

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז מרכז

תמ"מ 3 / 21 / 38 - השרון

הוראות התכנית

אוקטובר 2016

דברי הסבר:

תמ"מ 21/3 קבעה 7 אזורי נופש מטרופוליניים במחוז מרכז.

כפי שצויין בדו"ח המסכם לתמ"מ 21/3 שהוצג בפני המועצה הארצית, מיקומם של אזורים אלה נקבע בקרבה ליישובים עירוניים בשטחים נמצאו כבעלי הפוטנציאל הקרוב והנגיש ביותר לצרכי נופש אשר אינם מקבלים מענה ברמה העירונית.

תמ"מ 21/3 קבעה כי מרבית השטחים ייעודו לטובת שמירתם כשטח פתוח, אולם ניתן יהיה להקצות 15% מהם לטובת הרחבת פיתוח גובל.

חשיבותם של שטחי האנ"מ גוברת לאור התעצמות היקפי הפיתוח במחוז מרכז ובאזורים אלה בפרט.

תכנית זו מוגשת בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 7.6 לתמ"מ 21/3 ולפיה: יש להכין תכנית מתאר (מקומית או מחוזית חלקית), אשר תתייחס לכל אזור הנופש המטרופוליני המסומן בתשריט התמ"מ, בשלמותו וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחום האנ"מ. תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"מ 21/3, אלא מפרטת אותן והיא מהווה תכנון לכל שטח האנ"מ לאחר בחינה ממוקדת של השטחים שנמצא כראויים להישאר פתוחים, כשטחים לפנאי ונופש ולשטחים המיועדים להרחבת הפיתוח הגובל.

התכנית זיהתה את הערכים הנמצאים בתחומה ומייצרת "מקום" של אתגרתא עבור תושבי האזור ומייצרת את מרבית השטחים בה לטובת שטחים פתוחים. התכנית משמרת את החקלאות הפעילה בשטחים אלו, מייצרת מוקדי פעילות נופש פתוח, שומרת על שטחים ערכיים שנמצאו בתכנית, קובעת את השטחים המיועדים לפיתוח וקובעת הוראות להכנת תכניות מתאר מפורטות מתוכה.

עקרונות התכנון לאזור הנופש:

- תכנון ברוח המקום, על יסוד איכויות השטח והפוטנציאל החבוי בתוכו. התכנון נבחן לפי התנאים הפיסיים, התרבותיים, הסביבתיים המצויים בשטח.
- תכנון כמכלול שלם וחיבור למערך השטחים הפתוחים הגובלים בתחום התכנית.
- הגדרת המקום וזהותו – יצירת זהות חדשה למקום לטובת תושבי המקום וסביבתו ותאפשר להם להיות שותפים בהקמתו ופעילויות בו.
- שמירה על ערכי טבעו ונוף בעלי חשיבות גבוהה.
- שמירה על החקלאות הענפה במקום.
- שמירה על צירים ירוקים נופיים וקישורים לערים הסמוכות.
- צירי תנועה מרכזיים תוך התחשבות בערכי הנוף והטבע.
- יצירת קו מגע בין העיר לאזור הנופש.

במסגרת תכנון התכנית נעשה דיוק של גבולות האנ"מ.

אנ"מ השרון:

תכנית שטח הנופש המטרופוליני בתכנית זו (אנ"מ השרון) מפרטת את שטח הנופש המטרופוליני המצוי בתחום העיר רעננה, בתחום המועצה האזורית חוף השרון. שטח התכנית הוא כ- 6,820 דונם.

הפיתוח העירוני המוצע בתכנית זו מהווה המשך הפיתוח של העיר רעננה, שהיא העיר המרכזית באזור ומאפשר שטחי תעסוקה עבור המועצה האזורית חוף השרון. לגבי יתר השטחים בתחום האנ"מ, אלה נבחנו בהתייחס לרגישותם הסביבתית וביחס לערכים הקיימים בהם כיום ונמצאו השטחים הבאים:

שטח האנ"מ מאופיין בנוף חקלאי של נופים, פרדסים ושדות חקלאיים לצד ערכי טבע ובהם ערוצי הנחלים החוצים אותו, שטחי בור שנותרו טבעיים ובהם נשמרו מיני צמחים ובעלי חיים מקומיים.

הפיתוח המוצע בתחום השטחים הפתוחים באנ"מ, מוצע באופן שתשמר זהות המרקם החקלאי לצד ערכי הטבע, כחלק משימור המורשת הנופית וההסטורית של השרון, תוך הנגשתו לציבור הרחב.

לגבי האזורים המיועדים לפיתוח (מגורים ותעסוקה): התכנית מציעה את פיתוחם האינטנסיבי של שטחים אלו באמצעות עירוב שימושים והשענות על מערכת תחבורה ציבורית חזקה אשר תעטוף את השטח ותיתן לו שירות ונגישות מיטביים.

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מחוזית – מחוז מרכז, תמ"מ 38 / 21 / 3 – אזור נופש מטרופוליני השרון (להלן "התכנית" או "תכנית זו").
2. **מסמכי התכנית:**
 - 2.1 **מסמכי התכנית כוללים**
 - 2.1.1 : הוראות התכנית ב- 9 דפים (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2.1.2 : תשריט בקנ"מ 1: 20,000 (להלן: "תשריט")
 - 2.1.3 : נספח תחבורה, מנחה
 - 2.1.4 : נספח פיתוח ונוף, מנחה
 - 2.1.5 : נספח ניקוז, מנחה
 - 2.1.6 : נספח תשתיות, מנחה
 - 2.2 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו ההוראות על התשריט.
3. **מקום התכנית:**

מחוז: מרכז
נפה: השרון
רשות מקומית: רעננה, חוף השרון
מרחב תכנון מקומי: רעננה, חוף השרון
4. **תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בתשריט בקו כחול כהה.
5. **גושים:**

8012, 7659, 7660, 7668, 7667, 7666
חלקי גושים:
8933, 8934, 8932, 7695, 8923, 8043
7652, 7649, 7648, 8925, 7653, 7658
6. **שטח התכנית:**

כ- 6,820 דונם.
7. **מגיש התכנית:**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז.
8. **יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז, תמ"מ 21 / 3 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית – תגבר התכנית הראשית.
9. **מטרת התכנית:**
 - תכנית מפרטת את השטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני בהתאם להוראת סעיף 7.6.2 לתכנית הראשית.
10. **שטחים לפיתוח בהתאם לסעיף 7.6.2 (6) להוראות התכנית הראשית:**

10.1

פיתוח עירוני:

10.1.1 תכליות ושימושים:

התכליות והשימושים המותרים יהיו בהתאם לקבוע באזור לפיתוח עירוני בהוראות התכנית הראשית.

10.1.2 מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית בתנאים הבאים:

1. הפיתוח העירוני יתוכנן בדגש על עירוב שימושים.
2. התכנון ישען על שימוש מקסימלי בתחבורה ציבורית, רשת שבילי אופניים והולכי רגל, בתוך השכונה ומחוצה לה, ותוגש בדיקה תחבורתית אשר תקבע את הנדרש לכך מבחינה תחבורתית ואת שלביות הביצוע. לצורך כך, חתכי הדרכים בתכנית יכללו שבילי אופניים ומדרכות רחבות.
3. התכנית תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים: בינוי, תחבורה, ניקוז, מים, ביוב, תשתיות תומכות, פרוגרמה, נוף וחיבור התכנית לשטחי הפארק.
4. התכנית תכלול פתרונות ניקוז אשר יאפשרו מענה להחדרה והסדרת מי הנגר העילי בתחומה.
5. התכנית תקבע שלביות ביצוע בהתאם למימוש התשתיות הנדרשות לפיתוחה ותבטיח את ביצוע מערכות התשתית התומכות בפיתוח וביניהם ניקוז, דרכים, ביוב, מים וכדומה.
6. תכניות מפורטות ייקחו בחשבון את מגבלות הבניה מתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה.
7. התכנית תכלול דיור בהישג יד, דירות קטנות- בהיקף שלא יפחת מ- 25% מכלל יח"ד בתכנית ובנוסף דיור מיוחד(כגון: דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכיוצ"ב).
8. הצפיפות הממוצעת המינימלית לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.
9. במסגרת התכנון המפורט יוסט קו החשמל הקיים בתחום התכנית, בתיאום עם חברת החשמל.

10.2

פיתוח כפרי

10.2.1 בשטח זה יחולו הוראות התכנית הראשית, תמ"א 35 על תיקוניהן.

10.3

מוסד:

10.3.1 התכליות והשימושים המותרים יהיו בהתאם לקבוע באזור למוסד בהוראות תמ"מ 21/3.

10.4 אזור תעסוקה:

10.4.1 שימושים ותכליות:

בהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ 21/3 עבור "אזור תעשייה, מלאכה ותעסוקה".

10.4.2 מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית בתנאים הבאים:

1. התכנית המפורטת תסתמך על נגישות לתחבורה ציבורית והיא תתוכנן באופן שיינתנו חיבורים מיטביים לתחנות הסעה המונית ולשכונות הגובלות באמצעות נת"צים, שבילי הולכי רגל רחבים ואופניים. לצורך כך, תוגש בדיקה תחבורתית אשר תבחן את הצרכים התחבורתיים למימוש הזכויות.
2. התכנית תתייחס לנושאים הבאים: בינוי, תחבורה, ניקוז, תשתיות תומכות, פרוגרמה, נוף וחיבור התכנית לשטחי הפארק הגובל.
3. התכנית תכלול פתרונות ניקוז אשר יאפשרו מענה להחדרה והסדרת מי הנגר העילי בתחומה, בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המנחה בתכנית זו.
4. התכנית תקבע שלביות ביצוע בהתאם למימוש התשתיות הנדרשות לפיתוחה.

10.5 בית עלמין:

10.5.1 בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 19 על תיקוניה.

11. השטחים הפתוחים:

- 11.1 תוקם מינהלת משותפת לרשויות בתחום האנ"מ, שתהיה אחראית על קידום התכניות המפורטות בתחום היעודים הפתוחים (נחל וסביבותיו, פארק אקסטנסיבי/שטח נוף פתוח) וכן היבטי ניהול ותפעול של השטחים האמורים.
- 11.2 מערך שבילי האופניים וההליכה יצור רשת חיבורים בין הישובים ובין הישובים לתחנת הרכבת.

11.3 שטח חקלאי מיוחד:

11.3.1 מבין התכליות והשימושים המותרים בסעיף 7.6.1, יתאפשרו

השימושים והתכליות הבאים:

1. חקלאות לפי התוספת ה-א.
2. מתקני ספורט ונופש פתוחים.
3. שטחים פתוחים.
4. קווי תשתית ומתקני תשתית.
5. דרכים וחניות.
6. אזורי השהייה לנגר עילי.
7. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.

8. מתקנים לפיקניק.

9. שטחים לצפרות.

11.3.2 הנחיות והוראות תכנון:

1. מוסד תכנון ישקול בין שיקוליו לאפשר שימוש בדרכים ובמטרות הקיימות לטובת שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.

2. דרכים בשטח זה, יתוכננו כדרכים נופיות.

3. תינתן עדיפות לפיתוח תשתיות תת קרקעיות ותעשה בחינה לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים.

4. יש לאתר את האזורים המתאימים להשהייה ואיגום מים, בהתאם לעקרונות הניקוז בנספחי התכנית ולאפשר את מימושם כקולטי מי נגר.

5. היתרים שיוצאו בשטח זה על פי תכניות שנכנסו לתוקף טרם אישורה של תכנית זו, ייקחו בחשבון מניעה ככל הניתן מקטיעת רצף השטחים הפתוחים ושמירה על ערכי טבע ואופיו של הנוף הכפרי הפתוח.

6. על הועדות המקומיות הרלוונטיות להכין תכניות מפורטות לשטח החקלאי המיוחד אשר יבחנו בין היתר את צמצום היקף ומיקום המבנים החקלאיים מתוך ראייה שמשמרת ומעצימה את איכות השטחים במרחב.

11.4 שטח פארק אקסטנסיבי / שטח נוף פתוח:

11.4.1 מבין התכליות והשימושים המותרים בסעיף 7.6.1, יתאפשרו השימושים והתכליות הבאים:

א. מתקני ספורט ונופש פתוחים.

ב. שטחים פתוחים.

ג. חקלאות לפי התוספת ה-I ללא מבנים.

ד. קווי תשתית ומתקני תשתית.

ה. דרכים וחניות לטובת משתמשי הפארק, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים.

ו. חוות סוסים.

ז. מתקנים לפיקניק.

ח. שטחים לצפרות.

ט. הסעדה.

11.4.2 הנחיות והוראות תכנון:

1. הכנת תכנית מפורטת עבור כלל השטח או חלק משמעותי, שלא יפחתו ממחצית השטח במסגרת זו תוגש לאישור מוסד התכנון פרוגרמה הכוללת את כמות והיקפי הפיתוח המוצעים לבינוי על מנת לשמור על אופיו של הפארק כשטח פתוח.

2. שמירה על אופיו של הפארק כשטח פתוח.

3. תכנית מפורטת שתוכן לשטח זה תלווה בנספח נופי-סביבתי אשר יבחן את שילוב השימושים המבוקשים בשטח ומניעת מפגעים סביבתיים ונופיים.

11.4.3 שטח פארק אקסטנסיבי עם הוראות מיוחדות:
בשטח זה קיים אתר פסולת שיש לשקמו.

1. תכנית מפורטת לתכנון ושיקום השטח תכלול בין היתר מסמך סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה אשר יבחן את המצאי הקיים באתר ואת הדרכים לשקמו ומניעת מפגעים סביבתיים.
2. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים.

11.5 שטח פארק אינטנסיבי

11.5.1 מבין התכליות והשימושים המותרים בסעיף 7.6.1, יתאפשרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. חקלאות לפי התוספת ה-I ללא מבנים.
- ב. מתקנים לפנאי פסיבי.
- ג. מתקנים לפנאי אקטיבי.
- ד. שטחים פתוחים
- ה. שבילי הליכה ורכביה על אופניים.
- ו. שווי ומתקני תשתית
- ז. דרכים וחניות לטובת משתמשי הפארק, שבלי הולכי רגל ושבילי אופניים.
- ח. הסעדה וגני אירועים

11.5.2 הנחיות והוראות תכנון :

1. הכנת תכנית מפורטת עבור כלל השטח או חלק משמעותי, שלא יפחתו ממחצית השטח במסגרת זו תוגש לאישור מוסד התכנון פרוגרמה הכוללת את כמות והיקפי הפיתוח המוצעים לבינוי על מנת לשמור על אופיו של הפארק.
2. התכנית המפורטת תכלול בין היתר נספח נופי, נספח ניקוז, נספח נגישות.
3. מיקום השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל, יקבעו בהתאם לרגישות השטח כפי שימצא בנספח הנופי.
4. תינתן עדיפות לפיתוח תשתיות תת קרקעיות ותעשה בחינה לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים.

11.6 ציר נחל:

- 11.6.1** בתכנית לרצועת נחל ייקבעו הוראות לשמירה הנחל ושיקומו, לשמירת מערכותיו הטבעיות והנופיות ולטיפוח ערכי טבע ונוף לאורכו לשימור בתי הגידול שבו ולמעבר בעלי חיים לאורכו ובסביבתו, לייצוב גדותיו ולעיצובן ולתפקודו כציר ניקוז תוך מניעת זיהומים.

11.6.2 בתכנית שבה עובר ציר נחל, יקבעו הוראות בדבר שמירה זכות המעבר של הציבור אל רצועת הנחל ולעורכו, לרבות הסדרת צירי טיול להולכי רגל ולרוכבי אופניים. התכנית תתואם עם רשות הניקוז.

12. תשתיות:

12.1 דרך פרברית מהירה : (דרך 531)

12.1.1 הנחיות והוראות תכנון:

על דרך 531 המסומנת כדרך פרברית מהירה, יחולו הוראות תמ"א 3 וכן ההוראות התכנית המפורטת.

12.2 מתקן שפכים

מט"ש רעננה. בהתאם לתכנית הראשית.

13. רמת הדיוק וסטיות מותרות:

13.1 יחולו הוראות סעיף 10.1 מהתכנית הראשית, בהתאמות הנדרשות

ובכל מקרה שטחי הפיתוח לא יעלה על 15% משטחי האנ"מ.

13.2 בתכליות בהן מותרת הקמת מתקנים ופיתוח שטחים, תותר גם

הקמתם של מבנים קבועים בהיקף בינוי מצומצם כפי שנדרש

במישרין עבור המתקן או השטח המפותח.

13.3 יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לשנות את מיקומם ושטחם

של ייעודי הקרקע הקבועים בתכנית ובלבד שסך השטחים המיועדים

לפיתוח לא יעלו על סך השטחים הקבועים בתכנית זו.