

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1083

קריית המסלול

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבנייה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

25/07/2021

לאשר את התכנית

30/09/2021

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מועדפת לדיור (תמ"ל) 1083 קריית המסלול היא תכנית למגורים, הממוקמת בצפון העיר הרצליה, מצפון לדרך מנחם בגין, מערבית לרחוב כנפי נשרים, מזרחית לתחנת הדלק הקיימת ודרומית לגדר הצפונית של שדה התעופה הקיים.

התכנית קובעת ייעודים סחירים: מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה ודיור מיוחד, ובהם 1,940 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-45 יח"ד / ד' נטו, ובנוסף 350 יחידות דיור מוגן. עוד כוללת התכנית כ-33,750 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה הפרוסים בחזיתות מסחריות ובמוקדים שונים בשכונה. בתחום התכנית שטחי שדה התעופה הרצליה וחורשות איקליפטוסים בוגרים וותיקים בין שדה התעופה ודרך בגין. כ-82% מהקרקע בניהול המדינה.

שדה התעופה הרצליה החל את דרכו כשדה תעופה צבאי במלחמת העצמאות, ולאחריה שימש כשדה תעופה אזרחי. שדה התעופה אינו מוסדר סטטוטורית, וקיים בפועל על קרקע שייעודה המאושר הוא חקלאי. במקביל לעריכת התמ"ל מקודמת תמ"א 15/ב - תכנית להסדרה זמנית של השדה, אשר קושרת בין מימוש תמ"ל 1083 לבין הפסקת הפעילות בשדה.

תכנית "קריית המסלול" היא נגזרת של תכנית שלד רחבה לפיתוח הרובע הצפוני הרצליה. "קריית המסלול" מהווה את שלב ההקמה הראשון של הרובע. התכנית נערכה על בסיס העקרונות הבאים:

- בניה רוויה בצפיפות עירונית גבוהה לטובת ניצול משאב הקרקע ולטובת מתן שירותים עירוניים איכותיים
- עידוד התנועות בתחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים, כל זאת על ידי מארג צפוף של רחובות המתוכננים ומעוצבים לתנאים מיטביים לתנועות אלו וריסון תנועת הרכב הפרטי.
- קביעת התוואי ההיסטורי של מסלול שדה התעופה כפארק עירוני ליניארי הקושר את השכונה אל הפארק העירוני הרחב ממערב, כמחווה לזיכרון ההיסטורי של קיום השדה.
- פיתוח ציר ירוק לאורך רחוב מנחם בגין, בהתאם לתמ"מ 5
- שימור עצים בוגרים וערכיים הקיימים בתחום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית קריית המסלול ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1083

1.2 שטח התכנית 179.145 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינאטה X 184743
 קואורדינאטה Y 676268

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח צפונית לרחוב מנחם בגין, מערבית לרחוב כנפי נשרים, דרומית למגדל המים שבתחום שדה התעופה הרצליה ומזרחית לתחנת הדלק על דרך בגין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6663	מוסדר	חלק		206
6664	מוסדר	חלק	51-52, 56-59, 61, 90-91	3, 46-47, 50, 55, 62, 66-67, 76, 81-83, 92-93, 97-98, 103-104, 106
6672	מוסדר	חלק		51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 5	שינוי	תכנית זו קובעת בינוי בחלק ממתחם בינוי לפיתוח חדש על פי התמ"מ. כל יתר הוראות תכנית תממ/ 5 ממשיכות לחול.	6077	2592	15/04/2010

הערה לטבלה:

- תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת אחרת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה זו.
- התכניות הארציות והמחוזיות נשארות בתוקפן אלא אם נקבע אחרת בטבלה זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון צפריר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון צפריר		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		39	11/08/2021	רון לשם	15: 59 11/08/2021	חוות דעת אקלימית	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		104	01/04/2019	נאור מימר	09: 51 09/09/2020	תיק תיעוד שדה התעופה הרצליה בעריכת אדריכל מימר נאור, מטעם המעוצה לשימור אתרי מורשת בישראל.	לא
דרכים	מנחה	1: 1250		08/08/2021	מרים לוטרשטיין	16: 02 11/08/2021	נספח גבהים וחתכי כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		12/08/2021	אליה בן שבת	11: 13 14/09/2021	נספח תחבורה ציבורית	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		133	11/08/2021	רון לשם	16: 00 11/08/2021		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		24	03/08/2021	שאול רוזנברג	11: 10 14/09/2021		לא
מים	מנחה		6	21/07/2020	חובב אלגביש	12: 25 19/08/2020	פרשה טכנית מים וביו	לא
ניהול מי נגר	מנחה		20	21/07/2020	חובב אלגביש	12: 26 19/08/2020	פרשה טכנית ניהול מי נגר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		46	11/08/2021	אליה בן שבת	16: 12 11/08/2021	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		162	19/11/2019	רון לשם	14: 31 21/11/2019	סקר היסטורי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		35	29/07/2020	דוד ערן	12: 17 19/08/2020	חוברת סקר עצים בוגרים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		13	20/07/2020	רינה דגני	12: 39 19/08/2020		לא
ביו	מנחה	1: 1000	1	02/08/2021	חובב אלגביש	15: 02 05/08/2021		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250		12/09/2021	דורון צפריר	12: 58 12/09/2021	נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא קווי בניין בלבד.	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	02/08/2021	חובב אלגביש	15: 02 05/08/2021		לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	02/08/2021	חובב אלגביש	15: 03 05/08/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	02/08/2021	שלומי זאבי	14: 59 05/08/2021	חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	02/08/2021	שלומי זאבי	14: 59 05/08/2021	תכנית פיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	02/08/2021	שלומי זאבי	14: 58 05/08/2021	סכמות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		05/08/2021	דוד ערן	16: 04 11/08/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 1000		10/08/2021	אליה בן שבת	12: 52 14/09/2021	נספח תנועה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1250	1	02/08/2021	דורון צפריר	13: 48 02/08/2021	נספח איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		10/10/2019	ברני גטניו	12: 15 19/08/2020		לא

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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קרקעות בבעלות רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	02-5456163		
בבעלות רשות מקומית	הרצליה			עיריית הרצליה	הרצליה	הנדיב	2	09-9591515		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלים נוספים בקרקע כמפורט בנספח איחוד וחלוקה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון צפריר	23546	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa-za.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף מהנדסים	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	Hovav@lavinatif.co.il
יועץ תנועה	יועץ	אליה בן שבת	36944	ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	התשבי	103	04-8100085	04-8370781	elia@eliabs.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ - מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
יועצת פרוגרמה	יועץ	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב-יפו	דרך בגין	154	03-7682222	03-7682223	Rina@geokg.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ (מנעד)	מזור	(1)	13	03-9733640	03-9773090	shlomi@minadd.com
מהנדסת כבישים	יועץ	מרים לוטרשטיין	36223	אלתן	רמת גן	הבונים	2	03-5751755	03-5750127	miriam@eltan-eng.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכל	יועץ	נאור מימר	112280	נאור מימר אדריכלות ושימור בעמ	תל אביב-יפו	קבוץ גליות	23	072-2510049	077-6262862	mimar@012.net.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד ערן	24895		הוד השרון	קבוץ גליות	1	09-7404494		eranim@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	שאול רוזנברג	196		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	r-shamay@int r.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 218, מושב מזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-75 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת חדשה, אינטנסיבית ומעורבת שימושים, הכוללת 1,940 יחידות דיור ו-350 יחידות דיור מוגן, שימושי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים ובנויים. השכונה תוקם סביב פארק עירוני ליניארי בתוואי המסלול של שדה התעופה ההיסטורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מגרשים להקמת מגורים (1940 יח"ד), מסחר, תעסוקה, דיור מוגן (350 יחידות), מבנים ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים.
2. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה
3. קביעת מספר קומות או גובה המבנים
4. קביעת שטחי הבניה המותרים
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה
6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ובניה ירוקה
7. קביעת הוראות לשמירה על בניינים לשימור, עצים וערכי טבע
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/ הפקעה
9. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	410A, 411 - 414, 409 - 401
דיוור מיוחד	301
מבנים ומוסדות ציבור	604, 603, 601
שטח ציבורי פתוח	3010 - 3001
דרך מאושרת	8005 - 8001
דרך מוצעת	9019 - 9001
דרך משולבת	9020
שביל	508, 506 - 501
מגורים מסחר ותעסוקה	410B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	8003
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	9015 - 9013, 9007, 9006
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	604, 603, 601
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	405
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	3005 - 3001
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	410A, 409
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	410B
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3007
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	301
חזית מסחרית	מגורים ד'	410A, 409, 407, 406, 404 - 401 411 - 414
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	410B
מבנה להריסה	דרך מוצעת	9016, 9009 - 9007, 9001
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	603, 601
מבנה להריסה	מגורים ד'	405, 403 - 401
מבנה להריסה	שביל	508, 506, 502, 501
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	410A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	410B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א	7,851	4.38
דרך מאושרת	9,310	5.20
דרך מוצעת	3,794	2.12
קרקע חקלאית	151,973	84.83
שטח ציבורי פתוח	6,217	3.47

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	179,145	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4	7,188.06	דיור מיוחד
6.47	11,612.56	דרך מאושרת
26.73	48,004.35	דרך מוצעת
0.23	405.54	דרך משולבת
17.52	31,467.83	מבנים ומוסדות ציבור
22.89	41,109.77	מגורים ד'
0.90	1,615.57	מגורים מסחר ותעסוקה
2.20	3,945.84	שביל
19.06	34,223.24	שטח ציבורי פתוח
100	179,572.76	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. ג. מסחר ומשרדים, במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית. ד. שימושים לצרכי ציבור למטרות חינוך, תרבות, דת ורווחה (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים וכיו"ב), במגרשים המפורטים לכך בטבלה 5.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. בינוי א. הבינוי לאורך חזיתות המגרש יהיה רציף ככל הניתן, ויכלול מגדלים ומבנים מרקמיים. מספר המגדלים ומיקומם במגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי. חריגה מהוראה זו תהיה מחויבת באישור מהנדס העיר, לאחר שהוצגו בפניו נימוקים מפורטים לשינוי המבוקש. ב. גובה המבנים יהיה כמפורט בטבלה 5. 2. קווי בנין ומרווחים: א. קווי בנין קדמיים: במגרשים בהם מסומן קו בנין מחייב בנספח הבינוי חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבנין לאורך 60% מאורך החזית לפחות. ב. מרווחים בין המבנים במגרש: ניתן להצמיד את המבנים במגרש בקירות משותפים ליצירת דופן בינוי רציפה לרחובות / שצ"פ. במידה והבינוי במגרש יכלול מבנים נפרדים, המרווח ביניהם לא יקטן מ-8.0 מ'. 3. סוגי וגודל דירות: א. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה 85 מ"ר. ב. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות דיור קטנות כהגדרתן בתכנית זו. ג. לא תותר הקמת דירות גן הפונות לרחובות או לשטחים ציבוריים פתוחים. 4. קומת הגג א. תותר הקמת דירות גג בקומות הגג. ב. תכנית הבניה על הגג לא תעלה על 70% מתכנית הקומה שמתחתיה ג. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית כלפי הרחובות ההיקפיים. אין חובת נסיגה מקווי חזית צידיים ואחוריים. ד. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 5. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית - ראה הנחיות לנושא זה בסעיף "הוראות בינוי" בפרק 6.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
א. מגורים ב. מסחר ג. מלונאות ד. משרדים ה. שימושים לצרכי ציבור (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים וכיו"ב). ו. כיכר עירונית ז. יציאות מתחנת מטרו וכל המתקנים הדרושים לה, לרבות מעליות, דרגנועים, מדרגות וכיו"ב	
הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. שלביות : עד למימוש תחנת המטרו ישמש מגרש 410B ככיכר עירונית ותובטח בו זיקת הנאה להולכי רגל בכל תחומי המגרש כחלק מהשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 3007. 2. בינוי : יובטחו התנאים לתפקוד משותף ולמניעת מטרדים בין השימושים השונים בתא השטח לרבות היציאה מתחנת המטרו. לשימושי המגורים יובטחו כניסות, מבואות ומעליות נפרדות, כפי שיפורט בתכנית הבינוי והפיתוח. 3. הכניסות לתחנת המטרו יהיו נגישות לכלל הציבור ללא כל מגבלה. לאחר סיום הקמתן תירשם זיקת הנאה לציבור בתחומים הנדרשים לכך בתחנה.	
דיוור מיוחד	4.3
שימושים	4.3.1
א. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012. ב. מעונות סטודנטים -במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007. ג. מסחר כולל משרדים. ד. שימושים לצרכי ציבור (לרבות מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים וכיו"ב). ה. מתקן הנדסי למערכת פסולת פניאומטית.	
הוראות	4.3.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. בינוי א. שטחה העיקרי של יחידת דיוור לא יעלה על 70 מ"ר. ב. הבינוי במגרש יכלול בניה מרקמית ומגדלים כמפורט בנספח בינוי ועיצוב של תכנית זו. ג. חזיתות המבנים בקומת הקרקע יוצמדו לקווי הבניין המחייבים, כמסומן בנספח הבינוי, לאורך 60% מאורך החזית לפחות. 2. חזית מסחרית : א. החזית המסחרית כמסומן בתשריט הינה מחייבת. ב. תותר הקמת חזית מסחרית בשאר חזיתות המבנה. ג. ראה הנחיות לנושא זה בסעיף "הוראות בינוי" בפרק 6. 3. תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה לפי מניין הקומות בתכנית זו. 4. כל יחידות הדיוור המיוחד והשטחים המשותפים לרווחת הדיירים יהיו בבעלות אחת, ותירשם הערת אזהרה על כך. 5. מתקן הנדסי למערכת פסולת פניאומטית : א. בעת עריכת תכנית הבינוי והפיתוח תתקבל החלטה לגבי מנגנון איסוף האשפה בתחום	

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.3	דיוור מיוחד
	התכנית. ככל שיוחלט על הקמת מערכת פינוי אשפה פניאומטית, מתקן איסוף ואצירת האשפה יוקם בתחום המגרש ביעוד "דיוור מיוחד". ב. הקמת המתקן, לרבות גישת רכב פינוי, תיעשה ככל הניתן בתת הקרקע, תוך הבטחת מזעור ההשפעה הסביבתית של המתקן על שאר השימושים במגרש, בדגש על מפגעי רעש, ריחות ולכלוך, הן מפעולת המערכת והן מתנועת משאיות הפינוי. ג. המתקן ההנדסי יבטיח את האפשרות להפרדת פסולת.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט כשימוש ראשי, וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דת, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי כשימוש משני. 2. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. לא יותר ניווד זכויות למסחר בין המגרשים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. הקמת שטחי מסחר תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. שטחים לשימושי מסחר ישולבו במבנים בעדיפות ראשונה כחזית מסחרית הפונה לרחוב. 3. פתרון הביוב למגרש 601 כפי שמסומן ומתואר בנספחי הביוב הנו מחייב.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. פארק שכונתי וגינה ציבורית ב. מבנים לרווחת המשתמשים בפארק, לרבות קיוסק, מסעדה, בית קפה, שירותים ציבוריים וכיו"ב ג. מבנים לטובת תחזוקת הפארק, לרבות אחסנת כלים וציוד ד. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות ה. מתקנים הנדסיים ו. מתקני ויסות / השהיה / איגום למי נגר ז. יציאות מתחנת מטרו וכל המתקנים הדרושים לה, לרבות מעליות, דרגנועים, מדרגות וכיו"ב
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מבנים לרווחת משתמשי הפארק ותחזוקתו לא יעלו על קומה אחת, ושטח כל מבנה לא יעלה על 100 מ"ר. ב. מתקנים הנדסיים יוקמו בתת הקרקע בלבד למעט תחנות השנאה. מתקני תשתית ומערכות נלוות כגון מדרגות גישה, פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינון ונטיעות. ג. תאי שטח 3002-3004, 3006 לאורך דרך מנחם בגין ישמשו לטובת פיתוח ציר ירוק לאורך רחוב הבריגדה / בגין. בתאי שטח אלו יושם דגש על תנאי הליכה ורכיבה על אופניים נוחים, מוצלים ובטוחים. ד. תאי שטח 3007-3010 יתוכננו יחד כפארק עירוני ליניארי עתיר פעילויות ושימושים. ניתן יהיה



4.5	שטח ציבורי פתוח
	לעשות שימוש בדפנות הפארק לטובת השימושים המסחריים במגרשים הצמודים, כגון מיקום שולחנות כסאות וספסלים, באופן שחודר עד 10 מ' מגבול המגרש. ה. איזכור מורשת שדה התעופה: בפיתוח הפארק הליניארי בתאי שטח 3007-3010 ישולבו אלמנטים לטובת איזכור מורשת שדה התעופה הרצליה, לרבות: 1. שימור חלקים ממסלול שדה התעופה הקיים ושילובם בפיתוח הפארק ככל הניתן ובלבד שלא תיפגע יכולתו לתת מענה להשהיית נגר עילי. 2. השפה העיצובית בפיתוח הפארק תתייחס למרכיבי התעופה והמסלול שהיו במקום בטרם פיתוחו, גם באמצעות שילוט.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	א. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים ב. גינון ונטיעות ג. אמצעי הצללה ד. מרתפי חניה בתת הקרקע
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השבילים יפותחו כהמשך רציף של המרחב הציבורי סביבם. 2. השבילים יבטיחו מעבר נגיש, רציף ונוח בין הרחובות לבין תאי השטח הציבוריים הפתוחים והבנויים מתוך מטרה לאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל ואופניים דרך המבנים בתחום התכנית. 3. ניתן יהיה להקים שטח מרתף רציף תחת השבילים עבור חניה כמפורט בפרק 6 בסעיף מרתפים. 4. תתאפשר עריכת רישום תלת ממדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת השטח הציבורי. 5. עומק אדמת שתילה מעל חניונים לא יפחת מ 1.5 מטר ובאישור הגוף המוסמך ברשות המקומית. ראה הנחיות לנושא זה בסעיף "הוראות פיתוח" ו"מרתפים" בפרק 6.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	א. שבילי הולכי רגל ואופניים ב. מעבר רכבי תפעול וחירום בלבד ג. גינון ונטיעות ד. אמצעי הצללה
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הדרך תפותח כהמשך רציף של המרחב הציבורי סביבה, ותתאפשר גישה חופשית ונוחה של הולכי רגל ורוכבי אופניים אל מגרש 604. 2. פיתוח השטח יאפשר מעבר רכב חירום ותפעול אל מגרש 604. 3. לא תתאפשר חניה בתחום הדרך.

4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מטרים. ב. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים כאמור בסעיף "הוראות פיתוח" בפרק 6. ג. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, אשר לא תפחת מ-1.5 מ'. ד. ברצועת החניה ישולבו מקומות חניה לרכב דו גלגלי. ה. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.

4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. על פי האמור בסעיף "דרך מוצעת". 2. מתא שטח מספר 8004 תשמר דרך הגישה למגדל המים שמחוץ לתכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
דיר מיוחד	דיר מיוחד	301	7171	26600	12250	21825 (1)	70	350	25	4 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)	4200	
	מסחר ותעסוקה	301		12112	3028											
	מבנים ומוסדות ציבור	301		800	200											
מגורים ד'	מגורים	401	2873	11128	5850	13010	60	130	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1560	
מגורים ד'	מסחר	401		576	144											
מגורים ד'	מגורים	402	3652	12063	6345	16321	60	141	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1692	
מגורים ד'	מסחר	402		732	183											
מגורים ד'	מגורים	403	2651	10618	5580	12067	60	124	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1488	
מגורים ד'	מסחר	403		531	133											
מגורים ד'	מגורים	404	1950	8648	4455	9088	60	99	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1188	
מגורים ד'	מסחר	404		391	98											
מגורים ד'	מגורים	405	4041	12955	7110	17174	60	158	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1896	
	מבנים ומוסדות ציבור	405		360	90											
מגורים ד'	מגורים	406	2639	10540	5580	12016	60	124	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1488	
מגורים ד'	מסחר	406		529	132											
מגורים ד'	מגורים	407	3289	12155	6435	14778	60	143	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1716	
מגורים ד'	מסחר	407		660	165											
מגורים ד'	מגורים	408	2042	7905	4185	8679	60	93	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1116	
מגורים ד'	מגורים	409	4472	17248	9090	19006	60	202	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	2424	
מגורים ד'	מסחר	409		897	224											
מגורים ד'	מגורים	410A	2734	10030	5310	11620	60	118	27	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1416	
מגורים ד'	מסחר	410A		554	138											
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	410B	1612	11050	5950	6864	75	130	40	5	(3)	(3)	(3)	(3)	1560	
	מסחר	410B		488	262											

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מזרח	מערב	צפון	דרום			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	410B		14138	7612											
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	410B		650	350											
מגורים ד'	מגורים	411	2633	10030	5310	11990	60	118	27	5						1416
מגורים ד'	מסחר	411		532	133											
מגורים ד'	מגורים	412	2635	9883	5310	11998	60	118	27	5						1416
מגורים ד'	מסחר	412		524	131											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	412		240	60											
מגורים ד'	מגורים	413	2641	10030	5310	12024	60	118	27	5						1416
מגורים ד'	מסחר	413		529	132											
מגורים ד'	מגורים	414	2760	10618	5580	12530	60	124	27	5						1488
מגורים ד'	מסחר	414		553	138											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	414		240	60											
		601	20162	48389	12097	68551	50		7	4						(3)
		603	7144	17184	4296	24344	50		7	4						(3)
		604	4086	9816	2454	13906	50		7	4						(3)
שטח ציבורי פתוח		- 3007 ,3010 ,3005 3001		100			50		1							(3)

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. ניתן להוסיף קומות מרתף ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת, למעט לשימוש מגורים.
- ד. ביעוד שצ"פ מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- ה. ביעוד מגורים: בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 תתאפשר תוספת של 200 מ"ר שטחים עיקריים משותפים כגון מועדון דיירים. שטחים אלה לא יוצמדו לדירות ויירשמו כרכוש משותף.
- ו. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר לכל תחנה בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ז. הערה כללית לנושא מניין הקומות במגרשי המגורים / דיור מוגן / מגורים מסחר ותעסוקה:
 - הבינוי בתכנית מורכב ממגדל ובינוי מרקמי בכל מגרש כמתואר בהוראות תכנית זו.
 - מספר הקומות המרבי המפורט בטבלה הנו עבור המגדלים בלבד, וכולל את קומת הקרקע וקומת הגג.
 - מספר הקומות במבנים המרקמיים לא יעלה על 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- ח. במגרשים ביעוד שטחים ציבוריים פתוחים ששטחם מעל 4 דונם תותר הקמת מתקנים זמניים לטיפול במי תיהום במידה ויידרש, בהיקף של עד 300 מ"ר.
- ט. בכל שטח התכנית תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של יעלה על 5 מ"ר במגרש.
- י. ביעוד מוגרים מסחר ותעסוקה תותר המרת שטחי תעסוקה למלונאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלו כוללים שטחים למתקן אצירת אשפה עבור המערכת הפניאומטית, במידה ויוחלט להקימה. במידת הצורך ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות נוספים מתחת למפלס הכניסה באישור מהנדס העיר.
- (2) במידה וישולב מתקן אצירת אשפה במרתף, ניתן יהיה להוסיף קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור מתקן זה באישור מהנדס העיר.
- (3) כמסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים למתן היתר בניה ראשון:

1. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה כמפורט בסעיף 6.6 תכנית הבינוי.

2. פתרון ביוב להיקף יחידות דיור המבוקשות בהיתר.

3. תנאי להיתר הריסה, חפירה, פיתוח ובניה יהיה סיום החקירה לעניין זיהומי קרקע וכן אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום טיפול/שחרור הקרקע בהתאם לתוצאות הדיגום. הבדיקות יבוצעו בהתאם לסקר ההיסטורי המצורף למסמכי התכנית ולתכנית הדיגום הנכללת בו, ובתיאום המשרד להגנת הסביבה. פעולות מיגון אם, וככל שיידרשו, יבוצעו ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאים למתן היתרי בניה - כללי:

1. הריסה ופינוי של כל המבנים והמתקנים הקיימים בתחום המגרש.

2. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים.

3. הבינוי יעמוד בת"י 5281 או תקן אחר שיהיה תקף בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי בניה.

4. 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.

5. במגרשים בהם נדרש רישום זיקת הנאה על פי סעיף זיקת הנאה בהוראות תכנית זו - התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בספרי המקרקעין.

6. ביצוע סקר גזי קרקע שיאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך והוספת מיגון בהתאם לממצאי הסקר.

7. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש על ידי מהנדס איטום או יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל, ככל שיידרש איטום.

ג. מגרשים המשלבים שימושים מסחריים:

1. אישור היחידה הסביבתית לפתרונות למניעת מטרדים ומפגעים משימושי המסחר, לרבות היבטי אקוסטיקה, אוורור ותברואה.

ד. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים ציבוריים (בנויים ופתוחים):

1. הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.

2. אישורה של תכנית בינוי ופיתוח הממחישה את מימושן המלא של זכויות הבנייה במגרש, לרבות שטחי מסחר באם ישנם.

3. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים בייעודים הציבוריים הפתוחים יהיה הצגת מסמך פיתוח לשטח המיועד ליעוד זה במלואו, אשר יציג את ההשתלבות הנופית והסביבתית של המתקן בשטח הפתוח, לרבות אמצעים להרחקת פעילות ושהיית אנשים מתחנות השנאה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
ה. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים יחודיים : 1. במגרשים הגובלים בתחום הדרך המסומנת בנספח התנועה של התכנית כ- R2 : תיאום עם נת"ע. 2. במגרשים 410A, 410B, 414 ביצוע תיאום עם מקורות לעניין מיגון קווי מים קיימים או העתקתם. 3. במגרשים 301, 405, 408, 409, 601-604, 410B אישור הנספח האקוסטי כמפורט בסעיף אקוסטיקה שבפרק 6.9. 4. במגרשי המגורים המשלבים שימושים מבונים לצרכי ציבור, תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום תשע"ב 2011. הוראת רישום זה תאפשר לרשום שטח מבונה מסוים של הבניין לצרכי ציבור בבעלות הרשות המקומית. למען הסר ספק, לא יינתן היתר בניה במגרש מגורים כזה אלא לאחר רישומה של הערת אזהרה לפי תקנה 27 5. תנאי להיתר בניה למגרש 410B א. התחלת ביצוע תחנת המטרו. ב. תאום מול נת"ע בדבר תכנון המוצאים מן התחנה. 6. תנאי להיתר בניה במגרשים בתחום רדיוס מגן ג' הינו בניה בתאם להוראות משרד הבריאות לבניה בתחום רדיוס ג' ועל פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה-1995. ו. תנאי להיתר בניה למתקן פניאומטי במגרש 301 : 1. הכנת נספח ובו בדיקה סביבתית אשר תכלול את המיגונים הנדרשים לכך שלמתקן לא יהיו השפעות על סביבתו ובתאום עם היחידה הסביבתית ברשות המקומית.	
הוראות בינוי	6.2
א. חזיתות מסחריות : 1. במקומות המסומנים בתשריט תשולב במבנים חזית מסחרית בקומת הקרקע, לאורך 60% מחזית המבנה לפחות. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה מכיוון החזית המסחרית. 2. ככל שהחזית המסחרית תמוקם בנסיגה מקו המגרש, המרווח בין קו המגרש לחזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וככל הניתן ללא מדרכות. ניתן יהיה לקרות שטחים אלו באופן זיזי או באמצעות עמודים (קולונדה). שטחים אלו ירשמו כזיקת הנאה. 3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הפרדה בפתרונות אצירת האשפה וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים. 4. בקומה המסחרית תותר הקמת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שיחשב כקומה במניין הקומות, וללא תוספת שטחי בניה מעבר לאמור בטבלה 5. ב. מרפסות : תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד 1.5 מ' בכל המגרשים. ג. שילוב שימושים לצרכי ציבור : 1. במקרה שיוקמו גני ילדים ו/או מעונות יום משולבים במבנים, תובטח חצר צמודה לשימושים אלו על פי הפירוט להלן : במגרשים 412 ו- 414 תובטח חצר בשטח של 200 מ"ר. במגרש 405 תובטח חצר בשטח של 300 מ"ר. ניתן יהיה להקים את החצרות בקומת הקרקע או על גגות המבנים. 2. תובטח גישה ישירה וחופשית מהרחוב לשימושים אלו בנפרד מהכניסה לשימושי המגורים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

הוראות בינוי	6.2
3. תובטח מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים. ד. התקנת תאים פוטו-וולטאים 1. ניתן יהיה להתקין תאים פוטו-וולטאים על גגות המבנים ועל חזיתות המבנים. 2. השטח המקורה על ידי התאים הפוטו-וולטאים לא יחשב במניין השטחים.	
הוראות פיתוח	6.3
א. תכנון אזורי השהייה וחלחול מי נגר בשטחים הפתוחים יעשה בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז, ובאופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה. ב. נטיעות במרחב הציבורי: 1. לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המבטיח רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל. רווח השתילה המרבי בין עצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי. 2. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, בנפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק 1.5 מ' לפחות. ככל הניתן יובטחו תעלות שורשים רציפות אליהן יופנה הנגר העילי מהשטחים המרוצפים סביבן. 3. לאורך שבילי אופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן עבור יצירת בית גידול מיטבי. 4. היקף ההצללה באמצעות עצים לא יקטן מ 20% מכלל השטח הציבורי הפתוח. 5. תשתיות קוויות יעברו, במידת האפשר, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב. ג. מתקנים נייחים, לרבות מתקני תשתית, ריהוט רחוב, מרכזי איסוף לפסולת וכו' ישולבו במרחב הציבורי באופן שלא יהווה הפרעה או מטריד למרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים.	
מרתפים	6.4
א. יותרו שימושים משותפים לרווחת דיירי המבנה בקומות המרתף, לרבות מועדונים, חדרי חוגים, חדרי כושר, אולמות התכנסות וכיו"ב. ב. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבול המגרש לכל כיוון, ובלבד שישמרו הוראות תכנית זו לנושא ניהול מי נגר. ג. ניתן יהיה להקים מרתפים משותפים עבור שני מגרשים או יותר. ד. תנאי לאיחוד מרתפים: 1. רישום זיקת מעבר לרכב בין המגרשים בכל שטחי המרתף הדרושים לשם כך, לרבות רמפות, מיסעות, וכו'. 2. תתוקן רמפת כניסה אחת משותפת. ה. ניתן לאחד מרתפים בשני מגרשים שאינם צמודים מתחת לשבילים בלבד. במקרה זה תותר תוספת זכויות כמפורט בטבלה 5. ו. בחלקים המגוונים תקרת המרתף תאפשר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. ז. ניתן יהיה להקים במרתפים מחסנים עבור יחידות הדיור (לרבות דיור מיוחד), בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד בממוצע.	
חניה	6.5
א. מספר מקומות החניה במגרש ייקבע על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. ביעודי הקרקע למגורים ולדיור מיוחד - כל מקומות החניה הנדרשים לכל השימושים במגרש	

6.5	חניה
	יותקנו בתת הקרקע בלבד, לא תותר הקמת מקומות חניה במפלס הקרקע. ג. המיקום העקרוני לכניסות לרכב יהיה כמסומן בנספח התנועה. ניתן יהיה לאשר שינוי במיקום הכניסות לרכב במסגרת תכנית הבינוי. ד. לא תותר יותר מכונית רכב אחת למגרש. ה. ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך תקן החניה לשימושים המסחריים ולאורחים. ו. בקשות להיתרי בניה יכללו פתרון חניית אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקנות התקפות בעת הגשת הבקשה. ז. לאחר הקמת קו המטרו המתוכנן על רחוב כנפי נשרים, ככל שתקן החניה יאפשר צמצום היקפי החניה, ניתן יהיה להסב שטחי חניה תת קרקעיים מתפנים בקומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים בהתאם להיקף השטח המתפנה ולשימושים הבאים בלבד: 1. שימושים עיקריים משותפים לטובת דיירי המגרש, כגון מועדון דיירים. 2. שימושים עיקריים לשטחים סחירים בתאי שטח בעלי חזית מסחרית בלבד, ניתן יהיה לקבוע בקומת המרתף העליון, קומה לשימושי מסחר ומשרדים.



6.6	תכנית בינוי
	תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר תדריך בינוי ופיתוח מילולי. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: 1. מיקום והעמדת המבנים במגרשים לרבות סימון מיקום המבנים המרקמיים והמגדלים במגרש, מספר ומיקום הכניסות למבנים והמרווחים בין המבנים. 2. מניין הקומות והגובה הסופי של המבנים, בהתאם להוראות תכנית זו. 3. עיצוב החזיתות מסחריות והממשק עם המרחב הציבורי, לרבות עיצוב ופרטים אחידים אופייניים לקולונדות ו/או קירוי, שילוט, תאורה וכו'. 4. קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת לבניין ביחס לטופוגרפיה הטבעית. 5. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים ופרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 6. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות, מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות והנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות. 7. פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב המבנים לרווחת משתמשי הפארק ותחזוקתו, תכסית השטח הפתוח ולעיצוב השדרה הירוקה והשדרה העירונית, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של גר עילי ואופן שמירת רצף בתי הגידול בין הפארקים ובכלל זה בתי גידול לצמחיה. 8. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות. 9. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדו'; קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 10. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור. 11. פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים לבניה (פרטיים וציבוריים) לרבות וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, היקף נטיעות מינימאלי ופריסתן, מיקום אזורי תפעול ושירות, מתקנים ותשתיות. 12. תנועה וחניה: מיקום כניסות לרכב, פתרונות פריקה וטעינה במגרשים ובמרחב הציבורי, רחבות כיבוי אש, תקני חניה, פתרונות תחבורה ציבורית ותנועת אופניים.



6.6

תכנית בינוי

13. פתרונות אצירת ופינוי אשפה במגרשים ובמידת הנדרש מענה לאשפה פניאומטית - על פי הנחיות עיריית הרצליה.
14. עקרונות לבניה ירוקה ופיתוח בר קיימא, לרבות תכנון לשימוש חוזר במי מזגנים.
15. תשתיות: קווי ביוב וניקוז, חשמל ותקשורת, גז טבעי, אשפה ומחזור וכל עבודות התשתיות הדרושות לביצוע התכנית.
16. במגרשים הכוללים מספר שימושים (מגורים לרבות דיור מוגן, מסחר, שטחים לצרכי ציבור) - הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.
17. קביעת מערך השבילים בשטחים המיועדים למבני ציבור, לאחר בחינת הנגישות לכלל הציבור ועבור כלל המבנים בתא השטח תוך התחשבות בחיבורים עם המרקם העירוני הסובב.
18. תכנית בינוי ופיתוח חלקית תקודם רק באישור מהנדס העיר.

6.7

ניהול מי נגר

- א. ניהול הנגר יבוצע בהתאם למסומן בפרשה הטכנית ויכלול את השטחים המסומנים אשר אליהם ינוקז המגרש.
- ב. בכל מגרש יושאר שטח של לפחות 15% ללא חיפוי בטון / אספלט ריצוף שאליו יופנו גגות וריצופים של המתחם.
- ג. בשטחים שמיועדים לוויסות נגר יתוכננו נפחי השהיה שלא יקטנו מהמצוין בנספח הניקוז.
- ד. גובה הכניסה למרתפי החניות יהיה מעל מפלס הצפה בהסתברות מעל 1% ובתוספת בלט של 10 ס"מ לכל הפחות.
- ה. מיקום מתקני החלחול וההחדרה יקבע לאחר השלמת חקירת הקרקע ומי התהום. המתקנים לא ימוקמו בשטחים בהם נמצאים מוקדי הזיהום, ככל שימצאו כאלו, אלא לאחר שהקרקע טופלה. לא יבוצעו פעולות העלולות להביא לשינוי משטר חלחול מי הנגר העילי ולא יושנו פני השטח באופן העלול להביא לחלחול נגר עילי דרך קרקע מזוהמת טרם הטיפול בה, אלא לצורך הטיפול.

6.8

איכות הסביבה

- א. פליטות אויר וריחות
 1. מיקום מוצאי מערכות האוורור של מרתפי החניה יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, בדגש על המרחב הציבורי סביב למגרש. ככל הניתן פתחי הפליטה יוצבו מעל גג המבנה ובאופן שלא יופנה לעבר דירות מגורים.
 2. לא תותר הפניית פתחי אוורור לשטחים ציבוריים.
 3. בתכנון המבנים הכוללים שימושים מסחריים ישולבו פירים ותעלות אוורור לתיעול פליטות, ובכללן אדים וריחות מעסקי מזון, אל גגות המבנים ומעל לגובה המותר למבנים הסמוכים.
- ב. חיסכון במים
 1. בשלב תכנית הבינוי תיבחן האפשרות להקמת מערכת לטיפול במים אפורים ו/או מי עיבוי מזגנים להשקיית שטחים פתוחים ציבוריים. ככל שיוחלט על הקמת מערכת כאמור, תותר הקמתה בייעוד שצ"פ או מבני ציבור, תוך שילוב בפיתוח הנופי, וייקבעו בתנאי ההיתרים למבנים דרישות טכניות להפרדת מים אפורים ולחיבור למערכת המרכזית. הקמת המערכת והפעלתה תהא בתיאום משרד הבריאות.
 2. בניהול השטחים המגוננים יעשה שימוש בשיטות השקיה חסכוניות ושימוש בצמחייה מותאמת אקלימית, עמידה וחסכונית במים.

איכות הסביבה	6.8
ג. פסולת 1. בשלב תכנית העיצוב האדריכלי ייבחנו פתרונות אצירת ופינוי אשפה וייקבעו הוראות לנושא זה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית. 2. בעת הביצוע יתקיים מיון והפרדה של פסולת בניין והעברתה לשימוש חוזר הכולל גריסה. ד. תאורה במרחב הציבורי 1. תיאסר תאורת הצפה של הבניינים. 2. תאורת הרחוב תהיה תאורה ממוקדת כלפי מפלס הרחוב בלבד, במידה וניתן גופי התאורה המותרים לשימוש יהיו מסוג CUTOFF ומוגבלים בזווית הארה של 85%.	
אקוסטיקה	6.9
א. בקשות להיתרי בניה יכללו נספח מיגון אקוסטי כמפורט בנספח הסביבתי. ב. הנספח האקוסטי יציג מיגון אקוסטי לדירות מגורים ולכיתות לימוד ברמה מינימלית של 20d BA. ג. בתאי השטח 301, 405, 408, 409, 601-604, 410B יערך נספח אקוסטי מפורט ובו המיגון הנדרש מפני רעש תחבורה. הנספח יכלול את חישובי הרעש שהובילו לקביעת המיגון תוך פירוט מפלס הרעש בקומות ובחזיתות השונות. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקת היחידה הסביבתית. ד. מערכות טכניות לרבות מערכות חימום, מיזוג אויר ואוורור יחוייבו במיגון אקוסטי במקור, משולב בעיצוב האדריכלי של המבנה על פי הנחיות היחידה הסביבתית לשם מניעת מפגעי רעש למרחב הציבורי ולשימושים גובלים. המיגון ישולב בעיצוב האדריכלי של המבנה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן המבטיח את המשך קיום העץ. ג. תאושר, לפי צורך, עקירת עצים קיימים המסומנים לשימור בכפוף למתן פיצוי באמצעות נטיעה במיקום אחר בתכנית ומותנים באישור הרשות המקומית ופקיד היערות האיזורי.	
חשמל	6.11
א. תותר הקמת תחנות השנאה ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד. במגרשים אלו ימוקמו חדרי ההשנאה אשר באופן משולב במבנה או בתת הקרקע. 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. בתחום מגרשים ביעוד שצ"פ. תחנות השנאה במגרשים אלו יותקנו ככל הניתן בתת הקרקע. הרכיבים העיליים של התחנות, כגון מתקני אוורור, מדרגות ופתחי כניסה לטכנאים ולציוד ישולבו בעיצוב השצ"פ ויוסותרו ככל הניתן בגיגון או באמצעים אחרים. ככל שלא מתאפשר, תותר הקמת תחנות השנאה מעל לקרקע באישור מהנדס העיר בלבד. ב. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה. ג. בשלב היתרי הבניה יובטחו מרחקי הבטיחות בין מתקני ותשתית חשמל קיימים או מתוכננים,	

6.11

חשמל

על פי דרישת חברת החשמל.
ד. לא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים, על פי מגבלות סביבתיות שנקבעו בהיתר הסוג של אותם המתקנים.

6.12

תשתיות

א. קו מטרו: בתחום הדרך המסומנת R2 בנספח התנועה עתיד לעבור קו המטרו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

ב. התקנת תשתיות:

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע.
4. יערך תיאום עם מקורות בכל עבודות פיתוח מעל קווי מים בתחום התכנית.

ג. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד:

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, מבני ציבור, 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.

ד. מתקנים זמניים לטיפול במי תהום: הקמתם תותר במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח ובתיאום עם רשות המים והיחידה הסביבתית.

ה. גז טבעי: תותר התקנת מתקנים נלווים לחלוקת גז בכל שטח התכנית.

6.13

הריסות ופינויים

1. כל מבנה ומתקן בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יפונה ויהרס.

6.14

איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור כל שטח התכנית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.14

איחוד וחלוקה

ג. רישום הזכויות של בעלי הזכויות או היזם במעברים שמתחת לשבילים יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א'1 לחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1961 (בעלות בחלקה תלת ממדית).

6.15

חלוקה ו/ או רישום

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, מופרשים במסגרת תכנית זו בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.

6.16

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. בשל הגבלות הבניה הנובעות מבטיחות הטיסה האזרחית, גובה הבניה לא יעלה על 304 + מטר מעל פני הים כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ומתקני עזר לבניה לרבות עגורנים ומנופים.
 ב. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה בהתאם לת"י 5139.
 ג. תנאי להקמת מתקן עזר לבניה שגובהו עולה על 90 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה בהתאם לת"י 5139.
 ד. תנאי להצבת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הינו יידוע משרד הביטחון.

6.17

תוכנית הסדרת שטח

א. 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.
 ב. שטחי ההתארגנות והכללים לגביהם יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
 ג. 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.
 ד. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא וישוקמו, לשביעות רצון מהנדס העיר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. ניתן יהיה להמשיך להשתמש בקרקע עד לדרישה בפועל לצורך מימוש התכנית.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44