

# נספח פרוגרמה

נספח לתכנית:

מש/1 קדמת השרון תכנית צל  
(לשטחי תעש השרון המתפנים)

תחולה: מנחה

תיאור: פרוגרמה מירבית של מספר יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, ושטחים לצורכי ציבור.

תאריך עריכת הנספח: נובמבר 2020

עורך הנספח:

שם: עידית פתל הגלילי, יונית צעירי, זאב ברקאי  
תאגיד: פז כלכלה והנדסה, זאב ברקאי-יועץ כלכלי

## תוכן עניינים

|    |                                                                     |    |
|----|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | רקע                                                                 | 1  |
| 2  | הנחות בסיס                                                          | 2. |
| 3  | הגדרת השטח לפיתוח                                                   | 3. |
| 5  | קביעת עוצמות הבינוי והרכב ייעודי הקרקע                              | 3. |
| 5  | 3.1. הקצאה לדרכים, שטחים פתוחים וצורכי ציבור                        |    |
| 5  | 3.2. הרכב שימושי הקרקע                                              |    |
| 7  | 3.3. תמהיל הדיור מאפייני משק הבית                                   |    |
| 12 | 4. טבלה מסכמת הנחות פרוגרמה :                                       |    |
| 13 | 5. מאפייני הבינוי של מוסדות ציבור                                   |    |
| 13 | 5.1. היררכיה של פונקציות ציבוריות                                   |    |
| 13 | 5.2. הגדרת צרכים כלל עירוניים ומיקומם                               |    |
| 14 | 5.3. הקצאה בקומת הקרקע                                              |    |
| 15 | 5.5. בנייה ורטיקלית בתחום מוטה המטען                                |    |
| 15 | 5.6. הקצאת שטחים פתוחים                                             |    |
| 16 | 6. פרוגרמה מסכמת                                                    |    |
|    | 6.1. סיכום לפי מתחמים                                               |    |
| 17 | 6.1. חלוקת השטח לפיתוח, לייעודים שייקבעו בתכנית מפורטת בכל מתחם     |    |
| 18 | 6.3. חלוקת השטח לפיתוח לייעודים שייקבעו בתכנית מפורטת במ"ר בכל מתחם |    |

## רקע

רשות מקרקעי ישראל מקדמת תכנית שלד במתחם מש/1 קדמת השרון בהמשך לתכנית המתאר. על תכנית השלד לתת מענה לנושאים שנדונו במסגרת החלטות וועדת המשנה להתנגדויות לתכנית המתאר, ובהם בחינה של הפרוגרמה והאפשרות להגדלת מספר יח"ד בתכנית. הוועדה סברה כי קיים פוטנציאל לציפוף על רקע מדיניות התכנון שנקבעה בתמ"א 35, וכי ניתן להגדיל את מספר יחידות הדיור בתחום מש/1, ללא פגיעה ברצף השטחים הפתוחים, ככל שיימצא כי התשתיות והשטחים הציבוריים נותנים מענה לתוספת כזו.

כן קבעה הוועדה, כי בהוראות מש/1 תותנה הגשת תכנית מפורטת ראשונה בנספח פרוגרמתי המעיד על קיומו של מענה בשטחי ציבור ובתשתיות ליח"ד. תנאי להגשת תכנית מפורטת שנייה יהיה הגשת מסמכים כוללניים, המשקפים את מספר יח"ד הכולל המתאפשר בתחום תכנית מש/1, על בסיס הקריטריונים האמורים לרבות הצורך בשצ"פים, שב"צים עירוניים ומטרופוליניים.

לצורך בבחינת הפרוגרמה והאפשרות להגדלת מספר יח"ד כאמור, הצטרפו הנימוקים הבאים:

- שינוי בפריסת השטחים המיועדים לפיתוח לאור ביצוע סקר טבע עדכני וסקר עצים, אשר במסגרתם זוהו שטחים אשר יש חשיבות בהותרתם כפתוחים.
  - אימוץ מדיניות תכנון במחוזות תל אביב והמרכז לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן, ותכנון שתי תחנות של קו מטרות בתחום התכנית מכח תתל/101.
  - עדכונים בהנחיות להקצאות לצרכי ציבור בתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור משנת 2016.
- נספח הפרוגרמה מתאר את תהליך גיבוש הפרוגרמה המעודכנת, החל מקביעת הנחות הבסיס הפרוגרמטיות, דרך אבחנה בין סוגי אזורי הפיתוח במרחב המתוכנן תוך בחינה של ההשלכות הנובעות מהשינוי במס' יח"ד על המענה הנדרש והיקף ההקצאה הנדרשת לצורכי ציבור. תוצרי התהליך מגדירים פרוגרמה מירבית של מספר יח"ד בתמהיל מגוון, שטחים לטובת מסחר ותעסוקה, ושטחים לצורכי ציבור ברמות המקומיות והכלל עירונית.

## 1. הנחות בסיס

תהליך עדכון הפרוגרמה נשען על ארבעת היסודות הבאים העומדים בבסיס התכנית:

1. התחום המיועד לפיתוח במרחב התכנית

2. עוצמות הבינוי והרכב ייעודי הקרקע

3. גודל יחידות הדיור המתוכנן ומאפייני משק הבית

4. מאפייני הבינוי של מוסדות הציבור

**הגדרת התחום המיועד לפיתוח במרחב התכנית** - היקף הזכויות בתכנית מושפע במידה רבה מהיקף השטחים המיועדים לפיתוח. במסגרת עדכון הנספח הנופי ובחינת ערכיות העצים, נקבעה מחדש במסגרת תכנית השלד פריסת השטחים המיועדים לפיתוח והשטחים הפתוחים. על בסיס נתון זה, תוכננה ע"י עורכי התכנית מפת אזורי הפיתוח ותמהיל השימושים העקרוני.

**קביעת עוצמות הבינוי והרכב ייעודי הקרקע** - תכנית תתל/101 המקודמת בימים אלו כוללת

בתחום תכנית מש/1 שתי תחנות לקו המטרו העובר בשטח התכנית. מדיניות התכנון של מחוזות תל אביב והמרכז, לפיתוח המוצע לאורך ובסביבת קווי מתע"ן מייעדת עוצמות בינוי גבוהות בתחום ההשפעה של תחנות המטרו. עקרונות התכנון של מסמכי המדיניות המחוזיים מנחים על העצמת הבניה בסביבת תחנות המטרו לטובת יצירת שימוש יעיל בקרקע, באמצעות קביעת רח"ק ותמהיל יח"ד בתחום ההשפעה.

תחום ההשפעה של התחנות, אשר נקבע במסמך המדיניות של מחוז תל אביב עומד על רדיוס של 300 מ' מהכניסות לתחנות המטרו ועל רדיוס של 450 מ' מהכניסות לתחנות רכבת ישראל. על פי התכנון הנוכחי, בתחום התכנית מוצעות כאמור שתי תחנות מטרו, אשר אחת מהן משולבת עם תחנת רכבת ישראל.

על בסיס עקרונות אלו הוגדרו עוצמות הבינוי ותמהיל הדיור, סביב התחנות וביחס אליהן בתחום מתחמים 3 ו-4 בהם עובר הקו.

במתחמים 1,2 ו-5 אשר בצפון ודרום מערב התכנית, ואינם מושפעים מקו המטרו, נקבעו עוצמות הפיתוח בתכנית השלד על בסיס עקרונות התכנית תוך התייחסות לבינוי הגובל במצב הקיים.

**תמהיל דיור ומאפייני משק הבית** - תמהיל יח"ד וגודלן הינו נתון משמעותי בגיבוש הפרוגרמה לאור השפעתו על גודל משק הבית הצפוי וכנגזרת על הקצאת השטח לצורכי הציבור הנדרשים. מדיניות התכנון של מחוז תל אביב לאורך ובסביבת מתע"ן, קבעה כי בתחום ההשפעה של תחנות המטרו תמהיל יחידות הדיור יכלול 50% דיור מכליל. (דיור מכליל כולל דירות קטנות (עד 65 מ"ר), דירות להשכרה ארוכת טווח, יח"ד עם תקן 0, דיור ציבורי ובר השגה דיור מיוחד ודיור

רווחה). בתחום השפעה של התחנות, נקבע בתכנית, כי גודל יח"ד ממוצע יעמוד על 65 מ"ר, המהווה ממוצע של 50% דירות בשטח ממוצע של 50 מ"ר עיקרי ו-50% דירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר. בהתאמה במתחמים אלו גודל משק הבית הצפוי יהיה בטווח של 2.2-2.8 נפשות למשק בית וגודל שנתון 1.4%-1.6%.

מעבר לתחום ההשפעה של המתע"ן וביתר שטח התכנית הוגדר תמהיל הדיור על בסיס ניתוח המצב הקיים והמתוכנן בתכניות המתאר הכוללניות של הערים בתחום התכנית, וכנגזרת גודל משק הבית הצפוי. במתחמים אלו גודל יח"ד ממוצע יעמוד על 100 מ"ר בממוצע. בהתאמה לגודל משק הבית שנקבע ביעדי תכניות המתאר הכוללניות, בטווח של 2.8-3.2 נפשות למשק בית וגודל שנתון 1.6%-1.8%.

**מאפייני הבינוי של מוסדות הציבור** - על התכנית לתת את המענה הנדרש לשטח למבני ציבור עבור תוספת יחידות הדיור שהיא מציעה. עם זאת ולאור העובדה כי תכנית זו עתידה להביא עימה גידול דרמטי במספר תושבי האזור נדרשה בחינה ברמה הכלל עירונית והאזורית. בחינה זו נעשתה ברמת כלל שטח התכנון, דהיינו נבחן היקף ההקצאות הנדרש עבור כלל יח"ד המתווספות בתחום התכנית ברמה הכלל עירונית. ההקצאה הנדרשת לצרכי ציבור התבססה על הפרמטרים התכנוניים אשר נקבעו בתדריך הבין-משרדי "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" 2016 התקף לעת זו במרבית שטח התכנית. יחד עם זאת הקצאת השטחים נערכה כך שבאזור תחום ההשפעה של המתע"ן המאופיין בעוצמות בינוי גבוהות, אומצו עקרונות בינוי אנכי מתוך התדריך לבתי ספר אנכיים וכן אומץ טיפוס C של התדריך עבור כיתות הגן. תהליך קביעת היקף יח"ד באזורי הפיתוח והיקף הקצאות הקרקע לצורכי ציבור, התבצע בתהליך של היזון חוזר, למטרת מציאת האיזון בין ניצול מיטבי של הקרקע למענה מלא וראוי לתוספת האוכלוסייה. בחינה זו נעשתה ברמת המתחם.

## 2. הגדרת השטח לפיתוח

אימוץ העקרון של תכנון מוטה רצפים ירוקים ושמירה מקסימלית על ערכי טבע ונוף, וביצוע סקר טבע עדכני אשר שמר על המוקדים בעלי הערכיות הסביבתית נופית הגבוהה, הגדיר את השטח לפיתוח כך שיכלול 1,531 דונם מתוך 4,649 דונם אשר בתחום התכנית. בתחום זה הוגדרו ע"י עורכי התכנית ייעודים מוכללים בסיווג הבא:

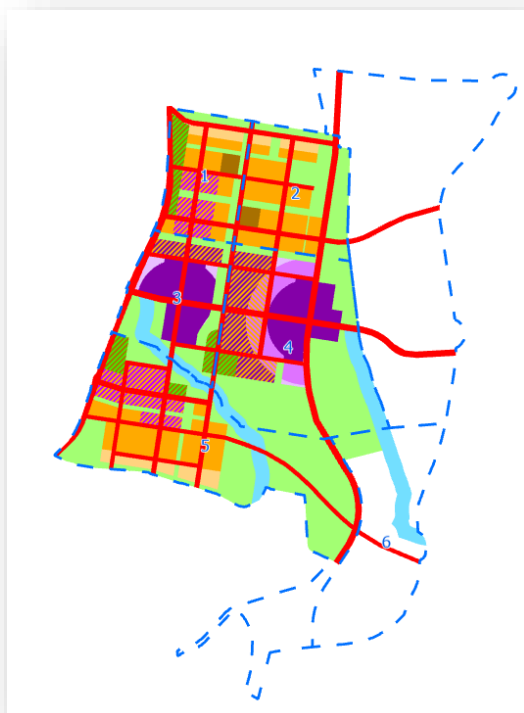
| שטח בדונם | ייעוד מוכלל                |
|-----------|----------------------------|
| 107       | מגורים מרקמי               |
| 526       | מגורים - מוטה תח"מ         |
| 205       | מעורב מרכז רובעי           |
| 252       | מעורב מרכז על עירוני       |
| 441       | מע"ר = מרכז על עירוני ראשי |
| 1,531     | סה"כ שטחים סחירים          |
| 1,668     | שטחים פתוחים               |

1. מגורים מרקמי
2. מגורים מוטה תח"מ
3. מעורב מרכז רובעי
4. מעורב מרכז על עירוני
5. מע"ר - מרכז על עירוני ראשי

הייעודים המוכללים מפרטים את הייעודים שנקבעו בתכנית המתאר כמפורט להלן:

תכנית השלד

תכנית המתאר



- מגורים – מוטה תח"צ
- מגורים מרקמי
- מעורב מרכז רובעי
- מרכז על עירוני ראשי
- מעורב מרכז על עירוני
- מעורב מרכז על עירוני – עד 450 מ' מתחנה
- מרכז על עירוני ראשי – עד 450 מ' מתחנה
- מרכז על עירוני ראשי – עד 300 מ' מתחנה

- אזור מגורים
- אזור מעורב – סוכן רובעי
- אזור סע"ר ומגורים
- אזור סע"ר ומחסרות
- אזור תעסוקה נדווד

### 3. קביעת עוצמות הבינוי והרכב ייעודי הקרקע

במסגרת תכנית תתל/101 המקודמת בימים אלו, מתוכננות כאמור שתי תחנות מטרו לאורך קו החוצה את לב התכנית, מתוכן אחת התחנות מיועדת לשילוב עם תחנת רכבת עתידית, מיקומן של התחנות קבע את עוצמת הבינוי המוצעות בתחום רדיוס ההשפעה של התחנות. על פי מסמכי המדיניות רדיוס ההשפעה של תחנת המטרו המזרחית ותחנת הרכבת השוכנת לידה נקבע ל-450 מטר. ורדיוס ההשפעה של התחנה המערבית של המטרו נקבע ל-300 מטרים. מנגד מציעה התכנית עוצמות בינוי נמוכות בממשק עם הבינוי הקיים בערים הסובבות. לאור כך סווגו אזורי הפיתוח בתכנית השלד לשמונה סיווגים אשר מקורם באזורי הפיתוח שהוגדרו בתכנית המתאר.

מלבד עוצמות הבינוי הוגדרה במסגרת התכנית מידת עירוב ייעודי קרקע, כך שבסביבת הצירים הראשיים של התכנית ובמרכזי הרובעים, נקבע הרכב ייעודים אשר יפורטו בתכנית מפורטת כמפורט להלן.

#### 3.1 הקצאה לדרכים, שטחים פתוחים וצורכי ציבור

תכנית השלד הינה תכנית בקנה מידה מתארי, בשל כך רמת פירוט ייעודי הקרקע בה נמוכה ולעת עריכת תכנון מפורט תידרש בתחום תאי השטח הקצאה נוספת לצרכים ציבוריים. הקצאה זו תכלול שטח ל: דרכים מקומיות, שטחים פתוחים ברמת סף הבית, ומוסדות ציבור ברמה שכונתית. לכן סך השטחים המיועדים לפיתוח הינם למעשה שטחי ברוטו.

בחינת תקדימי תכנון ברמת השלד, אשר נערך בסדרי גודל דומים במרכז הארץ, ובהם תכניות השלד של תל השומר וצריפין הצביעה על צורך בהקצאה נוספת, מעבר לשלד הדרכים העורקי והשטחים הפתוחים הכלל עירוניים. היקף ההקצאה הנדרשת משתנה ועומד על כ-50% מהשטח באזור הפיתוח המיועד למגורים לטובת צרכי ציבור בשלב התכנון המפורט, ועל כ-35% מהשטח באזורי הפיתוח המיועדים לשימושים מעורבים, על בסיס מסקנות אלו, אומצה הנחה דומה. הבחינה העלתה כי היקף של 10% מן השטח בכל היעודים נדרש להשלמת רשת הדרכים ועוד כ-2.5% מן השטח לתוספת שצ"פ ברמה מקומית (גינות כיס).

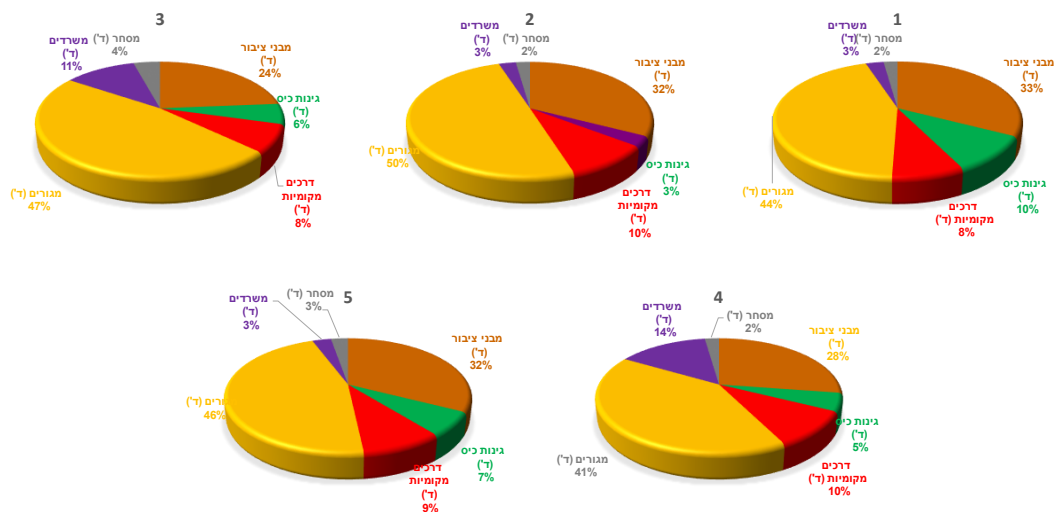
#### 3.2 הרכב שימושי הקרקע

כלל אזורי הייעוד המוכללים לפיתוח בתכנית השלד, הינם אזורים מעורבי שימושים ובכל אחד הוגדרה התפלגות ייעודים שייקבעו בתכניות מפורטות על בסיס הייעוד המוכלל העיקרי. ההבדלים בשיעור ההקצאה לייעודים שייקבעו בתכניות מפורטות באותו ייעוד מוכלל נובעים משיקולים רבים ובהם גודל תא השטח סמיכותו לשטחים ציבוריים ועוד, ומהווה תוצאה של איזון בין משתנים רבים. להלן עקרון חלוקת הייעודים המפורטים בכל ייעוד מוכלל ובכל מתחם:

| ייעודים בתכניות מפורטות |        |        |               |      |              | דונם | ייעוד מוכלל      | מתחם |
|-------------------------|--------|--------|---------------|------|--------------|------|------------------|------|
| מסחר                    | משרדים | מגורים | מקומיות דרכים | שצפ  | בנייני ציבור |      |                  |      |
| 3.0%                    | 3.0%   | 59.2%  | 10.0%         | 3.0% | 21.9%        | 101  | מגורים מוטה תח"צ | 1    |
| 2.0%                    | 2.0%   | 50.0%  | 10.0%         | 3.0% | 33.0%        | 23   | מגורים מרקמי     |      |
| 3.0%                    | 5.0%   | 60.0%  | 10.0%         | 5.0% | 17.0%        | 84   | מעורב מרכז רובעי |      |
| 3.0%                    | 3.0%   | 53.5%  | 10.0%         | 3.0% | 27.5%        | 225  | מגורים מוטה      | 2    |

| תח"צ  | מגורים מרקמי | מגורים מוטה | תח"צ  | מגורים מרקמי | מעורב מרכז רובעי | מרכז על עירוני ראשי – עד 300 מ' מתחנה | מרכז על עירוני ראשי – סביבת התחנה | מרכז על עירוני ראשי – עד 450 מ' מתחנה | מעורב מרכז על עירוני – עד 450 מ' מתחנה | מרכז על עירוני ראשי | מעורב מרכז על עירוני | מרכז על עירוני ראשי | מעורב מרכז על עירוני |
|-------|--------------|-------------|-------|--------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 2.0%  | 2.0%         | 50.1%       | 10.0% | 3.0%         | 32.9%            | 25                                    | 200                               | 59                                    | 121                                    | 261                 | 83                   | 71                  | 52                   |
| 3.0%  | 2.5%         | 52.5%       | 10.0% | 3.0%         | 29.0%            | 200                                   | 59                                | 121                                   | 261                                    | 83                  | 71                   | 52                  | 8                    |
| 3.0%  | 2.5%         | 52.0%       | 10.0% | 2.5%         | 30.0%            | 59                                    | 121                               | 261                                   | 83                                     | 71                  | 52                   | 8                   | 155                  |
| 3.0%  | 5.0%         | 47.8%       | 10.0% | 5.0%         | 29.3%            | 121                                   | 261                               | 83                                    | 71                                     | 52                  | 8                    | 155                 | 18                   |
|       |              | 52.4%       | 10.0% | 5.0%         | 32.6%            | 261                                   | 83                                | 71                                    | 52                                     | 8                   | 155                  | 18                  | 45                   |
| 17.0% | 68.0%        |             | 10.0% | 5.0%         |                  | 83                                    | 71                                | 52                                    | 8                                      | 155                 | 18                   | 45                  |                      |
| 3.0%  | 30.0%        | 28.2%       | 10.0% | 5.0%         | 23.8%            | 71                                    | 52                                | 8                                     | 155                                    | 18                  | 45                   |                     |                      |
| 3.0%  | 5.0%         | 49.2%       | 10.0% | 5.0%         | 27.8%            | 52                                    | 8                                 | 155                                   | 18                                     | 45                  |                      |                     |                      |
| 3.0%  | 20.0%        | 20.0%       | 10.0% | 5.0%         | 42.0%            | 8                                     | 155                               | 18                                    | 45                                     |                     |                      |                     |                      |
| 3.0%  | 5.0%         | 46.1%       | 10.0% | 5.0%         | 30.9%            | 155                                   | 18                                | 45                                    |                                        |                     |                      |                     |                      |
| 3.0%  | 20.0%        | 20.0%       | 10.0% | 5.0%         | 42.0%            | 18                                    | 45                                |                                       |                                        |                     |                      |                     |                      |
| 3.0%  | 5.0%         | 60.9%       | 10.0% | 5.0%         | 16.1%            | 45                                    |                                   |                                       |                                        |                     |                      |                     |                      |

### המחשה של הרכב הייעודים שייקבעו בתכנית מפורטת בתחום התכנית:



## 3.3. תמהיל הדיור מאפייני משק הבית

## 3.3.1. רקע

מדיניות מחוז תל אביב לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן המגדירה גודל דירה ממוצע בסביבת מתע"ן, משפיעה באופן ישיר על גודל משק הבית הצפוי באזורים אלו. כרקע וכבסיס לקביעת גודל משק הבית לטובת תחשיב הפרוגרמה בתכנית, נבחן הקשר בין גדלי הדירות למשקי הבית במצב הקיים ולאורך זמן בשכונות הגובלות בתכנית השלד ובערים בתחומם חלה התכנית בכלל. בהתאם גובשו הנחות בסיס הנוגעות לגודל משק הבית בשטח התכנית בשלושה אזורים: עד 300 מטר מכניסות לתחנות המטרו, 300 עד 450 מטר מכניסות לתחנת רכבת ישראל ומחוץ לתחום ה-450 מטר מכניסה לתחנות מטרו ורכבת ישראל.

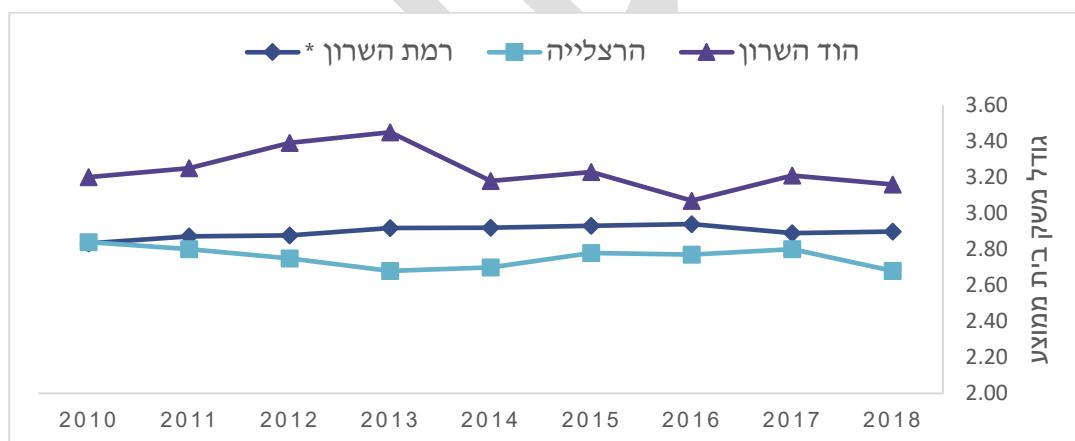
להלן עיקר הממצאים מניתוח המצב קיים והמתוכנן בשלושת הערים בתחומם חלה תכנית השלד.

## 3.3.2. מצב קיים

**רמת השרון -** לפי נתוני למ"ס, נכון לשנת 2018 גודל משק בית ממוצע ברמת השרון עמד על 2.9. לפי נתוני מסמכי תכנית המתאר לרמת השרון, נכון לשנת 2014 גודל משק בית ממוצע ברמת השרון עמד על 3.1.

**הוד השרון -** לפי נתוני למ"ס, נכון לשנת 2018 גודל משק בית ממוצע בהוד השרון עמד על 3.16. לפי נתוני תכנית המתאר הוד השרון, משק הבית הממוצע בהוד השרון בשנת 2020 עומד על 3.13 נפשות למשק בית.

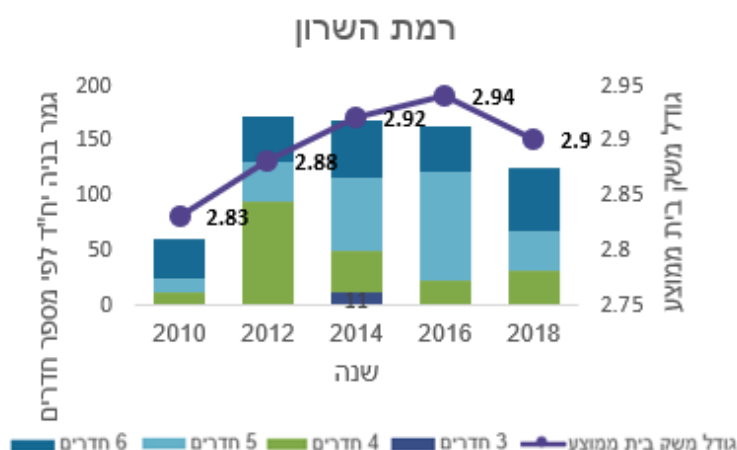
**הרצליה -** לפי נתוני למ"ס, נכון לשנת 2018 גודל משק בית ממוצע בהרצליה עמד על 2.68. בבחינת העשור האחרון בשלושת הערים ניתן להבחין בתנודות בגודל משק הבית כדלקמן:



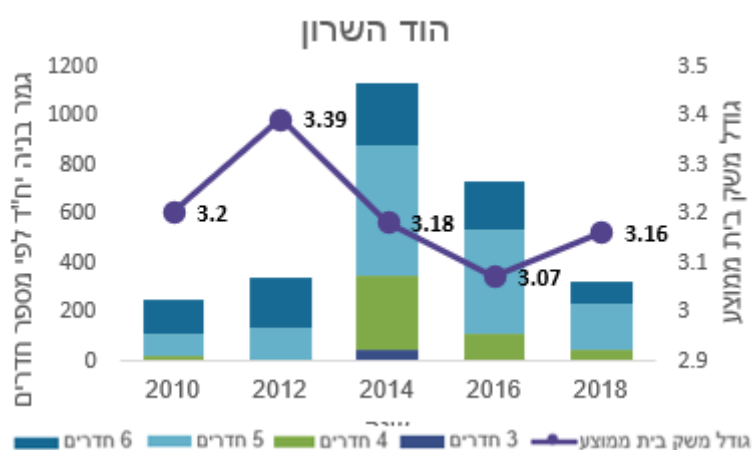
\* חושב מתוך קובץ רשויות (אוכלוסיה/מס' דירות).

מהבחינה עולה כי בעוד גודל משק הבית ברמת השרון שמר על יציבות יחסית בעשר השנים האחרונות, משקי הבית בהרצליה ובהוד השרון חוו תנודות בעוצמות משתנות, ככל הנראה בין היתר בשל ריבוי הבנייה החדשה בעיר השנים האלו. היקף גמר הבנייה למגורים בשנים אלו עמד על כ-2,350 יח"ד בלבד ברמת השרון, לעומת כ-5,050 יח"ד בהרצליה וכ-5,450 יח"ד בהוד השרון.

הצלבה בין נתוני גודל משק הבית הממוצע לשטח יח"ד שבנייתם הסתיימה בכל שנה ניתן ללמוד על הקשר בין גודל משק בית לגודל יח"ד כמפורט להלן:



**ברמת השרון**, בין השנים 2010-2020 נראה כי תוספת יחידות הדיור הגדולות (5 חדרים) השפיעה על העלייה בעיר, מאחר ועלייה בתוספת יחידות הדיור הגדולות בעיר לוותה בעלייה בגודל משק הבית הממוצע.



**בהוד השרון**, בה גודל משק הבית הממוצע הגבוה ביותר מבין הערים, נראה כי החל משנת 2014 ועד שנת 2016, עם השלמת בניה חדשה של דירות 4-5 חדרים בעיר, חלה ירידה בגודל משק הבית הממוצע העירוני.



**בהרצליה**, בה חלה עלייה משמעותית בהיקף גמר הבנייה החדשה בעיר החל משנת 2016, לא נמצא מתאם בין גודל יחידות הדיור שבנייתן הסתיימה בכל שנה לגודל משק הבית הממוצע העירוני. עם זאת בשנת 2018 עם השלמת יח"ד בנות 3 חדרים חלה ירידה בגודל משק הבית הממוצע.

## נתוני בסיס לגודל שנתון גודל יח"ד ממוצע וגודל משק בית (למ"ס 2018)

| גודל שנתון | גודל משק בית ממוצע לפי תכניות מתאר | גודל משק בית ממוצע | גודל יח"ד ממוצע במ"ר |           |
|------------|------------------------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| 1.7%       | 3.3                                | 2.9                | 149                  | רמת השרון |
| 1.6%       | 3.2                                | 2.6                | 107                  | הרצליה    |
| 1.4%       | 3.2                                | 3.2                | 158                  | הוד השרון |

## 3.3.3. מצב מתוכנן

**רמת השרון - תכנית המתאר** לרמת השרון קבעה הנחת עבודה על פיה בשנת 2035 יעמוד משק הבית העירוני הממוצע על כ-3.3 נפשות ליחידת דיור מתוך הערכה כי מגמת ההצטבר בעיר תתגבר בעשורים הקרובים, בין היתר בשל הגברת היצע הדירות החדש.

**הוד השרון - תכנית המתאר** הוד השרון קבעה הנחת עבודה על פיה בשנת 2050 יעמוד משק הבית העירוני הממוצע על כ-3.2 נפשות למשק בית בשנת 2050.

**הרצליה - על פי תכנית המתאר** הכוללנית של הרצליה גודל משק הבית הממוצע העירוני יעמוד על כ-3.2 נפשות ליחידת דיור.

בחלוקה לשכונות, קובעות תכניות המתאר של רמת השרון והוד השרון גודל משק בית ממוצע לשנת היעד (2035 ו-2050 בהתאמה) להלן:

| שכונה                            | גודל משק בית ממוצע בשנת היעד |
|----------------------------------|------------------------------|
| מורשה                            | 3.2                          |
| נווה מגן                         | 3.3                          |
| הדר                              | 3.3                          |
| אלון                             | 3.3                          |
| הפרחים, שיכון עממי, שיכון פועלים | 3.2                          |
| רסקו ב, רסקו ג, נווה הדר         | 3.2                          |
| גני צבי, גיורא                   | 3.2                          |

## 3.3.4. גיבוש הנחות בסיס

על בסיס ניתוח המצב הקיים והמתוכנן ומדיניות התכנון באשר לשטח יח"ד ממוצע בתכנית, נקבעו להלן גודל משק הבית הממוצע בכל אחד משלושת תחומי ההשפעה של המתע"ן.

| מתחם | תחום השפעת מתע"ן | גודל משק בית | שנתון |
|------|------------------|--------------|-------|
| 1    | מחוץ לתחום השפעה | 3            | 1.8%  |
| 2    |                  |              |       |
| 5    |                  |              |       |
| 3+4  | 300 מ' מהתחנה    | 2.2          | 1.4%  |
| 4    | 450 מ' מהתחנה    | 2.8          | 1.6%  |
|      | מחוץ לתחום השפעה |              |       |
| 3    | מחוץ לתחום השפעה |              |       |

גודל משק הבית בכלל תחום התכנית יעמוד על 3 נפשות במוצע למשק בית.

### 3.3.5 שטח ותמהיל יח"ד

על פי מדיניות המחוז לפיתוח בקרבה למתע"ן נקבע כאמור כי באזורים מוטי מתע"ן, שטח יח"ד ממוצע יעמוד על 80 מ"ר (פלדלת=עיקרי + ממ"ד) וכי בתחום השפעת המתע"ן יהיו לפחות 50% יח"ד מסוג דיור מכליל, זאת על מנת לייצר דיור מכליל בתחום התכנית.

על מנת לקבוע שטח יח"ד ממוצע מחוץ לתחום ההשפעה, נבחנו לשם השוואה, שטח יח"ד ממוצע ותמהיל בתכניות סמוכות:

| מש/1 מוצע  | תל השומר   | רש/1084    |                                       |
|------------|------------|------------|---------------------------------------|
| 100        | 100        | 100        | שטח יח"ד ממוצע עיקרי + ממ"ד (מ"ר)     |
| 20%        | 20%        | 24%        | אחוז יח"ד קטנות                       |
| 75         | 75         | 75         | שטח יח"ד קטנות עיקרי + ממ"ד (מ"ר)     |
| 25         | 26         | 35         | שטח שירות ליח"ד (מ"ר)                 |
| <b>125</b> | <b>126</b> | <b>135</b> | <b>סה"כ עיקרי + שירות יח"ד ממוצעת</b> |
| 4.5        | 3.2        | 3.97       | רח"ק ממוצע באזור מגורים               |
|            | 11.5       | 18         | ש"מס' קומות ממוצע                     |

שטח יח"ד ממוצע מחוץ לתחום ההשפעה באזורי המגורים נקבע ל-125 מ"ר עיקרי + שירות.

באזורי הייעוד מסוג "מרכז על עירוני" ו"מעורב מרכז רובעי" אשר מצויים מחוץ לטווח ההשפעה של התחנות ובמרכזי הרובעים, הוחלט לכוון לתמהיל מגוון אשר יכלול 50% מן הדירות בשטח ממוצע של 87 מ"ר עיקרי + שירות (אקוילנט ל 65 מ"ר פלדלת + 35% שטחי שירות). ו-50% בגודל ממוצע של 125 מ"ר עיקרי + שירות. (אקוילנט ל-100 מ"ר פלדלת + 25% שטחי שירות) תמהיל זה מייצר שטח יח"ד ממוצע של 107 עיקרי + שירות המתאים למרכזי הרובעים.

### 3.3.6 רח"ק ממוצע

על פי מדיניות המחוז לפיתוח בקרבה למתע"ן נקבע כי אזורים מוטי מתע"ן במרחב מש/1, סומנו בתשריט גבהים 16-25 קומות, ומכאן כי הרח"ק יהיה בטווח 4.5-7 כמפורט בטבלה:

| אזור מוטת תעסוקה -<br>עד 25% מגורים | אזור מעורב שימושים<br>(מרכז עיר)<br>85%-25% מגורים | אזור מוטת מגורים -<br>עד 85% מגורים | ערך בהתאם לתכנית מתאר<br>כוללנית (כמסומן בתשריט<br>גבהים ובתשריט שימושים<br>מחוזי) |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 3-4.5                               | 3-4.5                                              | 2.5-4                               | עד 7-9 קומות*                                                                      |
| 3.5-4.5                             | 3.5-4.5                                            | 3-4                                 | 10 עד 11 קומות (עד 29 מ')                                                          |
| 3.5-4.5                             | 3.5-4.5                                            | 3-4                                 | 12 עד 15 קומות                                                                     |
| 5-7                                 | 4.5-6.5                                            | 4.5-6                               | 16 עד 25 קומות                                                                     |
| 6-8                                 | 5.5-7.5                                            | 5-6.5                               | 26 עד 40 קומות                                                                     |
| 7-9                                 | 6-8                                                | -                                   | מעל 40 קומות                                                                       |

\* גובה תכנית הבינוי המינימלית לאורך צירי המתע"ן תהיה 7 ק' ברוחב זכות הדרך קטנה מ-20 מ', 9 קומות ברוחב מעל 20 מ'.

תכנית באיחוד וחלוקה בהן יופרשו שטחים ציבוריים לפי הנחיות

מעבר לתחום ההשפעה של המתע"ן נקבע הרח"ק על בסיס מאפייני הבינוי הסמוך ומדיניות התכנון, במתחמים 3 ו-4 בתחום ההשפעה של 300 מ' מהתחנה בייעוד מוכלל מרכז על עירוני ראשי נקבע תחום לציר תעסוקה מיידי (ייעוד מרכז על עירוני ראשי – סביבת התחנה), ברח"ק 12 לטובת רמת עצימות גבוהה בקרבת התחנות בהתאם למדיניות. מעבר לציר מיידי זה הרח"ק בתחום ההשפעה עומד על 7 ויורד בהדרגה עד לרח"ק 4 באזור מגורים מרקמי כמפורט בטבלה עבור כל מתחם.

| מתחם | טווח מתע"ן        | גודל משק בית | שנתון | ייעוד                                 | דונם | גודל יח"ד | רח"ק |
|------|-------------------|--------------|-------|---------------------------------------|------|-----------|------|
| 1    | מחוץ לתחום המתע"ן | 3            | 1.8%  | מגורים מוטת תח"צ                      | 101  | 125       | 4.5  |
|      |                   |              |       | מגורים מרקמי מעורב מרכז רובעי         | 23   | 125       | 4    |
|      |                   |              |       | מגורים מוטת תח"צ                      | 84   | 107       | 5    |
|      |                   |              |       | מגורים מרקמי                          | 225  | 125       | 4.5  |
|      |                   |              |       | מגורים מוטת תח"צ                      | 25   | 125       | 4    |
| 2    | מחוץ לתחום המתע"ן | 3            | 1.8%  | מגורים מרקמי מעורב מרכז רובעי         | 200  | 125       | 4.5  |
|      |                   |              |       | מגורים מרקמי                          | 59   | 125       | 4    |
|      |                   |              |       | מגורים מוטת תח"צ                      | 121  | 107       | 5    |
| 3    | מחוץ לתחום המתע"ן | 3            | 1.4%  | מרכז על עירוני ראשי – עד 300 מ' מתחנה | 261  | 87        | 7    |
|      |                   |              |       | מרכז על עירוני ראשי – סביבת התחנה     | 83   | -         | 12   |
|      |                   |              |       | מרכז על עירוני ראשי – עד 450 מ' מתחנה | 71   | 107       | 7    |
| 4    | מחוץ לתחום המתע"ן | 2.8          | 1.6%  | מגורים מוטת תח"צ                      | 52   | 107       | 7    |
|      |                   |              |       | מגורים מרקמי מעורב מרכז רובעי         | 8    | 107       | 6.5  |
|      |                   |              |       | מרכז על עירוני ראשי                   | 155  | 107       | 6    |
|      |                   |              |       | מרכז על עירוני ראשי                   | 18   | 107       | 6.5  |
|      |                   |              |       | מרכז על עירוני ראשי                   | 45   | 107       | 6    |

#### 4. טבלה מסכמת הנחות פרוגרמה:

| סה"כ | ייעודים בתכניות מפורטות |        |        |               |      |              | רח"ק | גודל יח"ד | דונם | ייעוד                                  | שנתון | גודל משק בית | טווח מתע"ן        | מתחם |  |
|------|-------------------------|--------|--------|---------------|------|--------------|------|-----------|------|----------------------------------------|-------|--------------|-------------------|------|--|
|      | מסחר                    | משרדים | מגורים | דרכים מקומיות | שצפ  | בנייני ציבור |      |           |      |                                        |       |              |                   |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 3.0%   | 59.2%  | 10.0%         | 3.0% | 21.9%        | 4.5  | 125       | 101  | מגורים מוטה תח"צ                       | 1.8%  | 3            | מחוץ לתחום המתע"ן | 1    |  |
| 100% | 2.0%                    | 2.0%   | 50.0%  | 10.0%         | 3.0% | 33.0%        | 4    | 125       | 23   | מגורים מרקמי                           |       |              |                   |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 5.0%   | 60.0%  | 10.0%         | 5.0% | 17.0%        | 5    | 107       | 84   | מעורב מרכז רובעי                       |       |              |                   |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 3.0%   | 53.5%  | 10.0%         | 3.0% | 27.5%        | 4.5  | 125       | 225  | מגורים מוטה תח"צ                       |       |              |                   | 2    |  |
| 100% | 2.0%                    | 2.0%   | 50.1%  | 10.0%         | 3.0% | 32.9%        | 4    | 125       | 25   | מגורים מרקמי                           |       |              |                   |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 2.5%   | 52.5%  | 10.0%         | 3.0% | 29.0%        | 4.5  | 125       | 200  | מגורים מוטה תח"צ                       |       |              |                   | 5    |  |
| 100% | 3.0%                    | 2.5%   | 52.0%  | 10.0%         | 2.5% | 30.0%        | 4    | 125       | 59   | מגורים מרקמי                           |       |              |                   |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 5.0%   | 47.8%  | 10.0%         | 5.0% | 29.3%        | 5    | 107       | 121  | מעורב מרכז רובעי                       |       |              |                   |      |  |
| 100% |                         |        | 52.4%  | 10.0%         | 5.0% | 32.6%        | 7    | 87        | 261  | מרכז על עירוני ראשי – עד 300 מ' מתחנה  | 1.4%  | 2.2          | 300               | 4&3  |  |
| 100% | 17.0%                   | 68.0%  |        | 10.0%         | 5.0% |              | 12   | -         | 83   | מרכז על עירוני ראשי – סביבת התחנה      |       |              |                   |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 30.0%  | 28.2%  | 10.0%         | 5.0% | 23.8%        | 7    | 107       | 71   | מרכז על עירוני ראשי – עד 450 מ' מתחנה  | 1.6%  | 2.8          | 450               | 4    |  |
| 100% | 3.0%                    | 5.0%   | 49.2%  | 10.0%         | 5.0% | 27.8%        | 7    | 107       | 52   | מעורב מרכז על עירוני – עד 450 מ' מתחנה |       |              |                   |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 20.0%  | 20.0%  | 10.0%         | 5.0% | 42.0%        | 6.5  | 107       | 8    | מרכז על עירוני ראשי                    |       |              | מחוץ לתחום המתע"ן |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 5.0%   | 46.1%  | 10.0%         | 5.0% | 30.9%        | 6    | 107       | 155  | מעורב מרכז על עירוני                   |       |              |                   |      |  |
| 100% | 3.0%                    | 20.0%  | 20.0%  | 10.0%         | 5.0% | 42.0%        | 6.5  | 107       | 18   | מרכז על עירוני ראשי                    |       |              | מחוץ לתחום המתע"ן | 3    |  |
| 100% | 3.0%                    | 5.0%   | 60.9%  | 10.0%         | 5.0% | 16.1%        | 6    | 107       | 45   | מעורב מרכז על עירוני                   |       |              |                   |      |  |

## 5. מאפייני הבינוי של מוסדות ציבור

השונויות הגבוהה הקיימת בתחום התכנית וכן הקירבה של חלק מהשטחים ביעוד מבני ציבור למתע"ן מחייבת הקצאה היררכית נבונה אשר תמקסם את מיקום היעודים במרחב ותאפשר מענה במגוון רמות לצרכי ציבור. לפי כך נקבעו מספר דרגות.

### 5.1 היררכיה של פונקציות ציבוריות

צורכי ציבור ברמת השכונתית רובעית (בתי ספר, מתנ"סים בתי כנסת, גני ילדים וכד') - יקבלו מענה בתחום השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים במתחמים במידה וקיימים, או על בסיס ההקצאה כאמור בסעיף 3 מתוך אזורי הייעוד.

קביעת ההיררכיה התבססה על הנחיות מדיניות הועדה כי מוסדות ציבור משמעותיים ברמת שירות כלל עירונית ימוקמו בסמכות למוקדי תח"צ, על מנת לייצר רמת שירות ונגישות גבוהה לתושבי האזור. שימושים ברמה הרובעית, יקבלו הקצאה בכלל יעודי הקרקע למעט יעוד שטחי פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, שכן מיקום שטחים אלו, גודלם ואיכותם מותאמים לשימושים בעלי אופי כלל עירוני. מוסדות ציבור ברמה שכונתית וברמת סף הבית(מגרש המגורים) מוקצים ביעודי הקרקע למגורים וביעוד מעורב מרכז רובעי.

| מגורים מרקמי | מגורים מוטה תח"צ | מערב מרכז רובעי | מערב מרכז על עירוני | מערב מרכז על עירוני - עד 450 מ' מתחנה | מרכז על עירוני ראשי - עד 450 מ' מתחנה | מרכז על עירוני ראשי - עד 300 מ' מתחנה | פתוח/פיתוח - ש.ב.צ.פ | מבני ציבור |                                                                                                                                                             |
|--------------|------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                  |                 |                     |                                       | מרכזי תרבות עירוניים                  | מרכזי תרבות עירוניים                  |                      |            | כלל עירוני - בתי ספר וגני ילדים חינוך מיוחד, מרכזי תרבות וספורט עירוניים                                                                                    |
|              |                  |                 |                     |                                       |                                       | בבניה ורטיקלית לבתי ספר               |                      |            | רובעי - בתי ספר יסודיים ועל יסודיים, מרכזים קהילתיים, מועדוני יום לקשיש, תחנה לבריאות המשפחה ומרפאות, מגרשים ואולמות ספורט, מוסדות דת, תנועות ומועדוני נוער |
|              |                  |                 |                     |                                       |                                       |                                       |                      |            | שכונתי - גני ילדים מעונות יום                                                                                                                               |

### 5.2 הגדרת צרכים כלל עירוניים ומיקומם

הצרכים הכלל עירוניים נבחנו מתוך הסתכלות על המצוי והרצוי בשלושת הרשויות במצב הקיים ולאור תכניות וגידול צפוי באוכלוסייה בתחום התכנית. הצרכים הכלל עירוניים אשר מצויים בתחום התכנית דורשים שטח רב אשר ברובו יינתן ביעוד מוכלל פתוח/פיתוח ש.ב.צ.פ (שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור), שכן אלו עתודות הקרקע המשמעותיות של האזור.

| המוסד                                           | שטח המגרש | שטח בנוי               | יעוד ומתחם                          |
|-------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------------------|
| מרכז תרבות עירוני –<br>תיאטרון, מוזיאון, סינמטק | 10 ד'     | 7,500                  | מרכז על עירוני ראשי<br>מתחמים 4,3   |
| מתחמי חירום: תחנת משטרה                         | 6 ד'      | 5,000 מ"ר              | יוקצה מחוץ לשטח                     |
| תחנת כיבוי אש                                   | 5 ד'      | 1,500 מ"ר              | המתחמים                             |
| תחנת מד"א                                       | 3 ד'      | 800 מ"ר                |                                     |
| אצטדיון כדורגל עירוני                           | 20 ד'     | מלתחות, מחסנים, משרדים | פתוח/פיתוח – ש.ב.צ.פ.<br>מתחמים 1-5 |
| אצטדיון אתלטיקה                                 | 20 ד'     | מלתחות, מחסנים, משרדים |                                     |
| מרכז כדורסל                                     | 6 ד'      | מלתחות, מחסנים, משרדים |                                     |
| מרכז טניס                                       | 3 ד'      | מלתחות, מחסנים, משרדים |                                     |
| ברכת שחיה עם דשא                                | 6 ד'      | מלתחות, מחסנים, משרדים |                                     |

- נדרש תיאום למיקום השטחים המטרופוליניים, ניתן למקם את חלקם בתחום היעודים המעורבים במבני תעסוקה.
- נדרש תיאום של הצרכים העירוניים אל מול הרשימה המוצעת.
- מיקום המתקנים הכלל עירוניים יקבע בתכניות מפורטות.

### 5.3 הקצאה בקומת הקרקע

מעונות וגני ילדים יוכלו לקבל מענה גם במבני המגורים בקומות הקרקע – מבחינת החיסכון האפשרי בקרקע ל-1,000 יח"ד עולה כי מדובר בכ-3.5 דונם. במסגרת הפרוגרמה המוצעת, ההנחה היא כי רבע מהקרקע הנדרשת למתחם עבור המוסדות הנ"ל, תשולב במבני מגורים (חסכון של כ-1,000 יח"ד). הקצאה זו תתבצע רק עבור 50% מהביקוש באזורים בתחום ההשפעה של המתע"ן ואילו באזורים שאינם בתחום ההשפעה של המתע"ן כלל הגנים והמעונות יקבלו מענה על קרקע ביעוד ציבורי.

| פרוגרמה נדרשת ל-1,000 יח"ד |          | מוסדות          |
|----------------------------|----------|-----------------|
| דונם                       | מ"ר בנוי |                 |
| 0.6                        | 251      | מעונות (מ"ר)    |
| 2.9                        | 720      | גני ילדים (מ"ר) |
| 3.5                        | 1,355    | סה"כ            |

## 5.5. בנייה ורטיקלית בתחום מוטת המטען

מתוך תפיסה כי יש צורך ליעל את השימוש בקרקע באזורים בהם יהיה ביקוש שיא לנדל"ן ומתוך הצורך לייצר צפיפות איכותית אשר תאפשר שימוש ותכנון יעיל של המרחב בקרבת המתע"ן הוגדר כי מוסדות הציבור בתחום ההשפעה של המתע"ן יבנו בבניה ורטיקלית. בנייה זו מייצרת חסכון בתחום מוטת המתע"ן של 0.25 דונם לכל בית ספר יסודי ו-0.25 דונם לבתי ספר על יסודיים. בנייה זו מייצרת חסכון של 4 דונם לכל 1,000 יח"ד.

| שטח נדרש למוסדות ציבור בבניה סטנדרטית/ורטיקלית |                   |            |                      |            |               |
|------------------------------------------------|-------------------|------------|----------------------|------------|---------------|
| קרקע בד' לפי בניה ורטיקלית                     |                   |            | קרקע בד' לפי טיפוס B |            |               |
| קומות                                          | סה"כ בתחום ההשפעה | קרקע לכיתה | סה"כ בתחום ההשפעה    | קרקע לכיתה | מוסד          |
| 1-2                                            | 3.7               | 0.35       | 5.2                  | 0.5        | גני ילדים     |
| 4                                              | 7.0               | 0.15       | 18.6                 | 0.4        | בי"ס יסודי    |
| 3                                              | 11.6              | 0.25       | 23.2                 | 0.5        | בי"ס על יסודי |

## 5.6. הקצאת שטחים פתוחים

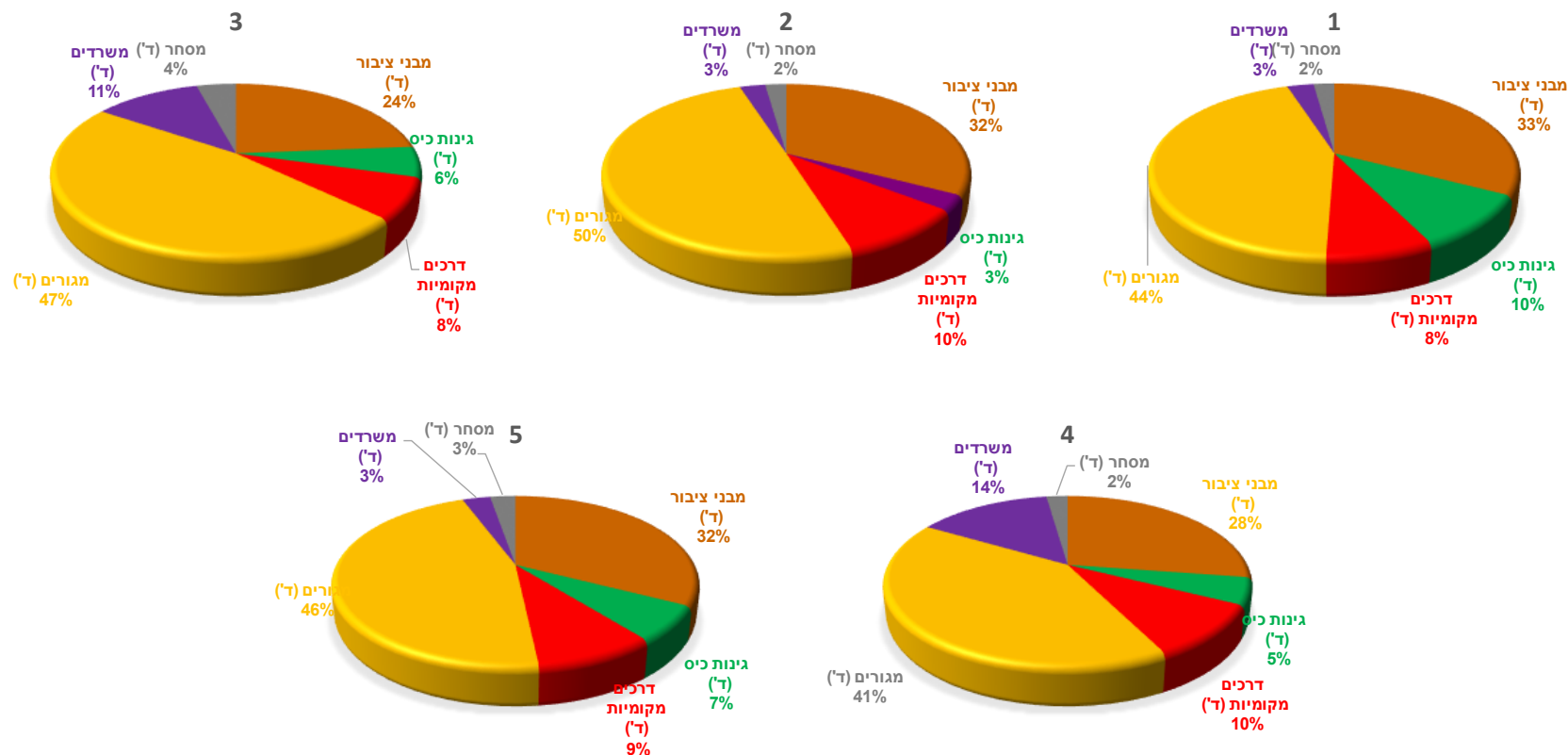
הקצאה לשטחים פתוחים על פי הנחיות התדריך הינם ל-5 מ"ר לנפש ברמה השכונתית, 2 מ"ר לנפש ברמה הרובעית ו-3 מ"ר לנפש ברמה העירונית. בתכנית מתוכנן שטח נרחב לטובת פארק ברמה מטרופולינית, אשר יש לכלול אותו במניין השטחים הפתוחים הנדרשים ברמה העירונית והרובעית של כלל התכנית גם אם מבחינה מוניציפאלית מחולק בין מספר רשויות. ההנחה היא כי יימצא מנגנון לתחזוקה שוטפת של הפארק ברמה האזורית וכי אין להתייחס לגבול המוניציפאלי כאשר נבחנת סוגיה זו.

נקודת המוצא לעדכון הפרוגרמה הייתה תכנית מש/1 - ייעודי הקרקע מיקומם והיקפי השטחים בכל ייעוד, מתחם ורשות כפי שמופיעים במסמכי התכנית.

6. פרוגרמה מסכמת

| מתחם | מקרא | ייעוד                                  | דונם ברוטו | שטח סחיר | מבני ציבור (ד') | גיות כיס (ד') | דרכים (ד') | מגורים (ד') | משרדים (ד') | מסחר (ד') | יח"ד   | מגורים (מ"ר) | משרדים (מ"ר) | מסחר (מ"ר) |
|------|------|----------------------------------------|------------|----------|-----------------|---------------|------------|-------------|-------------|-----------|--------|--------------|--------------|------------|
| 1    |      |                                        | 49         | -        | 29              | 20            | -          | -           | -           | -         | -      | -            | -            | -          |
|      |      | מבנים ומוסדות ציבור                    | 17         | -        | 16              | -             | 1          | -           | -           | -         | -      | -            | -            | -          |
|      |      | מגורים מוטה תח"צ                       | 101        | 66       | 22              | 3             | 10         | 60          | 3           | 3         | 2,151  | 268,836      | 13,627       | 13,627     |
|      |      | מגורים מרקמי                           | 23         | 13       | 8               | 1             | 2          | 12          | 0           | 0         | 370    | 46,310       | 1,852        | 1,852      |
|      |      | מעורב מרכז רובעי                       | 84         | 57       | 14              | 4             | 8          | 50          | 4           | 3         | 2,349  | 251,382      | 20,949       | 12,569     |
| 2    |      | מבנים ומוסדות ציבור                    | 18         | -        | 17              | -             | 1          | -           | -           | -         | -      | -            | -            | -          |
|      |      | מגורים מוטה תח"צ                       | 225        | 134      | 62              | 7             | 23         | 121         | 7           | 7         | 4,339  | 542,336      | 30,396       | 30,396     |
|      |      | מגורים מרקמי                           | 25         | 13       | 8               | 1             | 2          | 12          | 0           | 0         | 398    | 49,712       | 1,984        | 1,984      |
|      |      | פתוח/פיתוח - ש.ב.צ.פ                   | 19         | -        | 13              | 6             | -          | -           | -           | -         | -      | -            | -            | -          |
| 3    |      | מרכז על עירוני ראשי                    | 18         | 8        | 8               | 1             | 2          | 2           | 2           | 0         | 220    | 23,573       | 23,621       | 3,543      |
|      |      | מעורב מרכז על עירוני                   | 45         | 31       | 7               | 2             | 5          | 72          | 8           | 5         | 1,544  | 165,218      | 13,556       | 8,134      |
|      |      | מרכז על עירוני ראשי - עד 300 מ' מתחנה  | 135        | 71       | 44              | 7             | 14         | 71          | -           | -         | 5,699  | 495,827      | -            | -          |
|      |      | מרכז על עירוני ראשי - סביבת התחנה      | 37         | 31       | -               | 2             | 4          | -           | 25          | 6         | -      | -            | 301,705      | 75,426     |
|      |      | פתוח/פיתוח - ש.ב.צ.פ                   | 20         | -        | 14              | 6             | -          | -           | -           | -         | -      | -            | -            | -          |
| 4    |      | מרכז על עירוני ראשי                    | 8          | 3        | 3               | 0             | 1          | 2           | 2           | 0         | 94     | 10,077       | 10,075       | 1,511      |
|      |      | מעורב מרכז על עירוני                   | 155        | 84       | 48              | 8             | 16         | 72          | 8           | 5         | 4,014  | 429,511      | 46,544       | 27,927     |
|      |      | מעורב מרכז על עירוני - עד 450 מ' מתחנה | 52         | 30       | 15              | 3             | 5          | 20          | 21          | 2         | 1,679  | 179,621      | 18,256       | 10,954     |
|      |      | מרכז על עירוני ראשי - עד 450 מ' מתחנה  | 71         | 43       | 17              | 4             | 7          | 26          | 3           | 2         | 1,300  | 139,103      | 148,068      | 14,807     |
|      |      | מרכז על עירוני ראשי - עד 300 מ' מתחנה  | 126        | 56       | 41              | 6             | 13         | 66          | -           | -         | 5,305  | 461,574      | -            | -          |
|      |      | מרכז על עירוני ראשי - סביבת התחנה      | 46         | 33       | -               | 2             | 5          | -           | 31          | 8         | -      | -            | 377,534      | 94,384     |
|      |      | פתוח/פיתוח - ש.ב.צ.פ                   | 40         | -        | 26              | 15            | -          | -           | -           | -         | -      | -            | -            | -          |
| 5    |      | מגורים מוטה תח"צ                       | 200        | 200      | 58              | 6             | 20         | 105         | 5           | 6         | 3,775  | 471,829      | 22,475       | 26,970     |
|      |      | מגורים מרקמי                           | 59         | 59       | 18              | 1             | 6          | 31          | 1           | 2         | 979    | 122,368      | 5,883        | 7,060      |
|      |      | מעורב מרכז רובעי                       | 121        | 121      | 35              | 6             | 12         | 58          | 6           | 4         | 2,702  | 289,157      | 30,278       | 18,167     |
|      |      |                                        |            |          |                 |               |            |             |             |           |        |              |              |            |
| סה"כ |      |                                        | 1,693      | 1,053    | 523             | 109           | 155        | 776         | 126         | 52        | 36,919 | 3,946,433    | 1,066,804    | 349,311    |

## 6.1. חלוקת השטח לפיתוח, לייעודים שייקבעו בתכנית מפורטת בכל מתחם



## 6.2. חלוקת השטח לפיתוח לייעודים שייקבעו בתכנית מפורטת במ"ר בכל מתחם

