

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב תמ"מ 5

הוראות התכנית

אושר למתן תוקף

מימון גבריאל
מנכ"ל משרד הפנים
ויושב ראש המועצה הארצית
לתכנון ולבניה

אושר על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה
כשיכחה מס' 107 (343)
מיום: 23.10.07

מרץ 2010

צוות תכנון בראשות

עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים
פרופ' אריה שחר ז"ל, חב' יישום, האוניברסיטה העברית

תוכן עניינים

פרק 1:	שם התכנית ותחולתה	3
1.1	שם התכנית	3
1.2	תחולת התכנית וגבולותיה	3
1.3	מסמכי התכנית	3
פרק 2:	מטרות התכנית	3
2.1	מטרת על	3
2.2	מטרות התכנית	3
פרק 3:	הגדרות	4
פרק 4:	הוראות, תכליות ושימושים ביחס ליעודי קרקע	7
4.1	הוראות כלליות	7
4.2	אזורים עירוניים	8
4.2.1	הוראות כלליות	8
4.2.2	אזור עירוני בדגש מגורים	8
4.2.3	מתחם עירוני מוגן	9
4.2.4	מתחם היסטורי/ארכיאולוגי מוגן	9
4.2.5	אתר הנצחה ואתר לאומי	9
4.3	אזורי תעסוקה	10
4.3.1	הוראות כלליות	10
4.3.2	אזור מע"ר מטרופוליני	10
4.3.3	אזור תעסוקה ראשי	10
4.3.4	אזור תעסוקה משני	11
4.3.5	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	11
4.4	אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים	12
4.5	שטח למרכז ירידים, נופש וספורט	13
4.6	שטחים פתוחים	13
4.6.1	שטח לפארק מטרופוליני	13
4.6.2	שטח לפארק עירוני ראשי	14
4.6.3	פארק רובעי קיים/מוצע	15
4.6.4	ציר ירוק מטרופוליני	16
4.6.5	ציר ירוק עירוני ראשי	17
4.7	אזור חקלאי	17
4.8	גנים לאומיים ושמורות טבע	17
4.9	אזור מוטה תחבורה ציבורית	18
4.10	שטח מתקני תשתית	18
4.11	פרוזדור תשתית הנדסית	18
4.12	שירותים מטרופוליניים/מחוזיים	19
4.13	שטח לבית עלמין	19
4.14	סימון ציון מקום של מוסדות ומרכזים	19
פרק 5:	הוראות תכנון והנחיות בנושאים שונים	20
5.1	מרחבי תכנון מקומיים	20
5.2	מתחם בינוי לפיתוח חדש	20
5.3	חניה שאינה תת קרקעית	21
5.4	בניה גבוהה	21
5.5	בניה במרחב התת קרקעי	22
5.6	שטחי ציבור ומוסדות ציבור שכונתיים ורובעיים	22

23.....	פיתוח עירוני.....	5.7
23.....	שימור מבנים מיוחדים.....	5.8
23.....	התחדשות עירונית.....	5.9
23.....	שימור ערכי טבע נוף ומורשת.....	5.10
24.....	הוראות ביחס למערכות תחבורה.....	פרק 6:
24.....	הוראות כלליות.....	6.1
24.....	דרך עורקית מטרופולינית.....	6.2
25.....	דרכים, מחלפים ומחלפונים עירוניים.....	6.3
25.....	מעבר הולכי רגל במפלס שונה.....	6.4
26.....	ציר נופי.....	6.5
26.....	רצועה לפיתוח נופי לאורך דרך.....	6.6
26.....	תוואי רכבת עירונית/קלה.....	6.7
27.....	תוואי מסילת ברזל.....	6.8
27.....	מרכז תחבורה.....	6.9
28.....	הוראות ביחס לתשתיות הנדסיות.....	פרק 7:
28.....	הוראות כלליות.....	7.1
28.....	מתקני וקווי חשמל.....	7.2
29.....	שפכים וקולחים.....	7.3
30.....	הוראות סביבתיות.....	פרק 8:
30.....	אתרים לפינוי, טיפול ושיקום.....	8.1
30.....	הגבלות בניה ושימושי קרקע - נתב"ג.....	8.2
31.....	שדה תעופה זמני.....	8.3
31.....	חומרים מסוכנים.....	8.4
31.....	ניקוז מי נגר עילי.....	8.5
31.....	תחום פשט הצפה.....	8.6
31.....	ניצול חומרי כרייה.....	8.7
32.....	זיהום קרקע ומים.....	8.8
32.....	בניה ירוקה.....	8.9
32.....	טיפול בפסולת בניה, עודפי עפר ובוצה.....	8.10
33.....	הוראות כלליות.....	פרק 9:
33.....	רמת דיוק התכנית, סטיות מותרות והוראות גמישות.....	9.1
33.....	חובת עריכת תכניות מקומיות ויחס לתכניות אחרות.....	9.2
33.....	פקיעת תכניות.....	9.3
34.....	נספחי התכנון.....	9.4
35.....	הוראות מעבר.....	9.5
35.....	סעיף מערכת הבטחון.....	9.6
37.....	הוראות מעקב, בקרה ועדכון התכנית.....	9.7

פרק 1: שם התכנית ותחולתה

1.1 שם התכנית

"תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל אביב, תמ"מ 5" (להלן: "תמ"מ 5" או "תכנית זו" או "התכנית").

1.2 תחולת התכנית וגבולותיה

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן: "שטח התכנית").

1.3 מסמכי התכנית

1.3.1 הוראות התכנית, הכוללות 37 עמודים (להלן: "ההוראות").

1.3.2 תשריט יעודי קרקע בקני"מ 1: 20,000 (להלן: "התשריט").

1.3.3 נספח תחבורה בקני"מ 1: 20,000 (מנחה).

1.3.4 נספח תשתיות והנחיות סביבתיות בקני"מ 1: 20,000 (מנחה).

מסמכי התכנית המפורטים לעיל, מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, תיגברנה ההוראות על התשריט ועל הנספחים.

פרק 2: מטרות התכנית

2.1 מטרת על

להבטיח את המשך תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב ומחוז תל אביב בכללו - כמוליך הכלכלה הלאומית וכמרכז תרבות, תוך פיתוח וטיפוח איכות חיים עירונית גבוהה לכל תושביו ושימת דגש מיוחדת לפיתוח וטיפוח דרום המחוז.

2.2 מטרות התכנית

2.2.1 יעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים בדגש על שילוב שימושים, כגון: מגורים, מרכז עסקים ראשי מטרופוליני ואזורי תעסוקה אחרים. קביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסייה שונים, תוך שמירת האיזון ביניהם.

2.2.2 התווית מערכות תחבורה לפיתוח מערכת הסעת המונים רבת קיבולת, וקביעת הוראות לתמרוץ שימושי קרקע אינטנסיביים באזורים מוטי תחבורה ציבורית.

2.2.3 יעוד שטחים פתוחים לסוגיהם השונים וקביעת הוראות לשימורם וטיפוחם, ושמירה על נגישותם לציבור הרחב.

2.2.4 קביעת התנאים להולכת מערכות תשתית הנדסית, תוך צמצום מפגעים סביבתיים.

2.2.5 קביעת התנאים והתמריצים לחידוש הערים ומרקמים עירוניים בנויים וקידום פעולות שיקום ובינוי מחדש, לצורך העלאת איכות החיים העירונית.

2.2.6 שימור ערכי טבע ומשאבי נוף וקביעת הוראות לשימור, שיקום וטיפוח של אתרים היסטוריים וארכיאולוגיים.

2.2.7 קביעת עקרונות לטיפול ומניעת מפגעים סביבתיים, קיימים ועתידיים.

2.2.8 קביעת ההנחיות, ההוראות והתנאים לעריכה ולאישור של תכניות מתאר מקומיות.

2.2.9 קביעת הוראות למעקב, בקרה ועדכון תכנית זו.

פרק 3: הגדרות

3.1 להגדרות המפורטות להלן תהא המשמעות הרשומה לצידן:

אזורים עירוניים

שטח המיועד ברובו למגורים עירוניים וכולל בנוסף שירותים נלווים להם.	אזור עירוני בדגש מגורים
שטח הכלוא מכל צדדיו על ידי גבולות מוגדרים, כגון: דרכים ופארקים.	מתחם בינוי
שטח שרובו אינו מבונה ואשר יש להכין לגביו תכנית חדשה.	מתחם בינוי לפיתוח חדש
בניה לגובה העולה על 20 קומות ולא פחות מגובה של 50 מטר ממפלס ה-0.00.	בניה גבוהה
אזור תכנון בעל ערכים היסטוריים ו/או ארכיאולוגיים בעלי חשיבות ערכית גבוהה, הרגיש לפיתוח ולבינוי ו/או הכולל ערכים לשימור והגנה ומחייב פיתוח מבוקר.	מתחם היסטורי/ארכיאולוגי מוגן
אזור תכנון שכלולים בו ערכים אורבניים בעלי חשיבות, הראויים לשימור והגנה והמחייבים פיתוח מבוקר.	מתחם עירוני מוגן

אזורי תעסוקה

אזור המשמש מרכז עסקים ושירותים ראשיים לאוכלוסיית המטרופולין והמחוז, הכולל מרכזי עסקים ושירותים ברמה הארצית ונשען על מערכות תחבורה והסעת המונים רבות קיבולת.	אזור מע"ר מטרופוליני
אזור תעסוקה בהיקף העולה על 1,000 דונם, הנשען על מערכות תחבורה והסעת המונים רבות קיבולת.	אזור תעסוקה ראשי
אזור תעסוקה בהיקף העולה על 200 דונם אך לא יותר מ- 1,000 דונם, הנשען בעיקר על מערכות דרכים ותחבורה ציבורית.	אזור תעסוקה משני
אזור הכולל, בין השאר, מגורים, תעסוקה ומלאכה. (מאפיין את האזור הבנוי של דרום תל-אביב)	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים

מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים

מוסדות ושירותים ציבוריים המשרתים אוכלוסייה ברמה העירונית, כלל עירונית ומטרופולינית.	מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים
מוסד חינוך, הכולל מבני ציבור ושטחים פתוחים, המאגד בתוכו מערכת חינוך למגוון גילאים, מוסדות מחקר והכשרה מקצועית בדגש על לימוד נושאי חקלאות, טבע וסביבה.	מוסד חינוך חקלאי

תחבורה ותנועה

<p>אזור הנמצא בסמיכות מיידית למרכז תחבורה או לתחנת רכבת קלה, כמסומן בתשריט.</p>	<p>אזור מוטה תחבורה ציבורית (תח"צ)</p>
<p>אזור המשורת ע"י מגוון רחב של אמצעי תח"צ.</p>	<p>מרכז תחבורה</p>
<p>דרך עירונית קיימת או מתוכננת, העוברת ברשות אחת או יותר, המשלימה רציפות תנועתית אזורית, המהווה המשך לדרך בינעירונית ו/או מחברת בין מחלפים במערכת הבינעירונית.</p>	<p>דרך עורקית מטרופולינית</p>
<p>קטע דרך העובר בתחום שטח המיועד לשטח פארק מטרופוליני או פארק עירוני ראשי.</p>	<p>ציר נופי</p>
<p>רצועת שטח פתוח המשמשת להפרדה בין הדרך לשימוש הצמוד לה.</p>	<p>רצועה לפיתוח נופי לאורך דרך</p>
<p>צומת עם הפרדה מפלסית על דרך עורקית מטרופולינית.</p>	<p>מחלפון עירוני</p>
<p>כהגדרתן בתמ"מ א' 23 על שינוייה – תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל: הקמת רשת למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן.</p>	<p>רכבת עירונית ורכבת קלה</p>

שטחים פתוחים

<p>שטח פתוח נרחב, המיועד לשרת את תושבי המטרופולין.</p>	<p>פארק מטרופוליני</p>
<p>שטח ציבורי פתוח, המשרת בעיקר את תושבי היישובים הסמוכים לו.</p>	<p>פארק עירוני ראשי</p>
<p>שטח ציבורי פתוח, המיועד לשרת בעיקר את תושבי הרובע/אזור עירוני גדול, שבתחומו הוא ממוקם.</p>	<p>פארק רובעי</p>
<p>ציר ברוחב של 100 מ', היוצר רצף של שטחים פתוחים, המחבר בין מוקדי ואזורי פעילות ראשיים והמיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>ציר ירוק מטרופוליני</p>
<p>ציר ברוחב 20 מ', המחבר בין מוקדי פעילות, אזורי נופש ושטחים פתוחים והמיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>ציר ירוק עירוני ראשי</p>

תשתיות הנדסיות

מתקני תשתית וקווי תשתית כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, דלק ואשפה.	מתקני תשתית
רצועת קרקע המיועדת להעברת תשתית הנדסית.	פרוזדור תשתית הנדסית
אתר הכולל מתקני טיפול ומיחזור פסולת, לרבות תחנת מעבר פסולת.	אתר למתקני טיפול ומיחזור פסולת

סוגי השימושים

השימושים העיקריים שנקבעו בתכנית זו לאזור מסוים. ונקבעו בהוראותיו כ"שימושים ראשיים".	שימושים ראשיים
השימושים שנקבעו בתכנית זו כ"שימושים נוספים" לאזור מסוים מעבר לשימושים העיקריים.	שימושים נוספים

כללי

תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת או תכנית הכוללת הוראות כאמור.	תכנית מקומית
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.	החוק
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.	מוסד תכנון

3.2 כל התייחסות בתכנית זו לתכנית מתאר ארצית, הינה לתכנית על כל שינוייה.

3.3 כל מונח שלא הוגדר בתכנית זו, תהא נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק או בתקנות מכוחו של החוק, בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

פרק 4: הוראות, תכליות ושימושים ביחס ליעודי קרקע

4.1 הוראות כלליות

- 4.1.1** שטח התכנית נחלק למספר יעודי קרקע עיקריים, כאשר כל יעוד קרקע עיקרי מאופיין בשימושים ראשיים, הקובעים את אופיו. האזורים מאפשרים עירוב שימושים, כאשר התמהיל ביניהם יקבע ע"י מוסד התכנון ובהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
- 4.1.2** ביעודי קרקע אשר על גביהם מסומן "יעוד קרקע כסמל", יותרו בנוסף לשימושים הקבועים בתשריט, גם השימושים בהתאם ליעוד המסומן כסמל וינתן משקל גדול יותר ליעוד המסומן כסמל בתמהיל השימושים המותר ביעודי קרקע אלה.
- 4.1.3** על אף האמור בסעיף 4.1.2, לעניין "יעוד קרקע כסמל" בצפון מזרח למחלף גלילות, יותר פיתוח רק בתחום השטח הבנוי בפועל לעת אישור תכנית זו מבלי לפגוע בשטחים פתוחים גובלים.
- 4.1.4** מוסד תכנון יהיה רשאי להתיר במסגרת תכנית, בכל אזור או בחלק מאזור, בנוסף לשימושים הראשיים, גם שימושים שהוגדרו לגבי אותו אזור כשימושים נוספים, תוך שמירת אופי האזור כמתחייב מהשימושים הראשיים.
- 4.1.5** בכל האזורים, למעט בשטחים פתוחים לסוגיהם, יותר השימוש של "מתקני תשתית", "דרכים", "מקלטים ציבוריים" ו-"שרותים לוגיסטיים" עירוניים" כשימוש נוסף. בשטחים פתוחים לסוגיהם רשאי מוסד תכנון להתיר מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטתו "מתקני תשתית" ו-"מקלטים ציבוריים" כשימוש נוסף, ובלבד שאין הם פוגעים באופי האזור ושימוקמו ככל האפשר בתת הקרקע.
- 4.1.6** סימון הסמלים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתור הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מקומית.
- 4.1.7** סימונם של ציוני מקום של מוסדות ומרכזים, כמפורט בסעיף 4.14, מצוין מיקום של מוסדות ומרכזים בפועל בתחום המחוז. הסימון אינו מהווה איתור מדויק, והינו לצרכי התמצאות ומידע בלבד. על תכנונם של מוסדות ומרכזים כאמור, יחול הקבוע בתכנית זו לפי העניין. שינוי או ביטול של מוסדות ומרכזים כאמור, לא יהווה שינוי לתמ"מ.
- 4.1.8** בכל האזורים בהם קיים עיבוד חקלאי, לא יפגע המשך העיבוד החקלאי, כל עוד לא אושרה באזורים אלה תכנית אחרת והוחל בביצועה.
- 4.1.9** אין בהוראות התכנית כדי למנוע תכנון רב שכבתי בשטחים המיועדים לפיתוח (אזורים עירוניים, מוסדות, אזורי תעסוקה ודרכים) לצורך ניצול מיטבי של הקרקע ובכלל זה דרכים, ובלבד שלא נפגע תפקידו של היעוד הראשי.
- 4.1.10** בכל אחד מיעודי הקרקע המפורטים להלן, יותרו השימושים המפורטים לגביהם, כולם או חלקם, בהתאם להוראות תכנית מקומית.

4.2 אזורים עירוניים

4.2.1 הוראות כלליות

- 4.2.1.1** תכנית למתחם בינוי, כהגדרתו בסעיף 3.1, המייעדת תוספת בינוי של קומות ו/או נפח בניה, הגדול פי שלושה ויותר מהמותר, או שתוספת הבניה בו עולה על 20,000 מ"ר מעל המותר על פי תכנית שבתוקף החלה על שטח התכנית, תופקד רק אם צורפו לתכנית המוצעת נספחי התכנון הבאים:
- א. נספח בינוי עירוני.
 - ב. נספח פיתוח ועיצוב נופי.
 - ג. נספח תחבורה.
 - ד. נספח תשתיות.
- 4.2.1.2** תכנית לאזורים עירוניים, תכלול שלבים לביצוע והוראות הקושרות בין מתן היתרי בניה, לבין שלבי ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים שבתחום התכנית, כתנאי להפקדתה, בהיקף ובפירוט שיקבע מוסד התכנון.
- 4.2.1.3** על מגרש ששטחו כ - 10 דונם או יותר והוא בעל נגישות גבוהה באמצעות תחבורה צבורית, יהא מוסד תכנון רשאי לעודד הקמת מוקדים לשימושים מעורבים הכוללים תעסוקה, משרדים, מסחר, מגורים ושירותים נלווים, באמצעות תכניות המעניקות תוספת זכויות בניה.

4.2.2 אזור עירוני בדגש מגורים

אזור המסומן בתשריט בכתום

- 4.2.2.1 שימושים ראשיים**
- מגורים, מוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים פתוחים.
- 4.2.2.2 שימושים נוספים**
- מסחר, משרדים, שירותי הסעדה, מלונאות, מתקני ספורט ונופש, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת. לא יותר שימוש תעשייה מכל סוג שהוא.
- 4.2.2.3 הוראות מיוחדות**
- באישור שימושים נוספים דוגמת מסחר ומשרדים, יתן מוסד תכנון את דעתו על ריכוז המוקדים במקומות הנגישים לתחבורה ציבורית.

4.2.3 מתחם עירוני מוגן

אזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע תכלת

- 4.2.3.1** תכנית בתחום זה, תוכן על בסיס עקרונות שיקבעו או שנקבעו לכל המתחם או למתחמי משנה ואשר יגדירו את גבולותיו המדוייקים, את עקרונות הבינוי בתחום המתחם כולו ו/או בתחום מתחמי המשנה, ככל שיקבעו. עקרונות אלו יאושרו ע"י הוועדה המחוזית.
- 4.2.3.2** תכנית באזור זה, התואמת לעקרונות שאושרו, תופקד רק לאחר שהוכח להנחת דעתו של מוסד תכנון, כי התכנית לוקחת בחשבון את אופיו המיוחד של המרקם העירוני הקיים ומשתלבת בו.
- 4.2.3.3** בתכניות בהן מוצע שימור מבנים ו/או מרקמים שלמים, יהיה מוסד התכנון רשאי לקבוע תכנית בניה, קווי בניה, דרישות חניה, דרישות לשטחי ציבור וכן תוספת זכויות בניה, באופן שיעודד מימוש השימור המוצע.
- 4.2.3.4** כתנאי להפקדת התכנית רשאי מוסד תכנון לדרוש צירוף נספחים לרבות נספח בינוי עירוני, נספח עיצוב אדריכלי, נספח פיתוח ונספח עיצוב נופי.
- 4.2.3.5** אין בקבוע בהוראות תכנית זו למנוע הגדרת שטחים נוספים כמתחם עירוני מוגן שעליהם יחולו הוראות סעיף זה.

4.2.4 מתחם היסטורי/ארכיאולוגי מוגן

אזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מצטלבים בצבע תכלת

- 4.2.4.1** תכנית בתחום זה, תוכן על בסיס עקרונות שיקבעו או שנקבעו לכל המתחם או למתחמי משנה ואשר יגדירו את גבולותיו המדוייקים, את עקרונות הבינוי בתחום המתחם כולו ו/או בתחום מתחמי המשנה, ככל שיקבעו. עקרונות אלו יאושרו ע"י הוועדה המחוזית.
- 4.2.4.2** תכנית באזור זה, התואמת לעקרונות שאושרו, תופקד רק לאחר שהוכח להנחת דעתו של מוסד תכנון, כי התכנית לוקחת בחשבון את אופיו המיוחד של הבינוי הקיים, מגינה על ערכיו ההיסטוריים והארכיאולוגיים ומשתלבת בו.
- 4.2.4.3** בתכניות בהן מוצע שימור מבנים ו/או מרקמים שלמים, יהיה מוסד תכנון רשאי לקבוע תכנית בניה, קווי בניה, דרישות חניה, דרישות לשטחי ציבור וכן תוספת זכויות בניה, באופן שיעודד מימוש השימור המוצע.
- 4.2.4.4** כתנאי להפקדת תכנית רשאי מוסד תכנון לדרוש צירוף נספחים לרבות נספח בינוי עירוני, נספח עיצוב אדריכלי, נספח פיתוח ונספח עיצוב נופי.

4.2.5 אתר הנצחה ואתר לאומי

מסומן בתשריט בסמל בצורת דגל

- על אתרי מלחמת העצמאות יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לאתרי מלחמת העצמאות - תמ"א 21.

4.3 אזורי תעסוקה

4.3.1 הוראות כלליות

4.3.1.1 תכנית למתחם בינוי, המייעדת תוספת בינוי של קומות ו/או נפח בניה הגדול פי שלושה ויותר מהמותר, או שתוספת הבניה בו עולה על 20,000 מ"ר מעל המותר על פי תכנית שבתוקף החלה על שטח התכנית, תופקד רק אם צורפו לתכנית המוצעת נספחי התכנון הבאים:

א. נספח בינוי עירוני.

ב. נספח פיתוח ועיצוב נופי.

ג. נספח תחבורה.

ד. נספח תשתיות.

ה. נספח סביבתי.

4.3.1.2 תכנית לאזורי תעסוקה, תכלול שלבים לביצוע והוראות הקושרות בין מתן היתרי בניה, לבין שלבי ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים שבתחום התכנית, כתנאי להפקדתה בהיקף ובפרוט שידרוש מוסד התכנון.

4.3.1.3 תכנית באזור תעסוקה ראשי ומשני, ששטחה עולה על 50 דונם, תופקד רק אם תציג בתחומה שטח המיועד לאתר למתקני תברואה, תוך הצגת פתרונות לפסולת בניין, פסולת גרוטאות רכב ופסולת ביתית או שינתן אישור נציג המשרד להגנת הסביבה במחוז ואישור הרשות המקומית, לפיהם קיים פתרון משביע רצון לנושא סילוק פסולת.

4.3.1.4 באישור השימוש למגורים באזורי תעסוקה המאפשרים זאת, יתן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה לתעסוקה לבין זכויות הבניה למגורים ו/או לאפשרות לשימוש משולב של מגורים ותעסוקה בבנין אחד, וזאת תוך שמירה על תנאים סביבתיים נדרשים.

4.3.2 אזור מע"ר מטרופוליני

אזור המסומן בסגול בהיר

4.3.2.1 שימושים ראשיים

משרדים, מסחר, שירותי ציבור, מוסדות ציבור ותרבות.

4.3.2.2 שימושים נוספים

שטחים פתוחים, מרכזי ספורט, מלונאות, מגורים, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

4.3.3 אזור תעסוקה ראשי

אזור המסומן בתשריט ברוד כהה

4.3.3.1 שימושים ראשיים

משרדים, תעשייה, מסחר.

4.3.3.2 שימושים נוספים

מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מרכזי ספורט, מלונאות, מגורים, אחסנה ומלאכה, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

4.3.3.3 הוראות מיוחדות

- א. באזורים אלו, לא תותר הקמת מבני מגורים, אלא בתנאים מיוחדים ובאישור מוסד התכנון, ובתנאי ושוכנע כי אין בשימושים המותרים באזור זה, משום יצירת מטריד סביבתי למגורים.
- ב. באישור השימושים הראשיים באזור זה, יתן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למשרדים ולתעשייה לבין זכויות הבניה למסחר.

4.3.4 אזור תעסוקה משני

אזור המסומן בתשריט בורוד בהיר

4.3.4.1 שימושים ראשיים

משרדים, מסחר, מלאכה.

4.3.4.2 שימושים נוספים

מוסדות ציבור ושטחים פתוחים, מרכזי ספורט, מלונאות, מגורים, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

4.3.4.3 הוראות מיוחדות

- א. באישור תכנית באזור זה יתן מוסד התכנון, המוסמך להפקיד את התכנית, את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למשרדים ולמסחר לבין זכויות הבניה למלאכה ולשימושים נוספים.
- ב. באזורים אלו תותר הקמת מבני מגורים, לאחר שיוכח לשביעות רצון מוסד התכנון, כי בבנייה למגורים אין משום הגבלה על יתר השימושים המותרים באזור.

4.3.5 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים

אזור המסומן בתשריט בורוד בהיר ובקווים אנכיים צהובים

4.3.5.1 שימושים ראשיים

מסחר, מלאכה, משרדים, מגורים, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

4.3.5.2 שימושים נוספים

מוסדות תרבות, מלונאות, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת, לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

4.3.5.3 הוראות מיוחדות

באישור תכנית באזור זה יתן מוסד התכנון, את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למסחר ולמלאכה לבין זכויות הבניה למגורים ולמוסדות ציבור ועל מניעת מטרידים סביבתיים בין השימושים.

4.4 אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים

אזור המסומן בתשריט בחום

4.4.1 שימושים ראשיים

מוסד חינוך להשכלה גבוהה (ציבורי או פרטי), מוסד חינוך, מוסד חינוך חקלאי, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט, בית חולים, מרכז בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות ממשלה ושטחים פתוחים, המיועדים לשרת אוכלוסיה ברמה עירונית כלל עירונית ומטרופולינית.

4.4.2 שימושים נוספים

4.4.2.1 באזור זה יהיה מוסד התכנון רשאי לאשר שימושי מסחר, שירותי רווחה, מגורים והארחה בבניה רוויה, ובלבד ששימושים אלו עומדים בזיקה ישירה לשימוש הראשי באותו מוסד ציבורי, והכל בתכלית ובהיקף כולל, שאינו עולה על 15% מהשטחים העיקריים לבינוי באותו מוסד.

באם שוכנעה הוועדה המחוזית כי בניה נוספת דרושה לתפעולו של המוסד הציבורי ומשרתת אותו, אזי היא תהיה רשאית לאשר בניה לשימושים הנוספים כאמור, בהיקף העולה על 15%, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.

4.4.2.2 באזור למוסד חינוך חקלאי רשאי מוסד התכנון לאשר מבני חקלאות ומשק לשירות המוסד, הנמצאים בזיקה ישירה לפעילותו.

4.4.3 הוראות והנחיות כלליות

4.4.3.1 תכנית המייעדת תוספת בינוי בשטח העולה על 10,000 מ"ר מעל המותר עפ"י תכנית שבתוקף החלה על שטח התכנית, תופקד בתנאי שצורפו לתכנית המוצעת נספחי התכנון הבאים:

א. נספח בינוי עירוני.

ב. נספח פיתוח ועיצוב נופי.

ג. נספח תחבורה.

4.4.3.2 תכנית למוסד חינוך חקלאי, תערך בזיקה ישירה לפעילות המוסד. נגישות הציבור לשטחים הפתוחים, תוסדר ותתואם עם המוסד.

4.4.3.3 יהיה זה בסמכות מוסד תכנון לאשר תכנית מקומית המשנה את פריסתו של אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים בתנאים הבאים:

א. אין הפחתה בשטח האזור למוסדות ציבור עירוניים, בין עירוניים ומטרופוליניים.

ב. אין פגיעה בשטחים פתוחים וברציפותם.

4.4.3.4 בתכנית מקומית למרחב תכנון מקומי בשלמותו או חלק משמעותי ממנו, רשאי מוסד תכנון לשנות מיקום אזור למוסדות ציבור עירוניים, בין עירוניים ומטרופוליניים בתנאים הבאים:

א. יובטחו באותה תכנית שטחים חלופיים ליעוד זה בהיקף דומה, ברמת אטרקטיביות דומה או גבוהה יותר ובפריסה עירונית מאוזנת, בהתאמה לצרכי המחוז.

ב. בתכנית יקבע כי לא ניתן יהיה לשנות בתכנית מקומית/מפורטת אחרת, את היעוד אלא על פי הקבוע בסעיף שלעיל.

4.5 שטח למרכז ירידים, נופש וספורט

אזור המסומן בתשריט בכחול כהה

שימושים ראשיים

השימושים ביעוד זה יהיו בהתאם לתכנית מקומית שתוכן בהתאם למטרות ועקרונות תכנית זו. לא יותרו מגורים באזור זה.

4.6 שטחים פתוחים

4.6.1 שטח לפארק מטרופוליני

אזור המסומן בתשריט בירוק כהה

4.6.1.1 שימושים ראשיים

שטחי עיבוד חקלאי, שטחים טבעיים הכוללים בין היתר ערכי טבע, נוף ומורשת, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, תאורה וכן שילוט בתנאי ומטרותו לשרת את באי הפארק.

4.6.1.2 שימושים נוספים

- א. מתקנים ומוקדי פעילות מיוחדים לנופש, שעשועים, ספורט ותרבות.
- ב. שימושים לצרכי הסעדה, בידור ובילוי, הנמצאים בזיקה לפארק המטרופוליני.
- ג. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת.
- ד. מבני חקלאות ומשק לשירות מוסד חינוך חקלאי, הנמצאים בזיקה ישירה לפעילותו.

4.6.1.3 הוראות מיוחדות

- א. בחלק הפארק המטרופוליני, התחום בתשריט בסימון גבול תחום תכנית מתאר מחוזית חלקית, יחול הקבוע בתכניות הבאות בהתאמה:
 1. תמ"מ/2/5 - תכנית המתאר המחוזית לפארק הירקון, למעט בכל הנוגע לדרכים עורקיות מטרופוליניות הקבועות בתכנית זו.
 2. תמ"מ/3/5 - תכנית המתאר המחוזית לפארק איילון.
- ב. על השטחים המסומנים כפארק מטרופוליני ואשר אינם כלולים בתכניות המתאר המחוזיות המפורטות בסעיף קטן (א), יחולו ההוראות החלות על שטח פארק עירוני ראשי לעת הכנת תכנית מקומית בשטחים אלה.
- ג. בשטח המסומן בתשריט כשטח לפי חוק מקוה ישראל, לא תאושר תכנית המשנה יעודים מאלה הקבועים היום, אלא בהתאם לחוק מקוה ישראל התשל"ו, 1976. תכנית לתוספת של דרך תחייב גם אישורה של המועצה הארצית, ולא תהווה שינוי לתכנית זו.

4.6.2 שטח לפארק עירוני ראשי

אזור המסומן בתשריט בירוק בהיר

4.6.2.1 שימושים ראשיים

שטחי עיבוד חקלאי, שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, ריהוט רחוב, תאורה וכן שילוט בתנאי ומטרתו לשרת את באי הפארק.

4.6.2.2 שימושים נוספים

מתקנים ומוקדי פעילות מיוחדים לשעשועים ומגרשי ספורט פתוחים, שימושים לצרכי הסעדה, בידור, בילוי ומרכז מידע, הנמצאים בזיקה לפארק העירוני, מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת, מבני חקלאות ומשק, חניה ציבורית שתשרת את כלל הציבור, לטובת המבקרים בפארק.

4.6.2.3 הוראות מיוחדות

1. תכנית באזור זה תופקד בתנאי ותכלול:

- א. פריסת יעודים ושימושים וחלוקה למתחמי בינוי ושטחים פתוחים.
- ב. הוראות בדבר שימור ושיקום מתחמים בהם ערכי טבע, נוף ומורשת, ככל שקיימים.
- ג. הוראות שיבטיחו שהשטחים יהיו פתוחים ונגישים לכל אדם ולרווחת הציבור הרחב.
- ד. הוראות והנחיות לשלבי הביצוע של התכנית.
- ה. הוראות לעניין איחוד וחלוקה, ככל שיידרש.
- ו. הוראות והנחיות להסדרת ניקוז.
- ז. נספח בינוי עירוני.
- ח. נספח פיתוח ועיצוב נופי.
- ט. נספח תחבורה.

2. מוסד תכנון הדין בתכנית מקומית בשטח זה, יחליט על הפקדתה בתנאים הבאים:

- א. נשמר האיזון המתאים בין השטח הפתוח, המיועד לציבור, לבין זכויות הבניה.
- ב. נשמרה רציפות השטחים הפתוחים בפארק.
- ג. תכסית הבניה בשטח הפארק לא תעלה על 0.5% משטח הפארק העירוני, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי בניה נוספת משרתת את תפעולו של הפארק ומתן שירותים למבקרו, שאז יהיה מוסד התכנון רשאי להגדיל את תכסית הבניה עד ל- 1% משטח הפארק.
- ד. על אף האמור בסעיף קטן (ג), מוסד תכנון רשאי לקבוע תכסית נוספת למבני חקלאות ומשק האמורים בסעיף 4.6.1.2 (ד).
- ה. גובה הבניה בתחום הפארק לא יעלה על שתי קומות ולא יותר מ- 7 מ' מעל פני הקרקע, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי קיים צורך מיוחד בהוספת קומה נוספת שאז יהיה רשאי לאשר בניית קומה נוספת עד לגובה 10 מ' וזאת מנימוקים שיירשמו בהחלטתו. שטחי הבניה בפארק יפוזרו למספר מקבצים.

1. ניתן לקבוע חניה ציבורית לטובת באי הפארק, שתשרת את כלל הציבור, בתנאי שמדובר בחניה עילית מגוננת. תכסית שטח החניה לא יעלה על 1.5% משטח הפארק.
2. מוסד תכנון, לאחר שהוכח כי לא ניתן לספק חניה חלופית אחרת, רשאי להתיר במקרים חריגים תוספת של חניה שתהא תת קרקעית ותמוקם מתחת לחניה העילית, אלא אם כן יקבע אחרת במסמך עקרונות שיאושר על-ידי הוועדה המחוזית כמפורט בסעיף 5.5.8.
3. הוועדה המחוזית רשאית לאשר תכנית המשנה את יעודו של פארק עירוני ראשי המסומן בסמיכות למפגש דרך ירושלים ודרך מס' 531, לאחר שהתייעצה עם הוועדה המחוזית הגובלת והרשויות המקומיות הנוגעות בדבר, ונוכחה שהתכנית תואמת את התכנון המפורט לתוואי דרך מס' 531 ואזור התחזוקה והתפעול עפ"י תמ"א 23/ א' על שינוייה.

4.6.3 פארק רובעי קיים/מוצע

מסומן בתשריט כעיגול ירוק כהה המוקף מסגרת שחורה (קיים) ובשלושה מעגלים ירוקים כהים (מוצע)

4.6.3.1 שימושים ראשיים

בתכנית ניתן יהיה ליעד שטח לפארק רובעי קיים/מוצע, בו יותרו שטחים מגוננים ונטועים, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.

4.6.3.2 שימושים נוספים

בנוסף יותרו בו מתקני שעשועים ומגרשי ספורט פתוחים, מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת, שימושים מסחריים כגון: קיוסק/בית קפה, הנמצאים בזיקה לפארק הרובעי, חניה ציבורית שתשרת את כלל הציבור, לטובת המבקרים בפארק.

4.6.3.3 הוראות מיוחדות

1. תכנית באזור זה תכלול את המסמכים הבאים:
 - א. נספח פיתוח ועיצוב נופי.
 - ב. הוראות בדבר שימור ערכי טבע, נוף ומורשת, ככל שקיימים.
 - ג. הוראות והנחיות להסדרת ניקוז.
2. שימושים מסחריים שיותרו יהיו בשטח בניה כולל של עד 200 מ"ר, ובגובה בניה של לא יותר מאשר 5 מ' מעל פני הקרקע, וזאת בתנאי שגודל הפארק עולה על 50 דונם.
3. ניתן לקבוע חניה ציבורית לטובת באי הפארק, שתשרת את כלל הציבור, בתנאי שמדובר בחניה עילית מגוננת. תכסית שטח החניה לא יעלה על 1.5% משטח הפארק.
4. מוסד תכנון, לאחר שהוכח כי לא ניתן לספק חניה חלופית אחרת, רשאי להתיר במקרים חריגים תוספת של חניה שתהא תת קרקעית ותמוקם מתחת לחניה העילית, אלא אם כן יקבע אחרת במסמך עקרונות שיאושר על-ידי הוועדה המחוזית כמפורט בסעיף 5.5.8.

4.6.4 ציר ירוק מטרופוליני מסומן בתשריט כרצף של מעגלים גדולים ירוקים

4.6.4.1 שימושים ראשיים

שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה.

4.6.4.2 שימושים נוספים

מתקני שעשועים פתוחים.

4.6.4.3 הוראות מיוחדות

א. מוסד תכנון הדין בתכנית מקומית ששטחה גובל לציר הירוק, יבטיח את עיגון הציר במסמכי התכנית ושמירת רציפותו. תכנית כאמור תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי ויושם בה דגש על פיתוח הבינוי עם הפנים לציר, שמירת מבטים, מפלסים וכניסות, לעידוד השימוש בו על-ידי התושבים.

ב. תכנונו של הציר יקבע לאחר שמוסד התכנון בחן, בין השאר, את אופן שמירת רצף בתי גידול של צמחים ובעלי חיים, ככל שקיימים. בתחומי הציר יאסר פיתוח חניות וגידור, מלבד גידור לצרכים בטיחותיים וגם זאת רק אם לא נמצא פתרון סביר אחר.

ג. רוחב הציר בתכנית כאמור לא יפחת מ- 100 מ', למעט במעברים דו-מפלסיים. מוסד התכנון יהיה רשאי לצמצם את רוחב הציר במקומות מסויימים או להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים יותר, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.

ד. מוסד תכנון רשאי לאשר, בנוסף על האמור בסעיפים 4.6.4.1 ו- 4.6.4.2 שימוש מסחרי בהיקף בניה מצומצם, כגון "קיוסק", המשרת את משתמשי הציר, בשטח של עד 20 מ"ר, בתנאי שמיקומו לא יפגע בציר וברציפות המעבר ובתנאי שרוחבו של הציר בקטע הבנייה הוא המירבי, כפי שנקבע בתכנית זו, והוא משרת את שימושי הציר.

ה. במקרה של ציר ירוק המסומן בשטח בנוי, תותר סטייה מהתוואי המוצע בתשריט, ובלבד שתישמר מגמת התכנון להבטיח את רציפות הציר.

ו. מוסד תכנון רשאי לאשר בתכנית צירים ירוקים נוספים.

4.6.5 ציר ירוק עירוני ראשי

מסומן בתשריט כרצף של מעגלים קטנים ירוקים

4.6.5.1 שימושים ראשיים

שטחים מגוונים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה.

4.6.5.2 הוראות מיוחדות

א. מוסד תכנון הדין בתכנית מקומית ששטחה גובל לציר הירוק יבטיח את עיגון הציר במסמכי התכנית ושמירת רציפותו. תכנית כאמור תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי, ויושם בה דגש על פיתוח הבינוי עם הפנים לציר, שמירת מבטים, מפלסים וכניסות, לעידוד השימוש בו על-ידי התושבים.

ב. תכנונו של הציר יקבע לאחר שמוסד התכנון בחן, בין השאר, את אופן שמירת רצף בתי גידול של צמחים ובעלי חיים, ככל שקיימים. בתחומי הציר יאסר פיתוח חניות וגידור, מלבד גידור לצרכים בטיחותיים וגם זאת רק אם לא נמצא פתרון סביר אחר.

ג. רוחב הציר בתכנית כאמור לא יפחת מ- 20 מ', למעט במעברים דו-מפלסיים. מוסד התכנון יהיה רשאי לצמצם את רוחב הציר במקומות מסויימים או להתיר פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים, סמוכים וצרים יותר מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.

ד. מוסד תכנון רשאי לאשר, בנוסף על האמור בסעיף 4.6.5.1 שימוש מסחרי בהיקף בניה מצומצם, כגון "קיוסק", המשרת את משתמשי הציר בשטח של עד 20 מ"ר, בתנאי שמיקומו לא יפגע בציר וברציפות המעבר ובתנאי שרוחבו של הציר בקטע הבנייה הוא המירבי, כפי שנקבע בתכנית זו, והוא משרת את שימושי הציר.

ה. במקרה של ציר ירוק המסומן בשטח בנוי, תותר סטיה מהתוואי המוצע בתשריט, ובלבד שתישמר מגמת התכנון להבטיח את רציפות הציר.

ו. מוסד תכנון רשאי לאשר בתכנית צירים ירוקים נוספים.

4.7 אזור חקלאי

אזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים כהים

באזור זה יותרו השימושים הבאים: עיבוד חקלאי, מבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, שטחים פתוחים, דרכים ומתקני תשתית.

4.8 גנים לאומיים ושמורות טבע

מוסד תכנון רשאי לאשר בתכנית שטחים לגנים לאומיים, לשמורות טבע או שמורות נוף. על שטחים אלו יחולו הוראות תמ"מ א/8.

4.9 אזור מוטה תחבורה ציבורית

אזור המסומן בתשריט בקווים אנכיים ואופקיים צהובים בהירים תחום בקו צהוב

- 4.9.1** מוסד תכנון, הדן בתכנית באזור זה, ישקול מתן תוספת זכויות בניה לשימושים עיקריים ו/או תוספת יחידות דיור ו/או תוספת קומות, תוך מתן העדפה לשימושים מעורבים, שיש להם זיקה למשתמשים בתחבורה ציבורית.
- 4.9.2** תכנית כאמור בסעיף 4.9.1 תקבע את שיעור תוספות הבניה והפחתת תקני החניה, בהתאם למרחקה ממרכז תחבורה או מתחנת רכבת, והכל בהתאם להתקדמות הקמת מערכת הסעת המונים.
- 4.9.3** מוסד תכנון, הדן בתכנית באזור זה, ישקול את האפשרות לקבוע תקני חניה מופחתים לשימושי תעסוקה, שיהיו תקנים מקסימליים, במטרה להביא להגברת השימוש בתחבורה ציבורית.
- 4.9.4** בתכנית לשימוש עיקרי לתעסוקה באזורים אלה, ניתן לאשר מרתפי חניה בגובה העולה על גובה קומת חניה, ובתנאי שיובטח בתכנית כי חניה זו ניתנת להסבה לשימושים אחרים, עם התקדמות הקמת מערכת הסעת המונים.
- 4.9.5** בתכניות אשר בהן ניתנו זכויות נוספות כאמור בסעיף 4.9.1, יבטיח מוסד התכנון כי תישמר זכות מעבר להולכי רגל, אשר תאפשר נגישות מירבית לתחנות מערכת הסעת המונים.
- 4.9.6** מוסד תכנון הדן בתכנית החלה בשטח בסמיכות למערכת הסעת המונים, רשאי לקבוע בתכנית שטחים נוספים עליהם יחולו הוראות שעניינן אזור מוטה תחבורה ציבורית, ובלבד שהובטח קיומו של התוואי כתוואי למערכת תחבורה להסעת המונים בתכנית.
- 4.9.7** מוסד תכנון הדן בתכנית באזור זה, בה במצב הקיים ישנם שטחים פתוחים/חקלאיים, יבטיח כי מסמכי התכנית יכילו שלביות והתניות להבטחת התיאום בין פיתוח שטחים אלה, לבין תכנון והקמת מרכז התחבורה אליו הם מתייחסים.

4.10 שטח מתקני תשתית

אזור המסומן בתשריט באפור מוקף במסגרת שחורה

- 4.10.1** בשטחים אלו יותרו השימושים הבאים: מתקני תשתית וקווי תשתית ובכללם מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז ודלק וכן כל מתקן הנדסי אחר שיאושר ע"י מוסד תכנון והינו בזיקה לשימושים המפורטים לעיל.
- 4.10.2** בסמכות מוסד תכנון לאשר בתכנית מקומית שטחים נוספים למתקני תשתית.

4.11 פרוזדור תשתית הנדסית

מסומן בתשריט ובנספח תשתיות והנחיות סביבתיות בשני קווים מקבילים שחורים שקווים אנכיים שחורים מחברים ביניהם

- 4.11.1** סימון תוואי פרוזדור תשתית הנדסית בתשריט יעודי קרקע, אינו מהווה איתור מדוייק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מקומית.
- 4.11.2** על מתקני התשתית יחולו הוראות תכניות המתאר הארציות הרלוונטיות. תכנית מקומית החלה על אזור זה, תגדיר את גבולות פרוזדור התשתית ההנדסית, יכול שתגדיר את סוגי התשתית ההנדסית שיעברו בפרוזדור ואת מגבלות הבניה הנגזרות מהן במטרה לצמצם את שטח הרצועה. התכנית תבטיח את המעבר הרצוי של כל התשתיות ההנדסיות המיועדות לעבור בתחום הפרוזדור.

4.11.3 מערכות תשתית הנדסית, שהוגדרו בתכנית מתאר ארצית ייחודית, תתוכננה בתחומי פרוזדור התשתית באופן שיאפשר מעבר קווי תשתית נוספים, שאינם נכללים בתחום הגדרת התכנית הארצית הייחודית ובלבד שאין מניעה בשילובם.

4.11.4 מוסד התכנון יבחן את הדרכים לתיאום בין סוגי התשתיות השונים עם הגופים הנוגעים בדבר במטרה לאפשר איחוד תשתיות.

4.12 שירותים מטרופוליניים/מחוזיים

מסומן בתשריט בסמל של ריבוע סגול בעל מסגרת שחורה שבתוכו ריבוע שחור

בתכנית ניתן יהיה לייעד שטח לשירותים מטרופוליניים/מחוזיים בו יותרו השימושים הבאים, כולם או חלקם, עפ"י שיקול דעת מוסד התכנון: מתקני תשתית, שוק סיטוני, אחסנה, חניון אוטובוסים ו/או רכב כבד, אזור תחזוקה ותפעול לרכבת קלה בכפוף להוראות תמ"א 23 א' על שינוייה, שירות חנה וסע.

4.13 שטח לבית עלמין

אזור המסומן בתשריט בצהוב וקווים אלכסוניים מצטלבים ברוק כהה

4.13.1 בשטחים אלו יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין - תמ"א 19 על שינוייה.

4.13.2 בתכנית מקומית ניתן יהיה לייעד שטחים נוספים לבתי עלמין, ובלבד שיושם בהם דגש על ניצול מירבי של הקרקע, ובכלל זה קבורה בקומות.

4.14 סימון ציון מקום של מוסדות ומרכזים

מסומנים בתשריט במרובע או עיגול בצבעים שונים עם ציור מתאים

סימון המציין מיקומם הכללי של מוסדות או מרכזים קיימים בפועל בתחום המחוז כמפורט להלן. הסימון אינו מהווה איתור מדוייק, והינו לצורכי התמצאות ומידע בלבד. על תכנונם של מוסדות ומרכזים כאמור, יחול הקבוע בתכנית זו לפי העניין.

- 1.** בית חולים - בית חולים אזורי המשרת את כל אוכלוסיית המחוז, ומספק שירותי רפואה, לרבות אישפוז.
- 2.** מרכז השכלה גבוהה - מרכז על אזורי המספק שירותי השכלה אקדמאיים, תורניים ואחרים.
- 3.** מרכז ספורט עירוני מטרופוליני - מרכז ספורט הכולל מתקני ספורט ברמות שונות, לשרות אוכלוסיית כלל העיר, המחוז והמטרופולין.
- 4.** מרכז תרבות מטרופוליני - מקבץ מוסדות תרבות ופנאי המשרתים את כלל אוכלוסיית המחוז והמטרופולין.

פרק 5: הוראות תכנון והנחיות בנושאים שונים

5.1 מרחבי תכנון מקומיים

5.1.1 תכנית מתאר מקומית למרחב תכנון מקומי, תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- א. מערכת הסעת המונים.
- ב. התחדשות עירונית.
- ג. ניצול יעיל של אזורי תעסוקה.
- ד. קביעת צפיפויות בנייה לאזורי תעסוקה ושטחים לפיתוח עירוני.
- ה. תשתיות עירוניות ואמצעים להסדרת ניקוז.
- ו. מערך שטחים פתוחים, לרבות צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ז. מדיניות בניה במרחב התת קרקעי.
- ח. מדיניות בניה גבוהה.

5.1.2 בתכנית מתאר מקומית למרחב תכנון מקומי, ניתן יהיה לקבוע כי בנושאים שיש בהם השלכות מעבר לתחומי רשות מקומית, ויש מקום לבחון אותם בראייה אזורית, יותנו באישור הוועדה המחוזית.

5.2 מתחם בינוי לפיתוח חדש

אזור המותחם בתשריט בקו מקווקו סגול

5.2.1 1. מוסד תכנון יפקיד תכנית במתחם בינוי לפיתוח חדש, רק לאחר שאושרה תכנית כוללת לשטח המתחם כולו (להלן: תכנית כוללת) המסדירה את העקרונות הבאים, ותכנית זו תואמת אותה:

- א. יעודי קרקע וגבולותיהם לכל המתחם.
- ב. מערך דרכים, תוואי מסילות, מערכות מתקני תשתית ואמצעים להסדרת ניקוז.
- ג. פרוגרמה לשטחי ציבור.
- ד. קביעת צפיפות ממוצעת.
- ה. שימור ערכי טבע ונוף, ככל שקיימים.

2. על אף האמור, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית רק לחלק משטח המתחם בתנאי והופקדה תכנית כוללת, ותכנית זו תואמת אותה.

5.2.2 גבולותיו המדויקים של שטח המתחם לגביו תוכן התכנית הכוללת, יקבע ע"י מוסד התכנון.

5.2.3 מוסד תכנון רשאי לשנות את פריסת יעודי הקרקע בתחום מתחם בינוי לפיתוח חדש, ובלבד שתשמר ככל האפשר רציפות השטחים המיועדים לפארקים והתווית הצירים הירוקים, ולא ייפגע היקף שטחם של השטחים הפתוחים בתחום אותו מתחם.

5.2.4 במתחם בינוי לפיתוח חדש שבו מסומן שטח לפארק רובעי, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.6.3.

5.3 חניה שאינה תת קרקעית

- 5.3.1** לא תותר הקמת קומות חניה על קרקעיות במפלס הרחוב ומעליו במבנים מכל סוג, לרבות מבני חניה.
- 5.3.2** על אף האמור בסעיף 5.3.1, במגרשים גדולים המיועדים לתעסוקה הנמצאים בתחום אזורים מוטי תח"צ, רשאי מוסד תכנון לאשר קומות חניה על קרקעיות ממפלס קומה שלישית כשימוש זמני, עד להסבתה לשימוש עיקרי.
- 5.3.3** על אף האמור בסעיף 5.3.1, באזורי תעסוקה, למעט "אזור תעסוקה מעורב עם מגורים", שאינם מוטי תח"צ, רשאי מוסד תכנון, במקרים חריגים, לאשר הקמתן של קומות חניה על קרקעיות, ובלבד שנימק את החלטתו, ונקבעו בתכנית הוראות המתייחסות לחזות הרחוב ולתנועת הולכי הרגל.
- 5.3.4** מקומות חניה בבניה חדשה באזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים יהיו ככל הניתן בתת הקרקע, למעט מקומות חניה לרכב חירום ושירות שיתרו בחניה עילית.
- 5.3.5** על אף האמור בסעיף 5.3.4, רשאי מוסד התכנון, באזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים, במקרים בהם שוכנע כי נדרשת חניה בהיקף ניכר ולא ניתן לממש הקמתה בתת הקרקע, להחליט על חניה עילית וכן בקומות חניה, ובלבד שנימק את החלטתו, ונקבעו בתכנית הוראות המתייחסות לחזות הרחוב ולתנועת הולכי הרגל.

5.4 בניה גבוהה

- 5.4.1** תכנית לבניה גבוהה תוכן על בסיס עקרונות אשר יאושרו ע"י הוועדה המחוזית ויתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:
- א. הגדרת המתחמים בהם ניתן לאפשר בניה גבוהה.
 - ב. בחינת היבטי תנועה, תחבורה ציבורית וחניה.
- 5.4.2** תכנית כאמור שתוכן, תכלול את הנספחים הבאים:
- א. נספח בינוי עירוני.
 - ב. נספח תחבורה.
 - ג. נספח תשתיות.
 - ד. נספח אקלימי.

5.5 בניה במרחב התת קרקעי

- 5.5.1** תכנית אשר תתיר שימוש בתת הקרקע, תוכן על בסיס עקרונות כלל עירוניים לשימוש בתת הקרקע. עקרונות אלו יאושרו ע"י הוועדה המחוזית.
- 5.5.2** בתכניות שיאושרו לאחר כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יותרו שימושים שאינם חייבים להבנות מעל פני הקרקע, במפלס הקרקע או מעליה, כגון: מתקני תשתית, מקלטים וחניה, אלא אם כן יקבע אחרת במסמך העקרונות.
- 5.5.3** בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף 5.5.2, רשאי מוסד תכנון לאשר בתכנית שימושים נוספים בתת הקרקע.
- 5.5.4** בתת הקרקע רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית להסבת שימושים של מרתפי חניה לשימושים אחרים, בכפוף לשמירה על תנאים סביבתיים נאותים. הסבה כאמור תותנה בעמידה בתקני החניה הנדרשים באזור.
- 5.5.5** בתת הקרקע תותר תוספת זכויות בניה, ובלבד שינתנו פתרונות תחבורתיים תואמים ובכפוף לשימושים המותרים.
- 5.5.6** מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר חניה תת קרקעית מתחת לשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים (להלן: שצ"פ), שאינם מיועדים לגינון (כגון: כיכרות, רחבות, מעברים ושטחי חוף) בתנאי שיובטח שהבינוי אינו פוגם בשימוש הראשי של השצ"פ.
- 5.5.7** מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פים המיועדים לגינון בכפוף לקיומו והתאמתו למסמך עקרונות שיאושר על-ידי הוועדה המחוזית, בנושא חניה בתת-הקרקע של גנים.
- 5.5.8** הוועדה המחוזית תערוך מסמך עקרונות, אשר יקבע את העקרונות לאישור חניה בתת-הקרקע מתחת לגנים. המסמך יתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
- א. עקרונות בינוי שיאפשרו קיום גן ציבורי איכותי מעליו.
 - ב. עומק הקרקע המאפשר גידול עצים.
 - ג. טיפול והסדרת הנגר העילי.
 - ד. תחזוקת השטחים הפתוחים מעל לשטחי החניה.
- 5.5.9** בכל שטח התכנית תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לדרכים ומסדרונות תשתית.

5.6 שטחי ציבור ומוסדות ציבור שכונתיים ורובעיים

- 5.6.1** בתקופה שתכנית זו בתוקפה, יראו שימוש במבני צבור למטרות חינוך, תרבות וקהילה כשימוש המותר לפי תכנית שבתוקף, וזאת על אף האמור בכל תכנית. התכניות השונות יראו כאילו תוקנו בהתאם.
- 5.6.2** שינוי יעוד שטחי ציבור, מוסדות ציבור שכונתיים ורובעיים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולם או חלקם, לשטח ביעוד אחר, יותרו בתנאים הבאים:
- א. הובטחו, ככל הניתן, שטחים חלופיים למטרות אלו, בעלי פוטנציאל ורמת אטרקטיביות דומה, בפריסה עירונית מאוזנת, באותה תכנית המשנה את יעודי הקרקע או בתכנית אחרת.
 - ב. התכנית האחרת תקודם במקביל לתכנית המשנה את יעודי הקרקע לשטחי ציבור.
- 5.6.3** מוסד תכנון יפקיד תכנית למבני ציבור, רק לאחר ששקל את האפשרות לשילוב מספר פונקציות ציבוריות במבנה או במגרש.

5.7 פיתוח עירוני

5.7.1 מוסד תכנון יפקיד תכנית הכוללת מגוון שימושי קרקע עירוניים, בתנאי והובטח במסמכי התכנית:

א. פיתוח מרחב ציבורי המעודד תנועה ושהות בטוחה ונוחה של הולכי רגל.

ב. פיתוח המעודד שימוש באמצעי תחבורה לא ממונעת, ובכלל זה לאנשים עם מוגבלות.

5.7.2 מוסד תכנון יפקיד תכנית למתחם הכולל יותר מ- 200 יחידות דיור, רק אם יצורף אליה נספח פיתוח ועיצוב נופי, שיכלול הוראות ביחס לרוחב מינימלי של מדרכות ברחובות חדשים, בתחום התכנית המוצעת.

5.7.3 ברחובות חדשים או המתוכננים מחדש, יתוכננו מדרכות רחבות ומרווחות, כך שניתן יהיה להסדיר:

א. תוואי רחב ופנוי ממכשולים, המאפשר מעבר בטוח ונוח להולכי רגל, ובכלל זה לאנשים עם מוגבלות.

ב. תוואי נפרד לרוכבי אופניים, ככל האפשר.

5.8 שימור מבנים מיוחדים

תכנית מקומית שבתחומה מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני ו/או היסטורי מיוחד וראוי לשימור, תאושר רק אם נכללו בה הוראות והנחיות למיפוי, תיעוד ויעוד מבנים לשימור בתחום התכנית.

5.9 התחדשות עירונית

מוסד תכנון, בבואו לדון בתכניות להתחדשות עירונית, רשאי לקבוע תוספת זכויות בניה, הסבת שימושים, דרישות חניה מופחתות וניצול יעיל יותר של הקרקע לצורכי ציבור, לרבות שילוב שימושים במבנה אחד וניצול תת הקרקע, והכל באופן שיעודד מימוש ההתחדשות העירונית, ותוך הבטחת סביבה המעודדת תנועת הולכי רגל.

5.10 שימור ערכי טבע נוף ומורשת

תכנית מקומית שבתחומה אתרי טבע יחודיים, אתרים ארכיאולוגיים ומורשת, תאושר רק אם נעשה סקר סביבתי ונקבעו הדרכים לשימור אתרים אלו.

פרק 6: הוראות ביחס למערכות תחבורה

הוראות פרק זה מתייחסות לדרך עורקית מטרופולינית, דרכים ומחלפים הכלולים ברשת הדרכים הארצית, מחלפון עירוני, מעבר הולכי רגל במפלס שונה, תוואי רכבת עירונית/קלה, תוואי מסילת ברזל, מרכז תחבורה, ציר נופי ורצועה לפיתוח נופי לאורך דרך, כהתוויתם בתשריט יעודי קרקע ובנספח תחבורה.

6.1 הוראות כלליות

- 6.1.1** הוספה של דרך עורקית מטרופולינית, מחלפון עירוני או מרכז תחבורה או מעבר הולכי רגל במפלס שונה בתכנית מקומית, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- 6.1.2** סימון המחלפונים העירוניים ומרכזי התחבורה, למעט תחנות רכבת קיימות, בתשריט יעודי קרקע ובנספח תחבורה, אינו מהווה איתור מדוייק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו, יקבעו בתכנית מקומית.
- 6.1.3** תכנית למערכת תחבורה תכלול, לפי הצורך, נספח פיתוח ועיצוב נופי, נספח סביבתי, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שבהם תבחן בין השאר תרומת הרעש וזיהום האוויר ביחס לתמונת הרקע הקיימת ותובטח עמידה בתקנות ובתקני איכות האוויר.
- 6.1.4** בכל תכנית מקומית לדרך החוצה או גובלת בשטחים פתוחים, ייבחן מוסד התכנון את הצורך במעברים בין השטחים הפתוחים על מנת שלא לפגוע ברציפות תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. תוספת או שינוי מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים לא תהווה שינוי לתכנית זו.

6.2 דרך עורקית מטרופולינית

דרך עורקית מטרופולינית קיימת מסומנת בתשריט ובנספח התחבורה כקו אדום התחום בקו ירוק
דרך עורקית מטרופולינית מתוכננת מסומנת בתשריט ובנספח התחבורה כקו אדום מקווקו התחום בקו ירוק

דרך עורקית מטרופולינית קיימת לטיפול מסומנת בתשריט ובנספח התחבורה כקו מרוסק אדום וצהוב התחום בקו ירוק

- 6.2.1** מוסד תכנון הדרגה בתכנית מקומית, ששטחה כולל או גובל בדרך עורקית מטרופולינית, קיימת או מתוכננת, יבטיח את רציפות הדרך, אורכה, קווי הבנין, שילוב של נתיבי תחבורה ציבורית בדרך, מפרצי חניה, מעברים להולכי רגל, נגישות למבנים קיימים, ככל האפשר מסלולים לרוכבי אופניים וכיו"ב.
- 6.2.2** בתכנון המפורט לדרך על מוסד התכנון להתייחס למרחק מבתי המגורים הקיימים והגישה אליהם, מניעת מטרדים ומתן אפשרות מעבר לשטחי הפארק בצידי הדרך, ככל שקיימים.
- 6.2.3** על תכנית הכוללת דרך עורקית מטרופולינית מתוכננת, שאינה קיימת בפועל יחולו ההוראות הבאות:
- א. תישמר רצועת תכנון ברוחב 100 מ' .
- ב. מוסד תכנון יהיה רשאי לצמצם את רוחב הרצועה לתכנון בתנאי שנוכח שלא יפגע באפשרות מימוש הדרך, ונימק זאת בהחלטתו.
- ג. עם אישור התכנית לדרך העורקית מטרופולינית המתוכננת, תבוטל רצועת התכנון. תוואי הדרך וקווי הבנין יהיו כבתכנית שאושרה, ויראו בה כדרך עורקית מטרופולינית קיימת.

6.2.4 על תכנית הכוללת דרך עורקית מטרופולינית קיימת, יחולו ההוראות הבאות:

- א. הוראות התכניות המקומיות התקפות על שינוייהן.
- ב. קווי הבנין לדרכים עורקיות מטרופוליניות יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או כפי שנקבעו לראשונה בתכנית שאושרה על-פי תכנית זו על ידי מוסד התכנון.
- ג. לא תאושר תכנית המצמצמת את קווי הבנין לדרך עורקית מטרופולינית, אלא אם התקבל אישור מוסד תכנון.

6.2.5 תוואי חלופי לדרך עורקית מטרופולינית או פיצולו לשני נתיבים סמוכים שיקבע בתכנית מקומית, לא יהוו שינוי לתכנית זו, בתנאי שהתקבל על כך אישור הוועדה מחוזית. עם אישור תכנית מקומית לתוואי החלופי, יתבטל יעוד הדרך עפ"י תכנית זו ויחזור ליעודו הקודם.

6.2.6 בנוגע לדרך עורקית מטרופולינית קיימת לטיפול, דרך המסילה נווה צדק, תקדם הוועדה המחוזית תכנית לתוואי חלופי, במטרה לשמר את ערכיו ההיסטוריים והארכיטקטוניים של המרקם הבנוי הקיים ולאפשר את המענה התחבורתי הנדרש.

6.3 דרכים, מחלפים ומחלפונים עירוניים

*דרך מהירה מסומנת בתשריט ובנספח התחבורה כקו עבה כפול אדום התחום בקו שחור
דרך פרברית מהירה מסומנת בתשריט ובנספח התחבורה כקו כפול אדום התחום בקו שחור
דרך ראשית מסומנת בתשריט ובנספח התחבורה כקו עבה אדום התחום בקו שחור
דרך אזורית מסומנת בתשריט ובנספח התחבורה כקו דק אדום התחום בקו שחור
מחלף מסומן בתשריט ובנספח התחבורה כמעגל גדול אדום
מחלפון עירוני מסומן בנספח התחבורה כמעגל קטן אדום*

6.3.1 על הדרכים והמחלפים הקבועים בתכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים - תמ"א 3.

6.3.2 מוסד תכנון, הדין בתכנית למחלפון עירוני, יתן עדיפות לצמצום מטרדים סביבתיים, לרבות שיקוע, מינהור וכד'.

6.3.3 מוסד תכנון רשאי להוסיף, לבטל או לשנות מיקום מחלפונים.

6.3.4 מוסד תכנון הדין בתכנית למחלף או מחלפון ייתן עדיפות לשילוב מתקני תשתית ושירותים רב-רשותיים ומחוזיים בתחומו, בתנאי שאינם פוגעים בהקמה, בהפעלה ובתחזוקה של המחלף.

6.4 מעבר הולכי רגל במפלס שונה

מסומן בתשריט כשני קווים ירוקים מקבילים המוקפים כל אחד במסגרת אדומה

6.4.1 סימון מעבר הולכי רגל במפלס שונה בתשריט יעודי הקרקע, אינו מהווה איתור מדוייק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש.

6.4.2 מוסד תכנון, הדין בתכנית לדרך או לדרך עורקית מטרופולינית, אשר סימון זה נקבע בהתייחס אליה, יבטיח עיגון המעבר במסמכי התכנית, לרבות קביעת שלבי ביצוע של המעברים בתכנית.

6.5 ציר נופי

מסומן בתשריט ובנספח התחבורה כרצף של עיגולים ירוקים

תכנית לציר נופי ו/או להרחבת ציר נופי ו/או תכנית הצמודה לדרך בשטחים שיעודם פארק מטרופוליני, פארק עירוני ראשי, ציר ירוק מטרופוליני או ציר ירוק עירוני ראשי, תאושר רק אם תכלול את המסמכים הבאים:

א. נספח פיתוח ועיצוב נופי שיתן מענה לשמירת מבטים הנשקפים מהדרך אל השטחים הפתוחים, רציפות השטחים הפתוחים ואיכות השוהים בהם, ונצפות הכביש מהשטחים הפתוחים והבנויים הגובלים.

ב. התכנית תצביע על פתרונות למעברים דו מפלסיים במקום שבו הדבר דרוש למעבר ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין שטחים פתוחים גובלים.

ג. ביצוע המעברים יעוגן בשלבי ביצוע התכנית.

6.6 רצועה לפיתוח נופי לאורך דרך

מסומנת בתשריט ובנספח התחבורה כקו ירוק

6.6.1 תכנית להרחבת דרך באורך של לפחות 500 מ', הכוללת סימון רצועה לפיתוח נופי, לרבות הרחבת כל חלק מהדרך או תכנית הצמודה לדרך, תופקד רק אם היא כוללת רצועה לפיתוח נופי, המפרידה בין הדרך לבין השימוש הצמוד.

6.6.2 רוחב רצועה זו יקבע בתכנית מקומית לפי שיקול דעת מוסד התכנון. במתחמי בינוי חדשים לא תפחת הרצועה מרוחב 5 מ' מכל צד של הדרך, אלא מנימוקים שיירשמו בהחלטת מוסד התכנון.

6.6.3 תכנית כאמור בסעיף 6.6.1, תכלול בין השאר נספח פיתוח ועיצוב נופי, אשר מתייחס לדרך ולרצועה לפיתוח נופי הצמודה לדרך.

6.7 תוואי רכבת עירונית/קלה

תוואי רכבת קלה על פי תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/5 / 1 ("הקו האדום") מסומן בתשריט ובנספח תחבורה כקו-נקודה-קו בצבע כחול - אפור

תחנת רכבת קלה על פי תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/5 / 1 ("הקו האדום") מסומנת בתשריט ובנספח תחבורה כמעגל בצבע תכלת כחול - אפור

תוואי רכבת קלה על פי תמ"מ א' 23/ א' מסומן בתשריט ובנספח תחבורה כקו סגול

6.7.1 על תוואי הרכבת הקלה, המסומנים על-פי תמ"מ א' 23/ א' יחולו הוראות התמ"מ על שינוייה. על תוואי הקו האדום תחול תכנית תמ"מ 1/5 על שינוייה. בכל מקרה של סתירה בין תשריט ונספח תכנית זו בעניין ההתווייה - יגבר הקבוע בתמ"מ א' 23/ א' על שינוייה ותמ"מ 1/5 על שינוייה בהתאמה.

6.7.2 בתכנית למתחם בינוי, תיבחן השתלבות המתחם במערכת הסעה המונית. בתכנית שתוכן כאמור, יבחן מוסד התכנון לפני אישור התכנית, את הצורך בהבטחת זכויות דרך למערכת הסעת המונים.

6.7.3 באזורים עירוניים, הכוללים שימושים למגורים, תותר התווייה מסילה במפלס הקרקע או תת הקרקע, ולא תותר מסילה מוגבהת מעל פני הקרקע, למעט במעבר צמתים.

6.8 תוואי מסילת ברזל

תוואי מסילת ברזל מסומן בתשריט ובנספח התחבורה כקו בצבעי שחור ולבן

על תוואי מסילת הברזל יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל - תמ"א 23 על שינוייה.

6.9 מרכז תחבורה

מסומן בתשריט ובנספח התחבורה כמעגל צהוב

6.9.1 שימושים ראשיים

תחנות להעלאת והורדת נוסעים, לרבות תחנת רכבת, תחנת אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקני שירות, שטחי חניה לרכב פרטי וציבורי.

6.9.2 שימושים נוספים

משרדים, מסחר, שירותי הסעדה, מלונאות ושירותים נילווים לשימושים הראשיים.

6.9.3 הוראות מיוחדות

תכנית הכוללת תכנונו של מרכז התחבורה תבטיח את הנושאים הבאים, כולם או חלקם, על פי שיקול דעת מוסד התכנון:

א. דרכי גישה לרכב פרטי וציבורי.

ב. חניה לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית.

ג. שילוב בין אמצעי התחבורה השונים.

ד. דרכי גישה ומעברים להולכי רגל ובכלל זה לאנשים עם מוגבלות ורוכבי אופניים.

6.9.4 תכנית למרכז תחבורה תבטיח את האיזון בין השימושים הראשיים לשימושים הנוספים ותקבע הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה.

6.9.5 מרכז תחבורה קיים המסומן לביטול, יבוטל רק לאחר השלמת הקמת מרכז תחבורה חלופי הנמצא בסמוך.

פרק 7: הוראות ביחס לתשתיות הנדסיות

7.1 הוראות כלליות

7.1.1 סימון כלל התשתיות הנדסיות (למעט שטח מתקני תשתית ופרוזדור תשתית הנדסית, המסומנים גם בתשריט יעודי קרקע), מרוכז בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות ולא בתשריט יעודי קרקע. הסימון בנספח התשתיות אינו מהווה אישור, אלא מידע על המצב בשטח בלבד. סימון תשתיות הנדסיות עתידיות נועד לסמן מגמות תכנון ומחייב הגשת תכנית עפ"י חוק.

7.1.2 לא תאושר תכנית הכוללת תשתיות הנדסיות, אלא אם מתקני התשתיות הנדסיות המופיעים בה יהיו תת - קרקעיים.

7.1.3 על אף האמור בסעיף 7.1.2, באזורים בהם שוכנע מוסד תכנון שאין אפשרות למקם את מתקני התשתית בתת הקרקע, ניתן יהיה לאשר מיקומם מעל הקרקע בתנאי והתקבל אישור הוועדה המחוזית ולאחר שנשקלו ההיבטים הבאים:

- א. שילובם עם שימושים אחרים.
- ב. מיקומם במבנים סגורים.
- ג. אינם מהווים מטרדים לשימושים אחרים בסביבתם.
- ד. המגבלות שיוטלו על סביבתם, יהיו קטנות ככל האפשר.

7.1.4 בתכניות חדשות הכוללות תשתיות הנדסיות, תידרש הצמדת קווי התשתית ככל האפשר לרצועות דרך או לרצועות תשתית אחרות, תינתן העדפה בתכנון תשתיות לתכניות המשלבות מספר תשתיות תוך מתן מענה, ככל האפשר, לצרכים של יותר מרשות אחת.

7.2 מתקני וקווי חשמל

*הסימונים שלהלן מסומנים בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות:
תחמ"ש קיים מסומן כריבוע בצבע תכלת המוקף מסגרת שחורה
תחמ"ש מוצע מסומן כריבוע בצבע תכלת המוקף מסגרת שחורה וכולל קווים מצטלבים שחורים
תחמ"ג קיים מסומן כריבוע אדום המוקף מסגרת שחורה
תחמ"ג מוצע מסומן כריבוע אדום המוקף מסגרת שחורה וכולל קווים מצטלבים שחורים
רצועה למעבר קו מתח על מסומנת כשני קווים שחורים מקבילים*

7.2.1 לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר בניה לתחנת משנה להשנאת מתח עליון למתח גבוה, אלא אם תתוכנן כמבנה סגור.

7.2.2 על אף האמור לעיל, יהיה מוסד תכנון רשאי לאשר תחנה פתוחה, תוך הקפדה על ניצול יעיל של משאב הקרקע, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.

7.2.3 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

בתכנית בקרבת קווי חשמל יקבעו מגבלות בניה, לפיהן לא ינתן היתר אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על
35.00 מ'		

7.2.4 בקווי חשמל מתח נמוך, גבוה ועליון, ניתן יהיה לחרוג מהמרחקים המפורטים בטבלה, לאחר שהתקיימה התייעצות עם חברת החשמל.

7.2.5 על אף הקבוע בטבלה, בקווי חשמל מתח נמוך, גבוה, עליון ועל, בכל מקרה של הקמת בנין בשטח פתוח, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי החשמל כאמור, יש להתייעץ עם חברת החשמל, בעניין המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

7.3 שפכים וקולחים

הסימונים שלהלן מסומנים בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות:
שטח לאיתור מאגר קולחים מסומן כקוים אלכסוניים סגולים
מאגר קולחים קיים מסומן כעיגול צהוב המוקף מסגרת שחורה
מתקן טיפול מוצע קיים מסומן כריבוע סגול המוקף מסגרת שחורה ובתוכו ריבוע שחור
מובל שפכים קיים מסומן כקו אפור המוקף מסגרת שחורה

7.3.1 מתקן טיפול מוצע או מתקן טיפול קיים, מובל שפכים קיים, ושטח לאיתור מאגר קולחים, יהיו בהתאם לתכנית המתאר הארצית למשק המים (ביוב) - תמ"א 34 על שינוייה.

7.3.2 בתכנית למתקן שפכים וקולחים או להרחבתו, תינתן התייחסות מיוחדת למניעת היווצרות ריחות, לטיפול בבוצה ולמניעת זהום קרקע ומים מהמתקן. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור מהצורך בתסקיר השפעה על הסביבה, מקום שהדבר נדרש על פי כל דין.

פרק 8: הוראות סביבתיות

8.1 אתרים לפינוי, טיפול ושיקום

מסומן בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות כמשולש ירוק המוקף מסגרת משולשת ירוקה

פינוי, טיפול או שיקום של האתרים המפורטים להלן ואתרים נוספים לפינוי וטיפול המסומנים בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות, יוסדר באמצעות תכנית יעודית שתכלול פתרונות לטיפול במפגעים הקיימים, לשלבי הביניים ולטווח הארוך, תוך השתלבות ביעודי הקרקע הסמוכים לאתר, והכל בכפוף לתכניות המתאר הארציות והמחוזיות הרלוונטיות התקפות.

8.1.1 אתר חיריה

במסגרת תכנון הפינוי, הטיפול והשיקום של האתר ישקלו ככל האפשר ההנחיות הבאות: התכנית לאתר תאפשר תכליות לאתר למתקני טיפול ומיחזור פסולת ובכללם מתקני טיפול ומיחזור פסולת, לרבות תחנת מעבר פסולת. התכנית תהיה מותנית בתסקיר השפעה על הסביבה שיקבע את האמצעים למניעת מפגעים מהאתר בנושאי ריח, ניקוז ופליטת גז, חזות וביסוס.

8.1.2 אתר פי גלילות

במסגרת התכנון ישקלו ככל האפשר ההנחיות הבאות: תנאי להפקדת כל תכנית לשינוי יעוד במתחם פי גלילות או חלקו, הינו אישור תכניות לפינוי וטיפול מתקני הדלק והגז באתר הקיים. התכנית תקבע את מועד פינוי האתר כולו ואת התכניות למניעת מפגעים סביבתיים מהאתר עד פינויו ועד בכלל, כולל לענף זהום מי תהום ובדיקות קרקע.

8.1.3 אתר תע"ש רמת השרון – הרצליה ואתר תע"ש מגן (תל-אביב - גבעתיים)

תנאי לאישור תכנון מפורט במתחם אתר תע"ש רמת השרון – הרצליה הוא:

1. ביצוע תכנון כולל של כלל השטח, הכולל סקר סביבתי כולל בהתאם לרמת התכנון ובהתאם לדרישות הגופים המוסמכים, ובכללם המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
2. עריכת פרוגרמה לצרכי ציבור.
3. קביעת שלביות ביצוע של מערכת הדרכים.

במסגרת תכנון אתר תע"ש מגן (תל-אביב – גבעתיים) ישקלו ככל האפשר ההנחיות הבאות: תנאי להפקדת כל תכנית לשינוי יעוד במתחם זה, הינו קיומן של הוראות בתכנית מאושרת לפינוי מטרדים ולטיפול בנושא זיהום קרקע ומים, באם קיימים.

8.2 הגבלות בניה ושימושי קרקע - נתב"ג

מגבלות בניה לגובה, מגבלות בגין סכנת ציפורים לתעופה ומתחמי רעש מטוסים מכוח תמ"א 4/2 כמסומן בתשריט

על האזורים לגביהם חלות הגבלות בניה או הגבלות שימוש כמסומן בתשריט יעודי קרקע, תחול תמ"א 4, על שינוייה.

8.3 שדה תעופה זמני

שדה תעופה זמני מסומן בתשריט כסמל של מטוס על רקע ריבוע כחול

בתום חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו, לא יתאפשר המשך שימוש בשדה התעופה הרצליה. המועצה הארצית תהא רשאית להאריך את התקופה מעת לעת לאחר שהוצגו בפניה התנאים והנסיבות העדכניים לאותה עת.

8.4 חומרים מסוכנים

8.4.1 לא תאושר תכנית לחוות מיכלים לחומרים מסוכנים, למפעלים עתירי חומרים מסוכנים או לקווי דלק וגז, אלא אם הוכן והוגש למוסד התכנון תסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים.

8.4.2 תכנית כאמור תכלול את תאור השימושים המותרים, הפעולות והמבנים בתכנית המוצעת והסיכונים הנגזרים מכך וכן הוראות בדבר אמצעי ומרחקי הבטיחות המתחייבים מהשימושים המוצעים בתכנית, ככל המשתמע מסקר הסיכונים.

8.4.3 בעת מתן היתר בניה על פי תכנית כמפורט בסעיף 8.4.1, רשאי המשרד להגנת הסביבה לפטור מהגשת תסקיר השפעה ו/או סקר סיכונים, באם הוצא מסמך כזה בחמש השנים שקדמו ליום מתן ההיתר.

8.5 ניקוז מי נגר עילי

8.5.1 בכל תכנית מקומית יוצג פתרון לניקוז ושימור מי נגר. מוסד תכנון יכול לפתור תכנית בעלת השפעה זניחה מחובה זו, למעט בשטחים בהם קיים חשש לזיהום קרקע ומי תהום.

8.5.2 בתכנית מקומית תובטח הותרת שטחים חדירי מים בהיקף שלא יפחת מ- 15%.

8.5.3 מי הנגר העילי יטופלו בהתאם לקבוע בתמ"א 34 / ב/4 על שינוייה.

8.6 תחום פשט הצפה

שטחים בפשט הצפה מסומנים בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות כקווים אלכסוניים חומים

8.6.1 תכנית החלה בתחום פשטי הצפה המסומנים בתמ"א 34 / ב/3, תופקד רק לאחר שצורף לה נספח ניקוז וניתנה חוות דעת רשות הניקוז המוסמכת, והתקיימו לגביה כל הוראות התמ"א.

8.6.2 מוסד תכנון, הדרן בבקשה להיתר, רשאי להורות על העברת הבקשה להתייעצות עם רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.

8.7 ניצול חומרי כרייה

מוסד תכנון, הדרן בתכנית מקומית, ישקול אפשרות ניצול משאב החול או הקרקע, הנוצרים אגב ביצוע התכנית.

8.8 זיהום קרקע ומים

8.8.1 מוסד תכנון הדרן בתכנית מקומית החלה באזור בו קיים חשש לזיהום קרקע, יקבע הוראות לעניין בדיקת מזהמים בקרקע, באויר ובמקורות המים שבתחום התכנית, או בסמוך לה. מוסד התכנון ישקול ליווי התכנית בסקר מזהמים ובתכניות לטיפול בקרקע, במים ובאויר.

8.8.2 תכניות מקומיות שבתחומן בארות מים או שהן חלות בתחומי רדיוס מגן להגנה על קידוחי מי שתיה, יכללו הוראות כל דין המבטיחות מניעת פגיעה וזיהום מקורות מים.

8.9 בניה ירוקה

בתכנון אזורי בינוי חדשים, יבחן מוסד תכנון כיצד ניתן לשלב בתכנון בניה אקולוגית ירוקה, לרבות שימוש חסכוני במים ומיחזורם, ייעול וחיסכון השימוש באנרגיה ומערך טיפול מתקדם בפסולת, לרבות מיחזור.

8.10 טיפול בפסולת בניה, עודפי עפר ובוצה

8.10.1 מוסד תכנון הדרן בתכנית מקומית העתידה ליצור פסולת בהיקפים ניכרים או תכנית החלה על שטח שבמסגרתו נדרשת הריסה בהיקפים ניכרים ו/או טיפול בבוצה, יקבע תנאים לטיפול בכל סוגי הפסולת, לרבות הקמת תחנת מעבר זמנית לפסולת לסוגיה ו/או תחנה למיון הפסולת, כשימוש זמני, בתחומי התכנית.

8.10.2 בתכניות מקומיות בהן היקף ההריסה עולה על 1000 מ"ק, תחול חובת מיון ומיחזור הפסולת בהיקף של 50% לפחות. מוסד התכנון יהיה רשאי לפטור מחובה זו, כולה או מקצתה, לאחר שקיים התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

פרק 9: הוראות כלליות

9.1 רמת דיוק התכנית, סטיות מותרות והוראות גמישות

- 9.1.1** סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.
- 9.1.2** סימון הסמלים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מקומית.
- 9.1.3** הוועדה המחוזית תהיה רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה בהתייחס לעקרונות תכנית זו, לאשר תכנית מקומית ללא צורך בשינוי תכנית זו במקרים הבאים:
- א. הגדלת השטח המיועד למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.
 - ב. שינוי יעוד קרקע מאזורי תעסוקה לסוגיהם, לאזור עירוני בדגש מגורים.
 - ג. שינוי תוואי דרך עורקית מטרופולינית.
 - ד. שינוי תוואי פרוזדור תשתית הנדסית.
 - ה. שינוי, ביטול או הוספת קווי מתח חשמל ותחמ"שים.
 - ו. שינוי, ביטול או הוספת מרכז תחבורה.
- 9.1.4** אין באמור בסעיף 9.1.3 כדי לגרוע מהוראת גמישות אחרת הקבועה בהוראות תכנית זו.

9.2 חובת עריכת תכניות מקומיות ויחס לתכניות אחרות

- 9.2.1** אין בתכנית זו כשלעצמה, משום מתן אישור לתכנון הכלול בתשריטים, כל עוד לא אושר התכנון בתכנית אחרת על פי החוק ועל מנת לתת תוקף לתכנון זה, יהיה צורך לנקוט לגבי כל תכנית, בהליכים הנדרשים על פי כל דין.
- 9.2.2** לא ינתן היתר בניה על פי תכנית זו ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין על פיה, אלא על פי תכנית מפורטת.
- 9.2.3** תכנית שתאושר על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- 9.2.4** במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר מחוזית לפארק הירקון, תמ"מ 5 / 2, ותכנית מתאר מחוזית לפארק איילון, תמ"מ 5 / 3, יגברו הוראות תמ"מ 5 / 2, ותמ"מ 5 / 3, למעט בכל הנוגע לדרכים עורקיות מטרופוליניות הקבועות בתכנית זו בתחום החופף לתמ"מ 5 / 2.

9.3 פקיעת תכניות

הוועדה המחוזית, בעת שהיא דנה בתכנית, תשקול קביעת הוראה בתכנית, לפיה זכויות הבניה הקבועות בתכנית, או כל חלק מהן וזכויות השימוש הקבועות, או כל חלק מהן, יבוטלו בתום התקופה שתקבע בתכנית, באם לא נוצלו עד לאותו מועד.

9.4 נספחי התכנון

9.4.1 בכל מקום בתכנית זו, שבו נקבע כי יש לצרף את נספחי התכנון המפורטים להלן, יכללו אותם נספחים את המסמכים/ תכניות/ נושאים המפורטים לצידי, אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת, מטעמים מיוחדים אשר יירשמו בהחלטתו.

9.4.2 בכל מקום בתכנית זו שבו נדרש הכנתם של נספחי תכנון (להלן: "נספחי תכנון"), יהיה מוסד התכנון רשאי לפטור מהכנת כל נספחי התכנון המפורטים באותה הוראה, או חלק מהם וכן יהיה רשאי להגדיר מחדש את דרישותיו בנספחים אלו ו/או לדרוש נספחי תכנון אחרים ו/או נוספים ו/או להגדיר אלו נספחים יהיו מחייבים ואילו מנחים, מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטתו.

9.4.3 נספחי התכנון הם:

9.4.3.1 נספח בינוי עירוני

תכנית כללית, המראה את השתלבות מתחם התכנון במרקם העירוני הסמוך. התכנית תכלול תכנית מבנים עיקריים ושטחים ציבוריים, עיצוב חזיתות ורחובות עיקריים, מבטים מזוויות מבט עיקריות וצירי תנועת רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.

9.4.3.2 נספח פיתוח ועיצוב נופי

תכנית על גבי מפת מדידה, הכוללת השתלבות הבינוי במתחם, כולל מערך צירי תנועת רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל והשתלבות המגרש עם מערך השטחים הציבוריים הפתוחים במרחב העירוני הסמוך. פיתוח ועיצוב השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים.

התכנית תכלול שטחי ריצוף, כיכרות ורחבות ציבוריות, מדרכות, שבילי רוכבי אופניים והולכי רגל, כבישים ראשיים, דרכי שירות וגישות לחניות, שטחי גינון, חתכים, חזיתות, מבטים מצירים ראשיים לתנועת רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.

9.4.3.3 נספח תחבורה

תכנית כללית המראה את השתלבות המתחם במערכות תנועה ותחבורה עירוניות ומערכת הסעת המונים קיימת ומתוכננת.

התכנית תפרט את מערך הכבישים הראשיים והמשניים, גישות לחניות, חתכי כבישים ומעברים, גישות למערכות תחבורה ציבורית ומערכת הסעת המונים, אומדן נפחי תנועה וחניה הנובעים מהתכנית המוצעת וכשר נשיאה של המערכות המתוכננות והקיימות, כולל מערכות תחבורה ציבורית.

9.4.3.4 נספח סביבתי

הנספח יכלול השפעות גומלין בין התכנית לסביבתה, ניתוח הרגישויות הנופיות של האזור, ערכי טבע ונוף ופירוט האמצעים הדרושים לשמירת המרקם הקיים או למניעת השפעות שליליות.

9.4.3.5 נספח תשתיות

מסמך המפרט את הביקוש לתשתיות הנובע מהתכנית המוצעת, כולל התייחסות להיצע תשתיות קיים ואמצעים נדרשים להשלמת התשתיות הנדרשות.

9.4.3.6 נספח אקלימי

מסמך הכולל התייחסות להשלכות ולמידת ההתאמה של הבינוי המוצע ופריסת שימושי הקרקע, לתנאי האקלים, לרבות כיווני הרוח, לחות, טמפרטורה והצללה ובחינת השלכות אקלימיות של הבניה המוצעת על הסביבה ודרכי הפתרון המוצעות למיזעור השפעות שליליות.

9.5 הוראות מעבר

- 9.5.1** תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הוועדה המחוזית להחליט על אישורה, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו. אולם לא תפורסם למתן תוקף תכנית כאמור אלא אם כן קיימה הוועדה המחוזית דיון בתכנית לאחר אישורה של תכנית זו, ונתנה אישורה בנימוקים שיירשמו.
- 9.5.2** על אף האמור בתכנית זו, תכנית מקומית שפורסמה למתן תוקף לפני אישורה של תכנית זו, או שאושרה מכוח הוראת סעיף 9.5.1 תישאר בתוקפה והוראותיה גוברות. היתה הוצאת היתרי בניה מכוחה מותנה באישורה של תכנית מפורטת, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת התואמת אותה בתנאי שהתקיים דיון בתכנית המפורטת לפי סעיף 9.5.1.
- 9.5.3** שטח שעל פי תכנית זו יעודו אינו זהה ליעוד הנוכחי שלו על פי תכנית בת תוקף או שאין לגביו תכנית בת תוקף כלל, לא יחול שינוי ביעודו מכח כניסתה לתוקף של תכנית זו.

9.6 סעיף מערכת הבטחון

- 9.6.1** בתכנית זו "שטחים בטחוניים" - מתקנים בטחוניים כהגדרתם בחוק, שטחים הסגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שטחים לגביהם הוטלו מגבלות על פי החלטה של ועדה למתקנים בטחוניים או ועדת הערר למתקנים בטחוניים, לפי פרק ו' לחוק.
- 9.6.2** הוראות סעיף זה יחולו על כל השטחים הבטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת ואולם הן לא יחולו על שטח סגור בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שנסגר לאחר כניסתה לתוקף של תכנית זו אלא אם כן ניתנה הודעה על כך בצירוף הצו והמפה הנלווית אליו למועצה הארצית ולוועדה המחוזית ולוועדה המקומית, הנוגעות בדבר או אם קבע הרמטכ"ל שטעמי בטחון מחייבים שלא לתת למועצה הארצית, לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית המתאימות הודעה כאמור. בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין הוראות אחרות בתכנית זו, יגברו הוראות סעיף זה.
- 9.6.3** בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים בטחוניים הוראות אלה:
1. במתקן בטחוני כהגדרתו בחוק, מותרים כל שימוש או פעולה מטעם או לצורכי מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורן, ובלבד שהאישור ניתן לפי פרק ו' לחוק התו"ב.
 2. לא תופקד כל תכנית, לרבות תכנית מפורטת, לפי תכנית זו, החלה על שטחים בטחוניים, אלא לאחר התייעצות עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "נציג שר הבטחון").
 3. בכפוף לאמור בסעיף קטן (1) לעיל, לא יינתן היתר ולא יבוצעו עבודה או שימוש בשטח בטחוני, על פי כל תכנית שתוכן על פי תכנית זו, אלא עפ"י אישור בכתב של נציג שר הבטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על ידו.
 4. על החלטת נציג שר הבטחון לפי סעיף קטן (3) לעיל ניתן יהיה לערור בפני הוועדה למתקנים בטחוניים במחוז. היתה הוועדה למתקנים בטחוניים הגוף המוסמך לתת את ההיתר המבוקש, ידון הערר בפני ועדת הערר למתקנים בטחוניים.

5. לא הודיע נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה על עמדתו או על החלטתו, כאמור לעיל בסעיפים קטנים (2) ו (3), בתוך 60 יום מהמועדים המפורטים בסעיפים א' ו-ב' שלהלן, רשאי מוסד התכנון הנוגע בדבר להפקיד את התכנית, או להחליט על מתן היתר בניה, לפי העניין:

א. לענין סעיף קטן (2) לעיל - מהמועד בו התבקשה התייחסותו, או לגבי תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מהמועד בו נשלח לו פרוטוקול של דיון שהתקיים במליאת הוועדה המחוזית לגבי התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

ב. לענין סעיף קטן (3) לעיל- המועד בו התבקש אישורו של נציג שר הבטחון.

ג. הופקדה תכנית מבלי שקוימה התייעצות כנדרש לפי סעיף קטן (2) לעיל, אין בכך כדי לפגוע בתוקף החלטת ההפקדה. על אף האמור, אם לא קוימה התייעצות כאמור בסעיף קטן (2) לעיל ודרש זאת נציג שר הבטחון בתוך תקופת ההפקדה יקיים מוסד התכנון שהחליט על ההפקדה דיון בעמדת נציג שר הבטחון. מצא מוסד התכנון שיש מקום לתקן את התכנית יורה על תיקונה בהתאם. לא קיבל מוסד התכנון את עמדת נציג שר הבטחון יקבע לו תקופה נוספת להגשת התנגדות לתכנית.

ד. כל תכנית שתופקד לפי סעיף 9.6.3, תכלול ההוראה שבסעיף קטן (3) לעיל.

ה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל רשות הנתונה בחוק להתנגד לתכנית שהופקדה.

9.6.4 אין בהוראות תכנית זו ובתשריטיה כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים או תחומיהם ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהם כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו, על פי פרק ו' לחוק, בכל שטח שעליו חלה התכנית, וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כשמשמעותו בפרק ו' לחוק.

9.6.5 אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור לגבי יצירת שטחים בטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן ובהתאם להוראות כל דין.

9.6.6 אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים בטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הבטחון, ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל השטח כולו מלהיות שטח בטחוני.

9.7 הוראות מעקב, בקרה ועדכון התכנית

9.7.1 דיון בהתקדמות ביצוע התכנית

הוועדה המחוזית תדון אחת לשנה בהתקדמות ביצוע התכנית ותמליץ על פעולות נדרשות לקידומה ו/או לעדכונה.

9.7.2 דיווח למועצה הארצית

הוועדה המחוזית תדווח אחת לשנתיים לפחות למועצה הארצית על התקדמות הביצוע של הוראות התכנית ותמליץ בפניה על עדכון התכנית, ככל שיידרש.

9.7.3 ועדת משנה למעקב ובקרה

הוועדה המחוזית תמנה ועדת משנה למעקב ובקרה. בוועדת המשנה יהיו 5 חברים וביניהם מתכנן המחוז.

תפקידי ועדת המשנה יהיו:

- א. לדווח לוועדה המחוזית ולמועצה הארצית על התקדמות ביצוע תכנית זו.
- ב. להמליץ בפני הוועדה המחוזית והמועצה הארצית על הצורך בעדכון תכנית זו.

9.7.4 חובת דיווח הוועדה המחוזית והוועדות המקומיות

לקראת הדיון בוועדה המחוזית בהתקדמות ביצוע התכנית, יגישו הוועדה המחוזית והוועדות המקומיות שבתחום המחוז לוועדת המעקב והבקרה דין וחשבון מפורט על הפעולות אשר נעשו בתקופה אשר חלפה, בהתייחס לביצועה של תכנית זו. מסמכי המעקב שיוגשו ידונו בין היתר בנושאים הבאים:

- א. פיתוח ושימור השטחים הפתוחים.
- ב. פיתוח מערכת הסעת ההמונים.
- ג. פיתוח מתחמי בינוי עירוניים חדשים והיקף פוטנציאל עתודות הקרקע בהם למגורים ולתעסוקה.
- ד. קידום תכניות להתחדשות עירונית וקידום ביצוען, לרבות הצגת פרוגרמה כוללת כלל ישובית לנושא זה.
- ה. קידום הכנת תכניות מתאר מקומיות בהתאם לפרק 5.
- ו. קידום הכנת תכניות עירוניות לבניה במרחב התת קרקעי.
- ז. קידום מדיניות עירונית לחניה.
- ח. קידום הכנת תכניות עירוניות או רובעיות לבניה גבוהה.
- ט. קידום ביצוע הסדר מערכות החשמל במחוז.

9.7.5 מתן תוקף לתכנית בכפוף למסמכי המעקב

הוועדה המחוזית מוסמכת להתנות מתן תוקף לתכנית מקומית, בכפוף לממצאי מסמכי המעקב.