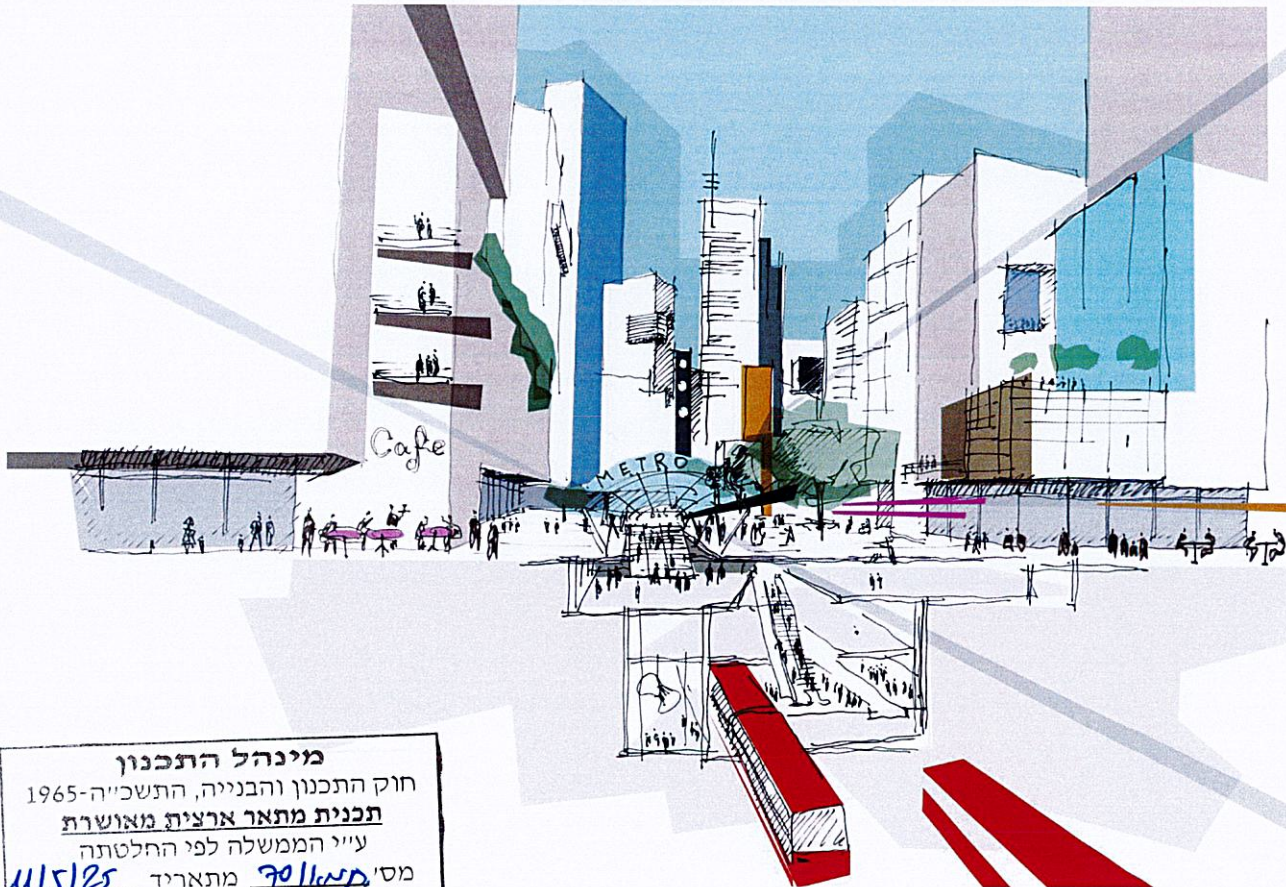


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

תמ"א 70

הוראות התכנית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תכנית מתאר ארצית מאושרת

ע"י הממשלה לפי החלטתה

מס' תמ"א 70 מתאריך 11/5/85

והחתומה בידי מזכיר הממשלה

ובידי מזכיר המועצה הארצית

מזכיר הממשלה
מזכיר המועצה הארצית

צוות התכנון:

אדריכל ד"ר יאיר אביגדור - עורך ראשי ואדריכלות
אדריכל נוף שלומי זאבי - נוף ומרחב ציבורי / **דר' חיים פיאלקוף** - פרוגרמה עירונית /
אינג' דורון מגיד - תחבורה / **מיכל אגוז** - כלכלה אורבאנית / **אדר' אביעד שר שלום** -
קיימות / **יואב דן** - ניהול

מרץ 2025

תוכן עניינים

1.....	זיהוי וסיווג התכנית	1.
1.....	תחום התכנית	2.
1.....	מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה	3.
2.....	מסמכי התכנית	4.
2.....	יחס לתכניות	5.
4.....	הוראת מעבר	6.
4.....	הגדרות	7.
6.....	יעודי קרקע	8.
12.....	סימונים נוספים בתשריט	9.
14.....	הוראות להכנת תכניות	10.
19.....	רמת דיוק והוראות גמישות	11.
20.....	שטחים ביטחוניים	12.
20.....	הוראות כלליות והוראות מיוחדות	13.
21.....	עדכון התכנית	14.
22	לוח מס' 1: רח"ק ותמהיל שימושים בתחום תכנית	
41	לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות	
44	נספח עקרונות התכנון	

דברי הסבר לתכנית

כללי

תמ"א 70 – **תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב** מהווה תהליך משלים לקידום תכניות¹ לקווי המטרו המהוות נדבך מרכזי במערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב.

מערכת המטרו כוללת שלושה קוים באורך כולל של כ- 150 ק"מ וכ- 109 תחנות בתחומן של 24 רשויות במטרופולין. הצפי הוא כי במערכת המטרו יהיו כ- 450 מיליון נסיעות בשנה (כ- 2 מיליון נוסעים ביום). מערכת הסעת המונים, צריכה להיתמך **בסביבה עירונית איכותית מוסתת תחבורה ציבורית**, על מנת לממש את מלוא הפוטנציאל הגלום בה ואת ההשקעה האדירה הכרוכה בהקמתה.

כניסת המטרו למרחב העירוני מהווה קטליזטור לפיתוח אורבני בהיקפים גדולים, אולם מימוש הפוטנציאל יתאפשר רק **במרחב אורבני בעל איכויות ברורות**, כזה היוצר מקום אורבני המהווה סביבת חיים שלמה.

לאור החשיבות בראיה המתכללת את מערכות התחבורה הציבורית, ובמרכזן מערכת המטרו, עם התפתחות המרחב האורבני הסובב אותן, התמ"א מתווה את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו תוך קביעת מתחמי השפעה של התחנות והוראות להכנת תכניות מקומיות בתחומם. לאור כך התמ"א שמה דגש על: העצמת הבניה המתאפשרת בשל הקמת מערכת הסעת המונים; יעול השימוש בקרקע ובשירותים עירוניים, תוך יצירת רשת תנועה של תנועות רכות (הליכה ורכיבה) להגברת קישוריות המרחב למערכת המטרו ולאמצעי תחבורה משלימים; עירוב שימושים מוגבר ומרובד; יצירת תמהילי דיור מגוונים; התאמת המרחב הציבורי לתנועת הולכי רגל; שינוי מדיניות החנייה; הנחיות להקצאה של שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים ועוד. כל זה במטרה להעצים את פוטנציאל השימוש בתחבורה הציבורית תוך צמצום התלות ברכב הפרטי.

מערך הבינוי והפיתוח בסביבת תחנות המטרו, בו עוסקת התמ"א, מבוסס על **עקרונות ה-TOD (Transit Oriented Development)** כפי שפותחו ויושמו ברחבי העולם לאורך השנים מאז ביסוסן של מערכות המטרו.

חזון התכנית

יצירת מרחבים אורבניים איכותיים סביב תחנות המטרו, בעלי איכות עירונית, מגוונים, נגישים לכל, קומפקטיים ויעילים, תוך איזון בין ערכי המקום להתייחסות מערכתית כוללת – יעילה ומחוברת היטב, וכן מיצוי פוטנציאל הבינוי בסביבת התחנה תוך הגברת השימוש בתחבורה ציבורית.

מתוך החזון שהוגדר, משתקפת ראייה הרואה במרחב האורבני סביב תחנות המטרו, בראש ובראשונה **כמקום בעיר**, זה שאמור לבטא את **תמצית העירוניות** במיטבה. מערכת תנועתית כה גדולה ועתירת משאבים, מייצרת **הזדמנות לטיוב המרחב האורבני** של המטרופולין. עם יצירת הרשת התחבורתית הכוללת את הרכבות הכבדות, המערכת המתוכננת של המטרו והרכבת הקלה במטרופולין, יהיה המרחב האורבני שונה במהותו, הוא יאפשר תנועה בכל רחבי המטרופולין בזמן קצר, עם צמצום משמעותי בשימוש ברכב פרטי, והימנעות משהייה בפקקי תנועה, וזיהום האוויר המאפיינים אותו.

התכנית, העוסקת בכל המרחב בו יעברו קווי המטרו, מבקשת להשפיע על תפקודו היעיל של מרכז המטרופולין, ובה בעת, לאפשר **חיזוק הערים והמוקדים האורבניים אף מעבר למרכז המטרופולין**. לבד מהמרקם האורבני הסמוך לתחנה, מיקום התחנות צפוי להביא לשינוי בקנה מידה **עירוני ובכלל זה**: התפתחות של מוקדים עירוניים חדשים וחיזוק הקיימים, חיבור שימושים כלל עירוניים כמו אזורי תעסוקה ופנאי, ביסוס רחובות וצירים עירוניים ראשיים וכד'. ההשפעה על כלל הפיתוח העירוני, צפויה להתבטא גם בבדידת שימושים מאזור לאזור, ושינוי היקפי הפיתוח באזורים אחרים בעיר. **ברמה האזורית**, חלק מהתחנות, בעיקר תחנות הקצה, תשרתנה את הישובים, הערים ואזורי התעסוקה הסמוכים להן שאינם משורתיים באמצעי

¹ תכניות לקווי המטרו במטרופולין תל אביב: תת"ל 101/א, תת"ל 101/ב, תת"ל 101/ג, תת"ל 102, תת"ל 103.

מתע", כנתיב הגעה לכלל המטרופולין. לאור זאת, מרחבים אורבניים סביב התחנות צריכים להתאים את עצמם גם למטרות אלה.

הוראות התמ"א ונספח עקרונות תכנון

התמ"א כוללת **מערכת כללים** ברורה וסדורה לתכנון מרחבי התחנות תוך השארת **שיקול דעת למוסדות התכנון במסגרת התכנון המתארי והמפורט** שיבוצע לאחריה, בהתאם למקום ולזמן בו יבוצע. בהתאם לכך, נבחנו מרחבי התחנות, ע"פ מערך **מדדים אורבניים, כלכליים ותחבורתיים**, במקביל לבחינה מפורטת של מאפייני **המרקם המקומי** סביב כל תחנה.

מרחבי התחנות נבדלים זה מזה בתפקידם העירוני והאזורי ובהתאם לכך בעוצמות הפיתוח והאינטנסיביות ובתמהיל השימושים שראוי לקבוע להם. התמ"א מכוונת להעצמה וקומפקטיזציה של הבינוי תוך יצירת **צפיפות איכותית** של מגורים ופעילויות עירוניות מגוונות, ובכלל זה צמצום השטחים הנדרשים לתחבורה וחניה פרטיים.

על מנת לממש את חזונה, התכנית מנחה את התכניות המקומיות שיקודמו במתחמי ההשפעה של תחנות המטרו, לתכנן בעוצמות בניה העומדות בערך מינימום, כאשר נפח הבינוי מבוסס על ידי **ערכי רח"ק** [מונח המגדיר את זכויות הבניה הסחירות הכוללות מעל פני הקרקע ("רצפה") חלקי שטח קרקע עליו מוצעת הבניה ("קרקע") - מושג מקביל ל- **FAR: Floor Area Ratio**]. יובהר כי תמ"א 70 היא תכנית מתארית שאינה מקנה זכויות בניה, אשר ייקבעו בתכניות מקומיות או מפורטות שיאושרו מכוחה.

בנוסף להעצמת הבניה, התמ"א קובעת הנחיות בנושאים נוספים על מנת להבטיח תכנון של מרחבים אורבניים איכותיים לצד ההעצמה העתידית, כגון - הנחיות בנושא המרחב הציבורי, דיור מגוון, חניה, מענה לצרכי ציבור בדגש על תכנון מבני ציבור קומפקטיים ועוד.

יצירת איכויות אורבניות מלווה ב**שימוש בטיפוסי בנייה מגוונים** בתכנית גבוהה, בשילוב בנייה מרקמית וגבוהה בהתאם לצורך. טיפוסי בנייה מרקמית המשכית מאפשרים מרחב אורבני המעודד שהייה, הליכה ברחוב ופעילות במפלס הקרקע, ויצירה של חלל ציבורי רציף המוביל אל התחנה. יש לבחון בתכנון המפורט שילוב של מגוון טיפוסי בינוי המאפשרים בינוי מועצם וקומפקטי תוך התייחסות להיבטי אקלים והצללת המרחב הציבורי, כל זאת על מנת להגשים את מטרות התכנית, וזאת בהתחשב במפורט בנספח עקרונות התכנון המציג דוגמאות למגוון טיפוסי בינוי ברח"ק גבוה בכדי להכיל את היקפי התנועה והשהייה של הולכי רגל בסביבת התחנה יש ליצור חלל אורבני בטיחותי, פנוי ממכשולים, המאפשר הליכה ורכיבה אל תחנת המטרו והגעה תוך דקות ספורות.

מתחמי ההשפעה של התחנה

מתחם ההשפעה של התחנה (המהווה למעשה את הגבול של התכנית), הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעי תחבורה וכפועל יוצא מכך השפעה על תכנון רשת הרחובות, המרחב הציבורי וקביעת היקפי הבינוי. מתחם ההשפעה מחולק לשלושה תחומים עיקריים: **מרחב הליבה** - המרחב הציבורי המיידי הסמוך לתחנה; **טבעת ראשונה** - המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו במרחק של כ-300 מ' ממרכז תחנה. הטבעת הראשונה מכילה בתוכה את מרחב הליבה; **טבעת שניה** - המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית. התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה, בדגש על עוצמות מינימום נדרשות גבוהות יותר בטבעת הראשונה לעומת השנייה, וכן הנחיות בנושאי איכות שונים, כגון אופי המרחב הציבורי ורשת הרחובות הסמוכים לתחנה, תוך מתן דגש לנגישות מרבית של תנועות רכות, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבונים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה.

המרחב הציבורי הסמוך לכניסות לתחנה, במעטפת המיידית הצמודה לתחנה, סומן בתכנית כ"**מרחב הליבה**" המכוון לעידוד פעילות עירונית ענפה בדגש על מרחב הולכי הרגל. התכנית מכוונת ליצירת מרחב ליבה פעיל ונגיש, מקבל את פני הבאים לתחנת המטרו, מספק מרחב לשהייה, שירות והתמצאות לכלל המשתמשים. הסימון בתשריט תוחם מרחבים הסמוכים לכניסות לתחנה, בתחום של עד כ-100 מ', וכולל כניסות לעוגנים ציבוריים משמעותיים, צירים ירוקים ורחובות עירוניים ראשיים. בממשק עם אמצעי תחבורה ציבורית נוספים מגיע סימון מרחב הליבה למרחק של עד כ-200 מ' מהכניסה לתחנה.

יעודי התכנית

התכנית מגדירה שלושה יעודי קרקע מרכזיים סביב התחנות.

מרחב עירוני מוטה מטרופוליטני, הוא בעיקרו אזור בנוי קיים ובו חלקים נרחבים המיועדים **להתחדשות עירונית**. בתחום יעוד זה נדרשת הכנת **תכנון כולל**, בהתאם לכללים ולאיכויות שקובעת התמ"א. תכנון כולל יכול להיות מקודם כתכנית כוללת או תכנית מתאר מקומית גדולה אשר מכוחן יאושרו בהמשך תכניות מפורטות או כתכנית מפורטת גדולה (לרובע או לשכונה או תכנית מפורטת לכל מרחב הליכה או רובו) ובשלב הביניים כמסמך מדיניות. במרחב עירוני מוטה מטרופוליטני, אפשר שיכללו במסגרת התכנון הכולל **מתחמים לאזור המשכיות מרקמית**, בתנאים אותם קובעת התמ"א.

אזור פיתוח, יעוד הכולל מתחמים לפיתוח מהיר, ע"י תכנון מפורט לכל מרחב הפיתוח (תכנית המהווה **תכנון כולל** ביעוד זה) או לחלק משמעותי ממנו. כמתחמי פיתוח סומנו חטיבות שטח בגודל משמעותי, פנויות או בנויות בעצמות נמוכה. יובהר כי השטחים המסומנים בתכנית זו כאזורים לפיתוח כאמור, יחשבו כשטחים המיועדים לפיתוח גם אם הם מסומנים כשטח פתוח בתמ"מ, ובכלל זה לעניין תמ"א 35.

אזור שימור מקומי, יעוד שחל על מרחב עירוני, שנקבע בתכניות קודמות לשימור ובשל איכויותיו לא חלות לגביו חלק מהוראות תכנית זו ובכלל זה העצמת זכויות או תמהיל שימושים.

לבד מיעודים אלה, מסמנת התכנית **שטחים ציבוריים פתוחים** גדולים ו**מוסדות ציבור כלל עירוניים**, בעלי חשיבות עירונית או מטרופוליטנית, שנקבעו בתכניות קודמות, להם מגדירה התכנית הוראות ייחודיות, וכן שטחים **לתשתיות** משמעותיות כגון דרכים ארציות.

על מנת להסדיר את השלד הנדרש סביב התחנה, מוגדרים סימונים נוספים בתשריט:

רחוב עירוני ראשי - רחוב המהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר, ומוביל אל התחנה, בו מוגדרות רמת פעילות גבוהה, ואיכויות של מרחב מוטה הולכי רגל ותנועות רכות.

ציר ירוק - רצף שטחים ציבוריים פתוחים או שטח פתוח אשר מהווה חלק מהשלד העירוני הראשי ומשרת בעיקרו תנועות רכות.

סימבול **הנחיות מיוחדות לתחנות ממשק** לגביו קובעת התמ"א הוראות להכנת תכניות שיבטיחו מעבר מיטבי, רציף, מהיר, בטוח וקצר ככל הניתן של תנועות רכות בין אמצעי המתע"ן והתחבורה הציבורית השונים, תוך התייחסות לנושא ההצללה.

תחום חיפוש למעבר ציבורי - מרחב פיזי לתנועת הולכי רגל ורוכבים המחובר בין חלקי העיר, ככלל מעל או מתחת עורק תנועה מוטורית ראשי והמהווה השלמה לצירים משמעותיים ברשת ההליכה והרכיבה העירונית.

על מנת להבטיח את איכויות המרחב האורבאני, ולאפשר את מימוש היקפי הבנייה הצפויים, מגדירה התכנית הוראות להכנת תכניות בשורה של נושאים ובכלל זה: היבטים של **בינוי**; הוראות והנחיות תכנון בנושאי **מרחב ציבורי** כולל התייחסות **להצללה**; התייחסות **לצפיפות רשת** ההליכה והרכיבה כולל היבטי קישוריות וגישות למתע"ן ותח"צ; הנחיות למענה **לצרכי ציבור בנויים ופתוחים**; תמהיל **דיור ודיור מכליל**; ומדיניות **תקני חניה**.

התכנית כוללת, בנוסף **להוראות ולתשריטים**, לוח דרגות רח"ק ותמהיל השימושים (לוח 1), לוח תקן חניה וממד נגישות לתחנות המטרו (לוח 2) ו**נספח עקרונות תכנון** (מנחה) המהווה כלי עזר ותשתית ליצירת איכויות במהלך תכנון וקידום בפועל של תכניות במרחבים סביב תחנות המטרו.

תחום התכנית המדויק, ניתן לצפייה גם באתר מינהל התכנון².

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

² <https://ags.iplan.gov.il/xplan/>

תמ"א 70

הוראות התכנית

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1.** שם התכנית - תמ"א / 70 - תכנית מתאר ארצית חלקית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב.
- 1.2.** מספר התכנית - תמ"א / 70.
- 1.3.** שטח התכנית - כ-117,696 דונם.
- 1.4.** תחום התכנית - תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט.
- 1.5.** סיווג - תכנית מתאר ארצית חלקית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה.
- 1.6.** מקום התכנית:
- 1.6.1. תיאור - חלק ממטרופולין תל אביב.
- 1.6.2. רשויות מקומיות בתכנית -
- התכנית חלה בחלק מתחומן של הרשויות הבאות: אור יהודה, אזור, באר יעקב, בני ברק, בת ים, גבעת שמואל, גבעתיים, גזר, גני תקווה, דרום השרון, הוד השרון, הרצליה, חולון, חוף השרון, כפר סבא, כפר שמריהו, לוד, נס ציונה, פתח תקווה, קרית אונו, קרית עקרון, ראשון לציון, רחובות, רמלה, רמת גן, רמת השרון, רעננה, שדות דן, תל אביב-יפו.
- שטח גלילי- מחוז תל אביב, שטח גלילי- מחוז המרכז.

2. תחום התכנית

כמסומן בתשריט ובנספח גושים חלקות. תחום התכנית המדויק, ובכלל זה לעניין חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021, יהיה כמסומן בקובץ הדיגיטלי של תכנית זו, שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין התשריט ונספח הגושים והחלקות לבין הקובץ הדיגיטלי יגבר הקבוע בקובץ הדיגיטלי.

3. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

3.1. מטרות

להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות על מנת להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים, זאת באמצעות קביעת הנחיות והוראות, אשר יאפשרו את העצמת הבניה כאמור תוך יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית וייעול השימוש בקרקע.

3.2. עיקרי התכנית

- 3.2.1. קביעת הוראות בדבר תכנון מוטה תחבורה ציבורית במתחמי ההשפעה.
- 3.2.2. קביעת אזורים המיועדים להעצמת הבניה במתחמי ההשפעה וקביעת הוראות לתכנון באזורים אלה.
- 3.2.3. קביעת הוראות לתכנון המרחב הציבורי במתחמי ההשפעה, תוך מתן דגש ליצירת רשת הליכה ורכיבה יעילה ונוחה, שתאפשר גישה מיטבית אל תחנות המטרו במרחבי התחנות וביניהם.
- 3.2.4. קביעת הנחיות לתכנון מרחב הליכה המצוי בסמיכות מיידית לכניסות לתחנות המטרו והיציאות מהן.
- 3.2.5. קביעת הוראות בדבר הכללת דיור מכליל ודיור בהישג יד בתכניות מפורטות במתחמי ההשפעה.
- 3.2.6. קביעת הוראות מחייבות להכנת תכניות במתחמי ההשפעה.

4. מסמכי התכנית

- 4.1. הוראות התכנית - מחייב.
- 4.2. תשריט מצב מוצע - 28 גיליונות, בקנ"מ 1:5,000 - מחייב.
- 4.3. לוח מס' 1: רח"ק ותמהיל שימושים בתחום תכנית - מחייב.
- 4.4. לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים ותעסוקה ומדד נגישות לתחנות במטרו - מחייב.
- 4.5. נספח עקרונות תכנון - מנחה.
- 4.6. נספח הדגמה לחישוב רח"ק בתכניות - רקע.
- 4.7. נספח גושים וחלקות - רקע.

5. יחס לתכניות תקפות ולתכניות שהוחלט על אישורן ולמתן היתרים מכוחן

- 5.1. תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת שהוחלט על אישורה לפני יום תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- 5.2. ואולם תכנית מפורטת שהוחלט על אישורה אחרי יום תחילתה של תכנית זו, מכח תכנית מתאר מקומית כאמור, לא תאושר אלא בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- 5.3. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בהוראות תכניות מתאר ארציות קודמות. ואולם, לעניין דיור מכליל יגברו הוראות תכנית זו על האמור בתמ"א 35.
- 5.4. השטחים המסומנים בתכנית זו ביעוד 'אזור פיתוח' יחשבו כ-'שטח המיועד לפיתוח' לעניין תמ"א 35.

5.5.

לעניין מתן היתרים מכוח תמ"א 38, או מכוח תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ככל שמתן היתר מכוח נדרש בהליך של פרסום הבקשה להיתר לציבור (להלן בסעיף זה – תכניות), יחולו הוראות אלה:

5.5.1. **בתחום מרחב הליבה** – לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות כאמור לעיל, במגרש שלפחות 10 אחוז ממנו נכלל בתחום מרחב הליבה.

5.5.2. **בתחום הטבעת הראשונה** (שמעבר לתחום הליבה) – לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות כאמור לעיל, אלא אם התקבל אישור יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז, לאחר שהתקבלה חוות דעת בכתב מאת מהנדס הועדה המקומית, לפיה מומלץ לאשר את הבקשה להיתר והמתייחסת לנושאים הבאים:

א. תכנון מתחמי – בחינת השפעתו של ההיתר המוצע על אפשרות סבירה לתכנון מתחמי עתידי; לעניין זה, "תכנון מתחמי" – תכנון הכולל מספר מגרשים גובלים או סמוכים למגרש שלגביו הוגשה הבקשה להיתר, שניתן לתכננם כחטיבה תכנונית נפרדת;

ב. עוצמות בינוי – עמידה בהיקפי בניה מועצמים המתאימים לאופי מתחם ההשפעה של תחנת המטרו בטבעת הראשונה;

ג. הרשת העירונית – בחינה האם ההיתר המבוקש מסכל היתכנות ליצירת מעברים ציבוריים בזיקה לתחנת המטרו, במקומות בהם נדרש שיפור הרשת העירונית. זאת, בין היתר בהתייחס ליצירת רוחב רצועה המאפשר את איכות המעברים לתנועה רכה, כגון נסיעת עצים ויצירת הצללה נאותה;

ד. חניה – היקפי החנייה המוצעים בהיתר והאפשרות להפחיתם בשים לב למוצע בהוראות תכנית זו.

5.5.3. יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז, יחליטו בבקשה להיתר כאמור בסעיף 5.5.2 בתוך 30 יום מהמועד שבו הועברה אליהם חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית האמורה.

5.5.4. יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז בהתייעצות עם מתכנן המטרו במינהל התכנון ועם מהנדס הועדה המקומית הנוגעת בדבר, רשאים לקבוע כללים ביחס למתן אישור לבקשות להיתרים בתחום הטבעת הראשונה כאמור בסעיף 5.5.2. נקבעו כללים כאמור, יחולו הכללים על בקשה להיתר שתוגש ולא יידרש אישורם ביחס לכל היתר.

5.6.

הוראות סעיף 5.5 לא יחולו במקרים הבאים:

5.6.1. על בקשה להיתר לחיזוק מבנה מפני רעידות אדמה, שאיננה כוללת תוספת שטחי בניה, למעט תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי או קומתי, או לצורכי גישות.

5.6.2. על בקשה להיתר שהתקבלה לגביה החלטה על מתן ההיתר קודם ליום ה-8.11.2022.

5.6.3. על בקשה להיתר מכח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שבהתאם לחוות דעת יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנן המחוז הינה תואמת במלואה את הוראות תכנית זו. לא תתקבל החלטה כי תכנית כאמור תואמת תכנית זו, אלא אם היא מהווה תכנון כולל כמפורט בהוראות תכנית זו או אם היא תואמת מסמך מדיניות שאושר על ידי הוועדה המחוזית והמתייחס לנושאים המפורטים בסעיף 5.5.2.

5.6.4. על בקשות להיתר בתחום יעוד "אזור שימור מקומי" לרבות אזור שימור שנקבע לפי סעיף 13.1.4.

5.6.5. על בקשה להיתר המצויה ב"מגרש כלוא" או במגרש המוגבל לבינוי בתת הקרקע עקב מגבלות של תכנית לתשתית (כגון מסילות תת קרקעיות בתכניות מטרו/מסילה תת"ק), זאת באישור יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנן המחוז לגבי קיומם של תנאים אלה. לעניין סעיף זה "מגרש כלוא" הינו - מגרש שלא מתאפשר לקדם בו תכנית להתחדשות עירונית עם מגרשים סמוכים לאור היותו מוקף מכל צידיו באחד, או יותר מאלה: מבנים חדשים שבשל מועד הקמתם אין מקום לכלול אותם במסגרת תכנית להתחדשות עירונית; מגרשים המצויים בהליך, של תכנית או היתר, להתחדשות עירונית; מגרשים המיועדים לתשתיות, צרכי ציבור ודרכים.

6. הוראת מעבר

תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו.

7. הגדרות

אזור המשכיות מרקמית - שטח בתחום יעוד מרחב עירוני מוטה מטרו, אשר יסומן במסגרת תכנון כולל כמשמעותו בתכנית זו, ככזה שאינו מיועד לשינוי אופי הבניה הקיימת בו.

אזור פיתוח - מרחב פנוי מבינוי או מבונה בדלילות (בתכנית הבינוי או בעוצמות הבינוי), המסומן בתכנית זו ומיועד לפיתוח אורבני המבוסס על עקרון תכנון מוטה תחבורה ציבורית.

אזור שימור מקומי - מרחב עירוני שנקבע לשימור בתכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו ומסומן בתכנית זו.

דיוור בהישג יד - כהגדרתו בתוספת השישית לחוק ולעניין מקרקעי ישראל בתכנית מועדפת לפי חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014, כמשמעותו בחוק האמור.

דיוור בהישג יד להשכרה - כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה - 2014.

דיוור מכליל – כהגדרתו בתמ"א 35.

דירות קטנות – דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.

החוק – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

חוק המטרו – חוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב – 2021.

טבעת ראשונה – מרחב ההשפעה האורבני הקרוב סביב תחנת המטרו כמסומן בתכנית זו.

טבעת שניה – מרחב ההשפעה האורבני המשני סביב תחנת מטרו, התחום בין גבול הטבעת הראשונה לגבול התכנית ("הקו הכחול") כמסומן בתכנית זו.

מגרשים סחירים – מגרשים אשר אינם מיועדים לצורכי ציבור ובכלל זה מגרשים סחירים שנקבע בהם צורך ציבורי כשימוש משני.

מוסדות ציבור כלל עירוניים – מרחב המיועד בתכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו למוסדות ציבור בעלי חשיבות עירונית, מטרופוליטית או ארצית, והמסומן בתכנית זו.

מוקד נופי – מוקד המסומן בתכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, בעל ערכי טבע, היסטוריה, ארכיאולוגיה, תרבות או נוף, ברמה עירונית ומעלה, והמסומן בתכנית זו.

מרחב הליבה – מרחב המצוי במעטפת המיידית של תחנת מטרו, המיועד לעידוד פעילות עירונית בדגש על מרחב הולכי הרגל והמסומן בתכנית זו.

מרחב עירוני מוטו מטרו – מרחב עירוני בנוי, המסומן בתכנית זו ומיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על עקרון תכנון מוטו תחבורה ציבורית.

מתחם השפעה – האזור הגאוגרפי הסובב תחנת מטרו, המורכב מתחום הטבעת הראשונה ותחום הטבעת השניה, כמסומן בתכנית זו.

מתחם פיתוח – שטח בתחום יעוד אזור פיתוח במרחב תחנה, התחום בין קווי גבול בתשריט. מתחמי הפיתוח המבונים ברוב שטחם ביום אישור תכנית זו מסומנים עם הנחיות מיוחדות.

מתע"ן – מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאונה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי לאורך 6 קילומטרים לפחות, אשר היצע מקומות הנסיעה בה עולה על 3,000 לשעה בכל כיוון.

ציר ירוק – מרחב עירוני פתוח והמשכי המסומן סכמתית בתכנית זו, המורכב מרצף שטחים ציבוריים פתוחים ומהווה חלק מהשלד העירוני הראשי והמשרת בעיקרו תנועות רכות.

צלע בלוק – רצף מבנים או מגרשים המיועדים לבניה שאינו כולל בתוכו מעבר חופשי ורציף לתנועות רכות, בין ברחובות ובין במעברים אחרים.

רחוב עירוני ראשי – רחוב המסומן בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר.

רח"ק (רצפה חלקי קרקע) - היחס שבין סך שטחי הבניה הסחירים (עיקרי ושירות) מעל למפלס הכניסה הקובעת חלקי סך שטחי הקרקע הסחירים בתכנית. בחישוב שטחי הבניה הסחירים יכללו גם שטחי ציבור מבונים המצויים בשטחי קרקע סחירים, וכן דיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה ארוכת טווח אף אם הם מצויים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור.

רצועת רכיבה - נתיב או שביל המיועדים לתנועה בלעדית של אופניים או כלי תחבורה זעירה אחרת.

רשת הליכה ורכיבה - רשת המאפשרת מעבר חופשי רציף לציבור, של תנועות רכות, בין ברחובות ובין במעברים אחרים.

שטח פתוח - שטח פתוח המסומן בתכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, בעל ערכים נופים או טבעיים, או בעל חשיבות עירונית או מטרופולינית, המסומן בתכנית זו.

תחום חיפוש למעבר ציבורי - תחום המסומן בתכנית זו, המיועד לבחינה בתכניות מקומיות ומפורטות, לצורך תכנון מרחב לתנועות הולכי רגל ורוכבים המחובר בין מרקמים אורבניים, ומהווה השלמה לצירים ראשיים ברשת ההליכה והרכיבה ונגישות לתחנות המטרו.

תחנה - תחנת מטרו כפי שנקבעה בתכניות המטרו.

תחנת ממשק - מפגש של קו מטרו עם מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית.

תכניות המטרו - תת"ל/ 101, תת"ל/ 102, תת"ל/ 103 על שינוייהן.

תכנית כוללת להתחדשות עירונית - כמשמעותה בסעיף 64(ב)(2) לחוק.

תנועות רכות - הולכי רגל וניידות זעירה (micromobility), כגון רוכבי אופניים.

כל מונח שלא הוגדר במפורש בתכנית זו תהא לו המשמעות הקבועה בחוק או בתקנות שנקבעו לפיו, אלא אם יש כוונה אחרת משתמעת.

8. יעודי קרקע

8.1. אזור פיתוח ומרחב עירוני מוטה מטרו

8.1.1. תכנון כולל באזור פיתוח ובמרחב עירוני מוטה מטרו

8.1.1.1. הבניה והפיתוח באזור פיתוח יהיו לפי תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל או המהווה תכנון כולל.
בפסקה זו - "תכנון כולל" משמעו תכנית מפורטת או תכנית מקומית שיאושרו למתחם הפיתוח בשלמותו.

8.1.1.2. הבניה והפיתוח במרחב עירוני מוטה מטרו יהיו לפי תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנון כולל או המהווה תכנון כולל.
בפסקה זו- "תכנון כולל" משמעו תכנית התואמת את הוראות תכנית זו, ואשר חלה על מרחב עירוני מוטה מטרו כולו, או על חלק

משמעותי ממנו, או על רובע שלם, או על שכונה שלמה וכן תכנית מפורטת, התואמת את הוראות תכנית זו, והחלה על כל מרחב הליבה, או על רובו.

8.1.1.3. תכנית המהווה תכנון כולל כאמור בסעיפים 8.1.1.1 ו-8.1.1.2 וכן תכנית החלה על חלק משמעותי ממתחם פיתוח כאמור בסעיף 8.1.2.9 (א) להלן יכללו, לכל הפחות, את כל אלה:

א. קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד, בכפוף לרח"ק המינימלי הקבוע בלוח 1.

ב. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל ייעוד, בכפוף לתמהיל השימושים הקבוע בלוח 1.

ג. על אף האמור בסעיפים קטנים א-ב לעיל מוסד התכנון יהיה רשאי לקבוע כי שטח שבו קיימות מגבלות תעופה, מגבלות ביטחוניות או מגבלות סביבתיות, לא יבוא בחישוב הרח"ק ותמהיל השימושים, אם השתכנע שקיים קושי תכנוני לעמוד ברח"ק או בתמהיל השימושים בשטח זה, בשל המגבלות כאמור.

ד. קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבונים ופתוחים או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה ובהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיפים 1.2.2 ו-1.4.2 לנספח עקרונות תכנון בעניין צרכי ציבור.

ה. קביעת גובה הבינוי ואופי הבינוי.

ו. בחינת תמהיל הדיור ואופן פריסת דיור מכליל.

ז. קביעת הוראות בדבר רשת הליכה ורכיבה תוך מתן דגש לנגישות לתחנות מתע"ן.

ח. קביעת דרכים עיקריות.

ט. **במרחב עירוני מוטה מטר** - קביעת מתחמים המיועדים להתחדשות עירונית וכללים בדבר סוג ההתחדשות בתכניות מפורטות.

8.1.1.4. מוסד התכנון הדין בתכנית **באזור פיתוח**, החלה על המתחם בשלמותו או על חלק משמעותי ממנו, יבחן את הצורך ליתן בתחומה מענה לצרכי ציבור לשטחים במתחם ההשפעה המצויים מחוץ לתחומה של התכנית המפורטת.

8.1.1.5. במסגרת התכנון הכולל **במרחב עירוני מוטה מטר**, מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע **אזורי המשכיות מרקמית**, בשל מאפיינים

תכנוניים ייחודיים או קיומה של בניה חדשה משמעותית בהם ובאישור הוועדה המחוזית, אם מתקיימים תנאים אלה:

א. מוסד התכנון בחן את היקף השטחים שנקבעו לאזור המשכיות מרקמית ומצא שקיימת הצדקה תכנונית שלא להחיל עליהם את הוראת הרח"ק הקבועה בתכנית זו.

ב. היקף השטחים שנקבעו כאזורי המשכיות מרקמית אינם עולים על 30% מהשטחים הנכללים בהגדרת הרח"ק, בתחום השטחים המצויים במרחב עירוני מוטה מטרות בתכנון הכולל. קביעת היקף גדול יותר טעונה אישור הוועדה לעניינים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית (הולנת"ע).

ג. נקבעו בתכנון הכולל הוראות ולפיהן תוספת הזכויות שתתאפשר בכל מגרש לא תעלה על 10% ביחס למצב התכנוני המאושר לפי תכנית מתאר מקומית אשר קבעה שטח כולל מותר לבניה במגרש, למעט תכנית כוללת, או לפי תכנית מפורטת שאושרה קודם אישורה של תכנית זו. על אף האמור לעיל, מוסד תכנון רשאי לקבוע כי במתחם לאזור המשכיות מרקמית שנקבע בתכנון הכולל, כולו או חלקו, תוספת הזכויות תעלה על 10% ביחס למצב התכנוני המאושר קודם אישורה של תכנית זו כאמור, ובלבד שהשתכנע כי תוספת זכויות כאמור לא תביא לשינוי מהותי של אופי המתחם.

ד. קבע מוסד תכנון אזורי המשכיות מרקמית כאמור, יחולו עליהם הוראות תכנית זו, למעט ההוראות המחייבות עמידה בדרישות הרח"ק והתמהיל הקבועים בלוח 1. אזורים כאמור לא יבואו בחישוב הרח"ק ותמהיל השימושים בתכנון הכולל.

8.1.2. חריגים לתכנון כולל

על אף האמור בסעיף 8.1.1, רשאי מוסד תכנון לאשר באזור פיתוח ובמרחב עירוני מוטה מטרות, תכנית מפורטת שאינה תכנון כולל, בהתקיים אחד או יותר מאלה:

8.1.2.1. התכנית הינה תכנית לאחד או יותר מהשימושים המפורטים להלן ולשימושים אלה בלבד: שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור (למעט מבני ציבור לסוגי דיור הבאים בחישוב הרח"ק), תשתיות.

8.1.2.2. התכנית עוסקת באחד או יותר מהנושאים הבאים בלבד: שינוי קווי בניין, הוספת שימושים, שינוי תמהיל יחידות דיור, תוספת קומות ובלבד שאין המדובר בתוספת שטח כולל מותר לבניה בשיעור העולה על הקבוע בסעיף 8.1.2.6 להלן. מוסד תכנון רשאי לסטות במסגרת תכנית לפי סעיף זה מהקבוע בלוח 1 לעניין רח"ק ותמהיל שימושים.

8.1.2.3. התכנית חלה בתחום תכנית כוללנית או בתחום תכנית מתאר מקומית, אשר אושרה קודם אישורה של תכנית זו (להלן בסעיף זה: "התכנית הקודמת"), ומתקיימים התנאים הבאים:

א. התכנית הקודמת חלה על כל מתחם הפיתוח או על חלק משמעותי ממנו או על שטח המהווה תכנון כולל במרחב עירוני מוטא מטר.

ב. הוועדה המחוזית בדקה ומצאה כי התכנית הקודמת תואמת לתכנית זו. לא כללה התכנית הקודמת הוראות להכנת תכניות הקבועות בסעיף 10 לתכנית זו, לא יראו בכך, משום חוסר התאמה לתכנית זו, ובלבד שהתכנית הקודמת כוללת לכל הפחות את דרישות התכנון הכולל המפורטות בסעיף 8.1.1.3. ואולם, התכנית שתאושר לאחר אישורה של תכנית זו, תידרש לעמוד גם בהוראות סעיף 10 לתכנית זו.

ג. מצאה הוועדה המחוזית כי התכנית הקודמת תואמת לתכנית זו יוכל מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת התואמת לתכנון הכולל כאמור.

ד. מצאה הוועדה המחוזית כי התכנית הקודמת אינה תואמת לתכנית זו, תוכל הוועדה המחוזית לאשר מסמך מדיניות, הכולל הוראות התואמות תכנית זו, בכל הנושאים שבהם מצאה כי התכנית הקודמת המאושרת אינה תואמת תכנית זו.

ה. עם אישור מסמך המדיניות ע"י הוועדה המחוזית, יראו בתכנית הקודמת לגבי הנושאים התואמים תכנית זו ובמסמך המדיניות ביחד, תכנון כולל, זאת למשך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו (להלן בסעיף זה - התקופה), ומוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכניות מפורטות התואמות לתכנון הכולל כאמור.

ו. קבלה הוועדה המחוזית החלטה להפקיד תכנית שמהווה תכנון כולל כאמור בסעיף 8.1.1, תהיה רשאית להאריך את התקופה לתקופה נוספת שלא תעלה על שלוש שנים נוספות, וזאת בשטח שבו חלה התכנית שהוחלט על הפקדתה.

8.1.2.4. בשטח שלא מאושרת בו תכנית קודמת כאמור בסעיף 8.1.2.3, תוכל הוועדה המחוזית לאשר מסמך מדיניות, הכולל הוראות התואמות לתכנית זו.

עם אישור מסמך המדיניות ע"י הוועדה המחוזית, יראו במסמך המדיניות תכנון כולל למשך חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו ומוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית מפורטת התואמת למסמך המדיניות כאמור.

קיבלה הוועדה המחוזית החלטה להפקיד תכנית שמהווה תכנון כולל כאמור בסעיף 8.1.1, תהיה רשאית להאריך את התקופה לתקופה נוספת שלא תעלה על שלוש שנים נוספות, וזאת בשטח שבו חלה התכנית שהוחלט על הפקדתה.

8.1.2.5. התכנית כוללת אך ורק הוראות איחוד וחלוקה כאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק.

8.1.2.6. התכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה במגרשים שבהם קיימת בניה במגרש ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה שיתווסף לפי התכנית כאמור, אינו עולה על 10% מהיקף השטח הכולל המותר לבניה באותו מגרש על פי התכנית המפורטת שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו (להלן בפסקה זו – התכנית התקפה). אושרה תכנית במגרש מכח פסקה זו, לא תאושר בו תכנית נוספת מכח פסקה זו, אלא אם תוספת השטח הכולל המותר לבניה המצרפית בתכנית כאמור, אינה עולה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו המגרש, על פי התכנית התקפה. מוסד תכנון רשאי לסטות במסגרת תכנית לפי סעיף זה מהקבוע בלוח 1 לעניין רח"ק ותמהיל שימושים.

8.1.2.7. התכנית אינה תואמת לתכנון הכולל ובלבד שלאחר אישור התכנית, עומד התכנון הכולל יחד עם התכנית, בהוראות תכנית זו.

8.1.2.8. התכנית חלה בתחום תכנית מפורטת שאושרה בהתאם לאחד מהחריגים שלעיל ובלבד שלאחר אישור התכנית, עומדת התכנית שאושרה בהתאם לחריג יחד עם התכנית, בהוראות תכנית זו.

8.1.2.9. באזור לפיתוח -

א. תכנית מקומית או מפורטת החלות על חלק משמעותי ממתחם הפיתוח ומוסד התכנון שוכנע כי לא יהיה באישור התכנית כדי לפגוע בתכנון המתחם בשלמותו בהתאם להוראות תכנית זו, ובכלל זה ביצירת רשת הליכה ורכיבה מיטבית במתחם בשלמותו ושילוב שטח התכנית כחלק אינטגרלי מרשת זו.

ב. התכנית חלה בתחום תכנית מקומית שאושרה לפי סעיף קטן א' ותואמת את הוראותיה.

ג. התכנית חלה בתחום תכנית מפורטת שחלה על חלק משמעותי מהמתחם לפיתוח שקיבלה תוקף בעשר השנים שקדמו לתכנית זו. בתכנית כאמור ששטחה לא עולה על 5 דונם, מוסד תכנון יהיה רשאי לסטות מתמהיל השימושים הקבוע בלוח 1, לאחר שנתן דעתו לאפשרות לעמוד בדרישות התמהיל באזורים אחרים במתחם הפיתוח, אשר טרם אושרה לגביהם תכנית מכוחה של תכנית זו.

8.1.3. תכנית חלקית

על אף האמור בסעיף 8.1.1, **במרחב עירוני מוטה מטרם ובמתחמי פיתוח המסומנים עם הנחיות מיוחדות**, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אשר אינה מהווה תכנון כולל כמשמעותו בסעיפים אלה (להלן בסעיף קטן זה – תכנית חלקית), ובלבד והתקיימו בה כל אלה:

8.1.3.1. החלטת ההפקדה של התכנית החלקית התקבלה בתוך שלוש שנים מיום תחילתה של תכנית זו. מוסד תכנון רשאי להאריך את התקופה בשנתיים נוספות ובלבד שהוחלט על הפקדת תכנית המהווה תכנון כולל, הכוללת את השטח שבו חלה התכנית החלקית.

8.1.3.2. התכנית החלקית תעמוד ברח"ק הקבוע בלוח 1 וככל הניתן ביתר הוראות הקבועות בתכנית זו. הוראת סעיף 8.1.1.3(ג) תחול גם על תכנית לפי סעיף זה.

8.1.3.3. שטחה של התכנית לא יפחת מעשרה דונם. מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית ששטחה מצומצם יותר, אם מצא שהשטח הכלול בתכנית מהווה יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט לפי סעיף זה וככל שהשתכנע כי לא יהיה באישורה של התכנית כדי לפגוע במימוש תכנית זו ובמטרותיה במרחב אותה תחנה.

8.1.3.4. כללה התכנית מבנים לשימור, לא יבואו מבנים אלה בחישוב הרח"ק.

8.2. אזור שימור מקומי

על אזור שימור מקומי המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, למעט הוראות סעיפים 9.1, 9.2, 9.3, 9.5 ו- 10.3 לתכנית זו.

8.3. שטח פתוח

על שטח פתוח המסומן בתכנית זו לא יחולו הוראות התכנית, ואין בסימונו בתכנית זו כאמור כדי למנוע את שינוי התכניות התקפות, לפי כל דין.

8.4. מוסדות ציבור כלל עירוניים

על שטח מוסדות ציבור כלל עירוניים המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, ואין בסימונו בתכנית זו כאמור, כדי למנוע את שינוי התכניות התקפות, לפי כל דין. אולם, מוסד תכנון המאשר תכנית בתחום יעוד מוסדות ציבור כלל עירוניים ייתן דעתו לנושאים הבאים:

8.4.1. קביעת שימושים תומכים לתחנות וריכוזם בסמוך לאזור הכניסות לתחנות, כדוגמת חניות לאופניים ומסחר לרווחת הנוסעים.

8.4.2. התייחסות לדופן המוסד הפונה לאזור התחנות.

8.4.3. פתיחת המרחב הציבורי הפנימי אל המרחב האורבני הסובב ובפרט אל אזור התחנות.

8.4.4. יצירת קישור למרחב האורבני הסובב ובפרט לתחנות הסמוכות באמצעות צירי הליכה בתחום מוסד הציבור.

8.5 תשתיות ודרכים

על שטח לתשתית או לדרך המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, ואין בסימונו בתכנית זו כאמור כדי למנוע את שינוי התכניות התקפות, לפי כל דין.

9 סימונים נוספים בתשריט

9.1 מרחב ליבה

- 9.1.1. מרחב הליבה יתוכנן ככל הניתן בשלמותו זאת בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.1 בנספח עקרונות תכנון.
- 9.1.2. תכנית החלה על חלק ממרחב הליבה, תתוכנן בשים לב לצרכי המרחב בשלמותו, תוך הבטחת נגישות אל הכניסות לתחנה והיציאות ממנה וקישוריות מיטבית אל יתר חלקי מרחב הליבה.
- 9.1.3. מרחב הליבה יתוכנן מתוך מטרה ליצור עירוב שימושים ועידוד פעילות עירונית ענפה, ולספק מרחב שהייה, בדגש על מרחב הולכי הרגל.
- 9.1.4. בתכנון מרחב הליבה תינתן עדיפות, ככל הניתן, לשילוב מרחב ציבורי פתוח, בצמוד לכניסות לתחנה, בדמות רחבה, כיכר, פארק, שדרה וכיו"ב, בהתאם לשיקול דעתו של מוסד התכנון.
- 9.1.5. תכנית בתחום מרחב הליבה תכלול רצועות הליכה שרוחבן לא יפחת מ- 3 מ'. מוסד תכנון ראשי לצמצם רוחב זה במקרים חריגים אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח.
- 9.1.6. מוסד התכנון יבחן את האפשרות לכלול בתכנית בתחום מרחב הליבה ריבוד תשתיות.
- 9.1.7. מוסד התכנון הדן בתכנית בתחום מרחב הליבה או הגובלת בו, ישקול ייעוד שטחים לשימושי תחבורה ציבורית ותנועות רכות, המשתלבים במרחב האורבני הסובב.

9.2 רחוב עירוני ראשי

- 9.2.1. מיקומו המדויק של רחוב עירוני ראשי ייקבע בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת.
- 9.2.2. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רחוב רצועות הליכה שלא יפחת מ-4 מ' משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת

מ-1.5 מ', ככל הניתן משני צידי הדרך.
מוסד תכנון רשאי לצמצם את רוחב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רוחב כאמור בשל מבנים הקיימים כדין לצד הדרך.
יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי ייקבעו בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2 בנספח עקרונות תכנון.

9.2.3 תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע, ככל הניתן, הוראות שתכליתן העצמת הבינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב.

9.3 ציר ירוק

9.3.1 סימון הציר הירוק בתכנית זו הינו סכמתי, ומיקומו המדויק יקבע בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת.

9.3.2 רוחב הציר הירוק יהיה 12 מ' לפחות. מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע רוחב קטן מ-12 מ', בחלק מהציר או בכולו, אם שוכנע שלא ניתן לשמור על הרוחב המינימלי לכל אורך הציר, ובלבד שלא יפגע תפקודו של הציר כמאפשר מעבר שוטף ורציף של תנועות רכות.

9.3.3 תכנית החלה בציר ירוק, תשמור על רצף שטחים פתוחים לכל אורכו, באופן שיאפשר תנועות רכות רציפות.

9.3.4 תכנית מפורטת החלה בציר ירוק תאפשר תנועות רכות רציפות והפיתוח, ככל שיעשה, לא יפגע בתפקודו של הציר כמאפשר מעבר שוטף ורציף של תנועות רכות.

9.4 מוקד נופי

על מוקד נופי המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, ואין בסימונו בתכנית זו כאמור כדי למנוע את שינוי התכניות התקפות, לפי כל דין.

9.5 הנחיות מיוחדות לתחנות ממשק

9.5.1 תכנית המצויה חלקה או כולה בתחום תחנת המטרו שבשטחה מצוי סימבול "הנחיות מיוחדות לתחנות ממשק" או הגובלת בתחנת מטרו כאמור, תקבע הוראות להבטחת מעבר מיטבי, רציף, מהיר, בטוח וקצר ככל הניתן של תנועות רכות בין אמצעי המתע"ן והתחבורה הציבורית השונים, ותכלול התייחסות לנושא ההצללה.

9.5.2 תכנית כאמור תקבע הוראות ליצירת קישוריות מיטביות, רציפה וקצרה ככל הניתן בין המתע"ן ואמצעי התחבורה הציבורית לבין המרחב העירוני הסובב.

9.6. תחום חיפוש למעבר ציבורי

- 9.6.1. תכנית זו מסמנת באופן סכמתי אזורים שבתחומם או בקרבתם המידית, קיים צורך בתכנון מעבר ציבורי חופשי ורציף, על מנת לאפשר קישוריות מיטבית של תנועות רכות לרשת ההליכה והרכיבה (להלן בסעיף זה: מעבר ציבורי). תכנון מעבר ציבורי כאמור יהיה בין במפלס הדרך ובין במפלס שונה ממפלס הדרך, בהתאם לשיקול דעתו של מוסד התכנון.
- 9.6.2. תכנית בתחום חיפוש למעבר ציבורי, או בסמוך לו, למעט תכנית לפי סעיף 8.1.3, תבחן את האפשרות לקבוע בתחומה מעבר ציבורי, אשר יהווה חוליה מקשרת לרשת ההליכה והרכיבה.
- 9.6.3. בתחום חיפוש למעבר ציבורי, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית שאינה כוללת תכנון מפורט של מעבר ציבורי, לאחר שנתן דעתו למיקום הראוי למעבר זה, בין בתחום התכנית ובין מחוצה לה, ובכלל זה אף בסמוך לתחום החיפוש למעבר ציבורי כמסומן בתשריט. מצא מוסד התכנון כי המיקום הראוי למעבר הציבורי הינו בתחום התכנית הנדונה בפניו, ולא כלל בתכנית הוראות מפורטות לתכנון המעבר, יקבע בתכנית הוראות שתכליתן למנוע סיכול האפשרות לתכנון המעבר בתכנית אחרת.
- 9.6.4. מעבר ציבורי יכלול רצועת הליכה וככל הניתן גם רצועת רכיבה לאופניים ויכול שיכלול רצועה לתנועה מוטורית, בדגש על תחבורה ציבורית, ובלבד שתובטח איכות התנועות הרכות.
- 9.6.5. תכנון מעבר ציבורי יעשה בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.3.2 בנספח עקרונות תכנון.
- 9.6.6. הוראות סעיף זה יחולו רק על מעברים ציבוריים שלא אושרו בתכנית מפורטת טרם אישורה של תכנית זו.

10. הוראות להכנת תכניות

הוראות סעיף זה יחולו על תכניות באזור פיתוח ובמרחב עירוני מוטה מטר, ובכל אזור שבו נקבע תחולתן מפורשות.

10.1 תקן חניה

- 10.1.1 הגדרות לעניין סעיף זה:
- **תחילת ביצוע** – תחילת ביצוע של מקטע שבו נכללת תחנת המטרו על פי מסמכי תכנון מפורט לביצוע שאושרו על ידי הועדה לתשתיות לאומיות.
 - **שלב ביניים** – מתחילתה של תכנית זו ועד לתחילת ביצוע המקטע הרלבנטי.
 - **שלב סופי** – מתחילת ביצוע המקטע הרלבנטי.

- 10.1.2 תכנית זו קובעת בלוח 2 תקן חניה מקסימלי לשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, לפי מדד הנגישות שנקבע לכל תחנה ומפורט בלוח 2, ובהתאם להתקדמות ביצוע מיזם המטרו כאמור בסעיף 10.1.1. על יתר שימושי הקרקע בתחום תכנית זו יחול התקן המאושר במועד הגשת הבקשה להיתר.
- יובהר כי אין בקביעת תקן החניה המקסימלי כאמור בתכנית זו כדי לגרוע מסמכות מוסד התכנון המוסמך לקבוע בתכנית תקן חניה מקסימלי נמוך יותר מהקבוע בתכנית זו, באיזה מהשלבים המוגדרים בסעיף זה או בשניהם.
- 10.1.3 תקן החניה יקבע במסגרת התכנון המפורט, בהתאם להוראות אלה:
- 10.1.3.1 תכנית מפורטת שהוחלט להפקידה לאחר תחילת הביצוע, לא תקבע שטחים לחניה בשיעור גבוה יותר מהדרוש לצורך עמידה בתקן החניה לשלב הסופי הקבוע בלוח 2.
- 10.1.3.2 תכנית מפורטת שהוחלט להפקידה לפני תחילת הביצוע, לא תקבע שטחים לחניה מעבר לדרוש לצורך עמידה בתקן החניה לשלב הביניים הקבוע בלוח 2. ואולם יקבע בהוראות התכנית כי אם הוגשה בקשה להיתר אחרי תחילת הביצוע, יחול תקן החניה לשלב הסופי הקבוע בלוח 2.
- 10.1.4 תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. במקרים חריגים רשאי מוסד תכנון שלא לקבוע שימושים אפשריים אחרים כאמור בשטחי החניה אם תנאי המגרש לא מאפשרים זאת.
- 10.1.5 תכנית מפורטת המצויה, כולה או חלקה, ברדיוס של 100 מ' מכניסה לתחנת מטרו, אשר כוללת שטחים לתעסוקה ומסחר, תכלול, בנוסף לתקן החניה האמור, חניות לאופניים בשיעור המהווה לכל הפחות 200% מהתקן הארצי לחניות אופניים. התכנית תקבע הוראות שלפיהן חלק מחניות האופניים שהינן מעבר לתקן החניה הארצי המינימלי, יהיו חניונים ציבוריים לאופניים ותהיה אליהם נגישות טובה מהמרחב הציבורי.
- 10.1.6 מוסד תכנון המאשר תכנית שבתחומה מצוי שטח לצרכי ציבור, פתוח או מבונה, יבחן הוספת חניה לאופניים בתחום השטח לצרכי ציבור.
- 10.1.7 מוסד תכנון הדרן בתכנית שהיא בסמיכות לתחנת מטרו המצויה בקצה קו המטרו, יבחן את הצורך בקביעת שימוש עבור חניונים ציבוריים, ביעודי קרקע שאינם למגורים.

10.2 צרכי ציבור

- 10.2.1 תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הוא הצגת מענה מלא לצרכי הציבור הנדרשים לכלל השטחים והשימושים המוצעים בתכנית, בתחום התכנית או מחוצה לה.
- 10.2.2 תכנית מפורטת תיתן עדיפות, ככל הניתן, לשילוב מספר שימושים ציבוריים במבנה ציבור אחד לשם ייעול השימוש בקרקע.
- 10.2.3 תכנית מפורטת תקבע, ככל הניתן, שילוב של שימושים ציבוריים במבנים שאינם מיועדים לצרכי ציבור לשם מתן מענה לצרכי הציבור הדרושים בה ואת ההוראות הדרושות לשם רישום השטחים הציבוריים על שמה של הרשות המקומית על פי הדין.
- 10.2.4 תכנית מפורטת לא תקבע שטחי בניה לבית ספר העולים על השטח הדרוש לטיפוס בית הספר הקומפקטי ביותר על פי מדריך ההקצאה לצרכי ציבור התקף בעת אישור תכנית זו, זאת אלא אם מצא מוסד התכנון כי קיימת הצדקה לקביעת שטחי בניה בהיקף גדול יותר. עודכן המדריך כאמור ונקבע בו דגם קומפקטי יותר ייתן מוסד תכנון את דעתו על האפשרות לקבוע את הדגם הקומפקטי ביותר לפי המדריך באותה עת.
- 10.2.5 תכנית במרחב תחנה המסווגת בלוח 1 כתחנה מטרופולינית או עירונית, תכלול ככל הניתן שטחים ציבוריים מושכי קהל, ברמה כלל עירונית ואזורית, על מנת להגביר את אינטנסיביות הפיתוח ורמת הפעילות במרחב.
- 10.2.6 מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת באזורי תכנון מוטי תעסוקה כמפורט בלוח 1, יבחן את הצורך לייעד שטחי ציבור מבונים ופתוחים, הנדרשים לאוכלוסיית המועסקים הצפויה באזור.

10.3 מרחב ציבורי

- 10.3.1 מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת ייתן דעתו ליצירת קישוריות מיטבית לתנועות רכות, הן בשטח התכנית והן בממשק עם המרחב הסובב אותה. בכלל זה ייתן מוסד התכנון דעתו לחיבור שטח התכנית לרשת ההליכה והרכיבה וליצירת התנאים הדרושים לשם כך, ובמקרים המתאימים יבחן את הצורך בהרחבת שטחה של התכנית שהוגשה לו לשם הגשמת מטרה זו.
- 10.3.2 בתכניות יישמר רוחב רצועת הליכה שלא יפחת מ-2.5 מ' משני צידי הרחוב, אלא אם נקבע רוחב רצועת הליכה שונה בתכנית זו. רצועת רכיבה תתוכנן כלהלן: ברחובות בעלי זכות דרך מעל 25 מ', רצועת הרכיבה שלא תפחת מ-1.5 מ' ככל הניתן משני צידי הרחוב, לרבות במרחב הליכה. ברחובות שזכות הדרך קטנה יותר, תנועת הרכבים תובטח באמצעים כגון שביל דו סטרי בצידו האחד של הרחוב, נתיבי תנועה כחלק מהמיסעה או תנועה משולבת באזורי מיתון תנועה. מוסד תכנון רשאי לסטות מרוחב רצועת ההליכה ורצועת הרכיבה כאמור, במקרים חריגים ואם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח.

- 10.3.3 יתר מרכיבי היסוד שבחתך הרחוב, יקבעו בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 1.2.2 בנספח עקרונות תכנון.
- 10.3.4 גודל צלע בלוק שיקבע בתכנית לא יעלה על 100 מ', על מנת לאפשר מעבר בין צלע בלוק אחד למשנהו כחלק מרשת ההליכה והרכיבה. בתכניות בתחום מרחב הליבה, גודל צלע בלוק לא יעלה על 50 מ'. מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע צלע בלוק העולה על 100 מ' – ובתחום מרחב הליבה, צלע בלוק העולה על 50 מ', אם השתכנע שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח. קביעת צלע בלוק העולה על 120 מ', ובתחום מרחב הליבה קביעת צלע בלוק העולה על 100 מ', מחייבת אישור הועדה המחוזית. ביעוד למוסדות ציבור יישמר צלע בלוק כאמור ככל הניתן ובהתאם לצרכים תפעוליים שוטפים של המוסד.
- 10.3.5 מוסד תכנון הדן בתכנית ייתן דעתו לנושאים הבאים:
- 10.3.5.1 מתן עדיפות לתנועות רכות ולתחבורה ציבורית.
- 10.3.5.2 תכנון רחובות בדגש על מיתון תנועה ממונעת ושיפור בטיחות הולכי הרגל.
- 10.3.5.3 יצירת רשת הליכה ורכיבה רציפה המבוססת בעיקרה על רחובות, צפופה ומכוונת לכניסה לתחנות המטרו ולתחנות מתע"ן אחרות וכן יצירת נגישות לתנועות רכות בכלל הרחובות בתחום התכנית ובכלל זה מעבר לתנועות אופניים וכלי תחבורה זעירה אחרים בנתיב ייעודי או בנתיב תנועה משולב.
- 10.3.5.4 יצירת מעברים קצרים ככל הניתן בין תחנות המתע"ן לסוגיהן.
- 10.3.6 תכנון שטחי הציבור הפתוחים בתחום תכנית זו, יעשה בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 1.2.2 בנספח עקרונות תכנון.
- 10.3.7 תכנון המרחב הציבורי יעשה מתוך מטרה ליצור ממשק איכותי בין שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים, ושמירת נגישות מיידית ביניהם ככל הניתן.
- 10.3.8 תכנון המרחב הציבורי יעשה מתוך מטרה ליצירת כיסוי צל מיטבי, תוך מתן עדיפות לאמצעים טבעיים באמצעות הבטחת בתי גידול בנפחים ראויים לגדילת עצים בוגרים, ובהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בפרק 1.2 בנספח עקרונות תכנון.
- 10.3.9 תכנית הכוללת יעוד ציבורי הסמוך לציר ירוק, תמקם ככל הניתן את שימושי הקרקע הציבוריים בסמיכות לציר, תוך שמירה על נגישות אליו כחלק מרצף הפיתוח העירוני.
- 10.3.10 תכנית במרחב ציבורי תשמור על קישוריות בין רשת ההליכה והרכיבה לבין שטחים פתוחים ומוקדים נופיים בתחומה או בסמוך לה.

10.4 דיור מכליל

- 10.4.1 בתכנית מפורטת הכוללת תוספת של 100 יח"ד לפחות, יקבע דיור מכליל בהיקף שלא יפחת מהקבוע בלוח 1 לתמ"א 35, ובלבד שלפחות מחצית מכלל יחידות הדיור שיקבעו כדיור מכליל בתכנית יהיו דירות קטנות. גודלה של דירה קטנה יהיה כקבוע בתמ"א 35, לרבות האפשרות להגדילה עד ל-80 מ"ר בהתאם לקבוע בתמ"א 35 כאמור.
- 10.4.2 נקבעו בתכנית הוראות לעניין דיור בהישג יד במקרקעין בתחום תכנית זו, יובאו יחידות הדיור שנקבעו כדיור בהישג יד, במניין סך כל הדיור המכליל שיש לכלול בתכנית לפי תכנית זו ובלבד שהיקף הדירות הקטנות בתכנית לא יפחת מהאמור בסעיף 10.4.1 שלעיל.
- 10.4.3 נקבע בהחלטת ממשלה או בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל כי לפחות 15% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית יוחכרו או ימכרו לציבור זכאים במחיר מופחת ממחיר השוק שלהן, לא יפחת היקף הדיור המכליל הכלול בתכנית מ-15% מסך יחידות הדיור הכלולות בתכנית, ובלבד שמחציתן יהיו דירות קטנות.

10.5 שלביות

- 10.5.1 בעת אישור תכנית מפורטת יבחן מוסד תכנון את הצורך בקביעת הוראות בדבר שלביות ביצוע כנגזרת של פתרונות התחבורה הציבורית הקיימים ושל השלמת ביצוע מיזם המטרו.
- 10.5.2 נקבעו הוראות שלביות ביצוע, תכלול התכנית הוראות אשר יבטיחו כי מימושו של אחד השלבים לא יסכל את ההיתכנות לממש את סך השטח הכולל המותר לבניה שנקבע בה.

10.6 בינוי

- מוסד תכנון המאשר תכנית הכוללת בינוי בשטח תכנית זו, ייתן דעתו לנושאים הבאים:
- 10.6.1 העצמת הבינוי ויצירת עירוב שימושים עם ההתקרבות לתחנה, בדגש על תחום הטבעת הראשונה.
- 10.6.2 מיקום בניה מרקמית לאורך הרחובות המובילים אל התחנה וסביב המרחב הציבורי הסמוך לה, בדגש על מרחב הליכה.
- 10.6.3 מיקום חזיתות מסחריות ופעילות לאורך הרחובות המובילים אל התחנה וסביב המרחב הציבורי הסמוך לה, בדגש על מרחב הליכה.
- 10.6.4 הפניית כניסות למבני ציבור ושימושים פעילים במבנים ציבוריים, לכיוון התחנה, והסרת שימושים לא פעילים מהאזורים הפונים לתחנה.

11 רמת דיוק והוראות גמישות

- 11.1** סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, גודל השטח או מחמת תנאים טופוגרפיים של השטח, הן מותרות ואינן מהוות חריגה מתכנית זו. הוראה זו לא תחול בכל הנוגע לסטיה מגבול התכנית כמסומן במסמך הדיגיטליולגבי מרחב הליבה לעניין מגבלות על מתן היתרים כמפורט בסעיף 5.5.1.
- 11.2** סימולים בתשריט אינם מהווים איתור מדויק של האתר או של גבולותיו ואינם מצביעים על גודלו המדויק.
- 11.3** מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית, החלה גם ביעוד "מרחב עירוני מוטה מטר" וגם ביעוד "אזור פיתוח", ובלבד שהתכנית בשלמותה תעמוד בהגדרת תכנון כולל כאמור בסעיף 8.1.1.2. רח"ק ותמהיל שימושים יחולו בתחום תכנית כאמור בהתאם למוגדר בלוח 1 ליעוד הקרקע הרלוונטי.
- 11.4** מוסד תכנון הדן בתכנית, הכוללת בתחומה יעוד "מרחב עירוני מוטה מטר" ויעוד "אזור פיתוח" באותה טבעת, ראשונה או שניה, רשאי לקבוע שהרח"ק של אחד היעודים יהיה נמוך מהרח"ק המינימלי שנקבע בלוח 1 ובלבד שהרח"ק הממוצע של שני היעודים שנכללו בטבעת לא יפחת מהרח"ק המינימלי שנקבע בלוח 1 לאחד היעודים, הגבוה שבניהם ושהתכנית בשלמותה תעמוד בהגדרת תכנון כולל כאמור בסעיף 8.1.1.2.
- 11.5** הוגשה למוסד התכנון תכנית הכוללת חלקות החלות בחלקן בתחום טבעת ראשונה וחלקן בתחום טבעת שניה לפי תכנית זו או הכוללת חלקות החלות בחלקן בתחום סימון לפי תכנית זו וחלקן מחוצה לו, יקבע מוסד התכנון האם תחול על החלקה הוראות הטבעת הראשונה או השניה או האם יחולו על החלקה הוראות הסימון לפי תכנית זו, לפי העניין. הוראות סעיף זה לא יחולו על גבול מרחב הליבה לעניין מגבלות על מתן היתרים כמפורט בסעיף 5.5.1.
- 11.6** מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית החלה על מתחם פיתוח בשלמותו או על חלק משמעותי ממנו אף אם היא כוללת חלק ממתחם פיתוח הגובל בו.
- 11.7** חלה תכנית באזור המצוי בתחום הטבעת השניה בין תחנות הקבועות בתכנית זו, שנקבעו לגביהן בלוח 1 דרגות רח"ק שונות או תמהיל שימושים שונה, יחולו ההוראות הבאות:
- 11.7.1** מוסד התכנון יקבע את הרח"ק בתחום התכנית בהתאם לשיקול דעתו, ובלבד שהרח"ק המינימלי שיקבע לא יפחת מהרח"ק המינימלי שנקבע בלוח 1 לאחת מהטבעות.
- 11.7.2** מוסד התכנון יקבע את תמהיל השימושים, לגבי אותם שימושים שקבוע לגביהם חלק יחסי מכלל שטחי התכנית בלוח 1, בהתאם לשיקול דעתו, ובלבד שהתמהיל יתאם לתמהיל קבוע בלוח לגבי אחת התחנות ששטח התכנית מצוי ביניהן.

11.8 על אף האמור בתכנית זו, חלה תכנית הן בתחום הטבעת הראשונה והן בתחום הטבעת השניה, רשאי מוסד תכנון, לאחר ששוכנע כי קיימת הצדקה תכנונית לכך, לאשר במסגרת התכנית העברה של זכויות בניה עד 20% מהיקף הזכויות הנדרש כדי לעמוד בדרישות הרח"ק המינימלי שבלוח 1, מהטבעת השניה לטבעת הראשונה ומהטבעת הראשונה לטבעת השניה.

12 שטחים ביטחוניים

12.1 הפקדת תכנית החלה בחלקה או במלואה בשטח בטחוני, כהגדרתו בתמ"א 1, טעונה אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה. האישור יועבר בתוך 60 ימים מיום קבלת המסמכים הצריכים לעניין.

12.2 על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים ביטחוניים שתכנית זו חלה עליהם, יחולו ההוראות הבאות:

12.1.1 מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורן, ובלבד שהאזור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון או שלוחותיה וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו, והכל אף אם הינם בניגוד ליעוד השטח הקבוע בה.

12.1.2 אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לבצע כל פעולה עפ"י התכנית, וייעוד שטח עפ"י תכנית זו, אינו מחייב את מערכת הביטחון בכל החלטותיה ביחס לשימוש מערכת הביטחון.

12.1.3 אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, ו/או אישור לקביעת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.

13 הוראות כלליות והוראות מיוחדות

13.1 הוראות כלליות

13.1.1 לא ינתן היתר בניה לפי תכנית זו ולא יותר שימוש בקרקע או בבניין על פיה, אלא על פי תכנית מפורטת.

13.1.2 אין באמור בתכנית זו כדי למנוע אישורן, על פי דין, של תכניות לתשתיות בתחומה.

13.1.3 מוסד תכנון המאשר תכנית בתחום תכנית זו, אשר בתחומה עוברת דרך בינעירונית, יבחן את הצורך בקביעת הסדרים בתכנית, שתכליתם לאפשר מעבר הולכי רגל בין שני עברי הדרך, אל תחנות המטרו.

- 13.1.4 הוראת סעיף 8.2 (יעוד "אזור שימור מקומי") תחול גם על תכנית מקומית או מפורטת שתקבע **אזור לשימור** לאחר תחילתה של תכנית זו. לעניין סעיף זה לא יראו במבנים בודדים לשימור המצויים באזור שלא מוגדר לשימור כאזור לשימור מקומי שעליו יחולו הוראות סעיף 8.2.
- 13.1.5 לא תאושר תכנית מתאר מקומית בתחום תכנית זו, אלא בהתאם לקבוע בחוק המטרו.
- 13.1.6 שטחים שיימצאו כמתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה בתכנית שתאושר לאחר תחילתה של תכנית זו, יכנסו לפי יעודם ושווים ערב אישור תכנית זו.
- 13.1.7 בקו בינוי ראשון לים בתחום הסביבה החופית, לא יחול רח"ק המינימום הקבוע בתכנית זו ביעוד מגורים.

13.2 הוראות מיוחדות

- 13.2.1 תכנית זו מסמנת אזור פיתוח במתחם השפעה של תחנת גלילות צפון (מתחם מס 96 כמפורט בלוח 1). ואולם תכנית מפורטת תמומש באזור זה רק ככל שהוא ייכלל בתחום מרחב התכנון של רשות עירונית על פי הדין, ומעת הכללתו כאמור.
- 13.2.2 בתחום חוף הים במתחם ההשפעה של תחנת כרמלית בתל אביב יפו, ביעוד מרחב עירוני מוטה מטרו, הרח"ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית של תל אביב.

14 עדכון התכנית

- המועצה הארצית רשאית להחליט על תיקון לוחות התכנית ונספחיה, אם התקיימו כל התנאים הבאים:
- 14.1 שוכנעה המועצה הארצית כי אין בכך כדי לפגוע במטרות התכנית.
- 14.2 חלפו שנתיים מיום אישור התכנית או מעת ההחלטה האחרונה על תיקון, לפי העניין.
- 14.3 המועצה הארצית אפשרה לוועדות המחוזיות ולוועדות המקומיות הנוגעות בדבר להעיר הערותיהן טרם קבלת ההחלטה.

לוח מס' 1: רח"ק ותמהיל שימושים בתחום תכנית

1. רח"ק:

- א. שטחי הבניה בתכנית בתחום תמ"א 70 לא יפחתו מהרח"ק הקבוע בלוח 1 אלא אם נקבע אחרת בתכנית זו. הרח"ק המינימלי כאמור הינו רח"ק ממוצע של כלל המגרשים או תאי שטח אשר יכללו בתכנית והבאים בחישוב הרח"ק כהגדרתו בתכנית זו, אשר יחושב כדקלמן:
- (1) ביעוד מרחב עירוני מוטה מטרול כלל תחנה בנפרד ובהתאם לטבעת בתחומה מוצעת התכנית, כמפורט בטבלאות א' ו-ג'.
- (2) ביעוד אזור פיתוח לכל מתחם פיתוח, כמפורט בטבלה ג'.
- ב. בחישוב רח"ק המינימום לא יכללו מגרשים המיועדים לתעשייה בתכנית המקומית, ככל שבמסגרת התכנית המוצעת כאמור הם נותרים אזורי תעשייה.
- ג. בתכניות בהן לפחות 60% מסך זכויות הבניה הנכללות בחישוב הרח"ק בתכנית הן עבור שימושי "תעסוקה ושימושים אחרים" כהגדרתם בסעיף 2 (ב) להלן, יחולו ההוראות הבאות:
- (1) במתחמים (מתחמי תחבורה משולבים) המטרופוליניים לאורך אגן איילון: גלילות - מתח"ם, מסוף 2000 (רכבת מרכז), רכבת השלום, רכבת ההגנה, צומת חולון, יוספטל חולון - דרגות הרח"ק המינימלי הממוצע יהיו גבוהות ב- 2 מהקבוע בטבלה.
- (2) ביתר התחנות, דרגות הרח"ק המינימלי הממוצע יהיו גבוהות ב- 0.5 מהקבוע בטבלה.
- ד. בתכניות בהן לפחות 60% מסך זכויות הבניה הנכללות בחישוב הרח"ק בתכנית הן לדיוור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה, דרגות הרח"ק המינימלי הממוצע יהיו גבוהות ב- 1 מהקבוע בטבלה.
- ה. המחשה לאופן חישוב הרח"ק ניתן למצוא במסמך רקע המצורף לתכנית זו.

2. תמהיל שימושים:

- א. **חישוב התמהיל:**
- (1) התמהיל יחושב ביעוד מרחב עירוני מוטה מטרול לפי הקבוע בטבלה ב' ובהתאם לסיווג התחנה בטבלה ג' וביעוד אזור פיתוח לפי הקבוע בטבלה ג'.
- (2) התמהיל יחושב לכל תחנה בנפרד ובהתאם לטבעת בתחומה מוצעת התכנית. אין באמור כדי למנוע יעוד קרקע בתחום התכנית לשימושים נוספים, בכפוף לעמידה בתמהיל כאמור.
- (3) התמהיל בטבלאות להלן קובע את החלק היחסי המינימלי והמקסימאלי (באחוזים) של שטח כולל מותר לבניה, שיש לקבוע לכל אחד מסוגי השימושים המצוינים בה, מתוך כלל שטחי הבניה הסחירים הכלולים באותה תכנית.
- ב. **הגדרות בטבלאות ב' ו-ג' שלהלן:**
- "תעסוקה ושימושים אחרים" - שימושי מסחר, מלאכה, מלונאות ויעודים סחירים נוספים שאינם מגורים לסוגיהם. "אזור מוטה תעסוקה" - אזור שביום אישור התמ"א משמש בעיקרו לשימושי מסחר, מלאכה, מלונאות ויעודים סחירים נוספים שאינם מגורים לסוגיהם.
- "אזור מוטה מגורים" - אזור שביום אישור התמ"א משמש בעיקרו למגורים. לסוגיהם.
- ג. **סיווג התחנות (אפיון מרחבי):**
- סיווג התחנות בהתאם לאפיון המרחבי שלהן (שכונתי, רובעי, עירוני, מטרופוליני) מפורט בטבלה ג' לכל תחנה תחת הכותרת "אפיון מרחבי".
- ד. **גמישויות לתמהילים:**
- (1) יובהר כי אחוזי הגמישות שיפורטו להלן מתייחסים להוספה או הפחתה על שיעור המינימום, שיעור המקסימום או הטווח הנקובים בטבלה ב' ו-ג' להלן.
- (2) הפחתה ביחס לשיעור המינימאלי:
- באזור מוטה מגורים, רשאי מוסד תכנון להפחית את היקף התעסוקה ושימושים אחרים בשיעור של עד 15% נוספים ביחס לערכי המינימום הקבועים בטבלה, ובשיעור גבוה יותר - באישור הוועדה המחוזית.

3) הגדלה ביחס לשיעור המקסימלי:

3.1 **באזור מוטה תעסוקה** - רשאי מוסד תכנון להגדיל את היקף המגורים בשיעור של עד 15% נוספים ביחס לערכי המקסימום הקבועים בטבלה, ובשיעור גבוה יותר - באישור הוועדה המחוזית.

3.2 **באזור מוטה מגורים** - רשאי מוסד תכנון, באישור ועדה מחוזית, להגדיל את היקף התעסוקה והשימושים האחרים בשיעור של עד 10% נוספים ביחס לערכי המקסימום הקבועים בטבלה, למעט בתחנה מטרופולינית, ובלבד שהשתכנע בצורך בהגדלת היקף שימושי התעסוקה והשימושים האחרים ופירט זאת בהחלטתו.

הגדלה בשיעור העולה על 10% כאמור או הגדלה ביחס לשיעור המקסימלי הקבוע בטבלה בתחנה מטרופולינית, תידרש לאישור הולנת"ע.

3.3 בנוסף לקבוע בסעיף 3.2 לעיל, באזורים מוטי מגורים במרחב עירוני מוטה מטר, רשאי מוסד תכנון, באישור הוועדה המחוזית, להגדיל את שיעור התעסוקה ושימושים אחרים בשיעור של 5% נוספים על כל תוספת של רח"ק 1 ביחס לקבוע בלוח 1 ובלבד שהשיעור המקסימלי של התעסוקה והשימושים האחרים לא יעלה בטבעת הראשונה על 40% ובטבעת השניה על 35%.

ה. מוסד תכנון רשאי לקבוע כי מוסד ציבורי כלל עירוני המהווה מוקד תעסוקה משמעותי יבוא בחישוב תמהיל השימושים כשטח המיועד לתעסוקה.

טבלה א - דרגות רח"ק (A-D) במרחב עירוני מוטה מטר (כפי שנקבע בטבלה ג' להלן עבור כל תחנה)

D		C		B		A	
טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

טבלה ב- תמהיל שימושים במרחב עירוני מוטה מטר

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
מטרופוליני	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 25% מגורים

טבלה ג - רח"ק במרחב עירוני מוטה מטרו ובאזורי פיתוח ותמהיל שימושים באזורי פיתוח

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1N-0	מ.א. דרום השרון	דיפו רעננה	גיליון 1	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	98 *מתחם דיפו	5		ללא הנחיה פרטנית
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	99	5		ללא הנחיה פרטנית
M1N-1	רעננה	התדהר	גיליון 1	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	72	6 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 15% מגורים בטבעת שניה
M1N-2	רעננה	עקיבא	גיליון 1	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
M1N-3	רעננה	רעננה מרכז	גיליון 1	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
M1N-4	רעננה הרצליה	תחנת רכבת רעננה מערב	גיליון 2	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	80	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה
M1N-5	הרצליה	המרכז הבינתחומי	גיליון 2	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	81	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה
				אזור פיתוח	97	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1N-6	הרצליה	הרצליה מרכז	גיליון 2	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
M1N-7	הרצליה	בן גוריון הרצליה	גיליון 2,6	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
M1N-8	רמת השרון	סוקולוב	גיליון 6	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
M1N-9	רמת השרון	השרף	גיליון 6,7,9	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
				אזור פיתוח	122	4.5		ללא הנחיה פרטנית
M1N-55	כפר סבא	כפר סבא מזרח	גיליון 4	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	112	4		מוטה תעסוקה: עד 15% מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	113	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה, עד 15% בטבעת שניה
M1N-54	כפר סבא	אלקלעי	גיליון 4	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	114	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה, עד 15% בטבעת שניה
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	115	7.5		מוטה תעסוקה: עד 15% מגורים
M1N-53	כפר סבא	כפר סבא מרכז	גיליון 4,3	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	עירוני	
M1N-52	כפר סבא	ויצמן כפר סבא	גיליון 3	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	עירוני	

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1N-51	כפר סבא	טשרניחובסקי (בי"ח מאיר)	גיליון 3	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	116	6		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	117	6		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים
				אזור פיתוח	118A	4		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים
				אזור פיתוח	118B	4		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	119	6		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים
M1N-50	הוד השרון	הבנים	גיליון 5	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
			גיליון 5	אזור פיתוח	100	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה.
M1N-49	הוד השרון	רמתיים	גיליון 5	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	124A	4.5		ללא הנחיה
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	124B	4.5		ללא הנחיה
M1N-48	הוד השרון	רמת הדר	גיליון 5	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
				אזור פיתוח	102	4.5		מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1N-47	הוד השרון	תע"ש מזרח	גיליון 6	אזור פיתוח	82B	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		טבעת ראשונה: מעורב, לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים. טבעת שניה: מוטה מגורים, לכל הפחות 15% תעסוקה
M1N-46	הוד השרון, רמת השרון, הרצליה	תע"ש מערב	גיליון 6	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	82A	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		טבעת ראשונה: מעורב - לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים. טבעת שניה: מוטה מגורים, לכל הפחות 15% תעסוקה
M1N-11	תל אביב - יפו	רמת אביב	גיליון 8	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
M1N-12	תל אביב - יפו	אונ' ת"א	גיליון 8	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
M1N-13	תל אביב - יפו	מחנה אביב	גיליון 8	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	שכונתי	
				אזור פיתוח	41	4		ללא הנחיה פרטנית
				אזור פיתוח	42	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 15% מגורים
M1N-14	תל אביב - יפו	הירקון	גיליון 12	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	שכונתי	
M1N-15	תל אביב - יפו	נמיר/פנקס	גיליון 12	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	שכונתי	
M1N-16	תל אביב - יפו	תל אביב מרכז	גיליון 12	מרחב עירוני מוטה מטרו		D	מטרופוליני	
				אזור פיתוח	33	9		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1N-17, M2-08	תל אביב - יפו	השלום	גיליון 12,15	מרחב עירוני מוטה מטרו		D	מטרופוליני	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	27	7.5		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים
M1N-18	תל אביב - יפו	יצחק שדה	גיליון 15	מרחב עירוני מוטה מטרו		D	רובעי	
M1N-19	תל אביב - יפו	ההגנה	גיליון 15,16	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	עירוני	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	36	9 טבעת ראשונה 6 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	38	9 טבעת ראשונה 6 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	39	9 טבעת ראשונה 6 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה
M1N-20	תל אביב - יפו	קריית שלום	גיליון 16	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	שכונתי	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	31	9		ללא הנחיה פרטנית
				אזור פיתוח	32	9		מוטה תעסוקה: עד 15% מגורים

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1S-21	תל אביב - יפו	צומת חולון	גיליון 16	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	מטרופוליני	
				אזור פיתוח	13A	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח	13B	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה	מטרופוליני	מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח	13C	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה	מטרופוליני	מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
M1S-21-1	חולון	תל גיבורים	גיליון 16	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	שכונתי	
				אזור פיתוח	12A	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 10% תעסוקה
				אזור פיתוח	12B	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 10% תעסוקה
M1S-22	חולון	אילת/דב הוז	גיליון 19,20	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
M1S-23 M3-4	חולון	חולון - יוספטל	גיליון 19,20	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	עירוני	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	8	9		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
M1S-24	חולון	מנחם בגין	גיליון 19	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	שכונתי	
				אזור פיתוח	10	5		מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה
				אזור פיתוח	11	5		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1S-25	חולון	רמת אליהו	גיליון 21	מרחב עירוני מוטה מטר		C	רובעי	
				אזור פיתוח	5	4.5		ללא הנחיה פרטנית
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	9	5		מוטה תעסוקה
				אזור פיתוח	14A	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		ללא הנחיה פרטנית
				אזור פיתוח	14B	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		ללא הנחיה פרטנית
				אזור פיתוח	15	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה
M1S-26	ראשון לציון	בנות חיל	גיליון 21	מרחב עירוני מוטה מטר		A	שכונתי	
M1S-27	ראשון לציון	ראשון לציון מרכז	גיליון 21,22	מרחב עירוני מוטה מטר		C	עירוני	
M1S-28	ראשון לציון	ראשונים	גיליון 22	מרחב עירוני מוטה מטר		B	רובעי	
				אזור פיתוח	18A	7		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח	18B *מתחם דיפו	7		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	19	6		ללא הנחיה פרטנית
M1S-29	נס ציונה	גבעת התור	גיליון 22	מרחב עירוני מוטה מטר		A	שכונתי	
				אזור פיתוח	56	4.5		מוטה מגורים: לכל הפחות 20% תעסוקה

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
				אזור פיתוח	57	3		מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה
				אזור פיתוח	58	3		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים
M1S-30	נס ציונה	נס ציונה מרכז	גיליון 27	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	53	4		מוטה תעסוקה: עד 10% שימושי מגורים
				אזור פיתוח	54	4		ללא הנחיה פרטנית
M1S-31	נס ציונה	פארק המדע	גיליון 27	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	43	4.5 טבעת ראשונה 3 טבעת שניה		מוטה תעסוקה
				אזור פיתוח	44	6 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה לכל הפחות 10% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה.
M1S-32	רחובות	מכון ויצמן	גיליון 27	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
				אזור פיתוח	45	4		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	46	6		מוטה תעסוקה
				אזור פיתוח	47	6		מוטה תעסוקה
M1S-33	רחובות	רחובות מרכז	גיליון 28	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
M1S-34	רחובות	הקיבוצים	גיליון 28	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
M1S-35	רחובות	בי"ח קפלן	גיליון 28	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	עירוני	
				אזור פיתוח	48	3		מוטה תעסוקה
				אזור פיתוח	49	3		מוטה תעסוקה

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
				אזור פיתוח	50	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		ללא הנחיה פרטנית
				אזור פיתוח	51	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
M1S-36	ראשון לציון	שדרות הציונות	גיליון 21	מרחב עירוני מוטה מטר		B	שכונתי	
M1S-37	ראשון לציון	יוסף בורג	גיליון 23	מרחב עירוני מוטה מטר		B	רובעי	
				אזור פיתוח	20	5		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה
M1S-38	ראשון לציון	הרצוג	גיליון 23	מרחב עירוני מוטה מטר		B	שכונתי	
				אזור פיתוח	21	5		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
M1S-39	באר יעקב	אסף הרופא	גיליון 23	מרחב עירוני מוטה מטר		B	עירוני	
				אזור פיתוח	23	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		ללא הנחיה פרטנית
M1S-40	ראשון לציון	צריפין	גיליון 23	מרחב עירוני מוטה מטר		B	רובעי	
				אזור פיתוח	24	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		ללא הנחיה מיוחדת
				אזור פיתוח	25	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		ללא הנחיה מיוחדת

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1S-41	באר יעקב	באר יעקב	גיליון 23, 26	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
				אזור פיתוח	103A	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה
				אזור פיתוח	103B	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה
				אזור פיתוח	103C	6		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה
				אזור פיתוח	104A	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	104B	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה
				אזור פיתוח	104C	4		מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה
M1S-41.1	באר יעקב	באר יעקב דרום	גיליון 26	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	105	4		מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	106	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה
				אזור פיתוח	120	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M1S-42	רמלה	משה שרת	גיליון 26	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	107	5		מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה
M1S-43	רמלה	ויצמן רמלה	גיליון 25	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
M1S-44	רמלה	רמלה מרכז	גיליון 25	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	109	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה
M1S-45	לוד	תל חי	גיליון 25	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	108	3		ללא הנחיה פרטנית
M1S-46	לוד	לוד מרכז	גיליון 24, 25	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	עירוני	
M1S-47	לוד	כיכר הפלמ"ח	גיליון 24	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	עירוני	
M1S-48	לוד	המחקר	גיליון 24	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	110	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה - עד 25% מגורים, טבעת שנייה - עד 15% מגורים
M1S-49	לוד	לוד צפון	גיליון 24	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	111	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
M2-01	חולון/ בת ים/ תל אביב- יפו	בי"ח וולפסון	גיליון 16	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
M2-02	תל אביב - יפו	יפו - נס לגויים	גיליון 16	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M2-03	תל אביב - יפו	שליבים	גיליון 16	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	רובעי	
M2-04	תל אביב - יפו	כרמית	גיליון 15	אזור שימור מקומי מרחב עירוני מוטה מטרו *תא שטח 225		C	שכונתי	
M2-05	תל אביב - יפו	כיכר מגן דוד	גיליון 15	אזור שימור מקומי		B	רובעי	
M2-06	תל אביב - יפו	הבימה	גיליון 15	אזור שימור מקומי		C	עירוני	
M2-07	תל אביב - יפו	חשמונאים	גיליון 15	מרחב עירוני מוטה מטרו		D	עירוני	
M2-09	גבעתיים	כיכר נגה	גיליון 12	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	עירוני	
M2-10	גבעתיים	כצלסון	גיליון 13	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	עירוני	
M2-11	רמת גן	הרא"ה	גיליון 13	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
M2-12	בני ברק	חזון איש	גיליון 13	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
M2-13	בני ברק	כהנמן	גיליון 13	מרחב עירוני מוטה מטרו אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	79	A 7.5	רובעי	מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים
M2-14	גבעת שמואל	אונ' בר אילן	גיליון 13,14	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
M2-15, M3-14	גבעת שמואל	כפר גנים	גיליון 14	מרחב עירוני מוטה מטרו אזור פיתוח	35	C 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה	עירוני	מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה.
M2-16	פתח תקווה	בן גוריון פתח תקווה	גיליון 14	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M2-17	פתח תקווה	ארלוזורוב	גיליון 11	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
M2-18	פתח תקווה	עיריית פתח תקווה	גיליון 10	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
M2-19	פתח תקווה	פתח תקווה מזרח	גיליון 10	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
M2-20	פתח תקווה	סירקין דרום	גיליון 10	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
				אזור פיתוח	83	6	טבעת ראשונה: מעורב - לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים. טבעת שניה: מוטה מגורים - לכל הפחות 30% תעסוקה	
M2-21	פתח תקווה	סירקין צפון	גיליון 10	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	84	6	טבעת ראשונה: מעורב - לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים. טבעת שניה: מוטה מגורים - לכל הפחות 15% תעסוקה	
				אזור פיתוח	87	3	ללא הנחיה פרטנית	
M2-22	פתח תקווה	א.ת סגולה	גיליון 10	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	רובעי	
				אזור פיתוח	69	3	ללא הנחיה פרטנית	
				אזור פיתוח	70 *מתחם דיפו	5	ללא הנחיה פרטנית	
				אזור פיתוח	71	4	מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה.	
M3-01	בת ים	הקוממיות	גיליון 20	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
M3-02	בת ים	יוספטל בת ים	גיליון 20	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M3-04	חולון	גולדה מאיר	גיליון 19	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	רובעי	
				אזור פיתוח	7	7.5		ללא הנחיה פרטנית
M3-05	חולון	חולון מרכז	גיליון 19	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
M3-06	חולון	המלאכה	גיליון 18	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	3	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה
M3-07	חולון	אזור תעשיה חולון	גיליון 18	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	1A	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה - עד 25% מגורים. טבעת שנייה - עד 15% מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	1B	4		ללא הנחיה פרטנית
M3-09	אור יהודה	בקעת אונו	גיליון 17	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
				אזור פיתוח	78	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה
M3-10	אור יהודה	יגאל אלון	גיליון 17	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	75	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה.
				אזור פיתוח	76	6		מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	77	4		מוטה תעסוקה

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M3-11	רמת גן	ב"יח תל השומר	גיליון 17	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	מטרופוליני	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	73	4		מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה
				אזור פיתוח	74	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה
M3-12	קרית אונו	שלמה המלך	גיליון 14	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	
M3-13	קרית אונו	לוי אשכול	גיליון 14	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
M3-15	פתח תקוה	בלינסון	גיליון 11	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	רובעי	
M3-16	פתח תקוה	א.ת. קרית אריה	גיליון 11	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	62	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	63	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים
M3-17	פתח תקוה	תחנת רכבת/אצטדיון קרית אריה	גיליון 11	מרחב עירוני מוטה מטרו		C	עירוני	
				אזור פיתוח	65	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח	66	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		מוטה תעסוקה: עד 20% שימושי מגורים
				אזור פיתוח	67	5		מוטה מגורים: לכל הפחות 20% תעסוקה
M3-18	תל אביב - יפו	הארד	גיליון 9	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	85	7		מוטה תעסוקה עד 25% מגורים
				אזור פיתוח	86	7		מוטה תעסוקה
M3-19	תל אביב - יפו	פנחס רוזן	גיליון 9	מרחב עירוני מוטה מטרו		A	שכונתי	

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M3-20	תל אביב - יפו	קרית שאול	גיליון 9	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	28	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה	מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה	
				אזור פיתוח	29	5	ללא הנחיה פרטנית	
				אזור פיתוח עם הנחיות מיוחדות	30	5	מוטה מגורים	
M3-21, M1N-10	רמת השרון	מתח"ם גלילות	גיליון 8	מרחב עירוני מוטה מטרו		D	מטרופוליני	
				אזור פיתוח	40	9 טבעת ראשונה 6 טבעת שניה	טבעת ראשונה - מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים. טבעת שנייה - מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה	
M3-22	רמת השרון	גלילות צפון	גיליון 7	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	רובעי	
				אזור פיתוח	94	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה	מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים	
				אזור פיתוח	95A	5	מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים	
				אזור פיתוח	96	5	מוטה תעסוקה ללא הנחיה פרטנית לגבי מגורים (בכפוף לשינוי סיווג השטח מיישוב כפרי והעברתו לתחום מוניציפאלי עירוני סמוך)	
				אזור פיתוח	89A	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה	מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים	

מס' תחנה*	רשות מקומית	שם תחנה	גיליון בתשריט	יעוד	מס' מתחם פיתוח	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי	תמהיל
M3-23	רמת השרון	א"ת רמת השרון	גיליון 7	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
				אזור פיתוח	89B	7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח	92	5		מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו- 40% מגורים
				אזור פיתוח	95B	ללא הנחיה פרטנית		ללא הנחיה פרטנית
M3-24	הרצליה	אזור תעסוקה הרצליה	גיליון 7	מרחב עירוני מוטה מטרו		B	עירוני	
				אזור פיתוח	88	6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה		ללא הנחיה פרטנית

* מספרי התחנות מתוך תכניות המטרו התקפות - תת"ל 101/א, תת"ל 101/ב, תת"ל 101/ג, תת"ל 102, תת"ל 103

לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות לתחנות המטרו

בטבלאות להלן, תקן החניה למגורים מתייחס למספר מקומות חניה מקסימאליים לכל יחידת דיור במגורים ולהיקף מ"ר תעסוקה/מסחר.

תקן חניה - שלב סופי									
מדד נגישות 1+2			מדד נגישות 3			מדד נגישות 4+5			
מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	יעוד קרקע
1:150	1:360	0.6	1:200	1:480	0.5	1:250	1:600	0.3	טבעת ראשונה
1:100	1:240	0.8	1:150	1:360	0.6	1:200	1:480	0.5	טבעת שניה

תקן חניה - שלב ביניים									
מדד נגישות 1+2			מדד נגישות 3			מדד נגישות 4+5			
מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	מסחר	תעסוקה	מגורים	יעוד קרקע
1:100	1:240	1	1:100	1:240	0.8	1:150	1:360	0.6	טבעת ראשונה
1:50	1:120	1	1:50	1:120	1	1:100	1:240	0.8	טבעת שניה

1. בתכניות המצויות במרחק שאינו עולה על 300 מ' מנתיב תחבורה ציבורית קיים או כזה המצוי בביצוע, שתדירות האוטובוסים הקיימת או המתוכננת בו, בהתאמה, עולה על 40 נסיעות לשעה לכיוון במשך 3 שעות לפחות ביום, יחול על תחנות המדורגות במדד נגישות* 1 ו-2, תקן החניה הקבוע לתחנות המדורגות במדד נגישות 3.

2. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לכל שימוש קרקע, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

*מדד נגישות: דרוג כל תחנות המטרו באזור המטרופוליטן, על בסיס מספר תחנות המתע"ן שאליהן ניתן יהיה להגיע מכל תחנה במהלך 30 דקות. המדד אינו עוסק בכמות הנוסעים או בשימושי הקרקע.

מדד נגישות של תחנות המטרו לתחנות מתע"ן

תכנית מטרו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
תתל/101/ג	M1N-0	דפו צפוני	מ.א. דרום השרון	1
תתל/101/ג	M1N-1	התדהר	רעננה	1
תתל/101/ג	M1N-2	עקיבא	רעננה	1
תתל/101/ג	M1N-3	רעננה מרכז	רעננה	1
תתל/101/ג	M1N-4	רכבת רעננה מערב	רעננה	2
תתל/101/ג	M1N-5	הבינתחומי	הרצליה	2
תתל/101/ג	M1N-6	הרצליה מרכז	הרצליה	2
תתל/101/ג	M1N-7	הרצליה בן גוריון	הרצליה	2
תתל/101/ג	M1N-8	סוקולוב	רמת השרון	3
תתל/101/ג	M1N-9	השרף	רמת השרון	3
תתל/101/ג	M1N-55	כפר סבא מזרח	כפר סבא	1
תתל/101/ג	M1N-54	אלקלעי	כפר סבא	1
תתל/101/ג	M1N-53	כפר סבא מרכז	כפר סבא	1
תתל/101/ג	M1N-52	ויצמן	כפר סבא	1
תתל/101/ג	M1N-51	טשרניחובסקי	כפר סבא	2
תתל/101/ג	M1N-50	הבנים	הוד השרון	1
תתל/101/ג	M1N-49	רמתיים	הוד השרון	2

תכנית מטרו	מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
תתל/101/ג	M1N-48	רמת הדר	הוד השרון	2
תתל/101/ג	M1N-47	תע"ש מזרח	רמת השרון / הוד השרון	2
תתל/101/ג	M1N-46	תע"ש מערב	רמת השרון	2
תתל/101/ב, תתל/103	M1N-10, M3-21	מתח"ם גלילות	רמת השרון	5
תתל/101/ב	M1N-11	רמת אביב	תל אביב-יפו	4
תתל/101/ב	M1N-12	אוניברסיטת ת"א	תל אביב-יפו	4
תתל/101/ב	M1N-13	מחנה אביב	תל אביב-יפו	4
תתל/101/ב	M1N-14	הירקון	תל אביב-יפו	4
תתל/101/ב	M1N-15	נמיר/פנקס	תל אביב-יפו	4
תתל/101/ב	M1N-16	תל אביב מרכז	תל אביב-יפו	5
תתל/101/ב, תתל/102	M1N-17, M2-8	השלום	תל אביב-יפו	5
תתל/101/ב	M1N-18	יצחק שדה	תל אביב-יפו	5
תתל/101/ב	M1N-19	ההגנה	תל אביב-יפו	5
תתל/101/ב	M1N-20	קרית שלום	תל אביב-יפו	5
תתל/101/א	M1S-21	צומת חולון	תל אביב-יפו	5
תתל/101/א	M1S-21-1	תל גיבורים	חולון	4
תתל/101/א	M1S-22	אילת/דב הוז	חולון	4
תתל/101/א, תתל/103	M1S-23, M3-4	יוספטל חולון	חולון	5
תתל/101/א	M1S-24	בגין	חולון	4
תתל/101/א	M1S-25	רמת אליהו	חולון	4
תתל/101/א	M1S-26	בנות חיל	ראשון לציון	3
תתל/101/א	M1S-27	ראשון לציון מרכז	ראשון לציון	3
תתל/101/א	M1S-28	ראשונים	ראשון לציון	3
תתל/101/א	M1S-29	גבעת התור	נס ציונה	2
תתל/101/א	M1S-30	נס ציונה מרכז	נס ציונה	2
תתל/101/א	M1S-31	פארק המדע	נס ציונה	2
תתל/101/א	M1S-32	מכון ויצמן	רחובות	2
תתל/101/א	M1S-33	רחובות מרכז	רחובות	2
תתל/101/א	M1S-34	הקיבוצים	רחובות	1
תתל/101/א	M1S-35	בי"ח קפלן	רחובות / קרית עקרון	1
תתל/101/א	M1S-36	שדרות הציונות	ראשון לציון	3
תתל/101/א	M1S-37	יוסף בורג	ראשון לציון	3
תתל/101/א	M1S-38	הרצוג	ראשון לציון	3
תתל/101/א	M1S-39	אסף הרופא	ראשון לציון	2
תתל/101/א	M1S-40	צריפין	ראשון לציון	2
תתל/101/א	M1S-41	באר יעקב	באר יעקב	2
תתל/101/א	M1S-41.1	באר יעקב דרום	באר יעקב	2
תתל/101/א	M1S-42	משה שרת	רמלה	2
תתל/101/א	M1S-43	ויצמן	רמלה	2
תתל/101/א	M1S-44	רמלה מרכז	רמלה	2
תתל/101/א	M1S-45	תל חי	לוד / רמלה	2
תתל/101/א	M1S-46	לוד מרכז	לוד	2
תתל/101/א	M1S-47	כיכר הפלמ"ח	לוד	2
תתל/101/א	M1S-48	המחקר	לוד	1
תתל/101/א	M1S-49	לוד צפון	מ.א עמק לוד	2
תתל/102	M2-01	בי"ח וולפסון	חולון / ת"א	4
תתל/102	M2-02	נס לגויים	תל אביב-יפו	3

מס' תחנה	שם תחנה	רשות מקומית	מדד נגישות
102/תתל	M2-03	תל אביב-יפו	3
102/תתל	M2-04	תל אביב-יפו	4
102/תתל	M2-05	תל אביב-יפו	4
102/תתל	M2-06	תל אביב-יפו	4
102/תתל	M2-07	תל אביב-יפו	4
תתל/102, תתל/101/ב	M2-08, M1N-17	תל אביב-יפו	5
102/תתל	M2-09	גבעתיים	4
102/תתל	M2-10	גבעתיים	4
102/תתל	M2-11	רמת גן	4
102/תתל	M2-12	בני ברק	3
102/תתל	M2-13	בני ברק	4
102/תתל	M2-14	גבעת שמואל	4
תתל/102, תתל/103	M2-15, M3-14	פתח תקווה	4
102/תתל	M2-16	פתח תקווה	3
102/תתל	M2-17	פתח תקווה	3
102/תתל	M2-18	פתח תקווה	2
102/תתל	M2-19	פתח תקווה	2
102/תתל	M2-20	פתח תקווה	2
102/תתל	M2-21	פתח תקווה	2
102/תתל	M2-22	פתח תקווה	1
תתל/103	M3-01	בת ים	3
תתל/103	M3-02	בת ים	4
תתל/103	M3-04	חולון	4
תתל/103	M3-05	חולון	3
תתל/103	M3-06	חולון	3
תתל/103	M3-07	חולון / אזור	3
תתל/103	M3-09	אור יהודה	3
תתל/103	M3-10	אור יהודה	3
תתל/103	M3-11	רמת גן	3
תתל/103	M3-12	קרית אונו	3
תתל/103	M3-14	קרית אונו	3
תתל/103	M3-15	פתח תקווה	4
תתל/103	M3-16	פתח תקווה	3
תתל/103	M3-17	ת.רכבת/אצטדיון קרית אריה	4
תתל/103	M3-18	תל אביב-יפו	3
תתל/103	M3-19	תל אביב-יפו	3
תתל/103	M3-20	תל אביב-יפו	3
תתל/103	M3-22	רמת השרון	3
תתל/103	M3-23	רמת השרון / הרצליה	2
תתל/103	M3-24	הרצליה	2

נספח עקרונות תכנון למרחבי תחנות המטרו במטרופולין תל אביב

תוכן עניינים:

45	1. כללי והגדרות.....
45	1.1 בינוי ועיצוב עירוני.....
51	1.2 נוף ומרחב ציבורי.....
53	1.3 תנועה.....
53	1.4 מוסדות ציבור.....
57	2. עקרונות תכנון לאזורי יעוד וסימונים בתשריט.....
57	2.1 מרחב ליבה.....
58	2.2 רחוב עירוני ראשי.....
59	2.3 תחום חיפוש למעבר ציבורי.....
59	3. חישוב רח"ק.....

1. כללי

מתוך חזון תכנית המתאר הארצית למרחבי המטרו של מטרופולין תל אביב, תמ"א 70, כפי שהוא מתואר ומוסבר בדברי ההסבר שברקע להוראות התכנית, ומתוך מרכיביה כפי שגובשו בתשריט התכנית ובהוראותיה, נדרש תכנון שיאפשר מימוש איכותי של הפוטנציאל הגלום במרחבים האורבניים סביב תחנות המטרו, כזה שמבוסס על עקרונות ה-TOD (Transit Oriented Development) כפי שפותחו ויושמו לאורך השנים ברחבי העולם מאז ביסוסן של מערכות המטרו, כאמצעי המשמעותי ביותר להנעת אנשים במרחב האורבני.

מטרת מסמך זה להוות תשתית בהירה ויישומית לתכנון וקידום בפועל של המרחבים סביב תחנות המטרו, במסגרת תכניות שיקודמו מכוחה של תכנית זו. עקרונות המפורטים במסמך זה, כפופים להוראות התכנית בכל הקשר, ולמנגנוני הגמישות שנקבעו בה, לפי העניין.

הגדרות

מרחב ציבורי פתוח (מצ"פ) מרובד - מצ"פ על גבי תקרת מבנה ציבורי לרבות חניונים. נכלל בהקצאה של תשתית קשיחה.

רצועת דופן - הרצועה המלווה את דופן הרחוב, ומיועדת לשהייה ולפעילות של הולכי-רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב.

תשתית קשיחה - החללים העירוניים והריאות הפנויות בעיר, כגון מדרכות רחבות, קרנות רחוב, רחובות מיוחדים, כיכרות וכד'.³

1.1. בינוי ועיצוב עירוני

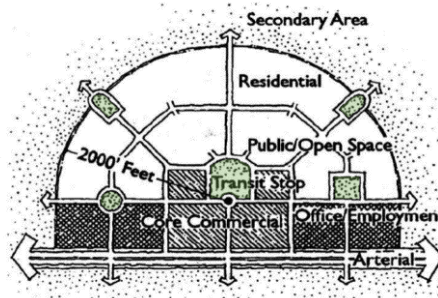
1.1.1. רקע

ככלל, יש לראות את סוגיית הבינוי, במשולב עם שלל הסוגיות המאפיינות את מרחבי המטרו: המרחב הציבורי, מערך התנועות, היבטים חברתיים, מערך השטחים הציבוריים, שיקולי סביבה וקיימות וכד'. יש לבחון את אופן פיתוח הבינוי במשולב עם שאר הדיסציפלינות.

בהמשך להגדרת חזון התכנית, תכנון הבינוי ומימושו סביב תחנות המטרו צריכים להתבסס על העקרונות הבאים:

א. **אינטגרציות וקומפקטיות הולכות וגדלות לקראת התחנה:** בקרבה לתחנה ירוכז בינוי מועצם יותר, **קומפקטי** באופן שבו הוא משלב פרטי וציבורי, ו**יעיל** באופן שהוא מערב שימושים. מתוך כך מגדירה התכנית את **מדרג הבינוי והפיתוח:** עקרונות הבינוי (והמרחב הציבורי המשלים אותו) מבוססים על פיתוח אורבני משמעותי בכלל מרחב התחנה, ההולך וגובר **בתחום הטבעת הראשונה, וברחובות הראשיים המובילים אליה**, ומגיע למיצוי באזור הסמוך לתחנה - הוא **מרחב הליבה**.

איור מס' 1: מימין: *TOD Design Guidelines, Calthorpe, San Diego*
משמאל: הדמיה *Linjiang Village Station, Chengdu, China*



³ כמוגדר במדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, אוגוסט 2018

- ב. **יצירת זהות ו"מקום בעיר"**: יצירת מקום מובחן, מעוצב בצורה ייחודית, המאפשר פעילויות עירוניות, קהילתיות וחברתיות, מקומיות ועירוניות, בעלות כח משיכה סביב התחנה, המזוונות ותורמות לתנועה אליה.
- ג. **בהירות אורבאנית**: אופן תפיסת העיר והבנתה, הוא נושא קריטי בתפקודה. בסביבת תחנות המטרו, בהירות זו תתבסס על: הכוונה אל התחנה וממנה; משיכת תנועות ציבוריות אליה; העצמת הבינוי בסביבת התחנה, (לעיתים גם גבוה יחסית לסביבותיו), ובתוך כך סימון של מיקום התחנה למרחוק.

1.1.2 עקרונות תכנון

- א. **טיפוסי בינוי - שימוש בטיפוסי בינוי** התוחמים ומגדירים את המרחב העירוני הסמוך לתחנות המטרו, ומאפשרים בינוי מועצם וקומפקטי. לשם כך ולצורך הגשמת עקרונות תכנון מוצע לכלול בתכניות שילוב של טיפוסי בינוי מתוך מערך טיפוסי הבינוי הכוללים **תכנית גבוהה** במגרש, מבלי לפגוע בכמות ואיכות השטחים המשותפים, ובצורך להקצות שטחים לנושא ניהול מי נגר.
- ב. **בנייה מרקמית המשכית ובינוי גבוה -** מתן עדיפות לטיפוסי בינוי בבנייה מרקמית המשכית היוצרת דופן המגדירה את חלל הרחוב ומלווה אותו, בשילוב שימושים פעילים ומסחריים מגוונים בקומת הקרקע ובקומות נוספות, בדגש על הרחובות הנכללים בתחום הטבעת הראשונה. גם במקומות בהם יעשה שימוש בבינוי הכולל בנייה מגדלית, היא תמוקם ככל הניתן על **מסד בינוי המשכי** של הקומות הראשונות.
- לצורך כך, בנייה מרקמית המשכית תוגדר כבינוי המבוסס על המשכיות הבנייה בקומות הקרובות למפלס הרחוב (4-9 קומות) היוצר חזית המשכית על פני שלוש קומות לפחות. בנייה מגדלית, תוגדר כבנייה חריגה וגבוהה מסביבתה הבנויה באופן משמעותי.
- מוצע שתכניות בשלב התכנוני הבא יפרטו **יחס נדרש בין הבנייה המרקמית ההמשכית**, לבנייה המגדלית, תוך מתן עדיפות לשילוב בנייה מרקמית המשכית, במיוחד באזורים הסמוכים לתחנה.

איור מס' 2: שילוב בנייה מרקמית המשכית בתכנית גבוהה, עם בנייה מגדלית.



- ג. **התחדשות באמצעות פינוי ובינוי מחדש** - על מנת ליצור בנייה מרקמית המשכית, יועדף פתרון התחדשות של **פינוי ובנייה מחדש** של מתחמים המשלבים מספר מגרשים במצב הקיים, על פני פתרון של התחדשות של מגרש בודד. לצורך כך מוצע להגדיר בשלב התכנוני הבא, בהתאם לנדרש, גודל מינימום למתחמי ההתחדשות, כך שתתאפשר בנייה כזו, ובכלל זה צרוף מספר מגרשים למתחם בינוי אחד, ללא קווי בניין פנימיים. כחלק מהבנייה המרקמית, ניתן לשלב פתיחות בבינוי, לכיוון חצרות פנימיות, זאת על מנת לשפר את הנוחות האקלימית ברחוב ובפנים החצרות, ועל מנת לטייב את נראות ובהירות המרחב.
- ד. **מגוון** - מתוך שלל טיפוסי הבינוי, התכנון ישאף ליצירת **מגוון** מצבי מגורים, **תמהיל** נאות של דירות קטנות, ויצירת בינוי המותאם **לאוכלוסיות מגוונות והכל בכפוף להוראות התכנית בעניין זה**.

ה. **ארגז טיפוס בינוי -** לצורך מימוש העקרונות וההנחיות שפורטו לעיל, מוצע לעשות שימוש בשילוב של טיפוס הבינוי המוצגים להלן. כל טיפוס בינוי מאופיין בקומפוזיציה נפחית, תחום רח"ק, היקף תכסית וגובה בינוי המייחדים אותו.

איורים 3 - 10: ארגז טיפוס בינוי ברמות רח"ק שונות (דוגמאות להמחשה בלבד)







א. **גובה הבינוי** - בבחינה של גובה הבינוי, ועל מנת ליצור בהירות אורבאנית בסביבת התחנה, יבחנו בין השאר: גובה הבינוי בחזית המגרש לעומת **נסיגות** אפשריות בבינוי בחלקים האחוריים שלו, **קו רקיע שונה** המסמן את מיקום התחנה (גובה במיוחד, או נמוך ומרקמי לעומת סביבותיו), יחס נאות בין גובה הבינוי לבין רוחב הרחוב הציבורי.

ז. **המפגש בין הבינוי לרחוב** - באזור מפגש זה יבחנו בין השאר: מיקום כניסות למבנים, הכולל הפניה אל המרחב הציבורי המוביל אל התחנה וממנה; יצירת רחבות כניסה / כיכרות בחזית של מבנים הפונים לרחובות הראשיים, בדגש על סימון כניסות למעברים בזיקת מעבר לכלל הציבור על מנת לאפשר את מעבר הציבור לכיוון התחנה וציפוף רשת התנועה, כמפורט להלן.

ח. **ריבוד רב שימושיות מרחבית** - באזורים הסמוכים לתחנה, ובעיקר **באזור מרחב הליבה, ובתחנות ממשק**, בהתאם לנדרש, יעשה שימוש בבנייה מרובדת, כזו המשלבת תנועות ושימושים בצורה תלת ממדית, כך שתאפשרנה אינטנסיביות וקומפקטיות בסמוך לתחנה, ויושג ייעול התנועות בין המרכיבים השונים של אזור התחנה, בדגש על מוקדי הכניסות לאמצעי המתע"ן השונים, וכן יצירה של מרחבים ציבוריים פתוחים על גגות מבנים ושימוש במפלסים נמוכים ממפלס הרחוב.

- ט. **מעבר בין בינוי מועצם לבינוי עירוני קיים** - יובטחו כללי מעבר נאות בנקודות התפר בין הבינוי המתוכנן להעצמה לבינוי הקיים סביבו, תוך התאמה מרבית של התכנון לסביבה הבנויה. בין השאר יש לבחון פתרונות כגון: הכללת אזור מעבר נופי משמעותי בדמות מצ"פ או שדרה; הכללת מבני ציבור בטווח שבין האזורים כך שישרתו גם את מרחב התחנה וגם את הבינוי מחוץ לו; ותכנון אזור בינוי מועצם חלקית, שיסייע ביצירת מדרג בינוי בין הבנייה המועצמת לבינוי נמוך יותר.
- י. **תפקוד 24/7** - התכנון יעודד שימוש במבנים ובשטחים הפתוחים בכל שעות היממה, גם מעבר ליעוד המרכזי שלהם. במקרה של מבני ציבור הסמוכים לתחנה, תינתן עדיפות לרחבות כניסה למבני הציבור הממוקמות עוד לפני אזורי הגידור והבידוק.
- יא. **שימושים שאינם תומכים פעילות עירונית** - התכנון ימקם שימושים כגון: אזורי חנייה ומתקני שתית, במקומות צדדיים למרחב התחנה.
- יב. **חזית הבינוי הסמוכה לתחנת המטרו** - הבינוי המוצע בתכניות בקומות הקרקע, בעיקר ברחובות ומעברים ראשיים בטבעת הראשונה, ומרחב הליבה, ישים דגש על יצירת חזית פעילה לכיוון הרחוב הסמוך, ויפרט את מאפייני הבינוי כגון שימוש בארקדה, וכל מה שיתרום לתפקודם כחלק מהמרחב הציבורי הפעיל הסובב אותם. כניסות לחניונים, מתקנים טכניים ואזורי תפעול ימוקמו בחזית צדדיות או אחוריות ככל הניתן.
- יג. **זיקות מעבר** - ככל שמתקרבים אל אזור התחנה, ובמיוחד בבינוי בבלוקים עירוניים גדולים, ועל מנת להשיג את ציפוף רשת המרחב הציבורי, ניתן לקבוע בתכניות מפורטות **זיקות מעבר לציבור** כחלק מהבינוי במגרש. לזיקות אלה יוגדרו רוחב ושטח מינימלי המאפשרים את איכויות המעבר.
- יד. **אזור בנוי שאינו עובר התחדשות והעצמה** - בתכניות יינתן הדגש לטיוב המרחב הציבורי בדגש על החזיתות הפונות אל הרחובות המובילים לתחנה ואזור מרחב הליבה; שילוב מעברים בבינוי הקיים, לצורך ציפוף הרשת; הרחבת רחובות למשל לתנועות רכות או נטיות לצורך הצללה.
- טו. **חזית מסחרית** - בהתאם לעיקרון האינטנסיביות והקומפקטיות הגוברת לקראת התחנה, תתוכננה חזיתות מסחריות כחלק מהפעילות לאורך הרחובות והמעברים, בדגש על אזור הטבעת הראשונה. אפשר שחזית מסחרית זו תשולב בשטחי תעסוקה.
- טז. **שילוב תעסוקה** - כחלק מהרצון ליצור פעילות בכל שעות היממה, בסביבת התחנה, ומרחב בעל זהות וייחודיות בעיר, מוצע לשלב תעסוקה, בקנה מידה עירוני או מקומי, במגרשים הקרובים לתחנה. הן בקומות מסחריות, והן במבנים / אגפים נפרדים של הבינוי.
- יז. **בנייה ירוקה** - התכנון ישאף לעמידה ברמה גבוהה ככל הניתן של בניה ירוקה בהתאם תקן ישראלי 5281, מבלי לגרוע מהחובה הקבועה בעניין **בתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (בניה בת קיימה), התש"ן - 2020**.
- יח. **בנייה על חניונים** - ככל הניתן, לא ימוקמו חניונים ציבוריים באזורים הקרובים לתחנות. עם זאת, במקומות בהם מוגדר ונדרש חניון ציבורי, תתוכנן בנייה לשימושים פעילים המשולבת בחניון, והיא תופנה לכיוון המרחב הציבורי המוביל את התחנה.

1.2. נוף ומרחב ציבורי

1.2.1. רקע

- א. המרחבים הציבוריים הפתוחים של מרחבי התחנות הם אחת מאבני היסוד בהגדרה ובתפיסה של המבנה האורבאני ומהווים מרכיב מהותי בארגונו המרחבי. בנוסף, הם בעלי חשיבות עליונה ביצירת קהילה בסביבה מוטת תחבורה ציבורית וחיוזקה. על מנת לספק מרחב ציבורי ראוי יש להתייחס לנושאי פריסה, הקצאה, טווחי נגישות, שימור ערכים קיימים, איכות מצ"פ וכיו"ב.
- ב. תכנית זו קובעת הוראות להכנת תכניות שיקללו צמצום הקונפליקטים בין התנועות השונות במרחב. האמצעים שניתן לנקוט על מנת להגשים מטרה זו הם תכנון רחובות הכוללים רצועות ייעודיות לכל תנועה ומרכיב בחתך הרחוב: רצועת הליכה, רצועה לתנועה הרכובה, רצועת עזר, רצועת דופן הכוללת פעילות וכיו"ב בהתאם לצורך. לצורך שמירה על **איכות ורציפות הרצועות** הנ"ל יש להמעיט ככל הניתן בהפרעות לרצף על ידי העדפת כניסות רכב למגרש ברחובות משניים/מקומיים, צמצום כמות הכניסות לרכב וכיו"ב.
- ג. מרכיב מפתח בתכנון מרחב ציבורי פתוח במרחב תחנה, לרבות מרחב הרחוב, הוא תשתית עירונית איכותית המקנה **עדיפות לתנועות הרכות והתח"צ**, בראשן הולך הרגל, על פני תנועה ממונעת בכלל ותנועת הרכב הפרטי בפרט. תכנית זו קובעת הוראות שונות שעניינן מתן עדיפות לתנועות אלו. במסמך זה מפורטים מרכיבים בחתך הרחוב לתנועות הרכות וסטנדרט רחב מינימום לכל מרכיב. עמידה בסטנדרטים אלה במסגרת תכניות בתחום התכנית, תעשה בהתאם להוראות התכנית ומנגנוני הגמישות שקבעה. לאחר הבטחת החלק המינימלי הנדרש לתנועות הרכות יוכלו להתווסף מרכיבי תנועה מוטורית לפי הצורך.
- ד. באקלים הישראלי **הצללת עצים** איכותית במרחב הציבורי הפתוח היא תשתית חיונית, לאבטחת איכות החיים במרחב העירוני ככלל, וברחובות בפרט. צל עצים הוא הכלי היעיל ביותר והכמעט יחיד להתמודדות עם התחממות האקלים בכלל ועם תופעת אי החום העירוני בפרט.

1.2.2. עקרונות תכנון

- א. **כללי – פרק זה כולל פרמטרים שונים (לרבות הקצאות) שייקבעו במסגרת תכנית, בהתאם להוראות התכנית ומנגנוני הגמישות שנקבעו בה, לפי העניין.**
- ב. **עקרונות לתכנון והקצאת מרחבים ציבוריים פתוחים (מצ"פ) בתכנית בתחום התכנית**
 - (1) הקצאות יערכו במסגרת תכנית בהתאם להוראות התכנית ומנגנוני הגמישות שלה, לפי העניין
 - (2) הקצאה למצ"פ סף בית בתחום התכנית תהיה 3 מ"ר לנפש לכל הפחות. ההקצאה הנדרשת למצ"פ עירוני היא 2 מ"ר לנפש. סה"כ 5 מ"ר לנפש לכל הפחות.
 - (3) לפחות שני שליש משטחי המצ"פ יהיו תשתית ירוקה ובכל מקרה הקצאה של תשתית קשיחה לא תעלה על שליש מכלל ההקצאה למצ"פ בתוכנית. ניתן לכלול מצ"פ מרובד כתשתית קשיחה (לדוגמה מבנה ציבור ומעליו פארק).
 - (4) פרישת המצ"פ תתבצע כך שכל יחידות הדיור יהיו בטווח הליכה מקסימלי של 5 דק' הליכה (כ- 350 מ') ממצ"פ.
 - (5) שטחו המינימלי של מצ"פ לא יקטן מ 0.5 דונם.

(6) המצ"פים יתוכננו במגוון גדלים ליצירת עושר עיצובי ותפקודי.

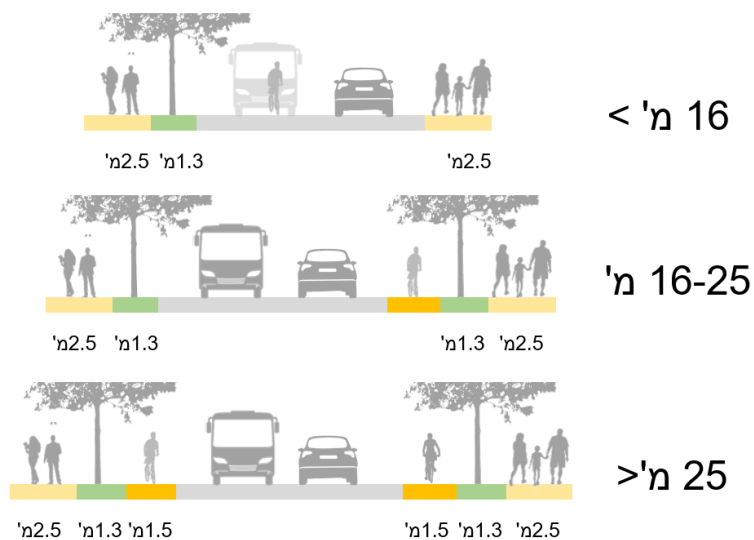
(7) יש למקם מוקדים עירוניים ומצ"פים באופן שימקסם את הממשק ביניהם ככל הניתן.

ג. עקרונות לתכנון רחובות

(1) תכנון הרחובות יכלול רצועות ייעודיות לכל תנועה ומרכיב בחתך הרחוב: רצועת הליכה, רצועת רכיבה (הכוללת תנועות של אופניים ותחבורה זעירה אחרת), רצועת עזר לנטיעות, רצועת דופן וכיו"ב בהתאם לצורך. להלן מרכיבי/רצועות היסוד בחתך הרחוב ורוחבן המינימלי בהתאם לרוחב זכות הדרך:

- **רצועת הליכה** - תוכנן בהתאם לאמור בהוראות התכנית סעיף 10.3.
- **רצועת רכיבה** - תוכנן בהתאם לאמור בהוראות התכנית בסעיף 10.3.
- **רצועת עזר עם נטיעות** - מצד אחד של הרחוב לכל הפחות, ברוחב שלא יפחת מ- 1.3 מ' בעדיפות בצד הצפוני של הרחוב, וברחובות בהם זכות הדרך עולה על 16 מ', משני צדי הרחוב.
- **חניה** תשולב בחתך הרחוב רק לאחר הבטחת מרכיבי התנועות הרכות.

איור 11: תרשים סכמתי של חלוקת התנועות השונות בחתך הרחוב - להמחשה בלבד



(2) צמצום הקונפליקטים בין תנועות יעשה, בין היתר, באמצעות:

- מיקום כניסות לחניונים, מתקנים טכניים ואזורי תפעול, ככל הניתן, בחזית אחורית או צידית.
- צמצום כמות הכניסות למגרשים לרכב החוצות את רצועות ההליכה.
- פתרון קונפליקטים עם הולכי הרגל כגון: תחנות אוטובוס, צמתים, ונקודות קונפליקט צפיות אחרות, באופן שיאפשר ככל הניתן רכיבה רצופה.

3) **רצועות היסוד** יתוכננו ככל הניתן בשטח זכות הדרך, ורק כאשר לא ניתן מענה למלא הצרכים אזי ניתן לשלבם בשטחים סמוכים כדוגמת שצ"פ / שב"צ / שפ"פ / זיקת מעבר וכיו"ב.

ד. עקרונות לתכנון צל

1) אחוז הצללה במדרכות, שבילים ומעברים יהיה במידת הניתן ברצף צל בכיסוי שלא יפחת מ-80% מתוואי הולכי הרגל והרוכבים בשבילים ולכל הפחות במדרכה אחת בתחום הרחוב.

1.3. תנועה

1.3.1. רקע

תכנית זו מבקשת לתעדף תנועות 'רכות' ושימוש בתח"צ המשלימה את מערכת המטרו, על פני שימוש ברכב הפרטי. לפיכך, התכנית מורה ליתן את הדעת במסגרת תכניות שיאושרו בתחומה, בסביבת תחנות מתע"ן ואף במרחב העירוני הכולל, לתכנון המבוסס על עקרונות של אזורי מיתון תנועה. תכנון כזה יסייע בשיפור איכות החיים העירונית, ויבוא לידי ביטוי ברחובות בטיחותיים יותר לתנועות רכות, פחות תנועה עוברת, פחות רעש וזיהום אוויר, פחות שטח לתנועת כלי הרכב הפרטי ויותר שטח לגינון, למשחק, להליכה ולרכיבה.

העקרונות המרכזיים בתכנון ממותן תנועה כוללים יצירת מערכת רחובות היררכית, הכוללת רחובות ראשיים ורחובות מקומיים.

תכנון ממותן תנועה יאפשר חלוקה מחדש של זכות הדרך, צמצום כמות ורוחב הנתיבים, הרחבת מדרכות, ביטול הצורך ברצועה רכובה מופרדת מתנועת כלי הרכב, הקצאת שטחים לגינון וצמחייה ועוד. תשתית רחובות כזו תהווה את הבסיס לתכנון מיטיב, לעידוד השימוש בתח"צ ולעירוניות מקיימת, כולם מהווים חלק מחזון התכנית.

1.3.2. עקרונות תכנון

- א. התכנון יפעל לצמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכב פרטי.
- ב. עמדות חבק וסע יתוכננו במידת הצורך, בסמיכות לכניסות לתחנות בצירי תנועה ראשיים.
- ג. חניות אורחים יתוכננו בהתחשב בצמצום הנדרש בשימוש ברכב הפרטי.

1.4. מוסדות ציבור

1.4.1. רקע

א. התכנית קובעת הנחיות בעניין הקצאת שטחי ציבור במסגרת תכניות שיאושרו בתחומה מתוך מטרה ליצור **סביבה עירונית איכותית**. איכות זו נשענת על השבחת המרחבים האורבאניים בקרבת תחנות המטרו ע"י מערך מלא ומגוון של מוסדות ציבור, בד בבד עם העצמת הבינוי והפיתוח, התורמים לאיכות חיים במרחב התחנות.

ב. אספקה ברמה נאותה של מגוון מוסדות ציבור ומרחב ציבורי פתוח בקרבת תחנות המטרו משפרת את **כוח המשיכה** של סביבת התחנות ומשלימה את **האינטנסיביות** שמושגת ע"י בנייה בצפיפות גבוהה עם עירוב שימושים. מניית התקדימים של מיזמי פיתוח מוטי מטרו בעולם, עלה שמגוון עשיר של מוסדות ציבור, מותאם לצרכי הסביבה, עשוי להוות מנוף להצלחת פיתוח הפרויקט כולו.

ג. **הגברת השימוש בהקצאה מבונה של צרכי ציבור במקום הקצאת קרקע:** בשל הצפיפות המועצמת המוצעת במרחב התחנות, מוצע להעדיף היקף מוגבר של הקצאות מבונות למוסדות ציבור שונים כגון מעונות יום, גני ילדים תחנות לבריאות המשפחה, בתי כנסת וכדו'.

ד. **מענה לתוספת הביקוש הנובעת מכל תכנית, לרבות "צבירת" שטחים קטנים:** מאחר וכל משק בית "צורך" שירותי ציבור, הוספת משק בית חדש יוצרת מדריך ציבורי שיגדיל את הביקוש הפוטנציאלי לצרכי ציבור באותו מקום. בהתאם לכך נדרש כי תכניות מפורטות – ובמיוחד תכניות קטנות שאינן בהכרח מגיעות לסף כניסה למוסדות ציבור כגון בתי ספר – יציגו, ככל הנדרש על ידי מוסד התכנון, את המענה התכנוני לצורכי ציבור הנובעים מהתכנית ובכלל זה לבתי ספר יסודיים ועל יסודיים, לרבות מחוץ לשטח התכנית.

ה. **בתי ספר קומפקטיים:** התכנית קובעת הוראות בדבר יעוד שטח לבית ספר, בהתאם לטיפוס הקומפקטי ביותר על פי מדריך ההקצאה לצרכי ציבור התקף בעת אישור תכנית זו, זאת אלא אם מצא מוסד התכנון כי קיימת הצדקה לקביעת שטחי בניה בהיקף גדול יותר.

ו. **פונקציות עם זיקה מיוחדת לתחנות:** מסקר מקרי הבוחן בחו"ל מתברר כי במרחב ליבת התחנה רצוי לבחון מיקום פונקציות ייחודיות. דוגמאות לפונקציות כאלה שמוקמו בתחנות מטר בעולם כוללים, בין היתר, מוזיאונים, סניף של אוניברסיטה או מכללה, מרכז אומנויות, מוקד קהילתי, מרכז תעסוקה מוניציפאלי ועוד.

1.4.2 עקרונות תכנון

א. **כללי המרה -** מוצע שהרשות המקומית תגבש כללים להמרת דרישות קרקע להקצאה מבונה, לגבי כלל מוסדות הציבור הרלוונטיים השונים. הכללים יתייחסו, בין היתר, לשטח המבונה לכל מוסד, שטחי חצר היכן שרלוונטי, ואחוזי בנייה נוספים לטובת מוסדות ומבנים אחרים כגון מוסדות קהילה, דת רווחה ועוד ("מדריך ציבורי כללי").

ב. **שיעור הקצאה מבונה -** תכנית מפורטת תוכל להגדיל את שיעור ההקצאות לצרכי מוסדות ציבור שונים כהקצאה מבונה בעירוב שימושים עד לכדי 100% מצרכים אלה, למעט בתי ספר. התכנית המפורטת תבטיח עמידה בדרישות התפקוד השונות של צרכי הציבור לרבות שטחי חצר, אם נדרשים, כניסות נפרדות, הקטנת רעש וחיכוכים סביבתיים, אור טבעי וכדו'.

עקרונות לתחשיב מדרך ציבורי ולהמרת קרקע לשטח מבונה עבור שימושים נבחרים – דוגמא להמחשה

היקף צרכים	שימוש	
	כמות יח"ד קיים	1. מיפוי מוסדות הציבור ש"נצרכים" ברמת המתחם/התכנית.
	כמות יח"ד מוצע (80% מימוש)	2. הקצאות קרקע נורמטיביות עבור אוכלוסיית היעד במתחם/התכנית.
	מעונות יום - כיתות	3. חישוב מרחב ציבורי פתוח "סמוך לבית" שנדרש במסגרת המתחם/התכנית.
	מעונות יום - הקצאה מבונה (100%) - מ"ר	4. אימון חלופת הקצאה מבונה – מלאה או חלקית, לדוגמא 50% הקצאה מבונה למעונות יום וגני ילדים ו-100% הקצאה מבונה לשירותי בריאות ותרבות.
	מעונות יום - שטחי חצר עבר הקצאה מבונה (100%) - מ"ר קרקע	5. שימוש במפתחות קרקע ושטח מבונה לפי המדריך או לפי מדיניות עירונית
	גני ילדים - כיתות	6. הקצאת קרקע של 0.3 מ"ר למוסדות אחרים (לא כולל בתי ספר ושימושים ללא הקצאה מבונה)
	גני ילדים - הקצאה מבונה (100%)	
	גני ילדים - שטחי חצר עבור הקצאה מבונה (100%) - מ"ר קרקע	
	בית ספר יסודי - כיתות	
	בית ספר יסודי - חצר ב'	
	בית ספר על-יסודי - כיתות	
	בית ספר על-יסודי - חצר ב'	
	מזרח ציבורי כללי (מ"ר)	
	סה"כ הקצאה מבונה (מ"ר)	
	מרחב ציבורי פתוח סף הבית (ד')	

איור 12: דוגמה להפעלת קריטריונים למדרך ציבורי בתכנון התחדשות רובע - המחשה

1. לפי כללי מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור או מדיניות כלל-עירונית בתוקף	2. שיעור מימוש להתחדשות עירונית – השיעור ישקף את סיכויי מימוש התכנית על פני שנים, תוך התייחסות למשתנים כגון רמת ביקושים בעיר, קצב גידול צפוי, היתכנות כלכלית ועוד	3. חישוב עבור כלל האוכלוסייה, תוך אבחנה לגבי התוספת מעונות יום – הקצאה מבונה מוגברת עד לשיעור 100% לגבי הכיתות החדשות	4. גני ילדים – הקצאה מבונה מוגברת עד לשיעור 100% לגבי הכיתות החדשות	5. בתי הספר כמוקדים קהילתיים – בין היתר, ע"י תכנון בכל בית ספר אפשרות לאולם ספורט, אגף קהילה וספריה	6. תכנון כלל שימושי קהילה כך שפונקציות אלה וחצרות יהיו פתוחות לציבור אחרי שעות חינוך פורמלי	7. בתי ספר יסודיים – טיפוס C 0.3 ד' לכיתה (או קומפקטי יותר).	8. בתי ספר על-יסודיים – טיפוס C 0.4 ד' לכיתה (או קומפקטי יותר)	9. שירותי בריאות – במסגרת עירוב שימושים	10. מדרך ציבורי כללי – עבור מגוון מוסדות ציבור לצרכי דת, תרבות, רווחה ופנאי עם סף כניסה גבוה יותר על פי מפתח של מ"ר מבונה לנפש	11. מרחב ציבורי פתוח, סף הבית – להתחדשות עירונית 3 מ"ר לנפש, מזה לפחות 2.4 מ"ר ירוק ועד 0.6 מ"ר תשתית קשיחה. למתחמים חדשים – 5 מ"ר לנפש.	12.
---	---	---	---	---	---	--	--	---	--	--	-----

ההתייעלות בשטחים בתכנון בתי ספר, מעבר לנדרש לפי טיפוס C במדריך, תוכל להתממש בשלוש דרכים מרכזיות:

- (1) **"ריבוד חצרות"** – מתן מענה לחלק משטחי החצר בגגות, קומות מפולשות וכדו';
- (2) **איגום תשתיות** – במיוחד חנייה משותפת למגרש סחיר מצרני וניהול נגר עילי לשני המגרשים;
- (3) **עירוב שימושים ציבוריים** – מיקום מוסדות ציבור אחרים כגון ספריה, מרכז קהילה, אולם ספורט וכדו' במגרש בית הספר תוך חיסכון בשטחי ציבור במגרשים ציבוריים אחרים.

איור 13: היבטים מרכזיים בתכנון בתי ספר קומפקטיים⁴



ג. **צרכי ציבור באזורי תעסוקה** – התכנית קובעת כי באזורי תכנון מוטי תעסוקה, תבחן התכנית המפורטת את הצורך לייעד שטחים לצרכי ציבור. המפתח המוצע למבנים ולמוסדות ציבור, במקום שבו הרשות המקומית לא גיבשה מפתח אחר במסגרת מדיניות כלל עירונית, הינו בין 0.6 מ"ר ל-1.0 מ"ר למועסק.

ד. **שילוב דיור בהישג יד להשכרה במבני ציבור** – מוסד התכנון הדין בתכנית מפורטת הכוללת שטח המיועד למבני ציבור שגודלו 7 דונם לפחות, יבחן את האפשרות להתיר ביעוד זה גם דיור בהישג יד להשכרה כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה – 2014. נקבע יעוד כאמור, תכלול התכנית הוראות המבטיחות כי היעוד לדיור בהישג יד להשכרה לא ימומש לפני מימושו של היעוד הציבורי האחר שנקבע בתכנית.

⁴ מתוך: ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, חיים פיאלקוף: תכנון מבנה ציבור בקרב צירי מתע"ן. יוני 2022.

2. עקרונות תכנון למרחבי ליבה, רחוב עירוני ראשי ותחום חיפוש למעבר ציבורי

2.1. מרחב הליבה

2.1.1. רקע

- א. מרחב הליבה מהווה את המוקד האורבאני המרכזי, המקום בו מגיעה האינטנסיביות העירונית סביב תחנת המטרו, לשיאה.
- ב. המרחבים הסמוכים לתחנות יתוכננו באופן המציע חלל אורבני עשיר ומזמין המתאים למגוון פעילויות. בכלל זה עיצוב במגוון אמצעים, החל מריהוט הרחוב, דרך השטחים הפתוחים ועד לעיצוב החזיתות והמבנים המהווים דופן לחלל זה. רשת הרחובות הסובבת את התחנה תייצר אוריינטציה ברורה המכוונית את המשתמשים אל הכניסות לתחנה.
- ג. המרחב יתוכנן כך שיוכל לכלול שירותים מגוונים למשתמשי התחנה ולתושבים ומועסקים הנמצאים בסמוך אליה.
- ד. מרכיב בסיסי ליצירת מרחב תחנה מוטה תחבורה ציבורית הוא מרחב בחירה ציבורי המאפשר לנוע בתוכו בנוחות, בבטחה ובטווחים קצרים. זאת, באמצעות רשת הליכה ורכיבה רציפה, צפופה ומכוונת כניסה לתחנה, וכן תשומת לב מרובה לאיכות ופרטי הפיתוח. המרחב הסמוך לתחנה יהיה נגיש לכלל משתמשי התחנה וייתן עדיפות לתנועות 'רכות' ולהולכי רגל בפרט. המרחב יספק קישוריות מיטבית ובטוחה בין תחנות המטרו לאמצעי תח"צ נוספים.

2.1.2. עקרונות תכנון

- א. יעשה שימוש באמצעים אדריכליים שמטרתם יצירת תחושת התמצאות ברורה, כגון: הגדרת חלל, חומריות, פרטים, נקודות ציון וכיו"ב. בהקשר זה, יש לשמור ככל הניתן על קווי מבט פתוחים לעבר הכניסות לתחנה.
- ב. יש לצמצם ככל הניתן את התנועות המוטוריות, בדגש על הרכב הפרטי, ובהתאם למאפייני מרחב התחנה.
- ג. רצועת הליכה תתוכנן בהתאם לאמור בסעיף 9.1 בהוראות התכנית.
- ד. רצועת הרכיבה תתוכנן בהתאם לאמור בסעיף 10.3 בהוראות התכנית.

2.2. רחוב עירוני ראשי

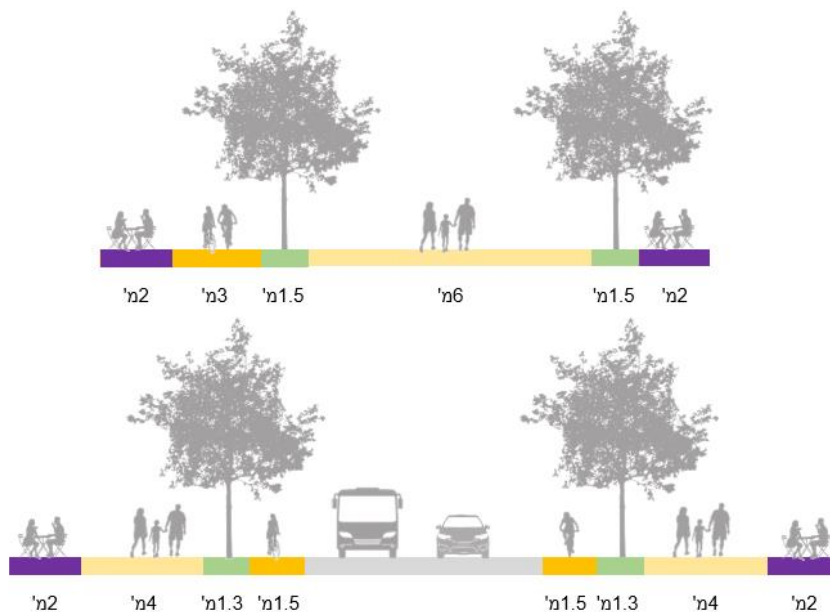
2.2.1. רקע

הרחובות העירוניים הראשיים המוגדרים בתכנית, מהווים שלד מרכזי בתנועה אל התחנה וממנה. בנוסף הם מהווים מרכיב חשוב בהתמצאות במרחב התחנה, ומגדירים היררכיה ברורה במרחב הציבורי. בשל כך קיימת חשיבות רבה בהתאמת הרחובות לתנועה ושהיה נוחה ובטוחה, להולכי רגל ותנועה רכובה.

2.2.2. עקרונות תכנון

- א. עוצמות הבינוי ירוכזו לאורך הרחוב, וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזורים אחרים הרחוקים ממנו וממיקום התחנה.
- ב. **רצועות הליכה ורכיבה** יתוכנו בהתאם לאמור בסעיף 9.2 בהוראות התכנית.
- ג. מוצע כי יתר מרכיבי היסוד של רחוב עירוני ראשי יתוכננו על בסיס ההנחיות הבאות:
 - (1) לבחון שילוב **רצועת דופן** משני צדי הרחוב. מומלץ כי רוחבה לא יפחת מ- 2 מ'.
 - (2) **רצועת עזר עם נטיעות** תתוכנן משני צדי הרחוב ומומלץ כי רוחבה לא יפחת מ- 1.3 מ'. בתי גידול בנפחים ראויים לגדילת עצים בוגרים יתוכננו בהתאם לאמור בסעיף 10.3.8 בהוראות התכנית.

איור 14: תרשים סכמתי של חתך רחוב עירוני ראשי - להמחשה בלבד



2.3. תחום חיפוש למעבר ציבורי

2.3.1. רקע

עורקי תנועה מוטוריים ראשיים פוגעים ביכולת של הולכי הרגל לנוע בחופשיות. תכנית זו איתרה מקומות בהם קיים צורך **ביצירת חיבור לתנועת הולכי רגל ורוכבים בין חלקי העיר, או הרחבה וטיוב של מעבר קיים**. חיבור זה יהווה השלמה לצירים משמעותיים ברשת העירונית ויאפשר תנועה ישירה של הולכי הרגל והרוכבים לתחנת מטרו או תחנת מתע"ן אחרת במרחב, ובכך יגביר את יעילות המרחב האורבאני הסמוך לתחנה.

2.3.2. עקרונות תכנון

- א. מעבר ציבורי מתייחס למעבר מעל או מתחת לתשתיות רחבות היקף של תנועה ותחבורה, כגון כבישים בינעירוניים ראשיים, ומסילות רכבת, או כל אמצעי אחר שיאפשר תנועה ישירה ובטוחה של הולכי הרגל והרוכבים לתחנת מטרו או תחנת מתע"ן אחרת במרחב.
- ב. מרכיבי היסוד של המעבר הציבורי יתוכננו בשים לב להנחיות הבאות:
 - 1) רוחב **רצועת ההליכה** לא יפחת מ-5 מ'.
 - 2) רוחב **רצועת רכיבה** דו-סטרי לא יפחת מ-3 מ'. כאשר שיפוע רצועת הרכיבה זהה לשיפוע רצועת ההליכה.
 - 3) רוחב **רצועת עזר** לא יפחת מ-1.5 מ'.

3. חישוב הרח"ק

- א. אחד מעיקרי התכנית הוא העצמת הבינוי ומימוש הפוטנציאל במתחמי ההשפעה של תחנות המטרו. העצמת הבינוי תתאפשר בתכנון רחב, כולל ומושכל. בד בבד עם העצמת הבינוי, קיים צורך לתת מענה לאיכויות תכנונית, ובכלל זה מתן מענה מלא לצרכי ציבורי פתוחים ומבונים, לכל היקפי הבנייה.
- ב. המתודולוגיה של התכנית למרחבי המטרו, מבוססת על סיווג העוצמות והמאפיינים שנעשה לכלל התחנות, בהתאם למדדים אורבאניים [תחנה שכונית / רובעית / עירונית או מטרופולינית], מדדים תנועתיים המבוססים על כמות תחנות המתע"ן שניתן להגיע אליהן מהתחנה בטווח זמן מוגדר, ומדדים כלכליים.
- ג. לתכנית מצורף נספח רקע המדגים את אופן חישוב הרח"ק בתכניות.