

מסמך עקרונות תכנון

מרחב צפון הירקון

מחוז: מרכז, תל אביב
מרחב תכנון מקומי: הוד השרון, פתח תקווה, מ.א. דרום השרון ורמת השרון
סוג תכנית: עקרונות תכנון- מסמך תכנון מנחה.

אישורים

דברי הסבר למסמך עקרונות התכנון מרחב צפון הירקון

1. רקע

המועצה הארצית בהחלטתה מיום 06.09.16 הורתה על הכנת תמ"א 1/48. מינהל התכנון מקדם את התכנית באמצעות חברת "דירה להשכיר"..

2. תכולה

מסמך זה מהווה סיכום תמציתי לעבודת הבחינה של מרחב הבדיקה, אשר הוגדר כ"מרחב תכנון צפון הירקון". המסמך כולל את עקרונות התכנון, כפי שגובשו ע"י צוות המתכננים, ואשר יהוו את הבסיס להכנת תמ"א 1/48, שהינה תכנית מתאר ארצית מפורטת ברוב שטחה, ולתכניות גובלות.

3. נהלי עבודה

מתווה העבודה כלל חלוקה לנושאים שונים, בחינתם והצגת העבודה לגורמים שונים באופן סדור.

גורמים מלווים:

ועדת היגוי: נציגי ולנת"ע, ועדות מחוזיות, רשויות מקומיות וגופים רלוונטיים נוספים.

ועדת עבודה מצומצמת ליוותה את העבודה באופן שוטף.

עד כה התקיימו 9 ועדות היגוי ו-8 ועדות עבודה.

4. תיאומים

הליך הבחינה התכנונית כלל תיאומים בנושאים מגוונים.

1. זיהוי וסיווג

מסמך עקרונות תכנון מרחב צפון הירקון

שם שם

כ- 12,300 דונם

1.2 שטח תחום הבדיקה

לדיון

1.3 מהדורות שלב

02 מספר מהדורה בשלב

24.12.19 תאריך עדכון המהדורה

מסמך עקרונות תכנון

1.4 סיווג סוג

1.5 מקום

הוד השרון, מ.א דרום השרון, פתח תקווה, רמת השרון

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב הבדיקה משתרע על שטחים פתוחים מצפון לנחל הירקון ממזרח

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון, דרום השרון פתח תקווה רמת השרון

רשות מקומית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

כפר סבא, תל אביב

רשויות גובלות

1.6 נספחים וגיליונות נלווים למסמך עקרונות התכנון

שם מסמך	מס' עמודים / קנ"מ	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
מסמך עקרונות תכנון	35 עמודים	-	23/12/19	מילוסלבסקי אדריכלים
גליון 1 : מרחב הבדיקה כולל גבולות שטח שיפוט מוניציפאלי	1: 20,000	1	23/12/19	מילוסלבסקי אדריכלים
גליון 2 : מתחמי תכנון	1: 20,000	1	23/12/19	מילוסלבסקי אדריכלים
גליון 3 : נחל הירקון ויובליו – שטחים פתוחים	1: 20,000	1	23/12/19	מנעד תכנון נוף
גליון 4 : רשת דרכים ותחבורה ציבורית	1: 20,000	1	23/12/19	אמאב תחבורה ותנועה

1.7 יזם, ניהול, עורך ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	משרד	שם	טלפון	מייל
יזם	מנהל התכנון		03-7632666	tichnun@iplan.gov.il
מזמין	דירה להשכיר חברה ממשלתית לדיור והשכרה		03-7900503	aprent@aprent.co.il
ניהול פרויקט	וקסמן גוברין גבע	גלי דולב	03-7371313	Info@wxg.co.il
עורך ראשי	מילוסלבסקי אדריכלים	אסנת ברש	03-7316888	office@milosarc.co.il
יועץ תנועה ותחבורה	אמאב	מרק רנדר	054 - 4672699	amav@amav.net
יועץ נוף ושטחים פתוחים	מנעד	שלמה זאבי	03-9733640	nava@minadd.com
יועץ איכות הסביבה	לשם שפר	רון לשם, ערן הלברייך	02-6427729	shl@shl.co.il
יועץ תשתיות רטובות	לביא נטיף	אילן הלבץ	03-5584505	office@lavi-natif.co.il
יועץ מערכות חשמל ותקשורת	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	אמיר טיקטין	08-9310500	tiktin@tiktin.com
יועץ פרוגרמה	אורבניקס	איריס דרורי שילה	03-6102858	drori@urbanics.co.il
יועץ שיתוף ציבור	אורבניקס	איריס דרורי שילה	03-6102858	drori@urbanics.co.il
שמאי	דנוס כהן שמאים	אסתי כהן	03-7528322	esti@danco.co.il

2. מטרות "מסמך עקרונות התכנון מרחב צפון הירקון"

2.1 מטרת המסמך

הגדרת מסגרת תכנונית מערכתית לטווח הארוך לצורך תכנון פיתוח מיטבי למרחב צפון הירקון, תוך הגדרת גבולה הדרומי של הוד השרון, הישובים הסמוכים לה וגבולות המרחבים הפתוחים במעטפת נחל הירקון.

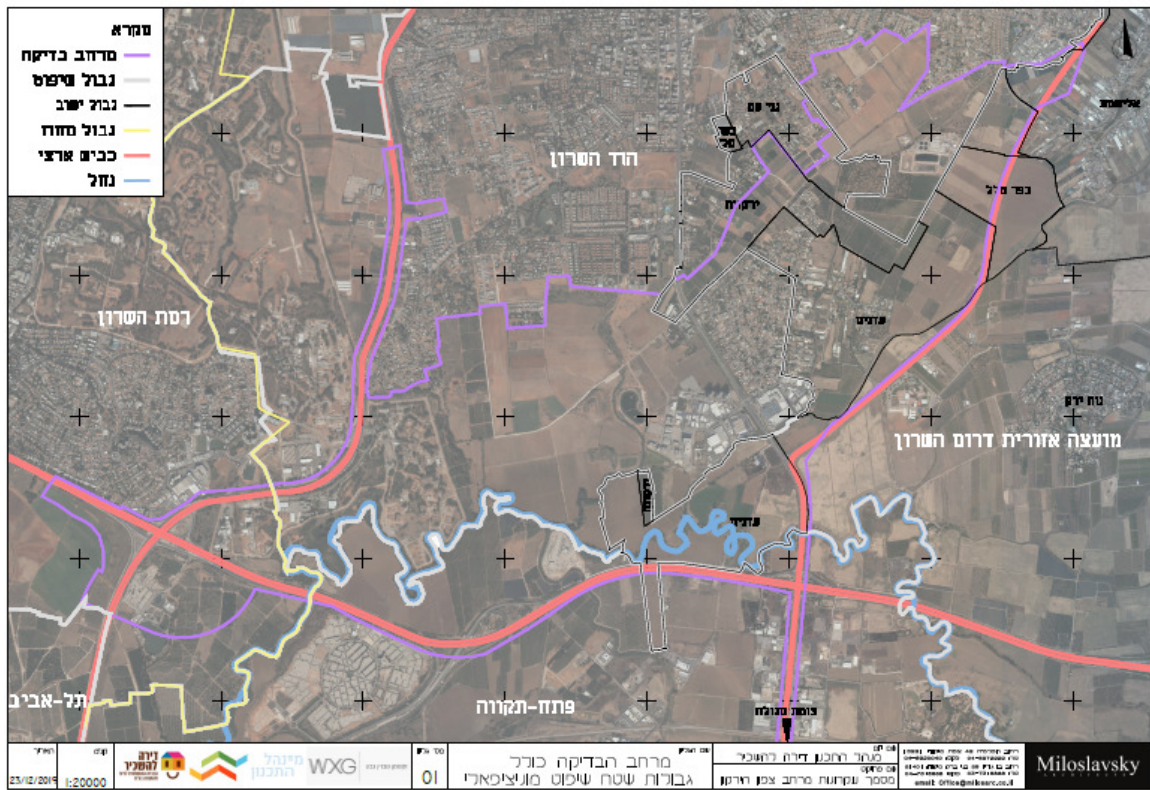
המסמך התגבש על בסיס ראייה מרחבית כוללת, חוצת גבולות של רשויות ומחוזות, תוך שאיפה לאיזון מיטבי בין שימור והעצמה של ערכי הטבע, לבין תכנון איכותי ובר מימוש, הכולל את התשתיות הנדרשות, ומבטיח ייעול השימוש במשאב הקרקע.

נקודת המוצא של העקרונות שמופיעים במסמך הינה מעמדו של השטח כמרחב פתוח בעל איכויות אקולוגיות נופיות וציבוריות בלב המטרופולין הצפוף ביותר.

2.2 עיקרי המסמך

- 2.2.1 מערך השטחים הפתוחים – טבע ונוף
- 2.2.2 דרך הים ופיתוח עירוני – אדריכלות בת קיימא
- 2.2.3 תנועה - מערכת הדרכים ותחבורה ציבורית
- 2.2.4 תשתיות מערכתיות
- 2.2.5 איכות סביבה
- 2.2.6 צפיפות והיקפי זכויות בניה (הערכה בלבד שתיבחן בשלב התכנון)
- 2.2.7 הנחיות להכנת תכניות

3. מרחב הבדיקה "צפון הירקון" ומתחמי תכנון



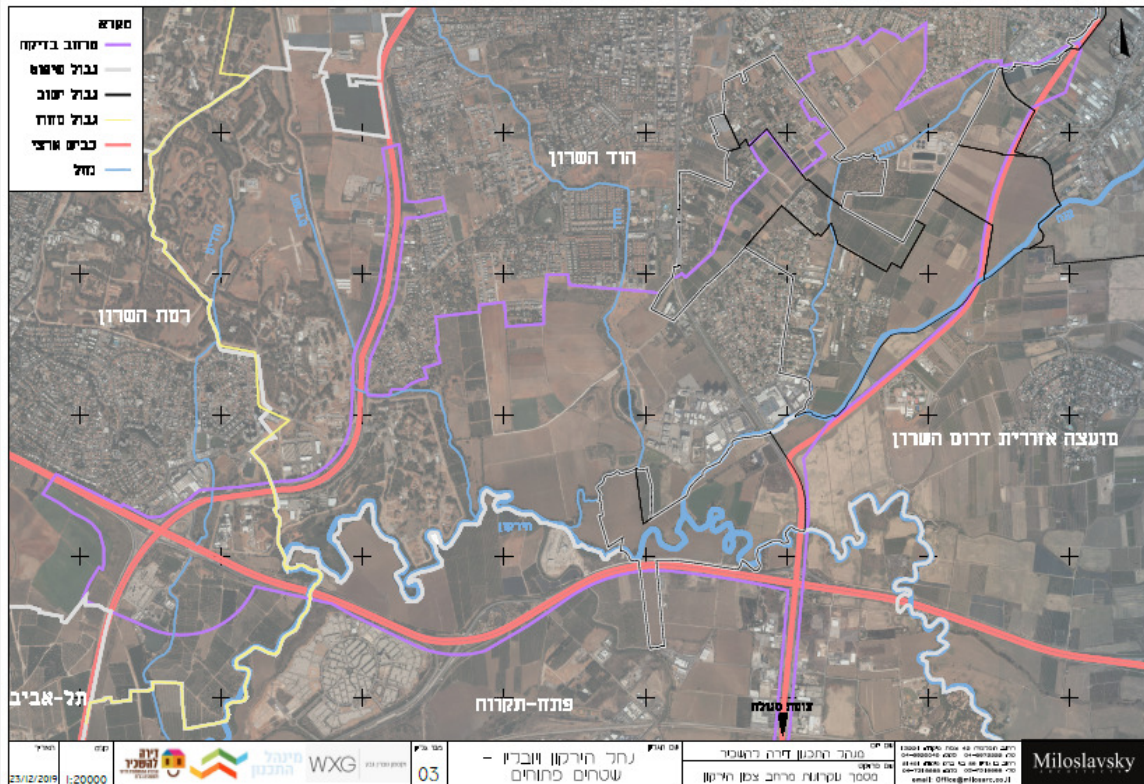
גליון 1- מרחב הבדיקה כולל גבולות שטח שיפוט מוניציפאלי

תיאור כללי

- 3.1.1 מרחב הבדיקה הוגדר באופן שיאפשר תכנון המרחב בראיה כוללת, חוצת רשויות ומחוזות, תוך הבטחת שימור והעצמה של ערכי הטבע הפנאי והנופש, תכנון התשתיות הנדרשות, ייעול משאב הקרקע ותכנון בר מימוש.
- 3.1.2 בחינת המצב הקיים והגדרת מרחב הבדיקה נעשו בהליך חשיבה סדור ומובנה הנותן מענה לצרכים שונים של תכנון בר קיימא.
- 3.1.3 מרחב הבדיקה כולל מספר מתחמי תכנון, שנבחנו והוגדרו בהתאם לנושאי התכנון. גבולות המתחמים הינם לצורך זיהוי בלבד ואינם מחייבים, והכל כמפורט בגליון 3.

4. עיקרי "מסמך עקרונות התכנון – מרחב צפון הירקון"

4.1 מערך השטחים הפתוחים



גליון 3 : נחל הירקון ויובליו- שטחים פתוחים.

תיאור כללי	4.1.1
<p>התכנית תציג סדר תכנוני, הקובע כי נקודת המוצא לתכנון המרחב הינה השטחים הפתוחים הכלולים בו, ותכליתו שמירת שטחים פתוחים לרווחת הכלל.</p> <p>עקרונות התכנון של השטחים הפתוחים מבוססים על ניתוח ייעודי השטחים הפתוחים לאורך נחל הירקון וסביבתו, כפי שהוגדרו בתמ"א 35, במסגרת הליך התכנון הנוכחי ואחרים שקדמו לו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסמך מנחה לגן הירקון, רט"ג, בעריכת לנר- אלחנני אדריכלות נוף, 2005 2. תמ"מ 3/10, תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון במחוז מרכז, רשות נחל הירקון, בעריכת אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים, 2008. 3. המסמך התכנוני שנערך ע"י משרד פרחי-צפריר אדריכלים ומשרד מזו-לוי-ליכטנברג אדריכלים בשנת 2011 ואומץ ע"י הולנת"ע בשנת 2011. בהתייחס למסמך התכנוני ניתנה חוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה המפרט את הכללים לקביעת מתחם איחוד וחלוקה. 4. תכנית מתאר הוד השרון הר/ 2050. 5. בחינות שנעשו ע"י רשות נחל הירקון ומשרד החקלאות. 	

<p>6. סקר תשתיות טבע עירוני בהוד השרון, עיריית הוד השרון והחברה להגנת הטבע- היחידה לסקרי טבע עירוני, אוקטובר 2014.</p> <p>מרחב נחל הירקון לכל אורכו (כ-27.5 ק"מ) נתפס בתכניות שנערכו קודם לבחינה זו, כיחידת שטח פתוח רציפה ממקורות נחל הירקון במזרח ועד לשפך הים במערב. בהתאם לתפיסה זו, נחל הירקון המהווה מסדרון אקולוגי משמש "עמוד השדרה" של מרחב זה, ומקשר בין שטחים פתוחים השונים באופיים ובאיכותם.</p> <p>מרחב הבדיקה הנוכחי מהווה את אחד מתאי השטח המשמעותיים והחשובים לשמירה על שטח פתוח שיכלול גם פעילות פנאי ונופש, וזאת, בין היתר, מהסיבות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • איכויות טבעיות ונופיות יוצאות דופן. • ערכים אקולוגיים משמעותיים. • אחרון המרחבים הפתוחים המשמעותיים בלב אזור מאוכלס בצפיפות. • ערכים והזדמנויות הנובעים מקו מגע של שטח פתוח משמעותי עם אוכלוסייה עירונית בהיקף ניכר, כחלק מאיכות סביבת החיים העירונית היומיומית המוצעת לתושבים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, פנאי ונופש. • פוטנציאל ליצירת שערי כניסה משמעותיים למרחב נחל הירקון. • הזדמנות לבסס את תפקוד מערכת השטחים הפתוחים כחיבור פיזי אלטרנטיבי בין מרכזים עירוניים, המאפשר ניידות ונגישות באמצעים שאינם מוטוריים. • מערך הנחלים הנשפכים לירקון בתחום מרחב הבדיקה (נחל הדס, קנה, פרדס, הדר והדרים) כפוטנציאל ליצירת שצ"פ איכותי עם מאפייני טבע עירוני בלב השכונות העירוניות. • פוטנציאל ליצירת מדרג שטחים פתוחים: משטחים אינטנסיביים הנושקים לפיתוח העירוני ועד לשטחים פתוחים שמורים ברמת אל געת המבטיחים המשך קיומם של בתי גידול ומגוון אקולוגי לאורך ציר הנחל. • ניהול מיטבי של מי נגר עילי, והתאמת התכנון למערך הנחלים, תוך ראייה כוללת של אגן הניקוז במרחב צפון הירקון. 	
<p>4.1.2 גן לאומי- נחל הירקון</p>	
<p>תמ"מ 10/3 אימצה את תחום הגן הלאומי שסומן בתמ"מ 21/3.</p> <p>תחום הגן הלאומי, כפי שהוגדר בתמ"מ, כולל בתוכו את רצועת נחל הירקון ושטחים פתוחים, בכללם שטחים לשימור משאבי טבע ונוף, כפי שמסומן במתחם 6 בגליון 2 הנלווה למסמך זה.</p> <p>שטח פתוח זה, מתאפיין ברציפות ומהווה מסדרון אקולוגי.</p> <p>התכנית מהווה נדבך סטטוטורי הכרחי בהליך הכרזתו של השטח כגן לאומי, שישמש פארק מטרופוליני לצרכי פנאי ונופש של תושבי גוש דן. לאחר אישור תכנית מפורטת בתחום הפארק ניתן יהיה לקדם את אכרזת הגן הלאומי.</p> <p>השטח הכולל של הגן הלאומי כפי שהוצג בתמ"מ 10/3 לא יקטן.</p>	

עקרונות התכנון	
א.	טיפוח, שיקום ושימור נחל הירקון וגדותיו מבחינה אקולוגית ומורפולוגית, תוך שמירה על חייץ ירוק במרחק 200 מ' משני עברי אפיק הנחל, וחשיפתו לקהל הרחב.
ב.	שיקום אפיקי נחל קנה, הדר, פרדס והדרים וגדותיהם בתחום הגן הלאומי, ושמירה על שטח פתוח במרחק 100 מ' משני עברי ציר הנחל.
ג.	פיתוח תל קנה, ומבנים נוספים לשימור, כפי שייקבע בתכנון המפורט, כאתרים לשימור ערכי אקולוגי וארכיאולוגי והסדרת גישה אל התל.
ד.	שימור, שחזור והשבת ערכי טבע אופייניים הן בקרקעות חמרה והן כבתי גידול לחים, בהיקפים גדולים ביותר על פני כל שטח הגן הלאומי. זאת, מתוך כוונה לחזק את התפקוד של המסדרון האקולוגי המחבר את אזור ההר עם הים.
ה.	יצירת מערכת שבילי הליכה ורכיבה לאורך אפיקי הנחלים ובתחומי המטרות החקלאיות כחלק ממערך שטחים פתוחים ושטחי פנאי ונופש. מערך השבילים יאפשר קישוריות של הולכי רגל ורכבי אופניים בין אזורי הפיתוח העוטפים את השטח הפתוח מכל עבריו.
ו.	פיתוח מגוון מוקדי פעילות פנאי ורווחה המשתלבת באופי המקום.
ז.	הנגשת הגן הלאומי תוך הסדרת מערכת שערים וכניסות בדגש על אפשרות ניהול ובקרה של התנועה המוטורית במרחב הנחל ויובליו לטובת הגנה על ערכי הטבע.
ח.	התכנית המפורטת תקבע את גבול הגן הלאומי והוראות לשימושים בתחומו ובכך תאפשר לייצר מנגנוני הגנה סטטוטוריים שישמרו על השטחים הפתוחים במרחב הירקון.
ט.	הנגשת הגן הלאומי לציבור.

4.1.3 יובלי נחל הירקון	
	יובלי נחל ירקון: הנחלים הדס, קנה, הדר, פרדס והדרים הינם שטחים בעלי ערכיות טבע ונוף גבוהים בסביבתם. רצועות אלה יחד עם מוקדי העניין שבסביבתם כגון תל קנה, הר הפסולת וגבעת הכלניות, מהווים עוגנים במערך השטחים הפתוחים. נחלים אלה מהווים חלק ממערך רחב יותר של כלל מרחב נחל הירקון ממקורותיו ועד לשפך הים.
עקרונות התכנון	
א.	טיפוח, שימור שיקום ושימור יובלי נחל הירקון וגדותיהם מבחינה אקולוגית ומורפולוגית וחשיפתם לקהל הרחב.
ב.	רמת הפיתוח משתנה בין יובלי הירקון בסביבה עירונית ועליה ברמת השימור עם הקרבה לציר נחל הירקון.
ג.	שמירה על רצועה, פתוחה שאינה מופרת, לאורך גדות יובלי הירקון בהתאם לערכיות הטבעית הפוטנציאלית של הנחל וגדותיו.

ד.	שיקום אפיקי נחל הדס, קנה, הדר, פרדס והדרים וגדותיהם באמצעות שיקום צמחיית גדות מתאימה ופיתוח צירי טיול לאורכם כולל בחינה של שילוב אפיקים אלו בפרויקט "גאולת הירקון" להזרמת מים מושבים באגן נחל הירקון
ה.	כחלק ממערך הפנאי והנופש במרחב נחל הירקון, לאורך אפיקי הנחלים ובתחומי המטרות החקלאיות, תתוכנן מערכת שבילים המשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר תתחבר לשלד הרחובות העירוניים, ובכך תאפשר ותעודד חיבור בין המרקם הבנוי למרחב נחל הירקון ויובליו.
ו.	תכנון מערך דרכים גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל הנחלים באופן שיאפשר קישוריות טובה בין מוקדי המגורים, והשטח הפתוח במרחב.
ז.	תכנון השטח הפתוח ייעשה בהתייחס לתפקידם של הנחלים כאפיקי ניקוז טבעיים, איגום והשהיה של מי נגר עילי ובהתאמה לפשט ההצפה, וכן בהתייחס לתפקידם כצירי מסדרונות אקולוגיים.
ח.	חיבור הנחלים לכיוון אזור הפיתוח באמצעות רצועות ירוקות, המאפשרות כניסה של שטחים פתוחים טבעיים מקומיים לתוך השכונה.

4.1.4	פארק עירוני הוד השרון
<p>פיתוח פארקים עירוניים לרווחת התושבים.</p> <p>פיתוח הפארקים יעשה במגוון רמות - מפיתוח אינטנסיבי בצמידות לדופן העירונית הכולל שירותי פארק, מוקדי פעילות, מתקני פנאי ספורט ונופש, ועד פיתוח אקסטנסיבי המתמזג בנוף הפתוח בואכה רצועת נחל הירקון ויובליו.</p> <p>הר הפסולת וגבעת הכלניות יהיו מוקדים נופיים בפארק הכלול במתחם נוף הירקון.</p> <p>במתחם שביל התפוזים ישוקם שטח המט"ש הקיים לאחר פינוי, ויוקם ברובו פארק.</p> <p>הפארקים יקושרו למערך שטחי הציבור הפתוחים העירוני, במטרה ליצור רציפות בין המרקם הוותיק, השכונות החדשות והשטחים הפתוחים בשולי העיר. בתוך כך יהווה הפארק העירוני שער לגן הלאומי-נחל הירקון.</p>	
4.1.4.1	עקרונות התכנון
א.	פיתוח פארק עירוני הכולל מגוון פעילויות פנאי ונופש: ספורט עממי, מתקני כושר, מתחמים פתוחים לאירועים המוניים ועוד.
ב.	תכנון קו המגע עם הדופן הבנויה באופן שיציע איכות מגורים גבוהה ביותר לצד תפקוד מיטבי של השטח הפתוח.
ג.	שיקום אפיקי נחל הדס, קנה, הדר, פרדס והדרים וגדותיהם בתחום הפארק.
ד.	פיתוח שיקום ושילוב המוקדים הנופיים הקיימים, הר הפסולת וגבעת הכלניות, בתכנון הפארק.
ה.	תכנון מוקדים תומכי פארק כגון נקודות מידע, קיוסקים, בתי קפה, תחנות השכרת אופניים, חניה לכלי רכב וכו', תוך השתלבות עם אופי השטח הפתוח.
ו.	תכנון מיטבי של קו המגע בממשק עם דרך הים ויובלי הירקון להבטחת נגישות מרבית של הפארק.
ז.	תכנון ופיתוח שצי"פ בחלק משטח המט"ש המתפנה במתחם שביל התפוזים.
4.1.4.2	עקרונות תכנון עבור פיתוח אקסטנסיבי בפארק עירוני בתחום המתקרב לגן לאומי ירקון:
א.	<p>בתחום הפארק העירוני יוקצה מרחב מעבר ליצירת הממשק הרך בין הפיתוח האינטנסיבי של הפארק העירוני לבין מרחב הנחלים לטיפול ושימור ערכי הטבע והנוף, וזאת תוך מתן מענה לצרכים המנוגדים: השאיפה לקשור את תושבי העיר והשטח הבנוי לשטח הפתוח מחד, לבין הצורך בשימור ערכי הטבע המשמעותיים הקיימים בנחל הירקון ויובליו מאידך. המרחב יהווה חלק מהפארק העירוני ויפותח ברמה אקסטנסיבית ככל שיתקרב לשטחי הגן הלאומי.</p> <p>התכנית תדייק ותאפיין את השטח אשר יפותח כמרחב מעבר בין הפיתוח העירוני לבין השטחים הערכיים ביותר של מרחב הנחל, בדגש על פיתוח אקסטנסיבי. אופי הפיתוח והשימוש יקבע בהתאם לשיקולים עירוניים ונופיים ולממשקים אקולוגיים.</p>

ב.	פיתוח נופי אקסטנסיבי מגוון בתוך המתחם בדגש לממשק אקולוגי וקהילתי.
ג.	תכנון הפיתוח האקסטנסיבי יקבע משיקולים נופיים ויאפשר חקלאות קהילתית. סוג הגידולים ושילובם במרחב יקבעו בהתאם לאיכויות הנופיות והתפקודיות שמעניקים הגידולים השונים לשטח ולפעילות הציבור בשטח והקשר בין הקהילה למרחב.
ד.	השטח האקסטנסיבי יציע איכויות נופיות ועניין מיוחד, ע"י יצירת חוויה עשירה בטיול בשדות ומטעים בממשק שבין הפיתוח האורבאני לבין מרחב נחל הירקון.
ה.	שמירת מבטים פתוחים אל ומהמרחב החקלאי אל המרקם העירוני ולמערך הטבעי.
ו.	הפעילות החקלאית לא תכלול מבנים חקלאיים, ויוגדרו לה מגבלות כגון מניעת התפתחות מינים פולשים, הגבלה על אמצעי הדברה ועוד.
ז.	ישמר ממשק מתאים של השטח האקסטנסיבי עם אזור נחל הירקון והפעולות לשיקום בתי הגידול במרחב הנחל.
ח.	תתווה מערכת שבילים, כחלק ממערך הקשרים בין השטחים העירוניים, שטחי הפארק והשטחים הטבעיים.
ט.	התכנון של האזור האקסטנסיבי ייקח בחשבון את היבטי ניהול מי הנגר ופשט ההצפה.

4.1.5 ערכי טבע ומוקדי עניין	
<p>אחד ממטרות התכנון של השטחים הפתוחים הינו שימור המגוון הביולוגי הקיים ותפקוד בתי הגידול. כל אלו מחייבים שמירת רציפות וקישוריות אקולוגית ביניהם, הימנעות מיצירת "איים אקולוגיים" המנותקים משטחים טבעיים, שמירה על גודל, רוחב ומגוון של בתי גידול לשם קיום אוכלוסיות יציבות, ושמירה על שטחי חייץ ופיתוח מדורג, לשם צמצום השפעות שוליים.</p> <p>מוקדי עניין הקיימים בתחום התכנית כוללים את הר הפסולת, גבעת הכלניות, תל קנה, אחו לח, בית הספר "אבו קישק" ומתקני המט"ש.</p>	
עקרונות התכנון	
א.	שמירת מרחב פתוח רציף רחב ככל הניתן מצפון לנחל הירקון, אליו יתחברו רצועות פתוחות סביב ערוצי יובליו. יש לשמור על קווי מגע בין מגוון בתי גידול שונים ועל רצף וגרדיאנט חברות צומח בין ערוצי הנחלים לבין חורשות, חישות קנים, צמחיית אחו לח, בתות עשבוניות המתקיימות אף כיום בשטחי חמרה, ושטחים חקלאיים.
ב.	המשך הפיתוח של האחו הלח.
ג.	שמירה על חיץ פתוח סביב התילים במטרה לשמור על נצפות ואיכותם הנופית.
ד.	שיקומו הסביבתי- הנדסי והנופי של הר הפסולת, לרבות ייצוב המדרונות, והפיכתו למוקד בעל חשיבות במערך השטחים הפתוחים.

ה.	שמירה על השטח הפתוח בין התילים והבטחת קישוריות טובה ביניהם עבור קהל המבקרים.
ו.	שיקום אקולוגי של גבעת הכלניות תוך יצירת חיץ מתאים בינה לבין שימושים העלולים לפגוע בבית הגידול ביניהם.
ז.	שיקום מבנה בית הספר "אבו קישק".
ח.	שיקום אתר המט"ש המיועד לפינוי (ראו סעיף 4.1.4.2 ס.ק ז' לעיל).

4.2 דרך הים ופיתוח עירוני – אדריכלות בת - קיימא

4.2.1 תיאור כללי	
<p>בהתאם למיקומה המרכזי של הוד השרון ומדיניות התכנון של מנהל התכנון לשנת 2040, שואפת התכנית לייצר פתרונות אורבניים איכותיים וזאת לטובת ניצול יעיל של הקרקע, מיקסום ההזדמנויות והנגישות לשימושים הציבוריים ושמירה על השטחים הפתוחים. זוהי הזדמנות ליצירת מרחבי מגורים משופרים ואיכותיים הכוללים בין היתר עירוב שימושים, עידוד הליכתיות, מרחב ציבורי איכותי והגברת השימוש בתח"צ תוך התייחסות לעיר כמכלול.</p> <p>אזורי הפיתוח יכללו מגוון אפשרויות מגורים, תמהיל חברתי, נגישות לשירותים, והזדמנויות חברתיות, כלכליות, תרבותיות וחינוכיות. התכנית תכלול מרחב ציבורי תוך העברת משקל הכובד ממדדים של כמות למדדים של איכות.</p> <p>אזורי הפיתוח יתוכננו תוך התחשבות בערכי טבע, נוף ופיתוח בר קיימא תוך יצירת מגוון טיפולוגיות בניה ועיצוב המרחב הציבורי בהתאם לעקרונות המעודדים עירוניות והליכתיות, תוך שימוש בתוואי הנחלים כמנוף לפיתוח מוטה קשרים ירוקים. מרחב הבדיקה כולל שלושה מתחמי פיתוח עיקריים:</p> <p>מתחם 1-שביל התפוזים- יכלול תעסוקה, מגורים ומסחר בדגש על עירוב שימושים.</p> <p>מתחם 2 -נוף הירקון - יכלול מגורים ומסחר ועירוב שימושים.</p> <p>מתחם 3 - תעש מזרח - יכלול מגורים, תעסוקה שטחים ירוקים ומתקנים ביטחוניים.</p> <p>שלושת המתחמים גובלים בבינוי קיים, ויתוכננו כהמשך רציף של מערך הרחובות הקיים. שלושת המתחמים מקושרים על ידי ציר עורקי מטרופוליני – "דרך הים" (כביש 40 – דרך רמתיים) המוגדרת בתכנית מתאר הוד השרון.</p> <p>יובהר כי מתחמים אלה כפי שהם מוצגים לעיל לא מהווים, בשום צורה או אופן, את גבולות הבינוי אשר יקבעו במסגרת התכנון המפורט.</p>	
עקרונות התכנון	
<p>א. דרך הים: ציר עורקי מטרופוליני בעל חשיבות גבוהה. אופיו משתנה לאורך התוואי בהתאם לשימושי הקרקע הגובלים בו: פיתוח עירוני, פארק עירוני, התיישבות כפרית ושטח חקלאי. במפגש של דרך הים עם הדרכים הראשיות כביש 40, דרך רמתיים וכביש 4 מוצע פיתוח של מוקדי תעסוקה, לעומת המפגש של דרך הים עם אזורים המיועדים לפיתוח עירוני, בו יוצע עירוב שימושים עירוני, בהתאם לסעיף ד' להלן.</p>	
<p>ב. גריד רחובות ברור ורציף: התווית מערכת של רשת רחובות אורתוגוונלית התומכת בעירוניות, משפרת את הנגישות (בתוך השכונה ואליה), ומעודדת הליכתיות וחי רחוב פעילים. במערך גריד הרחובות תוגדר היררכיית רחובות - צירים ראשיים ומקומיים המחברים את המרקם הבנוי בהוד השרון עם הפיתוח המוצע ועם הציר המטרופוליני של דרך הים, ובכך יוצרים מערכת רחובות שלמה ורציפה.</p>	

ג.	<p>שלד המערכת הירוקה: יובלי הירקון יהוו את הקשר בין הוד השרון והישובים במרחב לנחל הירקון. הפיתוח העירוני יכלול שילוב של "אצבעות ירוקות" המחברות את השטחים הפתוחים במרחב הירקון אל העיר, בהתבסס על רשת ערוצי יובלי הירקון, נחל קנה, הדס, פרדס והדר אשר תשמש כשלד המערכת הירוקה במרקם הבנוי, ותייצר רשת רציפה של שבילים להולכי רגל ואופניים. הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתייחס לתפקידם של הנחלים כצירי איגום והשהיה של נגר עילי וכתשתית ירוקה מבחינה אקולוגית.</p>
ד.	<p>תכנון שטחי ציבור בנויים באופן יעיל המבטיח ניצול אינטנסיבי ורב שימושי של הקרקע לצורכי ציבור, ומיצוי האפשרות למתן מענה למוסדות ציבור בשטח בנוי בשימושים מעורבים.</p>
ה.	<p>עירוב שימושים מושכל הכולל מגורים, תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע במפלס הרחוב סביב דרך הים, רחובות ראשים ומוקדי פיתוח שונים. עירוב השימושים יקבע ע"פ שיקולי נגישות של הולכי רגל, כלי רכב וחיבוריות בין השכונות הקיימות לרובעים החדשים.</p>
ו.	<p>גיוון: יצירת תמהיל מגוון של טיפוסים בניה וגודל יח"ד, כך שיתאים לאוכלוסייה הטרוגנית ויציע יח"ד להשכרה ארוכת טווח, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ועוד.</p>
ז.	<p>מוקדים מסחריים: ממוקמים במפגשי הצירים המרכזיים והצירים הראשיים עם דרך הים, ומציעים מסחר מלווה דופן בנויה בעל עוצמות אינטנסיביות משתנות בהתאם לסביבת הבינוי הקיימת.</p>
ח.	<p>תעסוקה: שימושי תעסוקה המיועדים לאוכלוסייה המקומית, לטובת הפחתת יוממות והעצמת העירוניות וההקשר המטרופוליני, וזאת בעירוב שימושים לאורך דרך הים.</p>
ט	<p>ניצול וייעול השימוש בקרקע: מדיניות ציפוף ברטו גבוהה לטובת ניצול וייעול השימוש בקרקע. הוגדרו 3 רמות ציפוף בשטחי מתחמי המגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • צפיפות נמוכה יחסית במתחמי הפיתוח הגובלים בבינוי נמוך קיים. • צפיפות בינונית במרכז מתחמי הפיתוח. • צפיפות גבוהה סביב מוקדי המסחר, לאורך הצירים הראשיים ודרך הים, ובמגרשי המגורים הגובלים בשטחים הפתוחים ופארקים העירוניים בכדי למקסם את הנגישות אליהם ולאפשר למספר רב של תושבים את קירבתם. <p>התכנית תתייחס, בין היתר, לצפיפויות ברטו על מנת לאפשר פיתוח אינטנסיבי ככל הניתן בשטחים המיועדים לפיתוח, וזאת נוכח הקירבה לשטחים פתוחים משמעותיים.</p>
י	<p>פיתוח עירוני צמוד דופן: התכנית תייצר כמה שיותר חיבורים למרקם הקיים והמתוכנן בהוד השרון, על מנת לייצר מתחם עירוני אינטגרטיבי של העיר.</p>

4.2.2 מתחם 1 - שביל התפוזים	
<p>יצירת רציפות אורבנית לשכונות הדרום מזרחיות של הוד השרון; שיכון גיל עמל, ומגדיאל. בגבולו המזרחי של רובע זה עובר כביש 40, בגבולו המערבי שכונת נווה נאמן והמושבים גני עם, ירקונה ועדנים המתאפיינים בבניה צמודת קרקע. נחל הדס חוצה מתחם זה לאורכו, ונחל קנה מצוי בסמיכות לכביש 40. במרכז המתחם פועל מט"ש הוד השרון כפר סבא.</p> <p>ביטול המט"ש ישפר את איכות החיים של תושבי השכונות הסובבות את המט"ש ויאפשר פיתוח אורבני בשטח הפנוי, שכיום מוגבל בבניה בשל רדיוס המגן של המט"ש הפעיל, בכלל זה בחינת האפשרות לפארק עירוני בשטח המט"ש שמתפנה.</p>	
עקרונות התכנון	
א.	יצירת פתרון ביוב חלופי מוסכם וראוי שיוכל לקלוט ולטפל בשפכי כפר סבא והוד השרון, לרבות פתרון להמשך תפקוד רציף של מרחב האחו לח.
ב.	יצירת גריד רדיאלי בהמשך למערך הרחובות הראשיים הקיימים, תוך שילוב שדרה ראשית שלאורכה ימוקמו מוקדי מסחר, שטחים פתוחים ומבני ציבור.
ג.	תכנון דרך הים בהתאמה לישובים הגובלים ירקונה גני עם ועדנים.
ד.	תכנון פארק עירוני בתחום המט"ש המיועד לפינוי ובסמיכות לנחל הדס.
ה.	תכנון מתחם תעסוקה במפגש של דרך הים וכביש 40.
ו.	יצירת בינוי מובחן בהתאמה לישובים הכפריים הגובלים והפיתוח העירוני הקיים בסמוך.

4.2.3 מתחם 2 – נוף הירקון	
<p>המתחם נמצא ברציפות אורבנית לשכונות רמות מנחם ורמת הדר. חלקו הדרומי ישמש כפארק עירוני ומעבר לו גן לאומי ירקון, בגבולו המערבי ממוקם מתחם תעש מזרח ובגבולו המזרחי אזור תעסוקה נווה נאמן. מערך הרחובות המוצע בשטח הפיתוח יתחבר בגריד אורתוגונלי אל המערך הקיים.</p>	
עקרונות התכנון	
א.	מערכת רחובות היררכית שתתחבר אל מערך הרחובות הקיימים ליצירת מרקם המשכי עם חיבורים רבים ככל הניתן. הבינוי המוצע ימשיך צירים ראשיים קיימים רבים ככל הניתן כאשר רחוב האשל ימשיך דרומה כשדרה עירונית ורחוב הזמיר ימשיך דרומה כשדרה ירוקה.
ב.	לאורך המשך רחוב הזמיר ורחוב האשל יתוכנן מסחר מלווה דופן מצפון לדרום, כאשר בדרום נושקים הצירים אל שטחים פתוחים ומהווים כמעין כניסה אליהם. במפגש של רחובות אלו עם דרך הים הוגדרו מוקדי מסחר.
ג.	במתחם נוף הירקון שני ערוצי נחלים אנכיים (מצפון לדרום), נחל הדר ונחל פרדס, להם הוגדרה רצועת השפעה והתרחבות שתהווה חלק מהרשת הירוקה.

ד.	יצירת מערכת קשרים של רחובות שבילים ושטחים ירוקים המנגישה, בין היתר, את גן לאומי ירקון לתושבי העיר.
ה.	אופיה של דרך הים משתנה בהתאם לבינוי המוצע.

4.2.4	מתחם 3 – תעש מזרח
	מתחם תעש גובל מצפון וממזרח בשכונות נווה הדר ונחל פרדס. במערב בכביש 4 ומכיוון דרום בנחל הירקון. מתחם תעש הנוכחי הנו בעל ערכיות אקולוגית גבוהה וזאת בשל קרבתו לפיתולי נחל הירקון, על אף היותו מבונה בחלקו, מטרת התכנית היא עיבוי השטחים הפתוחים בגבולות נחל פרדס תוך הרחקת הבינוי מנחל הירקון עצמו, פינוי המתחם, ופיתוח בחלקו הצפוני, בנוסף מכיל מתחם אזור למתקנים ביטחוניים.
	עקרונות התכנון
א.	יצירת מסדרון ירוק, רציף, נגיש וטבעי של כ- 200 מ' ויותר משני צידי אפיק נחל הירקון.
ב.	טיפול בקרקע מזוהמת בהתאם לממצאי סקר קרקע ולהנחיית המשרד להגנת הסביבה.
ג.	הרחבת הרצועה הירוקה של נחל פרדס, וקישורו למערכת שטח ירוק פתוח בסביבתו.
ד.	המשך מערך הרחובות הקיימים בשכונת נווה הדר ובינוי מותאם לסביבה הקיימת.
ה.	מתחם של מתקנים ביטחוניים ממוקם בצמוד למחלף מורשה.
ו.	תכנון תוואי דרך הים בחיבור לציר הנופש באופן מותאם לשיקולי שמירת טבע בקטעים הסמוכים לנחל הירקון ולנחל פרדס.
ז.	תכנון שימושים מעורבים בהתאמה למאפייני המתחם: סמיכות לרצועת נחל הירקון בחלק אחד וסמיכות לכביש 4 בחלק אחר.

4.3. תנועה - מערכת הדרכים ותחבורה ציבורית

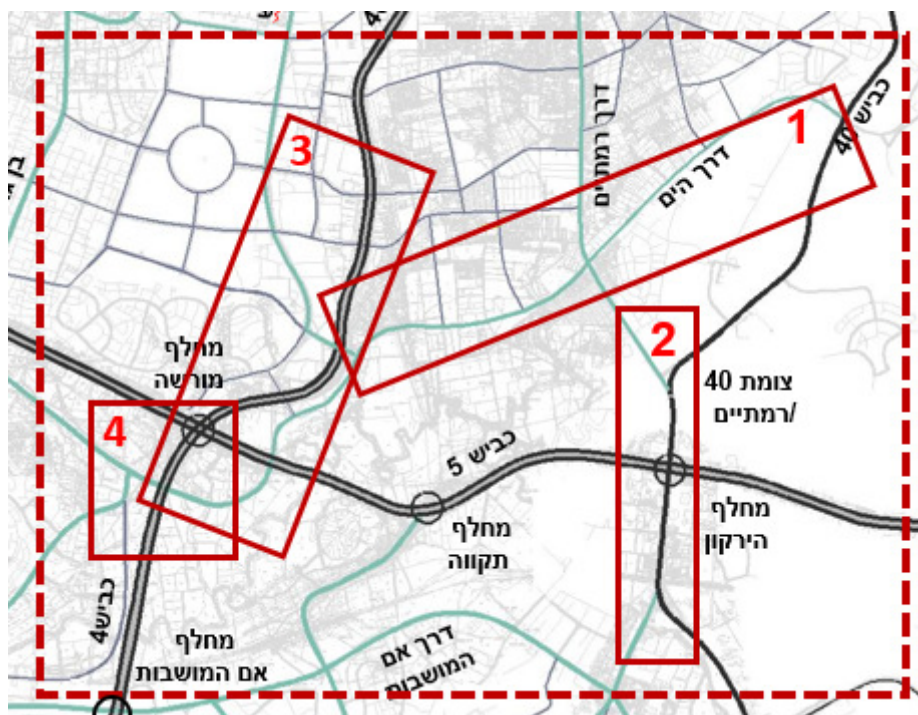
4.3.1	תיאור כללי
	<p>יצירת מערכת דרכים ותחבורה ציבורית משולבת ואינטגרטיבית, תוך קביעת העדפה לשימוש בתחבורה ותחבורה דו גלגלית לא מזהמת באמצעות תשתית רציפה ומקושרת; יצירת רשת רחובות עירונית המחברת ומשרתת את מתחמי הבינוי הקיימים והמוצעים; יצירת ממשקים בין האמצעים והזנה ישירה של הולכי רגל ואופניים לרשת תח"צ; יצירת רשת מתח"מים אזורית לחיבור למערכות מסילתיות ונת"צים ארציים והקצאת שטחים תפעוליים.</p> <p>התכנון המפורט ישאף לייצר את כל האמצעים הנדרשים והמנגנונים לשימוש הגדלת אחוזי השימוש בתחבורה הציבורית יחד עם אמצעי משלימים שיפחיתו את הכדאיות בשימוש ברכב הפרטי. פתרונות התחב"צ צריכים להקדים את פיתוח המתחמים או לכל הפחות להינתן בהינף אחד עם פיתוח המתחמים.</p>

4.3.2	עקרונות תכנון רשת הדרכים
א.	פיתוח דרך הים כציר עורקי מטרופוליני, בהתאם לתכנית מתאר הוד השרון הר 2050, ובהמשך לתכנון המקודם בתכנית מש 1/.
ב.	יצירת חיבורים בין הוד השרון לרמת השרון ולרשת הבין עירונית והשלמת רשת הצירים העורקיים מטרופוליניים (לתחבורה ציבורית, רכב פרטי ואופניים).
ג.	תכנון מוטה תחבורה ציבורית. כל צירי התנועה (כבישים ארציים ורחובות עורקיים מטרופוליטניים) יכללו זכות דרך ברוחב מינימלי שתאפשר תשתית העדפה לתח"צ והסדרי העדפה לתח"צ בצמתים ובמחלפים.
ד.	תוספת מחלפים על הרשת הארצית (כביש 4,5,40) בהתאם לצורך בדגש על מתן קדימות לתחבורה ציבורית.
ה.	יצירת רשת תחבורה ותנועה המאפשרת מירב ניידות בתוך המתחם ובסביבה, בהליכה ובאופניים לשימושי יום ופנאי.
ו.	<p>התכנית תטמיע את מערך שבילי האופניים המטרופוליניים שתוכננו במחוז מרכז, ותציע חיבורים נוספים התומכים ברשת התחבורה המטרופוליני.</p> <p>החיבור המתבקש בין הוד השרון ופתח תקווה לא יתאפשר כציר תנועה ותח"צ, בשל ערכיות השטח הפתוח, ומכאן משנה חשיבות לתכנון החיבור להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>תכנון הדרכים יביא בחשבון שיקולי שמירה על רציפות השטחים הפתוחים, בכללם נחלים ושטחים חקלאיים, וישלב פתרונות של מעברים על ותת קרקעיים, שיתנו מענה גם להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>

4.3.3	עקרונות תכנון רשת תחבורה ציבורית
א.	מתח"מים ימוקמו במחלף קאסם, מחלף מורשה (על בסיס חניונים חנה וסע מוצעים בפרויקט הנתיבים המהירים), תחנות רכבת סגולה ונורדאו. המתח"מים יאפשרו קישוריות מירבית למרחב באוטובוסים, הליכה ואופניים. מתח"מ יכלול ממשק למירב אמצעי התחבורה הציבורית, ויאפשר החלפה בין אמצעים (transfer) בתחום המתח"ם.
	בחינה של מיקום חניון חנה וסע במחלף ירקון- תקווה כחלק מפרויקט הנתיבים המהירים בדרך מס' 5, לצורך מתן מענה נרחב לקישוריות בין רשת תח"צ לרשת מסילות ולכלי רכב פרטיים.
ב.	השלמת תשתית העדפה לתח"צ לאורך דרך הים והמשך רשת העדפה צפונה עד מתח"מ נורדאו בכפר סבא, לרבות בחינת הצורך במתע"ן מסילתי בציר זה, עם אפשרות לחיבור לתשתית המסילתית של רק"ל (קו ירוק) דרך מתח"מ מורשה.
ג.	השלמת רשת תשתית העדפה לתחבורה ציבורית לאורך ציר רמתיים-מתח"מ סגולה-כביש 40.
ד.	יצירת חיבוריות מיטבית בין צירי ההעדפה העירוניים לבין צירי ההעדפה הבינעירוניים, ובניס לבין עצמם, לרבות במחלפים הקיים, או על ידי מחלפים חדשים.
ה.	הארכת קו הרק"ל הירוק מציר ראול ולנברג למתח"מ מורשה.
ו.	יצירת ציר מתע"ן כהמשך של קו הרק"ל לאורך דרך הים.
ז.	הגדרת שטחים תפעוליים לתחבורה ציבורית במרחב הבדיקה.

4.3.4	עקרונות הבה"ת
א.	לצורך הקמת בסיס נתונים לגיבוש התפיסה התכנונית של מערך הדרכים והתחבורה הציבורית הוכנה בה"ת למרחב בדיקה רחב - מכביש 531 בצפון, כביש 6, כביש אם המושבות בדרום וציר הנופש במערב. בדיקה זו הוכנה על בסיס מודל תל אביב. הבה"ת הינה אמצעי לבחינת מערכת התנועה במרחב ותוצאותיה הן חלק ממארג נתוני הרקע והשיקולים בקביעת עקרונות התכנון.
ב.	מרחב הבדיקה (כולל, עפ"י המודל התחבורתי, סה"כ כ- 126,000 יחידות דיור בשנת היעד 2040, שהן תוספת של כ-56,200 יח"ד על המצב הקיים. במודל הוצבו גם נתונים מעודכנים לגבי זכויות בניה לתעסוקה ומסחר ומספר המועסקים הצפוי במרחב הבדיקה בשנת 2040.
ג.	פיצול הנסיעות בין אמצעי התחבורה השונים ופילוגן במרחב מבוסס על הצבות תנועה עדכניות שבוצעו במודל תל אביב בגרסה 4.1. הצבות התנועה מביאות לידי ביטוי את מאפייני הפרט של התושבים ואת רמת השירות של מערכות התחבורה במוצא וביעד. בהתאם למודל, במרחב הבדיקה יבחן פיצול במסגרתו השימוש בתח"צ לא יפחת מ-30% שימוש בתחבורה ציבורית, 70% שימוש ברכב פרטי.

4.3.5. מקטעי מערכת הדרכים ותחבורה ציבורית



4.3.5.1	מקטע 1: דרך הים
<p>דרך הים מהווה ציר עורקי מטרופוליטני, המקשר בין כביש 40 במזרח, דרך רמתיים ועד לחיבור לציר הנופש במערב בהתאם לתכנית מתאר הוד השרון הר/2050 ומש 1/.</p>	
<p>תפקיד הדרך:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת מערכת הצירים המטרופוליטניים במרחב השרון. 2. השלמת מערך הדרכים העירוני המקומי של הוד השרון ושיפור הנגישות לעיר. 3. מהווה רחוב ראשי למתחמי הפיתוח המוצעים במרחב הבדיקה המנקז לאורכו חיבורים לסביבה. 4. אופי הרחוב והחיבורים אליו משתנה על פי השימושים ואופי המרקמים הגובלים. 5. העברת תחבורה ציבורית עורקית אשר נותנת מענה בתוך ומחוץ לעיר. 	
עקרונות התכנון	
א.	<p>תכנון ציר תחבורה בחדך עירוני, הכולל כ- 2 נתיבי תחבורה לכל כיוון עם הרחבות מקומיות בצמתים, נתיבי תח"צ (המתאימים לתאו"ם-BRT או מסילת רק"ל) רציפים לכל אורכו, שביולי</p>

	אופניים ומדרכות.
ב.	בצמתים ובמחלפים יקבעו הסדרי העדפה למעבר של תחבורה ציבורית. נדרשת התמקדות בתכנון לצומת דרך רמתיים/דרך הים עקב מעבר של נת"צים בשתי הדרכים.
ג.	ייבחן קידום קו רק"ל עד לתחנת נורדאו של רכבת ישראל בכביש 531 דרך הוד השרון, מעבר לקידום ציר מתע"ן על דרך הים, כולל מיקום לדיפו בהתאם לפרוגרמה שתינתן על ידי משרד התחבורה.
ד.	שלביות הביצוע תקבע כי ביצוע רצועת המתע"ן, המדרכות ושבילי האופניים יהיה החל משלב המימוש הראשון, וזאת על מנת להבטיח נגישות לתחבורה ציבורית עבור כלל התושבים.
ה.	תכנון חתך משתנה של דרך הים בהתאם לשימושים ואופי המרקמים הגובלים.
ו.	<p>באזור מרקם עירוני אינטנסיבי (בינוי משני צידי דרך הים) יתוכננו צמתים/חציות להולכי רגל במרחקים המאפשרים זמינות גבוהה של מעבר מצד לצד (כל כ 100 מ'):</p> <p>א. חתך רחוב תומך הליכה ורכיבה על אופניים: מדרכות רחבות ומופרדות משביל אופניים המשכי לכל אורך הרחוב. נסיעת הרכב הפרטי תוגדר אחרונה בסדר העדיפויות של החתך.</p> <p>ב. קישוריות לתחנות אוטובוס או רק"ל בציר הדרך מרחובות השכונה הנשענת עליו (כלומר חציות של רחובות מקומיים, מעברים להולכי רגל).</p> <p>ג. קביעת מהירות מרבית המתאימה למרקם עיר.</p>
ז.	<p>באזורים פתוחים או מרקם עירוני בנוי בצד אחד ופארק עירוני בצד השני:</p> <p>א. תכנון מעברים בטוחים להולכי רגל ואופניים מצד לצד (צמתים מרומזרים או מעברים דו-מפלסיים במרחק מקסימלי של 250 מ').</p> <p>ב. חתך רחוב תומך הליכה ורכיבה: מדרכות רחבות באזורי הבינוי, מופרדות משביל אופניים המשכי לכל אורך הרחוב.</p> <p>ג. קישוריות לתחנות אוטובוס או רק"ל בציר הדרך מרחובות השכונה הנשענת עליו (כלומר חציות של רחובות מקומיים, מעברים להולכי רגל).</p> <p>ד. קביעת מהירות מרבית המתאימה לכביש משולב עירוני נופי.</p> <p>ה. בחינת אופי ממשק הדרך עם הישובים הכפריים הגובלים: כניסות לישובים, שימושים לאורך הדרך ומספר צמתים.</p>
ח.	במקום שהדרך חוצה שטח פתוח יתוכננו מעברים לצורך שמירת רציפות השטח הפתוח וכן כמעברים לנחלים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.3.5.2 מקטע 2: כביש 40 רמתיים - מחלף ירקון - מתח"מ סגולה	
<p>כביש 40 בקטע בין דרך רמתיים לבין מתח"מ סגולה משמש בתפקיד כפול - כביש ארצי (בקטע בין כביש 531 לבין כביש 471) וחיבור אזורי (עירוני-מטרופוליני) בין הוד השרון (דרך רמתיים) לפ"ת (רחוב וייצמן). תפקידי הדרך:</p>	
<p>1. קטע הדרך הארצית כולל מחלפים עם דרך רמתיים, כביש 5, ודרך ירקונים ומשמש תנועה עוברת ומקומית.</p> <p>2. קטע הדרך העירוני משמש את התנועה האזורית (מטרופולינית) ומייצר נגישות לפיתוח משני צידיו.</p> <p>3. מעבר חשוב לתחבורה ציבורית מהוד השרון לעבר תחנת סגולה והמתח"מ וכחלק מנת"צ ארצי צפון-דרום.</p>	
עקרונות תכנון:	
א.	רציפות תנועה עוברת בכביש 40 באמצעות הימנעות מרמזורים והישענות על מחלפים לצורך חיבורים מקומיים, כולל דרך הים.
ב.	רציפות לתנועה של תחבורה ציבורית ברמה המטרופוליטנית (הוד השרון - פתח תקוה) באמצעות דרכי שירות (תשתית העדפה רצופה וישירה בין דרך רמתיים למתח"מ סגולה ובהמשך לנת"צ בכביש 40 דרומה.)
ג.	מחלף ירקון: פתרון להפרדה מיטבית בין תנועות בתוך המטרופולין (הוד השרון-פתח תקוה) לתנועה עוברת ויצירת העדפה לחיבור בין נת"צ כביש 40 לבין נתיב המהיר בכביש 5.
ד.	בחינת המתח"מ במחלף תקווה אל מול מיקום מתח"מ מקומיים עבור הוד השרון ופ"ת בסמיכות למחלף הירקון כחלק מפרויקט הנתיבים המהירים לאורך כביש 5.
ה.	תכנון כביש מותאם לתוצאות בדיקה הידרולוגית לתפקוד פשט ההצפה של הירקון

4.3.5.3 מקטע 3: כביש 4, ממחלף פרדס ועד מחלף מורשה	
<p>כביש 4 בקטע זה מהווה חלק מציר ארצי החוצה את המטרופולין בכיוון צפון-דרום. בצידו המזרחי העיר הוד השרון ואזורי הפיתוח של מרחב הבדיקה, במערב – שטחי תעש השרון (מש/1) והעיר רמת השרון. תפקידי הדרך:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ציר תנועה ארצי צפון-דרום. 2. חיבור של המרקם העירוני הבנוי לרשת הדרכים הארצית צפון-דרום במחלף פרדס. 3. העדפה לתחבורה ציבורית וחיבור לנת"צים בצירים העורקיים המטרופוליניים. 	
עקרונות תכנון	
א.	<p>תוואי הדרך:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התאמת תוואי הדרך לתכנון מיטבי לתח"צ ולמהירות התכן הנדרשת. 2. שמירת החיבורים מכביש 4 לרמת השרון, ללא פגיעה בכניסות והיציאות המוגדרות בתכנון המאושר ע"פ תכנית מש/1 ומתא/19. 3. על התכנון האופקי של הקטע לתאם גבהים עם הצירים העוברים מעליו או מתחתיו כגון – דרך תעש, המשך דרך הים, רח' ז'בוטינסקי, ורח' הפרדס החדש.
ב.	<p>מחלף הפרדס:</p> <p>תכנית למחלף הפרדס תכלול הסדרה סטטוטורית וסלילת קטעים למזרח ולמערב של כביש עורקי חדש עד לחיבורו לדרכים קיימות ומתוכננות בהוד השרון וברמת השרון.</p>
ג.	<p>תחבורה ציבורית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הסדרת ממשק ישיר בין נתיבי תח"צ בכביש 4 לבין תחבורה ציבורית מקומית. 2. הממשק יאפשר הסדרת תחנות לקווים עוברים, המשרתות את כל אפשרויות המעבר בין צירי העדפה. 3. הממשק יאפשר מעבר קצר של הולכי רגל בין האמצעים ונגישות לאופניים ו"הורד וסע".

מקטע 4: מחלף מורשה כממשק רב מערכתי	
4.3.5.4	<p>מתח"מ מורשה ממוקם על בסיס חניון הנתיבים המהירים בתחום הדרך המוגדרת במת"א 19. מיקום זה מהווה נקודת מפגש של מערכות כבישים ארציים (כביש 4, כביש 5), תשתית העדפה ארצית (נת"צ כביש 4, נתיבים מהירים בכביש 5), רשת צירים עורקיים מטרופוליניים (דרך הנופש דרך הים ודרך תעש) ומתע"ן (רק"ל קו ירוק).</p> <p style="text-align: right;">תפקידי המתח"מ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מעבר נוסעים מאמצעי תח"צ מקומיים לארציים, ממקומי למקומי, ומארצי לארצי. 2. ממשק עם אמצעים משלימים למשתמשי התחבורה הציבורית: חנה וסע, הורד וסע, חניון אופניים, שבילי אופניים, שבילי הליכה. 3. מעבר של אמצעי תחבורה ציבורית מציר לציר באמצעות ממשקים המתאמים בין תשתיות ההעדפה הגובלים. 4. שטח תפעול נדרש לתחבורה ציבורית. 5. שימושים תומכי מתח"מ כגון מסחר נלווה. <p>החיבורים והממשקים יהיו ברמה הגבוהה ביותר ויבטיחו קישוריות מירבית, שירות נוח ואיכותי ויעילות תפעולית לתחבורה הציבורית.</p>
עקרונות תכנון:	
א.	<p>מיקום: מתח"מ מורשה ימוקם ברביע הדרום מערבי של מחלף מורשה וזאת לטובת שיפור הקישוריות במרחב, בדגש על משתמשי התחבורה הציבורית וכמענה למוקדי התעסוקה הסמוכים. המתח"מ יתוכנן במידת האפשר בתחום דרך המוגדר במת"א 19.</p>
ב.	<p>פרוגרמה: פרוגרמה מפורטת תגובש על ידי משרד התחבורה בהמשך, ותכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תחנות אוטובוס לקווים מקומיים, בין עירוניים, והסעות של הנתיב המהיר • חניון חנה וסע והורד וסע עבור תחבורות שיתופיות/ ציבוריות one stop shop • תחנת רק"ל ושטח תפעולי נדרש (קו ירוק) • חניה תפעולית לאוטובוסים • חניון אופניים • חיבורים יעילים בין רכב פרטי, אוטובוסים, הולכי רגל ואופניים. • העדפה לתח"צ הן לאורך הצירים הארציים והן במערכת המטרופולינית תוך שמירה על רציפות העדפת תח"צ בחיבורים. • תכנון איכותי לרבות נטיעות, הצללה ושיפור אקלימי להולכי הרגל במרחב המתח"ם.

4.4 תשתיות

4.4.1	תיאור כללי
	<p>עקרונות תכנון התשתיות בראייה מרחבית חוצת רשויות מקומיות וגבולות מחוזות, המביאה בחשבון שיקולים של טופוגרפיה, אגני ניקוז, יעילות וריכוז משאבים, השבת מים מטופלים לערוצי אגן הירקון וכן הלאה. וכל זאת תוך שאיפה לייצר פתרונות מערכתיים לשם ייעול הניצול של משאב הקרקע עומדת בלב החשיבה התכנונית בבסיס הגדרת מרחב הבדיקה. במסגרת חשיבה זו נכלל במרחב הבדיקה הרביע הדרום מזרחי של מחלף מורשה (מתחם 5).</p>

4.4.2	ניהול נגר
	<p>נגר עילי הינו משאב, ועל מנת להפיק ממנו את המירב יש לקדם תכנון בראיה מתכללת של אגן הניקוז בשלמותו, ללא מגבלות מינהליות (גבולות שיפוט וכיוצ"ב).</p> <p>התכנון המפורט יכלול נספח לניהול נגר, בהתאם להנחיות העדכניות המקודמות במינהל התכנון, לרבות קביעת יעד לניהול נגר בתכנית, כאשר השאיפה היא לצמצם ככל שניתן, את כמות הנגר היוצאת משטח התכנית, ע"י הצעת סל פתרונות מגוון בשטחים הפתוחים ובשטחים הבנויים, וזאת על מנת להביא לצמצום הצפות בשטחים הבנויים ולטובת העשרת מי התהום.</p> <p>התכנון יישאף להשתמש כמה שיותר באמצעים סביבתיים, נופיים רכים, לטובת איגום, השהייה, ויסות וחלחול נגר.</p> <p>אחד העקרונות הראשיים הינו הבטחת קיומם ותפקודם של כל הנחלים המצויים במרחב. שמירה על נחל הירקון כעורק ניקוזי ראשי במרחב, ושמירה על הנחלים קנה, הדס, הדר, פרדס, והדרים כעורקי ניקוז משניים.</p>
	עקרונות התכנון
א.	צמצום, ככל הניתן, של תוספת נגר מחוץ לשטח התכנית, על ידי קביעת מגוון אמצעים לניהול נגר כגון השהייה, איגום חלחול והחדרה טבעיים או מלאכותיים
ב.	בחירת השלכות הפיתוח הצפוי במרחב הבדיקה, והשפעתו על משטר הזרימה העילי של יובלי הנחלים תוך תיאום עם תכניות גובלות, ועם רשות ניקוז נחל הירקון.
ג.	הימנעות ככל האפשר מפתרונות הנדסיים, שמירה על ערוצי הנחלים ברוחב של 100 מ' במידת האפשר וביטול ככל הניתן של מובלי תיעול. יש לשאוף לפתרונות מבוססים על אמצעים טבעיים או מושתתים על מורפולוגיה טבעית ככל הניתן.
ד	שיקום והנגשה של יובלי הירקון והפיכתם לשטחים פתוחים לטובת האוכלוסייה במרחב.

ה.	התחשבות במגבלות פשט הצפה כפי שנבחנו על ידי משרד החקלאות ורשות ניקוז נחל הירקון.
ו.	פיתולי אפיק נחל הירקון יוצרים אזור פשט הצפה ביצתי בדרום העיר, אזור זה רגיש להצפות בזמן של זרימות חזקות בנחל הירקון בתקופת החורף. יש לאבחן ולייצר פתרונות לפשט הצפה הנובע בין השאר מהפיתוח העתידי, תוך מניעת פגיעה בפיתולים הטבעיים של הנחל.
ז.	תחום הבדיקה ממוקם מעל האקוויפר הפריאטי שבחלקו העליון חדיר למים. החדרת נגר לאקוויפר מעשירה את מי התהום וממתנת את הספיקות במורד. העשרת מי תהום חיונית מאחר שאלו משמשים מקור לקידוחי מי שתיה לעיר וסביבותיה. הוגדרו שני אזורים להחדרת נגר עילי למי תהום (בגלל גובה מי התהום) - מדרום לשכונת נווה הדר וסמוך לשכונת נווה נאמן
ח.	איתור אזורי פשט הצפה וויסות הפיכתם לאזורי "אל געת" כדי להגדיל את יכולת האיגום של הנגר העילי.
ט.	יש להתאים את תכנון הבינוי והפיתוח לפשט הצפה ולמערכת ניהול מי הנגר הטבעית.

4.4.3	ביוב
<p>ראיה מערכתית לתכנון של תשתית מערכת הובלת הביוב, תוך שמירה על יעילות השימוש בקרקע, מחייבת בחינה ותכנון חוצה גבולות של הרשויות במטרה לייצר פתרון מיטבי הכולל ראיה של מחזור העושה שימוש חוזר במי הקולחין, לדוגמה תכנית שיקום גאולת הירקון.</p> <p>תיאור המצב הקיים :</p> <p>מערכת הביוב של מערב הוד השרון ומרכז רמתיים, מדרך השרון מערבה, מתנקזת באמצעות ביבים גרביטציוניים אל תחנת השאיבה הראשית באזור התעשייה נווה נאמן. את מערב העיר חוצים מצפון לדרום ביבים לאורך אפיקי הנחלים המתנקזים לשתי תחנות שאיבה (נווה נאמן ונווה הדר) הנמצאות באגן ההיקוות של נחל הדר ונחל פרדס בהתאמה.</p> <p>תחנת שאיבה נווה הדר - בתחנה מותקנות 2 משאבות, התחנה הגיעה לקצה קיבולת.</p> <p>תחנת שאיבה נווה נאמן(תחנה ראשית) - בתחנה מותקנות 4 משאבות, יש מקום להוספת 2 משאבות. כרגע יש צורך בהפעלת משאבה אחת בלבד.</p> <p>מתקן טיפול בשפכים הוד השרון כפר סבא – המט"ש מקבל את שפכי הוד השרון וכפר סבא, (70% כפר סבא ו-30% הוד השרון) ותוכנן לקליטת שפכים של עד 36,000 מ"ק/יום. נכון להיום המט"ש הגיע בקצה גבולהקיבולת.</p> <p>קולחי המט"ש משמשים להשקיית השדות החקלאיים באזור ולהזרמה לאפיק נחל הירקון, לאחר טיפול נוסף באגנים הירוקים קולחי המט"ש מהווים את אחד ממקורות המים המשמעותיים של נחל הירקון. מט"ש חלופי יבטיח את הספקת המים כפי שנעשה היום וללא שינוי בספיקות.</p> <p>דו"ח סקר סיכונים הציג טווחי סיכון מתחום המט"ש עקב מיקומו של מיכל גז המתאן. הטווח המינימלי לאוכלוסייה עומד על 260 מ'. כמו כן קיימים מטרדי ריח לשכונות במזרח הוד השרון.</p> <p>קולחין: קווי מקורות: קו מחבר מט"ש רמת השרון מט"ש כפר סבא "36. הקו קיים עד לאגנים</p>	

<p>הירוקים, שאר התוואי מתוכנן. הקולחין המופקים במט"ש מוזרמים לאגם ה"אחו-לח", עוברים תהליך ליטוש ומוזרמים לנחל הירקון.</p> <p>מתחם 5- הרביע הדרום המזרחי של מחלף מורשה נכלל במרחב הבדיקה לשם בחינת חלופה של העתקת מט"ש כפר סבא הוד השרון לשטחי הרביע הדרום מזרחי של מחלף מורשה.</p>	
עקרונות התכנון	
א.	<p>הקמת מערכות הולכה וטיפול בשפכים בתחום מרחב התכנון, המספקת פתרון לערים כפר סבא והוד השרון ומאפשרת גמישות תפעולית וגיבוי המערכת בחירום.</p> <p>פינוי המט"ש הקיים של הוד השרון-כפר סבא בשל קרבתו לשכונות מגורים קיימות, ונוכח מגבלת קיבולת. פינוי המט"ש יפסיק את המטרדים הסביבתיים מהם סובלים תושבי השכונות הסמוכות, ויאפשר פיתוח אורבני בשטח הפנוי סביבו נוכח הסרת מגבלות הפיתוח שנקבעו בסביבתו.</p>
ב.	<p>המאפיינים הטופוגרפיים של מרחב הבדיקה מאפשרים הזרמת שפכי הביוב אל אזור מחלף מורשה בכוח הגרביטציה, תוך שימוש מינימלי בתחנות שאיבה. יחד עם זאת יש לבחון באופן מעמיק את ההתכנות של מספר חלופות לפתרון קצה ביוב חילופי.</p>
ג.	<p>חלופות לפתרון :</p> <p>הזרמה לשפד"ן קו מזרחי והשארית מתקן שאיבה מינימלי לצרכי גאולת הירקון לנחלים. יצירת מט"ש אזורי חדש ומודרני בתחום מט"ש רמת השרון והזרמת עודפים /חירום לשפד"ן והפניית הצד המערבי ברמה"ש לקו השפד"ן תוך ביטול מספר תחנות שאיבה.</p> <p>חלופות אלו ואחרות יבחנו בקפידה במסגרת התכנון המפורט של מתחם 5 במטרה לספק פתרון לערים הוד השרון וכפר סבא, תוך ראייה כוללת של מגוון הצרכים והאילוצים במרחב לרבות התייחסות לתשתיות מוצעות בתמ"אות ושהוצעו בתכנית הצל. העקרון המנחה בבחירת החלופה יהיה חיזוק מפעל גאולת הירקון והזרמת מים מושבים במעלה לשיקום הנחל ולהשקיית שטחי חקלאות על ידי תכנון נכון של התשתיות במרחב.</p>

4.4.4	מים
<p>מערכת המים של הוד השרון מורכבת מ- 5 מפעלי מים שונים : ארבעה בבעלות אגודות חקלאיות שיתופיות ומפעל המים העיקרי הנמצא בבעלות תאגיד מי הוד השרון. אספקת המים להוד השרון מגיעה משני מקורות עיקריים : חברת "מקורות" ורשת קידוחי מי תהום.</p> <p>מפעל "שרון דרומי" מזין ישירות את הרשת העירונית בחיבור מערבי ואילו מפעל "ירקונה" מזין את הרשת העירונית בשני חיבורים במזרח העיר. בתחום הוד השרון קיימים 33 קידוחי מים שמרביתם אינם מחוברים לרשת העירונית עקב אי עמידה בדרישות משרד הבריאות.</p>	
עקרונות התכנון	
א.	פיתוח המפעל האזורי של מקורות, השלמת הרשת ההיקפית של הוד השרון ויצירת חיבור בין קו 60" בכביש 531 דרומה לאורך כביש 4.
ב.	פיתוח מערכת המים העירונית בהתאמה לפיתוח העירוני.
ג.	השלמת האיגום הדרוש באתר "נצח ישראל" או לחילופין אתר "אל-על".
ד.	הגדלת כושר השאיבה במפעל המים העירוני בהתאם לשלביות הפיתוח.
ה.	התכנון המוצע יתחשב ברדיוסי המגן הנדרשים מנקודות קידוח של מי השתיה
ו.	התכנון המוצע יתחשב בכך שתחום התכנית מצוי באזור המוגדר כ'אזור רגישות גבוהה' ו'גבוהה מאד' ויגדיר פעולות נדרשות להגנה על איכות מי התהום ולמניעת זיהומים.

4.4.5	חשמל
<p>מערכת החשמל המזינה את הוד השרון נשענת על תחמ"ש הוד השרון בדרום בסמיכות לכביש 5. התכנון יבטיח את התנאים שיאפשרו שמירה על מערכת החשמל הקיימת ופיתוחה על פי קצב האכלוס הצפוי באופן שיבטיח אספקת חשמל אמינה לכל חלקי העיר הקיימים והמתכוננים.</p>	
עקרונות התכנון	
א.	גיבוש פתרונות להנחת קווי חשמל והעתקתם של קווי חשמל המצויים בתחומי הפיתוח, תוך התחשבות בשיקולים סביבתיים כגון קרינה והיבטים נופיים.
ב.	הקצאת השטחים הנדרשים למערכות אספקת החשמל, לרבות פרוזדורים לרשתות מתח עליון ואתרים להקמת תחמ"שים, במיקומים הנדרשים על פי קצב הפיתוח.
ג.	קביעת הנחיות תכנוניות למתקני הולכה והשנאה בתחום הפיתוח.
ד.	מיקום תחמ"שים יקבע בהתייחס לערכיות הייחודית של השטח הפתוח במרחב הבדיקה.

ה	תכנון בראייה מקיימת לפתרונות חשמל, בתחום התכנית. בין היתר יבחנו הנושאים הבאים: שילוב יצור חשמל באנרגיה מתחדשת, חיבור למערכת הגז הטבעי או לייצור עצמי של אנרגיה, תכנון עמדות הטענה עבור רכב חשמלי.
---	---

4.5 איכות סביבה

4.5.1	תיאור כללי
	מרחב הבדיקה מצוי באזור שפלת החוף, המתאפיין בישובים עירוניים וצפיפות אוכלוסין גבוה וערכי טבע ונוף בין החשובים במרכז הארץ. השאיפה לייצר תכנית ברת קיימא הנותנת מענה לציפוף הדרוש מחד ושמירה על ערכי הטבע ונוף מאידך נמצאת בבסיס העקרונות של המבחן הסביבתי.

4.5.2	מסמך סביבתי
	<p>התכנית המפורטת תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה שיכלול את הפרקים הנדרשים ע"פ תקנות התכנון והבניה:</p> <p>פרק א' – בחינת המצב הקיים.</p> <p>פרק ב' – בחינת חלופות תכנוניות.</p> <p>פרק ג' – הצגת חלופה נבחרת.</p> <p>פרק ד' – הצגת ההשפעות הסביבתיות של התכנית המוצעת.</p> <p>פרק ה' – הוראות התכנית המתייחסות להיבטים סביבתיים.</p> <p>ההנחיות לעריכת התסקיר יאושרו על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה.</p>

5. היקפי בנייה וזכויות

5.1.1	רקע
<p>הדיון בצפיפות העירונית מהווה חלק משמעותי מהדיון בשאלת התכנון הראוי כמחולל של איכות החיים העירונית. בהקשר זה יצוין כי צפיפות כלל עירונית גבוהה מהווה תנאי סף לכניסת שירותים עירוניים רבים יותר בקרבת הבית, ובהם מוסדות ציבורים שונים, היצע מגוון של שירותים סחירים ותחבורה ציבורית איכותית המבטלת את התלות ברכב הפרטי, מעודדת הליכה ברגל ורכיבה על אופניים ומגבירה את השהות והשימוש במרחב הציבורי.</p> <p>סביבות עירוניות צפופות קומפקטיות ואינטנסיביות מאפשרות שימוש מיטבי בקרקע ובתשתיות העירוניות ומספקות איכות חיים עירונית גבוהה הנמדדת בפרמטרים של נוחות איכות סביבה ובריאות, ומגוון הזדמנויות אנושיות, כלכליות ותרבותיות.</p> <p style="text-align: center;">היקפי יח"ד המפורטים להלן אינם מחייבים, וייקבעו בעת התכנון המפורט למתחמים.</p>	
5.1.2	עקרונות - היקפים וזכויות
א.	<p>התכנית תכלול מענה לצרכי הציבור הנדרשים בתחומה, בנוסף להשלמות כלל עירונית ולמרחב הסובב.</p> <p>יש לשאוף לכך שהיקף השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולדרכים לא יעלה על 50% משטח התכנית סה"כ.</p>
ב.	<p>חישוב מדד הצפיפות יעשה תוך הכללת כל שטח התכנית, למעט שטחים המיועדים לשימוש ארצי מובהק כגון מתקנים הנדסיים גדולים (מט"ש), דרך ארצית, גן לאומי וכו'.</p>
ג.	<p>ייתן דגש על צפיפות כלל מרקמית ראויה, ולאצפיפות גבוהה במגרש ספציפי (נטו).</p> <p>הצפיפות נטו ממוצעת במגרשי המגורים תעמוד על 30-20 יחידות דיור לדונם. אך גם יכולה להשתנות ככל שהצפיפות ברוטו תעלה.</p> <p>בכדי לגשר על הפער בין הצפיפות הנמוכה בבינוי הקיים לצפיפות הגבוהה בבינוי המוצע הוגדרה אסטרטגיה לציפוף הדרגתי וטיפוסי בנייה המותאמים למרחבים השונים.</p> <p>המרחב המיועד לפיתוח יפוצל לשלושה דגמי צפיפות, כל דגם ימוקם בהתאם להקשר המרחבי שלו.</p> <p>"דגם א" בסמוך לבינוי הקיים: בצפיפות מוצעת של 10-5 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>"דגם ב" לאורך דרך הים ובסמוך לפארק העירוני: בצפיפות מוצעת של 50-25 יח"ד לדונם נטו.</p> <p>"דגם ג" המהווה את מרבית השטח המיועד לפיתוח: בצפיפות מוצעת של 30-25 לדונם נטו.</p>
ד.	<p>הבינוי יציע נפחי בניה וטיפולוגיות בינוי מגוונים, בין היתר בהתאם למיקום של המתחמים במרחב. יושם דגש על פיתוח תומך רחוב.</p>

ה.	התכנון יציע גיוון בתמהיל יח"ד, ותיגבור היקף יחידות דיור קטנות באזורים הסמוכים לדרך הים לאורך ציר המתע"ן.
----	--

5.1.3	מתחם 1 – שביל התפוזים
א.	איפיון: סביבה כפרית של הישובים גני עם, עדנים וירקונה ושכונות עם מרקם כפרי בתחומי הוד השרון, שכונות נווה נאמן במערב שיכון גיל עמל ובצפון מגדיאל.
ב.	שטח המתחם כ- 2,125 דונם.
ג.	2,230 יח"ד מתוכננות ע"פ תכנית מתאר הוד השרון בשטח שמהווה חלק ממתחם זה.
ד.	בזכות מהגדלה משמעותית של שטח המתחם שנבחן בתכנית המתאר, ניתן להוסיף 4,000-6,000 יח"ד במתחם זה ביחס לתכנית המתאר. הגדלת השטח היא תוצאה של מהלך ביטול המט"ש ופריצת גבולות שטח השיפוט של הוד השרון.

5.1.4	מתחם 2 - נוף הירקון
א.	איפיון: סמוך לשכונות רמת הדר ורמת מנחם בשולי העיר הוד השרון, המאופיינות בבניה צמודת קרקע, ובסמיכות לאזור התעסוקה נווה נאמן המהווה את עתודת הקרקע המשמעותית בהוד השרון לשימושי תעסוקה.
ב.	שטח המתחם כ- 1,660 דונם.
ג.	6,000 יח"ד מתוכננות ע"פ תכנית מתאר הוד השרון בשטח שמהווה חלק ממתחם זה.
ד.	ניתן להוסיף כ 4,000 יח"ד למתחם זה ביחד לתכנית המתאר

5.1.5	מתחם 3 – תעש מזרח
א.	איפיון: סמוך לשכונת נווה הדר בצפון, לכביש 4 ממערב ולנחל הירקון מדרום.
ב.	שטח המתחם כ- 695 דונם
ג.	בתכנית המתאר המופקדת הר/2050 השטח מוגדר ביעוד שטחים פתוחים ו"לתכנון בעתיד".
ד.	תוספת של כ 2,000 יח"ד
ה.	המתחם כיום מגודר, אינו נגיש לציבור ומשמש למיתקנים ביטחוניים בלבד. המתחם יעבור תכנון וייעוד מחדש, תוך הנגשתו לציבור ויפוצל ל- 4 מתחמים חדשים: שטחים פתוחים, מתחם לפיתוח עירוני, מתחם תעסוקה אזרחי לתעשייה ביטחונית ומתקן ביטחוני לשימוש גופי הביטחון.

6. הנחיות להכנת תכניות

6.1.1	תיאור כללי
	<p>מרחב הבדיקה המוגדר במסמך זה כולל שטח נרחב המתפרס על פני מספר רשויות מוניציפאליות ושני מחוזות. הצורך החיוני העולה בעת הזאת הנו של קידום תכנון תשתיות התחבורה ללא תלות בתכנון המפורט של הפיתוח העירוני. לשם כך, ולצורך ייעול התכנון והכלה של רמת פירוט העבודה התכנונית הנדרשת לכל אחד מהתחומים, הוגדר מתווה המאפשר גמישות תכנונית וקידום במקביל של תכניות מפורטות לתשתיות תחבורה ותכנית לפיתוח עירוני. התכניות המפורטות לתשתיות תחבורה יקודמו במסגרת תמ"א 47, ואילו התכנית המפורטת לשמירה על השטחים הפתוחים ולפיתוח עירוני תהיה תמ"א 1/48.</p>
6.1.2	עקרונות להכנת תכניות – מתווה סטטוטורי
א.	תמ"א 1/48 תהיה תכנית שעיקרה פיתוח למגורים, וכולה או חלקה תהיה תכנית מפורטת שניתן להוציא היתרי בניה מכוחה. התכנית תפורסם להערות הועדות המחוזיות ולהשגות הציבור.
ב.	התכנית המפורטת תכלול את פתרון הקצה של מערכת הביוב על בסיס המתווה של ביטול המט"ש הקיים של כפר סבא הוד השרון.
ג.	מתחם תעש יוגדר בחלקו כתכנית מתארית הנדרשת להליך סטטוטורי נוסף על מנת שניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה.
ד.	מתחם המתקנים הביטחוניים יוגדר כשטח עצמאי, והתכנון המפורט שלו יקודם בועדה למתקנים בטחוניים.
ה.	<p>תכניות מפורטות לתשתיות הנדסיות ותחבוריות יקודמו בהתאם לצורך במסגרת תמ"א 47, וזאת במטרה לאפשר קידומן באופן מיידי שאינו תלוי בתמ"א 1/48 נוכח הדחיפות במימוש.</p> <p style="padding-left: 40px;">כביש 4 ממחלף פרדס ועד מחלף מורשה – תמ"א 47</p> <p style="padding-left: 40px;">כביש 40 ממחלף 531 ועד סגולה – תמ"א 47</p> <p style="padding-left: 40px;">מתח"מ קאסם, חניון תקווה ומתח"מ מורשה – תמ"א 47</p> <p style="padding-left: 40px;">הארכת ה"הקו הירוק" עד מחלף מורשה</p> <p style="padding-left: 40px;">המשך מערך להסעת המונים ממחלף מורשה עד למתח"מ נורדאו כביש 531</p>
ו.	כל פיתוח שימומש יעשה בשילוב בד בבד עם הקמת תשתיות, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.

6.1.3	עקרונות להכנת תכניות – פרוגרמה לצורכי ציבור
א.	תמ"א 1/48 תכלול בדיקה פרוגרמטית לצורכי ציבור, שתוצאותיה ישולבו בתכנון המוצע. בדיקה זו תתייחס גם לצורכי ציבור כלל עירוניים כחלק מגידול האוכלוסין הצפוי לעת מימוש התכנית.
ב.	תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתמ"א 1/48 יתבסס על בחינה פרוגרמטית ויותאם ליחודיות המאפיינת את איכות השטחים הפתוחים במרחב הבדיקה.

6.1.4	עקרונות להכנת תכניות – בדיקה כלכלית
א.	תכנית תמ"א 48/1 תכלול בדיקה כלכלית, בנוגע לכושר הנשיאה העירוני ועידוד בשטחי תעסוקה מקומית ומטרופוליטית בין היתר למטרת הפחתת יוממות.
ב.	תכנון התעסוקה יותאם לעקרונות התכנון שמפורטים לעיל ולתוצאות הבדיקה הכלכלית.

6.1.5	עקרונות להכנת תכניות – שיתוף ציבור
א.	תהליך התכנון של תמ"א 1/48 יכלול שיתוף ציבור. הציבור לעניין זה כולל את בעלי הקרקע בתחום התכנית, בעלי ענין גובלים, רשויות שונות, תושבי העיר הוד השרון והמועצה האזורית דרום השרון, ותושבי רשויות גובלות.
ב.	קיום מפגשי ידוע הציבור / לחילופין או בנוסף שולחנות עגולים לנושאים שונים.
ג.	יצירת קשרי שיתוף ציבור באמצעים דיגיטליים/שאלונים או חלופות שיבחנו בהמשך.