

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 457-0112086

שם תוכנית: תכנית מתאר "קדימה צורן"

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה לב השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר**עיקרי התפיסה התכנונית וחזון התכנית**

חזון תכנית המתאר לישוב קדימה צורן :

"יצירת ישוב מאוחד ואינטגרטיבי, בעל צביון מיוחד, המאזן בין כפרי לעירוני,

משתלב במרחב הירוק העוטף אותו, ומשמש כמוקד אזורי"

א. חיבור בין שני חלקי הישוב קדימה וצורן

תכנית המתאר מציגה פתרונות לחיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור.

1. יצירת רצף מוניציפאלי: התכנית מציעה חיבור מוניציפלי בין יישובי המקור, במטרה לאפשר את פיתוח אזורי התווך, באופן שיתרום לחיזוק החיבור הפיסי והפונקציונאלי ביניהם, ויוביל לדגם ישוב הבנוי משני עברי שטח פתוח החוצה אותו, כדוגמת ישובים הבנויים משני עברי נחל.
2. הסטת מרכז הכובד היישובי לאזורי התווך שבין שני חלקיו, באמצעות עיבוי הפיתוח משני עברי יער קדימה ויעוד השטחים הללו למרכז ישוב חדש, לצד מוסדות ציבור ותרבות ואזורי מגורים חדשים.
3. יצירת רשת ירוקה של שבילים להולכי רגל ומסלולי רכיבת אופניים, המשפרת את הנגישות ומובילה לחיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור, בין שכונות המגורים הקיימות והחדשות, ובין כל חלקי הישוב לאזורי המרכז החדשים, ולשטחים הפתוחים בהם הוא גובל.
4. אינטגרציה בין קהילות קיימות וחדשות

הישוב הקיים מתאפיין במגוון אוכלוסיות. התכנית יוצרת תנאים שיאפשרו קיום מפגשים ואינטגרציה בין הקהילות, כגון: חללים ציבוריים בתפרים שבין השכונות ובמיקומים מרכזיים, מוסדות ציבור ייעודיים, שיחייבו תנועת אוכלוסייה בין השכונות, ו"מרכז יישוב" חדש, המשלב מגוון פעילויות, ומהווה את מקום המפגש המרכזי לקהילה.

ב. צביון בין עירוני לכפרי

תמ"א 35 מגדירה את קדימה צורן כ: **"ישוב מיוחד גדול"** בצפיפות בנייה מינימאלית של 7 יח"ד לדונם. צפיפות המגורים הממוצעת כיום בישוב עומדת על כ- 3.4 יח"ד לדונם. תכנית המתאר מציגה פיתוח המאזן בין צביון כפרי לעירוני. התכנית משמרת את אופי הבנייה הכפרי בשכונות הקיימות, ומורה על פיתוח אזורים חדשים בתחומי כתם הישוב עפ"י תמ"מ 21/3, שיכללו תמהיל של יח"ד בגדלים שונים, בבנייה רוויה, ובחתך נמוך, במגמה לאפשר את גידולו של הישוב לקיבולת של 35,000 נפש לקראת שנת 2030.

ג. איכות סביבה, שירותים, תשתיות

התכנית נותנת הנחיות סביבתיות לפיתוח, תוך עמידה בכללי פיתוח בר קיימא וקובעת הוראות שמטרתן לשפר ולחזק את התשתיות והשירותים בישוב, לשם השגת ישוב איכותי.

ד. מעטפת ירוקה

הישוב קדימה צורן נמצא בלב אזור חקלאי, וכולל בתחומו שטחים פתוחים ייחודיים. התכנית משמרת ומעצימה את השטחים הפתוחים, המהווים חלק ממסדרון ירוק, החוצה את הישוב ומסתיים ברצועת החוף: "יער קדימה", "גן לאומי חולות קדימה", "שמורת אלוני קדימה", וער "אילנות". כן משמרת התכנית את המעטפת החקלאית ומשארי החמרה העוטפים את הישוב. התכנית מחזקת את הזיקה בין שני חלקי הישוב לשטחים הפתוחים באמצעות שבילי אופניים, שיילות, ופארק יישובי, המהווה הרחבה של השטחים הפתוחים.

ה. בסיס כלכלי יציב.

חלק מתקציב המועצה המקומית קדימה צורן מתבסס על מענקי איזון. בארבע השנים האחרונות הצטמצמו מענקי האיזון ב-30%. מאידך, הגירעון המצטבר נמצא במגמת עלייה. תכנית המתאר לקדימה צורן יוצרת תנאים שיובילו את הרשות המקומית לעצמאות כלכלית,

המהווה תנאי בסיסי לשיפור השירותים שהיא מעניקה לתושביה ולשיפור איכות חייהם. התכנית מנצלת את מיקומו של הישוב על ציר אזורי מס' 562 ועל ציר ארצי מס' 4 והפוטנציאל הטמון במיקום זה, להפיכת קדימה צורן למוקד אזורי המספק מכלול שירותים לתושבי (חינוך, תרבות, תעסוקה, פנאי ונופש), ומאפשר הגדלת השירותים הקיימים והחסרים לתושבי האזור. חיזוק הבסיס הכלכלי בישוב, יוביל להקטנת היוממות בישוב והפיכתו מישוב "שינה", לישוב חי, המספק תעסוקה לתושביו. התכנית מציעה:

1. יצירת מרכז מסחרי אזורי חדש לישוב בתווך בין קדימה לצורן, שימש גם כמוקד אזורי לתושבי הסביבה ולתיירים.
2. הרחבת אזורי התעשייה והתעסוקה במזרח ובמערב לתושבי הישוב והאזור.

עיקרי הוראות התכנית :

מגורים :

התכנית מייעדת אזורי מגורים חדשים בשטחים פנויים, תוך הסתת מרכז הכובד של הישוב מזרחה לקדימה ומערבה לצורן. פיתוח והרחבת הישוב מוצעים ברמות שונות בקדימה, כחלק מפיתוח מרכז הישוב החדש, ובשטחים הדרום מערביים בצורן.

התכנית קובעת הוראות אחידות לבנייה למגורים בשכונות חדשות, השומרות על צפיפות של לא פחות מ-7 יחיד ד' /ד', התכנית קובעת הנחיות לבינוי בחתך נמוך של עד שלש קומות, הכולל תמהיל של יחידות דיור בשטח ממוצע של 130-160 מ"ר, ודירות קטנות בשטח 60-90 מ"ר. יחידות הדיור הקטנות מהוות 1/3 מסה"כ יחידות המגורים המוצעות, ומביאות את הישוב למצב בו סה"כ היקף יחידות הדיור הקטנות יעמוד על כ-20%. יחידות הדיור הקטנות מוצמדות ליחידות האם כיחידת בבעלות אחת, שאינה ניתנת לחלוקה, והן אמורות לתת פתרונות דיור לאוכלוסיות צעירות או בוגרות, ומהוות מצאי יחידות דיור להשכרה. שיוך הדירות ליחידת האם, יבטיח רמת תחזוקה אחידה.

מגורים קיימים :

הוראות הבנייה המאושרות באזורי מגורים קיימים, המוגדרים בייעוד "מגורים א', מגורים א' מיוחד ומגורים חקלאיים" אינן אחידות ונובעות ממגוון תכניות מפורטות נקודתיות, שהוכנו במהלך השנים באזור קדימה הוותיקה. מצב זה מקשה על הוועדה המקומית ומעודד עריכת תכניות מפורטות נקודתיות רבות שמהותן השוואת זכויות. תכנית המתאר קובעת הוראות אחידות בנושא צפיפות וזכויות בנייה באזורי המגורים הקיימים בקדימה הוותיקה (מתחמי תכנון A, B ו-C). כמו כן, מורה התכנית על הכנת מסמך מדיניות "הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה ולתוספות בנייה" באזורי הבינוי הקיימים.

מרכז ישוב חדש :

- התכנית מקצה שטח במזרח קדימה בצמידות לאזור התעסוקה המזרחי, למרכז ישוב חדש ומציעה איחוד הישוב סביב מרכז אחד, החסר כיום, המשלב פעילויות מגוונות: מסחר, תעסוקה, תרבות, שירותים אזוריים, ספורט פנאי ונופש, תיירות ומגורים מיוחדים. המרכז המוצע נסמך על דרך הכניסה החדשה, על דרך מס' 562, על יער קדימה ועל אזור התעשייה המזרחי.
- מיקומו המרכזי והייחודי, הנהנה מתנועת המבקרים החולפת ביער קדימה ומבאי אזור התעשייה, יוצר תנאים אופטימאליים להפיכתו למוקד אזורי ולהגדלת נפח פעילותו, ללא הפרעה ופגיעה באיכות חיי התושבים בשכונות המגורים הקיימות והחדשות.
- התכנון מציע פיתוח מרכז קניות בעל אופי תיירותי ואווירה של שוקים וירידיים פתוחים, לצד סמטאות וכיכרות מסחריים, המדמים מרכזים היסטוריים, תוך ניצול הסיטואציה הנופית המיוחדת למקום, הנובעת מהפנייתו של המרכז לאזור הפארק והיער באופן שיתרום למיתוגו כמרכז ייחודי המשלב פעילות מסחרית, לצד פעילות פנאי, נופש ותיירות.

- הרחבת אזור תעסוקה מזרחי, המהווה מובלעת בתוך הישוב, כחלק ממרכז הישוב החדש: התכנית מציעה יצירת מעטפת מבונה, מסחרית ציבורית, חדשה שתסתיר את מבני התעשייה המנוכרים לסביבת מגורים, ותיצור דופן אורבאנית חדשה לחלל ציבורי, אנושי, נגיש ומזמין לבאי המרכז.

מוקדים שכונתיים מצומצמים :

לצד פיתוח מרכז הישוב החדש, מוצעים לשיקום המרכזים השכונתיים הקיימים, תוך שיפור חזותם והתאמת גודלם והיקפי פעילותם לצרכים שכונתיים, והפיכתם למקומות מפגש אינטימיים ואיכותיים.

תעסוקה :

- התכנית מגדילה את היצע שטחי התעסוקה מ-3.3 מ"ר לנפש, הקיים כיום, לכ-6.5 מ"ר לנפש, ומרחיבה את אזורי התעסוקה הקיימים במזרח ובמערב :
התכנית מרחיבה את אזור התעסוקה המזרחי על שטחים שיועדו לכך בתכנית המתאר המחוזית, כחלק ממרכז הישוב החדש, ובהתאמה לגבולות פיתוח תמ"מ 21/3.
- התכנית מרחיבה את אזור התעשייה המערבי**, הנהנה מסמיכות לדרך מס' 4, בהתאם לגבולות אזור תעסוקה המוגדר בתמ"מ 21/3
- לצורך התאמת שטחי התעסוקה ביישוב לצרכיו, מומלץ לבחון הגדלתם ליעד של כ-9 מ"ר לנפש באמצעות הרחבת אזור התעסוקה המערבי, בשטחים בתחום המוניציפאלי של הישוב, הכלולים באזור נופש מטרופוליני, כמוגדר בתכנית תמ"מ 21/3, וזאת במסגרת תכנית מפורטת שתוכן ותאושר לאנ"מ.

המערכת הירוקה :

- התכנית שומרת על השטחים הפתוחים הכוללים את יער קדימה, גן לאומי חולות קדימה, יער אילנות מזרח ומערב ושמורת אלוני קדימה, ומעצימה אותם כשטח פתוח אקסטנסיבי. כמו כן, מרחיבה התכנית את גבולות שמורת אלוני קדימה, ביחס לגבולות שמורת טבע זו בתמ"מ 21/3 בהתאמה למצב הקיים בשטח ובתוספת שוליים הנדרשים לצורך שימור ערכי הטבע המוצעים לשימור.
- המערכת הירוקה מגוונת ובנויה על היררכיה המספקת את צרכי הישוב ורציפותה מתאפשרת ע"י צירים מקשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- פארק עירוני** - התכנית מציעה שטח לפארק עירוני לפעילות פנאי ונופש, מול מרכז הישוב החדש. הפארק העירוני יהווה את המוקד הכללי ליישובי לפעילות פנאי ונופש ולפעילות ספורט. הפארק גובל ומרחיב את השטחים הפתוחים המוגנים מפיתוח: שמורת אלוני קדימה, גן לאומי חולות קדימה ויער קדימה, דבר המאפשר שילוב הפעילות בפארק עם יציאה לפעילות נופש בשטחים הפתוחים הסובבים, ויחד איתם מהווים ריאה ירוקה משמעותית בישוב. הסמיכות של הפארק לשטחים הפתוחים מאפשרת את כל סוגי הפעילות אשר לא ניתן לממש באזורים מוגנים מפיתוח. הפארק יחד עם מרכז הישוב מהווים את לב הישוב המאוחד.
- מעטפת חקלאית** - התכנית שומרת על מעטפת חקלאית פתוחה ומוגנת מפיתוח, בעיקר בשטחים המערביים שלאורך הדופן המזרחית של דרך מס' 4 והשטחים החקלאיים הצפוניים.
- יער אילנות** - התכנית מציעה לנייד זכויות שטחי מוסדות ציבור עפ"י תכנית תקפה ביער אילנות, כך ששטחים המקורי ייקבע בייעוד **שטחים פתוחים**. זכויות שטחי מוסדות הציבור יועברו לשטחים הכלואים בין דרך מס' 562 לגבול שכונת רמת אמיר בייעוד **שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית זו** (שטחים חקלאיים במערב צורן, בבעלות מדינה ובמשבצת מושב גאולים).
- שצ"פים שכונתיים** - התכנית מציעה מערכת שצ"פים שכונתיים, המחזקים את הקשר בין השכונות הקיימות והחדשות, ובינן לבין המרכז החדש, באמצעות ביטול הקצאות לא יעילות לצורכי ציבור במרקם הבינוי הקיים, וניצול שטחים אלו ליצירת חללים ציבוריים, מעברים, כיכרות, גנים ציבוריים שבילי אופניים טיילות וכד'.

- **רשת מסלולי אופניים והולכי רגל** – התכנית קובעת רשת טיילות להולכי רגל ומסלולים לרוכבי אופניים, שתחזק את הנגישות בין כל חלקי הישוב והשטחים הפתוחים החוצים והסובבים.

מוסדות ציבור :

- **התכנית מקצה שטח למוסדות ציבור ותרבות בעלי סף כניסה גבוה (מרכז אזורי)** בשטחים ממערב לצורן לאורך דרך מס' 562, ובצמידות לגבולו המזרחי של יער קדימה. שימושים מוצעים לדוגמא: קמפוס טכנולוגי משולב ברקמה כפרית, מכללת ספורט הכוללת מעונות, מוזיאון חקלאות, מרכז בריאות והארכה וכיו"ב, לצד שימושי הקרקע המאושרים שנידו מיער אילנות : בית גיל הזהב, חוות רכיבה טיפולית, אזור טיפולי לנכים, בית הארחה לנכים וכיו"ב.
- **שטח למוסדות ציבור עירוניים מרכזיים** – התכנית מציעה השלמת שטחים נדרשים לצורכי ציבור עבור מוסדות ציבור עירוניים מרכזיים כגון: בנין המועצה, מרכז תרבות, ביי"ס תיכון ייעודי (טבע, ירוק, שימור הסובב) ושירותים קהילתיים ואזרחיים אחרים הנחוצים ברמה המקומית, והמשלימים את אלו החסרים ברמה האזורית.
- **שטח למוסדות חינוך וקהילה** – התכנית מציעה פריסה מאוזנת של מוסדות החינוך בהתאם לפרוגרמה שנערכה לתכנית, בהתאמה לקיבולת הישוב.
- **ספורט** – התכנית משמרת את שטחי הספורט ביישוב ומוסיפה שטחי ספורט ונופש בפארק הישוב. כן מאפשרת התכנית שימושי ספורט באזור שטחים פתוחים ומוסדות ומבני ציבור ממערב לרמת אמיר.

התחדשות עירונית :

התכנית קובעת אזורי מגורים הממוקמים בלב המרקם הקיים בקדימה, הכוללים שיכונים שנבנו בשנות השישים של המאה הקודמת ונמצאים במצב ירוד והזנחה סביבתית, כאזורי שיקום והתחדשות. התכנית קובעת הנחיות להרחבת המבנים הקיימים באמצעות הכלים התכנוניים שקובעת תמ"א 38 ואף מרחיבה אותם. התכנית מאפשרת שיקום והתחדשות באמצעות "פינוי בינוי" בשני מוקדים לאורך רח' "שדרות בן צבי": מגורים בצידו המערבי של הכביש, ובאזור המסחרי המכונה "הקניון" בצידו המזרחי של הכביש, המיועד בתכנית זו לאזור המשלב מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ומתנה פינוי בינוי בהכנת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית.

תחבורה :

אזור השרון נמצא בעיצומו של תהליך תכנון לשיפור מערכת התחבורה הארצית והאזורית, שעיקרה מחלוף דרך מס' 4 (במסגרת תת"ל 43) והרחבה וסלילת המשך דרך מס' 562 וחיבורה עם דרך מס' 57, המספקת חיבור האזור לכביש 6. פעולות אלו, לכשיסתיימו, ישנו לטובה את מצב התחבורה באזור, ובכלל זה בקדימה צורן.

התכנית מציעה מערכת דרכים היררכית, המשתלבת במרקם התחבורתי המקומי הקיים והמוצע ומתחברת למערכת התחבורתית האזורית והארצית, הקיימת והמתוכננת. התכנית מציעה כניסות חדשות ליישוב מדרך מס' 4 ומדרך מס' 561 (רצועת דרך ע"פ תמ"א 3/95).

הכניסה מדרך מס' 4, מחליפה את הכניסה הקיימת על ציר רח' הרצל, יוצאת ממחלף אילנות המחבר את דרך מס' 4 עם דרך מס' 561 בהתאמה לתכנון המוצע במסגרת תת"ל 43, וממנה מתפצלים שני צירים מאספים חדשים :

כביש מאסף צפוני : המהווה את כביש הכניסה הראשי לישוב ומוביל דרך השכונות הצפונית למרכז הישוב החדש, המתוכנן במזרח קדימה ומתחבר בסופו לדרך מס' 562.

כביש מאסף מערבי : המוביל לשכונות המערביות והדרומיות הקיימות והמתוכננות.

רצועת דרך מס' 561 נשארת כפי שהוגדרה בתמ"א 3 ובתמ"א 95/3. תכנון הכביש האזורי אינו

כלול במסגרת תכנית המתאר, אך התכנית מציגה את כוונתה בנספח התחבורתי, המהווה חלק ממסמכי התכנית, לגבי אופן התחברות כביש הכניסה המוצע לדרך מס' 561 לכשייסלל.

תכנית המתאר לקדימה צורן מכירה בערך הגבוה של שמירת רצפים פתוחים היוצרים את ה"מסדרון הירוק" החוצה את הישוב, ובפגיעה שעלולה להיגרם לרצף זה עם סלילתה של דרך מס' 561 והרחבת דרך מס' 562. לאור זאת, מומלץ לבחון שילוב של קטע מנהור (CUT&COVER) באורך משמעותי, במסגרת הטיפול הנופי בדרך מס' 561, שיאפשר זרימה של שטחים פתוחים למעברי אקולוגיה, פנאי ונופש. כמו כן מציעה התכנית מעבר הולכי רגל מעל או מתחת לדרך מס' 562, כפי שייקבע במסגרת תכנון מפורט.

עוד ממליצה התכנית על חיבור מערך הדרכים בתכנית עם דרך מס' 553, כפתרון זמני לעומסי תנועה צפויים ביישוב, עד להשלמה ומימוש התכנית לשיפור מערכת הדרכים האזורית.

מתחמים לתכנון מפורט :

התכנית מחלקת את הישוב ל- 11 מתחמי תכנון, וקובעת שימושים והוראות להכנת תכניות מפורטת בכל מתחם.

מתחם A : הינו מתחם המושבה החקלאית הוותיקה "קדימה", הבנויה בעיקר על קרקעות פרטיות, וכולל את כל השטחים הנמצאים מצפון לציר רח' שדרות הדקלים ויאנוש קורצ'אק. אזור זה מאופיין בבנייה בעלת אופי כפרי של בתים בודדים צמודי קרקע. לאורך רח' הרצל פינת בן צבי מרוכזת בנייה רוויה יותר, המשלבת חזית מסחרית. באזור זה מרוכזים כל אתרי המורשת של הישוב.

התכנית מיעדת באזור זה שלשה מתחמים לתכנון מפורט, הכוללים 1,060 יח"ד וקובעת הוראות לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח באזורי הבינוי הקיימים והמאושרים. התכנית משמרת את אופי הבינוי הקיים וקובעת הוראות לאופן חיזוק מאפייני הבינוי והפיתוח הקיימים.

במטרה לחזק את הקשר בין השכונות ואת הקשר עם אזורי הפיתוח החדשים, שעיקרם אזור מרכז הישוב החדש והשטחים הפתוחים הגובלים בו, מציעה התכנית רצועות שצ"פים (אצבעות ירוקות המשמרות את האופי החקלאי-כפרי) שיפתחו כטיילות וצירי אופניים. הציר הראשי המוצע במתחם זה ממשיך את שדרות בן צבי לכוון מזרח. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים והאתרים ההיסטוריים הכלולים במתחם זה ומציגה את אופן שילובם במערך צירי הולכי רגל והשצ"פים.

מתחם B : כולל את השכונות הדרומיות המאוחרות יותר של קדימה, "השרון הירוק" ואת כל השטחים שממזרח לציר רחוב בן צבי ומדרום לציר שדרות הדקלים. אזור זה בנוי בעיקר על קרקעות מדינה על בסיס תכנון מפורט.

התכנית משמרת אזור זה ללא שינוי, למעט שני אזורי מגורים אותם מגדירה התכנית כאזורים לשיקום והתחדשות, וקובעת הנחיות והוראות לנושא זה. התכנית מאפשרת שיקום באמצעות "פינוי בינוי" בחלק מאזורים אלה, ומתנה זאת בהכנת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית.

מתחם C : כולל את כל השטחים שממערב לציר רח' שדרות בן צבי ומדרום לרחוב יאנוש קורצ'אק ואזור הבנייה הרוויה בקדימה "השיכונים". התכנית מיעדת במתחם זה אזור פיתוח חדש בפינתו הדרום מערבית של המתחם הכולל 1,380 יח"ד. תכנית מפורטת לאזור זה מקודמת במקביל ביוזמת משהב"ש.

באזורי המגורים הקיימים התכנית קובעת הנחיות לבנייה ולתוספות בנייה בדומה לאלו המוצעים במתחם A וכן הוראות לשיקום והתחדשות באזורי המגורים המוגדרים לכך במתחם.

מתחם D : כולל את השטחים הפתוחים בצפון מערב קדימה: "יער אילנות מזרח". התכנית

משמרת את השטחים הפתוחים ואת הארבוטורום הקיימים באזור זה, מבטלת את ייעוד למוסדות ציבור המאושר, ומותירה אך ורק מוסד אחד בתחומי היער. התכנית תואמת את הוראות תמ"א 8 ותמ"א 22, ומגדירה את השטחים פתוחים שאינם כלולים בתכניות מתאר ארציות, כשטחי "יער נטע אדם", כמשמעו בתמ"א 22.

מתחם E: כולל את כל אזורי המגורים הקיימים בצורן. התכנית אינה משנה אזור זה, למעט שינוי היררכיית מערכת הדרכים המקומית, במטרה להפוך את ציר דרך השרון, המחבר את המרכז השכונתי עם אזור מוסדות החינוך, לציר עם עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים.

מתחם F: כולל את השטחים החקלאיים ממערב לצורן וכן את שכונת רמת אמיר. את אזורי הפיתוח החדשים מייעדת התכנית לשכונת מגורים, הכוללת 390 יח"ד ומבנים ומוסדות ציבור כלל ישוביים ואזוריים כגון: מרכז תרבות וספורט, מכללות ייעודיות, חוות טיפול ורכיבה, בית הארחה, מרכז כנסים ותערוכות, בית גיל הזהב, דיור מוגן, הוסטל לאוכלוסייה בעלת מוגבלויות. מוסדות ציבור אלה, הגובלים ביער קדימה, מוצעים להיבנות בתכנית נמוכה ובבינוי מפורק למנות קטנות, המוקף בשטחים פתוחים המיועדים לייעור.

מתחם G: מתחם זה כולל את כל השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה הכוללים את יער קדימה, שמורת חולות קדימה, שמורת אלוני קדימה והשטחים החקלאיים. התכנית מחילה את הוראות תמ"א 8 ותמ"א 22 על כל השטחים הפתוחים הכוללים בתחומן ומגדירה שטחים פתוחים נוספים שאינם כלולים בתמ"א 8 ובתמ"א 22, כשטחי "יער נטע אדם", כמשמעו בתמ"א 22. בית העלמין הכלול במתחם זה מוצע להרחבה באופן שיספקו שטחי הקבורה הנדרשים בהתאם להנחיית הפרוגרמה המצורפת למסמכי התכנית ולהוראות תמ"א 19.

מתחם H: מתחם מרכז הישוב החדש, כולל את כל השטחים שמצפון לציר שדרות הדקלים וממזרח ודרום לבתי המגורים המלווים את שדרות חנקין. במתחם זה מוצע אזור מגורים חדש הכולל 760 יח"ד (מתוכם 138 לדיור מיוחד). מרכז הישוב הינו מתחם פעילות משולב, הכולל מגוון שימושים שיחד יהוו את מרכז הישוב החדש: מסחר ותעסוקה, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומגורים מיוחדים, ופארק עירוני מרכזי, המצטרף לשטחים הפתוחים הגובלים.

מתחם I: שטחים פתוחים בצפון מערב קדימה: "יער אילנות מערב". התכנית תואמת את הוראות תמ"א 8 ותמ"א 22, ומגדירה את השטחים פתוחים שאינם כלולים בתכניות מתאר ארציות, כשטחי "יער נטע אדם", כמשמעו בתמ"א 22. התכנית משמרת את הייעוד למוסד ציבורי המאושר במתחם זה.

מתחם J: כולל את אזור תעשייה מערבי ואת השטחים החקלאיים הסמוכים. התכנית מרחיבה את שטחי התעשייה בהתאם לגבולות ייעוד תעסוקה בתמ"מ 21/3.

מתחם K: כולל את השטחים החקלאיים המערביים. התכנית משמרת שטחים אלו כשטחים לעיבוד חקלאי. שטח זה, יחד עם השטחים הפתוחים מצפון וממזרח, מהווים את המעטפת הירוקה של הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

תכנית מתאר קדימה צורן

שם התוכנית

מספר התוכנית

10,920 ד'

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01/2013

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא

62 א •

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** ועדה מרחבית לתכנון ובניה שונים, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה **לב השרון**

קואורדינאטה X 193100
קואורדינאטה Y 687900

1.5.2 תיאור מקום הישוב "קדימה צורן"

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית** המועצה המקומית "קדימה צורן", מועצה אזורית לב השרון

התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות המקומית קדימה צורן, חלק מתחום המועצה האזורית לב השרון

נפה "השרון"
יישוב "קדימה צורן"
שכונה כל תחום הישוב
רחוב כל תחום הישוב
מספר בית כל תחום הישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7814	מוסדר	כל הגוש		
7815	מוסדר	כל הגוש		
7816	מוסדר	חלק מהגוש		27
7880	מוסדר	חלק מהגוש	28-124, 127-133, 135-148, 150-154	134, 149
7881	מוסדר	חלק מהגוש		3, 4, 5
7882	מוסדר	כל הגוש		
7883	מוסדר	חלק מהגוש	2, 3, 11, 21, 23, 27, 30, 34-138, 140, 154	18, 28, 142, 153, 156-160,
7884	מוסדר	חלק מהגוש		17, 19, 26, 33, 36
7886	מוסדר	חלק מהגוש		16, 30
7936	מוסדר	חלק מהגוש		37, 38, 39, 40, 52, 53
7937	מוסדר	כל הגוש		
8000	מוסדר	חלק מהגוש	19, 22, 23, 24, 25	14, 16, 18
8003	מוסדר	חלק מהגוש		31, 32
8009	מוסדר	חלק מהגוש	15-21, 35, 36, 38-48, 50, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 70	
8010	מוסדר	כל הגוש		
8016	מוסדר	חלק מהגוש	228	
8034	מוסדר	כל הגוש		
8035	מוסדר	כל הגוש		
8036	מוסדר	כל הגוש		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8037	מוסדר	כל הגוש		
8038	מוסדר	כל הגוש		
8039	מוסדר	כל הגוש		
8040	מוסדר	כל הגוש		
8041	מוסדר	כל הגוש		
8559	מוסדר	חלק מהגוש		23, 25, 26, 27
8560	מוסדר	חלק מהגוש		11
8852	מוסדר	חלק מהגוש	9-47, 50-71, 73, 74, 76, 78, 79, 81-90, 92-169	91, 72, 75, 48, 49, 77, 80
8853	מוסדר	כל הגוש		
8854	מוסדר	חלק מהגוש	5-85, 87-183	86
8855	מוסדר	כל הגוש		
8945	מוסדר	כל הגוש		
8946	מוסדר	כל הגוש		
8947	מוסדר	חלק מהגוש	2-41, 43-88	42
9047	מוסדר	חלק מהגוש	10, 11-13, 25, 26, 28	9, 15, 16, 24, 27
9048	מוסדר	חלק מהגוש	43-46	47, 55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
מרחב תכנון גובל : לב השרון.	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכניות מתאר ארציות				
תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אישור ולנת"ע לצמצום רצועה לתכנון של דרך מס' 561, התחברות לדרך מס' 562 ומתן הקלה מקווי בניין בדרך זו, בהתאם להוראות סעיפים 6, 8 ו-9 לתמ"א 3.	2247	26/08/1976
תמ"א 8	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אישור ולנת"ע לגריעת שטח מגן לאומי חולות קדימה בהתאם להוראות סעיף 7 לתמ"א 8.	2759	29/10/1981
תמ"א 19	כפיפות		3525	11/02/1988
תמ"א 22	כפיפות	הוראות תמ"א 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	19/12/1995
תמ"א 34	כפיפות	הוראות תמ"א 34 תחולנה על תכנית זו.	5203	15/07/2003
תמ"א 34 ב/3	כפיפות	הוראות תמ"א 34 ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5606	18/12/2006

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/08/2007
תמ"א 5/ב/34	כפיפות	הוראות תמ"א 5/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5998	14/09/2009
תמ"א 35	כפיפות	הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27/12/2005
תכניות מתאר מחוזיות				
תמ"מ 21_3 יעודי קרקע	כפיפות	התכנית גורעת שטח גן לאומי. אישור ולנת"ע לגריעת שטח משמורת נוף בהתאם להוראות סעיף 7 לתמ"א 8.	5236	12/11/2003

תכניות מתאר מקומיות				
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/מק/4-263/1	שינוי	שינוי ייעוד ממבני ציבור לתעשייה ומיעוד תעשייה למסחר ותעשייה	5786	16/03/08
הצ/4-108/1	שינוי	שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייה, ממבני ציבור לתעשייה	4245	16/09/94
הצ/3/46	שינוי	שינוי ייעוד משטח חקלאי לדרך	2545	02/09/65
הצ/59	שינוי	שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטחים פתוחים (יער אילנות מערב)	1209	02/09/65
משמ/132/צש	שינוי	תכנית מפורטת צור משה. שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח פתוח ושצ"פ	4058	15/11/92
הצ/4-111/1	שינוי	שינוי ייעוד ממוסד לשטח פתוח (יער אילנות)	4185	20/01/94
צש/במ/301-22-1	שינוי	רמת אמיר, צורן. שינוי ייעוד ממסחר ליעוד מסחר ומבני ציבור.	4445	26/09/96
הצ/4-40/1	שינוי	שינוי ייעוד ממבני ציבור לשצ"פ	3282	19/12/85
הצ/4-119/1	שינוי	שינוי ייעוד ממסחר למסחר ומוסדות ומבני ציבור	4162	14/11/93
הצ/4-105/1	שינוי	שינוי ייעוד משטחי ציבור ושטחי ציבור משולבים בשצ"פ לשצ"פ	4153	28/10/93
הצ/4-16/1	שינוי	שינוי ייעוד משטחי ציבור לשצ"פ	4322	26/07/95
הצ/4-49/1 א'	שינוי	שינוי ייעוד ממרכז מסחרי לשטח מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.	3874	09/05/91
הצ/4-92/1	שינוי	שינוי ייעוד משטחי ציבור לשצ"פ	3555	03/05/88
הצ/4-139/1	שינוי	שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטחי מגורים, ומשטח ציבורי לשצ"פ	----	23/01/03
הצ/4-129/1 א'	שינוי	שינוי ייעוד משטחי חקלאות וציבור לשצ"פ	4670	13/08/98
הצ/4-115/1	שינוי	מצפון לקדימה. שינוי ייעוד ממגורים להרחבת דרך קיימת, ומשטח חקלאי לשצ"פ.	4337	05/10/95

תכניות מתאר מקומיות				
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/62	שינוי	שינוי ייעוד מדרך לשצ"פ ומשצ"פ לדרך	1281	09/06/96
הצ/132/1	שינוי	אזור תעשיה מערבי. תוספת שטחי תעשיה ומסחר	---	17/11/60
הצ/3/301/1/10	שינוי	רמת אמיר, צורן. שינוי ייעוד ממסחר למסחר ומוסדות ציבור	5463	28/11/05
צש/35/22/6	שינוי	בצפון רמת אמיר. שטח קטן בדרום התכנית שינוי ייעוד ממבני ציבור לשצ"פ	5432	31/08/05
מח/128 א	שינוי	שינוי ביעודים בשולי כביש 562 מבלי לפגוע ברצועת הדרך	5453	08/11/05
משמ/136/צש	שינוי	תכנית מושב גאולים. שינוי ייעוד שטחים במערב התכנית מיעוד חקלאות לשטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, ומגורים. חלק מהתכנית בשטחי שיפוט קדימה צורן וחלק בשטחי גאולים.	4058	15/11/92
צש/במ/1-300/22	שינוי	תכנית מתאר - צורן. שינוי מיעוד מרכז אזרחי לשטח מסחרי ומבנים ומוסדות ציבור.	3962	09/01/92
הצ/104/1-4	שינוי	שינוי ייעוד שטח מוסדות ציבור לשצ"פ	4004	14/05/92
הצ/87/1-4	שינוי	שינוי ייעוד שטח מוסדות ציבור לשצ"פ	3558	15/05/88
הצ/מק/138/1-4 ב'	שינוי	שינוי ייעוד שטח ציבורי במערב התכנית לשצ"פ	5119	04/10/02
הצ/15/1-4	שינוי	שינוי ייעוד שטח ציבורי לשצ"פ	3960	02/01/92
הצ/130	שינוי	תכנית מתאר קדימה	2092	20/02/75
הצ/14/1-4	שינוי	שינוי ייעוד שטחי ציבור לשצ"פ שינוי ייעוד משטח חקלאי למבנים ומוסדות ציבור	4292	23/03/95
הצ/138/1-4	שינוי	שינוי ייעוד משטחי ציבור לשצ"פ	4651	07/06/98
הצ/96/1-4	שינוי	שינוי ייעוד משטחי ציבור לשצ"פ	3815	15/11/90
צש/79	שינוי	תחנת הילל. שינוי ייעוד משטח חקלאי מיוחד לשטחי מגורים, שטחים פתוחים ושצ"פ	2695	26/02/81
הצ/198/1-4	שינוי	שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטחי מרכז הישוב ופארק עירוני	4809	14/10/99
הצ/81/1-4	שינוי	שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטחי מגורים, שצ"פ ודרכים	4144	14/09/93
הצ/מק/241/1-4	שינוי	שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח למגורים	5232	27/10/03
שגפ/58	שינוי	שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח לשמורת טבע ופארק	---	12/12/49
הצ/229/1-4	שינוי	עיבוי מגורים בצפון קדימה. שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים	5018	13/09/01
הצ/1-4/76 א'	שינוי	שינוי ייעוד משטחי חקלאות למגורים בצפון קדימה	4604	06/01/98

תכניות מתאר מקומיות				
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/4-1/88	שינני	אזור שיקום והתחדשות. שינויי יעוד משטח מרכז מסחרי ליעוד דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4509	06/04/97
3/17/1	שינני	אזור שיקום והתחדשות, ושינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	1400	12/10/67
הצ/4-1/56	שינני	אזור שיקום והתחדשות.		27/08/86
הצ/3/89	שינני	אזור שיקום והתחדשות. מייעוד מבני ציבור ליעוד דיור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1747	19/08/71
הצ/1/597	שינני	שינויי ייעוד משטח חקלאות לשטחי מגורים, דרכים, שצ"פ	1192	17/06/65
הצ/4-1/76	שינני	עיבוי מגורים בצפון קדימה. שינויי ייעוד משטח לחוה חקלאית למגורים	3381	23/09/86
הצ/מק/4-1/179 ב'	שינני	שינויי ייעוד משטח חקלאי לשטחי מגורים ודרך (561) בצפון קדימה	5203	07/07/03
הצ/4-1/109	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	4210	28/04/94
הצ/4-1/290	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	5686	28/06/07
הצ/4-1/235	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	5419	24/07/05
הצ/מק/4-1/151	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	4646	5/01/04
הצ/4-1/199	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	4933	16/11/00
הצ/4-1/216	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	---	31/5/06
הצ/4-1/138 ו'	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	6025	4/10/02
הצ/4-1/110	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	3843	7/2/91
הצ/מק/4-1/230	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	4995	21/6/01
הצ/4-1/176	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	4871	11/4/00
הצ/4-1/192	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	5485	25/1/06
הצ/4-1/138 ג'	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	5314	14/7/04
הצ/4-1/105 ג'	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	4526	29/5/97
הצ/4-1/139 ב'	שינני	שינויי יעוד שטחי ציבור לשצ"פ	5212	31/7/03

התכנית אינה משנה תכניות שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו (להלן: "תכניות תקפות"), למעט האמור בסעיף זה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות, יחולו הוראות התכניות התקפות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכלית ענת פיק	11/2012	-	48	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדריכלית ענת פיק	11/2012	1	-	1: 5,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדריכלית ענת פיק	11/2012	1	-	A2 ללא קנ"מ	מחייב	נספח מתחמים
	ו. מחוזית	תמי סרגוסי אדריכלות נוף	12/2012	תשריט נספח נופי 1 גליון	חוברת נספח נופי (33)	1: 5,000	מנחה	נספח נוף
	ו. מחוזית	קובי סתת תדם	11/2012	3	-	1: 5,000	מנחה	נספח תחבורה
	ו. מחוזית	שלום כפיר בלשה ילון	10/2012	1	חוברת נספח מים וביוב (7)	1: 5,000	מנחה	נספח מים וביוב
	ו. מחוזית	ענבל אברהם	10/2012	3	חוברת ניקוז (53)	1: 5,000	מנחה	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	טובי אלפנדרי	11/2011	3 גליונות A3	חוברת (10)	-	מנחה	נספח חברתי
	ו. מחוזית	צביקה מינץ	08/2011	-	חוברת (8)	-	מנחה	נספח כלכלי תעסוקתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	וועדת ההיגוי הבינמשרדית						02-6701673				

1.8.2 יזם בפועל ל"ר

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מדינה, ממ"י, שלטון מקומי, קק"ל, הימנותה, רשות פיתוח, ופרטיים.	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Pickarc2@netvision.net.il	9531201-04	050-5512460	9831992-04	רח' קק"ל 43 קרית טבעון	513918789	ענת פיק אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	38833	051587277	ענת פיק	אדריכל	עורך התכנית
yariv@ofek-air.com	09-8650086		09-8653065	א.ת. פולג נתניה	511173163	אופק	1226		ג'אד גירוש	מודד	מודד
office@ts-landscape.co.il	04-6415719	054-7871494	04-6415717	ת.ד. 386 גבעת אלה 36570	512887050	אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	34310	5458537	תמי וינר סרגוסי	אדריכל נוף	יועץ נוף
kobi@tedem.co.il	04-8577567	050-5349125	04-8577566	רח' האתגר 1, טירת הכרמל, 30200	510718570	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	32021	052105301	קובי סתת	מהנדס	יועץ תחבורה
shalom-k@bj-.is.com	04-8603601	052-8393609	04-8603600	דרך העצמאות 31 ת.ד. 33600 חיפה 31334		בלשה ילון			שלום כפיר	מהנדס	יועץ מים וביוב
inbaleng@gmail.com	1534-6778733	050-7705325	04-6778733	מסד ד. נ. גליל תחתון 14990	037679743	ענבל אברהם	118405	037679743	ענבל אברהם	מהנדס	יועץ ניקוז
barak@ethos-group.co.il	09-7404499	052-2365523	09-7883559	הבנאי 5 הוד השרון 45319	514260769	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ		28557288	ברק כץ		יועץ סביבתי
pittovi@netvision.net.il	04-9530236	054-5216188	04-9530236	ת.ד. 945 רמת ישי 30095		טובי אלפנדרי		069363653	טובי אלפנדרי		יועץ חברתי
z.mintz@gmail.com	9-153-7668379	052-2215984	09-7668379	הרקפת 10 כפר סבא 44280	---	צביקה מינץ תכנון במרחב	---	052586211	צביקה מינץ- תכנון במרחב		יועץ כלכלי

1.9 הגדרות בתוכנית

לי"ר

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. להתוות מסגרת תכנונית כוללת לישוב קדימה צורן, בהיקף של 35,000 תושבים לשנת היעד 2030.
2. להתוות עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
3. לחזק את החיבור בין שני יישובי המקור קדימה צורן באמצעות יצירת תשתית למגננונים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב, יצירת מרכז חדש ליישוב והנגשת חלקי היישוב אחד לשני.
4. יצירת תנאים לחיבור ושילוב בין הקהילות הקיימות בישוב באמצעות יצירת מפגשים במערכת שירותי הקהילה, פיתוח קשרים ירוקים בין שכונות המגורים, הגדלת הנגישות התוך יישובית וצמצום הפערים בין השכונות.
5. יצירת ישוב בעל צביון כפרי עירוני באמצעות יצירת מערך תחבורתי למרקמים כפריים לצד עירוניים, הצבת שלד ראשוני לתנועת אופניים והולכי רגל, יצירת תנאים לקיום יישוב רב דורי, ושמירה על רוח המקום.
6. הבטחת פיתוח היישוב קדימה צורן תוך עמידה בכללי פיתוח בר קיימא באמצעות הגנה ושימור אתרי מורשת בישוב, מניעת מטרדי רעש, איכות אויר וקרינה בישוב, קביעת מדיניות מחזור פסולת מוצקה וטיפול בגורמי הפסולת שונים, והגנה על מקורות המים בישוב.
7. שילוב הבינוי במרחב הירוק והחקלאי העוטף אותו באמצעות שמירה על מעטפת חקלאית פתוחה, הגנה ועיבוי של שטחים בתמ"א 8, תמ"א 22 ותמ"מ 21/3. צמצום פגיעת מערך התחבורה ברצף השטחים הפתוחים, והשתלבות במערך התיירות והטיילות האזורי.
8. חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של היישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, במטרה להגדיל את הכנסות הרשות המקומית ולהקטין את יוממות התושבים.
9. שיפור רמת השירותים לתושבים באמצעות הגדלת אספקת שירותים כלכליים, עסקיים, אישיים ומסחריים, והגדלת אספקת השירותים הקהילתיים, התרבותיים והציבוריים.
10. יצירת תנאים שיובילו את הפיכת היישוב קדימה צורן למוקד שירותים אזורי באמצעות אספקת שירותים אזוריים ביישוב, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע חקלאית ליעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותיירות, תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, מגורים מיוחדים, פארק עירוני, אזורי ספורט ועוד.
2. שינוי ייעוד מוסדות ציבור ביער אילנות לשטח יער.
3. שינוי ייעוד מוסדות ציבור (הקצאות לא יעילות) במרקם הקיים לייעוד שטחים ציבוריים פתוחים ויצירת מערכת ירוקה מקשרת בין חלקי הישוב.
4. קביעת אזור למרכז ישוב חדש.
5. קביעת אזורים לפינוי בינוי.
6. קביעת אזורים לשיקום ולהתחדשות עירונית.
7. קביעת הוראות והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי לכל ייעוד.
8. הגדרת שטחים פתוחים מוגנים מפיתוח בהתאם להוראות תמ"א 8, תמ"א 22 ו-תמ"מ 21/3.
9. הרחבת אזורי תעסוקה מערבי ומזרחי עפ"י הקבוע בתמ"מ 3 / 21.
10. קביעת היררכיה תחבורתית חדשה בישוב.
11. הגדרת כניסות חדשות לישוב.
12. מתן הנחיות סביבתיות.
13. קביעת הוראות לנושא תשתיות מים וביוב, ניקוז, ותשתיות אחרות.
14. קביעת שלביות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית -	10,920 דונם
---------------------------	--------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) חושב לפי שטח דירה ממוצעת 154 מ"ר (2) חושב לפי שטח דירה ממוצעת 127 מ"ר	1,679,952		(2) 438,404	(1) 1,241,548	מ"ר	מגורים
	11,514		3,452	8,062	מס' יחיד	
(3) חושב לפי שטח יחידת דיור ממוצעת 75 מ"ר	10,350		(3) 10,350	0	מ"ר	דיור מיוחד
	138		138	0	מס' יחיד	
(4) ראה הערה בתחתית הטבלה	73,000 מ"ר		51,400 מ"ר (4)	21,600 מ"ר	מ"ר	מסחר
	154,600 מ"ר		118,000 מ"ר	36,600 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
(5) (6) ראה הערה בתחתית הטבלה	680 ד'		10- ד' (5) (6)	690 ד'	דונם שטח ייעוד	מבני ציבור
			120 חדרים משולב בייעוד מסחרי ייקבע במסגרת תכנון מפורט	אין	חדרים	תיירות / מלונאות
(7) חושב לפי 45 מ"ר ליחידת אירוח			5,400 מ"ר (7) ייקבע במסגרת לתכנון מפורט	אין	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו.

(4) שטחי המסחר אינם כוללים זכויות מסחר מצומצמות הכלולות בייעודים אחרים כגון תעשייה, מבנים ומוסדות ציבור משולב בשטחים פתוחים, ובייעוד מגורים לצרכי מסחר שכונתי.

(5) בנוסף להקצאות המפורטות בטבלה זו, קובעת התכנית הקצאות למבני ציבור שכונתיים בשיעור כ-8% משטח ייעוד מגורים א'.

(6) בנוסף לשטחים במצב מוצע יש להוסיף הקצאות מאושרות בשיעור 75 ד' שאינם באות לביטוי בתשריט מצב מוצע מפאת קנה המידה הקטן שאינו תואם את קנה המידה של תכנית זו (ראה נספח דיור ושטחי ציבור המצורף לתכנית).

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

ייעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים					
		גשר/מעבר עלילי	התחדשות שיקום	ציר אופניים	מסחרית חזית	טיילת	רצועה לתכנון
מגורים	202, 312, 313, 315, 5002, 5004-5008, 5010-5012, 5016, 5017, 5019, 5020, 5021, 5025, 5026, 5028, 5029, 5030-5033, 5035, 5036, 5038-5046, 5048-5075, 5077-5081, 5084-5104, 5106-5111, 5113-5116, 5118, 5119, 5120, 5124, 5128-5144, 5147, 5149-5156, 5158-5160, 5162, 5165, 5168-5173, 5175, 5180, 5181, 5201-5218, 5221, 5229, 5294, 5298-5301	202, 312, 313, 315, 5160, 5144			502 5	5030, 5065	
מגורים א'	61-64, 70, 73, 76, 78, 81, 95, 99, 100, 101, 110, 113, 117, 134, 143, 160, 171, 172, 179-181, 192, 217, 286					99, 101, 172	
מגורים ודיוור מיוחד	194, 195, 296						
תעשיה	41, 42, 175, 190, 264, 269, 5034, 5183						
תעשיה קלה ומלאכה	5222, 5227, 5236						
מבנים ומוסדות ציבור	79, 135, 141, 157, 193, 205, 221, 266, 307, 308, 319 5014, 5022, 5027, 5105, 5112, 5117, 5121, 5122, 5123, 5148, 5161, 5184, 5185, 5186-5188, 5194-5195, 5197-5200, 5226, 5230, 5278				5194		
שטחים פתוחים	2-7, 91, 219					2, 3, 5, 6, 7	
ספורט ונופש	5231, 5307						
פארק / גן ציבורי	105						
שמורת טבע	231					231	
פסולת	314						
תחנת דלק	8						
בית קברות	85, 89, 5001, 5271						
מסחר ותעסוקה	210						

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
רצועה לתכנון	טיילת	מסחרית חזית	ציר אופניים	שיקום והתחדשות	גשר/מעבר עליו		
104, 111, 112, 118, 174, 186, 5127						1, 20, 59, 60, 65, 66, 67, 69, 75, 77, 80, 102, 104, 107, 111, 112, 114, 118, 119, 123, 125, 126, 129, 139, 144, 153-156, 161, 167, 168, 170, 174, 182, 183, 185-186, 196, 198, 199, 212, 213, 214, 220, 240, 243, 244, 251, 274, 297, 298, 299, 303, 304, 309, 310, 316, 317, 318, 5009, 5013, 5015, 5018, 5037, 5047, 5076, 5082, 5083, 5125, 5126, 5127, 5145, 5146, 5157, 5166, 5167, 5174, 5179, 5190-5192, 5196, 5232, 5233, 5234, 5238, 5244, 5245, 5258, 5260, 5272, 5275, 5280, 5281, 5282, 5283, 5287, 5289-5292, 5295-5297, 5304-5306, 5309, 5310, 5311, 5317, 5231, 5307	שצ"פ
5316, 5326, 5329, 5330				5254	5253, 5329	5003, 5023, 5024, 5176-5178, 5219, 5220, 5223-5225, 5228, 5235, 5237, 5239, 5240-5243, 5246-5257, 5259, 5261-5270, 5276, 5277, 5284-5286, 5288, 5293, 5302, 5308, 5312, 5316, 5326-5334	דרך מאושרת
11, 109, 121, 132, 136, 236, 237						11, 18, 68, 74, 88, 90, 96, 109, 121, 122, 131, 132, 133, 136, 137, 140, 148, 152, 163, 169, 189, 191, 197, 201, 203, 204, 206-209, 211, 215, 216, 218, 236, 237, 238, 250, 321	דרך מוצעת
						71,72, 127, 128, 149, 150, 234, 295, 300, 301, 5182	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
						200, 222	מסחר ותיירות
176						58, 176	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
115, 116, 124, 138, 159, 177, 188, 241, 242, 320						9, 10, 105, 115, 116, 120, 124, 130, 138, 159, 177, 188, 223, 235, 241, 242, 320	חקלאי
				311		311	דיוור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים - ל"ר

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00	10,920,000	סה"כ	100.00	10,920,000	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' (מגורים חדשים) שטח הייעוד : 730,419 מ"ר	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים, מרתפי חנייה ומגרשי חנייה המיועדים למגורים.	א.
שטחים ציבוריים פתוחים, כיכרות וטיילות.	ב.
דרכים, מדרכות, שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל, מתקנים הנדסיים בשטח המינימלי הנדרש, מעברים וקווי תשתיות.	ג.
מבנים ומוסדות ציבור שכונתיים וכל מוסד ציבור אחר הנדרש להשלמת צרכי ציבור כלל ישובים.	ד.
משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במקום.	ה.
מסחר הנדרש לצרכים שכונתיים בלבד.	ו.
הוראות	4.1.2
להוראות נוספות, ראה פרק 6.1 א ו-ב' וסעיפים 6.1.1 א', ב' ו-ג', 6.1.3 א', 6.1.4 א' ו-ב' ו-6.1.5 א' ס"ק (1)	
4.2 מגורים (אזורי מגורים קיימים ומאושרים) שטח הייעוד : 2,574,519 מ"ר	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י תכניות תקפות.	
הוראות	4.2.2
על אזורי המגורים הקיימים והמאושרים יחולו הוראות תכניות תקפות והוראות סעי' 6.1 ס"ק (א' ו-ג'), וסעיפים 6.1.1 ד', 6.1.2 א' וסעיף 6.1.3 ב' להלן.	
4.3 מגורים א' ודיור מיוחד תאי שטח 194, 195, 296 שטח הייעוד : 34,408 מ"ר	4.3
שימושים	4.3.1
השימושים המפורטים ביעוד מגורים א' (סעיף 4.1.1 לעיל) למעט סעיף 4.1.1 ס"ק (ו').	א.
דיור מיוחד : בנייני דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, מעונות סטודנטים, ודיור למכירה והשכרה.	ב.
היקפי המסחר יהיו כמפורט בסעיף 6.1.4 ג (1). מתחם תכנון H/2 להלן. מסחר יותר כחזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד.	ג.
הוראות	4.3.2
להוראות נוספות, ראה פרק 6.1.4 סעיף א. וסעיף ג (1) מתחם תכנון H.	
4.4 דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח מס' 311 שטח הייעוד : 12,688 מ"ר	4.4
שימושים	4.4.1
בנייני דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, מעונות סטודנטים, ודיור למכירה והשכרה. וכל השימושים המותרים ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4.6 לעיל.	
הוראות	4.4.2
ראה סעיף 6.1.2 ב' ס"ק (5).	

4.5	מבנים ומוסדות ציבור סה"כ שטח הייעוד : 449,429 מ"ר
4.5.1	שימושים מוסדות בריאות, רווחה, חינוך וקהילה, דת, תרבות, מתקני ספורט, משרדי ממשלה ושלטון מקומי, שירותי הצלה, חניונים ומתקני תשתית, שטחים פתוחים ציבוריים, וכל שימוש ציבורי אחר שעל פי החוק ייעודו מבנה ציבורי.
4.5.2	הוראות כלליות
א.	פריסת מוסדות הציבור במגרשים המיועדים לכך בתכנית, תעשה בכפוף להמלצות הפרוגרמה למבני הציבור המצורפת לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ב.	תכנית מפורטת תוכן לכל אחד מתאי השטח בכללותו. התכנית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפיסה תכנונית מגובשת ושלמה של תא השטח ביחס לתחום התכנית וסביבתה.
ג.	יותר שילוב שימושים ציבוריים במבנה אחד, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. גובה מבנים לא יעלה על 2 קומות.
ד.	תכסית הבנייה לא תעלה על 30%.
ה.	על אף האמור בסעיפים ג' וד' דלעיל, רשאי מוסד תכנון להגדיל זכויות בנייה, במקרים בהם נמצא כי הדבר נדרש להשלמת מכסת צרכי ציבור הנדרשת במתחם התכנון בו כלול מוסד הציבור, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 3 קומות ותכסית הבנייה לא תעלה על המותר כמפורט בסעיף ד' לעיל.
ו.	השטחים הפתוחים בתחום ייעוד זה יהיו פתוחים לנגישות הציבור והן ישלבו אזורי פיתוח אינטנסיבי לצד פיתוח אקסטנסיבי לשירות הציבור.
ז.	תכנית למבנים ומוסדות ציבור תכלול מתקני תשתית, רק ככל שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים העלולים להשפיע על פעילותם, והם ייבנו בשטח המינימלי הנדרש לתפעולם.
ח.	בתשריט מצב קיים לתכנית זו, מסומנים מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על פי תכניות תקפות אשר מפאת קנה מידה קטן שאינם תואם אם קנה המידה של תכנית זו, לא סומנו בתשריט מצב מוצע. תכניות אלו יעמדו בתוקפן.
ט.	בתאי שטח הבאים : 304, 168, 167, 156, 154, 153, 319, 318, 317, 316, 310, 307, בוטל ייעוד מבנים ומוסדות ציבור מכוח תכניות תקפות וייעודם הוא שצ"פ בתכנית זו.
י.	להוראות נוספות - ראה סעיף 6.1 להלן.

4.6	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תאי שטח מס' : 71, 72, 127, 128, 149, 150, 234, 295, 300, 301, 5182 . שטח הייעוד : 104,467 מ"ר
4.6.1	שימושים תאי שטח מס' 234, 300, 295 : סעי' 6.1.4 ג' (2) - מתחם 2/H. תא שטח מס' 71 : ראה סעי' 6.1.3 א' - מתחם תא שטח מס' 72 : ראה סעי' 6.1.1 ד' - מתחם A תא שטח מס' 128 : ראה סעי' 6.1.5 ב' - מתחם 2F תא שטח מס' 150, 149 : ראה סעי' 6.1.6 - מתחם E תא שטח מס' 301 : ראה סעי' 6.1.3 ב' - מתחם A תא שטח מס' 5182 : ראה סעי' 6.1.2 ג' - מתחם B השטחים בתאי השטח הנ"ל ישמשו למרכזים מסחריים שכונתיים שיכלולו את השימושים הבאים : מסחר קמעונאי, שירותים עיסקיים ואישיים, בתי קפה, מסעדות, גינון ונטיעות, מוסדות ציבור שכונתיים, ושימושים עפ"י תכניות תקפות. תאי שטח מס' 127 : ראה סעיף 6.1.1 ד' - מתחם A
4.6.2	הוראות להוראות נוספות ראה סעיף 6.1 להלן.

4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור תאי שטח מס' 58- שטח התא : 135,367 מ"ר ותא שטח מס' 176- שטח התא : 126,847 מ"ר
4.7.1	שימושים
א.	שימושים מותרים בתא שטח 58
	1. מבנים ומוסדות ציבור כלל ישוביים ואזוריים, ושימושים מסחריים נלווים לאלה, ובלבד שאין בהם משום פגיעה בתיפקודם.
	2. שטחים פתוחים.
	3. מגרשי חניות.
	4. מתקנים הנדסיים ודרכים.
ב.	שימושים מותרים בתא שטח מס' 176
	מבני חינוך אזוריים, מבני תרבות, מוזאונים, ושימושים מסחריים נלווים לאלה, וכן השימושים המפורטים בסעיף 4.7.1 א'. ס"ק (2,3,4).
4.7.2	הוראות
	להוראות נוספות, ראה פרק 6.1. מתחם F סעיפים 6.1.5 א' ס"ק (2)

4.8	תעשייה קלה ומלאכה (אזורי תעשייה ומלאכה מאושרים) תאי שטח: 5222, 5227, 5236. שטח הייעוד : 33,775 מ"ר
4.8.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.8.2	הוראות
	עפ"י תכניות תקפות.

4.9	תעשייה תאי שטח: 14, 42, 175, 190, 264, 269, 5034, 5183. שטח הייעוד : 133,670 מ"ר
4.9.1	שימושים
	שימושים עיקריים : מפעלים, בתי חרושת ושטחי חרושת (תעשייה נקיה בלבד), בתי מלאכה ושטחי מלאכה, מבנים ושטחי אחסנה וקרור, מרכזי לוגיסטיקה, תעשייה עתירת ידע. שימושים נלווים : מוסדות ציבור, משרדים ושירותים עסקיים הנדרשים לשם פעילות אזור התעשייה, מסחר משלים המיועד בעיקר לחנויות מפעל, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, אולמות שמחה ובידור, סדנאות לאומנים ואמנים, מתקנים הנדסיים, מגרשי חנייה ומרתפי חנייה, גינון, נטיעות ופיתוח נופי, וכל התכליות המאושרות בתכנית מפורטת החלה בייעוד זה.
4.9.2	הוראות
	להוראות נוספות, ראה פרק 6.1. סעיפים 6.1.10 א' ו-ב', 6.1.4 א' ו-ג' ס"ק (5 ו-6)

4.10	מסחר ותעסוקה תא שטח : 210 (באזור תעשייה מזרחי). שטח הייעוד 17,945 מ"ר
4.10.1	שימושים
	מסחר סיטונאי וקמעונאי, עסקים, משרדים ותעשייה עתירת ידע ונקייה בלבד, אשר אין בהם מטרה סביבתי לאזורי מגורים סמוכים, סדנאות יצירה לאומנים ואמנים, אולמות שמחה ובידור, חדרי כושר, מוסדות ציבור, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, מתקנים הנדסיים, חניות ומרתפי חנייה, גינון, נטיעות ופיתוח נופי.
4.10.2	הוראות
	להוראות נוספות, ראה פרק 6.1 סעיף 6.1.4 א' ו-ג' ס"ק (4)

4.11	מסחר ותיירות תאי שטח: 222,200. שטח הייעוד 45,290 מ"ר
4.11.1	שימושים
א.	תא שטח מס' 200 : מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות תרבות ובידור, בנקים, משרדים, גלריות, סדנאות לאמנים ואומנים, חדרי ארוח ובתי מלון, רחבות וכיכרות, גינון ונטיעות, אזורי התכנסות ושהיה, שווקים ובזארים פתוחים חדרי טיפול ומרפאות, חניות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול המקום. שימושים אסורים : שימושים הגורמים למטרדים סביבתיים או תנועת רכב כבד וכל שימוש קרקע אחר הגורם לדעת מוסד תכנון למטרד בייעוד זה.
ב.	תא שטח מס' 222 : בית קפה, מסעדה, מרפסות וחללי חוץ מקורים לריהוט גן לשירות בתי הקפה והמסעדות, קיוסק, חנות לממכר או השכרת ציוד פנאי ונופש, שירותים ציבוריים, מרכז מבקרים, מתקנים פתוחים לפעילות ספורט, פנאי ונופש, פיתוח נופי, וכל שימוש אחר המתאים למיקומו של האתר בסמיכות לשטח הפארק המרכזי ביישוב.
4.11.2	הוראות
	להוראות נוספות, ראה פרק 6.1.4 א' ו-ג' ס"ק (3)

4.12	פארק / גן ציבורי תאי שטח: 105. שטח הייעוד 96,486 מ"ר
4.12.1	שימושים
	1. גינון ונטיעות, גנים ייעודיים, חורשות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ברכות נוי. 2. בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט שירותים ציבוריים, מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים, מגרשי ספורט פתוחים, תיאטרון פתוח, במת הופעות, לרבות כיפה אקוסטית, פינת חי, מתקני וקווי תשתית, וכל שימוש אחר הדומה במאפייניו לשימושים דלעיל, ואין בו משום פגיעה באופיו של ייעוד זה.
4.12.2	הוראות
	להוראות נוספות, ראה פרק 6.1 סעיפים 6.1.4 א' ו-ג' ס"ק (7)

4.13	טיילת
	א. תוואי הטיילת המסומן בתשריט התכנית הוא עקרוני. התווייתה המדויקת של הטיילת תקבע בתכנית מפורטת. ב. תכנית מפורטת לטיילת תכלול, בין היתר, התייחסות לחומרי גמר וריבוד וסוגי צמחיה, בהתאם להנחיות הנספח הנופי. ג. תכנית מפורטת לטיילת תתיר את השימושים הבאים : מעבר הולכי רגל ואופניים, מעבר תשתיות, אזורי גינון ונטיעות, נקודות תצפית ושהיה, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופניים, מתקני אשפה ומתקני שתייה.

4.14	ציר הולכי רגל
	א. תוואי ציר הולכי הרגל הראשיים בשצ"פים ובמתחמים הבנויים, המסומן בתשריט הנספח הנופי הוא עקרוני. התווייתו המדויקת של ציר הולכי הרגל תקבע בתכנית מפורטת. ב. תכנית מפורטת לציר הולכי רגל תכלול, בין היתר, התייחסות לחתך הציר, חומרי גמר ומיקום ציר הולכי הרגל ביחס לתוואי הדרך, בהתאם להנחיות הנספח הנופי .

4.15	ציר אופניים
	א. תוואי צירי האופניים המסומן בתשריט התכנית הוא עקרוני. התווייתו המדויקת של ציר האופניים, תקבע בתכנית מפורטת. ב. תכנית מפורטת לציר אופניים תכלול, בין היתר, התייחסות לחתך הציר, חומרי גמר

ומיקומו ביחס לתוואי הדרך, בהתאם להנחיות הנספח הנופי. ג. תכנית מפורטת לציר אופניים תכלול פתרונות נגישות לשימושים השונים, כולל פתרונות לחניית אופניים.	
---	--

4.16 תחנת דלק תאי שטח: 8. שטח הייעוד 5,060 מ"ר	
שימושים	4.16.1
עפ"י תכניות תקפות.	
הוראות	4.16.2
עפ"י תכניות תקפות.	

4.17 ספורט ונופש תאי שטח: 5307,5231. שטח הייעוד 42,983 מ"ר	
שימושים	4.17.1
עפ"י תכניות תקפות.	
הוראות	4.17.2
עפ"י תכניות תקפות.	

4.18 בית קברות תאי שטח: 5001,89,85. שטח הייעוד 29,702 מ"ר	
שימושים	4.18.1
1. קברים, מצבות ומבני מצבות, גינון, שבילים, חניות, ומבנים לטקסים דתיים. 2. בשטח התכנית התקפה לבית העלמין, יחולו הוראותיה.	
הוראות	4.18.2
1. הרחבת בית העלמין תהיה מכוח תכנית מפורטת התואמת את הוראות תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין והנחיות שר הפנים מיום 7.12.03, לענין מדיניות ייעוד קרקע לקבורה רוויה בתכנית לבתי עלמין. 2. היתר בנייה לשטח קבורה חדש יינתן מכוח תכנית מפורטת להרחבת בית העלמין, הכוללת תכנית בינוי לביצוע, שתכלול פיתוח תשתיות וגינון.	

4.19 שמורת טבע: שמורת אלוני קדימה תאי שטח: 231. שטח הייעוד 59,885 מ"ר	
שימושים	4.19.1
שטח המיועד לשמורת טבע, כהגדרתה בתמ"א 8.	
הוראות	4.19.2
1. עפ"י הוראות תכנית מס' הצ/4/1/36 - שמורת אלוני קדימה. על השמורה יחול חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה. 2. בשטח ייעוד זה, שאינו חל בתחום תכנית מס' הצ/4/1/36, יחולו הוראות תמ"א 8.	

4.20 שטח חקלאי שטח הייעוד: 2,879,806 מ"ר	
שימושים	4.20.1
1. יותרו עיבוד חקלאי, מטעים, מרעה, דרכי עפר, מתקנים הנדסיים או כל שימוש שמותר בשטח חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, ובתנאי שהשימוש בהם אינו מהווה מפגע סביבתי ומטרד לייעוד מגורים. הקמת המתקנים הנדסיים תהיה עפ"י תכנית מפורטת בלבד. 2. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים. 3. מתקנים הנדסיים ייבנו בשטח המינימלי הנדרש בהתאם להוראות תכנית מפורטת.	

4.21	שטחים פתוחים: תאי שטח: 7-2 91,219 . שטח הייעוד : 1,424,376 מ"ר
4.21.1	שימושים על ייעוד זה יחולו הוראות התכניות הארציות, המחוזיות והמפורטות שבתוקף.
4.21.2	הוראות להוראות נוספות, ראה פרק 6.1.7 מתחם G

4.22	שצ"פ שטח הייעוד : 873,056 מ"ר
4.22.1	שימושים
א.	1. גינון ונטיעות, חורשות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט, שירותים ציבוריים, מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים, מבני ציבור שכונתיים מכוח תכנית תקפה, מקלטים ציבוריים, מתקני וקווי תשתית, וכל שימוש אחר הדומה במאפייניו לשימושים דלעיל, ואין בו משום פגיעה באופיו של ייעוד זה. 3. מתקני ויסות/החדרת מים.
ב.	תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בייעוד זה.
4.22.2	הוראות כלליות
א.	דירוג פיתוח השצ"פים והשימושים השונים בהם יהיו בהתאם לנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התוכנית.
ב.	תכנית למתקני תשתית: 1. תבטיח שילובם בשטח הציבורי הפתוח, ללא הפרעה לתפקודו, ובמיקום מוצנע ככל הניתן. 2. שטח המתקן לא יעלה על 15% משטח השצ"פ, או 30 מ"ר - הקטן מביניהם. הדרך למתקן והשטח סביבו, כולל עבודות העפר, ישוקמו בשיקום נופי מלא.
ג.	תכנית לשצ"פ: 1. תאפשר נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן הנגשה למוגבלים בתנועה, על-פי התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע. 2. תתיר חניה הנדרשת למבקרי השצ"פ בהיקף שלא יעלה על 10% משטחו. תותר הקמת שבילי אופניים כחלק ממערכת שבילי האופניים העירונית. 3. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים מקומיים המתאימים לשפה התכנונית של השצ"פים הקיימים, וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה המקומית הטבעית. 4. צמחיה: א. בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף והיערות הסובבים. ב. בכל שצ"פ הגובל בשטח פתוח תעשה התאמה בין הצמחיה בשטח הטבעי, לבין הנטיעות בשצ"פ. ג. עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו.

4.23	דרכים: (מאושרות / מוצעות)
4.23.1	שימושים
א.	שטח זה ישמש לדרכים לתנועת כלי רכב, הלכי רגל, רוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב וגינון רחוב.
ב.	מעבר תחתי להולכי רגל ישולב בחתך דרך מס' 562 בקטע המסומן בתשריט התכנית כגשר/מעבר עילי של כביש. על אף האמור בסעיף זה, רשאי מוסד תכנון לשנות את מעבר התחתי למעבר עילי, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.
4.23.2	הוראות
א.	דרכים ארציות יתוכננו בתכניות דרך או בתכניות לתשתיות לאומיות.
ב.	תכנון דרכים שאינן ארציות, יעשה בהתאם לנספחי התחבורה והנספח הנופי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

ג.	בסמכות מוסד התכנון לדרוש הכנת נספח אקוסטי וסביבתי - נופי לתכנית לדרכים ראשיות או עורקיות. המלצות הנספח יוטמעו במסמכי התכנית, ככל שיידרש.
ד.	בתכנית לדרך ראשית או עורקית ישולבו נתיבים לרוכבי אופניים, בהתאם לעקרונות התכנון לתנועת אפניים המקובלים במשרד התחבורה.
ד.	ציר "דרך השרון" בצורן, בקטע שבין אזור מוסדות החינוך במערב למרכז המסחרי במזרח, יתוכנן ויבוצע כשדרה עם עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, בהתאם לחתך העקרוני המוצג בנספח הנופי והתחבורתי המצורפים לתכנית, ובהתאם להוראות נספח התחבורה.

4.24	פסולת תא שטח מס' 314 שטח הייעוד: 2,000 מ"ר
4.24.1	שימושים
א.	תחנת מעבר לפסולת יבשה
4.24.2	הוראות
	תכנית מפורטת לתחנת מעבר לפסולת יבשה תוגש בהתאם להוראות תמ"א 4/16.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				

ל"ר ראה הוראות בסעיף 4 ובסעיף 6.1.

6 הוראות נוספות

6.1 הוראות לתכנון מפורט

א.	כללי
1.	הבנייה באזורי פיתוח חדשים וקיימים, הכלולים במתחמי תכנון A-K, כמסומן בנספח מתחמי תכנון, תעשה בכפוף להוראות תכנית מפורטת, ובהתאם להוראות תכנית זו. תכנית מפורטת כאמור, תערך למתחם בשלמותו.
2.	רשאי מוסד תכנון, לדייק את גבולות המתחמים לתכנון מפורט או לאחד מספר מתחמים לתכנון מפורט לצורך עריכת תכנית מפורטת, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.
3.	על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, ככל שהוגשה תכנית צל למתחם כולו. תכנית צל כאמור, תאומץ במוסד התכנון ותהווה מסמך מחייב לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.
4.	תכנית מפורטת תכלול נספח בניו שיערך בקני"מ 1:500 לפחות, ויצג באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות ומודל תלת מימדי להמחשת התכנון, את פריסת המבנה או המבנים במגרש או במתחם, במלא קיבולת הבנייה המותרת, תוך ציון ייעודם. כן יציג הנספח את אופן העמדת המבנים בשטח, יקבע את מפלסי הקומות ומפלסי הקרקע הטבעית והמתוכננת, את דרכי הגישה ברגל וברכב, את סידור החנייה כנדרש על פי תקן חנייה התקף ליום הגשת התכנית, את פיתוח השטח ופרוט חומרי הבנייה למבנים ולפיתוח, וכל נספח נוסף הנדרש בהתאם להחלטת מוסד תכנון.
5.	בנייה חדשה ותוספות בנייה באזורי המגורים בכל תחומי היישוב, תעשה בכפוף למסמך מדיניות "הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה ולתוספות בנייה", שתיזום הוועדה המקומית. מסמך זה, יקבע הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח מגרשים בישוב. המסמך יאתר את שפת הבנייה הקיימת והרצויה באזורים השונים בישוב באמצעות הגדרת פרטים מחייבים לבנייה ולפיתוח, הגדרת חומרי גמר, הנחיות לשימור מבנים, והנחיות אדריכליות בנושא מבני עזר ומבנים חקלאיים בתחום היישוב. לאחר אישור יהווה מסמך מחייב על פיו יינתנו היתרי בניה בישוב. עד אישור מסמך המדיניות, יחולו הוראות התכניות שבתוקף.
6.	תכנית מקומית להרחבה ניכרת, כהגדרתה בתמ"א 35, תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים: 1. מוסד התכנון שקל את הצורך באחד או יותר מהנספחים הבאים, ולפי הצורך חייב את צירופם לאחר שקבע את הנדרש בהם: א. נספח תחבורה הכולל, בין השאר, התייחסות לתחבורה ציבורית. ב. נספח תשתיות המתייחס למערכות התשתית הנדרשות, ובין השאר: ניקוז, ביוב, תחבורה, חשמל, מים ופסולת. ג. נספח פרוגרמתי המתייחס, בין השאר, למבנה הדמוגרפי חברתי ולשירותי הציבור הנדרשים. 2. התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול, הוראות המתייחסות לנספחים כאמור, ומבטיחות את קיומן המלא של הדרישות הנובעות מהן, ובכל מקרה ייכללו: א. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. ב. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
7.	תכניות מפורטות יוכנו בהתאם להנחיות הנספחים המצורפים לתכנית.

ב.	הוראות כלליות לבנייה באזורי בנייה חדשים בייעוד מגורים א':
	<p>1. תכניות מפורטות לאזורי מגורים חדשים יערכו בהתאם להוראות סעיף 4 לתכנית זו, להוראות המפורטות להלן, ולהוראות המתייחסות לכל מתחם תכנון כמפורט בסעיפים 6.1.11 - 6.1.1.</p> <p>2. צפיפות מגורים :</p> <p>צפיפות המגורים הממוצעת נטו בכל אזורי המגורים החדשים בייעוד מגורים א', הנמדדת משטח הייעוד למגורים נטו, לאחר שהופרשו השטחים לצרכי ציבור, לא תקטן מ-7 יח"ד לדונם.</p> <p>3. תמהיל סוגי המגורים ושטח ממוצע ליחידות הדיור :</p> <p>השטח הממוצע של יחידות הדיור במתחמי המגורים החדשים ינוע בין 130-160 מ"ר ברוטו. 1/3 מסה"כ יחידות הדיור בכל מתחם מגורים חדש יוקצה ליחידות מגורים קטנות. שטח יחידת דיור קטנה ינוע בין 60 - 90 מ"ר ברוטו.</p> <p>יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשיות והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>4. אופי הבינוי :</p> <p>הבינוי בייעוד זה לא יעלה על 3 קומות ויהיה מושתת על מבני מגורים הכוללים תמהיל של דירות צמודות קרקע ודירות צמודות מרפסות וגגות. בנייה העולה על 3 קומות תותר נקודתית, בהתאם להוראות תכנית מפורטת ולאחר שנבדקו במסגרתה ההשלכות הנופיות והסביבתיות של בינוי מסוג זה על סביבת המגורים הקיימת ועל צביון הישוב.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה מכוח תכנית מפורטת, תציג את מלא קיבולת יח"ד במימוש מלא.</p>

ג.	הוראות כלליות לבנייה חדשה ולתוספות בנייה באזורי מגורים קיימים :
	<p>הבנייה באזורי מגורים קיימים תהיה עפ"י תכניות תקפות ובהתאם להוראות תכנית זו כמפורט בסעיפים: 6.1.1 ד', 6.1.2 א', 6.1.3 ב', המתייחסות לאזורי מגורים קיימים בקדימה בלבד (מתחמי תכנון A, B ו-C).</p>

6.1.1	הוראות לתכנון מפורט מתחם A "קדימה הוותיקה והשכונות החדשות הצפוניות והצפון מערביות"											
א.	הוראות לתכנון מתחם A/1 שכונה חדשה בצפון קדימה											
	<p>תאי שטח מס' 99,181,172,143 בייעוד מגורים א'</p> <table border="1" data-bbox="232 1459 1253 1843"> <tr> <td data-bbox="1079 1459 1253 1501">שטח הייעוד</td> <td data-bbox="232 1459 1079 1501">84 ד'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1079 1501 1253 1596">קיבולת יחידות דיור</td> <td data-bbox="232 1501 1079 1596">רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור. 350 יח"ד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1079 1596 1253 1711">היקפי בינוי למגורים</td> <td data-bbox="232 1596 1079 1711">שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על 45,500 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1079 1711 1253 1774">תכסית הבנייה</td> <td data-bbox="232 1711 1079 1774">תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד נטו .</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1079 1774 1253 1843">מסחר שכונתי</td> <td data-bbox="232 1774 1079 1843">היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים.</td> </tr> </table>		שטח הייעוד	84 ד'	קיבולת יחידות דיור	רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור. 350 יח"ד	היקפי בינוי למגורים	שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על 45,500 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.	תכסית הבנייה	תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד נטו .	מסחר שכונתי	היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים.
שטח הייעוד	84 ד'											
קיבולת יחידות דיור	רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור. 350 יח"ד											
היקפי בינוי למגורים	שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על 45,500 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.											
תכסית הבנייה	תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד נטו .											
מסחר שכונתי	היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים.											

	אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל	ראה סעיף 6.1 ב'
	הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)	שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ- 34 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ- 30% מסה"כ ההקצאה מוסדות ציבור: כ- 20% מסה"כ ההקצאה דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: עד 50% מסה"כ ההקצאה רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.
	תא שטח מס' 141 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור	
	שטח הייעוד כ-13 ד', והוא ישמש לבניית בית ספר יסודי, בהתאם להנחיות נספח דיור ושטחי ציבור, המהווה חלק ממסמכי התכנית.	
	תאי שטח מס' 112, 125, 186 בייעוד שצ"פ	
	שטח הייעוד כ-42 ד'. אזור זה יפותח כך שיהווה חניץ בין אזורי המגורים לשטחים חקלאיים, לשמורת אלוני קדימה, ולרצועת דרך מס' 561 ובכפוף להוראות הנספח הנופי, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.	
ב.	הוראות לתכנון מתחם A/ 2 שכונה חדשה בצפון מערב קדימה	
	תאי שטח מס' 100,101 בייעוד מגורים א'	
	שטח הייעוד	113 ד'
	קיבולת יחידות דיור	470 יח"ד רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.
	היקפי בינוי למגורים	שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על 62,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.
	תכסית הבנייה	תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד נטו.
	מסחר שכונתי	היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים.
	אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל	ראה סעיף 6.1 ב'
	הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)	שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ- 45 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ- 30% מסה"כ ההקצאה מוסדות ציבור: כ- 20% מסה"כ ההקצאה דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: עד 50% מסה"כ ההקצאה רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.
ג.	הוראות לתכנון מתחם A/ 3 שכונה חדשה במערב קדימה	
	תאי שטח מס' 160, 113, 117, 171 בייעוד מגורים א'	
	שטח הייעוד	57 ד'
	קיבולת יחידות דיור	240 יח"ד רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.

שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על 32,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.	היקפי בינוי למגורים	
תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד נטו.	תכסית הבנייה	
היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים. ראה סעיף 6.1 ב'	מסחר שכונתי אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל	
שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ-23 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ-6.5 ד' מוסדות ציבור: כ-6 ד' דרכים, חניות, שבילים, ככרות ושדרות: כ-10 ד' רשאי מוסד ציבור לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.	הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)	
הוראות לתכנון אזורי מגורים קיימים במתחם A		ד.
<p>על אזור זה יחולו הוראות התכניות שבתוקף. באזורי מגורים המוגדרים בתכניות מאושרות בייעוד: מגורים א', מגורים א' מיוחד ומגורים חקלאי, ניתן לאשר תכניות עפ"י הוראות המפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> צפיפות הבנייה: <ul style="list-style-type: none"> מגרש מינימאלי לבית חד משפחתי: 500 מ"ר מגרש מינימאלי לבית דו משפחתי: 800 מ"ר מגרש מינימאלי לבית תלת משפחתי: 1,200 מ"ר זכויות הבנייה: <ul style="list-style-type: none"> זכויות הבנייה למגורים באזור זה יעמדו על 45%. תנאים לתוספת יחידות דיור קטנות <ul style="list-style-type: none"> במגרש המיועד לבית חד משפחתי, תותר תוספת יחידת מגורים קטנה במסגרת זכויות הבנייה הקבועות בתכניות תקפות או עפ"י הקבוע בסעיף זה. שטח יחידת דיור קטנה ינוע בין 60 - 90 מ"ר ברוטו. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין. תכסית הבנייה: <ul style="list-style-type: none"> תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. בנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים תעשה בכפוף למסמך מדיניות "הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה ולתוספת בנייה", כמוגדר בסעיף 6.1 ס"ק (5) לעיל. 		
תא שטח מס' 127 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
<p>שימושים: ישמש לבנין הרשות המקומית, מסחר קמעונאי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדי ממשלה, ושירותים עיסקיים.</p> <p>שטח הייעוד: כ-16 ד'</p> <p>היקפי הבינוי: לא יעלו על 30% משטח הייעוד, בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה. שיעור המסחר לא יעלה על 20% משטח הבינוי המותר.</p> <p>הוראות: הבנייה בתא שטח זה, המיועד לבנין הרשות המקומית, תעשה בהתאם לתכנית בינוי, המציגה באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת מימדי, את המבנה ואופן השתלבותו במרקם הבינוי הקיים והמוצע.</p>		

תא שטח מס' 72 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
<p>שטח הייעוד כ-2.5 ד'.</p> <p>שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר .</p> <p>היקפי הבינוי : לא יעלו על 1,300 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה , שיחולקו באופן שווה בין שימושי המסחר ומוסדות ציבור. גובה מבנים לא יעלה על 2 קומות בתוספת קומת מרתף, ותכנית הבנייה לא תעלה בכל מקרה על 55% . שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור .</p>	
תא שטח מס' 301 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
<p>שטח הייעוד : כ-7 ד'</p> <p>אזור זה מיועד לשיקום ולהרחבה ולשיקום נופי סביבתי, במטרה להפכו למוקד שרותים שכונתי.</p> <p>היקפי הבינוי : לא יעלו על 2,000 מ"ר, שיחולקו באופן שווה בין שימושי מסחר ומוסדות ציבור שכונתיים. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות על גבי קומת מרתף ותכנית הבנייה לא תעלה על 30% . שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור.</p>	
מבנים לשימור מס' 1 - 9 ו-11	
<p>1. מבנה או אתר שהוגדרו בתכנית זו לשימור, לא תותר הריסתו. שיקומו או הרחבתו של מבנה או אתר לשימור תחוייב בהגשת תכנית מפורטת, שתתבסס על סקר ותיעוד היסטורי, אדריכלי והנדסי של המבנה או האתר, שיערך עפ"י הנחיות מינהל התכנון ויוכן ע"י אדריכל שהתמחותו בשימור מבנים.</p> <p>2. תכנית מפורטת כאמור בסעיף 1, תציג את אופן שילובה במערך השטחים הציבוריים, צירי הולכי הרגל, האופניים והטיילות שבמתחם.</p> <p>3. רשאי מוסד תכנון לבקש את חוות דעת המועצה לשימור מבנים ואתרים לתכנית, ובלבד שקצב לוח זמנים להעברתה.</p>	
תאי שטח מס' 307, 319, 308 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור	
<p>תאי שטח אלו ישמשו למבנים ומוסדות ציבור כקבוע בסעיף 4.6 להוראות התכנית, ובהתאם בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p>	

הוראות לתכנון מפורט מתחם B – "השרון הירוק"	6.1.2
אזור מגורים קיים מדרום לציר שדרות הדקלים ומזרחית לציר שדרות בן צבי	
הוראות לאזורי מגורים קיימים במתחם B	א.
תאי שטח מס' 202 ו-311 ותאי שטח מס' 313 ו-315 המסומנים כמתחם לשיקום/התחדשות	ב.
<p>1 על אף האמור בתמ"א 38, בתאי שטח אלה תותר תוספת בנייה שלא תעלה על שלוש קומות נוספות על גבי מבנים קיימים.</p> <p>כן תותר הרחבת דירות קיימות, ותוספת חדרי ביטחון ופירי מעליות, בהתאם להוראות תמ"א 38.</p>	
<p>2 תכנית מפורטת תוכן לכל אחד מתאי השטח בכללותו. התכנית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפיסה תכנונית מגובשת ושלמה של תא השטח ביחס לתחום התכנית וסביבתה.</p>	
<p>3 הוראות להרחבה ושיקום של בניין יציגו, בין היתר, הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע, מרפסות לדירות בקומות ביניים, ומרפסות גג לדירות עליונות.</p>	

4	שיקום או הרחבה של דירה אחת בבניין או לחלק מבניין, יותנו בחוות דעת מהנדס הוועדה המקומית.
5	ביחס לתאי שטח 202 ו - 311, תכנית מפורטת המציעה התחדשותם באמצעות פינוי בינוי, שלא בהתאם להוראות דלעיל, לא תהיה בסמכות הוועדה המקומית. בתכנית המפורטת לפינוי בינוי, יקבעו היקפי הבניה ואופי הבינוי, לשימושים המפורטים בסעיף 4.4 לעיל.
ג.	תא שטח 5182, בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	שטח הייעוד כ-10 ד'. שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר. היקפי הבינוי לא יעלו על 2,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה, שיחולקו באופן שווה בין שימושי המסחר ומוסדות ציבור. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות ותכנית הבנייה לא תעלה על 30%. שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור.

6.1.3	הוראות לתכנון מפורט מתחם C
א.	אזור מגורים קיים מערבית לציר שדרות בן צבי ודרומית לרח' הרצל ושכונות מגורים חדשות במערב ודרום מערב קדימה
א.	הוראות למתחם C/1 שכונה חדשה בדרום מערב קדימה תאי שטח מס' 70,73,76,78,81,134,192,217
	שטח הייעוד 260 ד'
	קיבולת יחידות דיור 1,381 יח"ד רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.
	היקפי בינוי למגורים שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על כ-157,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.
	מסחר שכונתי היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים.
	תכנית הבנייה תכנית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד נטו.
	אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל ראה סעיף 6.1 ב'
	הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים) שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ-63 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ-14 ד' מוסדות ציבור: כ-4 ד' דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: כ-46 ד' רשאי מוסד ציבור לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.
	תא שטח מס' 221 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
	שטח הייעוד כ-29 ד' והוא ישמש לבניית בית ספר על יסודי, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות ולהיקפי בינוי, ראה סעיף 4.5.2 לעיל.
	תא שטח מס' 71 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	שטח הייעוד כ-4 ד'. שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר. היקפי הבינוי לא יעלו על 3,600 מ"ר, בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה, שיחולקו באופן שווה בין שימושי המסחר ומוסדות ציבור. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות. תכנית הבנייה תקבע בתכנית מפורטת.
	תא שטח מס' 79 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
	שטח הייעוד כ-9 ד' והוא ישמש לבניית בית ספר יסודי, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות ולהיקפי בינוי, ראה סעיף 4.5.2 לעיל.

תאי שטח מס' 135 ו-193, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור	
שטח הייעוד 6 ד' והוא ישמש לבניית מבני ציבור למטרות קהילה ותרבות, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות ולהיקפי בינוי, ראה סעיף 4.4.2 לעיל.	
ב.	הוראות לאזורי מגורים קיימים במתחם C
	על אזור זה יחולו הוראות התכניות שבתוקף, והוראות סעיף 6.1 א' ו- ג' בתכנית זו. באזורי מגורים המוגדרים בתכניות מאושרות בייעוד: מגורים א', מגורים א' מיוחד ומגורים חקלאי, יחולו הוראות סעיף 6.1.1 ד' לעיל.
תאי שטח 312, 5160 (חלק) ו- 5144 (חלק) המסומנים כמתחם לשיקום/התחדשות	
	ראו סעיף 6.1.2 ב' 4-1 לעיל.
תא שטח 157 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור	
	עפ"י תכניות תקפות.

6.1.4	הוראות לתכנון מפורט מתחם H מרכז הישוב והשכונות הגובלות בו
א.	הוראות כלליות למתחם H
1.	הבנייה במתחם זה תעשה בכפוף להוראות תכנית מפורטת, שתוכן ותאושר למתחם בשלמותו. תכנית מפורטת למתחם זה תכלול, בין היתר, תכנית בינוי המציגה את התפיסה התכנונית הכוללת של המתחם, במלא קיבולת הבנייה. תכנית הבינוי תכלול את כל האמצעים הנדרשים (תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת מימדי המושתל בסביבתו) להמחשת התכנון והשלכותיו על המרקם הקיים והמוצע.
2.	בתכנית מפורטת למתחם בכללותו ניתן יהיה לדייק את גבולות ייעודי הקרקע הכלולים בו, ובלבד שנשמרת הפריסה העקרונית של הייעודים, והיקף זכויות הבנייה שנקבע בכל תת מתחם.
3.	התווית הדרכים המופיעה בתשריט, למעט דרך מס' 2 ו- 3, הינה עקרונית בלבד. התוויה מדוייקת תקבע במסגרת תכנון מפורט. בתכנון הדרכים תשמר הנגישות משכונות המגורים אל השטחים הפתוחים הגובלים והפארק.
ב.	הוראות למתחם H/ 1 שכונת מגורים חדשה במזרח קדימה
1.	תאי שטח מס': 61,62,63,64,179,180,110,286 בייעוד מגורים
	שטח הייעוד למגורים 125 ד'
	קיבולת יחידות דיור 530 יח"ד. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.
	שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על כ- 65,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.
	תכסית הבנייה תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד נטו.
	מסחר שכונתי היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים.
	אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל ראה סעיף 6.6 ב'

	<p>הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)</p>	<p>שטח הקצאות לצרכי ציבור במתחם H/1 יעמוד על כ-100 ד', מתוך שטח זה, כ- 17 ד' יוקצו מתוך שטח הייעוד למגורים שטח ההקצאות יחולק בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: מוסדות ציבור: 20 ד' שצפ"ים ושטחים פתוחים אחרים: 30 ד' 50 ד': דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: 50 ד' רשאי מוסד ציבור לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.</p>
<p>2.</p>	<p>תא שטח מס' 205 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>3.</p>	<p>שטח הייעוד 18.3 ד', והוא ישמש לבניית בית ספר יסודי ושלוחת מתנ"ס, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות ולהיקפי בינוי, ראה סעיף 4.4.2 לעיל.</p>	
<p>ג.</p>	<p>הוראות למתחם H/2 מתחם מרכז הישוב</p>	
<p>1.</p>	<p>הוראות בנייה בייעוד מגורים א' ודיר מיוחד תאי שטח מס' 194,195,296</p>	
	<p>שטח הייעוד במתחם</p>	<p>שטח הייעוד למגורים במתחם: 34.4 ד'</p>
	<p>קיבולת יחידות דיור</p>	<p>סה"כ קיבולת יחידות דיור באזור זה לא תעלה על 230 יחידות דיור שיתחלקו לפי היחס הבא: 40% למגורים א' ו-60% לדיור מיוחד. יותר ריכוז יחידות הדיור המיוחד במבנים נפרדים או שילובם במרקם הבינוי למגורים. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.</p>
	<p>שטח בנייה למגורים</p>	<p>שטח דירת מגורים בייעוד מגורים א' ינוע בין 130 ל-160 מ"ר. שטח דירה בייעוד דיור מיוחד ינוע בין 60-80 מ"ר. סה"כ הקיפי הבנייה בייעוד מגורים א' ודיור מיוחד לא יעלו על 20,500 מ"ר, המהווים 75% משטח הייעוד, לאחר שהופרשו שטחים לצרכי ציבור. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.</p>
	<p>שטח בנייה למסחר</p>	<p>1. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, עפ"י סימון חזית מסחרית בתכנית מפורטת. 2. היקף שטחי הבנייה למסחר לא יעלו על 10% מסך היקפי הבינוי בייעוד מגורים א' ודיור מיוחד.</p>
	<p>הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)</p>	<p>שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ-7 ד' אשר יחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: דרכים, חניות, שבילים, ככרות ושדרות: 4 ד' שצפ"ים שטחים פתוחים אחרים: 3 ד'</p>
	<p>תכסית הבנייה</p>	<p>תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד, לאחר שהופרשו שטחים לצרכי ציבור.</p>
	<p>ציר מרכז</p>	<p>תכנית מפורטת לייעוד זה תתייחס לחלל הציבורי הנוצר לאורך ציר המרכז (כביש מס' 3), באופן שחזיתות מבני המגורים באזור זה, יגדירו את דופן המרכז באופן רצוף, בקו בניין מחייב, ועל פי עקרונות אדריכליים אחידים. חזיתות המבנים ילוו במעבר הולכי רגל מקורה, המתרחב לכיכרות ומשולב בדופן מגוננת ונטועה.</p>
<p>2.</p>	<p>הוראות בנייה בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור תאי שטח מס': 295,300,234</p>	
	<p>שטח הייעוד</p>	<p>51 ד'</p>
	<p>שימושים</p>	<p>מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, גינון ונטיעות, מבנים ומוסדות ציבור, בתי תרבות ובידור, שירותים עסקיים, משרדים, מתקנים הנדסיים. שימושים אסורים: מבנים ושימושים הגורמים למטרדים סביבתיים או תנועת רכב כבד, וכל שימוש קרקע אחר הגורם לדעת הוועדה המקומית למטרד באזור המרכז או באזורי מגורים סמוכים.</p>

היקפי בינוי	היקפי הבינוי יעמדו על כ - 60% משטח הייעוד - כ- 30,000 מ"ר, אשר יחולקו בצורה שווה בין ייעוד מוסדות ציבור לייעוד מסחרי. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה מהיחס בין שני הייעודים, ובלבד שלא תעלה על 5%.
תכסית בנייה בקרקע	תכסית הבנייה בקומת הקרקע לא תעלה על 45% משטח הייעוד.
חזית רחוב	חזיתות המבנים המלוות את ציר המרכז, יגדירו את דופן המרכז באופן רצוף ובקו בניין מחייב, ויכללו התרחבויות של ציר המרכז לכיכרות עירוניות ואזורי גינון, הכל הבתאם להוראות תכנית מפורטת ולנספח הבינוי שיוכנו למתחם המרכז.
גובה מבנים	בתאי שטח מספר 234 ו- 300, תותר בנייה שלא תפחת מן הגובה המינימלי הנדרש לצורך הסתרת מבני תעשייה גובלים. כל הקומות שמעל קומת הקרקע המגדירה את חלל הרחוב, ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו בניין קדמי. בתאי שטח מס' 295 יישמר חתך נמוך של עד שתי קומות (כ-10 מ').
3.	הוראות בנייה בייעוד מסחר ותיירות תאי שטח מס': תאי שטח מס' 200,222
שטח הייעוד	45 ד'
אופי הבינוי	ייעוד זה יפותח כמרכז קניות פתוח, בעל אופי תירותי ותותר בו הקמת שווקים וירידים פתוחים זמניים.
היקפי בינוי	היקפי הבינוי בייעוד זה ויעמדו על כ - 32,000 מ"ר. הקיף הבינוי לחדרי אירוח ובתי מלון ייקבע בתכנית מפורטת, אך בכל מקרה לא יעלה על 15% מהיקף הבינוי הכולל המותר בייעוד זה, ויכלול לא יותר מ-120 חדרי ארוח. מתקנים הנדסיים ייבנו בגודל המינימלי הנדרש והם יתוכנו כחלק בלתי נפרד מתכנון המבנים בייעוד זה ומאותם חומרי גמר. היקף הבנייה למתקנים הנדסיים בייעוד זה לא יעלה בכל מקרה על 1% משטח הבינוי הכולל המותר ושטחם יכלל במניין זכויות הבנייה המותרות בייעוד זה.
תכסית בנייה	תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד.
סידורי חנייה	סידורי החנייה יהיו בשולי הייעוד ובמרתפי חנייה, תוך יצירת מתחמי הולכי רגל הנקיים מרכב מנועי, למעט סידורי פריקה וטעינה, וכניסת רכב חרום.
גובה מבנים	יישמר חתך בנייה נמוך של קומה אחת או שתיים, בתוספת מרתפי חנייה.
הקצאות לצרכי ציבור	שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ-13 ד' אשר יחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: כ-8 ד' שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ-3 ד' מבני ציבור: כ-2 ד' רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.
4.	הוראות לבנייה בייעוד מסחר ותעסוקה תא שטח: 210
שטח הייעוד	18 ד'
היקפי בינוי	היקפי הבינוי יעמדו על כ : 18,000 מ"ר, לפי החלוקה הבאה : 3,000 מ"ר למסחר ו - 15,000 מ"ר לתעסוקה.
גובה מבנים	עד 4 קומות, בגובה כולל שלא יעלה על 14 מ'

	הקצאות לצרכי ציבור	שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ-4 ד' אשר יחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: כ-3 ד' שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ-3 ד' מבני ציבור: כ-1 ד' רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.
	תכסית בנייה	תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח הייעוד נטו
5.	הוראות בנייה בייעוד תעשייה תא שטח : 175	
	שטח היעוד	30 ד'
	היקפי בינוי	היקפי הבינוי לשימוש העיקרי יעמדו על 30,000 מ"ר. שטח הבינוי הכולל לא יעלה על 120% משטח הייעוד נטו, לאחר שהפרשו שטחים לצרכי ציבור. היקף הבנייה לשימוש מסחר לא יעלה על 15% מסה"כ שטחי הבינוי המותרים באזור זה
	גובה מבנים	שתי קומות +גלריה, בגובה כולל עד 12 מ'.
	תכסית הבנייה	תכסית הבנייה לא תעלה על 70% משטח הייעוד נטו, לאחר שהופרשו השטחים לצרכי ציבור.
	הקצאות לצרכי ציבור	כ-5 ד' משטח הייעוד יוקצו לדרכים, חניות, שבילים, ככרות ושדרות.
6.	הוראות בנייה בייעוד : תעשייה בתאי שטח מס' 5034 ו- 5183	
		עפ"י תכניות תקפות.
7.	הוראות בנייה בייעוד פארק / גן ציבורי תא שטח 105	
		תוכנית מפורטת לפארק/גן ציבורי תגדיר, בין היתר, ייעודי קרקע, מתחמים לתכנון מפורט, בינוי, לרבות אופן פיתוח כל מתחם, דרכי גישה וחניה אל הפארק ובתוכו, ואת אופן התחברות הפארק לייעודי קרקע גובלים.
		תכנית מפורטת לפארק/גן ציבורי תקבע את הפיתוח המוצע בה, ככל הניתן, בצמידות לייעוד קרקע גובלים המוצעים לפיתוח.
		בתכנית המפורטת ייקבעו זכויות בנייה כדלקמן:
		1. תותר הקמת מבנים בשטח כולל שלא יעלה על 250 מ"ר לצורכי ציבור הקשורים ותורמים לתפקוד הפארק, כגון: שירותים ציבוריים, קיוסק בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ומחסני כלי גן.
		2. תקבע הוראות גמישות בתוכנית המפורטת, שתאפשר סטייה שלא תעלה על 10% מהיקף הזכויות, כאמור בסעי' 1 דלעיל.
		3. מתקני הצללה, מתקני משחק וספורט פתוחים, וכיפה אקוסטית כמפורט בסעיף 4.11, לא יחשבו כשטחי בינוי.
		4. על אף האמור בסעיף 4.11.1 ס"ק (2) לעיל, העברת קווי תשתית תת קרקעיים בפארק תותר רק ככל שנמצא כי אין חלופה אחרת להתווייתם. תכנית לקווים אלה תלווה בנספח נופי המפרט את האמצעים לשיקום השטח, לאחר הטמנת הקווים.
		5. אזורי חורש ועצים קיימים יישמרו וישולבו בתכנון הפארק.

6.1.5	הוראות לתכנון מפורט מתחם F מערב צורן	
א.	הוראות למתחם F / 1 שכונה חדשה בדרום מערב צורן ומוסדות ציבור במערב צורן	
1.	הוראות לבניה בייעוד מגורים א' תא שטח 95	
	שטח הייעוד	92 ד'
	קיבולת יחידות דיור	390 יח"ד. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.

	היקפי בינוי למגורים	שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על כ - 51,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.
	הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)	שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ - 37 ד' שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: מוסדות ציבור : 7.5 ד' שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים : 11 ד' דרכים, חניות, שבילים, ככרות ושדרות : 18.5 ד' רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.
	תכסית הבנייה	תכסית הבנייה לא תעלה על 60% משטח הייעוד נטו.
	מסחר שכונתי	היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים.
	אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל	ראה סעיף 6.1 ב'
2.	הוראות בנייה בייעוד : שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. תאי שטח 58 , 176	
	שטח הייעוד	תא שטח 58 : 135 מ"ר תא שטח 176 : 127 ד'
	עיצוב נופי	בתכנית מפורטת למתחם זה יינתן דגש לפיתוחו הנופי-סביבתי, לרבות בנקודות ההשקה שלו לשטחים פתוחים מוגנים סמוכים. בחירת הצמחייה תעשה תוך התייחסות לצמחייה המקומית.
	הוראות להכנת תכנית מפורטת	תכנית מפורטת למתחם זה, תכלול תכנית בינוי המציגה תפיסה תכנונית עקרונית למלא קיבולת הבנייה. לא ידון מוסד תכנון בתכנית מפורטת לחלק מהמתחם, אלא לאחר שאישר תכנית צל רעיונית למתחם כולו.
	שטחים פתוחים	50% משטח הייעוד ישמש לשטחים פתוחים. השטחים הפתוחים באזור זה יפותחו כשטחי ייעור, בדומה לאופיו של יער קדימה הגובל, והם יעטפו את הבינוי המוצע, כמפורט בסעיף "אופי הבינוי" להלן.
	היקפי בינוי	סה"כ היקפי הבינוי למבנים ומוסדות ציבור בכל אחד מתאי השטח בייעוד זה לא יעלו על 45,000 מ"ר. היקפי המסחר בכל תא שטח לא יעלו על 5% מהיקפי בינוי אלה.
	תכסית הבנייה	תכסית הבנייה לא תעלה בכל מקרה לא על 25% משטח התא.
	גובה מבנים	יישמר חתך של עד שתי קומות בגובה שלא יעלה על 10 מ'
	אופי הבינוי	הבינוי ישא אופי של איים בנויים, הטבולים ומוקפים ביער. לא יותר רצף בינוי המלווה דרך. תשמר רצועת נטיעות משמעותית לאורך הדרכים הגובלות. מרווחי הבנייה יחוייבו אף הם בנטיעות.
	הקצאות לדרכים ותשתיות	הקצאות לדרכים ותשתיות לא יעלו על 15% משטח הייעוד. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בשטח ההקצאה לדרכים ותשתיות. מתקנים הנדסיים לתשתיות יהיו בגודל המינימלי הנדרש לתפעולם.
ב.	הוראות למתחם F/2 "שכונת רמת אמיר"	
	עפ"י תכניות תקפות.	
	תא שטח מס' 128 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	עפ"י תכניות תקפות.	
	תא שטח מס' 5226 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור	
	שטח הייעוד כ-32 ד' והוא ישמש לבניית בית ספר יסודי בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות ולהיקפי בינוי, ראה סעיף 4.5.2 לעיל.	

6.1.6	הוראות לתכנון מפורט מתחם E
	צורן
	1. עפ"י תכניות תקפות.
	2. הוועדה המקומית תיזום הכנת תכנית מפורטת לשינוי היררכיית התחבורה בצורן. ציר דרך השרון בקטע בין אזור מוסדות הציבור במערב למרכז השכונתי המזרח, יתוכנן כשדרה עם עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים בהתאם לתכנון העירוני המוצג בנספח הנופי והנספח התחבורתי, המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.
	תאי שטח מס' 149, 150 בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	עפ"י תכניות תקפות.

6.1.7	הוראות לתכנון מפורט מתחם G - שטחים פתוחים בקדימה
א.	על שטחים פתוחים הכלולים בתמ"א 8 ובתמ"א 22, יחולו הוראות תכניות אלו. שטחים פתוחים שאינם כלולים בתכניות מתאר ארציות, יוגדרו כשטחי "יער נטע אדם", כמשמעו בתמ"א 22.
ב.	תכנית לדרך בתחום ייעוד קרקע זה, תכלול הוראה בדבר ביצוע מעברים עיליים או תחתיים משמעותיים לשמירה על רצף השטח הפתוח למעבר אקולוגי ולמטרות פנאי ונופש.
ג.	תכנית מפורטת תציג הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות מנוחה והצללה ונקודות תצפית.
ד.	תכנית מפורטת תגדיר אזורים והנחיות לשימור משארי חמרה.

6.1.8	הוראות לתכנון מפורט מתחם D
	שטחים פתוחים בצפון מערב קדימה: "יער אילנות מזרח"
א.	תא שטח 5105 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח התא: 24.5 ד' על אזור זה יחולו התכניות התקפות למוסד גמילה מסמים.
ב.	תאי שטח 5 ו-6 בייעוד שטחים פתוחים על שטחים פתוחים הכלולים בתמ"א 8 ובתמ"א 22, יחולו הוראות תכניות אלו. שטחים פתוחים שאינם כלולים בתכניות מתאר ארציות, יוגדרו כשטחי "יער נטע אדם", כמשמעו בתמ"א 22.

6.1.9	הוראות לתכנון מפורט מתחם I
	שטחים פתוחים בצפון מערב קדימה: "יער אילנות מערב"
א.	הוראות לתא שטח 5117 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח התא: 31 ד' על אזור זה יחולו התכניות התקפות למוסד.
ב.	הוראות לתא שטח 7 בייעוד: שטחים פתוחים על שטחים פתוחים הכלולים בתמ"א 8 ובתמ"א 22, יחולו הוראות תכניות אלו. שטחים פתוחים שאינם כלולים בתכניות מתאר ארציות, יוגדרו כשטחי "יער נטע אדם", כמשמעו בתמ"א 22.

6.1.10	הוראות לתכנון מפורט מתחם J -
	אזור תעשייה מערבי
א.	תאי שטח 5222, 5227, 5236 בייעוד תעשייה קלה ומלאכה, שטח: 33.8 ד' עפ"י תכניות תקפות.
ב.	הוראות לתאי שטח 42, 190, 41, 264, 269 בייעוד תעשייה
	שטח הייעוד 85 ד'
	היקפי הבינוי לשימוש העיקרי יעמדו על 70,000 מ"ר. שטח הבינוי הכולל לא יעלה על 120% משטח הייעוד נטו, לאחר שהפרשו השטחים לצרכי ציבור. שימושי מסחר לא יעלו על 10% משטח הבינוי בייעוד זה.

<p>שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ- 15 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: דרכים, חניות ציבוריות ורצועות גינון: כ-12דונם מוסדות ציבור: כ-3 ד'</p>	<p>הקצאות לצרכי ציבור</p>	
<p>תכנית הבנייה לא תעלה על 70% נטו, לאחר שהופרשו השטחים לצרכי ציבור</p>	<p>תכנית הבנייה</p>	
<p>גובה מבנים לא יעלה על 12 מ', ויכלול עד שתי קומות.</p>	<p>גובה מבנים</p>	
<p>ג. תא שטח מס' 266 בייעוד: מבנים ומוסד ציבור</p>		
<p>שטח הייעוד כ-9 ד' והוא ישמש לבניית בית ספר יסודי, בהתאם להנחיות נספח דיור ושטחי ציבור המהווה חלק ממסמכי התכנית. הבנייה במקום תעשה בהתאם להוראות תכנית מפורטת שתוכן למתחם כולו.</p>		
<p>הוראות לתכנון מפורט מתחם K- שטחים חקלאיים במערב קדימה</p>		<p>6.1.11</p>
<p>בשטח החקלאי יותרו הקמת מתקני וויסות/ החדרת מים מקומיים, וכן הקמת מאגר וויסות שיטפונות.</p>		

6.2 הוראות בנושא חשמל ותקשורת

1.	א. מערכות החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות, לרבות רשת חשמל מתח נמוך, רשת תאורת רחוב וקווי הזנה למבנים, קווי תקשורת והזנות. תחנות שנאים תהיינה פנימיות. ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר התוויית קווים עילית, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו. ג. תכנית מפורטת תקבע הנחיות לגבי המרחקים המינימליים הנדרשים לבניית מבנים בקרבת קווי חשמל תת קרקעיים/עיליים, בהתאם להנחיות חברת החשמל.
2.	תכנית מפורטת תקבע את המרחקים המינימליים המותרים לבנייה מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או מתחת לקווי חשמל עיליים, וכן את המגבלות לגבי חפירה בקרבת כבלי חשמל אלו, בהתאם להנחיות חברת החשמל.
3.	תכנית מפורטת תקבע את המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ותנחה לתאום מרחקים אלו עם חברת חשמל.

6.3 הוראות לביוב ואספקת מים

6.3.1	כללי
1.	תכניות אב יישוביות למים, לביוב ולניקוז, יהוו את הבסיס ההנדסי לפיתוח מערכות המים, הביוב והניקוז המוצעות.
2.	מערכות המים, הביוב וניקוז לא יישמשו לחיבורי הארקה. בכל מקום בו שימשו לכך בעבר, לא תתיר תכנית מפורטת הוצאת היתר בנייה, אלא לאחר שהוסדר פתרון הארקה.
3.	הפרדת מערכות תשתית: א. מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. ב. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב. ג. יש להפריד בין מערכת מי השתייה למערכות ההשקיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
6.3.2	ביוב
	הנחיות בנושא ביוב
1.	לכל מתחם תכנון, כמפורט בנספח מתחמי תכנון, יוכן נספח ביוב שיציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת/המוצעת להולכת תוספת השפכים החזויה.
2.	תכנית מפורטת, שחיבורה למערכת הקיימת תגרום להגדלת ספיקות בקווי ביוב, הנמצאים בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה, תידרש להציג סקר בנושא קווי הביוב הנמצאים בתחום רדיוס המגן, הכולל את מצבם הפיזי ודרגת מילויים הקיים והצפוי. הסקר האמור יתואם עם משרד הבריאות. בהתאם לממצאיו, יחליט מוסד תכנון באשר לפעולות דרושות של החלפת קווים, הטיית קווים והגנה על הקווים.
3.	מכון הטיפול בשפכים ישודרג ויותאם לספיקות השיא החזויות בעקבות מימוש הפיתוח המוצע בתכנית זו, כאשר: א. תנאי למתן תוקף לתכנית מפורטת למתחם תכנון, כמפורט בנספח מתחמי תכנון, יהיה אישור תכנית שדרוג המט"ש. ב. תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית מפורטת למתחם בינוי, יהיה גמר ביצוע המט"ש.
6.3.3	מים
	הנחיות בנושא מים
1.	לכל מתחם תכנון, כמפורט בנספח מתחמי תכנון, יוכן נספח מים שיציג נתוני ספיקות חזויות

והתאמת המערכת הקיימת/המוצעת להולכת תוספת המים החזויה.	
תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום רצועה אופציונלית לתכנון קו מים או הקטנה של רוחב הרצועה מהמסומן בתמ"א 34 / ב' 5, תהא בתיאום ובאישור מנהל רשות המים.	.2

6.4 הוראות לניקוז

תכניות מפורטות יערכו בכפוף להוראות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.	.1
לתכנית מקומית להרחבה ניכרת, כהגדרתה בתמ"א 35, יוכנו נספחים כקבוע בתמ"א 34 / ב' 3 ותמ"א 34 / ב' 4. נספחים אלו יציגו פתרונות ניקוז, שימור נגר והחדרת מים, באישור רשות הניקוז האזורית ורשות המים.	.2
תכנית מפורטת לא תכלול פתרון שימור נגר ברדיוסי מגן של קידוחי המים, ובייעוד תעשייה עפ"י תכנית זו.	.3
תכנית מפורטת תכלול פתרון שימור נגר בהתייחס לתוצאות בדיקות מוליכות הקרקע, ופתרון החדרת מים בהתייחס לקרקעות בלתי חדירות ומי תהום גבוהים.	.4
תנאי לאישור תכנית מקומית להרחבה ניכרת, כהגדרתה בתמ"א 35, בתחום אגן A5 עפ"י נספח הניקוז של תכנית זו, יהיה הקמת מאגר וויסות להגנה על שטחי מושב גאוליים.	.5
תנאי לאישור תכנית מקומית להרחבה ניכרת, כהגדרתה בתמ"א 35, בתחום אגנים P2, P3 (המנוקזים אל ערוץ קדימה) עפ"י נספח הניקוז של תכנית זו, יהיה הקמת מאגר וויסות בתחום השטחים החקלאיים.	.6
תכנית מפורטת תשלב את ניקוז שטחה עם מערכת הניקוז הטבעית.	.7
תכנית מפורטת בתחום ערוץ טבעי, תשמר את התווייתו הפתוחה ותשלב במערך השטחים הפתוחים עפ"י הקבוע בתכנית זו.	.8
תכנית מפורטת תשמר לפחות 15% משטח הבנייה המוצע בה בנייה כשטח מחלחל. שטח זה יהיה נמוך משאר חלקי המגרש ואליו יופנו מי הנגר הנוצרים בתחום המגרש. עודפי נגר עילי יופנו אל מערכת הניקוז. תכנון המפלסים בתכנית יעשה תוך הבטחת מניעת הצפת מבנים.	.9
מי נגר מכבישים או ממערכת הניקוז, יופנו במידת האפשר לחלחול/השהייה וויסות בשצ"פים ובשטחים הפתוחים כקבוע בתכנית זו. עודפים יוזרמו למערכת הניקוז.	.10
בתכנית הכוללת מגרשי חניה, ייקבע מוסד תכנון את היקף שטחי החניה שירוצפו בריצופים חדירים.	.11
בתכניות מפורטות לכבישים, ניקוז הכביש יופנה, ככל הניתן, אל שטחי גינון ברצועת הכביש. עודפים יוזרמו אל מערכת הניקוז. תינתן עדיפות לפיזור הנגר במספר מוצאים, על פני ריכוזו אל מוצא יחיד.	.12
בייעוד שטחים הפתוחים ושטח חקלאי, כקבוע בתכנית זו, יותר שילוב מאגרי וויסות והחדרת מים מכוח תכנית מפורטת.	.13
עודפי הנגר משטחי חקלאי, יופנו, ככל הניתן, לנחלים וערוצים, ולא למערכת הנקזים ברחובות.	.14

6.5 איכות סביבה

6.5.1	רעש
א.	על מנת למנוע מטרדי רעש הנגרמים ע"י תחבורה עוברת בדרכים אזוריות וארציות, יהיה זה בסמכות מוסד התכנון לדרוש הכנת חוות דעת אקוסטית, שעל פי ממצאיה יוחלט על הקמת וסוג המיגון האקוסטי שיידרש.
ב.	עבור תכנית הכוללת ערוב שימושים, ושימושים כגון אולמות אירועים ומקומות בילוי, בסמכות מוסד התכנון לדרוש הכנת חוות דעת אקוסטית. על פי ממצאיה יוחלט על אופן הטיפול האקוסטי, אם יידרש.
6.5.2	עירוב שימושים
א.	בתכנית מפורטת ביעוד תעשייה/תעשייה קלה ומלאכה/מסחר ותעסוקה, רשאי מוסד תכנון להגביל או להתנות תנאים לגבי השימושים המותרים לפי הוראות תכנית זו, אם הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם. התנאים שייקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעת או בקרת המטרד, והן לטווח הרחקתו משימושים רגישים.
6.5.3	פסולת מוצקה - פסולת יבשה ועודפי עפר
א.	תכנית מפורטת, אשר כתוצאה ממימושה צפויים עודפי עפר, תכלול הוראות בדבר שימוש חוזר בעודפי עפר או פינוי לאתר מורשה ומאושר, על פי כל דין.
ב.	תכנית מפורטת, אשר כתוצאה ממימושה צפויה פסולת, תכלול הוראות בדבר מיחזור הפסולת או פינויה לאתר מורשה ומאושר.
6.5.4	מיחזור
	תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר האמצעים להפרדת פסולת לפסולת אורגנית ולפסולת יבשה.
6.5.5	קרקעות מזוהמות
	לא ידון מוסד תכנון בתכנית המשנה יעוד קרקע מתעשייה ליעוד אחר, אלא אם היא כוללת בדיקה של הצורך בעריכת סקר לקרקעות מזוהמות. ככל שהבדיקה האמורה מצאה כי נדרש סקר, ייקבע מוסד תכנון הוראות הקושרות בין ביצוע הסקר למימוש התכנית.
6.5.6	אתרי עתיקות
	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
6.5.7	בניה ירוקה
	בכל תכנית מפורטת יוכללו, ככל הניתן, ובהתאם לעקרונות תכנית זו, שיקולים בהתאם לעקרונות "התקן לבניה בת קיימא (בניה ירוקה): דרישות לבנייני מגורים" (ת"י 5281) ו"התקן לבניה בת קיימא (בניה ירוקה): דרישות לבנייני משרדים" (ת"י 5281), וינתנו הנחיות להיתרי בניה בהתאם.

6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תכניות מפורטות, הכוללות שימושים עבור כלל הציבור, יבטיחו סידורים לנכים ולאנשים עם מוגבלויות, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ולהנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו, ניתנים להפקעה עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק זה.

6.9 מעקב, בקרה ודיווח תקופתי

הוועדה המקומית תקבע מנגנון הערכה ובקרה תקופתי לצורך דיווח ועדכון הוועדה המחוזית. המנגנון יאפשר מדידה של מידת מימוש מטרות ויעדי התוכנית. פרק הזמן לדיווח ראשון הוא 4 שנים מיום אישור תוכנית זו. לאחר מכן, כל שנתיים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית.

לי"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		
עורך התוכנית	שם: אדר' ענת פיק	חתימה:	תאריך: 28/12/2011
	ענת פיק, אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		