

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1082

קריית שחקים - הרצליה

תל-אביב

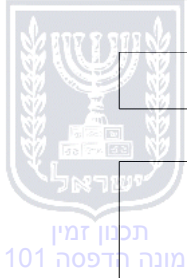
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע:

"תכנית מס' תמל/ 1082, קריית שחקים הרצליה", הנה תכנית היוצרת בסיס תכנוני לפיתוח מתחם עירוני במבואות העיר הרצליה בכניסה המערבית בין מרכז העיר הקיים והוותיק ולבין אזור התעסוקה והים - חיבור בין מזרח העיר למערבה.

המתחם שבמרכזו שכונת מגורים ייחודית אשר כוללת מבני ושטחי ציבור, מתאפיין בעירוב שימושים, הכוללים בנוסף גם תעסוקה ומסחר, ונשען על מרכז תחבורה ייחודי, המרכז את כל אמצעי התחבורה הציבורית בהרצליה, באופן המעודד שימוש בתחבורה ציבורית במתחם עצמו ובעיר כולה. תכנון המתחם כולל הפרדה מוחלטת בין תנועת כלי הרכב ולבין תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים, באמצעות מערכת צירים עירוניים מעל הקרקע להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, כשכל התנועה המוטורית מתנהלת ברחוב עירוני שכולו מתחת לפני הקרקע.

בלב המתחם מוצע ציר ירוק מטרופוליני ראשי, החוצה אותו בכיוון צפון-דרום, והמחבר את פארק הרצליה מוצפן עם "הפארק הדרומי (גליל ים) מדרום ובכך מושלם בפועל רצף ירוק מטרופוליני. המתחם נמצא מזרחית לכביש 2 (חיפה-תל אביב) ודרך איילון, צפון מזרחית למחלף שבעת הכוכבים בסמוך לתחנת הרכבת, בין פארק הרצליה לפארק גליל ים. וכן כולל חיבור מתארי בין המתחם לבין התחנה הצפונית של הקו הירוק ברחוב אבא אבן לצורך העברת מתעי"ן בתחום רצועה זו. התכנית כולה מתפרשת על פני כ- 180 דונם ושטח המתחם משמש כיום ברובו לעיבוד חקלאי

1. כללי:

התכנית קובעת זכויות בנייה ל 1650 יחידות דיור בצפיפות ממוצעת של כ-90 יח"ד/ דונם נטו ובהיקף של 165,000 מ"ר למגורים וכן כ- 200,000 מ"ר עבור תעסוקה ומסחר, וכן שטחים נוספים למבני ציבור ולמרכז תחבורה; עוד נכללות בתכנית הוראות להקמת מרכז תחבורה שיכלול מסוף אוטובוסים, פתרונות חניה לבאים לתחנת הרכבת וקשר למטרו או לרכבת הקלה העתידיים ול- BRT / מהיר לעיר, והוראות לפיתוח השטח כולל שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל. רוב שטח התכנית בבעלות רשות מקרקעי ישראל והיתר בבעלויות שונות; לתכנית נערכו טבלאות הקצאה במסגרת מסמכי התכנית.

2. מצב סטטוטורי:

בהתאם להוראות תמ"מ 5 האזור מוגדר כמתחם לבינוי ולפיתוח חדש, בתוך אזור עירוני בדגש מגורים, ומסומן כאזור תעסוקה ראשי, מוטה תחבורה ציבורית, דרכו חוצה ציר ירוק מטרופוליני. על פי הוראות תמ"מ 5 השטח מיועד לאזור תעסוקה ראשי הכולל משרדים ומסחר, תעשייה קלה, אחסנה ומלאכה ושימושים נוספים כגון: מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מרכז ספורט, מלונאות, מגורים, שירותי בידור והסעדה, ומרכז תחבורה.

3. הקשר לעיר הקיימת:

התכנית מייצרת חיבור בין "פארק הרצליה" ל"פארק הדרומי" (גליל ים) ושכונות המגורים מדרום, ולבין שכונות המגורים ממערב, וכציר ירוק מטרופוליני - שדרה ירוקה; ובנוסף התכנית מייצרת שדרה עירונית בציר מסחרי מרכזי העובר ממזרח למערב ביעוד כיכר עירוני, המחברת בין מזרח העיר לבין הטרמינל התחבורתי.

4. מאפייני הבינוי:

בתוך הפרויקט תנועת הרכבים תהיה תת קרקעית ובמפלס הקרקע יתאפשר חופש תנועה ונגישות מרבית להולכי רגל, דרך המתחם המחבר בין שני מוקדים עירוניים: קניון שבעת כוכבים ותחנת הרכבת. המתחם מתוכנן כשילוב בין צירים ראשיים ומשניים, רצף של מרחבים פתוחים מגוונים, מקומות בילוי, עבודה, מבני ציבור ומגורים, שילוב של בניה נמוכה בגובה 2 קומות המלווה את הציר המסחרי המרכזי, בניה לגובה של כ- 20 קומות לצד מגדלים בגובה של עד 60 קומות, מרקם אורבני המשלב ומערב מגוון שימושים בפיתוח אינטנסיבי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קריית שחקים - הרצליה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

תמל/ 1082

שטח התכנית 1.2

204.412 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

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 |
| | קואורדינאטה X | 183240 |
| | קואורדינאטה Y | 674480 |

1.5.2 תיאור מקום

השטח בין מחלף שבעת הכוכבים ממזרח ולבין שד' שבעת הכוכבים ונתיבי איילון ממערב ופארק הרצליה מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|--|
| 6419 | מוסדר | חלק | | 6-7, 52, 55 |
| 6420 | מוסדר | חלק | | 66 |
| 6422 | מוסדר | חלק | 52, 56, 122, 133 | 48, 79-80, 117, 130, 139, 161 |
| 6518 | מוסדר | חלק | | 19-22, 28, 363, 368, 407 |
| 6520 | מוסדר | חלק | | 16, 33, 35, 91 |
| 6521 | מוסדר | חלק | | 28, 56, 62, 83 |
| 6523 | מוסדר | חלק | 53-54 | 39, 41-45, 49, 58, 63, 70, 91-92, 125, 218-219, 221, 240-241 |
| 6525 | מוסדר | חלק | 48-49 | 43 |
| 6592 | מוסדר | חלק | | 123 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/ גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|--------------|-------------|--------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | משה צור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | משה צור | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח לתשריט מצב מוצע - מפלס מרתף עליון | 11: 57 31/12/2019 | משה צור | 30/12/2019 | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט התכנית |
| לא | מסמך עקרונות-תיקון טעות סופר | 12: 17 10/08/2021 | שאול רוזנברג | 04/08/2021 | 13 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | טבלת הקצאות מתחם א' ללא הסכמה- תיקון טעות סופר | 12: 26 10/08/2021 | שאול רוזנברג | 04/08/2021 | 2 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | טבלת הקצאות מתחם ב' ללא הסכמה- תיקון טעות סופר | 12: 28 10/08/2021 | שאול רוזנברג | 04/08/2021 | 1 | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | נספח לתשריט מצב מוצע - שטח לאיחוד וחלוקה | 12: 04 10/07/2019 | משה צור | 10/07/2019 | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט התכנית |
| לא | נספח בינוי- מחייב לעניין מספר קומות מירבי בלבד | 14: 10 30/12/2019 | משה צור | 30/12/2019 | 1 | 1: 1250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | נספח נופי- תכנית פיתוח קומת קרקע - גיליון 1 מתוך 3 | 15: 42 05/12/2019 | אלי דרמן | 25/08/2019 | | 1: 1250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נופי- חתכים - גיליון 2 מתוך 3 | 15: 45 05/12/2019 | אלי דרמן | 15/07/2019 | | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נופי- תכנית גבהים, ניקוזים ושטחי חילחול - גיליון 3 מתוך 3 | 15: 46 05/12/2019 | אלי דרמן | 25/08/2019 | | 1: 1250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 2 | 16: 37 31/12/2019 | אבירם אגאי | 31/12/2019 | 1 | 1: 1000 | מנחה | תנועה |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| לא | נספח תנועה - גיליון 2 מתוך 2 | 14: 14 30/12/2019 | אבירם אגאי | 30/12/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | בה"ת | 13: 59 01/05/2019 | אמאב תחבורה ותנועה | 21/11/2018 | 173 | 1: 1 | רקע | תנועה |
| לא | נספח חניונים | 15: 56 05/12/2019 | משה צור | 10/09/2019 | 1 | 1: 2000 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח הולכי רגל | 15: 59 05/12/2019 | משה צור | 05/12/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | תשתיות על | 13: 55 11/12/2019 | שמואל בדולח | 11/12/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תשתיות |
| לא | נספח ביוב | 13: 56 11/12/2019 | שמואל בדולח | 11/12/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח ביוב - פרשה טכנית | 16: 19 29/04/2018 | שמואל בדולח | 29/04/2018 | 8 | | מנחה | ביוב |
| לא | נספח מים | 13: 57 11/12/2019 | שמואל בדולח | 11/12/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | מים |
| לא | נספח מים - פרשה טכנית | 16: 17 29/04/2018 | שמואל בדולח | 29/04/2018 | 8 | | מנחה | מים |
| לא | נספח ניקוז | 13: 58 11/12/2019 | שמואל בדולח | 11/12/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח ניקוז - פרשה טכנית | 16: 53 26/12/2018 | שמואל בדולח | 01/12/2018 | 8 | | מנחה | ניקוז |
| לא | פרוגרמה לשטחי ציבור | 13: 48 26/11/2018 | רן חקלאי | 15/11/2018 | | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | נספח סביבתי | 13: 49 19/12/2019 | רון לשם | 19/12/2019 | | 1: 1 | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | נספח עצים בוגרים | 10: 35 11/06/2019 | גונן שבתאי | 06/06/2019 | | 1: 1250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | פירוט הסקר | 12: 17 08/05/2019 | גונן שבתאי | 21/10/2018 | | | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | פרוגרמה לשטחי התעסוקה ומסחר | 16: 55 01/05/2019 | רן חקלאי | 01/02/2019 | | | רקע | חוות דעת כלכלית |
| לא | | 14: 12 10/12/2019 | איל רבינוביץ | 10/12/2019 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח היתכנות מימוש | 14: 21 30/05/2019 | משה צור | 30/05/2019 | 1 | 1: 1250 | רקע | בינוי |

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 ח.פ. 500101761 | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-9533333 | 03-7632132 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

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 ח.פ. 500101761 | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-9533333 | 03-7632132 | |
| פרטי | יהודה ידידיה | | סיטי טק הרצליה 1995 בע"מ | גליל ים | גליל ים | | 09-9579577 | 09-9579571 | didi@rotemshani.co m |



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|--|-----------------|-----------|-----|------------|------------|------------------------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל ח.פ. 500101761 | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-9533333 | 03-7632132 | |
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית הרצליה | הרצליה | בן גוריון | 2 | 09-9591545 | 09-9591664 | iktin_s@herzliya.m uni.il |
| חוכר | | | | קיבוץ גליל ים | גליל ים | גליל ים | | 09-9579577 | 09-9579571 | |

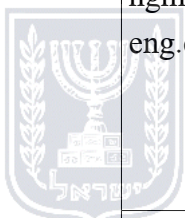
| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|------------|---|---------|---------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים | | | | בעלים שונים בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות | גליל ים | גליל ים | | 09-9579577 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

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 | משה צור | 21141 | משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ | תל אביב- יפו | נמל תל אביב | 36 | 03-5450500 | 03-5450505 | office@mz-a.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | אבירם אגאי | 36538 | דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | 03-7554433 | dgsh@dgsh.co.il |
| מנהל | יועץ תשתיות | שמואל בדולח | 6533 | ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים(1980) (בע"מ) | נתניה | גבורי ישראל | 7 | 073-7903902 | 09-8649805 | hgm@hgm-eng.co.il |
| אדריכל | יועץ נופי | אלי דרמן | 107329 | דרמן ורבקל אדריכלות | תל אביב- יפו | המרץ | 5 | 074-7024158 | | elie@deve-arc.com |
| מודד מוסמך | מודד | איל רבינוביץ | 984 | קו מדידה בע"מ | הרצליה | משכית | 15 | 077-4518726 | | kav.medida@gmail.com |
| שמאי מקרקעין | שמאי | שאול רוזנברג | 196 | שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-5752033 | | r-shamay@inter.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|-------------|------------|----------------------------------|-----------|------------|-----|-------------|------------|-----------------------|
| ד"ר | יועץ סביבתי | רון לשם | | א.ש.ל.איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ | ירושלים | (1) | 34 | 02-6427729 | | shl@shl.co.il |
| פרוגרמה | יועץ | רון חקלאי | 1111 | רון חקלאי- כלכלה אורבנית | ירושלים | כנפי נשרים | 15 | 02-6513223 | | office@u-haklai.co.il |
| מהנדס חשמל | מהנדס | יובל טיקטין | 1111 | טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ | רחובות | ברגמן | 2 | 08-9310500 | 08-9463905 | yuval@tiktin.com |
| תנועה | יועץ | צבי ירס | | אמאב תחבורה ותנועה בע"מ | רמת גן | הרקון | 6 | 03-7549954 | 03-7549950 | amavta@amav.net |
| אגרונום | אגרונום | גונן שבתאי | | גונן עצים וסביבה בע"מ | כוכב יאיר | (2) | | 079-5599799 | 09-7496374 | gonen@trees.co.il |

(1) כתובת: הנטקה 34.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 44864.



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

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 |
|-------------------------------------|---|
| דרך תת קרקעית | דרך ציבורית במפלס המרתף העליון; כפי שמופיע בנספח לתשריט מצב מוצע - מפלס מרתף עליון |
| יחידות דיור קטנות | דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30 מ"ר ל-80 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי. |
| מפלס 0.00 | מפלס הכניסה הקובעת למבנה מכיוון הדרך העל קרקעית או המרחב הציבורי הסמוך. |
| שדרה עירונית | ציר מסחרי מרכזי העובר ממזרח למערב ביעוד כיכר עירוני. השדרה מחברת בין מזרח העיר לבין הטרמינל התחבורתי. |
| שדרה ירוקה | ציר ירוק מטרופוליני, חיבור בין "פארק הרצליה" ל"פארק הדרומי" (גליל ים) ושכונות המגורים מדרום, ביעוד שצ"פ וכיכר עירוני. |
| שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים | משחקה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות וכן מקלחות לטובת רוכבי אופניים, בריכת שחיה, מחסנים וכד' |

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

קביעת הוראות וזכויות להקמת מתחם משולב שיכלול: שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים (1650 יחידות דיור), שטחים למבני ציבור, מרכז תחבורה ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מיעוד קרקע חקלאי, מבנים ומוסדות ציבור, דרך, פארק ושצ"פ

לייעודים של דרך; דרך ואו טיפול נופי; שצ"פ; כיכר עירונית; מבנים ומוסדות ציבור; מגורים ד'; תחבורה; תעסוקה; ויעודים מעורבים עבור: מסחר ותעסוקה; מגורים, מסחר ותעסוקה; מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה.

ב. קביעת מגרשים להקמת מגורים (1650 יח"ד), מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים

ג. קביעת שימושים מותרים, והוראות בניה ופיתוח.

ד. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

ה. קביעת שטחי הבניה המותרים

ו. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ועצים.

ז. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכל

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/הפקעה.

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

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------|---|
| מגורים ד' | 100 - 102, 200, 300 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 501 |
| שטח ציבורי פתוח | 671 - 675 |
| ככר עירונית | 781 - 788, 7101, 7102, 7801, 7802, 7902, 7904 |
| מרכז תחבורה | 503 |
| דרך מאושרת | 701 - 705 |
| דרך מוצעת | 831 - 834 |
| דרך ו/או טיפול נופי | 850 - 854 |
| שטח לתכנון בעתיד | 2000 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 801, 802 |
| מסחר ותעסוקה | 400, 601 - 604, 800, 901 - 904 |
| מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 502 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|----------------------------|---|
| גשר/מעבר עילי | דרך מאושרת | 701, 702 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מוצעת | 832 |
| גשר/מעבר עילי | שטח ציבורי פתוח | 675 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך ו/או טיפול נופי | 854 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 704 |
| דרך /מסילה לביטול | ככר עירונית | 786 |
| דרך /מסילה לביטול | מסחר ותעסוקה | 400 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 674 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 702, 703 |
| הנחיות מיוחדות | ככר עירונית | 781 - 785, 787, 788, 7101, 7801, 7902, 7802, 7904 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 501 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 502 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים ד' | 200, 300 |
| הנחיות מיוחדות | מסחר ותעסוקה | 604, 901, 903 |
| הנחיות מיוחדות | מרכז תחבורה | 503 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 672 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מאושרת | 702 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 501 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 502 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 101, 200, 300 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותעסוקה | 802 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ותעסוקה | 400, 901 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מרכז תחבורה | 503 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 502 |
| חזית מסחרית | ככר עירונית | 7802 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 300, 200, 101, 100 |
| חזית מסחרית | מגורים מסחר ותעסוקה | 802, 801 |
| חזית מסחרית | מסחר ותעסוקה | 903 - 901, 800, 604 - 601, 400 |
| חזית מסחרית | שטח ציבורי פתוח | 673 |
| להריסה | דרך מאושרת | 703 |
| להריסה | ככר עירונית | 786, 783 |
| להריסה | מגורים ד' | 100 |
| להריסה | מסחר ותעסוקה | 603 |
| ציר מערכת הסעת המונים | דרך מאושרת | 703, 701 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | ככר עירונית | 7802 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 502 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מסחר ותעסוקה | 901 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מרכז תחבורה | 503 |
| קו דלק/נפט | שטח לתכנון בעתיד | 2000 |
| קו חשמל מתח עליון | שטח לתכנון בעתיד | 2000 |
| קו חשמל מתח עליון | דרך מאושרת | 703 |

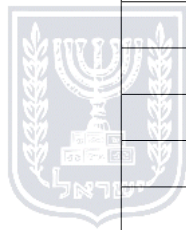
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------------------|----------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 68,814 | 33.66 |
| דרך מוצעת | 26,428 | 12.93 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 5,401 | 2.64 |
| מגורים | 125 | 0.06 |
| מסחר | 528 | 0.26 |
| פארק | 19,079 | 9.33 |
| קרקע חקלאית | 69,620 | 34.06 |
| שטח מסילת ברזל | 780 | 0.38 |
| שטח ציבורי פתוח | 13,426 | 6.57 |
| שטח ציבורי פתוח וחניון תת קרקעי | 211 | 0.10 |
| סה"כ | 204,412 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| שטח לתכנון בעתיד | 22,876.58 | 11.19 |
| דרך ו/או טיפול נופי | 20,229.09 | 9.90 |
| דרך מאושרת | 80,056.69 | 39.16 |
| דרך מוצעת | 1,948.12 | 0.95 |
| ככר עירונית | 19,914.13 | 9.74 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 6,944.21 | 3.40 |
| מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 8,269.6 | 4.05 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|---------------------|
| 6.08 | 12,424.13 | מגורים די' |
| 3.07 | 6,283.5 | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 5.66 | 11,574.19 | מסחר ותעסוקה |
| 0.80 | 1,631.78 | מרכז תחבורה |
| 6 | 12,259.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 204,411.34 | סה"כ |



תכנון זמין
מזכירות הממשלה 101



תכנון זמין
מזכירות הממשלה 101



תכנון זמין
מזכירות הממשלה 101

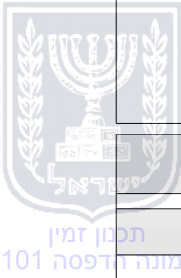
4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ד' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> מגורים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. מסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית שטחים לרווחת ופנאי הדיירים שימושים לצרכי ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית. בתת הקרקע על פי סעיף 6.3 ו'. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <ol style="list-style-type: none"> הנחיות לשטחים ציבוריים בנויים: בהתאם סעיף 6.16 ב' בתא שטח 200 ניתן יהיה לבנות עד שלושה מגדלים במרחק שלא ייקטן מ-14 מ' ביניהם. בתא שטח 100 ניתן יהיה לבנות עד שני מבנים במרחק שלא ייקטן מ-10 מ' ביניהם. |
| 4.2 | מסחר ותעסוקה |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> משרדים ותעסוקה תעשייה עתירת ידע מסחר, תרבות ופנאי אחסנה שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים. שימושים לצרכי ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום מרפאות אכסון מלונאי, בתאי שטח 902, 903 לרבות אולמות כינוס, בריכה, מתקני כושר, גלריות וכד' מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית בתת הקרקע על פי סעיף 6.3 ו'. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <ol style="list-style-type: none"> הנחיות לשטחים ציבוריים בנויים: בהתאם סעיף 6.16 ב' לפי שיקול דעת הוועדה המקומית גג המבנה בתא שטח 604 ישמש כחצר לבית הספר. בכל מקרה גג המבנה ישמש כחזית חמישית ויכלול גינות אינטנסיבי וניתן יהא לרשום את גג המבנה על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית משותף. |
| 4.3 | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> השימושים המותרים ביעוד מסחר ותעסוקה השימושים המותרים ביעוד מגורים ד' |

| | |
|--|------------------------------------|
| <p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p> | <p align="center">4.3</p> |
| <p>3. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 והשימושים הדרושים לתפעולו, בתאי שטח 801 ו־802</p> <p>4. אכסון מלונאי, בתאי שטח 801 802</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לצורכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית</p> <p>6. בתת הקרקע על פי סעיף 6.3 ו'.</p> <p>7. שימושים לצרכי ציבור כגון: חינוך</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.3.2</p> |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הנחיות לשטחים ציבוריים בנויים: בהתאם סעיף 6.16 ב'</p> <p>2. בתא שטח 802: תתווסף אפשרות מעבר הולכי רגל לטרמינל מרכז תחבורה ולאמצעי התחבורה עתירת נוסעים, באחד המרתפים ו/ או בקומת הכניסה, כפי שמופיע בסימון זיקת הנאה להולכי רגל בתשריט. ביטול או הזזת זיקת ההנאה יהא באישור מהנדס העיר</p> <p>3. כל השטחים המיועדים לדיור מוגן או לאחסון מלונאי, באותו מגרש, יהיו בבעלות אחודה ולא יותר פיצול בעלויות. ניתן לפצל בעלות בין דיור מוגן לבין מלונאות.</p> <p>4. בתא שטח 802 תינתן גמישות לשימור זיקת הנאה ומיקומה בהתאם למימוש עתידי של תחנת מטרו בקרבת המגרש.</p> | |
| <p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.4</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.4.1</p> |
| <p>1. תאי שטח 501 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי: תרבות, ספורט, בריאות, דת, רווחה, קהילה; כשימוש משני.</p> <p>2. דרך תת קרקעית</p> <p>3. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית.</p> <p>4. בתת הקרקע על פי סעיף 6.3 ו'.</p> <p>5. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.4.2</p> |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו בתיאום מחלקת חינוך בעירייה כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. מבני הציבור ימוקמו בצמידות דופן של 70% לפחות כלפי המעברים עם סימון זיקת הנאה למעבר הלכי רגל הסמוכים, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ-1 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>4. יותר למקם חצרות על גגות המבנים ו־או במרפסות.</p> <p>5. שימוש קיוסק, מסעדה ובית קפה יהא בשיעור שלא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים.</p> | |
| <p align="center">מרכז תחבורה</p> | <p align="center">4.5</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.5.1</p> |
| <p>1. מסוף תחבורה ציבורית וכל השימושים הנלווים לפעילתו</p> <p>2. מבנה לתחנת רכבת</p> | |

| | |
|--------------|--|
| 4.5 | מרכז תחבורה |
| | <p>3. דרך תת קרקעית</p> <p>4. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית.</p> <p>5. בתת הקרקע על פי סעיף 6.3 ו'.</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | <p>1. גובה קומת הכניסה יהא עד 20 מ'</p> |
| 4.6 | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>1. השימושים המותרים ביעוד מרכז תחבורה</p> <p>2. תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מתקני שרות, שטחי חניה לרכב פרטי וציבורי.</p> <p>3. מבנים לאולם ספורט / תרבות כשימוש ראשי.</p> <p>4. עבור מבנים לצרכי חינוך, בריאות, דת, רווחה, קהילה; כשימוש משני.</p> <p>5. מסחר נילוה לשימוש הציבורי ולמרכז התחבורה.</p> <p>6. בתת הקרקע על פי סעיף 6.3 ו'.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מעל מסוף התחבורה יתוכנן שטח פתוח לציבור במפלס השדרה הירוקה, כמסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי, שטח זה יפורט במסגרת תכנית בינוי ופיתוח לפני היתר בניה.</p> <p>2. מעל מפלס הכניסה הקובעת (השדרה הירוקה) יותרו עד 2 קומות גבוהות אשר ישרתו את חלל אולם הספורט, גובה כל קומה יקבע בתכנית בינוי ופיתוח.</p> |
| 4.7 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.7.1 | שימושים |
| | <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וגינות כלבים.</p> <p>2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים.</p> <p>3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.</p> <p>4. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> <p>5. מבני עזר הנדסיים</p> <p>6. שבילים, מדרכות ומתקנים לחניית אופניים.</p> |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ותוך שמירה על עצים קיימים ככל הניתן. פיתוח השצ"פ יבטיח לפחות רוחב של 8 מטר מעבר חופשי ורציף לציבור הולכי רגל ורכבי אופניים.</p> <p>2. שטחו הכולל של מבנה בשימוש מסחרי, כגון "קיוסק" לא יעלה על 20 מ"ר למבנה.</p> <p>3. השצ"פ ישמש כמתחם לניהול מי נגר, לא תותר בניה מתחת לשצ"פ למעט מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד ותפעול המתחם (בכפוף לאישורם בתכנית בינוי ופיתוח)</p> <p>4. בשטח זה יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ואינטנסיביים ובהתאם לעקרונות המפורטים</p> |

| | |
|--|----------------------|
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.7</p> |
| <p>בפרק הוראות הפיתוח ובכפוף להבטחת בית גידול לעצים לפי הנחיות הרשות המקומית ובכפוף לאמור בס"ק 5 כלהלן. 5. בתי גידול לעצים יהיה מינימום 9 מ"ר ו- 1.5 מ' עומק שתילה.</p> | |
| <p>ככר עירונית</p> | <p>4.8</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.8.1</p> |
| <p>1. כל השימושים המופיעים ביעוד שטח ציבורי פתוח 2. דרך תת קרקעית 3. מתקנים הנדסיים לצורכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית 4. בתת הקרקע על פי סעיף 6.3 ו'. 5. רמפת ירידה לדרך התת קרקעית.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.8.2</p> |
| <p>הוראות פיתוח א 1. שטחו של מבנה בשימוש מסחרי ביעוד כיכר עירונית לא יעלה על 50 מ"ר למבנה. 2. פיתוח הכיכר העירונית יבטיח לפחות רוחב של 7 מטר מעבר חופשי ורציף לציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, והם יהיו ללא מכשולים כגון שילוט מסחרי, שולחנות, ספסלים וכד'.</p> | |
| <p>דרך ו/או טיפול נופי</p> | <p>4.9</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.9.1</p> |
| <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל 2. השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח. 3. דרך תת קרקעית 4. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך התת קרקעית</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.9.2</p> |
| <p>דרך מאושרת</p> | <p>4.10</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.10.1</p> |
| <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.10.2</p> |
| <p>הוראות פיתוח א תא שטח 703 : 1. מפלס הקרקע יפותח כשטח מגוון כולל נטיעות, שטחי השהיה לנגר מי גשמים, מצללות וספסלים. 2. תנאי להריסת טרמינל תחנת הרכבת המסומן להריסה יהיה הפעלת טרמינל התחבורה ובו תחנת רכבת פועלת על כל מרכיביה בתאי שטח 802 ו 502 כאמור, כל זאת בתיאום עם רכבת ישראל. 3. בכל עת תפעל תחנת רכבת תקנית בהרצליה, ותפקודה לא ייפגע בזמן עבודות ההקמה למתחם התחבורה כולל לעניין גישת הולכי רגל לתחנת הרכבת, לחנה וסע, ודרכי גישה לרכב, תחבורה ציבורית ורוכבי אופניים. סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> | |



| | |
|---------------|--|
| 4.10 | דרך מאושרת |
| | <p>בשטחים אלו יתאפשר מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים. תחום המעבר העילי הינו עקרוני ומירבי, המיקום המדויק ואופן הפיתוח של גשרים אלה ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>הסימון הינו מיקום לרמפת הכניסה בין כביש 20 למרכז התחבורה. הועדה המקומית תהא רשאית להסיט את המיקום בעקבות תכנון מפורט לרמפה.</p> |
| 4.11 | דרך מוצעת |
| 4.11.1 | שימושים |
| | דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 |
| 4.11.2 | הוראות |
| 4.12 | שטח לתכנון בעתיד |
| 4.12.1 | שימושים |
| | שימושים והוראות יקבעו בתכנית עתידית, עד למועד זה השימושים וההוראות הקיימים יהיו בתוקף. |
| 4.12.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



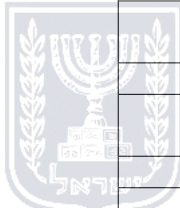
תכנון זמין
מונה הדפסה 101

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------|-----------|----------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------|--------------------|---------|--|-------------------------------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | מתחת לכניסה הקובעת (1) | מעל הכניסה הקובעת 6 | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| | | 60 | 6930 | | 5000 | 10000 | 6944 | 501 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | 100 | 57890 | | | 8270 | 8270 | 502 | מרכז תחבורה | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה |
| | | | | | 3000 | (3) 10000 | | 502 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה |
| | | | | | | (4) 5000 | | 502 | מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה |
| | | | | | | (5) 500 | | 502 | מסחר | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה |
| (2) | 2 | 100 | 11420 | 1600 | | (5) 1632 | 1632 | 503 | מרכז תחבורה | מרכז תחבורה |
| (1) | 40 | 272 | 13600 | | 13600 | 24480 | 2053 | 100 | מגורים | מגורים ד' |
| | | | | | 111 | 370 | | 100 | מסחר | מגורים ד' |
| | | | | | | (6) 660 | | 100 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| (1) | 40 | 183 | 9150 | | 9150 | 16484 | 1798 | 101 | מגורים | מגורים ד' |
| | | | | | 120 | 400 | | 101 | מסחר | מגורים ד' |
| | | | | | | (6) 330 | | 101 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| (1) | 35 | 124 | 6370 | | 6200 | 11160 | 1092 | 102 | מגורים | מגורים ד' |
| | | | | | | (6) 560 | | 102 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| (1) | 40 | 733 | 36650 | | 36650 | 65959 | 5288 | 200 | מגורים | מגורים ד' |
| | | | | | 270 | 900 | | 200 | מסחר | מגורים ד' |
| | | | | | | (6) 2640 | | 200 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| (1) | 40 | 238 | 11900 | | 11900 | 21420 | 2193 | 300 | מגורים | מגורים ד' |
| | | | | | 114 | 480 | | 300 | מסחר | מגורים ד' |
| | | | | | | (6) 330 | | 300 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | 22 | 85 | 6600 | | 2741 | 7830 | 1319 | 400 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה |
| | | 85 | | | 42 | 170 | 1319 | 400 | מסחר | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 2 | 100 | 1300 | | 179 | 498 | 434 | 601 | | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 2 | 100 | 625 | | 86 | 240 | 208 | 602 | | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 2 | 100 | 2470 | | 355 | 950 | 822 | 603 | | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 2 | 100 | 3520 | | 669 | 1903 | 1428 | 604 | | מסחר ותעסוקה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

תכנית מס': תמל/ 1082 - שם התכנית: קריית שחקים - הרצליה

| מספר קומות | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------|-----------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------|------------------------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| (1) | 22 | 80 | 10110 | | 5620 | 11247 | 2528 | 800 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה |
| | | | | | 106 | 350 | | 800 | מסחר | מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | (6) 660 | | 800 | מבנים ומוסדות ציבור | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 16 | 100 | 3540 | | 2417 | 4970 | 884 | 901 | | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 22 | 100 | 6240 | | 5947 | (7) 12157 | 1248 | 902 | | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 22 | 80 | 10000 | | 6431 | (7) 13150 | 1664 | 903 | | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 22 | 100 | 4290 | | 5584 | 11280 | 1040 | 904 | | מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | (6) 560 | | 904 | מבנים ומוסדות ציבור | מסחר ותעסוקה |
| (1) | 60 | 80 | 16200 | (8) 50 | 25890 | (7) 47215 | 2698 | 801 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | (9) 17500 | | 801 | דיוור מיוחד | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | 81 | 270 | 801 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | 50 | | | 2500 | (10) 4500 | | 801 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | (6) 560 | | 801 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים מסחר ותעסוקה |
| (1) | 60 | 80 | 25100 | (8) 50 | 27740 | (7) 51858 | 3585 | 802 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | (5) 800 | | 802 | מרכז תחבורה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | (9) 17500 | | 802 | דיוור מיוחד | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | 133 | 442 | | 802 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | (6) 860 | | 802 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | 50 | | | 2500 | (10) 4500 | | 802 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| (1) | | | (11) 40000 | | | | | | דרך מוצעת | ככר עירונית |
| (1) | | | | | | 120 | | 783 - 782 7101 | מסחר | ככר עירונית |
| | | | | | | 120 | | 673 - 672 | מסחר | שטח ציבורי פתוח |

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. ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות בתחום המגרש.
- ב. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מהמפלסים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וזאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים במגרש, למעט לשם שימוש במגורים.
- ג. פרגולות על גגות, מיצללות ויריעות הצללה להסתרת מתקנים טכניים, כמו כן שטחים מגוננים בקומות או על גגות המבנים, אינם כלולים במניין השטחים בטבלה 5, אלא בנוסף להם.
- ד. סך של 20% מיחידות הדזור בכל תא שטח בייעודי מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה, תהינה יחידות דזור קטנות.
- ה. קווי בניין בהתאם לתשריט, מותר יהיה לבלוט עם מרפסות עד קו בניין 0.
- ו. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה: מרפסת מקורה (גם אם היא אינה בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר בהכפלת מספר הדירות בבניין.
- ז. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר, בכל מבנה מגורים בייעודי מגורים ד' ומגורים, מסחר ותעסוקה, תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 500 מ"ר עיקרי מעל או מתחת לקרקע עבור שטחים לרווחת ופנאי לשימוש דיירי/ משתמשים הבניין. שטחים אלו לא יוצמדו ולא ירשמו על שם דירות ספציפיות.
- ח. תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה 5 לעיל.
- ט. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, מתקנים טכניים וכו'.
- י. בכל היעודים בכפוף להוראות התכנית תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר לתא שטח יא. בכל היעודים בכפוף להוראות התכנית תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לתא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 7 קומות בהתאם לתקן החניה.
- (2) עד 7 קומות בהתאם לתקן החניה. תותר תוספת מרתפי חניה ייעודים למסוף התחבורה ובלבד שלא תהא חריגה מכמות מרתפי החניה הכלולים בתכנית.
- (3) עבור מבנים לפי 4.6.1 סעיף 3.
- (4) עבור מבנים לפי 4.6.1 סעיף 4.
- (5) שטחים כוללים עיקרי שרות.
- (6) שטחים כוללים עיקרי, שרות ושטח חצר.
- (7) ניתן להמיר עד 50% שטחים בשימוש תעסוקה לשימוש אכסון מלונאי.
- (8) שטחים עבור מלתחות ומקלחות לטובת רוכבי אופניים.
- (9) עד 250 יחידות דזור מוגן כ- 70 מ"ר ליחידה. ניתן להמיר שטחים בשימוש דזור מוגן לשימוש תעסוקה.
- (10) ניתן יהיה לעביר שטחי מגורים ותעסוקה בין תאי שטח 801 ו-802 ובלבד שסך הכל הזכויות ב-2 תאי השטח לא משתנה, באישור מהנדס העיר, במסגרת נפח הבניה המותר בתכנית זו ובתנאי שמגרשים אלו נכללים בהיתר אחד. הוועדה המקומית תהא רשאית לנייד זכויות בנייה ויחידות דזור למגורים מתאי שטח 801-802 לתאי שטח 200 ו-300 במסגרת אותו היתר בניה, אף בהיקף שלא יעלה על 15% מסך זכויות הבניה בתאי שטח 801 ו-802.
- (11) שטחים עבור דרך תת קרקעית, מתקנים הנדסיים וחניון.



מנהל תכנון זמין
מנהל הדפסה 101



מנהל תכנון זמין
מנהל הדפסה 101

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה, ואישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית על כל מרכיביה על פי סעיף 6.4, וכל אלה למעט מגרש 400 הניתן לתכנון בנפרד. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי והחזיתות המסחריות.
 2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 3. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
 4. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים ופרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 5. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות, מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות ו הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 6. פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח ולעיצוב השדרה הירוקה והשדרה העירונית, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי ואופן שמירת רצף בתי הגידול בין הפארקים ובכלל זה בתי גידול לצמחיה.
 7. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 8. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדו'; קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 9. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
 10. חלוקת שטחי הקרקע בכל תא שטח וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות.
 11. חניונים תת קרקעיים (כלי רכב ואופניים), חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה ומענה לאשפה פניאומטית.
 12. חניונים עיליים ותת קרקעיים לאופניים.
 13. בינוי ופיתוח של הגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל רחוב בן ציון מיכאלי ושדרות שבעת הכוכבים.
 14. מיקום פירי אוורור של הדרך התת קרקעית.
 15. תכנון לשימוש חוזר במי מזגנים.
 16. פירוט ציר הליכה בשדרה העירונית להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ומסלולי הליכה המקשרים בין כל אמצעי התחבורה השונים.
 17. פירוט מתקנים ההנדסים הנדרשים. מתקנים אלו יהיו נלווים לשימוש העיקרי ולא יהווה מטריד או סכנה לשימושי הראשי ובאישור היחידה הסביבתית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ג. תנאי להיתר ראשון במגרשים בהם קובעת התכנית יעוד ו/או שימוש תלת מימדי, יהיה תשריט חלוקה ע"פ הוראות סעי' 14/ה (2) לחוק המקרקעין.
- ד. תנאי להיתר בניה למבנה מעל גובה 97 מ' יהיה אישור משרד הביטחון כי הוסרו המגבלות התעופתיות החלות בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

| תנאים למתן היתרי בניה | 6.1 |
|---|-----|
| <p>ה. 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.</p> <p>ו. במבני ציבור :</p> <p>1. הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.</p> <p>2. אישורה של תכנית הבינוי והפיתוח הממחישה את מימושן המלא של זכויות הבנייה במגרש, לרבות שטחי מסחר באם ישנם.</p> <p>ז. שילוב הוראות בניה ירוקה לפי הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ח. תשתיות :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ביוב ליחידות הדיור וליתר השימושים הכלולים בבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 2000 יהא תיאום עם קו צינור קצא"א.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים בייעודים הציבוריים הפתוחים : הצגת מסמך פיתוח לשטח המיועד ליעוד זה במלואו, אשר יכלול את המבנה ואת השטח הפתוח במלואו ויבטיח :</p> <p>1. שילוב המתקנים ההנדסיים בסביבה, פיתוח ושיקום נופי אשר ימזערו ככל הניתן את ההשפעה הנופית של המתקנים.</p> <p>2. מעברי הולכי רגל ואופניים רציפים.</p> <p>י. תחנת הדלק, המסומנת להריסה בתא שטח 100, תוכל להמשיך לפעול כשימוש מותר עד המאוחר מבין 3 המועדים שלהלן :</p> <p>1. המועד בו ניתן יהיה להוציא היתר בנייה מכוח תכנית זו במקרקעי הבעלים שיוקצו להם בטבלת איחוד וחלוקה בתכנית זו.</p> <p>2. חלוף שנה ממועד קבלת היתר הבניה הראשון בתוכנית (שאינו היתר בניה לתשתיות).</p> <p>3. 1.9.2021.</p> | |



| תנאים למתן היתרי בניה | 6.2 |
|---|-----|
| <p>יא. בדיקות קרקע :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100, 602, 603, 786, 787 (שטח תחנת התדלוק והשימושים הסמוכים) - הינו ביצוע בדיקות וקידוחי קרקע וגז קרקע לאחר פינוי המיכלים ותשתיות תחנת התדלוק. הבדיקות יבוצעו בכפוף לתכנית דיגום ולסקר ההיסטורי המצורפים לנספח הסביבתי, ובתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית ביצוע דיגום קרקע כמפורט בנספח הסביבתי.</p> <p>3. תנאי להיתר לפי הסעיפים 1,2 לעיל הינו אישור היחידה הסביבתית בדבר סילוק מטרדים של זיהום קרקע, ככל וימצאו, ונקיטת אמצעים למניעת גזי קרקע במידת הצורך.</p> <p>יב. היכל הספורט</p> <p>תנאי להיתר בניה בתא שטח 502 הינו הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למניעת להשפעות מטרדי רעש בגין פעילות הספורט על המבנים והשימושים בסביבה. המסמך האקוסטי יאושר על ידי היחידה הסביבתית.</p> | |



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

יג. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח הכולל שטחי מסחר: 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.

יד. תנאי למתן היתר בתאי שטח עם מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בשימושים מעורבים, בינוי גובל בשדרה הירוקה ובשדרה העירונית, בינוי של מגרשים הסמוכים בקו בניין 0, היכל הספורט ומרכז התחבורה בתא שטח 502. והטרמינל בתא שטח 503; יהיה פירוט בתכנית עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:250 ומתן הנחיות בהתאם, תוך מתן דגש על אופן העמדת המבנים ומיקום הכניסות למגוון השימושים.

טו. תנאי למתן היתר בניה לשימוש מגורים יהיה פירוט בקני"מ 1:250 לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה, כניסות לחניונים מהדרך התת קרקעית, הסדרי פינוי אשפה וכד'.

טז. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים הכוללים שימוש של דיור מוגן ו/או למגורים: ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות של קומות הדיור המוגן ושל קומות המגורים ויישום האמצעים האקוסטיים שיידרשו בהיתר ובבניה. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בחזיתות ובקומות השונות בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנה, תכניות הכבישים, ונתוני תנועה מעודכנים.

יז. בכל תאי השטח בהם עוברת או גובלת הדרך התת קרקעית: תנאי למתן היתר הבנייה יהיה התחייבות למילוי כל ההוראות שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח לדרך התת קרקעית בהתאם לסעיף 6.4 ז' 4

יח. בתאי שטח 801, 802 תנאי להיתר בניה יהיה פירוט אמצעי למיתון רוח, בכפוף לממצאי הנספח הסביבתי אשר מציין את המענה הנדרש למטרדי רוח בגין הקמת המבנה.

6.3

הוראות בינוי

א. הוראות בינוי כלליות:

1. בעת תכנון המבנים תהיה התאמה של טיפוס הבינה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לכיכר עירונית, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד'.

2. מפלס ה-0.00 לבניה הסמוך לשדרה העירונית כ - 25 מ' מעל פני הים. רום מינימלי לפיתוח כ - 24 מ' מעל פני הים.

מפלס ה-0.00 לבניה הסמוך לשדרה הירוקה כ - 26 מ' מעל פני הים. רום מינימלי לפיתוח כ - 25 מ' מעל פני הים.

3. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן בהתאם למפלס ה-0.00 המופיע בנספח הבינוי ממפלס הרחוב או עד 0.5 מטר מעל מפלס הרחוב. ניתן לאשר חריגה בסמכות מהנדס העיר.

4. אזור הכניסה לבניינים יתוכננו ברציפות לפיתוח הרחוב.

5. בגגות המבנים הנמוכים עד 22 קומות המתקנים הטכניים יפרסו בצורה מצומצמת שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי מרפסות גג ושטחים מגוננים. המתקנים הטכניים יוסתרו באמצעות

פרגולות/ מצללות.

ב. גובה :

1. גובה קומת כניסה לכל השימושים תהיה עד 8 מטר (ולפחות 4 מטר). גובה קומה נוספת [קומה מעל קומת הקרקע] למסחר תהיה עד 6 מטר.
2. ביעודים בהם עירוב שימושים תותר הקמת גלריות בקומת הכניסה כך שלא תיחשב לקומה נוספת, למעט בתאי שטח בהם יש בינוי של 2 קומות.
3. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מטר נטו. באזור מסוף התחבורה, גובה המרתף יהיה לפי הצורך.
4. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.2 מ' ברוטו.
5. גובה קומה טכנית על הגג לא יעלה על 10 מ' ברוטו.
6. קומות ביניים לא יחשבו לקומה נוספת במניין הקומות.
7. תותר גמישות לתוספת גובה של עד 1.0 מטר, בכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח.

ג. הוראות בינוי לשימוש מגורים :

1. לא יותרו דירות גן
2. שטח עיקרי ממוצע של יחיד יהיה כ- 90 מ"ר
3. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.

ד. שטח מרפסות :




1. יותר שטח נוסף למרפסות בהתאם להערה בטבלה 5 גם לאכסון מלונאי ולדיור מוגן
4. תיאסר סגירה של מרפסות.

ה. הוראות בינוי לשימושים מעורבים :

1. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לדיור מוגן (ככל שיהיה) לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים. הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה מכיוון המעברים הפתוחים למעבר רגלי או השצ"פ הסמוך.
2. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור.
3. תותר תעסוקה נקיה בלבד שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים.
4. אזורי השרות והנגישות לשימוש תעסוקה ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם פונים לאזורי המגורים, דיור מוגן או שטחי הציבור הסמוכים

ו. הוראות בינוי לבניה ושימושים בתת הקרקע :

1. שימושים : חניה, אחסנה במרתפים, דרך תת קרקעית (כמופיע בנספח לתשריט מצב מוצע - מונה הדפסה 101 תכנון זמין)
2. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין תאי שטח סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם. יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין תאי שטח סמוכים.
3. בכל היעודים הציבוריים, למעט ביעוד שצ"פ, תותר בניית מרתפים לחניה ולמעבר כהמשך למרתפים הפרטיים, דרך היקפית ציבורית ורצועת תשתיות, מתקנים הנדסיים הנדרשים ומשרדי תפעול המתחם.

| | |
|--|--|
| | <p>6.3 הוראות בינוי</p> <p>4. תותר הקמת מערכת פינוי אשפה פנאומטית באישור מהנדס העיר. 5. פריקה וטעינה לכל השימושים תיעשה אך ורק בתת הקרקע ובתיאום מחלקת כבישים והיחידה הסביבתית.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 101</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 101</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 101</p> | <p>6.4 הוראות בינוי</p> <p>ז. דרך תת קרקעית :</p> <p>1. ממערכת הדרכים המקיפה את המתחם מתוכננות דרכי גישה וחיבור לדרך התת קרקעית המסומנת בנספח לתשריט מצב מוצע - מפלס מרתף עליון, העוברת במפלסי תת הקרקע. 2. הגישה לחניונים בתאי השטח השונים תהייה מהדרך התת קרקעית 3. תותר העברת הדרך התת קרקעית וכן העברת קווי תשתית ציבוריים ו/או פרוזדור תשתיות בתחומי מגרשים פרטיים (עד 1.5 מ' בתחום המגרשים) ו/או ציבוריים, בהתאם לתוואי הסופי של הדרך התת קרקעית וקווי התשתית, כפי שייקבעו במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי וזאת בגבולות תחום הרחבת הדרך התת קרקעית ותוואי תשתיות המסומן באופן סכמטי בנספח לתשריט מצב מוצע-מרתף מפלס עליון . בשטחי המגרשים בהם ייעשה שימוש לצורך הרחבת הדרך התת קרקעית והעברת קווי התשתית כאמור, תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות. זיקת הנאה תוענק אך ורק במפלס רצועת התשתיות ולא תפגע ו/או תגרע מיתר השימושים והיעודיים בתחומי המגרשים הסחירים. 4. תכנית בינוי ופיתוח לדרך התת קרקעית: לדרך התת קרקעית תוכן תכנית בינוי אשר תפרט את כל ההוראות לביצועה, ובה יוצג חתך עקרוני של הדרך ומנהרת התשתיות. תכנית זו תתואם עם תכנית התשתיות ותקבע בין היתר הוראות לגבי הנושאים הבאים: חומרי גמר למדרכות, ולמסעות, תאורה והחדרת אור טבעי, אוורור ושחרור עשן, תכנית הסדרת תנועה, שילוט, טיפול אקוסטי, פירוט של מערכות התשתית העוברות בתחומה, תחזוקת הדרך והמערכות שבה, הנחיות ביטחון, מיגון ובטיחות וכל פרט נוסף הנדרש לדעת הגורמים המוסמכים. תכנית הבינוי תוכל לכלול חיבור הדרך התת קרקעית למגרש 400. הועדה המקומית תכריע לגבי אופן הגישה למגרש זה. בתכנית הבינוי יובהר כי פעולות תפעול שונות כגון פינוי אשפה/ חירום, בקרות לכניסה למגרשים וכו יהיו בתחום המגרשים ולא יפגעו בתפקוד הדרך. 5. תכנית הבינוי והפיתוח לגבי הדרך התת קרקעית תתואם מול אגף התנועה ומהנדס העיר הרצליה. 6. תכנית בינוי לביצוע לתאי השטח: נדרש פירוט חלק הדרך התת קרקעית ו/או כבישי הגישה לדרך זו במידה והם כלולות בתאי השטח להבטחת רציפות הדרך התת קרקעית המעבר אליה וביניהם. 7. מיקום מוצאי מערכות האוורור של הדרך התת קרקעית, לרבות חניונים מתחתיה, יהיה בתחום הרמפות ו/ או המבנים הסמוכים לדרך התת קרקעית, בשלב הסופי של ביצוע כל הפרויקט, או בתחום הרמפות המובילות לדרך התת קרקעית. פתרון זמני טרם בניית מבנה סמוך, יעשה דרך ארובות בתחום היעוד דרך תת קרקעית אל מפלס הקרקע; בהתאם לסעיף 6.10, הכל בהתאם לנספח הסביבתי והנחיות תכנית הבינוי והפיתוח. ח. איורור : 1. פליטת מזהמים תתבצע באמצעות מערכת דו תכליתית שתכלול מערכת לשחרור עשן- בנפרד משטחי החניונים, ומערכת לסילוק CO. במבני משרדים הפליטות יהיו בדופן הבניינים מעל גובה 6 מ'. בבנייני מגורים הפליטות בדופן הבניינים יתאפשרו בדומה למבני משרדים בחזית ללא חלונות</p> |

6.4

הוראות בינוי

או מרפסות, בגובה מעל 6 מ' או מגג הבניין. בדופן הבניינים יותרו נקודות פליטה שישולבו במרכיבי פיתוח אחרים

2. לא יתאפשר סילוק אויר מאולץ (משימושים כגון חניונים ובתי אוכל) למפלס התנועה של הולכי הרגל במרחב הציבורי.

3. איורור מטבחים:

(1) בתי עסק הכוללים מטבחים, יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לניטרול ריחות שייפלטו מגג הבניין המסחרי, דרך פירי הוצאת אוויר יעודיים, הרחק מהדירות המתוכננות.

(2) יידרש פיר פנימי לפליטת אוויר מכל שטחי המסחר ויש לכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון או מעל מעקה הגג, יתאפשר שינוי בכפוף לאישור היחידה הסביבתית. ניתן יהיה לאוורר דרך מגרש צמוד.

(3) חישוב שטחי הפירים יעשה לסה"כ שטחי המסחר המתוכננים בבניין.

(4) במידה ולא ניתן יהיה לתכנן ארובה לא יאושר במקום בתי אוכל בהם מתבצעת פעילות של צלייה, טיגון, בישול ואפייה.

(5) לא תאושר מערכת איורור חיצונית בחזית המבנים.

ט. הוראות בינוי בתחום מגבלות תשתית:

1. מגבלות בניה מקו מתח עליון, כמסומן בתשריט.

2. ברצועת המגבלות של קו צינור נפט אירופה אסיה אסורים כל בניה, חפירה או שתילת עצים ברצועת הקרקע בה מונח צינור הנפט.

י. סימון בתשריט: חזית מסחרית

במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית מסחרית' יחולו ההוראות הבאות:

1. במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית רציפה ומחייבת על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. ההמשכיות והרציפות תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח.

2. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קירוי מחומרים קלים, הבולט מחזית הבניין עד 5 מטר אל מחוץ לגבול המגרש, ללא עמודים, בצורה אחידה לכל אורך הבניין, על פי פרט שיאושר בהיתר.

6.5

הוראות פיתוח

א. בתכנית זו מרבית תנועת כלי רכב פרטיים תהיה במפלס התת קרקע כמופיע בנספח התנועה.

ב. השטח הפתוח בין המבנים יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם השטחים הציבוריים.

ג. באזורים המסומנים כ'מתחמי עצים קיימים' בסקר עצים בוגרים, יבוצעו עבודות העפר וישולבו המבנים ואזורי הפיתוח בחורשה הקיימת, תוך שמירת העצים הקיימים ככל הניתן.

ד. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל המעקה הבנוי מעליהם לא יעלה על 1.5 מטר, גובה קירות התמך לא יעלה 50 ס"מ.

ה. נטיעות במרחב הציבורי:

1. לאורך מעברים ציבוריים שרוחבם מעל 2.2 מ' יינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות.

2. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול



| הוראות פיתוח | 6.5 |
|---|-----|
| <p>התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'. 3. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי. 4. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>ו. נטיעות במגרשים הפרטיים:</p> <p>1. מרבית השטח שאינו מבונה יכוסה בשכבת קרקע שעומקה יאפשרו גינון וייעשו בו עבודות פיתוח לאחר שנעשו כל הטיפולים הנדרשים למניעת חדירת רטיבות. 2. יובטחו בתי גידול בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו אשר יפורטו בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ז. הועדה המקומית רשאית להתיר עומק אדמה גנני קטן יותר במקומות המתאימים, ובלבד שיוותרו בתי גידול משמעותיים לעצים בוגרים.</p> <p>ח. ציר ירוק מטרופוליני:</p> <p>פיתוח הציר ייעשה בהתאם לפירוט בנספח הנופי הכלול במסמכי תכנית זו. תוך דגש על פיתוח הבינוי עם הפנים לציר, שמירת מבטים, מפלסים וכניסות, ועידוד השימוש בו על ידי התושבים.</p> | |
| זיקת הנאה | 6.6 |
| <p>א. סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה כולל לרכבי אופניים במפלס הפיתוח; להבטחת האמור לעיל תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. ניתן יהיה לשנות את מיקום השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי, בתחום אותו תא שטח, בתנאי שישמרו המעברים דרך המגרשים הפרטיים אל השטחים הציבוריים ויפורט בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>הוראות לשטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>1. יותר לכלול בשטחים למעבר רגלי לציבור פיתוח הכולל: ריצופים, גינון, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב/ספסלים, כמו כן עמודים קונסטרוקטיביים. 2. כל המעברים הציבוריים בשטח התכנית אשר מסמן בהם זיקת הנאה למעבר רגלי יפותחו ברצף ללא גדרות, מחסומים ושערים ויובטח מעבר ציבורי. 3. יותר לקרות את מעברי הולכי רגל לציבור בגובה שלא יפחת מ 4 מ'.</p> <p>ב. סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות סימון זה מסמן את יעוד דרך תת קרקעית המפורט בנספח לתשריט מצב מוצע - מפלס מרתף עליון</p> <p>ג. זיקת הנאה החדית בין מגרשים: בתת הקרקע, במידה וייבנה מרתף משותף עם כניסה אחת לכמה תאי שטח, תירשם זיקת הנאה החדית למעבר לכלי רכב ברמפות, במרתפי החניה ובדרך תת קרקעית ההיקפית.</p> <p>ד. מעברים במתחם למרכז תחבורה:</p> | |

| זיקת הנאה | 6.6 |
|--|-----|
| <p>1. יובטח פתרון נאות למעבר הולכי רגל דרך הפרויקט לכניסה למרכז התחבורה ותחנות להסעת המונים.</p> <p>2. המעברים שייקבעו יהיו הקצרים, הנוחים והבטוחים ביותר, תוך יצירת דרגנועים רציפים ואפשרות להקמת פסי תנועה אופקיים כמקובל בשדות תעופה ובתחנות הסעת המונים, כדי לסייע למשתמשים במעבר נוח ומהיר בין התחנות.</p> <p>ה. זיקת הנאה במגרשים הסמוכים לדרך התת קרקעית :</p> <p>תירשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור לדרך התת קרקעית והעברת קווי תשתית ו/או פרוזדורה הדפסה 101 תשתיות, כאמור בסעיף 6.4</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

| חניה | 6.7 |
|---|-----|
| <p>א. החניה בתכנית תהא תת קרקעית בלבד. תותר בכל קומות המרתף בכל היעודים למעט בשצ"פ (אלא במקרה של הרחבה לתשתיות כאמור בסעיף 6.4 ז 3 :</p> <p>1. חניה</p> <p>2. חניה ציבורית למעט במגרשים ביעוד מגורים ד'</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובתוספת מקומות חניה ציבוריים ל"חנה וסע" כמפורט הנספח התנועה. בתא שטח 502 יוקצו 500 מקומות חניה יעודיים לטובת משתמשי התחבורה הציבורית. תקן חניה לתעסוקה לא יעלה על 240:1.</p> <p>ג. במקרה בו ייערך עדכון לתקן החניה לפיו יחול צמצום במספר החניות הדרושות, ובתחום התכנית יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים אשר יועדו לשמש את התעסוקה והמסחר ואינם נדרשים עוד לצורכי חניה :</p> <p>1. תותר המרת זכויות החניה לזכויות עיקריות בתת הקרקע, על פי השימושים המותרים במגרש, למעט מגורים. בעת ההמרה תישמר היחסיות בין שטחי המסחר והתעסוקה בהתאם לזכויות הבניה הקבועות בתכנית.</p> <p>2. היקף ביטול החניות לא יעלה על סך של 800 חניות בכל תחום התכנית.</p> <p>3. ביצוע ההמרה יהיה במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה במסגרתה ייקבע כי אין צורך בחניות וניתן לבטלן, וכן יובטח כי לא יהיה בשינוי המבוקש כדי לפגוע בבריאות הציבור או בבטיחותו או לשנות משמעותית את אופי הסביבה.</p> <p>4. הבקשה להיתר תפורסם על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p> <p>ד. החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית, למעט רכבי שירות, חירום, אספקה ומוניות. ה. חניה תפעולית עבור שטחי המסחר, תהיה במסגרת דרך השרות במרתף 1-1.</p> <p>ו. תתאפשר חניה למגרשי המגורים מתחת למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ז. תותר הרחבה של תחום החניה ביעוד ציבורי, עבור תא שטח פרטי, בהתאם לתחום עקרוני לחניון וסימון חניה, מתחת לדרך תת קרקעית כפי שמופיע בנספח לתשריט מצב מוצע מפלס מרתף עליון.</p> <p>ח. מתקני החניה לאופניים :</p> <p>המתקנים יעמדו בדרישות הנחיות לתכנון וחניה ויותקנו בתחום המגרש. כל מקום חניה ילווה במתקן המעוגן לרצפת המשטח או לקיר המאפשר חניית אופניים בעמידה או בתלייה ונעילתם</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

| 6.7 | חניה |
|-----|--|
| | <p>במנעול.</p> <p>ט. מקומות חניה לאופנועים :</p> <p>ימוקמו וישולבו במפלסים בתת הקרקע וילוו בעוגן קשירה המאפשר נעילת האופנוע כך שלא יהיו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>י. על מנת לאפשר לרוכבי אופניים להגיע לחניה, לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח, יתוכננו רמפות ייעודיות לאופניים או לחלופין הקצאת מעליות מיוחדות ישירות לחניון האופניים.</p> |



| 6.8 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
|-----|--|
| | <p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 97 מ' יהא הפסקת פעילות שדות תעופה המטילים מגבלות על שטח התכנית.</p> <p>ב. היתר בניה יכלול הוראות לעניין סימון מבנים מעל גובה 220 מ'.</p> <p>ג. שבועיים טרם תחילת עבודות פיתוח בתחום התכנית תימסר הודעה לנציג שהב"ט בועדה המחוזית.</p> |



| 6.9 | ניהול מי נגר |
|-----|---|
| | <p>1. ניהול הנגר יבוצע בהתאם למסומן בפרשה הטכנית ויכלול את השטחים המסומנים אשר אליהם ינוקז המגרש.</p> <p>2. בשטחים שמיועדים לויסות נגר יתוכננו נפחי השהיה שלא יקטנו מהמצוין בנספח הניקוז.</p> <p>3. גלישת חירום של שטחי הויסות תתוכנן בהסתברות של 1%. עודפי הנגר יופנו למובל נחל גלילות.</p> <p>4. גובה הכניסה למרתפי החניות יתוכנן מעל רום מינימלי של +25.5.</p> |



| 6.10 | איכות הסביבה |
|------|--|
| | <p>תאורה במרחב הציבורי</p> <p>תיאסר תאורת הצפה של הבניינים. תאורת הרחוב תהיה תאורה ממוקדת כלפי מפלס הרחוב בלבד.</p> <p>רעש</p> <p>מיגון אקוסטי למגורים ומבני ציבור</p> <p>בתאי שטח 100-120, 200, 300 ביעוד מגורים, ותא שטח 501 ביעוד מבנה ציבור : תנאי להיתר בניה יהיה מסמך אקוסטי באישור היחידה הסביבתית אשר יקבע את פרטי המיגון האקוסטי למבנה ולדירות. כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בנספח האקוסטי המפורט בנספח הסביבתי של תכנית זו.</p> <p>המיגון האקוסטי הדירתי יתוכנן כך שיהיה יעיל לרעש המצטבר מכבישים ומרכבות ביחד.</p> <p>א. מיגון למסחר ותעסוקה</p> <p>לצורך הפחתת הרעש בחדרי המשרדים במבנים הסמוכים לכבישים עד לרמה נמוכה מ- 40 dB(A) במצב עם חלון סגור מומלץ שכושר הפחתת הרעש על ידי מעטפת הבניין בחזיתות הפונות אל הכביש יהיה ברמה של 35 dB(A) - לפחות. פרטי המיגון האקוסטי, לרבות סוג החלונות, עובי הזכוכית, טיפול בארגזי התריסים ופתחי האוורור יקבעו ע"י יועץ האקוסטי בשלב תכנון להיתר הבנייה.</p> <p>ב. מרכז תחבורה והיכל הספורט</p> <p>בתכנון של המתחמים, המבנים והמערכות השונות - ינקטו כל האמצעים אקוסטיים הנדרשים</p> |

| איכות הסביבה | 6.10 |
|--|------|
| <p>למניעת מטרד הרעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים במרכז תחבורה ומסחר עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי על מנת לעמוד בדרישות התקנות והתקפות בשלב הגשת ההיתר.</p> <p>בשלב הגשת בקשה להיתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ האקוסטי (כנספח לתכנית הבקשה) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית.</p> <p>אוורור</p> <p>א. יניקת אוויר תהיה ממפלס הקרקע בשטחי הפיתוח בהיקף המבנים. פליטת המזהמים תהא 2.5 מ' לכל הפחות מעל למפלס הקרקע ביעודי שטחים ציבוריים וזיקות הנאה.</p> <p>ב. אוורור הדרך התת קרקעית יתבצע ככל הניתן בנפרד מאוורור החניונים התת קרקעיים.</p> <p>ג. כניסת אויר טבעי תהיה מרמפות הכניסה והיציאה לדרך התת קרקעית. או ממפלס הקרקע בשטחי הפיתוח בהיקף המבנים. רצועות כניסת האוויר יכולות להיות משולבת במרכיבי פיתוח אחרים.</p> | |



| איכות הסביבה | 6.11 |
|---|------|
| <p>מרכז התחבורה</p> <p>פתחי פליטת מזהמים ימוקמו בדפנות אולם הספורט שמעל מרכז התחבורה. הכנסת אויר תתבצע מאזורי הפיתוח בצידי המבנה. תכנון האוורור יבטיח מניעת זרימת אויר מזוהם מאזור האוטובוסים לאולם ההמתנה.</p> <p>מסעדות ובתי אוכל</p> <p>נידוף מטבחים יתבצע באמצעות פירים בגרעיני הבניינים לגגות המבנים. בכל בניין יהיה חדר טכני שבו יעברו פירי נדוף שאליהם תתאפשר גישה בקומות השונות. נדוף בתי קפה יתאפשר בחזיתות המבנים באמצעות פתחים שבהם יותקנו יחידות סינון לא יתאפשר סילוק אויר מאולץ למפלס התנועה של הולכי הרגל במרחב הציבורי</p> <p>מים</p> <p>א. בתכנית העיצוב ישולבו אמצעים לניצול מי עיבוי מזגנים ומים אפורים להשקיית מרחבים פרטיים או ציבוריים ולשימושים אחרים ככל הניתן.</p> <p>ב. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית צנרת ותשתיות מתאימה לשימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה, ובמבני ציבור ומבני מסחר ותעסוקה להדחת אסלות ולרענון מי תמלחת.</p> <p>ג. ניהול גינון ציבורי בשיטות השקיה חסכוניות ושימוש בצמחייה מותאמת אקלימית, עמידה וחסכונית במים.</p> <p>פסולת</p> <p>א. בתכנון המפורט תובטח תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים ולנגישות לרכבי האיסוף. ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>ב. חדרי האשפה למסחר יופרדו מאלה של המגורים.</p> <p>ג. בעת הביצוע יתקיים מיון והפרדה של פסולת בניין והעברתה לשימוש חוזר הכולל גריסה.</p> | |



| | |
|---|--------------------|
| <p>איכות הסביבה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>בנייה ירוקה הבנייה תהיה בהתאם לתקן הישראלי תיי 5281 לבנייה ירוקה, או התקן שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.12</p> |
| <p>א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע. יערך תיאום עם מקורות בכל עבודות פיתוח מעל קווי מים בתחום התכנית. ב. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : - במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועות תשתיות ודרכים. - בתחום עם זיקת הנאה ובלבד שיובטח מעבר הציבור. - לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים לסוגיהם, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ותיירות, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. - על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. - כל עבודת תחזוקה לתשתית הסמוכה לתשתית גז טבעי או החוצה אותה, תעשה בתיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי. - עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> | |
| <p>חשמל</p> | <p>6.13</p> |
| <p>א. תחנות השנאה : חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו ימוקמו חדרי השנאה אשר ישולבו במבנה. ככל שלא ניתן למקם בתת-הקרקע או במבנה עקב מגבלות טכניות, באישור מהנדס העיר תותר בניית חדרי השנאה כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש אך לא במרווח הקדמי. 2. במגרשי ביעוד ציבורי לסוגיהם למעט שצ"פ, בתת הקרקע. ככל שלא ניתן למקם בתת הקרקע המבנה יהיה משוקע. ב. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עליליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה, וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים.</p> | |



| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">תוכנית הסדרת שטח</p> | <p align="center">6.14</p> |
| <p>הסדרת השטח :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. שטחי ההתארגנות והכללים לגביהם יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. 3. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל : הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 5. בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא וישוקמו, לשביעות רצון מהנדס העיר. 6. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעודים קרקע חקלאית ושטחים פתוחים. | |
| <p align="center">איחוד וחלוקה</p> | <p align="center">6.15</p> |
| <p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בנספח מתחמי איחוד וחלוקה המצורף לתכנית זו. החלוקה תהיה בהתאם ולטבלת הקצאה המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> | |
| <p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p> | <p align="center">6.16</p> |
| <p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, 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>ב. בתאי שטח בהם יש הפרשות מבונות לצרכי ציבור :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביעודים שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור, (כמופיע בטבלה 5) יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים ומוסדות חינוך. 2. השטחים לשימושים לצרכי ציבור ימוקמו בקומת הכניסה או בקומה שמעליה. 3. במידה והשימוש הציבורי מצריך חצר, יותר למקם חצרות על גגות המבנה או במרפסות. 4. לגבי שטחים אלה תירשם זכות חכירה ביחידה הניפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין, לצרכי ציבור. <p>ג. הדרך התת קרקעית תירשם על שם הרשות המקומית ותירשם עליו זיקת הנאה למעבר כל רכב והולכי רגל.</p> | |
| <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p align="center">6.17</p> |
| <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| 6.18 | סטיה ניכרת |
| כל תוספת של יותר מקומה אחת למספר הקומות המצויין בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת. | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--|
| 1 | פיתוח תשתיות ודרך הציבורית התת קרקעית ושטחים לצרכי ציבור | פיתוח המתחם יתבצע בד בבד עם ביצוע צרכי הציבור, הקמת גשר להולכי רגל לפארקים הסובבים, והתשתיות הנדרשים לו ובכלל זה פיתוח מרכז התחבורה. |
| 2 | פתיחת רמפה לחיבור ישיר לתחבורה ציבורית מנתיבי אילון (השימוש ברמפה יהיה לתחבורה ציבורית בלבד). | 1. תחילת הפעלת מערכת מתע"ן בתחום התכנית. 2. ביצוע הרמפה ייערך בתיאום עם חברת נתיבי איילון. |



7.2 מימוש התכנית

- א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: נציג מנהל התכנון (יו"ר), רמ"י, משרד האוצר, משרד התחבורה ועיריית הרצליה.
- ב. הצוות ילווה את הקמת מרכז התחבורה בהתאם לתכנית המאושרת.
- ג. סמכויות הצוות יהיו לעניין הקמת מסוף התחבורה ומערך הדרכים והתשתיות הדרושות לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 101