

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1203314

נוף ירקון, הוד השרון

מרכז

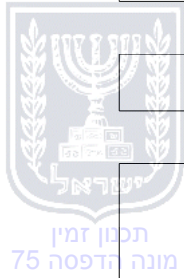
מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון, דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005294880/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום: תחום התכנית נמצא צפונית לנחל הירקון ודרומית לפאתי העיר הוד השרון, מערבית לדרך רמתיים ומזרחית לכביש 4 הגובל בה.

רקע תכנוני: המרחב המוצע נדון במספר תוכניות, לרבות תכנית המתאר המחוזית על שינוייה (שינויים 5,10,21,21/51) והתכנית הכוללת לעיר הר/2050, אשר עסקו, בין היתר, בסוגיית "פיתוח/פיתוח" ובאיזון שביניהם. התכנית הנוכחית נשענת על התשתית התכנונית שגובשה לאורך השנים, ומציעה הסדרה של גבול הפיתוח העירוני והיחסים מול המרחב הפתוח.

עקרונות ויעדי התכנית:

- קביעת רצף שטחים פתוחים ערכיים, תוך דירוג רמת האינטנסיביות משטח הגן הלאומי במרחב נחל הירקון ושפך נחלי הדס ופרדס, דרך פארק "דרך הים" הכולל אתרי טבע כגון גבעת הכלניות והר הזבל, ועד לגינות השכונתיות.
- חיבור והמשכיות בין המרקם הקיים למוצע, תוך יצירת רצף עירוני נגיש וחיוני, המאופיין בעירוב שימושים ומגוון הזדמנויות של מגורים, תעסוקה ושירותי ציבור.
- תכנון מוטה תנועה מקיימת ותחבורה ציבורית, תוך תכנון מרחב באופן המעודד תנועה מקיימת והתוויית חתך רחוב התומך בהליכה, רכיבה ושימוש בתחבורה ציבורית.
- תכנון מתכלל של המבנה העירוני לטובת ניהול נגר ויצירת תנאים לגינון ונטיעות בתחומו, עידוד אחדות בבניין ושונות בין בניינים, והעצמת הנגישות לתנועה שאינה מוטורית.
- יצירת סל דיור מגוון כמענה רחב למגוון אוכלוסיות סה"כ 9,000 יח"ד, מתוכן לפחות כ- 3,000 יח"ד לדיור מכליל, לרבות השכרה ארוכת טווח, דיור מיוחד לרבות לגיל הזהב ודירות קטנות.

מערך השטחים הפתוחים:

תחום התכנית הינו חוליה במרחב נחל הירקון, המשתרע ממקורותיו במזרח ועד לשפך הנחל לים במערב. השטח מהווה נדבך במסדרון האקולוגי המטרופוליני, ומשמש כ"עמוד השדרה" של מרחב נחל הירקון, מקשר בין שטחים פתוחים בעלי אופי ואיכות שונים, ומייצר הזדמנות לחיבור בין העיר הוד השרון למרחב הנחל תוך הנגשתו לציבור הרחב.

תכנון מערך השטחים הפתוחים מדרום לכתם הפיתוח מתאפיין במעבר הדרגתי מהשטח הטבעי המוגן ביותר - גדות נחל הירקון, יובליו ושטחי הגן הלאומי, דרך פארק כלל עירוני, ועד למפגש עם הרובע העירוני המוצע. ההדרגתיות מושגת על ידי יצירת רבדים המאפשרים פיתוח ברמות משתנות, בהתאם לאלמנטים וערכים שזוהו בשטח, ולתפיסה הכוללת השואפת להשיב ערכי נוף טבע ואקולוגיה למרחב הגן הלאומי וסביבות הנחלים, והנגשתם לציבור, במקביל לפיתוח שטחי פארק בסמוך לדופן הבנויה של הרובע העירוני.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נוף ירקון, הוד השרון

423-1203314

מספר התכנית

2,232.647 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** הוד השרון, דרום השרון

קואורדינאטה X 189165

קואורדינאטה Y 671177

1.5.2 תיאור מקום

מקום מרחב המגורים:

צפונית לנחל הירקון

מערבית לדרך רמתיים

מזרחית לנחל פרדס ושכונת נווה הדר

דרומית לשכונות רמת מנחם, רסקו ג' ומתחם בני דן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: ירקונה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	דרך הים		
הוד השרון	דרך רמתיים		
ירקונה	דרך הברוש		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6844	לא מוסדר	חלק	19	29
6444	מוסדר	חלק	4-5, 7, 9, 11, 13, 15-18, 22-25, 54-55, 58-61, 67	12, 21, 45, 53
6445	מוסדר	חלק	269	173, 175
6446	מוסדר	חלק	22-31, 37-50, 58, 60, 62, 64, 67, 69, 345, 415, 463	454, 462, 464
6450	מוסדר	חלק	79, 81, 83, 85	
6566	מוסדר	חלק		13, 346
6567	מוסדר	חלק	23	20
6573	מוסדר	חלק	2-5, 12, 14, 147, 163-166	6, 9, 13, 15, 21-22, 70, 72-73, 146, 148, 162, 189, 191, 193

28, 43, 339, 431, 456-457	42, 337	חלק	מוסדר	6574
3, 22		חלק	מוסדר	6575
279		חלק	מוסדר	6661
	2-3, 6-9	כל הגוש	מוסדר	6572

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>R/ 6</u>	החלפה		1180			26/03/1942
<u>תגפ/ 329</u>	החלפה		552			22/08/1957
<u>הר/ 135</u>	החלפה		1441			04/04/1968
<u>שד/ 1000</u>	החלפה		2725	2149		05/07/1981
<u>הר/ 1501</u>	החלפה		6533	2292		17/01/2013
<u>שד/ 213 / 4</u>	החלפה		6566	3706		20/03/2013
<u>הר/ 1400 / 2 / א</u>	החלפה		7845	8918		19/06/2018
<u>423-0292193</u>	החלפה		8858	5875		13/05/2020
<u>417-0433250</u>	החלפה		11465	7665		05/07/2023
<u>הר/ 2050</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2050 ממשיכות לחול.	10511	8222		11/05/2022

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1,3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	2		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע 2	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1250	193	18/06/2025	ברק כץ	16: 20 18/06/2025	מסמך סביבתי : פרקים ג'-ה'	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	1: 2500		01/09/2025	אסף רפאל לוי	11: 49 01/09/2025	נספח מס' 17 : טבלת הקצאות ולוח איזון.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	25/10/2023	אורי רונן	10: 28 15/01/2025	נספח מס' 1: תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 10000	2	21/04/2025	שלומי זאבי	14: 27 14/05/2025	נספחים מס' 2א'-2ב' : סביבה ונוף - סכמות תכנון נופי.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 2500	2	21/04/2025	שלומי זאבי	14: 28 14/05/2025	נספחים מס' 2ג'-2ד' : סביבה ונוף - תכנון נופי.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 2500	2	21/04/2025	שלומי זאבי	14: 32 14/05/2025	נספחים מס' 2ה'-2ו' : סביבה ונוף - חתכים.	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	3	21/04/2025	מיכאל וינד	17: 32 14/05/2025	נספחים מס' 3א'-3ג' : בינוי ופיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 2500	4	06/04/2025	עבדאללה חוואש	16: 32 14/05/2025	נספחים מס' 4א'-4ד' : תנועה	לא
מים	רקע	1: 2500	3	20/05/2025	חובב אלגביש	12: 56 02/09/2025	נספחים מס' 6א'-6ג' : תשתיות מים	לא
ביוב	רקע	1: 2500	3	20/05/2025	חובב אלגביש	12: 58 02/09/2025	נספחים מס' 6ד'-6ו' : תשתיות ביוב	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	13	28/11/2024	חובב אלגביש	15: 22 05/12/2024	נספח מס' 6ז' : פרשה טכנית מים וביוב.	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	3	20/05/2025	חובב אלגביש	14: 41 22/05/2025	נספחים מס' 7א'-7ג' : תכניות ניקוז וניהול נגר	לא

ניקוז	רקע	1: 2500	32	28/11/2024	חובב אלגביש	16: 58 28/11/2024	נספח מס' 7 ד': מסמך ניהול מי נגר לפי תיקון 8 לתמ"א 1	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 5000	1	10/08/2023	אורי רונן	11: 15 15/02/2024	נספח מס' 8 : מפת בעלויות	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	1: 2500	46	01/09/2025	אסף לוי	12: 15 02/09/2025	נספח מס' 10 : עקרונות לאיחוד וחלוקה -נספח שמאי.	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1250	267	18/06/2025	ברק כץ	16: 04 18/06/2025	נספח מס' 11 : מסמך סביבתי פרקים א'-ב'	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1250	131	12/08/2025	ברק כץ	14: 38 20/08/2025	נספח מס' 11 : נספחים נלווים למסמך סביבתי : מודל איכות אוויר, מודל נוחות אקלימית, סקר היסטורי,סקר גזי קרקע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1250	24	19/05/2025	פיאלקוף חיים	13: 34 19/05/2025	נספח מס' 12 : פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	10	28/11/2024	טל אספריל	17: 21 28/11/2024	נספח מס' 13 : תשתיות טיפול פניאומטי באשפה	לא
תנועה	רקע	1: 2500	68	06/01/2025	צבי ירס	12: 18 02/09/2025	נספח מס' 14 : בדיקת השפעה תחבורתית	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	97	13/08/2025	אורי מאירוביץ'	14: 22 20/08/2025	נספח מס' 15א': סקר שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	12/08/2025	אורי מאירוביץ'	14: 24 20/08/2025	נספחים מס' 15ב': תכניות שמירה על עצים בוגרים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1250	102	02/09/2025	שרי מרק	12: 30 02/09/2025	נספח מס' 16 : תיק תיעוד מקדים	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23	03-7900516	ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	כהן וינד ושות' אדריכלים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744	michael@mic-arc.com
עורך תכנון תשתיות ביוב, מים וניהול נגר	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא-נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	Hovav@lavi-natif.co.il
מומחה לאצירה ופינוי פסולת	יועץ תשתיות	טל אספריל		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001	tal.a@yozmot-sviva.com
אדריכל	אדריכל	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9773090	office@minadd.com

פיתוח ונוף					אדריכלי נוף				
עורך נספח התנועה	יועץ תחבורה	עבדאללה חוואש		מתכנ תנועה ותחבורה	רמת גן	הרקון		054-6398864	abdalla@amav.net
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	פיאלקוף חיים			ירושלים	הטייסים	12	02-5861913	cfialk@gmail.com
מתכנ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב תחבורה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726993	zvi@amav.net
מומחה לאיכות סביבה	יועץ סביבתי	ברק כץ		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	barak@ethos-group.co.il
עורך סקר עצים	אגרונום	אורי מאירוביץ'		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16		uri@ptilat-hamidbar.co.il
מומחית לשימור	יועץ	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב-יפו	מילוא יוסף		03-6493973	
מודד התכנית	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	ronen@hf-mapping.co.il
עורך עקרונות שומה וטבלת הקצאות	שמאי	אסף רפאל לוי	1019	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	רעננה	הגלבוע	8	077-4504511	assaf@levyap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיור מכליל	- יח"ד קטנות מאוד. - מעונות סטודנטים. - יח"ד להשכרה לצמיתות. - דיור בהישג יד להשכרה לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014). - דיור מוגן. - יח"ד לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה לפחות. - דיור משותף- מבנה או קבוצת מבנים בתחום מגרש אחד, המייצרים תנאים לקיומה של קהילת מגורים ייעודית (co-living), זאת באמצעות מרחבים משותפים המשמשים לפעילויות חברתיות, קהילתיות ולצרכי שירות ולוגיסטיקה כדוגמת חדר כביסה, יחידות קירור, אחסנה וכיוצ"ב עבור דיירים בלבד. כלל יחידות הדיור יהיו עבור השכרה בלבד ובבעלות אחודה.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הראשית כגון ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. 4. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) לפיה: 4.1. הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור. 4.2. הפתרון המיגוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת.
חזית מסחרית	חזית בניין בו משולבים שימושים מסחריים וציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב / מרחב ציבורי אחר, כדוגמת מסחר, משרדים, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.
יח"ד קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר, שטח כולל (עיקרי + שרות), ללא שטחי מרפסות.
יח"ד קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח כולל (עיקרי + שרות), ללא שטחי מרפסות.
מועדון דיירים	שטח משותף לשימוש הדיירים ביעוד הכולל מגורים.
מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי	מרכז לצרכי פריקה וטעינה, שינוע ואחסון סחורות ומוצרים עבור כלל השכונה וממנה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיתוח שכונת מגורים מעורבת שימושים בהיקף של 9,000 יח"ד, שטחי ציבור ותעסוקה, לצד פארק וגן לאומי בדרום הוד השרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מאושרים: גן לאומי, דרך מאושרת, מגורים ומשרדים, נחל/תעלה/מאגר מים, פארק וגן ציבורי, קרקע חקלאית, שטח לשימור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ליעודי קרקע: גן לאומי, מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, מסחר ספורט ונופש, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלת נחל, פארק / גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מוצעת, חניון.
2. קביעת הוראות לתוספת 9,000 יח"ד.
3. קביעת הוראת לדיור להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה לפחות ולהשכרה לצמיתות.
4. קביעת הוראות לדיור בהישג יד להשכרה לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.
5. קביעת תמחיל גדלי יח"ד מחייב.
6. קביעת הוראות לתוספת שטחים לשימושים ציבוריים, מסחר ותעסוקה.
7. קביעת קוו בניין.
8. קביעת גובה מבנים ומספר קומות.
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח והוראות לשימור מבנים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
11. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
12. קביעת הוראות להוצאות הכנת התכנית.
13. קביעת הוראות לפינוי והריסת מבנים.
14. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
15. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.
16. קביעת הוראות לביטול דרכים.
17. קביעת הוראות למדרג השטחים הפתוחים.
18. קביעת הוראות לשטח עתיקות.
19. קביעת הוראות לדיור מוגן.
20. קביעת הוראות לניהול נגר.
21. קביעת הוראות לזכות מעבר/מעבר רגלי במגרשים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

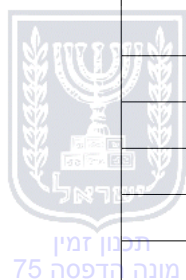
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	10, 12, 14, 15, 17, 18, 372, 373
מגורים ד'	101, 103 - 110, 116, 118, 120, 121, 123, 125, 127, 129, 130, 132, 134 - 137, 140, 142, 147, 150, 151, 300 - 302, 304 - 308, 310 - 313, 315, 317, 319 - 321, 323, 325, 329, 330, 333 - 336, 338, 360, 365, 366, 370, 371, 374, 376
דיור מיוחד	316
תעסוקה	506, 508, 509
מסחר	200 - 204, 206
מתקנים הנדסיים	280 - 282
מבנים ומוסדות ציבור	100, 303, 400 - 402, 405 - 407, 409 - 411, 413 - 418, 420 - 423
שטח ציבורי פתוח	601, 602, 608 - 613, 616, 622 - 625, 700
פארק / גן ציבורי	1650 - 1652
גן לאומי	730, 731
נחל/תעלת נחל	1 - 3, 6
ככר עירונית	615
דרך מאושרת	837, 839
דרך מוצעת	800 - 816, 818, 819, 821 - 827, 835
דרך ו/או טיפול נופי	830 - 834, 838, 845, 846
שביל	900 - 910, 912, 913, 915
חניון	870, 872
מגורים מסחר ותעסוקה	377, 378
מגורים ותעסוקה	500 - 502, 504, 510
מגורים ודיור מיוחד	108, 144, 322, 375
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	505, 511
מסחר ספורט ונופש	207
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	גן לאומי	730
בלוק אתר לשימור ומספרו	גן לאומי	730
בלוק אתר לשימור ומספרו	פארק / גן ציבורי	1650
בלוק אתר לשימור ומספרו	שטח ציבורי פתוח	620, 700
בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	730
בלוק מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	1650
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	610, 616, 700
בלוק מצפה/מצפור	גן לאומי	730
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	700

823,821,816,811,805,804,800,835	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
421	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
373,10	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לכריתה
317,312,311,151,121,120,106,338,336,330,329	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לכריתה
322,144,108	מגורים ודיור מיוחד	בלוק עץ/עצים לכריתה
510	מגורים ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לכריתה
912	שביל	בלוק עץ/עצים לכריתה
700,602	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
833	דרך ו/או טיפול נופי	בלוק עץ/עצים לשימור
816,812,811,805,804,800	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
405,401	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
329,317,311,310,121	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
322	מגורים ודיור מיוחד	בלוק עץ/עצים לשימור
510	מגורים ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
511	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
2	נחל/תעלת נחל	בלוק עץ/עצים לשימור
618,616,611,610,608,602,601,700	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
506	תעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
730	גן לאומי	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
821,819,800	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
2	נחל/תעלת נחל	גשר/מעבר עילי
700,621,618,616	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
846,845,838	דרך ו/או טיפול נופי	דרך /מסילה לביטול
826,824	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
137	מגורים ד'	דרך /מסילה לביטול
280	מתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
1	נחל/תעלת נחל	דרך /מסילה לביטול
700,621	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
509,508,506	תעסוקה	דרך /מסילה לביטול
316	דיור מיוחד	הנחיות מיוחדות
421,303	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
372,18,14	מגורים ג'	הנחיות מיוחדות
127,125,124,115,110,106,101,150,147,140,137,136,134,130,319,313,311,308,306,304,300,321,323,325,329,33,330,334,376,374,370,365,360,337	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות
375,322,144	מגורים ודיור מיוחד	הנחיות מיוחדות
510,502,500	מגורים ותעסוקה	הנחיות מיוחדות

378,377	מגורים מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
511,505	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
316	דיור מיוחד	הנחיות מיוחדות ב
323,313,312,308	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות ב
504,502	מגורים ותעסוקה	הנחיות מיוחדות ב
510,502 - 500	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר
511	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר
280	מתקנים הנדסיים	זכות מעבר
508	תעסוקה	זכות מעבר
316	דיור מיוחד	זכות מעבר למעבר רגלי
405,303,100	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
373,372,18,15,14,12	מגורים ג'	זכות מעבר למעבר רגלי
101,103 - 107,110 - 115,118, 120,121,123 - 125,127,129,130, 134 - 137,140,147,150,151,300, 302 - 304,306 - 308,310 - 313, 315,317,319 - 321,323 - 325, 329,330,333 - 334,336,337,360, 365,366,370,371,374,376	מגורים ד'	זכות מעבר למעבר רגלי
375,322,144,108	מגורים ודיור מיוחד	זכות מעבר למעבר רגלי
510,504,502 - 500	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
378,377	מגורים מסחר ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
511,505	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
207	מסחר ספורט ונופש	זכות מעבר למעבר רגלי
280	מתקנים הנדסיים	זכות מעבר למעבר רגלי
508	תעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
316	דיור מיוחד	חורשה לכריתה
832	דרך ו/או טיפול נופי	חורשה לכריתה
801 - 805,808 - 810,822,823, 825,835	דרך מוצעת	חורשה לכריתה
870	חניון	חורשה לכריתה
422,421,303	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
373,372	מגורים ג'	חורשה לכריתה
101,103 - 106,110 - 112,118, 120,121,132,136,147,150,151, 300 - 302,310,311,336 - 338, 370,371,374	מגורים ד'	חורשה לכריתה
510,501,500	מגורים ותעסוקה	חורשה לכריתה
200	מסחר	חורשה לכריתה
207	מסחר ספורט ונופש	חורשה לכריתה
915,912,901	שביל	חורשה לכריתה



700,625,622	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
730	גן לאומי	חורשה לשימור
833	דרך ו/או טיפול נופי	חורשה לשימור
811,808,806,800	דרך מוצעת	חורשה לשימור
870	חניון	חורשה לשימור
407,401	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לשימור
281	מתקנים הנדסיים	חורשה לשימור
1	נחל/תעלת נחל	חורשה לשימור
1652 - 1650	פארק / גן ציבורי	חורשה לשימור
700,621,620,616,611,608,601	שטח ציבורי פתוח	חורשה לשימור
316	דיור מיוחד	חזית מסחרית
303,100	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
105,112,114,115,124,127,134,135,137,140,142,300,302,304,308,310,313,315,317,319,321,323,325,329,33,330,334,336,337,366,371,376	מגורים ד'	חזית מסחרית
375,322,108	מגורים ודיור מיוחד	חזית מסחרית
504,501,500	מגורים ותעסוקה	חזית מסחרית
378,377	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
207	מסחר ספורט ונופש	חזית מסחרית
1	נחל/תעלת נחל	טיילת
1650	פארק / גן ציבורי	טיילת
700,616	שטח ציבורי פתוח	טיילת
838	דרך ו/או טיפול נופי	להריסה
827,826,823,814,804	דרך מוצעת	להריסה
112	מגורים ד'	להריסה
108	מגורים ודיור מיוחד	להריסה
510,502,501	מגורים ותעסוקה	להריסה
625,610	שטח ציבורי פתוח	להריסה
509,506	תעסוקה	להריסה
827,826,823	דרך מוצעת	מבנה להריסה
338,332,112	מגורים ד'	מבנה להריסה
510,502,501	מגורים ותעסוקה	מבנה להריסה
509,506	תעסוקה	מבנה להריסה
730	גן לאומי	מבנה לשימור
1650	פארק / גן ציבורי	מבנה לשימור
700,616,610	שטח ציבורי פתוח	מבנה לשימור
731,730	גן לאומי	נחל
6,3 - 1	נחל/תעלת נחל	נחל
1651	פארק / גן ציבורי	נחל
700,621 - 616	שטח ציבורי פתוח	נחל
316	דיור מיוחד	סטיו

סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	303
סטיו	מגורים ד'	319, 317, 313 - 310, 308 - 306, 302 366, 332, 323, 321 -
סטיו	מגורים ודיור מיוחד	375
סטיו	מסחר ספורט ונופש	207
ציר נחל	גן לאומי	730
ציר נחל	דרך מוצעת	821, 800
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	6, 3 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דיור מיוחד	316
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	819, 818, 816
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ככר עירונית	615
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	407 - 405, 402 - 400, 303, 100 423 - 420, 418 - 415, 413, 411
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	373, 372, 18, 17, 15, 14, 12, 10
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	118, 116 - 110, 107 - 103, 101 130, 129, 127, 125 - 123, 121, 120 150, 147, 142, 140, 137 - 134, 132 310, 308 - 304, 302 - 300, 151 323, 321 - 319, 317, 315, 313 338 - 336, 334 - 330, 33, 329, 325 376, 374, 371, 370, 366, 365, 360
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ודיור מיוחד	375, 322, 144, 108
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ותעסוקה	510, 504, 502 - 500
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	378, 377
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	511, 505
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ספורט ונופש	207
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעסוקה	509, 508, 506
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	גן לאומי	731, 730
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	316
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	846, 845, 838, 834 - 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	839, 837
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	835, 827 - 821, 819, 818, 816 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	872, 870
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	615
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	409, 407 - 405, 402 - 400, 303, 100 423 - 420, 418 - 413, 411 -
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	373, 372, 18, 17, 15, 14, 12, 10

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101, 103 - 107, 110 - 116, 118, 120, 121, 123 - 125, 127, 129, 130, 132, 133 - 134, 137, 140, 142, 147, 150, 151, 155 - 300, 302 - 304, 308 - 310, 313, 315, 317, 319 - 321, 323 - 325, 329, 33, 330 - 334, 336 - 338, 360, 365, 366, 370, 371, 374, 376
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ודיר מיוחד	108, 144, 322, 375
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	500 - 502, 504, 510
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	377, 378
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	505, 511
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	200 - 204, 206
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ספורט ונופש	207
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	280 - 282
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	1 - 3, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	1650 - 1652
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	900 - 910, 912, 913, 915
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601, 602, 608 - 613, 616 - 622, 625, 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	506, 508, 509
שטח לניהול מי נגר	נחל/תעלת נחל	2
שטח לניהול מי נגר	פארק / גן ציבורי	1650, 1651
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	602, 616, 618, 700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,379	0.73
פארק/גן ציבורי	105	0.01
קרקע חקלאית	2,121,830	95.04
שטח לתכנון בעתיד	91,568	4.10
שטח ציבורי פתוח	2,765	0.12
סה"כ	2,232,647	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	748,997.69	33.57
דיר מיוחד	5,716.87	0.26
דרך ו/או טיפול נופי	2,691.14	0.12
דרך מאושרת	242.86	0.01
דרך מוצעת	298,475.53	13.38

0.20	4,455.01	חניון
0.12	2,682.04	ככר עירונית
5.84	130,364.31	מבנים ומוסדות ציבור
1.23	27,520.71	מגורים ג'
11.61	259,000.09	מגורים ד'
1.27	28,418.99	מגורים ודיר מיוחד
1.62	36,228.44	מגורים ותעסוקה
0.35	7,834.83	מגורים מסחר ותעסוקה
0.62	13,881.33	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.06	1,404.3	מסחר
0.17	3,739.6	מסחר ספורט ונופש
0.14	3,022.55	מתקנים הנדסיים
0.80	17,743.75	נחל/תעלת נחל
9.02	201,154.06	פארק / גן ציבורי
0.41	9,118.06	שביל
18.03	402,191.72	שטח ציבורי פתוח
0.57	12,704	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.61	13,651.81	תעסוקה
100	2,231,239.68	סה"כ

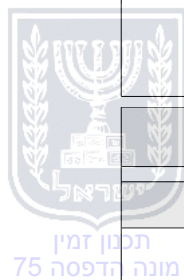


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	1. מגורים 2. תעסוקה, משרדים 3. מסחר 4. מרפאות ושירותי רפואה, מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי, אולמות כנסים 5. תא שטח 505 : מוסד אקדמאי. תא שטח 511 : ספריה או משרדי רשות מקומית
4.1.2 הוראות	
4.2 מגורים מסחר ותעסוקה	
4.2.1 שימושים	1. מגורים 2. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע 3. מרפאות ושירותי רפואה נלווים 4. שטחי ציבור לשימושי קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות 5. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי
4.2.2 הוראות	
4.3 מגורים ותעסוקה	
4.3.1 שימושים	1. מגורים 2. תעסוקה, משרדים 3. מסחר 4. מרפאות ושירותי רפואה, מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי. 5. אולמות כנסים ושמחות.
4.3.2 הוראות	
4.4 מגורים ודיור מיוחד	
4.4.1 שימושים	1. מגורים : א. תאי שטח 108, 322 : יח"ד להשכרה לצמיתות. ב. תא שטח 144 : מעונות סטודנטים (סטודנט כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007). ג. תא שטח 375 : "דיור משותף". ד. שימושים נלווים לשירותי הדיירים כגון : חדר כביסה, שטחי פנאי, תרבות וספורט, וכד'. 2. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. 3. מרפאות ושירותי רפואה נלווים. 4. תאי שטח 108, 322 : מוסדות ציבור כשימוש משני עבור קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך.
4.4.2 הוראות	
א תנאים בהליך הרישוי	1. בניין ליחידות הדיור להשכרה לצמיתות יהיה בניהול אחיד. 2. תא שטח 144 מעונות סטודנטים : לא ניתן יהיה לרשום תת חלקות במגרש זה, אלא חלקה בשלמותה ובבעלות אחת לכל היחידות.



4.5	דיור מיוחד
4.5.1	שימושים
	1. דיור משותף לרבות דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012. 2. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. 3. שימושים נלווים לשירות הדיירים כגון: חדר אוכל, בית כנסת, שטחי פנאי, תרבות וספורט, בריכת שחייה, מרפאות וכדומה.
4.5.2	הוראות
4.6	מגורים ד'
4.6.1	שימושים
	1. מגורים 2. תאי שטח 101,107,112,113,114,127,129,147,151,301,310,311,315,320,324,330,331,372,376 : מגורים להשכרה לתקופת הפעלה שלא תפחת מ-20 שנה. לאחר תום תקופת השכירות יתאפשר השימוש למגורים ללא הגבלת השכרה. 3. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. 4. שטחי ציבור כשימוש משני: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות.
4.6.2	הוראות
א	תנאי להפעלה
	בניין ליחידות הדיור להשכרה יהיה בניהול אחיד. לאחר תום תקופת ההפעלה לשימוש לדיור להשכרה, תוסר ההגבלה של ניהול אחיד.
4.7	מגורים ג'
4.7.1	שימושים
	1. מגורים. 2. תא שטח 372 : מגורים להשכרה לתקופת הפעלה שלא תפחת מ-20 שנה. לאחר תום תקופת השכירות יתאפשר השימוש למגורים ללא הגבלת השכרה. 3. שטחי ציבורי כשימוש משני: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות.
4.7.2	הוראות
א	תנאי להפעלה
	בניין ליחידות הדיור להשכרה יהיה בניהול אחיד. לאחר תום תקופת ההפעלה לשימוש לדיור להשכרה, תוסר ההגבלה של ניהול אחיד.
4.8	מסחר ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	1. מרכז ספורט שכונתי לרבות בריכות שחיה. 2. מסחר לרבות הסעדה. 3. מרפאות ושירותי רפואה נלווים. 4. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי.
4.8.2	הוראות
4.9	מסחר



שימושים	4.9.1
1. קיוסק, בית קפה. 2. תאי שטח 200-203 : שירותי השכרת רכב דו גלגלי.	
הוראות	4.9.2
תעסוקה	4.10
שימושים	4.10.1
1. תעסוקה לרבות משרדים, מרפאות ושירותי בריאות נילוים. 2. מסחר בקומת הקרקע. 3. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי. 4. אולמות כנסים ושמחות. 5. מכוני כושר ובריכות שחיה. 6. חוות שרתים	
הוראות	4.10.2
זכות מעבר סימון מהתשריט : זכות מעבר השטח המסומן בתא שטח מס' 508 כ'זכות מעבר' ישמש כמעבר רכב לתא שטח מס' 280 (יעוד מתקן הנדסי).	א
מבנים ומוסדות ציבור	4.11
שימושים	4.11.1
1. מוסדות ציבור לרבות שירותי חינוך, רווחה, דת, קהילה, ותרבות. 2. מרפאות ושירותי בריאות. 3. תאי שטח 100, 303 : דיור בהישג יד להשכרה לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014. 4. מסחר כשימוש נלווה. 5. תא שטח 406 : שימושי תרבות, ספורט ופנאי כלל עירוניים כדוגמת מגרשי טניס וכדורסל, מרכז תרבות עירוני, מוזיאון, וכד'.	
הוראות	4.11.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
שימושים	4.12.1
1. מסחר נלווה. 2. מוסדות ציבור לרבות שירותי חינוך, רווחה, דת, קהילה, ותרבות. 3. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינה ציבורית. 4. מעבר לרכב חירום ותחזוקה. 5. חניה לאמצעי תחבורה דו גלגליים כולל קירוי. 6. מבני שירותים ציבוריים ומחסנים לגינון ואחזקה. 7. שטחים ומתקנים לניהול ויסות, השהיה ואיגום לנגר עילי 8. מתקני תשתיות תת קרקעים או משוקעים. 9. קווי תשתית בתת הקרקע. 10. מתקני אצירה ומחזור אשפה 11. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.	

4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. סך השטח הפתוח שיפותח כגינה ציבורית לא יפחת מ-4 דונם וזאת בחטיבת קרקע רציפה. 2. השטח הפתוח יפותח באופן המאפשר חיבור ונגישות להולכי רגל בין רח' מס' 14 ורח' מס' 2.
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	1. תאי שטח 280, 282 : תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית לרבות מרכז מחזור פסולת ביתית 2. תא שטח 281 : תחנת שאיבה לביוב 3. משרדי ניהול תברואה עירונית 4. מתקני ניהול, אגירה וייצור אנרגיה 5. מתקנים לאספקת מים וסילוק ביוב כולל מתקנים ומיכון עזר לשימושים עירוניים ואזוריים
4.13.2	הוראות
4.14	גן לאומי
4.14.1	שימושים
	1. מערך שבילי הליכה ושבילי אופניים. 2. שיקום ושחזור בתי גידול לחים. 3. אזור לשימור- מפגש נחל קנה ונחל שילה. 4. שמירה וטיפול נופי תרבות חקלאית מסורתית. 5. חקלאות ועיבוד חקלאי ללא מבנים. 6. מעבר לרכב חירום ותחזוקה. 7. חניה לאמצעי תחבורה דו גלגליים כולל קירוי. 8. קווי תשתיות. 9. תפעול, אחסנה ומרכז מבקרים במבנה לשימור המסומן בתשריט כאתר מספר 10.
4.14.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. כל בינוי ו/או פיתוח יעשה בתיאום ואישור רט"ג ורשות הניקוז. 2. שתילות, נטיעות וטיפול יעשו תוך שימוש בצמחיה ארץ ישראלית התואמת את השטח. 3. תתאפשר המשך הפעילות החקלאית הקיימת ערב אישור תכנית זו בשטח זה, וזאת עד לביצוע הפקעה בפועל. 4. חקלאות תהא פתוחה ללא גידור או שימוש בחממות ומבנים. 5. טיפול בפסולת יבוצע באמצעות פחים טמונים. 6. אזור המפגש של הנחלים קנה ושילה מיועד לשחזור ושיקום ע"י הרחבת האפיק ויצירת ביצה. 7. תכנון מפורט ופיתוח בתחומי שטח זה יעשה בתיאום עם רט"ג והחברה להגנת הטבע, ובדגש על העקרונות הבאים : א. נטיעות במקבצים או בדלילות תוך שמירת המופע הטבעי, לרבות נטיעות בגדות נחלים. ב. טיפוח, שימור ושיקום החורש הטבעי וכלל תצורות הצומח והמגוון הביולוגי. ג. ניתן לאפשר חשיפתו לציבור למטרות חינוך, מחקר, פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע.



פארק / גן ציבורי		4.15
שימושים		4.15.1
1. שטחים טבעיים, נטועים ומגוננים בצמחייה מקומית אופיינית לאדמות חמרה. 2. שביל אופניים ושביל הולכי רגל. 3. אמצעים לאיגום, השהייה וויסות מי נגר לרבות בריכות אקולוגיות. 4. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית מקומיים. 5. קווי תשתית בתת הקרקע 6. חניה לאמצעי תחבורה דו גלגליים כולל קירוי. 7. מבני שירות כגון: שירותים ציבוריים ומחסנים לגינון ואחזקה. 8. קווי תשתית.		
הוראות		4.15.2
פיתוח ונוף		א
1. "אתר נופי לשימור", תא שטח 1650, מתייחס לאתר טבע עירוני "גבעת הכלניות". בתא שטח זה יערך שיקום, שימור ובמידת הצורך שחזור של בתי הגידול הטבעיים, תוך טיפוח מגוון המינים בתחום אתר זה לא יותר כל פיתוח, למעט התווית שביל הליכה מחומרים מקומיים לצורך נגישות. 2. הפיתוח סביב תא שטח 281 יבטיח את הצנעתו בנוף ע"י צמחייה ושימוש בחומרים התואמים את השפה האדריכלית בפארק. הגישה אל תא שטח זה תתבסס על מערך השבילים בפארק. 3. תכנון הממשק עם תא שטח 730 "גן לאומי" יעשה בתיאום עם רט"ג. 4. לא יתאפשר כל בינוי עילי בתחום רצועת השטח המסומן בתשריט כ"נחל/תעלת נחל" ו"נחל". 5. הפיתוח המוצע יעשה שימוש בחומרים בעלי אופי המשתלב עם החומרים הקיימים בשטח. 6. תכנון ופיתוח הפארק יעשה בליווי אדריכל נוף ובתיאום עם אקולוג. 7. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע, או בשיקוע המשולב בפיתוח השטח, ובלבד ולא תיפגע המשכיות השטח הפתוח.		
שטח ציבורי פתוח		4.16
שימושים		4.16.1
1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות 2. מגרשים ומתקני ספורט לרבות מתחמי ספורט אתגרי. 3. בתאי שטח 621,700: דרכים לכלי רכב להנגשת השטחים הפתוחים לציבור. 4. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום ותחזוקה. 5. חניה לאמצעי תחבורה דו גלגליים כולל קירוי. 6. מבני שירות כגון: שירותים ציבוריים ומחסנים לגינון ואחזקה. 7. תא שטח 700: מוקד תרבות ומורשת התומך בפארק הכלל עירוני, ואזורי התכנסות קבועים וארעיים. 8. שטחי וויסות ואיגום מי נגר, לרבות אלמנטים נופיים ו/או הנדסיים. 9. מתקנים הנדסיים 10. קווי תשתית בתת הקרקע. 11. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים. 12. קיוסקים ובתי קפה, מרכז מבקרים בתאי שטח מס' 611,621,700. 13. בתא שטח מס' 616 מבנה לשימור: בית קפה או מסעדה.		
הוראות		4.16.2
פיתוח ונוף		א



1. יובטחו מעברים מוצלים להולכי רגל. 2. פיתוח השטחים ייעשה באופן שיאפשר וויסות, השהייה ואיגום מי נגר. 3. תא שטח 616 : המבנה לשימור יפותח ללא גידור ובהמשך רציף ונגיש לשטחים הגובלים בו. 5. תא שטח 700 : התכנון המפורט יכלול מערך דרכים מצומצם למעבר כלי רכב, לצורך נגישות לאגם האקולוגי ולהר הזבל. הפארק יתוכנן כמקשה אחת ויתבסס על מגוון חללים פתוחים, במנעד פרוגרמטי רחב המתאים לאוכלוסייה מגוונת ורב גילאית. הפארק יפותח באופי אינטנסיבי עם מוקדי פעילות כגון כניסות, רחבות התכנסות ופעילות, מגרשי משחקים וספורט, כיתות חוץ, אמפי- תיאטרון ובמת מופעים קבועה או ארעית, שבילים ומסלולי ריצה ורכיבה המחברים בין המוקדים השונים. 6 הממשק עם האתרים הנופיים לשימור - הפארק האקולוגי והר הפסולת, יבטיח את רציפות השטחים הפתוחים ויצירת מכלול פתוח אחד המשכי ומגוון. הממשק עם אתר נופי לשימור "גבעת הכלניות" יתוכנן באופן שיאפשר שיקום, שימור והשבה של ערכי נוף וטבע באתר. 7. תאי שטח מס' 619-616, 621 "פארק נחל הדר" : א. פארק נחל הדר יתוכנן כמקשה אחת, מתוך תפיסה של שיקום ושימור הנחל, לרבות צמחיית גדות נחלים אופיינית ותכנון ערוץ הזרימה לאירועי קיצון. ב. ערוץ הניקוז יישמר כערוץ פתוח בעל מופע טבעי. ג. עבודות הפיתוח יהיה אקסטנסיביות ככל הניתן. ד. פיתוח הפארק ישמור על עיצוב וסגנון ברוח הסביבה הטבעית של הנחל, בין היתר על ידי שימוש בחומרים טבעיים, מוטיבים של מים, צמחיית נחלים וכיוצ"ב, ויעשה בהתאם לעקרונות הבאים : - רצף לינארי של ערוץ הניקוז על בסיס הנחיות אקו- הידרולוג לחדך הנחל כולל אזורי השהייה מקומיים ומיתון הזרימה, אזורי פשט הצפה, באם נדרש, גשרים ומעברי מים. - רצף תנועתי- הולכי רגל ואופניים לכל אורך ציר הנחל בדגש על קישוריות בין מרחב נחל הדר לפארק הכלל עירוני והגן הלאומי. - שילוב מרחבי פעילות קהילתיים, לרבות מתקני משחקים, אזורי פעילות פנאי ונופש ומוקדי ספורט. - שיקום ושימור גדות נחל הדר יעשה בתיאום עם הידרולוג, אקולוג ורשות הניקוז. 8. הפיתוח סביב תא שטח 282 יבטיח את הצנעתו. הגישה אליו תעשה דרך תא שטח 810. 9. ריצוף בשצ"פ: כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. כל שצ"פ מעל 3 דונם יתוכנן כך שלפחות 75% משטחו יהא בלתי מרוצף. 10. תכנית מפורטת לשיקום הר הזבל תעסוק, בין היתר, בהיבטי ייצוב המדרונות, שתילות, פיתוח וכיו"ב, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולאישורו. 11. תחנת שאיבה קיימת בתחום רצועת ההשפעה של נחל פרדס מתוכננת להעתיקה לתחומי תא שטח 281 ("מתקנים הנדסיים").	
שביל	4.17
שימושים	4.17.1
1. שבילי אופניים והולכי רגל. 2. שטחי איגום מי נגר. 3. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים. 4. מעבר כלי רכב לתחזוקה. 5. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים.	
הוראות	4.17.2
נחל/תעלת נחל	4.18



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4.18.1	שימושים
	1. פעולות להשבה, שיקום, הסדרה ותחזוקה של נחלים. 2. מתקנים נדרשים לתפקוד האפיק והזרמת מים בנחל. 3. חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים.
4.18.2	הוראות
4.19	חניון
4.19.1	שימושים
	1. חניה 2. מעבר תשתיות 3. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.
4.19.2	הוראות
4.20	דרך מאושרת
4.20.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. קווי מעבר תשתיות ציבוריות.
4.20.2	הוראות
4.21	דרך מוצעת
4.21.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. קווי מעבר תשתיות ציבוריות.
4.21.2	הוראות
4.22	דרך ו/או טיפול נופי
4.22.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתיות. 3. טיפול נופי לשילוב דרכים.
4.22.2	הוראות
4.23	ככר עירונית
4.23.1	שימושים
	1. כיכר מרוצפת ומגוננת 2. חניה תת קרקעית.
4.23.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
616	4	5	21	44	313	4840	4826	3280	10	מגורים	ג'
				16			540	3280	10	מבנים ומוסדות ציבור	ג'
616	4	5	21	44	315	4840	4968	3306	12	מגורים	ג'
728	4	5	21	52	315	5720	5672	3845	14	מגורים	ג'
504	4	5	21	36	316	3960	3962	2670	15	מגורים	ג'
504	4	5	21	36	359	3960	4016	2360	17	מגורים	ג'
1246	5	9	35	89	489	9790	10184	4337	18	מגורים	ג'
				7			315	4337	18	מבנים ומוסדות ציבור	ג'
1106	5	9	35	79	513	8690	8927	3651	33	מגורים	ד'
				22			800	3651	33	מסחר	ד'
1372	5	9	35	98	470	6860	9820	3837	101	מגורים להשכרה	ד'
1232	5	9	35	88	633	9680	9944	3296	103	מגורים	ד'
1008	5	9	35	72	650	7920	8241	2640	104	מגורים	ד'
1008	5	9	35	72	675	7920	8064	2517	105	מגורים	ד'
	5				10		262	2517	105	מסחר	ד'
840	5	9	35	60	518	6600	6496	2688	106	מגורים	ד'
1680	5	9	35	120	498	8400	12024	4443	107	מגורים להשכרה	ד'
1344	5	9	35	96	575	10560	11074	3994	110	מגורים	ד'
				8			315	3994	110	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
1596	5	9	35	114	616	12540	12751	4367	111	מגורים	ד'
				8			335	4367	111	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	ד'
1554	5	9	35	111	469	7770	11100	4358	112	מגורים להשכרה	ד'
				21			912	4358	112	מסחר	ד'
1232	5	9	35	88	337	6160	8818	4810	113	מגורים להשכרה	ד'
1680	5	9	35	120	404	8400	12000	5462	114	מגורים להשכרה	ד'

תכנית מס': 423-1203314 - שם התכנית: נוף ירקון, הוד השרון

					13		714	5462		114	מסחר	מגורים ד'
					10		540	5462		114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1596	5	9	35	114	494	12540	12882	5470		115	מגורים	מגורים ד'
					6		315	5470		115	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					10		547	5470		115	מסחר	מגורים ד'
1232	5	9	35	88	635	9680	9944	3283		116	מגורים	מגורים ד'
					10		315	3283		116	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
672	5	9	35	48	450	5280	5405	2521		118	מגורים	מגורים ד'
1456	5	9	35	104	594	11440	11885	4173		120	מגורים	מגורים ד'
784	5	9	35	56	538	6160	6429	2487		121	מגורים	מגורים ד'
1120	5	9	35	80	506	8800	9004	3741		123	מגורים	מגורים ד'
952	5	9	35	68	437	7480	7684	3689		124	מגורים	מגורים ד'
					13		484	3689		124	מסחר	מגורים ד'
1106	5	9	35	79	470	8690	8927	3984		125	מגורים	מגורים ד'
					8		315	3984		125	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1288	5	9	35	92	417	6440	9200	4058		127	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					12		479	4058		127	מסחר	מגורים ד'
1246	5	9	35	89	480	6230	8900	3413		129	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					9		315	3413		129	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1316	5	9	35	94	532	10340	10173	4102		130	מגורים	מגורים ד'
					13		540	4102		130	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
896	5	9	35	64	669	7040	7333	2281		132	מגורים	מגורים ד'
1022	5	9	35	73	473	8030	8249	3659		134	מגורים	מגורים ד'
					13		465	3659		134	מסחר	מגורים ד'
1120	5	9	35	80	502	8800	9040	3779		135	מגורים	מגורים ד'
					21		800	3779		135	מסחר	מגורים ד'
784	5	9	35	56	513	6160	6543	2630		136	מגורים	מגורים ד'
					12		315	2630		136	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
854	5	9	35	61	608	6710	6893	2378		137	מגורים	מגורים ד'
					24		560	2378		137	מסחר	מגורים ד'
1274	5	9	35	91	607	10010	10283	3551		140	מגורים	מגורים ד'
					17		620	3551		140	מסחר	מגורים ד'
784	5	9	35	56	650	6160	6328	2041		142	מגורים	מגורים ד'

					23		464	2041		142	מסחר	מגורים ד'
1008	5	9	35	72	448	5040	7215	2959		147	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					11		315	2959		147	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
868	5	9	35	62	485	6820	6995	3030		150	מגורים	מגורים ד'
1904	5	9	35	136	482	9520	13628	5202		151	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					10		540	5202		151	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1708	5	9	355	122	754	13420	13786	3836		300	מגורים	מגורים ד'
					9		356	3836		300	מסחר	מגורים ד'
1344	5	9	35	96	564	6720	9600	3132		301	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					23		723	3132		301	מסחר	מגורים ד'
1904	5	9	35	136	721	14960	15368	4470		302	מגורים	מגורים ד'
					11		504	4470		302	מסחר	מגורים ד'
1232	5	9	35	88	648	9680	9944	3219		304	מגורים	מגורים ד'
					14		442	3219		304	מסחר	מגורים ד'
784	5	9	35	56	598	6160	6328	2219		305	מגורים	מגורים ד'
					42		928	2219		305	מסחר	מגורים ד'
1260	5	9	35	90	589	9900	10170	3624		306	מגורים	מגורים ד'
					12		423	3624		306	מסחר	מגורים ד'
1344	5	9	35	96	745	10560	10848	3055		307	מגורים	מגורים ד'
					30		917	3055		307	מסחר	מגורים ד'
1750	5	9	35	125	688	13750	14125	4308		308	מגורים	מגורים ד'
					6		243	4308		308	מסחר	מגורים ד'
1568	5	9	35	112	558	7840	11200	3692		310	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					19		707	3692		310	מסחר	מגורים ד'
1904	5	9	35	136	511	9520	13600	4899		311	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					19		916	4899		311	מסחר	מגורים ד'
2072	5	21	77.5	148	812	16280	17908	4467		312	מגורים	מגורים ד'
					15		691	4467		312	מסחר	מגורים ד'
2268	5	19	70.7	162	982	17820	19602	4042		313	מגורים	מגורים ד'
					25		991	4042		313	מסחר	מגורים ד'
1344	5	9	35	96	482	6720	9600	3663		315	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					14		512	3663		315	מסחר	מגורים ד'
2464	5	9	35	176	832	19360	19888	5011		317	מגורים	מגורים ד'
					15		741	5011		317	מסחר	מגורים ד'
1008	5	9	35	72	633	7920	8164	2699		319	מגורים	מגורים ד'
					22		602	2699		319	מסחר	מגורים ד'
1344	5	9	35	96	522	6720	9600	3384		320	מגורים להשכרה	מגורים ד'

תכנית מס': 423-1203314 - שם התכנית: נוף ירקון, הוד השרון

					21		713	3384		320	מסחר	מגורים ד'
1008	5	9	35	72	639	7920	8160	2675		321	מגורים	מגורים ד'
					16		422	2675		321	מסחר	מגורים ד'
2828	5	16	60.5	202	950	22220	24442	5207		323	מגורים	מגורים ד'
					14		743	5207		323	מסחר	מגורים ד'
1806	5	9	35	129	471	9030	12900	5035		324	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					14		711	5035		324	מסחר	מגורים ד'
					6		315	5035		324	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1890	5	9	35	135	670	14850	15255	4776		325	מגורים	מגורים ד'
					18		866	4776		325	מסחר	מגורים ד'
980	5	9	35	70	429	7700	7934	3876		329	מגורים	מגורים ד'
					19		737	3876		329	מסחר	מגורים ד'
1540	5	9	35	110	452	7700	11000	4480		330	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					9		412	4480		330	מסחר	מגורים ד'
1568	9	9	35	112	572	7840	11200	3604		331	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					21		765	3604		331	מסחר	מגורים ד'
2002	5	9	35	143	603	15730	16253	5636		332	מגורים	מגורים ד'
					21		1175	5636		332	מסחר	מגורים ד'
1008	5	9	35	72	673	7920	8143	2537		333	מגורים	מגורים ד'
					26		661	2537		333	מסחר	מגורים ד'
896	5	9	35	64	642	7040	7255	2367		334	מגורים	מגורים ד'
					24		580	2367		334	מסחר	מגורים ד'
1120	5	9	35	80	608	8800	9040	3117		336	מגורים	מגורים ד'
					11		357	3117		336	מסחר	מגורים ד'
980	5	9	35	70	557	7700	7910	2978		337	מגורים	מגורים ד'
					9		267	2978		337	מסחר	מגורים ד'
1232	5	9	35	88	589	9680	9944	3542		338	מגורים	מגורים ד'
					19		661	3542		338	מסחר	מגורים ד'
1064	5	9	35	76	531	8360	8815	3435		360	מגורים	מגורים ד'
					16		540	3435		360	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
952	5	9	35	68	437	7480	7675	3682		365	מגורים	מגורים ד'
2464	5	9	35	176	789	19360	19888	5287		366	מגורים	מגורים ד'
					19		1010	5287		366	מסחר	מגורים ד'
812	5	9	35	58	522	6380	6646	2651		370	מגורים	מגורים ד'
1568	5	9	35	112	736	12320	12656	3605		371	מגורים	מגורים ד'
					15		555	3605		371	מסחר	מגורים ד'
1302	4	5	21	93	426	6510	9300	4015		372	מגורים להשכרה	מגורים ג'
728	4	5	21	52	338	5720	6116	3722		373	מגורים	מגורים ג'
1050	5	9	35	75	475	8250	8259	3700		374	מגורים	מגורים ד'

					9		315	3700		374	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
2744	5	9	35	196	412	13720	19600	8745		376	מגורים ד'	מגורים להשכרה
					11		935	8745		376	מגורים ד'	מסחר
1120	4	5	35	80	524	8800	9040	3621		377	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר
					19		676	3621		377	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
1344	5	9	35	96	539	10560	10848	4219		378	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר
					16		662	4219		378	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
896	6	9	35	64	182	7040	7232	8330		500	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
					10		796	8330		500	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
	6	24	110		744	28000	33988	8330		500	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
672	6	9	35	48	213	5280	5424	5336		501	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
					11		600	5336		501	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
	5	7	35		289	7000	8400	5336		501	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
546	6	9	35	39	139	4290	4407	6653		502	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
					8		560	6653		502	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
	6	24	110		827	25000	30000	6653		502	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
1568	6	9	35	112	332	12320	12656	7985		504	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
					9		694	7985		504	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
	7	24	110		565	20500	24600	7985		504	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
					4		315	7985		504	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
1218	6	9	35	87	259	9570	9831	7946		510	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
					6		450	7946		510	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
	6	24	110		719	25833	31288	7946		510	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
784	5	9	35	56	203	6160	6328	6526		505	מגורים מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים



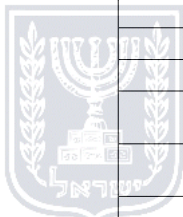
תכנון זמין
מונה הדפסה 75



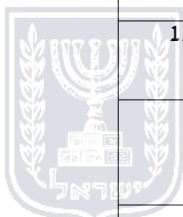
תכנון זמין
מונה הדפסה 75

	5	7	35		224	6417	8172	6526		505	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	7	35		23	500	1000	6526		505	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
364	5	9	35	26	84	2860	2961	7363		511	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	8	37		434	14167	17815	7363		511	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	8	37		66	1000	3865	7363		511	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5250	5	20	73.5	375	1069	20625	35250	5720		316	מגורים להשכרה	דיור מיוחד
					14		800	5720		316	מסחר	דיור מיוחד
1400	5	9	35	100	276	11000	11300	8600		108	מגורים	מגורים ודיור מיוחד
1400	5	9	35	100	214	7000	10000	8600		108	מגורים להשכרה	מגורים ודיור מיוחד
					6		530	8600		108	מסחר	מגורים ודיור מיוחד
					4		315	8600		108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ודיור מיוחד
840	5	9	35	60	372	6600	6780	3819		144	מגורים	מגורים ודיור מיוחד
504	5	9	35	36	173	2520	3600	3819		144	מגורים להשכרה	מגורים ודיור מיוחד
1400	5	9	35	100	243	11000	11300	9750		322	מגורים	מגורים ודיור מיוחד
1400	5	9	35	100	189	7000	10000	9750		322	מגורים להשכרה	מגורים ודיור מיוחד
					8		812	9750		322	מסחר	מגורים ודיור מיוחד
					7	105	540	9750		322	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ודיור מיוחד
1288	5	9	35	92	348	10120	10396	6274		375	מגורים	מגורים ודיור מיוחד
1400	5	9	35	100	293	7000	10000	6274		375	מגורים להשכרה	מגורים ודיור מיוחד

					15		956	6274		375	מסחר	מגורים ודיוור מיוחד
		1	5		47		107	226		200	מסחר	מסחר
		1	5		52		112	217		201	מסחר	מסחר
		1	5		42		108	255		202	מסחר	מסחר
		1	5		43		112	257		203	מסחר	מסחר
		1	5		46		104	224		204	מסחר	מסחר
		1	5		46		104	225		206	מסחר	מסחר
	4	5	20		246	3000	6200	3742		207	ספורט ונופש	מסחר ספורט ונופש
					42		1579	3742		207	מסחר	מסחר ספורט ונופש
	5	7	35		676	8350	10000	2713		506	תעסוקה	תעסוקה
					4		100	2713		506	מסחר	תעסוקה
					18		500	2713		506	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	תעסוקה
	6	7	35		691	11892	14845	3871		508	תעסוקה	תעסוקה
					3		114	3871		508	מסחר	תעסוקה
					13		500	3871		508	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	תעסוקה
	6	7	35		691	22029	26888	7075		509	תעסוקה	תעסוקה
					3		200	7075		509	מסחר	תעסוקה
					14		1000	7075		509	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	תעסוקה
1162	5	9	35	83	447	5810	8300	3419		100	מגורים להשכרה	מבנים ומוסדות ציבור
					12		400	3419		100	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
					12		400	3419		100	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
1456	5	9	35	104	455	7280	10400	4202		303	מגורים להשכרה	מבנים ומוסדות ציבור
					17		700	4202		303	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
					10		400	4202		303	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

תכנית מס': 423-1203314 - שם התכנית: נוף ירקון, הוד השרון

	2	6	29.5		300		28916	9644		400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		43244	14422		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		4657	1553		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		42799	14275		405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		350		30065	8594		406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		269		8610	3203		407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		31		1000	3203		407	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		5075	1693		409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		5134	1712		410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		22250	7420		411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		22280	7430		413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	18		200		1070	535		414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		36166	12063		415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		267		8021	3009		416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		33		1000	3009		416	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		9094	3033		417	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		23221	7746		418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

	2	6	29.5		300		43231	14417		420	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		21851	7289		421	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		250		4984	1995		422	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		50		1000	1995		422	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		264		7343	2782		423	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		36		1000	2782		423	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
	1	2	12		100		1088	1089		280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	1	2	12		100		1000	1001		281	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	1	2	12		100		935	935		282	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	2	6	29.5		200		25408	12710		1670	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	5		1		100	10381		611		שטח ציבורי פתוח
		1	6		2		500	28978	מבנה לשימור	616		שטח ציבורי פתוח
		1	5		2		60	3141		621		שטח ציבורי פתוח
	0	1	5		0.2		500	235425		700		שטח ציבורי פתוח
	0	1	5		0.2		150	235425	מבנה לשימור	700		שטח ציבורי פתוח
	0	1	5		1		1800	179752		1650		פארק / גן ציבורי
	0	1	5		0.01		200	179752	מבנה לשימור	1650		פארק / גן ציבורי
		2			0.01		100	748855	מבנה לשימור	730		גן לאומי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערות מס' 1 - שטחי מגורים:

הערה מס' 1.1: שטח ממוצע של כלל יחיד בתא שטח יחיד לא יעלה על: 80 מ"ר ליחיד "להשכרה לטווח של 20 שנה" ו-"להשכרה לצמיתות", 70 מ"ר בתאי שטח מס' 100,303 לדירור בהישג יד (דב"י). 65 מ"ר ליחיד להשכרה בתא שטח 144. 50 מ"ר בתא שטח 316 עבור יחיד מוגן. 94 מ"ר בתאי שטח מס' 319,321,329,332,333,334. 95 מ"ר בתאי שטח מס' 18,104,110,120,121,132,370. 98 מ"ר בתאי שטח מס' 136,373,360. כל שאר יחיד יהיה בממוצע של 93 מ"ר. השטחים אינם כוללים מרפסת.

הערה מס' 1.2: תמהיל יחיד בייעודי הקרקע "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים ג" ו- "מגורים ד": 10% מכלל יחידות הדירור שאינן להשכרה יהיו "דירות קטנות מאוד", כמופיע בס' 1.9 הערה מס' 1.3: לא ניתן להמיר שטח המרפסת לשימוש אחר בדירה.

הערה מס' 1.4: לכל יחיד תותר הצמדת 1 מחסן דירתי בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר. הוראה זו לא תחול על הדירור המכליל.

הערה מס' 1.5: בתאי שטח הכוללים שימושי מגורים יותרו שטחים למועדון דיירים ובריכה בהיקף של 4 מ"ר ליחיד, ועד 350 מ"ר לתא שטח.

הערה מס' 1.6: הקמת דיוריות תתאפשר בדירות ששטחן עולה על 110 מ"ר (שטח כולל לדירה, למעט שטחי מרפסות). היקף מקסימלי של דיוריות בתכנית הינו 300.

הערה מס' 1.7: בתאי שטח הכוללים יחיד להשכרה תותר תוספת שטחי בניה לטובת ניהול, תפעול ותחזוקה אשר ישמשו רק עבור שימושים אלה: 25 מ"ר עבור משרד ניהול, 75 מ"ר עבור חדר אב הבית, מחסן ציוד לאחסון ואיפסון. בתום תקופת השימוש להשכרה השטחים ישמשו כשטחים משותפים עבור כלל הדיירים.

הערה מס' 2: תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. לא תותר העברת זכויות בניה ממפלס שמתחת לכניסה קובעת אל מעל כניסה קובעת.

הערה מס' 3: תכסית בניה עילית מקסימלית (מעל מפלס הכניסה) 60%, תכסית בניה מקסימלית תת קרקעית (מתחת למפלס הכניסה) 80%.

הערה מס' 4: קווי בניין: כמסומן בתשריט.

הערות מס' 5: שטחי ציבור:

הערה מס' 5.1: בכל תאי שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" מלבד תאי שטח מס' 400-402,414,430 יותר שימוש נלווה למסחר, בהיקף של עד 5% מתוך זכויות הבניה באותו תא שטח.

הערה מס' 5.2: שטחי בניה בתאי שטח סחירים בשימוש "מבנים ומוסדות ציבור לבריאות" מיועדים להפקעה כשטח מבונה.

הערה מס' 5.3: זכויות בניה בשצ"פ ישמשו עבור מרכז מבקרים, קיוסקים, בתי קפה, מבנה תחזוקה ומתקנים הנדסיים.

הערות מס' 6: גובה בניה ומספר קומות

הערה מס' 6.1: גובה הבניה המרבי המותר הוא 155 מטר מעל גובה פני הים, מלבד תא שטח 312 בו גובה הבניה המרבי המותר הנו 156 מטר מעל גובה פני הים, כולל מבנים זמניים. חריגה מגובה זה, במידה ותידרש עבור הקמת מבנים זמניים, מחויבת באישור משרד הביטחון.

הערה מס' 6.2: על השטח המסומן בתשריט כ-הנחיות מיוחדות' חלה מגבלת גובה הגוברת על המצוין בטבלה 5, בהתאם לקבוע בסעיף 6.18 (הנחיות מיוחדות).

הערה מס' 6.3: מספר הקומות מעל כניסה קובעת כולל את קומת הקרקע, ואינו כולל חדר מדרגות ביציאה למפלס הגג.

הערה מס' 7: שטח מצללות בייעודי דרך ושטחים פתוחים לסוגיהם לא יבוא ובמניין השטחים הבנויים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. בינוי בממשק עם הרחוב:

- א. המבנים יבנו באופן המלווה את הרחוב כמפורט בנספח הבינוי.
- ג. היכן שניתן יש להעדיף כניסות למבואות מבנים ישירות מהרחוב.
- ד. יש להימנע מהפניית חזיתות ו/או קירות תמך אטומים כלפי הרחוב.

2. גובה קומות (רצפה רצפה):

- א. גובה קומת מגורים לא יפחת מ-3.30 מטר ולא יעלה על 3.60 מטר.
- ב. גובה קומת מסחר משולבת במבנה מגורים או תעסוקה לא יפחת מ-4.00 מטר ולא יעלה על 6.60 מטר.
- ג. גובה קומת תעסוקה לא יפחת מ-4.00 מטר ולא יעלה על 5.00 מטר.

3. טיפול במשטחי הגג:

חדר המדרגות המשותף של הבניין יאפשר גישה למפלס הגג.

4. חזית מסחרית

- א. מבואות כניסה ראשיות למגורים ישולבו בחזיתות המיוחדות, רוחב המבואה בחזית לא יעלה על 6 מטר.
- ב. לפחות 75% מהחזית המסחרית המסומנת בתחום קווי הבניין תהא מבונה ותיצמד לקו הבניין.
- ג. ככל ונוצלה 75% מהחזית המסחרית שסומנה, ניתן לייצר הפניית חזיתות מסחריות נוספות לרבות כלפי חצרות.

5. תא שטח בעירוב שימושים:

- א. תשמר הפרדה מלאה פיזית ותפקודית, בין כניסות, לובי, מחסנים ותשתיות המשמשות את המגורים לבין אלה המיועדות לשימושים אחרים במגרש - מסחריים או ציבוריים.
- ב. הכניסה לשימושים ציבוריים ומסחריים במגרש תעשה ישירות מדרך/שביל ציבורי.
- ג. שימושי מסחר יתאפשרו בכפוף לאי גרימת מטרד למגורים. פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים (כגון, מטרדי ריח, רעש, תאורה וכד') בין השימושים השונים

6. מרפסות:

- ג. תותר בליטת מרפסת למרחק 1.5 מ' מעבר לקו בניין קידמי ואחורי ובלבד שהמרחק מקצה המרפסת למבנה גובל לא יפחת מ-8 מ'.

7. ארקדה:

- מידותיה של הארקדה: עומקה מגבול המגרש עד החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מטר, הגובה החופשי לא יפחת מ-4 מטר.

8. גדרות:

- גדרות הפונות ליעוד ציבורי כגון דרך, שטח ציבורי פתוח, שבילים יקבעו כך שיתאפשר קו מבט פתוח מהמגרש כלפי חוץ ולהיפך.

9. צמצום תופעת אי החום העירוני :
חצרות משותפות בשטח העולה על 250 מ"ר יתוכננו כך ש 50% משטחן יוצלל באמצעות עצים וזאת בתוך 5 שנים.

פיתוח ונוף

6.2

1. כללי :

א. ככל הניתן ישמרו חומרי קרקע עליונה, שימור פקעות ושילובן בשטחי הפארק, וזאת לטובת שמירה על ערכי טבע ונוף.

ב. יש להשתמש בשיטות השקייה חסכוניות, במים אפורים או מטופלים ככל הניתן בשטחים המגוננים - בפארק ובשצ"פים.

ג. פיתוח נוף בתחומי השטחים הפתוחים יקבע בתיאום עם אקולוג. תעשה העדפה למיני צומח מקומי האופייני לאדמות חמרה. בתחום השכונה יש עדיפות לעצים מקומיים בשילוב עצי צל רחבי נוף.

ד. תכנון מערך המדרכות, שבילי הולכי הרגל ורכבי אופניים יבטיח חיבור המשכי מרשת השבילים בתחום השכונה ועד לשבילי הפארק והגן הלאומי, באופן המייצר רצף של תנועה ונגישות בין תאי שטח 700, 619-616, 1651, 1650 ו- 730, וזאת לצרכי פנאי, נופש וספורט עממי. ה. תכנון שבילי האופניים יעשה תוך יצירת רשת רציפה ובטוחה לרכיבה, תוך עדיפות להפרדת שבילי האופניים מהמיסעה ורצועות ההליכה, למעט ברחובות של אזורי מיתון תנועה.

ו. תוואי דרך הים ההיסטורית, בתאי שטח 700 ו- 1650, 1651, המסומן כ"טיילת", יפותח כשביל טיול ראשי בפארק הכלל עירוני.

ז. פיתוח סביב נחל :

1. פיתוח נופי בפארק הנחל יותאם לרגישות הנדרשת בסביבת נחלים בהתאם להנחיית אקולוג והידרולוג וישולבו בו שבילי הליכה ואופניים, שבילי צמרות בחורשות קיימות, מצפורי נוף, גשרים קלים לחציית הערוץ. התכנון הנופי יעצב את פני הקרקע והמפלסים במטרה להימנע מגדרות בטיחות לאורך הערוץ.

2. פיתוח בסמיכות לנחל ייעשה תוך התייחסות להיבטים של שימור קרקע, צמצום תופעת המנהור הקפילרי, מניעת זיהום אור, שיקום עם אדמת חישוף מקומית נקיה, שימוש בצמחיה מקומית ויצירת בתי גידול המעודדים טבע עירוני.

3. תכנית הפיתוח בשטח סמוך לנחל תלווה בדו"ח אקולוג מומחה לנחלים, אשר יגדיר את האמצעים לשימור ההיבטים הטבעיים, צומח וחי של הנחל ככל הניתן, במקביל לשימוש של הנחל כאפיק ניקוז.

4. מגרשים למבני ציבור סמוכים לנחל :

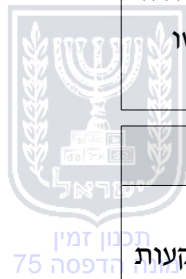
4.1 בתחום מגרשי מבני הציבור צמודי הדופן אל רצועת הנחל, תישמר רצועה ירוקה מגוננת בצמחיה/נטיעות אופייניים לסביבה הטבעית, ללא בינוי, בין קו בניין לקו מגרש, כחלק רציף מגדות הנחל ככל הניתן.

4.2 מגרשים למבני ציבור הסמוכים לנחל יפותחו כך שהדופן הסמוכה לנחל תהיה נגישה לציבור מכיוון הפארק.

5. במקומות בהם נדרש להציב גדר הגובלת בנחל היא תשולב בסבך צמחיית גדות באופן שתטמע בנוף.

2. מרחבי נחל הירקון ויובליו- הנחלים הדס, פרדס וקנה :

א. תכנון מפורט בתחומי הנחל ויובליו יעשה בראייה של טיפוח, שיקום ושימור יובלי נחל הירקון וגדותיהם מבחינה אקולוגית ומורפולוגית וחשיפתם לקהל הרחב.



ב. רצועות הנחל ישמרו פתוחות ולא מופרות, בהתאם לערכיות הטבעית הפוטנציאלית של הנחל וגדותיו, תוך שיקום ושימור צמחייה אופיינית לגדות נחלים. ג. לאורך אפיקי הנחלים תתוכנן מערכת שבילים המשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר תתחבר לשלד הרחובות העירוניים, ליצירה ועידוד הציבור בין המרקם הבנוי למרחב נחל הירקון ויובליו. שבילים לאורך הנחלים יפותחו בדגש על חומרים המאפשרים חלחול והחדרת מים לקרקע. ד. תכנון השטח הפתוח יעשה בהתייחס לתפקידם של הנחלים כאפיקי ניקוז טבעיים, איגום והשהיה של מי נגר עילי ובהתאמה לפשט ההצפה, וכן בהתייחס לתפקידם כצירי מסדרונות אקולוגיים. ה. יאסר כל גידור בתחום הנחל ופשט ההצפה שלו. ו. חציית הנחל תתוכנן כגישור ובאופן שאינו פוגע בנחל, בתיאום עם רשות הניקוז. תכנון הגשרים מעל הנחלים יעשה בתיאום עם רט"ג, בין היתר לעניין תיפקוד רצועת הנחל כמעבר בע"ח. ז. תישמר זכות המעבר של הציבור אל הנחלים ולאורכם ככל שניתן. ח. פעולות פיתוח ותשתית לאורך הנחל ובסביבותיו יעשו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי. ט. פיתוח הנחלים יהיה טבעי ככל הניתן, הצמחייה בנחלים תתבסס על מינים מקומיים. שימוש בצמחייה באזורי המפגש עם הנחל ופארק הנחל תיקבע בתיאום עם אקולוג ואדריכל נוף. עבודות שיקום אקולוגי לאורך הנחלים שיכללו בירוא מינים פולשים ונטיעות מיני צומח מקומי יעשו בליווי אקולוג.	
6.3 פיתוח ונוף 3. מרחב הגן הלאומי ונחל הירקון (תאי שטח 600,730,731): א. שטח הגן הלאומי יתוכנן בראייה של שימור, שחזור והשבת ערכי טבע אופייניים הן בקרקעות חמרה והן כבתי גידול לחים, בכוונה לחזק את תפקוד המסדרון האקולוגי המחבר את אזור ההר עם הים, ובדגש על ניהול מי נגר. ב. אתר תל קנה יפותח כאתר לשימור ערכי, אקולוגי וארכיאולוגי ותוך הסדרת נגישות אליו. ג. התכנון המפורט יעסוק בהנגשת שטח הגן הלאומי לציבור: ג 1. תכנון מערכת שערים וכניסות לפארק, בדגש על הצורך בניהול, הגבלה ובקרה של התנועה המוטורית במרחב הנחל ויובליו. ג 2. פיתוח מערך שבילי טיול המקשרים בין המוקדים השונים בגן הלאומי, ומאפשרים תנועה בשטחו ולאורך אפיקי הנחלים. מערך השבילים יאפשר תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, ויקבע בתיאום עם רט"ג. ג 3. פיתוח מוקדי פעילות פנאי ורווחה ספוראדיים, העוסקים בין היתר בחינוך והסברה, ומשתלבים בנוף ואופי המקום. המוקדים יקבעו בחלקם כשערי הכניסה לגן הלאומי, ויקבעו בתיאום עם רט"ג ורשות הנחל. 4. פיתוח במרחבי הנחל אשר מסומנים בתשריט עם רשת (ראסטר) "נחל": א. הפיתוח יעשה בתיאום עם רשות הניקוז. ב. ברצועת הנחל לא תותר כל בניה למעט מתקנים הדרושים לניהול המים, בתיאום עם רשות הניקוז. ג. עבודות לשיקום ערוץ הנחל יבטיחו מעבר חופשי ופתוח למי נגר, לשיקום צמחיית האפיק על ידי שתילת צמחייה אופיינית לגדות הנחל, כל זאת תוך שמירה על מאפיינים הטבעיים של השטח.	



ד. חציית הנחלים ע"י גשרים תיעשה תוך הקפדה על מפתח רחב שיכלול מעבר כל חתך הערוץ וכן מעבר טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים לצד הערוץ לשם כך יישמר גובה מעבר חופשי של 4 מ' לכל הפחות. ניצבי הגשר יתוכננו בתיאום עם רשות הניקוז ורשות הנחל, מעבר הנחל מתחת לגשר יתוכנן כך שיאפשר מעבר בע"ח, הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה, הכל בתיאום עם רשות הניקוז ורשות הנחל. ה. קווי ומתקני תשתית יורחקו ככל הניתן מהנחל. 5. מרחבי פארק/גן ציבורי- הפארק העירוני האקסטנסיבי (תאי שטח 1650,1651,1652): א. התכנון המפורט של השטח יבטיח את תפקדו כחיץ בין הפעילות האינטנסיבית בפארק העירוני לפעילות האקסטנסיבית של אזורי השיקום הנופי והאחו הלח בואכה נחל הירקון ובמפגש עם יובליו בגן הלאומי. ב. אתר "גבעת הכלניות" מיועד לשיקום ושימור במופע טבעי, עונתי תוך הסדרת הנגישות אליו. ג. תכנון הממשק בין הר הפסולת והפארק האקולוגי ליתר שטחי הפארק יעשה תוך שימור האיכויות הנופיות הקיימות, ויבטיח נגישות וקישוריות בין האתרים. ד. תכנון הממשק עם שטח הגן הלאומי, ובכלל זה נחל פרדס ותל קנה, יעשה בדגש על צמחייה אופיינית לאדמות החמרה, מניעת התבססות מינים פולשים ושפה אדריכלית התואמת את האופי הטבעי של השטח הפתוח, וזאת בתיאום עם רט"ג. ה. מערכת השבילים בפארק תיקבע כחלק ממערך הקשרים בין השטחים העירוניים, שטח הפארק והשטחים הטבעיים. דרך הים ההיסטורית תשולב כשביל טיול ראשי בפארק. ו. יתאפשר שימוש של חקלאות קהילתית ו/או חקלאות אופיינית לראשית ההתיישבות. סוג הגידולים ושילובם במרחב יקבעו בהתאם לאיכויות הנופיות והתפקודיות שמעניקים הגידולים השונים לשטח ולפעילות הציבור בו והקשר בין הקהילה למרחב. ז. הפעילות החקלאית לא תכלול מבנים חקלאיים, למעט סככות לאחסון כלי עבודה קלים, ויוגדרו בה מגבלות למניעת התפתחות מינים פולשים ועל אמצעי הדברה. ח. הפיתוח ישים דגש על שמירת מבטים פתוחים בין הפיתוח העירוני למרחב הטבעי הפתוח ולכיוון נחל הירקון.	
6.4 פיתוח ונוף 6. מרחבי שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ)- הפארק הכלל עירוני האינטנסיבי (תאי שטח 700,620,621) א. השטח מיועד לפיתוח פארק עירוני אינטנסיבי הכולל מגוון פעילויות פנאי, נופש וספורט לצרכי קהל רב דורי. ב. תכנון מוקדים תומכי פארק, כגון נקודות מידע, קיוסקים, בתי קפה, תחנות השכרת אופניים, חניה לכלי רכב וכו', יעשה תוך השתלבות עם אופי השטח הפתוח. ג. תכנון קו המגע עם הדופן הבנויה יעשה כך שיבטיח שמירה על תפקוד מיטבי של השטח הפתוח לצד איכות מגורים גבוהה בסמוך לו. ד. מוקדי הכניסה לפארק יקבעו במפגש עם השדרות הראשיות של הרובע העירוני שד' הזמיר והאשל, לצד מוקדים נוספים. תכנון הממשק עם המוקדים הנופיים הקיימים - הר הפסולת, גבעת הכלניות, הפארק האקולוגי, וכן החיבור לשטחים הפתוחים המלווים את נחל הדר ונחל פרדס, יעשה במטרה לייצר מכלול נופי רציף והמשכי המשמר את איכויות המוקדים הקיימים ומאפשר נגישות וקישוריות בין העיר למרחב הפתוח ובתוכו.	

7. חובת הצללה ברחובות:

- א. רחובות יתוכננו כמרחב מוצלל באמצעות עצים, מבנים גובלים ומצללות, באופן שיבטיח הצללה של לפחות צד אחד של הרחוב בתוך 5-7 שנים מגמר פיתוח.
- ב. רחובות בעלי זכות דרך ברוחב של עד 45 מטר (כולל) יתוכננו כך שלפחות 80% משטח המדרכה, ו- 60% משטח הרחוב כולו, יהיה מוצלל.
- ג. רחובות/דרכים בעלי זכות הדרך ברוחב של מעל 45 מטר ("דרך היס") יתוכננו כך שלפחות 80% משטח המדרכה, ו 45% משטח הרחוב/דרך כולה, יהיה מוצלל.
- ד. ברחובות בכיוון מזרח-מערב תינתן עדיפות לפתרון צל במדרכה הצפונית. יתאפשר פתרון הנותן שטח צל צר במדרכה הדרומית ושטח צל רחב במדרכה הצפונית. פתרון צל מבונה במדרכה הצפונית יגובה בשילוב של עצים לאורכו מדרום לו, או שיקלול שטח הצללה משופע כלפי דרום המרחיב את שטח הכיסוי.
- ה. ברחובות בכיוון צפון - דרום ישולב פתרון צל בשני צידי הרחוב.

8. פיתוח המרחב הציבורי, גינון ונטיעות:

- א. נטיעות חדשות יתבצעו תוך אבטחת תנאי גידול לצמיחת עצים בוגרים.
- ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניון, מקלט וכד') יבוצעו בבתי גידול לעצים אשר יבטיחו צמיחת עצים בוגרים, ויכללו פתרון ניקוז, איטום וההשקיה. בית הגידול יהיה רציף והמשכי ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים. מידת בית הגידול, לרבות עומקו ואופן שילובו בגג המרתף, יפורטו בבקשה להיתר בניה.
- ג. בשטח ביעוד קרקע "שצ"פ" ישתלו עצים המסוגלים בתוך 5-7 שנים לייצר כיסוי צל שלא יפחת מ-50% מתא השטח, בדגש על שבילים, אזורי פעילות ושהייה.
- ד. שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות 50% משטחו יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור שטחים בלתי מרוצפים, יש לייצר בתי גידול אשר יבטיחו צמיחת עצים בוגרים לצורך הצללה.
- ה. כיכרות עירוניות ורחובות ציבוריות פתוחות יתוכננו כך שתתאפשר בהן נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עץ בשיעור של לפחות 40% מתכסית השטח בתוך 5-7 שנים, בדגש על רציפות צל לאורך המדרכות.
- ו. לאורך מדרכות, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים באופן שיבטיח צל רציף, ותוך העדפה לעץ הגדול ביותר שחתך הרחוב יכול לשאת. יישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. בית הגידול יהיה רציף והמשכי, ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים. רצועת הנטיעות לאורך הרחוב תישמר כרצועה רציפה ונקייה, ללא הפרעה ע"י תשתיות תת קרקעיות אורכיות אחרות.
- ז. דופן מגרש, סחיר או ציבורי, הפונה למרחב ציבורי פתוח כגון רחוב או שביל, ואשר לא נקבע בה קו בניין 0, תינטע לכל אורכה בעצים, במטרה לגבות את המרחב הציבורי בצל רציף.
- ח. חניונים ציבוריים עיליים יתוכננו כך ש 2 מכל 3 חניות יהיו מוצלות בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. שולי החניון הגובלים במדרכה ינטעו לכל אורכם, על מנת לגבות את ההצללה הרציפה לאורך הרחוב.
- ט. שטח המסומן כזכות מעבר למעבר רגלי ואשר אינו מעל גג חניון תת קרקעי, יינטע עצים ויפותח כשטח לניהול נגר עילי.
- י. שביל ציבורי יתוכנן כך שיהיה מוצל באופן רציף בתוך 5-7 שנים.
- יא. שטח למבני ציבור יתוכנן כך שלכל הפחות 40% מהשטחים שאינם מבונים במגרש יהיו מוצללים בתוך 5-7 שנים.



- א. כניסות לחניונים תת קרקעיים וחצרות תפעול יתוכננו באופן המשולב בבינוי, ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין הקדמי.
- ב. מענה חניה במגרשים הסחירים יינתן במלואו בתת הקרקע ובתחום המגרש.
- ג. חניה תפעולית תתאפשר במפלס הקרקע, ובלבד שתהא מקורה במלואה.
- ד. יותר חיבור תת קרקעי בין חניונים של תאי שטח שכנים הנמצאים בקו בניין 0 כך שיתופעלו כחניון אחד.
- ה. כניסות לחניונים תת קרקעיים של מגרשים גובלים יוצמדו ככל הניתן, על מנת להפחית את הקיטוע של מדרכות הולכי הרגל ושבילי האופניים



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

איכות הסביבה

6.6

- פיזור אור בממשק עם שטחים פתוחים :

א. בזמן העבודות בתחום השטחים הפתוחים - תאי שטח 616-619, 621, 700, 600, 730, 731, 1650, 1651, תותר תאורה רק באתרי ההתארגנות, תוך הפנייתה כלפי פנים השטח לצורך מניעת הפצת אור אל מחוץ לאתרים אלו.

ב. התאורה לאורך דרכים הגובלות בשטחים הפתוחים תאי שטח 616-619, 621, 700, והעוברות בתחומם, תימנע ככל הניתן מזליגת אור לכיוון השטחים הפתוחים, בין היתר ע"י שימוש בעמודי תאורה נמוכים ככל הניתן.

ג. לא תותר הפניית תאורה ממגרשי הבינוי הגובלים בתאי שטח 616-619, 621, 700, 1651 אל תחום השטחים הפתוחים ורצועות הנחל.
- מיקום שימושים רגישים :

שימושי מגורים בייעודי קרקע "מגורים ותעסוקה" "מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-30 מטר מהרחובות 'דרך הים' ו-'רמתיים'.
- מיתון השפעת איי חום עירוני :

יעשה שימוש בחומרים המפחיתים את השפעתם של אי חום עירוני, ובהם בחירת גווני ריצוף בהירים, יצירת שטחים מגוננים נרחבים, שמירה על רצף צל, בחירת עצי צל רחבי נוף, יצירת בתי גידול ראויים לעצים ופיתוח גגות ירוקים (גינות גגות) ככל הניתן.
- מינים פולשים :

א. טרם טיפול במינים פולשים ייערך סקר מקדים ותוכן תכנית פעולה מפורטת, שתכלול את האמצעים לסילוק ו/או הטמנה של חומר מאולח ודרכי מניעה של הפצת חומר ריבוי של צמחים פולשים.

ב. קרקעות מאולחות במינים פולשים שייחשפו בשטח יועברו לאתר הטמנה מורשה, או לחלופין יוטמנו בשטחים המיועדים לבינוי בתחום התכנית, בעומק 2 מ' לפחות. אין להשתמש בקרקע מאולחת במינים פולשים לצורך שיקום נופי ואקולוגי.
- אתרי התארגנות : האתרים יהיו זמניים, וימוקמו רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים, בפרט מתחום הנחלים. ישנה העדפה למיקום בשטח מופר.

תשתיות

6.7

- פינוי אשפה פניאומטי :
- א. יותר שימוש במערכת פניאומטית.
- ב. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.

ג. תח' איסוף אשפה מרכזי יוקמו בתאי שטח 280 ו-282.

ניהול מי נגר

6.8

1. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 96,238 מ"ק. יעד הספיקה יוצאת מווסתת לתכנית הוא 1.23 מ"ק לשנייה. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול. שטחי פיתוח המחופים בחומרים אטומים (ריצוף וכד') לא יחשבו כשטח מחלחל לניהול הנגר.
2. חצרות המבנים העירוניים אשר סומנו כ"זכות מעבר" יפותחו כשטח להשהיית מי נגר. שטחי השהיית והולכת מי נגר יתוכננו כרכיב במערכת הניקוז וניהול הנגר השכונתית. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שיבטיח את השימוש בהם כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.
3. תכנון הרחובות יעשה באופן שיאפשר ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, וזאת באמצעים של השהיית זרימה/ ויסות/ חלחול נגר, תוך היוועצות עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז ומתכנן הכבישים, לפי עניין.
4. ככל הניתן, פתחי נטיעה של עצים ברחובות יהיו בעומק ושטח המאפשרים שמירה על רציפות בית הגידול, כאשר שיפועי הרחוב יופנו לפתחי הנטיעה לטובת איסוף וחלחול של נגר.

שימור

6.9

סימון בתשריט : מבנה לשימור

שמירה על מבנים קיימים :

- א. לא תתאפשר הריסת מבנים המסומנים בתשריט כ-'מבנה לשימור'.
- ב. המבנה בתחום השצ"פ שבתא שטח מס' 700 (לשעבר ב"ס אבו קישק) יעבור שימור אשר ישמור על מרכיביו האדריכליים ושולב במרחב הפארק.
- ג. המבנה בתחום השצ"פ שבתא שטח מס' 616 (לשעבר בית אריזה) יושמש מחדש כמבנה מסחרי לטובת מבקרי הפארק.
- ד. המבנה בתחום הפארק שבתא שטח מס' 1650 (לשעבר בית אריזה) יושמש מחדש כמבנה ציבורי לטובת מבקרי הפארק.
- ה. המבנה בתחום הגן הלאומי שבתא שטח מס' 730 (לשעבר בית מגורים ובית שאיבה) יושמש מחדש כמבנה ציבורי לטובת מבקרי הפארק.

שמירה על עצים בוגרים

6.10

1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה המסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.
2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.
3. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

תנאים בהליך הרישוי

6.11

- א. תכנית בינוי ופיתוח.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלק משמעותי ממנה, אשר תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת, ותכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :
1. פיתוח המרחב הציבורי ותיאום הממשק עם מגרשים לבינוי סחיר.
 2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ציבורי ופרטי, תוך התייחסות לאלמנטים לשימור,



- לרבות מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים.
3. הנחיות להעמדת מבנים, תוך התייחסות למגרשים פינתיים, דרוג מבנים ומרחק בין מבנים, שילוב פתרונות הצללה מבונים ברחובות בהם העצים לא יצליחו לספק הצללה מיטבית.
4. מבנים מעורבי שימושים: הנחיות לתכנון קומות הכניסה תוך הפרדת הכניסות לשימושים השונים, עקרונות פיתוח המגרש, ומיקום מדויק של קומות ציבוריות מבונות ושטחי חצר ככל הנדרש.
5. תיאום תשתיות, כולל מיקום תחנות השנאה, תוך איחוד בין תשתיות ומזעור הפגיעה בחזות המגרש.
6. מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר - פירוט מכלול אמצעי ניהול הנגר ופוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, בחלוקה למתחמים או מגרשים, לעמידה ביעד ניהול הנגר ויעד ספיקה יוצאת מווסתת שנקבעו לתכנית, ובהתאם להנחיות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו ולעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר). הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי.
7. פיתוח נופי, לרבות נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי, והתייחסות לקירות תמך ככל הנדרש.
8. מיקרו אקלים, הצללה, איוורור.
9. מיקום סופי של זכות המעבר, לרבות מפלסים.
10. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים, רחבות כיבוי אש, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.
11. תכנון רשת שבילי האופניים והתחבורה הציבורית.
12. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה, גזם, מיקום מרכזי איסוף פסולת למחזור, כולל בחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת.
13. תכנית עקרונית לשיקום הנחלים.
- ב. תנאים נוספים:
1. תנאי בהליך הרישוי יהא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית.
2. תנאי בהליך הרישוי יהא הגשת מיפוי עצים שזוהו כייחודיים, בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן, בצירוף פרטים הכוללים, בין היתר, הוראות שימור, מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ, והכל בגבולות ההיתר המבוקש.
3. תנאי בהליך הרישוי ליח"ד 3,300 והלאה יהא תחילת ביצוע שיקום הנחלים שבתחום רובע המגורים ושטח הפארק/גן ציבורי בתחום התכנית.
4. תנאי בהליך הרישוי ליח"ד החל מ- 4,500 יח"ד והלאה בתחום התכנית יהא תחילת עבודות לשיקום הר הזבל ושימור בית הספר הבדואי (אבו קישק), ומיגונו מפני גזי קרקע, הצמוד לו.
5. תנאי בהליך הרישוי ליח"ד מ- 3,000 יח"ד והלאה יהא אישור היתר בניה לבריכת איגום.
6. תנאי בהליך הרישוי מ- 6,000 יח"ד ומעלה יהא הבטחת אספקת המים ליח"ד אלה.
7. תנאי בהליך הרישוי למגורים בתאי שטח מס' 501,502,422,338,151,510 (בתחום מוניציפאלי מוא"ז דרום השרון) יהא השלמת הליך שינוי גבולות והעברת השטח לתחום שיפוט הוד השרון.
8. תנאי בהליך הרישוי יהא אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית מחוז מרכז.
9. תנאי בהליך רישוי למבנה שגובהו הכולל +155 מטר מעל פני הים הינו תיאום רשות תעופה אזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +155 מטר מעל פני הים בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
10. תנאי בהליך הרישוי יהא ביצוע סקר ערכי טבע מוגנים ואדומים, וקבלת הנחיות רט"ג בהתאם לצורך.
11. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 17, 376, 406, 411 יהא התקנת מזגן וחלונות אשר יבטיחו מניעת מפגעי רעש.



12. תנאי בהליך רישוי בתא שטח 504 יהא פיתוח אמצעים למיתון רוחות.	
13. תנאי בהליך הרישוי לתאי שטח הסמוכים לרצועות הנחל יהא הצגת תכנית פיתוח נופי, כולל נטיעה היקפית והגדלת הצמחייה הטבעית האופיינית לאזור.	
14. תנאי בהליך הרישוי יהא הצגת פתרונות פינוי אשפה ואיסוף פסולת למחזור כולל בחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת.	
15. תנאי בהליך הרישוי בתחום תאי שטח 616, 618, 621 ותא שטח 700 במרחב הסמוך אל רצועת נחל הדר, יהא הגשת תכנית התארגנות באתר הכוללת אמצעים למניעת פגיעה בנחל בתקופת הבניה, בין היתר לעניין הגבלת תנועת רכב כבד וריכוז מערומי פסולת שלא בקרבה לנחל.	
16. תנאי בהליך הרישוי לשימוש של אולמות כנסים / שמחות יהא הגשת חו"ד אקוסטית לבדיקת משרד הגני"ס או מי מטעמו.	



6.12	תנאים בהליך הרישוי
	ג. רישום הערת אזהרה: 1. יחידות דיור להשכרה לתקופת הפעלה שלא תפחת מ- 20 שנה, ולהשכרה לצמיתות: רישום הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר השימוש להשכרה. במגרשים בהם נקבעה השכרה לתקופה שלא תפחת מ 20 שנה: עם תום התקופה תוסר מגבלת השימוש להשכרה, תימחק הערת האזהרה ויתאפשר שימוש למגורים. 2. מעונות סטודנטים: תרשם הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר שימוש למעונות סטודנטים ובדבר בעלות אחודה והימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור והשטחים המשמשים אותן (לרבות שטחים משותפים, חניות ומחסנים). 3. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב. ד. ייצור אנרגיה מתחדשת: 1. לכל מגרש הכולל שימושי מגורים ו/או תעסוקה ומסחר יערך סקר אנרגיה אשר יקבע את היקף צריכת האנרגיה החזוי. 2. על כל מגרש לכלול מערכת ייצור אנרגיה מתחדשת בשיעור של 4% מצריכת האנרגיה המחושבת למבנים בתחום אותו מגרש. 3. ייצור האנרגיה יעשה באמצעות מערכות ייצור מאנרגיות מתחדשות ללא פליטות. ה. דרישת היוועצות במסירת מידע להיתר: 1. תיאום עם רשות המים והביוב, חב' מקורות ותאגיד המים והביוב העירוני בהליך רישוי לקווי ביוב בתחום ייעודי קרקע "גן/פארק ציבורי" ו"גן הלאומי" לצורך שמירת חייץ מקידוחי מים עתידיים. 2. קבלת הנחיות משרד הבטחון לנושא סימון מבנים עבור מבנה שגובהו הכולל הנן 91 מ' מעל פני השטח, וכן להקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית. 3. תיאום עם רשות הניקוז לגבי היתרים בתחום מרחב הנחל ובפשטי הצפה. 4. תיאום עם רשות הניקוז לעניין קביעת מפלסי חניונים תת קרקעיים בבניין בתחומי פשט ההצפה. 5. תיאום עם משרד הבריאות במגרש לדיור מוגן לעניין פרוגרמה למערך סיעודי/מחלקות אשפוז. 6. חו"ד משרד הבריאות בבקשות להיתר לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים.



7. תיאום עם תאגיד המים בדבר הכנת נספח סניטרי לרבות לתחנת השאיבה נווה הדר החדשה.
8. תיאום ואישור חב' נתיבי איילון ורשות התמרור בדרך רמתיים בהליך רישוי לצומת המוצעת בדרך רמתיים.

ח. מיגון מגזי קרקע:

תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח מס' 10/17/401 יהיה מיגון מרתפים מפני חדירת גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6.13

זכות מעבר

סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט כ-"זכות מעבר למעבר רגלי" ו"סטיו" (ארקדה) מיועד למעבר חופשי ללא הגבלה עבור כלל הציבור.
2. התחום המסומן בתשריט הינו עקרוני בלבד. התחום המדויק של זכות המעבר יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, ובלבד שרוחב המעבר לא יפחת מ 8 מ' ושטח הזיקה לא יפחת מהמופיע בתשריט.
3. שטח 'זכות המעבר למעבר רגלי' יפותח כהמשך רציף עם המדרכות/ המרחב הציבורי הגובל, וללא גידור, הפרעות ומחסומים.
4. בניה מעל שטח 'זכות המעבר למעבר רגלי' תותר, ובלבד שיישמר מרווח חופשי של 4.5 מטר ממפלס הרחוב.
5. בשטח 'זכות המעבר למעבר רגלי' תותר חנייה עבור דו גלגליים בלבד.
6. בתאי השטח בהם מסומנת "זכות מעבר למעבר רגלי" ו"ארקדה", בתשריט מצב מוצע, לצורך הבטחת זכות המעבר תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6.14

זכות מעבר

סימון בתשריט : זכות מעבר

1. השטח המסומן בתשריט כ-"זכות מעבר" מיועד למעבר של הציבור, ברכב וברגל במשולב, וזאת באופן חופשי וללא הגבלה.
2. שטח 'זכות המעבר' יפותח כהמשך רציף למדרכות, ללא גידור, הפרעות ומחסומים.
3. בתאי השטח בהם מסומנת "זכות מעבר" בתשריט מצב מוצע, לצורך הבטחת זכות המעבר תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

1. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הועדה המקומית.
2. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו יופקעו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחזרו לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.
3. תאי שטח מס' 1-3,6,730,731 המשמשים עבור נחל וגן לאומי ירשמו על שם מדינת ישראל לפני כל דין, ככל שאינם רשומים על שמה כאמור.

6.16

איחוד וחלוקה

סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.
2. במגרשים פרטיים הכלולים שטחי ציבור, הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות

המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.
3. טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מייד.

6.17 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה

1. מבנים/ גדרות המסומנים בתשריט מיועדים להריסה.
2. במבנים שניתן להם היתר כדין וקיים בהם שימוש התואם לתכנית המאושרת, המשך אותם שימושים יהיה שימוש חורג מותר מיום אישורה של תכנית זו ועד למימוש תכנית זו. (לעניין זה, "מימוש" - קבלת היתר בניה).

6.18 הנחיות מיוחדות

- א. על מנת לאפשר חשיפת שמש מספקת לגידול עצים, גובה הבינוי בשטח המסומן בתשריט כ-הנחיות מיוחדות יוגבל בגובה ובמספר קומות, להלן פירוט המגבלות:
 1. ביעודים "מגורים ד" ו-"מגורים מסחר ותעסוקה" יוגבלו מספר הקומות ל-6 קומות והגובה לא יעלה על 22 מטר גובה.
 2. ביעוד "מגורים ג" יוגבלו מספר הקומות ל-5 קומות והגובה לא יעלה על 18.5 מטר גובה.
- ב. על מנת לשמור על תנאי הצללה מיטביים כלפי בניינים סמוכים בשטח המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות ב" מהווה את המיקום בו ניתן למקם בניה גבוהה שמעל 10 קומות בתחום תא השטח. בשלב הבקשה להיתר בניה תותר סטיה של עד 4 מ' מהתחום המסומן.

6.19 עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון עתיקות /אתר היסטורי הינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המגורים.	1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכת התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	תנאי בהליך רישוי ראשון למגרשים הכוללים מגורים מכל סוג/ מסחר ותעסוקה.	2. במגרשים הכוללים מגורים ודיר מכליל: תנאי בהליך הרישוי למגורים, יהיה קידום הליך רישוי לדיר המכליל שבאותו מגרש.
3	תנאי בהליך רישוי ראשון למגרשים לבינוי.	ביצוע חיבור דרך הים מערבה לכיוון תע"ש השרון ו/ או מחלף מורשה ופתיחתה לשימוש.
4	תנאי בהליך רישוי ראשון למגרשים לבינוי.	גמר ביצוע של פתרון קצה לביוב.
5	תנאי בהליך רישוי ליח"ד החל מ-3,000 יח"ד והלאה.	אישור היתר בניה לבריכת איגום.
5	תנאי בהליך רישוי ליח"ד החל מ-3,300 יח"ד והלאה בתחום התכנית.	תחילת ביצוע שיקום הנחלים שבתחום רובע המגורים ושטח הפארק/קן ציבורי בתחום התכנית.

6	תנאי בהליך הרישוי ליח"ד החל מ- 4,500 יח"ד והלאה בתחום התכנית.	תחילת עבודות לשיקום הר הזבל ושימור בית הספר הבדואי (אבו קישק) הצמוד לו ומיגונו מפני גזי קרקע.
7	אישור היתר בניה ליח"ד מ- 6,000 יח"ד ומעלה.	הבטחת אספקת המים ליח"ד אלה.

7.2 מימוש התכנית

כ-20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75