למניעת רעש וריחות וכן אמצעים למניעת גלישות באירועי חירום.</p> <p>2. תנאי לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע של תחנת השאיבה לביוב יהא אישור משרד הבריאות.</p>

זיקת הנאה	6.11
	<p>בתאי שטח 110, 135, 130-127, 143, 144, 210, 401, 402, 407 השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי. מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p>



הפקעות ו/או רישום	6.12
	<p>1. שטחי הציבור בתחום התכנית ירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>2. במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה בתאי שטח 214-219 הכוללים שטחי ציבור (מעונות יום), הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>3. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק תכנון ובניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>4. בתא שטח 1101 מרכז התחבורה יירשם ע"ש מדינת ישראל.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	<p>1. יתאפשר עיבוד חקלאי בכל תחום התכנית עד תחילת עבודות פיתוח.</p> <p>2. הפיתוח המוצע בהיתר יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הפיתוח המוצע בתכנית זו, לרבות רחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים לסוגיהם הנדרשים לפי העניין.</p>
2	תחבורה	<p>א. תנאים להיתר בניה ראשון ועד 2,000 יח"ד ועד 100,000 מ"ר תעסוקה יהיה:</p> <p>1. תחילת ביצוע חיבור כביש מס' 3 מדרך</p>

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>הפארק ועד כביש 541 המחבר את הפרויקט לתת"ל 67 בקטע עוקף רעננה 541 עד כביש מס' 6 בחתך של שני נתיבים לכיוון.</p> <p>2. תחילת ביצוע חיבור הפרויקט לציר ראשי בעיר רעננה (אחוזה או ויצמן).</p> <p>3. תחילת ביצוע חיבור ציר רוחב אחד לפחות בתוך אזור התעסוקה (כביש 4 או 5).</p> <p>4. תחילת ביצוע מסוף בתוך המתחם או תחילת ביצוע חנה וסע שפיים.</p> <p>ב. תנאי להיתר מעל 2,000 יחידות דיור ומעל 100,000 מ"ר תעסוקה ומסחר יהיה:</p> <p>1. תחילת ביצוע חיבור הרחובות בתוכנית לדרך הפארק, לרחוב יאיר ולרחוב ויצמן.</p> <p>2. תחילת ביצוע חיבור תת"ל 67 לעוקף רעננה (המשך כביש 541 מזרחה).</p> <p>3. סיום ביצוע מסוף התחבורה בתחום התכנית.</p> <p>4. בחינת הצורך בציר העדפה לתח"צ לאורך כביש 3 מצומת 5 ועד תחנת הרכבת, בתיאום עם משרד התחבורה, ומימוש בהתאם.</p> <p>5. תחילת ביצוע סלילת כביש מס' 2 השדרה המרכזית מהתעסוקה ועד לחיבור עם שכונה רע/ 2020.</p> <p>ג. תנאי להיתר מעל 4,000 יח"ד יהיה:</p> <p>1. בחינת הצורך בתוספת שירות תח"צ בתיאום עם משרד התחבורה ומימוש בהתאם לעת האכלוס.</p> <p>2. אישור סטטוטורי של אחד הגשרים מעל כביש 531 אשר יחוברו למערכת הדרכים בהרצליה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה לשב"צ מעבר ל 60,000 מ"ר שטח עיקרי במצטבר בתחום התכנית יהיה הכנת בדיקה תחבורתית לתוספת שב"צ, אישורה ע"י משרד התחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה.</p>		
<p>תנאי לתחילת ביצוע בתחום רצועת הנחיות מיוחדות במגרש 604 יהיה תאום עם חברת "מקורות".</p>	מים	3
<p>תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 129-134, 141-143, 144, 148-146, 409, 413 יהיה תחילת הקמה של אגן ויסות דרומי.</p>	ניקוז	4

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 101-113, 115-124, 126-128, 135, 201-219, 301-306, 308-314, 401, 402, 405-408, 410, 411 יהיה תחילת הקמה של אגני ויסות צפוניים.
5	ביוב	א. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עד להיקף של 1,500 יח"ד על בסיס מכון השאיבה לשפכים מס' 3 הקיים. ב. תנאי למתן היתר בניה מעל 1,500 יח"ד יהיה מתן היתר להקמת תחנת שאיבה חדשה בתא שטח 1301 כולל קווי סניקה ותשתיות נלוות עד למט"ש רעננה.

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74