

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
תכנית מתאר ארצית
עותק להערות הוועדות המחוזיות
נדונה בישיבת המועצה הארצית מס' 677
מתאריך 2/8/2022 ה' באב התשפ"ב

י"ר המועצה הארצית לתו"ב

תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

תמ"א 70

הוראות התכנית



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

נובמבר 2022

תוכן עניינים

| | | |
|---------|---|-----|
| 1..... | זיהוי וסיווג התכנית | .1 |
| 1..... | יחס לתכניות תקפות ולמתן היתרים מכוחן | .2 |
| 2..... | הוראות מעבר | .3 |
| 3..... | מסמכי התכנית | .4 |
| 3..... | תחום התכנית | .5 |
| 3..... | הגדרות | .6 |
| 5..... | מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה | .7 |
| 6..... | יעודי קרקע | .8 |
| 12..... | סימונים נוספים בתשריט | .9 |
| 14..... | הוראות להכנת תכניות | .10 |
| 18..... | רמת דיוק וסטיות מותרות | .11 |
| 19..... | שטחים ביטחוניים | .12 |
| 19..... | הוראות כלליות והוראות מיוחדות | .13 |
| 20..... | תשתיות | .14 |
| 20..... | דרכים | .15 |
| 20..... | עדכון התכנית | .16 |
| 21..... | לוח מס' 1: רח"ק ותמהיל שימושים בתחום תכנית | |
| 36..... | לוח מס' 2: תקן חניה לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר ומדד נגישות | |
| 39..... | נספח עקרונות והנחיות תכנון | |

דברי הסבר לתכנית

כללי

תמ"א 70 – **תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב** מהווה תהליך משלים לקידום תכנית¹ 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 מוטת 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 הוראות להכנת תכניות מקומיות במרחבי התחנות. לאור כך התמ"א שמה דגש על: העצמת הבניה המתאפשרת בשל הקמת מערכת הסעת המונים; ייעול 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 **מקום 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, זיהום 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 בנדידת 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 מתע"ן, כנתיב הגעה לכלל המטרופולין. לאור זאת, מרחבי התחנות צריכים להתאים את עצמם גם למטרות אלה.

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

הוראות התמ"א ונספח עקרונות והנחיות 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 אורבאניים, 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 במרחבי תחנות המטרו, לתכנון 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**].

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. בהתאם לקבוע בנספח עקרונות והנחיות לתכנון, 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. בכדי להכיל את היקפי התנועה והשהייה של הולכי רגל בסביבת התחנה יש ליצור חלל אורבאני בטיחותי, פנוי ממכשולים, המאפשר הליכה ורכיבה אל תחנת המטרו והגעה תוך דקות ספורות.

מרחבי השפעה של התחנה

מרחב השפעה של התחנה 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. המרחב 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 המיידיית הצמודה לתחנה, סומן בתכנית כ"**מרחב הליבה**". הוא מכוון 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 אזורי יעוד מרכזיים סביב התחנות.

אזור עירוני מוטה מטרו, הוא בעיקרו אזור בנוי קיים ובו חלקים נרחבים המיועדים **להתחדשות עירונית**. בתחום יעוד זה נדרשת הכנת **תכנון כולל**, בהתאם לכללים ולאילויות שקובעת התמ"א, כתנאי לאישור תכניות מפורטות. תכנון כולל יכול להיות מקודם כתכנית כוללת או תכנית מתאר מקומית/מפורטת גדולה (לרובע או לשכונה או תכנית מפורטת לכל מרחב הליבה או רוב) ובשלב הביניים כמסמך מדיניות.

באזור עירוני מוטה מטר, אפשר שיכללו במסגרת התכנון הכולל **מתחמים לשמירת תבנית הבנייה הקיימת**, בתנאים אותם קובעת התמ"א.

אזור פיתוח במרחב תחנה, יעוד הכולל מתחמים לפיתוח מהיר, ע"י תכנון מפורט לכל מרחב הפיתוח או לחלק משמעותי ממנו. כמתחמי פיתוח סומנו חטיבות שטח בגודל משמעותי, פנויות או בנויות בעצימות 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. באזור זה התמ"א לא פוגעת בתכניות שאושרו קודם תחילתה, ובשל כך לא תהיה מניעה להוציא היתרים מכוח תכניות תקפות כאמור, לרבות מכוח תמ"א 38 או תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א, בכפוף לאישור יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז, לפיו תכניות תקפות כאמור, תואמות להוראות התמ"א.

לבד מיעודים אלה, מסמנת התכנית **שטחים ציבוריים פתוחים** גדולים ו**מוסדות ציבור כלל עירוניים**, בעלי חשיבות עירונית או מטרופולינית, 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 ראשית 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 ונגישות 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 ומדד נגישות לתחנות המטרו (לוח 2) ו**נספח עקרונות והנחיות תכנון (מנחה)**, למעט במקומות שנקבעו אחרת) המהווה תשתית ליצירת איכויות במהלך תכנון וקידום בפועל של תכניות במרחבים סביב תחנות המטרו.

תחום התכנית המדויק, ניתן לצפייה גם באתר מינהל התכנון² (תמ"א 70 - מפת מערכת המטרו ומרחבי המטרו).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

² <https://www.gov.il/he/departments/guides/tama70?chapterIndex=5>

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-117,700 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 תקוה, דרום השרון, הוד השרון, הרצליה, חולון, חוף השרון, כפר סבא, כפר שמריהו, לוד, נס ציונה, פתח תקוה, 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. יחס לתכניות תקפות ולמתן היתרים מכוחן

- 2.1.** תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת שהוחלט על אישורה לפני יום תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- 2.2.** תכנית שתאושר לאחר תחילתה של תכנית זו, לרבות תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר מקומית שאושרה קודם תחילתה, לא תאושר אלא בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- 2.3.** אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בהוראות תכניות מתאר ארציות קודמות. בנושא דיוור מכליל יגברו הוראות תכנית זו על האמור בתמ"א 35.
- 2.4.** הוראות לעניין מתן היתרים מכוח תמ"א 38 או מכוח תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38:
- 2.4.1. על אף האמור בסעיף 2.1, לעניין מתן היתרים מכוח תמ"א 38, או מכוח תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ככל שלא ניתן להוציא מכוחן היתרי בניה ללא הליך של פרסום הבקשה לציבור (להלן בסעיף זה - תכניות), יחולו הוראות אלה:
- 2.4.1.1. **בתחום מרחב הליבה** - לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות כאמור לעיל, במגרשים שלפחות 10 אחוז מהם נכללים בתחום מרחב הליבה.

- 2.4.1.2 **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:
- 2.4.1.2.1 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;
- 2.4.1.2.2 עוצמות בינוי - עמידה בהיקפי בניה מועצמים המתאימים לאופי מתחם ההשפעה של תחנת המטרו בטבעת הראשונה;
- 2.4.1.2.3 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 נטיעת עצים ויצירת הצללה נאותה;
- 2.4.1.2.4 חניה - היקפי החנייה המוצעים בהיתר והאפשרות להפחיתם בשים לב למוצע בהוראות תכנית זו.
- 2.4.2 יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן/ת המחוז, יחליטו בבקשה להיתר כאמור בסעיף 2.4.1, בתוך 30 יום מהמועד שבו הועברה אליהם חוות דעת מהנדס/ת הועדה המקומית האמורה.
- 2.4.3 יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן/ת המחוז בהתייעצות עם מתכנת המטרו במינהל התכנון ועם מהנדס/ת הועדה המקומית הנוגעת בדבר, רשאים לקבוע כללים ביחס למתן אישור לבקשות להיתרים בתחום הטבעת הראשונה כאמור בסעיף 2.4.1.
- 2.5** הוראות סעיף 2.4 לא יחולו במקרים הבאים:
- 2.5.1 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 נגישות.
- 2.5.2 על בקשה להיתר שהתקבלה לגביה החלטה על מתן ההיתר קודם ליום ה-8.11.2022.
- 2.5.3 על בקשות להיתרים מכח תכניות כאמור שתואמות במלואן את הוראות תכנית זו. לעניין זה יראו בתכנית כתואמת במלואה לתכנית זו, אם הועדה המחוזית החליטה כך במסגרת החלטתה לאשר את התכנית, ולענין תכניות מאושרות אם ניתנה לגבי התכנית חוות דעת יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן/ת המחוז כאמור.

3. הוראות מעבר

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

.4 מסמכי התכנית

- .4.1** הוראות התכנית - מחייב.
- .4.2** תשריט מצב מוצע - 28 גליונות, 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 הנחיות ועקרונות תכנון - מנחה, למעט סעיפים 1.2.2, 1.4.2, 2.2.2, שהם מחייבים בכפוף להוראות הגמישות הקבועות בתכנית זו.
- .4.6** נספח גושים וחלקות - רקע.

.5 תחום התכנית

כמסומן בתשריט ובנספח גושים חלקות. תחום התכנית המדויק, ובכלל זה לעניין חוק המטרו, יהיה כמסומן בקובץ הדיגיטלי של תכנית זו, שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

.6 הגדרות

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

אזור עירוני מוטה מטרו - מרחב עירוני בנוי, המסומן בתכנית זו ומיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על עקרון תכנון מוטה תחבורה ציבורית.

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

דיור בהישג יד - כהגדרתו בתוספת השישית לחוק, ולעניין מקרקעי ישראל גם כמשמעותו בחוק לקידום מתחמים מועדפים לדיור.

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

דיור 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.

החוק לקידום מתחמים מועדפים לדיור - חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014.

טבעת ראשונה - מרחב ההשפעה האורבני הקרוב סביב תחנת המטרו כמסומן בתשריט 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, מטרופולינית 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, המסומן בתכנית זו.

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

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

אזור לשמירת תבנית הבניה הקיימת – שטח בתחום אזור עירוני מוטה מטרו, אשר יסומן במסגרת תכנון כולל כמשמעותו בתכנית זו, ככזה שאינו מיועד לשינוי אופי הבניה הקיימת בו.

מתחם פיתוח – שטח בתחום אזור פיתוח במרחב תחנה, התחום בין קווי גבול בתשריט.

צומת – מפגש בין רחובות או סמטאות או שבילים או מעברים אחרים המאפשר תנועה רציפה של תנועות רכות.

ציר ירוק – מרחב עירוני פתוח והמשכי המסומן סכמתית בתכנית זו, המורכב מרצף שטחים ציבוריים פתוחים ומהווה חלק מהשלד העירוני הראשי ומשרת 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 כל שטחי הבניה הסחירים (עיקרי ושירות) מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים חלקי שטח הקרקע.

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 – פוליגון המסומן בתכנית זו, המיועד לבחינה בתכניות מקומיות ומפורטות, לצורך תכנון מרחב לתנועות הולכי רגל ורוכבים המחבר 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, רוכבי אופניים וניידות זעירה (micromobility).

כל מונח שלא הוגדר במפורש בתכנית זו תהא לו המשמעות הקבועה בחוק אלא אם יש כוונה אחרת משתמעת.

7. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

7.1. מטרות

להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות, תוך קביעת הנחיות והוראות, על מנת לאפשר העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים, יישום עקרונות תכנון מוטה תחבורה ציבורית, ייעול השימוש בקרקע ובכך להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים.

7.2. עיקרי התכנית

- 7.2.1 קביעת הוראות בדבר תכנון מוטה תחבורה ציבורית במתחמי ההשפעה.
- 7.2.2 קביעת אזורים המיועדים להעצמת הבניה במתחמי ההשפעה וקביעת הוראות לתכנון באזורים אלה.
- 7.2.3 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.
- 7.2.4 קביעת הנחיות לתכנון מרחב הליכה המצוי בסמיכות מיידית לכניסות לתחנות המטרו והיציאות מהן.
- 7.2.5 קביעת הוראות בדבר הכללת דיור מכליל ודיור בהישג יד בתכניות מפורטות במתחמי ההשפעה.
- 7.2.6 קביעת הוראות מחייבות להכנת תכניות במתחמי ההשפעה.

8. יעודי קרקע

8.1. אזור פיתוח במרחב תחנה

8.1.1. הבניה והפיתוח באזור פיתוח במרחב תחנה, יהיו לפי תכנית מפורטת שתוכן למתחם הפיתוח בשלמותו.

8.1.2. על אף האמור, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת לחלק ממתחם הפיתוח (להלן בסעיף זה: "תכנית חלקית"), בהתקיים אחד מאלה:

8.1.2.1. התכנית החלקית חלה על חלק משמעותי משטח המתחם לפיתוח, ומוסד התכנון שוכנע כי לא יהיה באישור התכנית החלקית כדי לפגוע בתכנון המתחם בשלמותו בהתאם להוראות תכנית זו, ובכלל זה ביצירת רשת הליכה ורכיבה מיטבית במתחם בשלמותו ושילוב שטח התכנית החלקית כחלק אינטגרלי מרשת זו.

8.1.2.2. התכנית החלקית הינה תכנית לאחד או יותר מהשימושים המפורטים להלן ולשימושים אלה בלבד: שטחים ציבוריים פתוחים; מבני ציבור (למעט דיור לסוגיו), תשתיות.

8.1.2.3. התכנית החלקית מאפשרת תוספת שטחי בניה במגרשים שבהם קיימת בנייה במגרש, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה שיתווסף לפי התכנית החלקית כאמור, אינו עולה על 10% מהיקף השטח הכולל המותר לבניה באותו המגרש על פי התכנית המפורטת התקפה שקדמה לתכנית זו (להלן בסעיף זה: "התכנית התקפה"). אושרה תכנית במגרש מכח פסקה זו, לא תאושר בו תכנית נוספת מכח פסקה זו, אלא אם תוספת הבינוי המצרפית בתכניות כאמור, אינה עולה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו המגרש, על פי התכנית המפורטת התקפה.

8.1.2.4. התכנית החלקית חלה בתחום אחת מאלה:

(א) תכנית מפורטת שחלה על חלק משמעותי מהמתחם לפיתוח וקיבלה תוקף בעשר השנים שקדמו לתכנית זו.

(ב) תכנית כוללנית או תכנית מתאר מקומית, שחלות על חלק משמעותי מהמתחם לפיתוח ואשר אושרו קודם אישורה של תכנית זו (להלן בסעיף זה: "התכנית הקודמת"), והועדה המחוזית בדקה ומצאה כי התכנית הקודמת תואמת לתכנית זו. לא כללה תכנית כוללנית או תכנית מתאר כאמור, הוראות להכנת תכניות הקבועות בסעיף 10 לתכנית זו, לא יראו בכך בלבד לצורך סעיף זה, משום חוסר התאמה לתכנית זו, ובלבד שהתכנית הכוללנית או תכנית המתאר כוללות לכל הפחות את דרישות התכנון הכולל המפורטות בסעיף 8.2.4 להלן. אין בכך כדי לגרוע מהחובה לפעול בהתאם להוראות להכנת תכניות כקבוע בתכנית זו, בעת אישור תכנית בתחום תכנית זו, ועל פי תנאיה.

8.1.2.5. התכנית החלקית חלה בתחום תכנית כוללנית או בתחום תכנית מתאר מקומית או בתחום תכנית כוללת להתחדשות עירונית, החלות על כל אזור הפיתוח או על חלק משמעותי ממנו שאושרו לאחר תחילת תכנית זו ותואמת לתכנית זו.

- 8.1.2.6. התכנית החלקית חלה בתחום תכנית מפורטת שאושרה בהתאם לסעיפים 8.1.1, 8.1.2.1, 8.1.2.4 ו-8.1.2.5 שלעיל.
- 8.1.2.7. התכנית החלקית כוללת אך ורק הוראות איחוד וחלוקה כאמור בפרק ג' סימן ד' לחוק.
- 8.1.3. תכנית מפורטת למתחם הפיתוח בשלמותו כאמור בסעיף 8.1.1 או לחלק משמעותי ממנו כאמור בסעיף 8.1.2.1, או תכנית כוללת או תכנית מתאר מקומית למתחם הפיתוח תעמוד בתנאים הבאים:
- 8.1.3.1. התכנית תיעד קרקע לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, ותקבע שטחי בניה לשימושים אלה, באופן שיתאם את תמהיל השימושים ואת הרח"ק שנקבעו לאותו אזור בלוח 1. שטחי הבניה לא יפחתו מהרח"ק הקבוע בלוח 1 שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתכנית. דרישות התמהיל מהוות דרישות ממוצעות לכלל שטח התכנית, לגבי השימושים הקבועים בלוח 1. בכפוף לעמידה באמור בלוח 1, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע יעוד קרקע בתחום התכנית לשימושים נוספים.
- 8.1.3.2. על אף האמור לעיל:
- 8.1.3.2.1. מוסד תכנון יהיה רשאי לסטות מהקבוע בלוח 1 לעניין רח"ק ולעניין תמהיל שימושים אם השתכנע שקיים קושי תכנוני לעמוד בהוראות הלוח כאמור, בשל מגבלות תעופה, מגבלות ביטחוניות או מגבלות סביבתיות.
- 8.1.3.2.2. בתכניות כאמור בסעיף 8.1.2.4 (א), ששטחן 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.
- 8.1.3.2.3. בתכניות כאמור בסעיף 8.1.2.2 ו-8.1.2.3, מוסד תכנון יהיה רשאי לסטות מלוח 1 לעניין הרח"ק ותמהיל השימושים.
- 8.1.3.3. התכנית תיעד קרקע ותקבע שטחי בניה והוראות בניה לצרכי ציבור, מבונים ופתוחים בהתאם לקבוע בסעיפים 1.2.2 ו-1.4.2 לנספח עקרונות והנחיות תכנון בעניין צרכי ציבור. מוסד תכנון רשאי לסטות מהאמור בנספח עקרונות והנחיות תכנון, אם השתכנע כי יש הצדקה לכך.
- 8.1.3.4. קביעת גובה הבינוי ואופי הבינוי.
- 8.1.3.5. בחינת תמהיל הדיור ואופן פריסת דיור מכליל.
- 8.1.3.6. קביעת הוראות בדבר רשת הליכה ורכיבה תוך מתן דגש לנגישות לתחנות מתע"ן.

8.1.3.7. קביעת דרכים עיקריות.

8.1.4. מוסד התכנון הדרו בתכנית כאמור בסעיף 8.1.3 באזור פיתוח במרחב תחנה, יבחן את הצורך ליתן בתחומה מענה לצרכי ציבור של שטחים במרחב ההשפעה המצויים מחוץ לתחומה של התכנית המפורטת.

8.2. אזור עירוני מוטה מטר

8.2.1. הבניה והפיתוח באזור עירוני מוטה מטר, יהיו על פי תכנית מפורטת שתאושר אך ורק בהתאם לתכנון כולל כהגדרתו בסעיף זה, או על פי תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לאמור בסעיף קטן 8.2.6 שלהלן. בסעיף זה, תכנון כולל משמעו תכנית כוללנית בהתאם לסעיף 62 א (ג) לחוק, וכן תכנית כוללת להתחדשות עירונית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, התואמות את הוראות תכנית זו, ואשר חלות על אזור עירוני מוטה מטר כולו או על חלק משמעותי, או על רובע שלם, או על שכונה שלמה וכן תכנית מפורטת, התואמת את הוראות תכנית זו, וחלה על כל מרחב הליבה, או רובו.

8.2.2. תכנית כוללנית ותכנית מתאר, החלות על שטח כאמור בסעיף 8.2.1, אשר אושרו טרם תחילתה של תכנית זו (להלן בסעיף זה: "תכנית כוללנית מאושרת" ו"תכנית מתאר מאושרת", בהתאמה), תבחן הועדה המחוזית את התאמתן לתכנית זו.

לא כללה תכנית כוללנית מאושרת או תכנית מתאר מאושרת הוראות להכנת תכניות הקבועות בסעיף 10 לתכנית זו, לא יראו בכך בלבד לצורך סעיף זה, משום חוסר התאמה לתכנית זו, ובלבד שהתכנית הכוללנית או תכנית המתאר כוללות לכל הפחות את דרישות התכנון הכולל המפורטות בסעיף 8.2.4 להלן. אין בכך כדי לגרוע מהחובה לפעול בהתאם להוראות להכנת תכניות כקבוע בתכנית זו, בעת אישור תכנית בתחום תכנית זו, ועל פי תנאיה.

8.2.2.1. מצאה הועדה המחוזית כי התכנית הכוללנית המאושרת או תכנית המתאר המאושרת, תואמת לתכנית זו יוכל מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת התואמת לתכנון הכולל כאמור.

8.2.2.2. מצאה הועדה המחוזית כי התכנית הכוללנית המאושרת או תכנית המתאר המאושרת אינה תואמת לתכנית זו, תאשר הועדה המחוזית מסמך מדיניות, הכולל הוראות התואמות תכנית זו, בכל הנושאים שבהם מצאה כי התכנית הכוללנית המאושרת או תכנית המתאר המאושרת אינה תואמת תכנית זו.

עם אישור מסמך המדיניות ע"י הועדה המחוזית, יראו בתכנית הכוללנית המאושרת או בתכנית המתאר המאושרת לגבי הנושאים התואמים תכנית זו ובמסמך המדיניות ביחד, תכנון כולל, זאת למשך 5 שנים מיום תחילתה של תכנית זו (להלן בסעיף זה -התקופה), ומוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכניות מפורטות התואמות לתכנון הכולל כאמור.

קבלה הועדה המחוזית החלטה להפקיד תכנית שמהווה תכנון כולל כאמור בסעיף 8.2.1, תהיה רשאית להאריך את התקופה בשנתיים נוספות, וזאת בשטח שבו חלה התכנית שהוחלט על הפקדתה.

8.2.3 באזור עירוני מוטה מטרו המצוי בשטח שלא מאושרת בו תכנית כוללנית או תכנית מתאר כאמור בסעיף 8.2.1 לעיל, תאשר הועדה המחוזית מסמך מדיניות, הכולל הוראות התואמות תכנית זו.

עם אישור מסמך המדיניות ע"י הועדה המחוזית, יראו במסמך המדיניות תכנון כולל, במשך 5 שנים מיום תחילתה של תכנית זו (להלן - התקופה), והועדה המחוזית תהיה מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התואמות לתכנון הכולל כאמור.

קיבלה הועדה המחוזית החלטה להפקיד תכנית בשטח כאמור בסעיף 8.2.1, תהיה רשאית להאריך את התקופה בשנתיים נוספות, וזאת בשטח שבו חלה התכנית שהוחלט על הפקדתה.

8.2.4 תכנון כולל יכלול, לכל הפחות, את כל אלה:

8.2.4.1 קביעת מתחמים המיועדים להתחדשות וכללים בדבר קביעת אופי מתחמי ההתחדשות בתכניות מפורטות, ובתכנון כולל שהוא תכנית מפורטת - קביעת אופי מתחמי ההתחדשות), תוך מתן מענה לצרכי הציבור הדרושים.

8.2.4.2 קביעת ייעודי הקרקע ושימושי הקרקע המותרים בכל אחד מהייעודים, בהתאם לתמהיל השימושים הקבוע בלוח 1.

8.2.4.3 קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחי ציבור מבוזים ופתוחים או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, ביחס לייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה בהתאם לקבוע בסעיפים 1.2.2 ו- 1.4.2 לנספח עקרונות והנחיות תכנון בעניין צרכי ציבור.

8.2.4.4 קביעת השטח הכולל המותר לבניה בכל ייעוד, בהתאם לקבוע בלוח 1. הרח"ק הקבוע בלוח 1 יהווה רח"ק מינימלי ממוצע של כלל השטחים הסחירים בתחום התכנון הכולל, למעט האזורים לשמירת תבנית הבניה הקיימת.

8.2.4.5 על אף האמור בסעיפים 8.2.4.2 ו-8.2.4.4, הועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע רח"ק או תמהיל שימושים בסטייה מהקבוע בלוח 1 בשל מגבלות תעופה, מגבלות ביטחוניות או מגבלות סביבתיות שחלות על שטח התכנית כולו או חלקו, אם השתכנעה שקיים קושי תכנוני לעמוד ברח"ק המינימלי הממוצע כאמור או בתמהיל השימושים, בשל המגבלות כאמור.

8.2.4.6 קביעת גובה הבינוי ואופי הבינוי.

8.2.4.7 בחינת תמהיל הדיור ואופן פריסת דיור מכליל.

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

8.2.4.9 קביעת דרכים עיקריות.

8.2.5 במסגרת התכנון הכולל, הועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע מתחמים לשמירת תבנית הבניה הקיימת, בשל מאפיינים תכנוניים ייחודיים או קיומה של בניה חדשה משמעותית בהם, אם בחנה את היקף השטחים שנקבעו לשמירה על תבנית הבניה הקיימת ומצאה שאין בקביעתם כדי לפגוע במטרות תכנית זו. קביעה בדבר שמירת תבנית הבניה הקיימת בהיקף של

למעלה מ- 30% מהשטחים הסחירים בתחום התכנון הכולל, טעונה אישור הועדה לעניינים תכנוניים עקרוניים שליד המועצה הארצית (הולנת"ע).

קבעה הועדה המחוזית מתחמים לשמירת תבנית הבניה הקיימת כאמור, יחולו על מתחמים אלה הוראות תכנית זו, למעט ההוראות המחייבות עמידה בדרישות הרח"ק המינימלי והתמהיל הקבועים בלוח 1.

קבעה תכנית הוראות בדבר השטח הכולל המותר לבניה, העומדות בדרישות תכנית זו בדבר רח"ק מינימלי, לא יראו בשמירה על הקבוע בתכנית כאמור, משום שמירת תבנית הבניה הקיימת.

במתחמים לשמירת תבנית הבניה הקיימת, תוספת הזכויות בכל מגרש לא תעלה על 10% ביחס למצב התכנוני המאושר קודם אישורה של תכנית זו. על אף האמור לעיל, הועדה המחוזית רשאית לקבוע כי במתחמים לשמירת תבנית הבניה הקיימת שנקבעו בתכנון הכולל, כולם או חלקם, תוספת הזכויות תעלה על 10% ביחס למצב התכנוני המאושר קודם אישורה של תכנית זו, ובלבד שהשתכנעה כי תוספת זכויות כאמור לא תביא לשינוי מהותי של אופי המתחם.

8.2.6 אושר תכנון כולל בהתאם לתכנית זו, יבחנו תכניות מפורטות בהתאם לקבוע בתכנון הכולל. ואולם לא יאושר שינוי לתכנון הכולל אלא בהתאם לקבוע בסעיף 8.2.7.4.

8.2.7 לא תאושר תכנית מפורטת שאינה מהווה תכנון כולל (להלן בסעיף זה - תכנית חלקית) באזור עירוני מוטה מטרם אלא בהתאם לתכנון כולל כאמור לעיל בסעיף זה, למעט אם התקיים אחד מאלה:

8.2.7.1 התכנית החלקית הינה תכנית לאחד או יותר מהשימושים המפורטים להלן ולשימושים אלה בלבד: שטחים ציבוריים פתוחים; מבני ציבור (למעט דיור לסוגיו); תשתיות. מוסד תכנון רשאי לסטות במסגרת תכנית חלקית לפי סעיף זה, מהקבוע בלוח 1 לעניין רח"ק ותמהיל שימושים.

8.2.7.2 התכנית החלקית מאפשרת תוספת שטחי בניה במגרשים שבהם קיימת בנייה, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה שיתווסף לפי התכנית החלקית כאמור, אינו עולה על 10% מהיקף השטח הכולל המותר לבניה באותו המגרש על פי התכנית המפורטת התקפה שקדמה לתכנית זו (להלן בסעיף זה: "התכנית התקפה"). אושרה תכנית במגרש מכח פסקה זו, לא תאושר בו תכנית נוספת מכח פסקה זו, אלא אם תוספת הבינוי המצרפית בתכנית כאמור, אינה עולה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו המגרש, על פי התכנית המפורטת התקפה. מוסד תכנון רשאי לסטות במסגרת תכנית חלקית לפי סעיף זה, מהקבוע בלוח 1 לעניין רח"ק ותמהיל שימושים.

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

8.2.7.4 התכנית החלקית מהווה תיקון לתכנון הכולל ובלבד שלאחר אישור התכנית החלקית, התכנון הכולל המתוקן עומד בהוראות תכנית זו.

8.2.7.5 תכנית שהועדה המחוזית קיבלה החלטה על הפקדתה בתוך שלוש שנים מיום תחילתה של תכנית זו, טרם אישור תכנון כולל, והתקיימו בה כל אלה:

8.2.7.5.1. התכנית עומדת בכל ההוראות הקבועות בתכנית זו.

8.2.7.5.2. שטחה של התכנית לא יפחת מעשרה דונם. הועדה המחוזית תהיה מוסמכת לאשר תכנית ששטחה פחות מהאמור לעיל, אם מצאה שהשטח הכלול בתכנית מהווה יחידה תכנונית עצמאית הראויה לתכנון מפורט לפי בסעיף זה.

8.2.7.5.3. הועדה המחוזית השתכנעה, כי לא יהיה באישורה של התכנית המפורטת כדי לפגוע במימוש תכנית זו ומטרותיה בכל אזור ההתחדשות שבמרחב אותה תחנה.

8.3. אזור שימור מקומי

באזור שימור מקומי המסומן בתכנית זו, שנקבע בתכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, למעט לעניין תכניות מפורטות שיאושרו לאחר תחילתה של תכנית זו, שלגביהן יחולו הוראות סעיפים 9.1, 9.2, 9.3, 9.5 ו-10.3 לתכנית זו.

8.4. שטח פתוח

על שטח פתוח המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, ואין בסימון כאמור כדי למנוע שינוי התכניות התקפות על פי הדין.

8.5. מוסדות ציבור כלל עירוניים

8.5.1. על שטח מוסדות ציבור כלל עירוניים, המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, ואין בסימון כאמור כדי למנוע שינוי התכניות התקפות על פי הדין, ואולם מוסד תכנון המאשר תכנית בתחום יעוד מוסד ציבורי כלל עירוני ייתן דעתו לנושאים הבאים:

8.5.1.1. קביעת שימושים תומכים לתחנות וריכוזם בסמוך לאזור הכניסות לתחנות.

8.5.1.2. התייחסות לדופן המוסד הפונה לאזור התחנות.

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

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

8.6. תשתית

על שטח לתשתית המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, ואין בסימון כאמור כדי למנוע שינוי התכניות התקפות על פי הדין.

8.7. דרכים

על שטח לדרך המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, ואין בסימון כאמור כדי למנוע שינוי התכניות התקפות על פי הדין.

9. סימונים נוספים בתשריט

9.1. מרחב ליבה

- 9.1.1. מרחב הליבה יתוכנן ככל הניתן בשלמותו.
- 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 מפורטת בתחום מרחב הליבה תכלול התייחסות לנושאים המפורטים בנספח עקרונות והנחיות תכנון ובפרט לעקרונות תכנון מרחב הליבה שבנספח זה.
- 9.1.6. תכנית זו מסמנת באופן סכמתי את הכניסות לתחנות המטרו והיציאות מהן, בהתבסס על תכניות המטרו. נוספו לתחנת מטרו יציאות או כניסות או נעשה שינוי במיקום התחנה, בהתאם לתכניות המטרו, תימסר הודעה למועצה הארצית. המועצה תעדכן את תחום מרחב הליבה, ברדיוס של 50 מ' מהיציאה או הכניסה החדשה או ממיקומה החדש. עדכנה המועצה הארצית את תחום מרחב הליבה כאמור יחולו ההוראות שעניינן מרחב הליבה בתכנית זו בהתאמה על התחום כאמור.

9.2. רחוב עירוני ראשי

- 9.2.1. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן העדפה לתנועות רכות, על בסיס הנחיות התכנון כאמור בסעיף 2.2.2 בנספח עקרונות והנחיות התכנון. מוסד תכנון ראשי לסטות במקרים חריגים מהרוחב המינימלי הנ"ל, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח.
- 9.2.2. 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 בתכניות מקומיות, אשר ישמרו על רוחב מינימלי של 12 מ' לאורך הציר. מוסד תכנון יהיה ראשי לקבוע חלקים מהציר הירוק שרוחבם קטן מ- 12 מ', אם שוכנע שלא ניתן לשמור על הרוחב המינימלי לכל אורך הציר, ובלבד שלא יפגע

תפקודו של הציר כמאפשר מעבר שוטף ורציף של תנועות רכות.

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

9.3.3. תכנית מפורטת החלה בציר ירוק תאפשר הליכה ורכיבה רציפות. גיבון, ככל שיעשה, לא יפגע בתפקודו של הציר כמאפשר מעבר שוטף ורציף של תנועות רכות.

9.4. מוקד נופי

במוקד נופי המסומן בתכנית זו, לא יחולו הוראות תכנית זו, ואין בסימון כאמור כדי למנוע שינוי התכניות התקפות על פי הדין.

9.5. הנחיות מיוחדות לתחנות ממשק

9.5.1. בתכנית זו מסומנות (בסימבול) תחום הנחיות מיוחדות לתחנות ממשק.

9.5.2. תכנית שבשטחה מצוי סימבול תחום הנחיות מיוחדות לתחנות ממשק, 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.

9.5.3. תכנית שבשטחה מצוי סימבול תחום הנחיות מיוחדות לתחנות ממשק, 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 בהתאם להוראות תכנית זו, יעשה לפי שיקול דעתו של מוסד התכנון, בין במפלס הדרך ובין במפלס שונה ממפלס הדרך.

9.6.2. תכנית בתחום חיפוש למעבר ציבורי, או בסמוך לו, תבחן את האפשרות לקבוע בתחומה מעבר ציבורי, אשר יהווה חוליה מקשרת לרשת ההליכה והרכיבה.

9.6.3. לא יאשר מוסד תכנון תכנית בתחום חיפוש למעבר ציבורי, שאינה כוללת תכנון מפורט של מעבר ציבורי, אלא לאחר שנתן דעתו למיקום הראוי למעבר כזה, 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 שביל רכיבה לאופניים.

9.6.5. תכנון מעבר ציבורי יעשה ככל הניתן, על בסיס הנחיות לקביעת רוחב מינימלי למרכיבי המעבר כאמור בנספח עקרונות והנחיות תכנון.

10. הוראות להכנת תכניות

הוראות סעיף זה יחולו על הכנת תכניות באזור פיתוח במרחב תחנה ובאזור עירוני מוטה מטרו, ובכל אזור שבו נקבע תחולתן מפורשות

10.1 תקן חניה

- 10.1.1 בסעיף זה:
- תחילת ביצוע – תחילת ביצוע של מקטע שבו נכללת תחנת המטרו על פי מסמכי תכנון מפורט לביצוע שאושרו על ידי הועדה לתשתיות לאומיות.
- שלב הביניים – מתחילתה של תכנית זו ועד תחילת ביצוע המקטע הרלבנטי.
- השלב הסופי – 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. על יתר שימושי הקרקע בתחום תכנית זו יחול התקן המאושר.
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 כהגדרתה בתכנית זו, לא תקבע שטחים לחניה מעבר לדרוש לצורך עמידה בתקן החניה לשלב הסופי.
- 10.1.3.2 תכנית מפורטת שהוחלט להפקידה לפני תחילת הביצוע כהגדרתה בתכנית זו, 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 תכניות מפורטות בתחום תכנית זו, הכוללות שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, יקבעו הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה (לרבות לשימושים עיקריים), אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, ויקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי.
- 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 כל חניות האופניים שהינן מעבר לתקן החניה הארצי, יהיו פתוחות לשימוש הציבור ותהיה אליהן נגישות טובה מהמרחב הציבורי.
- 10.1.5 מוסד תכנון המאשר תכנית שבתחומה מצוי שטח לצרכי ציבור, פתוח או מבונה, יבחן הוספת חניה לאופניים בתחום השטח לצרכי ציבור.

- 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.
- 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 הכוללת יעוד לבית ספר, באופן שמרבית שטחי הבניה במגרש מיועדים לבית הספר, תיעד שטחים לבית ספר שלא יעלו על השטח הדרוש לטיפול בית הספר הקומפקטי ביותר על פי מדריך ההקצאה לצורכי ציבור התקף בעת אישור תכנית זו. 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 מפורטת ותכנון כולל במרחב תחנה המסווגת בלוח 1 כתחנה מטרופולינית או עירונית, יכללו ככל הניתן שטחים ציבוריים מושכי קהל, ברמה כלל עירונית ואזורית, על מנת להגביר את אינטנסיביות הפיתוח ורמת הפעילות במרחב.
- 10.2.6 מוסד תכנון הדין 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 המאשר תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, 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 בתחום תכנית זו יישמר ככל הניתן רוחב מינימלי למרכיבי היסוד שבחתך הרחוב, בהתאם לאמור בנספח עקרונות והנחיות התכנון.
- 10.3.3 בתכניות בתחום תכנית זו גודל צלע בלוק 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 הוועדה המחוזית. ביעוד למוסדות ציבור יישמר צלע בלוק כאמור ככל הניתן ובהתאם לצרכים תפעוליים שוטפים של המוסד.

- 10.3.4 מוסד תכנון המאשר תכנית הכוללת מרחב ציבורי ייתן דעתו לנושאים הבאים:
- 10.3.4.1 מתן עדיפות לתנועות רכות ולתחבורה ציבורית.
- 10.3.4.2 צמצום הקונפליקטים בין סוגי התנועות תוך שימוש באמצעים המפורטים בעניין זה בנספח הנחיות ועקרונות תכנון, כולם או חלקם.
- 10.3.4.3 תכנון רחובות בדגש על מיתון תנועה ממונעת ושיפור בטיחות הולכי הרגל.
- 10.3.4.4 יצירת רשת הליכה ורכיבה רציפה, צפופה ומכוונת לכניסה לתחנות המטרו ולתחנות מתע"ן אחרות, יצירת נגישות לתנועות רכות בכלל הרחובות בתחום התכנית, ובתוך כך מעבר לתנועות ניידות זעירה בנתיב ייעודי או בנתיב תנועה משולב.
- 10.3.4.5 יצירת מעברים קצרים ככל הניתן בין תחנות המתע"ן לסוגיהן.
- 10.3.5 תכנון שטחי הציבור הפתוחים בתחום תכנית זו, יתבסס ככל הניתן על נספח עקרונות והנחיות תכנון.
- 10.3.6 תכנון המרחב הציבורי יעשה מתוך מטרה ליצור ממשק איכותי בין שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים, ושמירת נגישות מיידית ביניהם ככל הניתן.
- 10.3.7 תכנון המרחב הציבורי יעשה מתוך מטרה ליצירת כיסוי צל מיטבי, תוך מתן עדיפות לאמצעים טבעיים, וככל הניתן בהתאם לאמור בנספח עקרונות והנחיות תכנון.
- 10.3.8 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.
- 10.3.9 תכנית במרחב ציבורי תשמור על קישוריות בין רשת ההליכה והרכיבה לבין שטחים פתוחים ומוקדים גופיים בתחומה או בסמוך לה.

10.4 דיור מכליל

- 10.4.1 תכנית מפורטת הכוללת תוספת של 100 יח"ד לפחות תקבע 25% מכלל יחידות הדיור בתכנית כדיור מכליל, ובלבד שלפחות 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית יהיו דירות קטנות.
- מוסד התכנון יהיה רשאי לאשר דירות קטנות בגודל העולה על זה שנקבע בהגדרת דירות קטנות בתכנית זו, ובלבד שגודלן לא יעלה על 80 מ"ר (לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות), אם מצא שהדבר ראוי לאחר ששקל את מאפייני היישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגודלן.
- 10.4.2 על אף האמור לעיל, באזור עירוני מוטה מטרו רשאי מוסד תכנון, לקבוע דיור מכליל בהיקף שלא יפחת מ- 20% מיחידות הדיור.
- 10.4.3 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 שכמות הדירות הקטנות בתכנית לא תפחת מהאמור בסעיף 10.4.1 שלעיל.

10.4.4 מוסד התכנון הדין בתכנית מפורטת הכוללת שטח המיועד למבני ציבור שגודלו 7 דונם לפחות, יבחן את האפשרות להתיר ביעוד זה גם יעוד לדיור 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.

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 שלא תסוכל האפשרות לממש את כלל זכויות הבניה שנקבעו בה.

10.6 העצמת הבניה ומימושה

10.6.1 תכנית כאמור בסעיף 8.1.3 וכן תכנון כולל כמשמעותו בסעיפים 8.2.1-8.2.4 יעמדו בדרישות הרח"ק הקבוע בלוח 1, שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של שטחי הבניה הסחירים בכלל המגרשים הסחירים שנכללו בתכנית.

10.6.2 תכנית כאמור בסעיף 8.1.3 וכן תכנון כולל כמשמעותו בסעיפים 8.2.1-8.2.4 יעמדו בדרישות תמהיל השימושים הקבוע בלוח 1, שהינו תמהיל ממוצע לכלל שטח התכנית, לגבי השימושים הקבועים בלוח 1. בכפוף לעמידה באמור בלוח 1, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע יעוד קרקע לשימושים נוספים.

10.7 בינוי

מוסד תכנון המאשר תכנית הכוללת בינוי בשטח תכנית זו, ייתן דעתו לנושאים הבאים:

10.7.1 העצמת הבינוי ויצירת עירוב שימושים עם ההתקרבות לתחנה, בדגש על תחום הטבעת הראשונה.

10.7.2 מיקום בניה מרקמית לאורך הרחובות המובילים אל התחנה וסביב המרחב הציבורי הסמוך לה, בדגש על מרחב הליבה.

10.7.3 מיקום חזיתות מסחריות ופעילות לאורך הרחובות המובילים אל התחנה וסביב המרחב הציבורי הסמוך לה, בדגש על מרחב הליבה.

10.7.4 הפניית כניסות למבני ציבור ושימושים פעילים במבנים ציבוריים, לכיוון התחנה, והסרת שימושים לא פעילים מהאזורים הפונים לתחנה.

10.7.5 בחינה של ניצול חזית המגרש באזורי שימור מקומי, לצרכי ציבור.

11 רמת דיוק וסטיות מותרות

- 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.
- 11.2** סימולים בתשריט אינם מהווים איתור מדויק של האתר או של גבולותיו ואינם מצביעים על גודלו המדויק.
- 11.3** על אף האמור בסעיף 8.1, יהיה זה בסמכותו של מוסד תכנון לכלול בתכנית לשכונה או לרובע (להלן תכנית חלקית) או בתכנית מפורטת, לאזור עירוני מוטה מטרור כאמור בסעיף 8.2.1, שטח צמוד דופן המצוי באזור לפיתוח במרחב תחנה. נכלל שטח המצוי באזור פיתוח בתכנית כוללנית חלקית או בתכנית מפורטת לאזור עירוני מוטה מטרור כאמור, יחולו עליו הוראות סעיף 8.2 בדבר אופן עריכת תכניות ואישורן, ואולם הרח"ק ותמהיל השימושים שנקבעו לגבי שטח זה בלוח 1 ימשיכו לחול עליו.
- 11.4** על אף האמור בסעיף 8.2.1 יהיה זה בסמכותו של מוסד תכנון לכלול בתכנית חלקית או תכנית מפורטת לאזור פיתוח במרחב תחנה, כאמור בסעיף 8.1.1 או 8.1.2, שטח המצוי באזור עירוני מוטה מטרור (להלן בסעיף זה: "השטח המצורף"), בכפוף לתנאים הבאים:
- 11.4.1 השטח המצורף הינו צמוד דופן לשטח התכנית הכוללנית החלקית או המפורטת.
- 11.4.2 גודלו של השטח המצורף לא יעלה על 10% משטח המתחם לפיתוח שבו הוא מצוי.
- נכלל השטח המצורף בתכנית כוללנית חלקית או תכנית מפורטת כאמור, יחולו עליו הוראות סעיף 8.1 במלואן, וכן יחולו עליו הרח"ק ותמהיל השימושים שנקבעו לגבי השטח הגובל במתחם לפיתוח שאליו צורף.
- 11.5** 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:
- 11.5.1 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.
- 11.5.2 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.
- 11.6** 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 עד 20% מהיקף הזכויות שצריך היה להיקבע בתחום הטבעת הראשונה על מנת לעמוד בדרישות הרח"ק המינימלי שבלוח 1 – בתחום הטבעת השניה כתוספת לרח"ק הנדרש בה.

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, ויעוד 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 לא יאושרו תכניות בתחום תכנית זו, אלא בהתאם להוראותיה.
- 13.1.3 לא תאושר תכנית מתאר מקומית בתחום תכנית זו, אלא בהתאם לקבוע בחוק המטרו.
- 13.2 הוראות מיוחדות**
- 13.2.1 תכנית זו מסמנת אזור פיתוח במרחב 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 הדיון, ומעת הכללתו כאמור.
- 13.2.2 במקטע שבין צומת הרחובות שדרות ירושלים ואלוף הנצחון ברמת גן לבין הרחובות ז'בוטינסקי ואורי צבי גרינברג בגבעת שמואל, מסומנים שני תוואים חלופיים של המטרו, האחד בתחום העיר בני ברק (חלופה מס' 1 התכנית), והשני בתחום העיר רמת גן (חלופה מס' 2 בתשרי התכנית). בוטל היעוד הקבוע בתת"ל/ 102 במקטע שלא יבוצע בו תוואי המטרו, בהתאם להוראות סעיף 6.9 לתת"ל/ 102, תימסר הודעה למועצה הארצית. המועצה הארצית תעדכן את מתחם ההשפעה כך שיבוטל בחלקים שלאורך מקטע המטרו שבוטל.
- 13.2.3 בקו בינוי ראשון לים בתחום הסביבה החופית, לא ניתן יהיה להוסיף זכויות בנייה למגורים מכוח תכנית זו.

14 תשתיות

יובהר כי אין באמור בתכנית זו כדי למנוע אישורן על פי דין של תכניות לתשתיות בתחומה.

15 דרכים

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.

16 עדכון התכנית

המועצה הארצית רשאית להחליט על תיקון נספחי התכנית ולוחותיה, אם התקיימו כל התנאים הבאים:

- 16.1** שוכנעה המועצה הארצית כי אין בכך כדי לפגוע במטרות התכנית.
- 16.2** חלפו שנתיים מיום אישור התכנית או מעת ההחלטה האחרונה על תיקון, לפי העניין.
- 16.3** אפשרה המועצה הארצית לועדות המחוזיות ולועדות המקומיות הנוגעות בדבר להעיר הערותיהן טרם קבלת ההחלטה.

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

כללי -

- שטחי הבניה בתכנית בתחום תמ"א 70 לא יפחתו מהרח"ק הקבוע בלוח 1 שהינו רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתכנית.
- דרישות התמהיל מהוות דרישות ממוצעות לכלל שטח התכנית, לגבי השימושים הקבועים בלוח 1. בכפוף לעמידה באמור בלוח 1, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע יעוד קרקע בתחום התכנית לשימושים נוספים.

א. טבלה א - דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו (כפי שנקבע בטבלה ג' להלן)

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

ב. טבלה ב- תמהיל שימושים באזור עירוני מוטה מטרו

- בטבלה זו: "תעסוקה ושימושים אחרים" - שימושי מסחר, מלאכה, מלונאות ויעודים סחירים נוספים שאינם מגורים לסוגיהם.
- בטבלה זו: סיווג התחנות (שכונתי, רובעי, עירוני, מטרופוליני) כפי שמופיע בטבלה ג' להלן תחת הכותרת "אפיון מרחבי".
- הטבלה קובעת את החלק היחסי המינימלי (באחוזים) של שטחי בניה, שיש לקבוע לכל אחד מסוגי השימושים המצוינים בה, מתוך כלל שטחי הבניה הכלולים באותה תכנית.
- (א) מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית עד 5% מהקבוע בטבלה.
- (ב) מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית עד 10% מהקבוע בטבלה ובלבד שהתקבל אישור הועדה המחוזית.
- (ג) מוסד תכנון מוסמך בתכנית להפחית מעבר ל 10% מהקבוע בטבלה ובלבד שהתקבל אישור הולנת"ע.
- מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית את החלק היחסי הקבוע בטבלה לשימוש למגורים ואף לא לכלול כלל שימוש למגורים, על מנת לשמור על אופיו של האזור, וזאת באזורי מלאכה או תעשייה או במקום שבו קיימת מגבלה סביבתית אחרת על שימושי מגורים.

| טבעת ראשונה | טבעת שניה | |
|---------------------------------|---------------------------------|------------|
| לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים | אין הנחיה | שכונתי |
| אין הנחיה לגבי מגורים | | |
| לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים | לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים | רובעי |
| לפחות 20% מגורים | לפחות 15% מגורים | |
| לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים | לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים | עירוני |
| לפחות 20% מגורים | לפחות 20% מגורים | |
| לפחות 25% תעסוקה ושימושים אחרים | לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים | מטרופוליני |
| לפחות 20% מגורים | לפחות 25% מגורים | |

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

1. בטבלה זו: "מוטה תעסוקה" - אזור שמשמש בעיקרו לשימושי מסחר, מלאכה, מלונאות ויעודים סחירים נוספים שאינם מגורים לסוגיהם; "מוטה מגורים" - אזור שבעיקרו משמש למגורים עם עירוב שימושים אחרים.
2. הטבלה קובעת את החלק היחסי המינימלי (באחוזים) של שטחי בניה, שיש לקבוע לכל אחד מסוגי השימושים המצוינים בה, מתוך כלל שטחי הבניה הכלולים באותה תכנית.
3. לעניין תמהיל באזורי פיתוח, מקום שבו קבועה בטבלה דרישת מינימום לשימוש מסוים ("לפחות"), רשאי מוסד תכנון להפחית עד 5% מהקבוע בטבלה. מקום שבו קבועה בטבלה דרישת מקסימום לשימוש מסוים ("עד"), רשאי מוסד תכנון להגדיל עד 5% מהקבוע בטבלה.
4. לעניין תמהיל באזורי פיתוח, מקום שבו קבועה בטבלה דרישת מינימום לשימוש מסוים ("לפחות"), רשאי מוסד תכנון להפחית עד 10% מהקבוע בטבלה; מקום שבו קבועה בטבלה דרישת מקסימום לשימוש מסוים ("עד"), רשאי מוסד תכנון להגדיל עד 10% מהקבוע בטבלה. והכל בלבד שהתקבל אישור הועדה המחוזית.
5. שינויים בתמהיל השימושים מעבר לאמור לעיל בסעיפים 3 ו-4, נדרשים לאישור הולנת"ע.
6. בטבלה זו דרגות הרח"ק A,B,C,D מפורטות בטבלה א' לעיל.
7. בתכניות בהן זכויות הבניה עבור שימושי תעסוקה עולות על 60% מסך זכויות הבניה בתכנית, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. במתח"מים (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.
 - ב. ביתר התחנות, דרגות הרח"ק המינימלי הממוצע יהיו גבוהות ב-0.5 מהקבוע בטבלה.
8. מוסד תכנון רשאי בתכנית להפחית את החלק היחסי הקבוע בטבלה לשימוש למגורים ואף לא לכלול כלל שימוש למגורים, על מנת לשמור על אופיו של האזור, וזאת באזורי מלאכה או תעשייה או במקום שבו קיימת מגבלה סביבתית אחרת על שימושי מגורים.
9. ראו הערות שוליים מתחת לטבלה בהתאם לסימון כוכבית (*)

| מס' תחנה* | רשות מקומית | שם תחנה | יעוד | מס' מתחם | רח"ק מינימלי | אפיון מרחבי | תמהיל |
|-----------|----------------|------------|-----------------------|----------|-----------------------------|-------------|---|
| M1N-01 | מ.א דרום השרון | דיפו רעננה | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | רובעי | |
| | | | | | 5 | 98 | ללא הנחיה פרטנית |
| | | | | | 5 | 99 | ללא הנחיה פרטנית |
| M1N-02 | רעננה | התדהר | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | רובעי | |
| | | | | | 6 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 72 | מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 15% מגורים בטבעת שניה |
| M1N-03 | רעננה | עקיבא | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | שכונתי | |
| M1N-04 | רעננה | רעננה מרכז | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | שכונתי | |

| מס' תחנה* | רשות מקומית | שם תחנה | יעוד | מס' מתחם | רח"ק מינימלי | אפיון מרחבי | תמהיל |
|-----------|-------------|----------------------|-------------------------------------|----------|--|---|-------|
| M1N-05 | רעננה | תחנת רכבת רעננה מערב | מרחב עירוני מוטה מטרו אזור פיתוח | 80 | B | רובעי | |
| | | | | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה | |
| | | | | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה | |
| | | | | | | | |
| M1N-06 | הרצליה | המרכז הבינתחומי | מרחב עירוני מוטה מטרו אזור פיתוח | 97 | B | רובעי | |
| | | | | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה | |
| | | | | | | | |
| M1N-07 | הרצליה | הרצליה מרכז | מרחב עירוני מוטה מטרו | | B | עירוני | |
| | | | | | | | |
| M1N-08 | הרצליה | בן גוריון הרצליה | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | רובעי | |
| | | | | | | | |
| M1N-09 | רמת השרון | סוקולוב | מרחב עירוני מוטה מטרו | | B | עירוני | |
| | | | | | | | |
| M1N-10 | כפר סבא | כפר סבא מזרח | מרחב עירוני מוטה מטרו אזור פיתוח | 112 | A | רובעי | |
| | | | | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה - עד 25% מגורים, טבעת שנייה - עד 15% מגורים | |
| | | | | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה, עד 15% בטבעת שניה | |
| | | | | | | | |
| M1N-11 | כפר סבא | אלקלעי | מרחב עירוני מוטה מטרו אזור פיתוח | 114 | A | רובעי | |
| | | | | | 6 | מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים | |
| | | | | | 7.5 | מוטה תעסוקה: עד 15% מגורים | |
| | | | | | | | |
| M1N-12 | כפר סבא | כפר סבא מרכז | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | עירוני | |
| | | | | | | | |

| מס' תחנה* | רשות מקומית | שם תחנה | יעוד | מס' מתחם | רח"ק מינימלי | אפיון מרחבי | תמהיל |
|-----------|---------------|-------------------------|------------------------------------|----------|--------------|-------------|---|
| M1N-13 | כפר סבא | ויצמן | מרחב עירוני מוטה מטר | | A | עירוני | |
| M1N-14 | כפר סבא | טשרניחובסקי (בי"ח מאיר) | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 116 | A | רובעי | מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים |
| | | | אזור פיתוח | 117 | 6 | | מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים |
| | | | אזור פיתוח | 118 | 4 | | מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים |
| | | | אזור פיתוח | 119 | 6 | | מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים |
| M1N-15 | הוד השרון | הבנים | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 100 | B | עירוני | מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה. |
| M1N-16 | הוד השרון | ז'בוטינסקי | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 101A | A | שכונתי | ללא הנחיה |
| | | | אזור פיתוח | 101B | 4.5 | | ללא הנחיה |
| M1N-17 | הוד השרון | רמת הדר | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 102 | A | שכונתי | מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה |
| M1N-18 | הוד השרון | תע"ש מזרח | אזור פיתוח | 82B | 7.5 | | טבעת ראשונה: מעורב, לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים. טבעת שנייה: מוטה מגורים, לכל הפחות 15% תעסוקה |
| M1N-19 | הוד השרון | תע"ש מערב | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 82A | B | רובעי | טבעת ראשונה: מעורב - לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים. טבעת שנייה: מוטה מגורים, לכל הפחות 15% תעסוקה |
| M1N-20 | רמת השרון | השרף | מרחב עירוני מוטה מטר | | A | שכונתי | |
| M1N-22 | תל אביב - יפו | רמת אביב | מרחב עירוני מוטה מטר | | A | שכונתי | |

| מס' תחנה* | רשות מקומית | שם תחנה | יעוד | מס' מתחם | רח"ק מינימלי | אפיון מרחבי | תמהיל |
|---------------|---------------|-----------------------|------------------------------------|----------|-----------------------------------|-------------|---|
| M1N-23 | תל אביב - יפו | אוניברסיטת ת"א | מרחב עירוני מוטה מטר | | B | רובעי | |
| M1N-24 | תל אביב - יפו | מחנה אביב | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 41 | B | שכונתי | ללא הנחיה פרטנית |
| | | | אזור פיתוח | 42 | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | | מוטה תעסוקה: עד 15% מגורים |
| M1N-25 | תל אביב - יפו | נחל הירקון | מרחב עירוני מוטה מטר | | B | שכונתי | |
| M1N-26 | תל אביב - יפו | נמיר/פנקס | מרחב עירוני מוטה מטר | | B | שכונתי | |
| M1N-27 | תל אביב - יפו | מסוף 2000 (רכבת מרכז) | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 33 | D | מטרופוליני | מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים |
| M1N-28, M2-08 | תל אביב - יפו | רכבת השלום | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 27 | D | מטרופוליני | מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים |
| M1N-29 | תל אביב - יפו | יצחק שדה | מרחב עירוני מוטה מטר | | D | רובעי | |
| M1N-30 | תל אביב - יפו | רכבת ההגנה | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 36 | C | עירוני | מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה |
| | | | אזור פיתוח | 38 | 9 טבעת ראשונה 6 טבעת שניה | | מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה |
| | | | אזור פיתוח | 39 | 9 טבעת ראשונה 6 טבעת שניה | | מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה |
| M1N-31 | תל אביב - יפו | קריית שלום | מרחב עירוני מוטה מטר אזור פיתוח | 31 | B | שכונתי | ללא הנחיה פרטנית |
| | | | אזור פיתוח | 32 | 9 | | מוטה תעסוקה: עד 15% מגורים |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|---|-------------|-------------------------------|------------|----------------------|----------------|---------------|-----------|
| | | | | | | | |
| | מטרופוליני | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | צומת חולון | תל אביב - יפו | M1S-01 |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 13 (A,B,C) | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | שכונתי | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | תל גיבורים | חולון | M1S-02 |
| מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 10% תעסוקה | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 12 (A,B) | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | אילת/דב הוז | חולון | M1S-03 |
| | | | | | | | |
| | עירוני | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | חולון - יוספטל | חולון | M1S-04 |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 9 | 8 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | שכונתי | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | מנחם בגין | חולון | M1S-05 |
| מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה | | 5 | 10 | אזור פיתוח | | | |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 5 | 11 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | רובעי | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | רמת אליהו | חולון | M1S-06 |
| ללא הנחיה פרטנית מוטה תעסוקה | | 4.5 | 5 | אזור פיתוח | | | |
| | | 5 | 9 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה עד 25% מגורים. טבעת שנייה עד 15% מגורים | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 14 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 15 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | שכונתי | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | בנות חיל | ראשון לציון | M1S-07 |
| ללא הנחיה פרטנית | | 5 | 17 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|-------|---|---------------|------------|----------------------|------------------|-------------|-----------|
| | עירוני | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | ראשון לציון מרכז | ראשון לציון | M1S-08 |
| | | | | | | | |
| | רובעי מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים ללא הנחיה פרטנית | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | ראשונים | ראשון לציון | M1S-09 |
| | | 7 | 18A | אזור פיתוח | | | |
| | | 7 | 18B | אזור פיתוח | | | |
| | | 6 | 19 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | שכונתי מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה. מוטה מגורים: לכל הפחות 20% תעסוקה מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | גבעת התור | נס ציונה | M1S-10 |
| | | 4.5 | 55 | אזור פיתוח | | | |
| | | 3 טבעת שניה | | | | | |
| | | 4.5 | 56 | אזור פיתוח | | | |
| | | 3 | 57 | אזור פיתוח | | | |
| | | 3 | 58 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | עירוני מוטה תעסוקה: עד 10% שימושי מגורים ללא הנחיה פרטנית | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | נס ציונה מרכז | נס ציונה | M1S-11 |
| | | 4 | 53 | אזור פיתוח | | | |
| | | 4 | 54 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | רובעי מוטה תעסוקה מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 10% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה. | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | פארק המדע | נס ציונה | M1S-12 |
| | | 4.5 | 43 | אזור פיתוח | | | |
| | | 3 טבעת שניה | | | | | |
| | 6 טבעת ראשונה | 44 | אזור פיתוח | | | | |
| | 5 טבעת שניה | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | עירוני מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים מוטה תעסוקה מוטה תעסוקה | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | מכון ויצמן | רחובות | M1S-13 |
| | | 4 | 45 | אזור פיתוח | | | |
| | | 6 | 46 | אזור פיתוח | | | |
| | | 6 | 47 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | רחובות מרכז | רחובות | M1S-14 |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|---|-------------|-------------------------------------|----------|----------------------|---------------|-------------|-----------|
| | רובעי | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | הקיבוצים | רחובות | M1S-15 |
| | עירוני | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | בי"ח קפלן | רחובות | M1S-16 |
| מוטה תעסוקה | | 3 | 48 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה תעסוקה | | 3 | 49 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה. | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 50 | אזור פיתוח | | | |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 51 | אזור פיתוח | | | |
| | שכונתי | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | שדרות הציונות | ראשון לציון | M1S-17 |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | יוסף בורג | ראשון לציון | M1S-18 |
| מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה | | 5 | 20 | אזור פיתוח | | | |
| | שכונתי | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | הרצוג | ראשון לציון | M1S-19 |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 5 | 21 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה מגורים: טבעת ראשונה לכל הפחות 10% תעסוקה. | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 22 | אזור פיתוח | | | |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | אסף הרופא | באר יעקב | M1S-20 |
| מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה עד 25% מגורים. טבעת שנייה עד 20% מגורים | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 23 | אזור פיתוח | | | |

| מס' תחנה* | רשות מקומית | שם תחנה | יעוד | מס' מתחם | רח"ק מינימלי | אפיון מרחבי | תמהיל |
|-----------|-------------|---------------|-----------------------|----------|----------------------------------|--|-------|
| M1S-21 | ראשון לציון | צריפין | מרחב עירוני מוטה מטרו | | B | רובעי | |
| | | | אזור פיתוח | 24 | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה | |
| | | | אזור פיתוח | 25 | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה | |
| | | | | | | | |
| M1S-22 | באר יעקב | באר יעקב | מרחב עירוני מוטה מטרו | | B | עירוני | |
| | | | אזור פיתוח | 103 | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה | |
| | | | אזור פיתוח | 104 | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה | |
| | | | | | | | |
| M1S-23 | באר יעקב | באר יעקב דרום | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | רובעי | |
| | | | אזור פיתוח | 105 | 4 | מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה | |
| | | | אזור פיתוח | 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 | |
| | | | | | | | |
| M1S-24 | רמלה | משה שרת | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | רובעי | |
| | | | אזור פיתוח | 107 | 5 | מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה | |
| | | | | | | | |
| M1S-25 | רמלה | ויצמן רמלה | מרחב עירוני מוטה מטרו | | A | רובעי | |
| | | | | | | | |
| M1S-26 | רמלה | רמלה מרכז | מרחב עירוני מוטה מטרו | | B | עירוני | |
| | | | | | | | |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|-----------------------------|----------|----------------------|-------------------|---------------------|-----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|---|--|----------------------|----------|-----|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|---|--|----------------------|-------------|-----|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------|---|-----|----------------------|-------|-----|--------|-----------------------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------|---|-----|----------------------|-------------------|-----|--------|-----------------------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|---|--|----------------------|--------------|---------------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------|---|--|----------------------|-----------------|---------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------|---|--|----------------------|------|---------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|--|--|------------------|--------|---------------|-------|---|--|----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------|---|--|------------------|--------------|---------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|---|--|------------------|-------|---------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|---|--|----------------------|----------|---------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|---|--|----------------------|----------|---------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|
| ללא הנחיה פרטנית | רובעי | A | 108 | מרחב עירוני מוטה מטר | תל חי | לוד | M1S-27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3 | | אזור פיתוח | | | | | | | | | | | | | עירוני | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | לוד מרכז | לוד | M1S-28 | | | | | | | | | | עירוני | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | כיכר הפלמ"ח | לוד | M1S-29 | | | | | | | | | מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה - עד 25% מגורים, טבעת שנייה - עד 15% מגורים | רובעי | A | 110 | מרחב עירוני מוטה מטר | המחקר | לוד | M1S-30 | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | אזור פיתוח | | | | | | | | | מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | רובעי | B | 111 | מרחב עירוני מוטה מטר | לוד צפון-גני אביב | לוד | M1S-31 | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | אזור פיתוח | | | | | | | | | | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | בי"ח וולפסון | חולון/ תל אביב- יפו | M2-01 | | | | | | | | | | רובעי | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | יפו - נס לגויים | תל אביב - יפו | M2-02 | | | | | | | | | | רובעי | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | שלים | תל אביב - יפו | M2-03 | | | | | | | | | הרח"ק למגורים לא יעלה על הרח"ק שנקבע בתכנית תא/ 5000 | שכונתי | | | אזור שימור מקומי | כרמלית | תל אביב - יפו | M2-04 | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | | | | | | | | | | רובעי | B | | אזור שימור מקומי | כיכר מגן דוד | תל אביב - יפו | M2-05 | | | | | | | | | | עירוני | C | | אזור שימור מקומי | הבימה | תל אביב - יפו | M2-06 | | | | | | | | | | עירוני | D | | מרחב עירוני מוטה מטר | חשמונאים | תל אביב - יפו | M2-07 | | | | | | | | | | עירוני | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | כיכר נגה | גבעתיים | M2-09 | | | | | | | | | | עירוני |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | עירוני | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | לוד מרכז | לוד | M1S-28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | עירוני | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | כיכר הפלמ"ח | לוד | M1S-29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה - עד 25% מגורים, טבעת שנייה - עד 15% מגורים | רובעי | A | 110 | מרחב עירוני מוטה מטר | המחקר | לוד | M1S-30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | | אזור פיתוח | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | רובעי | B | 111 | מרחב עירוני מוטה מטר | לוד צפון-גני אביב | לוד | M1S-31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | | אזור פיתוח | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | בי"ח וולפסון | חולון/ תל אביב- יפו | M2-01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | רובעי | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | יפו - נס לגויים | תל אביב - יפו | M2-02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | רובעי | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | שלים | תל אביב - יפו | M2-03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| הרח"ק למגורים לא יעלה על הרח"ק שנקבע בתכנית תא/ 5000 | שכונתי | | | אזור שימור מקומי | כרמלית | תל אביב - יפו | M2-04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | רובעי | B | | אזור שימור מקומי | כיכר מגן דוד | תל אביב - יפו | M2-05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | עירוני | C | | אזור שימור מקומי | הבימה | תל אביב - יפו | M2-06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | עירוני | D | | מרחב עירוני מוטה מטר | חשמונאים | תל אביב - יפו | M2-07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | עירוני | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | כיכר נגה | גבעתיים | M2-09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | עירוני | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | כצנלסון | גבעתיים | M2-10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|---|-------------|--------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------|
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | הרא"ה | רמת גן | M2-11 |
| | שכונתי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | חזון איש** | בני ברק | M2-11B |
| | שכונתי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | הרב לוין** | רמת גן | M2-12A |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | כהנמן** | בני ברק | M2-12B |
| מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים | | 7.5 | 79 | אזור פיתוח | | | |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | אונ' בר אילן** | רמת גן | M2-13A |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | אונ' בר אילן** | גבעת שמואל | M2-13B |
| | עירוני | C | | מרחב עירוני מוטה מטרו | כפר גנים | גבעת שמואל | M2-14 |
| מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 20% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 10% תעסוקה. | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שנייה | 35 | אזור פיתוח | | | |
| | שכונתי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | בן גוריון (פתח-תקווה) | פתח תקווה | M2-15 |
| | שכונתי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | ארלוזורוב | פתח תקווה | M2-16 |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | עיריית פתח תקווה | פתח תקווה | M2-17 |
| | רובעי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | פתח תקווה מזרח | פתח תקווה | M2-18 |
| | שכונתי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | סירקין דרום | פתח תקווה | M2-19 |
| טבעת ראשונה: מעורב - ו-40% מגורים. טבעת שנייה: מוטה מגורים - לכל הפחות 30% תעסוקה | | 6 | 83 | אזור פיתוח | | | |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|---|-------------|---|----------|--------------------------|----------------------|-------------|-----------|
| טבעת ראשונה: מעורב - לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים. טבעת שניה: מוטה מגורים - לכל הפחות 15% תעסוקה ללא הנחיה פרטנית | רובעי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | סירקין צפון | פתח תקווה | M2-20 |
| | | 6 | 84 | אזור פיתוח | | | |
| | | 3 | 87 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| ללא הנחיה פרטנית ללא הנחיה פרטנית מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה. | רובעי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | א.ת סגולה | פתח תקווה | M2-21 |
| | | 3 | 69 | אזור פיתוח | | | |
| | | 5 | 70 | אזור פיתוח | | | |
| | | 4 | 71 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | הקוממיות | בת ים | M3-01 |
| | | | | | | | |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | יוספטל בת ים | בת ים | M3-02 |
| | | | | | | | |
| ללא הנחיה פרטנית | רובעי | C | | מרחב עירוני מוטה מטרו | גולדה מאיר | חולון | M3-04 |
| | | 7.5 | 7 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | חולון מרכז | חולון | M3-05 |
| | | | | | | | |
| מוטה תעסוקה | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | המלאכה | חולון | M3-06 |
| | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 3 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| מוטה תעסוקה: טבעת ראשונה - עד 25% מגורים. טבעת שנייה - עד 15% מגורים | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | אזור תעשייה חולון | חולון | M3-07 |
| | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 1 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|--|-------------|-----------------------------------|----------|-----------------------|---------------|-------------|-----------|
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | בקעת אונו | אור יהודה | M3-09 |
| מוטה תעסוקה: עד 25% מגורים בטבעת ראשונה ועד 20% מגורים בטבעת שניה | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 78 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | יגאל אלון | אור יהודה | M3-10 |
| מוטה מגורים: טבעת ראשונה - לכל הפחות 15% תעסוקה. טבעת שנייה - לכל הפחות 5% תעסוקה. | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 75 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה | | 6 | 76 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה תעסוקה | | 4 | 77 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | מטרופוליני | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | ב"יח תל השומר | רמת גן | M3-12 |
| מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה | | 4 | 73 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 74 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | שכונתי | A | | מרחב עירוני מוטה מטרו | שלמה המלך | קרית אונו | M3-13 |
| | | | | | | | |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | לוי אשכול | קרית אונו | M3-14 |
| | | | | | | | |
| | רובעי | C | | מרחב עירוני מוטה מטרו | בלינסון | פתח תקוה | M3-16 |
| | | | | | | | |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | א.ת קרית אריה | פתח תקוה | M3-17 |
| מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 62 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה תעסוקה: עד 15% שימושי מגורים | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 63 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|--|-------------|----------------------------------|----------|----------------------|------------------------|---------------|---------------|
| | עירוני | C | | מרחב עירוני מוטה מטר | אצטדיון קרית אריה | פתח תקוה | M3-18 |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 65 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה תעסוקה: עד 20% שימושי מגורים | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 66 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה מגורים: לכל הפחות 20% תעסוקה | | 5 | 67 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | הארד | תל אביב - יפו | M3-19 |
| מוטה תעסוקה עד 25% מגורים | | 7 | 85 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה תעסוקה | | 7 | 86 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | שכונתי | A | | מרחב עירוני מוטה מטר | פנחס רוזן/דבורה הנביאה | תל אביב - יפו | M3-20 |
| | | | | | | | |
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטר | קרית שאול | תל אביב - יפו | M3-21 |
| מוטה מגורים: לכל הפחות 10% תעסוקה | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 28 | אזור פיתוח | | | |
| ללא הנחיה פרטנית | | 5 | 29 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה מגורים | | 5 | 30 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | מטרופוליני | D | | מרחב עירוני מוטה מטר | מתח"ם גלילות | רמת השרון | M3-22, M1N-21 |
| טבעת ראשונה - מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים. טבעת שנייה - מוטה מגורים: לכל הפחות 15% תעסוקה | | 9 טבעת ראשונה 6 טבעת שניה | 40 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |

| תמהיל | אפיון מרחבי | רח"ק מינימלי | מס' מתחם | יעוד | שם תחנה | רשות מקומית | מס' תחנה* |
|--|-------------|----------------------------------|----------|-----------------------|--------------------|-------------|-----------|
| | רובעי | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | גלילות צפון | רמת השרון | M3-23 |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 94 | אזור פיתוח | | | |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 5 | 95 | אזור פיתוח | | | |
| מוטה תעסוקה ללא הנחיה פרטנית לגבי מגורים (בכפוף לשינוי סיווג השטח מישוב כפרי והעברתו לתחום מוניציפאלי עירוני סמוך) | | 5 | 96 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | א"ת רמת השרון | רמת השרון | M3-24 |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 7.5 טבעת ראשונה 5 טבעת שניה | 89 | אזור פיתוח | | | |
| מעורב: לכל הפחות 40% תעסוקה ו-40% מגורים | | 5 | 92 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |
| | עירוני | B | | מרחב עירוני מוטה מטרו | אזור תעסוקה הרצליה | הרצליה | M3-25 |
| ללא הנחיה פרטנית | | 6 טבעת ראשונה 4 טבעת שניה | 88 | אזור פיתוח | | | |
| | | | | | | | |

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

** לפי חלופות בני ברק/רמת גן בתכנית המטרו תת"ל 102

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 | | |
| מגורים | | מגורים | | מגורים | | יעוד קרקע |
| 1 | | 0.8 | | 0.6 | | טבעת ראשונה |
| 1 | | 1 | | 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 המתע"ן באזור המטרופולין, 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 לתחנות מתע"ן

| קו | מס' תחנה | שם תחנה | רשות מקומית | מדד נגישות |
|-----|----------|----------------------|----------------|------------|
| M1N | M1N-01 | דפו צפוני | מ.א דרום השרון | 1 |
| M1N | M1N-02 | התדהר | רעננה | 1 |
| M1N | M1N-03 | עקיבא | רעננה | 1 |
| M1N | M1N-04 | רעננה מרכז | רעננה | 1 |
| M1N | M1N-05 | תחנת רכבת רעננה מערב | רעננה | 2 |
| M1N | M1N-06 | הבינתחומי | הרצליה | 2 |
| M1N | M1N-07 | הרצליה מרכז | הרצליה | 2 |
| M1N | M1N-08 | הרצליה בן גוריון | הרצליה | 2 |
| M1N | M1N-09 | סוקולוב | רמת השרון | 3 |
| M1N | M1N-10 | כפר סבא מזרח | כפר סבא | 1 |
| M1N | M1N-11 | אלקלעי | כפר סבא | 1 |
| M1N | M1N-12 | כפר סבא מרכז | כפר סבא | 1 |
| M1N | M1N-13 | ויצמן הרצליה | כפר סבא | 1 |
| M1N | M1N-14 | טשרניחובסקי | כפר סבא | 2 |
| M1N | M1N-15 | הבנים | הוד השרון | 1 |
| M1N | M1N-16 | ז'בוטינסקי | הוד השרון | 2 |
| M1N | M1N-17 | רמת הדר | הוד השרון | 2 |

| קו | מס' תחנה | שם תחנה | רשות מקומית | מדד נגישות |
|-----|----------|------------------|-----------------------|------------|
| M1N | M1N-18 | תע"ש מזרח | רמת השרון / הוד השרון | 2 |
| M1N | M1N-19 | תע"ש מערב | רמת השרון | 2 |
| M1N | M1N-20 | השרף | רמת השרון | 3 |
| M1N | M1N-21 | מתח"ם גלילות | רמת השרון | 5 |
| M1N | M1N-22 | רמת אביב | תל אביב-יפו | 4 |
| M1N | M1N-23 | אוניברסיטת ת"א | תל אביב-יפו | 4 |
| M1N | M1N-24 | מחנה אביב | תל אביב-יפו | 4 |
| M1N | M1N-25 | הירקון | תל אביב-יפו | 4 |
| M1N | M1N-26 | נמיר/פנקס | תל אביב-יפו | 4 |
| M1N | M1N-27 | תל אביב מרכז | תל אביב-יפו | 5 |
| M1N | M1N-28 | השלום | תל אביב-יפו | 5 |
| M1N | M1N-29 | יצחק שדה | תל אביב-יפו | 5 |
| M1N | M1N-30 | ההגנה | תל אביב-יפו | 5 |
| M1N | M1N-31 | קרית שלום | תל אביב-יפו | 5 |
| M1S | M1S-01 | צומת חולון | תל אביב-יפו | 5 |
| M1S | M1S-02 | תל גיבורים | חולון | 4 |
| M1S | M1S-03 | אילת/דב הוז | חולון | 4 |
| M1S | M1S-04 | יוספטל חולון | חולון | 5 |
| M1S | M1S-05 | בגין | חולון | 4 |
| M1S | M1S-06 | רמת אליהו | חולון | 4 |
| M1S | M1S-07 | בנות חיל | ראשון לציון | 3 |
| M1S | M1S-08 | ראשון לציון מרכז | ראשון לציון | 3 |
| M1S | M1S-09 | ראשונים | ראשון לציון | 3 |
| M1S | M1S-10 | גבעת התור | נס ציונה | 2 |
| M1S | M1S-11 | נס ציונה מרכז | נס ציונה | 2 |
| M1S | M1S-12 | פארק המדע | נס ציונה | 2 |
| M1S | M1S-13 | מכון ויצמן | רחובות | 2 |
| M1S | M1S-14 | רחובות מרכז | רחובות | 2 |
| M1S | M1S-15 | הקיבוצים | רחובות | 1 |
| M1S | M1S-16 | בי"ח קפלן | רחובות / קרית עקרון | 1 |
| M1S | M1S-17 | שדרות הציונות | ראשון לציון | 3 |
| M1S | M1S-18 | יוסף בורג | ראשון לציון | 3 |
| M1S | M1S-19 | הרצוג | ראשון לציון | 3 |
| M1S | M1S-20 | אסף הרופא | ראשון לציון | 2 |
| M1S | M1S-21 | צריפין | ראשון לציון | 2 |
| M1S | M1S-22 | באר יעקב | באר יעקב | 2 |
| M1S | M1S-23 | באר יעקב דרום | באר יעקב | 2 |
| M1S | M1S-24 | משה שרת | רמלה | 2 |
| M1S | M1S-25 | ויצמן | רמלה | 2 |
| M1S | M1S-26 | רמלה מרכז | רמלה | 2 |
| M1S | M1S-27 | תל חי | לוד / רמלה | 2 |
| M1S | M1S-28 | לוד מרכז | לוד | 2 |
| M1S | M1S-29 | כיכר הפלמ"ח | לוד | 2 |
| M1S | M1S-30 | המחקר | לוד | 1 |
| M1S | M1S-31 | לוד צפון | מ.א עמק לוד | 2 |
| M2 | M2-01 | בי"ח וולפסון | חולון / ת"א | 4 |
| M2 | M2-02 | נס לגויים | תל אביב-יפו | 3 |

| קו | מס' תחנה | שם תחנה | רשות מקומית | מדד נגישות |
|----|----------|--------------------|--------------------|------------|
| M2 | M2-03 | שלבים | תל אביב-יפו | 3 |
| M2 | M2-04 | כרמלית | תל אביב-יפו | 4 |
| M2 | M2-05 | כיכר מגן דוד | תל אביב-יפו | 4 |
| M2 | M2-06 | הבימה | תל אביב-יפו | 4 |
| M2 | M2-07 | חשמונאים | תל אביב-יפו | 4 |
| M2 | M2-08 | השלום | תל אביב-יפו | 5 |
| M2 | M2-09 | כיכר גגה | גבעתיים | 4 |
| M2 | M2-10 | כצנלסון | גבעתיים | 4 |
| M2 | M2-11 | הרא"ה | רמת גן | 4 |
| M2 | M2-11B | חזון איש | בני ברק | 3 |
| M2 | M2-12A | הרב לוי | רמת גן | 4 |
| M2 | M2-12B | כהנמן | בני ברק | 4 |
| M2 | M2-13A | בר אילן/רמת גן | רמת גן | 4 |
| M2 | M2-13B | בר אילן גבעת שמואל | גבעת שמואל | 4 |
| M2 | M2-14 | כפר גנים | פתח תקווה | 4 |
| M2 | M2-15 | בן גוריון | פתח תקווה | 3 |
| M2 | M2-16 | ארלזרוב | פתח תקווה | 3 |
| M2 | M2-17 | עיריית פתח תקווה | פתח תקווה | 2 |
| M2 | M2-18 | פתח תקווה מזרח | פתח תקווה | 2 |
| M2 | M2-19 | סירקין דרום | פתח תקווה | 2 |
| M2 | M2-20 | סירקין צפון | פתח תקווה | 2 |
| M2 | M2-21 | אזור תעשייה סגולה | פתח תקווה | 1 |
| M3 | M3-01 | הקוממיות | בת ים | 3 |
| M3 | M3-02 | יוספטל בת ים | בת ים | 4 |
| M3 | M3-03 | יוספטל חולון | חולון / בת ים | 5 |
| M3 | M3-04 | גולדה מאיר | חולון | 4 |
| M3 | M3-05 | חולון מרכז | חולון | 3 |
| M3 | M3-06 | המלאכה | חולון | 3 |
| M3 | M3-07 | א.ת חולון | חולון / אזור | 3 |
| M3 | M3-09 | בקעת אונו | אור יהודה | 3 |
| M3 | M3-10 | יגאל אלון | אור יהודה | 3 |
| M3 | M3-12 | בי"ח תל השומר | רמת גן | 3 |
| M3 | M3-13 | שלמה המלך | קרית אונו | 3 |
| M3 | M3-14 | לוי אשכול | קרית אונו | 3 |
| M3 | M3-15 | כפר גנים | פתח תקווה | 4 |
| M3 | M3-16 | בלינסון | פתח תקווה | 4 |
| M3 | M3-17 | א.ת. קרית אריה | פתח תקווה | 3 |
| M3 | M3-18 | אצטדיון קרית אריה | פתח תקווה | 4 |
| M3 | M3-19 | הארד | תל אביב-יפו | 3 |
| M3 | M3-20 | פנחס רוזן | תל אביב-יפו | 3 |
| M3 | M3-21 | קרית שאול | תל אביב-יפו | 3 |
| M3 | M3-22 | מתח"ם גלילות | רמת השרון | 5 |
| M3 | M3-23 | גלילות צפון | רמת השרון | 3 |
| M3 | M3-24 | א.ת רמת השרון | רמת השרון / הרצליה | 2 |
| M3 | M3-25 | א. תעסוקה הרצליה | הרצליה | 2 |

נספח עקרונות והנחיות תכנון למרחבי תחנות המטרו במטרופולין תל אביב

תוכן עניינים:

| | | |
|----|---|----|
| 40 | כללי | 1. |
| 40 | 1.1 בינוי ועיצוב עירוני | |
| 46 | 1.2 נוף ומרחב ציבורי | |
| 48 | 1.3 תנועה | |
| 48 | 1.4 מוסדות ציבור | |
| 51 | עקרונות והנחיות תכנון לאזורי יעוד וסימונים בתשריט | 2. |
| 51 | 2.1 מרחב ליבה | |
| 51 | 2.2 רחוב עירוני ראשי | |
| 52 | 2.3 תחום חיפוש למעבר ציבורי | |
| 53 | הנחיות לחישוב רח"ק | 3. |

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 האורבאניים 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 האורבאני.

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

1.1 בינוי ועיצוב עירוני

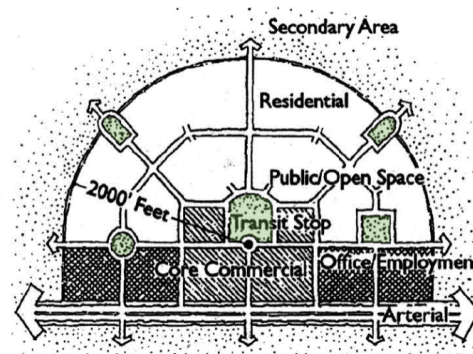
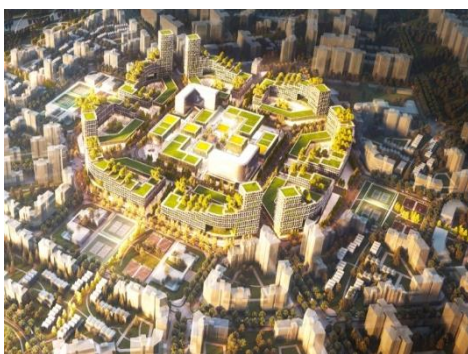
1.1.1 רקע

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. **אינטנסיביות וקומפקטיות הולכות וגדלות לקראת התחנה:** בקרבה לתחנה ירוכז בינוי מועצם יותר, קומפקטי באופן שבו הוא משלב פרטי וציבורי, ויעיל באופן שהוא מערב שימושים. מתוך כך מגדירה התכנית את **מדרג הבינוי והפיתוח:** עקרונות הבינוי (והמרחב הציבורי המשלים אותו) מבוססים על פיתוח אורבאני 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*



ב. **יצירת זהות ו"מקום בעיר":** יצירת מקום מובחן, מעוצב בצורה ייחודית, המאפשר פעילויות עירוניות, קהילתיות וחברתיות, מקומיות ועירוניות, בעלות כח משיכה סביב התחנה, המזזנות ותורמות לתנועה אליה.

ג. **בהירות אורבאנית:** אופן תפיסת העיר והבנתה, הוא נושא קריטי בתפקודה. בסביבת תחנות המטרו, בהירות זו מתבסס 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 הנחיות תכנון

א. **טיפוסי בינוי - שימוש בטיפוסי בינוי** התוחמים ומגדירים את המרחב העירוני הסמוך לתחנות המטרו, ומאפשרים בינוי מועצם וקומפקטי. לשם כך ולצורך הגשמת עקרונות התכנון 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.

תכניות 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 מגרשית. לצורך כך יוגדר 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**.

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

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

| רח"ק 3-4 | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 164 יח"ד 900 מ"ר מסחר 18,578 מ"ר בניי מעל הקרקע חישוב רח"ק נטו ללא השצ"פ - 6, גודל מגרש - 2.9 ד' | <ul style="list-style-type: none"> 6 דונם 37% תכסית |
|  <p>3.1 רח"ק</p> | <ul style="list-style-type: none"> 15 התחדשות מסחר בקומת הקרקע <p>60% תכסית</p> |
| <p>מרקמי 9 ק' עם מגדלון 13 ק' תכסית נמוכה - עם שפ"פ</p>  <p>שוק העליה, תל האביב ישראל אדריכלים</p> | <p>3.6 רח"ק</p> <p>מרקמי 7 ק' - בנייה בקו 0 לרחוב עם חצר פנימית</p>  <p>שיכון פועלי דרום, אבן גבירול תל אביב, בר אוריין אדריכלים</p> |

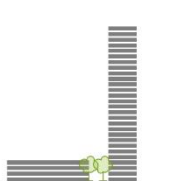
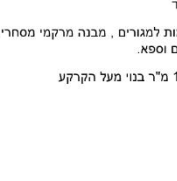
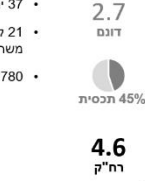
| רח"ק 3-4 | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 3 מבנים 12 קומות 150 יח"ד סך הכל 121 מ"ר בחטו ליח"ד 590 מ"ר מסחר + 400 מ"ר מבני ציבור | <ul style="list-style-type: none"> 4.9 דונם 55% תכסית |
|  <p>3.8 רח"ק</p> | <ul style="list-style-type: none"> 10.1 דונם 5-10 קומות + מסחר + מבנה ציבור 240 יח"ד 1,950 מ"ר מסחר + 800 מ"ר מבני ציבור 42,000 מ"ר בניי מעל הקרקע <p>45% תכסית</p> |
| <p>מרקמי 5 ק' עם מגדולים של 12 ק'</p>  <p>לוד מערב, תביע מנעד</p> | <p>4 רח"ק</p> <p>מרקמי 5-10 ק' בתכסית נמוכה</p>  <p>שוק בצלאל, אבן גבירול תל אביב, ישראל אדריכלים</p> |

| רח"ק 4-5 | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 28,554 מ"ר בניי מעל הקרקע קומת קרקע מסחרית עם שפ"פ | <ul style="list-style-type: none"> 6.9 דונם 47% תכסית |
|  <p>4.2 רח"ק</p> | <ul style="list-style-type: none"> 0.8 דונם 78 מ"ר ברוטו ליח"ד, 53 מ"ר ממוצע פדלית 205 מ"ר מסחר משמש גם למלונאות דירת עם כיוון אוויר אחד צד קווי בניין קדמיים וצדדים 0 <p>75% תכסית</p> |
| <p>9 ק' בנייה בתכסית נמוכה על חלל ציבורי פתוח</p>  <p>רביעיית פלורנטין, תל אביב אילן פיקוק אדריכלים</p> | <p>4.6 רח"ק</p> <p>מבנה בודד מרקמי 7 ק' בתכסית גבוהה</p>  <p>אלנב 29, תל אביב בר אוריין אדריכלים</p> |

רח"ק 4-5

- 37 יח"ד
- 21 קומות למגורים, מבנה מרקמי מסחרי, משרדים וספא.
- 13,780 מ"ר בנוי מעל הקרקע
- 2.7 דונם
- 45% תכסית
- 4.6 רח"ק



רח"ק 4
מסד 4 קומות ומגדל של 28 ק' תכסית נמוכה

מגדל השופטים, שאול המלך 1, תל אביב, אדר' בבריאלי בנן

- 3 מבנים מרקמיים
- 90 יח"ד
- 92 מ"ר ברוטו ליח"ד
- 300 מ"ר מסחר + 300 מ"ר מבנה ציבור
- 2 דונם
- 60% תכסית
- 4.8 רח"ק

רח"ק 5
בניה מרקמית מלווה רחוב של 9 ק'

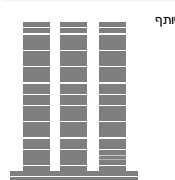




אשכול שדה דב, תב"ע | מנעד

רח"ק 5-6

- 4 מגדלי מגורים של 31 קומות על מסד משותף של 4 קומות מסחר ותעסוקה
- 108 יח"ד כל מגדל = 325 יח"ד
- סה"כ שטח בנוי מעל הקרקע - 62,930
- 11 דונם
- 60% תכסית
- 5.7 רח"ק


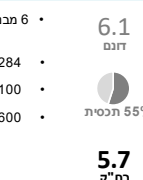
רח"ק 6
מסד 4 ק' עם מגדלים 31 ק'

שחנה, תל אביב | קיקה ברא"ז

- 6 מבנים מרקמי 9 קומות + 2 מגדלים 16 קומות + מסחר + מלונאות
- 284 יח"ד + 60 חדרי מלון
- 100 מ"ר ברוטו ליח"ד
- 600 מ"ר מסחר + 2,460 מ"ר מלונאות
- 6.1 דונם
- 55% תכסית
- 5.7 רח"ק

רח"ק 7
80% מרקמי 9 ק' עם מגדלים 16 ק'

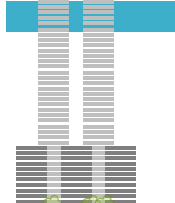




אשכול שדה דב תב"ע | מנעד

רח"ק 7-8

- 305,100 מ"ר בנוי מעל הקרקע
- 10 מבנים של 14 ק' ו 4 מגדלים
- בשדה אמורפת של 44 ק', עם שפ"פ, קניון מסחר ומבני חינוך
- 2,665 יח"ד
- 40 דונם
- 45% תכסית
- 7.6 רח"ק

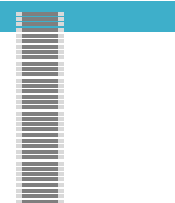
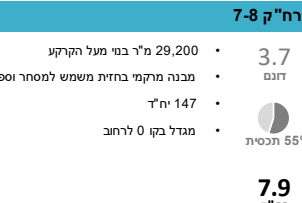
רח"ק 8
בניה מרקמית 14 ק' ומגדלית 44 ק' עם שטחים פתוחים ומבני חינוך

תל אביב ישראל | אדריכלים

- 29,200 מ"ר בנוי מעל הקרקע
- מבנה מרקמי בחזית משמש למסחר וספא
- 147 יח"ד
- מגדל בקו 0 לרחוב
- 3.7 דונם
- 55% תכסית
- 7.9 רח"ק

רח"ק 9
מגדל 38 ק' עם מסד 3 ק'

מגדל מאיר חטשיליל 361 תל אביב, ברעלי לויצקי | ספי אדריכלים



- א. **גובה הבינוי** - בבחינה של גובה הבינוי, ועל מנת ליצור בהירות אורבאנית בסביבת התחנה, יבחנו ויוגדרו בין השאר: גובה הבינוי בחזית המגרש לעומת **נסיגות** אפשריות בבינוי בחלקים האחוריים שלו, **קו רקיע שונה** המסמן את מיקום התחנה (גבוה במיוחד, או נמוך ומרקמי לעומת סביבותיו), יחס נאות בין גובה הבינוי לבין רוחב הציבורי.
- א. **המפגש בין הבינוי לרחוב** - באזור מפגש זה יבחנו בין השאר: מיקום כניסות למבנים, עם הפניה אל המרחב הציבורי המוביל אל התחנה וממנה; יצירת רחבות כניסה / כיכרות בחזית של מבנים הפונים לרחובות הראשיים, בדגש על ד; סימון כניסות למעברים בזיקת הנאה לכלל הציבור על מנת לאפשר מעבר 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 שתתאפשרנה 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; תכנון אזור בינוי מועצם חלקית, שייטיע 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, מבני תשתית ושטחי שרות, 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 גובה קומה ושימוש 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 הנאה** - ככל שמתקרבים אל אזור התחנה, ובמיוחד בבינוי בבלוקים עירוניים גדולים, ועל מנת להשיג את ציפוף רשת המרחב הציבורי, ניתן לקבוע בתכניות מפורטות **זיקות הנאה למעבר הציבור** כחלק מהבינוי במגרש. לזיקות אלה יוגדרו רוחב ושטח מינימלי המאפשרים את איכויות המעבר.
- יד. **אזור בנוי שאינו עובר התחדשות והעצמה** - בתכנית, או אזורים לשמירה על תבנית הבנייה הקיימת כפי שיוגדרו לעת התכנון הכולל, 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 נסיעות לצורך הצללה) על ידי הסבה של המרווח הקידמי של המגרשים.
- 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

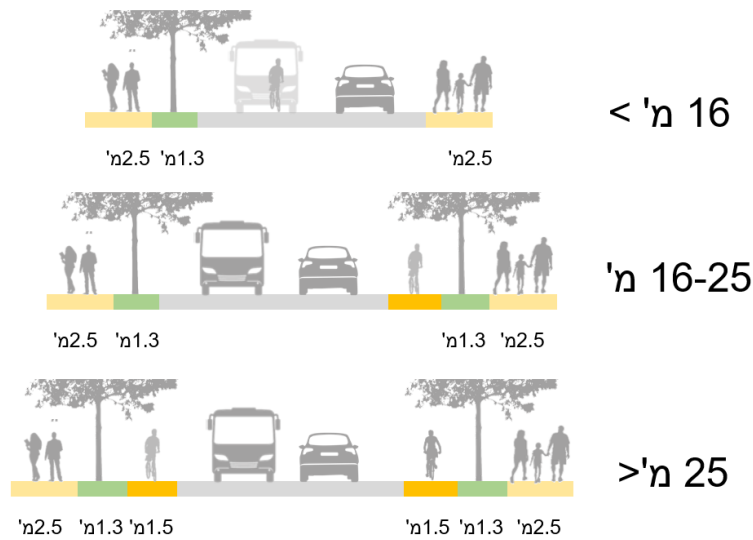
- א. המרחבים הציבוריים הפתוחים של מרחבי התחנות הם אחת מאבני היסוד בהגדרה ובתפיסה של המבנה האורבאני ומהווים מרכיב מהותי בארגונו המרחבי. בנוסף, הם בעלי חשיבות עליונה ביצירת קהילה בסביבה מוטת תחבורה ציבורית וחיזוקה. על מנת לספק מרחב ציבורי ראוי יש להתייחס לנושאי פריסה, הקצאה, טווחי נגישות, שימור ערכים קיימים, איכות מצ"פ וכיו"ב.
- ב. תכנית זו קובעת הוראות להכנת תכניות שיכללו 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, רצועת לתנועה הרכובה, רצועת עזר, רצועת 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 רחוב 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 **הצלת עצים** איכותית במרחב הציבורי הפתוח היא תשתית חיונית, לאבטחת איכות החיים במרחב העירוני ככלל, וברחובות בפרט. צל עצים הוא הכלי היעיל ביותר והכמעט יחידי להתמודדות עם התחממות האקלים בכלל ועם תופעת אי החום העירוני בפרט.

1.2.2. הנחיות תכנון

- א. **כללי - פרק זה כולל פרמטרים שונים (לרבות הקצאות) שייקבעו במסגרת תכנית, בהתאם להוראות התכנית ומנגנוני הגמישות שנקבעו בה, לפי העניין.**
- ב. **הנחיות לתכנון והקצאת מרחבים ציבוריים פתוחים (מצ"פ) בתכניות בתחום התכנית**
 - (1) הקצאות יערכו במסגרת תכניות 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. **הנחיות 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, רצועת פעילות וכיו"ב בהתאם לצורך. להלן מרכיבי/רצועות היסוד בחתך הרחוב ורוחבו המינימלי בהתאם לרוחב זכות הדרך:
 - רצועת הליכה - משני צדי הרחוב, ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ'.

- רצועת עזר עם נטיעות - מצד אחד של הרחוב לכל הפחות, ברוחב שלא יפחת מ- 1.3 מ' בעדיפות בצד הצפוני של הרחוב, ואילו ברחובות בזכות דרך של מעל 16 מ' ומעלה, משני צדי הרחוב.
- רצועה לרכיבה - ברחובות בעלי זכות דרך שמעל 25 מ' תהיה רצועה לרכיבה - שביל או נתיב, משני צדי הרחוב, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. ברחובות שזכות הדרך בהן קטנה יותר, יש להבטיח תנועת רוכבים באמצעים אחרים כדוגמת שביל דו סטרי אחד בצידו האחד של הרחוב, נתיבי תנועה כחלק מהמיסעה, או תנועה משולבת באזורי מיתון תנועה למשל.
- מיסעה וחניה - ישולבו בחתך הרחוב רק לאחר הבטחת מרכיבי התנועות הרכות.
- רחובות בעלי זכות דרך הקטנה מ-16 מ' יתוכננו בעדיפות כרחובות עם תנועה משולבת/אזור מיתון תנועה בהם הרכיבה נעשית יחד עם התנועה המוטורית.
- ברחובות בעלי זכות דרך של 16-25 מ' תהיה רצועת רכיבה אחת לפחות בצד אחד.

איור 11: תרשים סכמתי של חלוקת התנועות השונות בחתך הרחוב



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

- מיקום כניסות לחניונים, מתקנים טכניים ואזורי תפעול בחזית אחורית או צידית.
- צמצום כמות הכניסות למגרשים לרכב החוצות את רצועות ההליכה.
- פתרון קונפליקטים עם הולכי הרגל כגון: תחנות אוטובוס, צמתים, ונקודות קונפליקט צפויות 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 הנאה וכיו"ב.

ד. הנחיות לתכנון צל

- 1) אחוז הצללה במדרכות, שבילים ומעברים - רצף צל בכיסוי שלא יפחת מ-80% מתוואי הולכי הרגל והרוכבים בשבילים ומעברים ובמדרכה אחת לכל הפחות בתחומי הרחובות.**

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 אויר, 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. הנחיות תכנון

- א. התכנון יפעל לצמצום מספר נתיבי הנסיעה לרכב פרטי.
- ב. התכנון יקבע אמצעים למיתון תנועה.
- ג. עמדות חבק וסע יתוכננו במידת הצורך, בסמיכות לכניסות לתחנות בצירי תנועה ראשיים.
- ד. חניות אורחים יתוכננו בהיקף נמוך יותר מן המקובל. רצוי שחניות האורחים, כולן או חלקן, ימוקמו בתחומי מגרשים סחירים או חניונים ציבוריים ולא בתחום הדרך. את החניות שבתחום הדרך יש להקצות לחניות מיוחדות כגון חניות נכים, פריקה וטעינה וכיוב'. ניתן לאפשר מקומות חנייה במסגרת של חניון ציבורי.

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 מדרך 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 – תצגנה דרך "לצבור" את המדרך הציבורי וכן תציין את מיקום המענה התכנוני לבתי ספר יסודיים ועל יסודיים גם אם מחוץ לשטח התכנית.

ה. **בתי ספר קומפקטיים:** התכנית קובעת הוראות בדבר יעוד שטח מקסימלי לבית ספר, בהתאם לטיפוס הקומפקטי ביותר על פי מדריך ההקצאה לצרכי ציבור. אין בכך כדי למנוע תכנון בתי ספר קומפקטיים יותר ובכלל זה מבנים בני 4-5 קומות, תוך מענה מלא לכל הדרישות הפרוגרמטיות של משרד החינוך.

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

1.4.2 הנחיות 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 וכד'.

עקרונות לתחשיב מדריך 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 נרמטיביות 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. אומדן 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 עבור 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' | |
| | מדריך 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

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
4. מעונות יום - הקצאה מבונה מוגברת עד לשיעור 100% לגבי הכיתות החדשות
5. גני ילדים - הקצאה מבונה מוגברת עד לשיעור 100% לגבי הכיתות החדשות
6. בתי הספר כמוקדים קהילתיים - בין היתר, ע"י תכנון בכל בית ספר אפשרות לאולם ספורט, אגף קהילה וספרייה
7. תכנון כלל שימושי קהילה כך שפונקציות אלה וחצרות יהיו פתוחות לציבור אחרי שעות חינוך פורמלי
8. בתי ספר יסודיים - טיפוס C 0.3 ד' לכיתה (או קומפקטי יותר).
9. בתי ספר על-יסודיים - טיפוס C 0.4 ד' לכיתה (או קומפקטי יותר)
10. שירותי בריאות - במסגרת עירוב שימושים כשימוש סחיר
11. 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
12. 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.

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

- (1) **"ריבוד חצרות"** - מתן מענה לחלק משטחי החצר בגנות, 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 ספרייה, מרכז קהילה, אולם ספורט וכדו' במגרש בית הספר תוך חיסכון בשטחי ציבור במגרשים ציבוריים אחרים.

איור 13: היבטים מרכזיים בתכנון בתי ספר קומפקטיים³



ד. 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.

³ מתוך: ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, חיים פיאלקוף: תכנון מבנה ציבור בקרב צירי מתע"ן. יוני 2022.

2. עקרונות והנחיות תכנון לאזורי יעוד וסימונים בתשריט

2.1. מרחב הליכה

2.1.1. רקע

- א. מרחב הליכה 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. הנחיות 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. רוחב רצועות ההליכה לא יפחת מ-3 מ'.

2.2. רחוב עירוני ראשי

2.2.1. רקע / הסבר / עקרונות תכנון

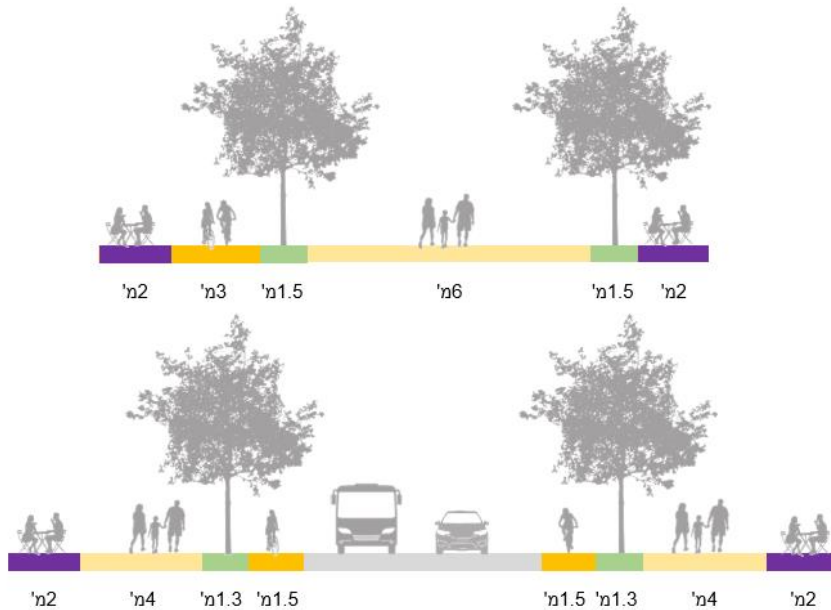
הרחובות העירוניים הראשיים המוגדרים בתכנית, מהווים שלד מרכזי בתנועה אל התחנה וממנה. בנוסף הם מהווים מרכיב חשוב בהתמצאות במרחב התחנה, ומגדירים היררכיה ברורה במרחב הציבורי. בשל כך קיימת חשיבות רבה בהתאמת הרחובות לתנועה ושהיה נוחה ובטוחה, להולכי רגל ותנועה רכובה.

2.2.2. הנחיות תכנון

- א. עוצמות הבינוי ירוכזו לאורך הרחוב, וימותנו באופן הדרגתי באזורים אחרים הרחוקים ממנו וממיקום התחנה.
- ב. מרכיבי היסוד של רחוב עירוני ראשי יתוכננו על בסיס ההנחיות הבאות:
 - 1) רוחב רצועת הליכה לא יפחת מ-4 מ' משני צדי הרחוב. במדרחוב ניתן לתכנן רצועה הליכה אחת שרוחבה לא יפחת מ-6 מ'.

- (2) שביל / נתיב רכיבה יתוכנן משני צידי הרחוב ורוחבו לא יפחת מ- 1.5 מ'.
- (3) רצועת דופן תתוכנן משני צדי הרחוב ורוחבה לא יפחת מ- 2 מ'.
- (4) רצועת עזר עם נטיעות תתוכנן משני צדי הרחוב ורוחבה לא יפחת מ- 1.3 מ'.

איור 14: תרשים סכמתי של חתך רחוב עירוני ראשי



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 הנחיות 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 על בסיס ההנחיות הבאות:
 - (1) רוחב רצועת ההליכה לא יפחת מ- 5 מ'.
 - (2) רוחב רצועת עזר לא יפחת מ- 1.5 מ'.
 - (3) רוחב רצועת רכיבה דו-סטרי לא יפחת מ- 3 מ'. כאשר שיפוע רצועת הרכיבה זהה לשיפוע רצועת ההליכה.

3. הנחיות לחישוב הרח"ק

3.1.1. רקע

- א. חלק מרכזי של התכנית הוא העצמת הבינוי במרחבי המטרו. העצמת הבינוי תתאפשר בתכנון רחב ומושכל. בד בבד עם העצמת הבינוי, התכנית חייבת להבטיח מימוש איכויות, ובכלל זה מתן מענה מלא לצרכי ציבורי פתוחים ומבונים, לכל הקפי הבנייה.
- ב. המתודולוגיה של התכנית למרחבי המטרו, מבוססת על סיווג העוצמות והמאפיינים שנעשה לכלל התחנות, בהתאם למדדים אורבאניים [תחנה שכונתית / רובעית / עירונית או מטרופולינית], מדדים תנועתיים המבוססים על כמות תחנות המתע"ן שניתן להגיע אליהם מהתחנה בטווח זמן מוגדר, ומדדים כלכליים.

3.1.2. הנחיות תכנון

- א. התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות בתחומה, בהתאם ליעודים השונים הקבועים בה.
- ב. בכלל זה קובעת התכנית כי תכניות מפורטות בתחומה יעמדו בדרישות הרח"ק המינימלי הקבוע בלוח 1. רח"ק זה יהווה רח"ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים בתכנית, לא כולל שטחים שנקבעו לשמירת תבנית הבנייה הקיימת בהתאם להוראות התכנית. המשמעות היא שהתכנית המפורטת יכולה לפרוש את היקפי הבינוי בהתאם לשיקולים תכנוניים ובכלל זה, לקבוע גם מגרשים בעלי רח"ק נמוך יותר מהדרוש בלוח 1, ובוודאי מגרשים בעלי רח"ק גבוה יותר מהדרוש בלוח 1 - ובלבד שהממוצע של כל המגרשים הסחירים בתכנית לא יפחת מהרח"ק הקבוע בלוח 1. ניתן לקבוע היקפי בניה גבוהים יותר.
- ג. התכנית קובעת כי גם תכנון כולל יתבסס על הרח"ק המינימלי הקבוע בלוח 1. תכנון כולל שלא נעשה בתכנית מפורטת, אינו קובע את שטחי הבניה בכל מגרש ומגרש, אך עליו לקבוע את היקף שטחי הבניה הכוללים בכל אזור או מתחם הכוללים בו, באופן שיאפשר לכל הפחות עמידה בדרישות הרח"ק המינימלי הקבוע בלוח 1. ניתן לקבוע היקפי בניה גבוהים יותר.
- ד. על מנת לוודא שניתן יהיה בשלב התכנון המפורט לעמוד ברח"ק המינימום הקבוע בתמ"א, במסגרת התכנון הכולל יש לערוך את התחשיב הבא: הפחתת שטחים שנועדו לשמירת תבנית הבניה הקיימת ושטחי ציבור מכלל שטח התכנית. בשטחי ציבור הכוונה לכאלה הקבועים בתכנית וכן היקף שטחם של מגרשים שצפויים להיות מיועדים לצרכי ציבור על פי הפרוגרמה הידועה בעת הכנת התכנון הכולל.
- ה. מכפלת השטח המתקבל ברח"ק הקבוע בלוח 1 תהווה את היקפי הבניה המינימליים שיש לקבוע בתכנון הכולל לתחום התכנית.