

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1068

רמת השרון מערב - מתחם צפוני

מחוז **תל-אביב, מרכז**

מרחב תכנון מקומי הרצליה, רמת השרון, חוף השרון

סוג תכנית **תכנית מועדפת לדיור**

אישורים



מינהל התכנון
החוק לקידום חגיגה במתחמים מועדפים לדיור
(תזרז"ר שטח), התשע"ד, 2014
החזרה למתחמים מועדפים לדיור תחליטה ביום
28-12-2017
לחסידי את התוכנית
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

מינהל התכנון
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

11-03-2018

נתקבל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות חתימתה הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל עוד לא ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכם כל בעל זכות בשטח הנזון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וע"י כל דין.

למען השר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, ואין ויתור על זכויותנו ובלאו בלול חתימה בסיים הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו בשטח, ובלאו על הפרתו וע"י שרש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ובלאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור וע"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל מזהב עסקי ת"א

תאריך: 7/3/2018

גילי סגל
מתכנתת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

דברי הסבר לתכנית

תמל/ 1068 הינה תכנית בניין עיר מפורטת במרחב תכנון רמת השרון ושולי העיר הרצליה, הממוקמת בסמיכות לקיבוץ גליל ים.

התכנית מורכבת ממתחם המיועד לבניה למגורים, שטח חקלאי הנושק מצפון, ממערב ומדרום לקיבוץ גליל ים. התכנית כוללת בתחומה גם דרך ראשית בכיוון צפון-דרום, מערבית לפיתוח הקיים של רמת השרון. דרך זו צפויה לשמש כרחוב ראשי לשכונות חדשות עתידיות, המקודמות בהתאמה לתכנית המתאר של רמת השרון הנמצאת בהכנה.

ייעוד השטח המאושר ברובו הינו חקלאי. השטח הקיים פנוי ממבנים, פרט למספר מבנים חקלאיים. הקרקעות בבעלות עיקרית של קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח.

התכנית מייעדת את השטח למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית ודרכים.

התכנית משתרעת על שטח של כ-497 דונם וכוללת זכויות למגורים (179,516 מ"ר עיקרי), מבנים ומוסדות ציבור (70,016 מ"ר עיקרי) ותעסוקה ומסחר (24,005 מ"ר עיקרי).

התכנית מציעה 1,675 יח"ד בבנייה רוויה בצפיפות נטו ממוצעת של כ-33 יח"ד לדונם. בתחום התכנית המוצעת נכללים:

1. שטחים למגורים על מגוון יעודי הקרקע התומכים במגורים.
2. דרך עוקפת.
3. שטחי תעסוקה ודרך בכניסה לקיבוץ גליל ים.

מצפון וממערב תכניות מפורטות מאושרות: הר/ 1985/ א והר/ מק/ 1985/ ב. ממזרח קיבוץ גליל ים ומדרום שטחים חקלאיים המתוכננים להפוך בחלקם לפארק במסגרת תכנית המתאר של רמת השרון המקודמת בימים אלו.

התכנית ממשיכה את מאפייני הבינוי של הרקמה העירונית המוגדרת בתכנית הר/ מק/ 1985/ ב: רחובות, צירים ירוקים, בינוי וקנה מידה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



משרד התכנון
רמת השרון

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית רמת השרון מערב - מתחם צפוני

מספר התכנית תמל/ 1068

1.2 שטח התכנית 496.643 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק



משרד התכנון
רמת השרון

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



משרד התכנון
רמת השרון

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה, רמת השרון, חוף השרון**

קואורדינטה X 183660

קואורדינטה Y 673618

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת ממוקמת מערבת לקיבוץ גליל ים ודרומית ומזרחית להרצליה במרחב התכנון של רמת השרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות:

רמת השרון - חלק מתחום הרשות: רמת השרון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6422	מוסדר	חלק		17, 44
6423	מוסדר	חלק	5, 7	4, 6, 8, 12
6424	מוסדר	חלק	22-23, 28-32	20, 24-25, 36, 60, 63, 66, 133, 135, 140
6596	מוסדר	חלק		1-3, 5-6, 12, 14-15, 23
6597	מוסדר	חלק	1	2-3
6598	מוסדר	חלק		367-370, 396
6601	מוסדר	חלק		3, 6
6602	מוסדר	חלק	22	2, 12, 17, 19, 23
6612	מוסדר	חלק		110
6613	מוסדר	חלק	25	22, 27, 29, 31, 33, 35

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

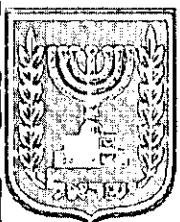
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה בותמ"ל ב- 20.12.17 בהתאם להוראות סעיף 7.1.1 לתמ"א/35	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 5 ממשיכות לחול.	0		15/01/1969



משרד הביטחון
הרשות המרכזית



תכנון זמי
מינה הריפיה 50

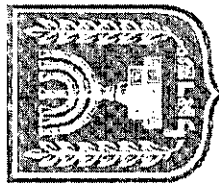


תכנון זמי
מינה הריפיה 50

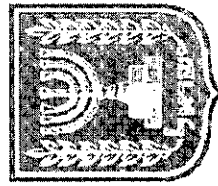
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן								הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3					1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון ונספח	22/02/2018	יוני צ'ירנבאבסקי	21/02/2018	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך נופי-סביבתי	27/02/2018	רון לשם	27/02/2018	150		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים-ביוט מילולי	08/02/2018	יאיר קורנברג	08/02/2018	14		מנחה	מים
לא	נספח מים ביוט - תשריט	08/02/2018	יאיר קורנברג	08/02/2018	1	1:1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז מילולי	04/03/2018	יאיר קורנברג	04/03/2018	29		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט 2	01/03/2018	יאיר קורנברג	14/02/2018	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט 1	27/02/2018	יאיר קורנברג	26/02/2018	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים - תמונות וטבלה	29/10/2017	יורם מילר	09/08/2017	27		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תשריט	08/02/2018	יורם מילר	08/02/2018	1	1:1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח נופי	08/02/2018	גוג עשת	08/02/2018	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סיסמי	28/09/2017	אורי דור	07/08/2017	16		רקע	סקר סיסמי
לא	נספח בינוי	07/02/2018	נעמה מליס	07/02/2018	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	07/02/2018	איגור אס	07/02/2018		1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	07/02/2018	איגור אס	31/10/2017	1	1:1250	רקע	תנועה
לא	בה"ת	05/11/2017	נעמה מליס	21/05/2017	41		מנחה	תנועה
לא	נספח חפירה ומילוי	07/02/2018	איגור אס	07/02/2018	1	1:1250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	30/10/2017	נעמה מליס	24/10/2017	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח איחוד וחלוקה - תשריט	20/02/2018	נעמה מליס	08/02/2018	1	1:1250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר 1	31/10/2017	שגיא שרייבר	31/10/2017	3	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר 2	31/10/2017	שגיא שרייבר	31/10/2017	3	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר 3	31/10/2017	שגיא שרייבר	31/10/2017	3	1:1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבנים לבין



מדינת ישראל
50,000



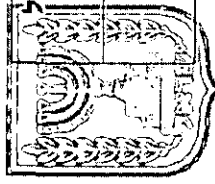
מדינת ישראל
50,000

המנחים יגבדו 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	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, 0	0	0	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632076		



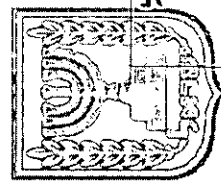
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, 0	0	יפו	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632076		

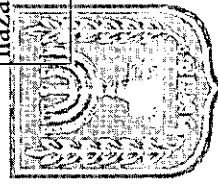
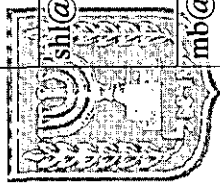
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובנינו ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis co.il
יועץ תחבורה	איגור אס			דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il

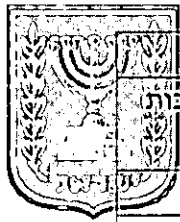


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקדיס	3	08-9477008		shl@shl.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		mb@miller- blum.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	יורם מילר	14900	מילר בלום תכנון סביבתי	תל אביב- יפו	עמידב	2	03-5622123		Studio@s-- r.co
	יועץ נופי	גגו עשת		זייק רייכר אדריכלים	תל אביב- יפו	הרב פרנקל	43	054-4502130		yonat_c@int er.net.il
	שמאי	יוני צירינבסקי	1763	צירינבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097		
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		office@hetz- hazafon.co.il



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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 50-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
מרווח קדמי, צדי או אחורי	השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, הצדי או האחורי בהתאמה.
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים ושטח חניה עילי, למעט השטחים המבונים והמקורים העל קרקעיים.

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**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 1,675 יח"ד, בצפיפות של כ-33 לדונם, אזור תעסוקה, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים ודרך עוקפת לרמת השרון, קביעת שטח כשטח פתוח מיוחד על פי הוראות תמ"א 35.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע המאושרים מייעוד קרקע חקלאית וקביעת אזורים לייעודי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים, תעסוקה ודרכים.
2. קביעת זכויות להקמת מגורים (1,675 יח"ד).
3. פירוט שטחי בניה לייעודים השונים.
4. קביעת התכליות והשימושים בכל יעוד קרקע.
5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
7. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
8. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
9. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
11. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	530 - 532
דרך מאושרת	516, 517, 523, 524
דרך מוצעת	310, 360, 361, 501 - 508, 510, 512 - 515, 518
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 202, 204, 205
מגורים	100 - 117
מתקנים הנדסיים	359
קרקע חקלאית	351, 352, 362, 525 - 529
שטח ציבורי פתוח	300 - 309, 312, 314 - 316, 350, 353 - 357, 360, 361, 863 - 865
תעסוקה	358, 600, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	504, 508
גבול מגבלות בניה	מגורים	111 - 113, 116
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	362
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	306, 307, 357, 864
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	512
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	530
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	516, 517, 523
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	525, 526, 529
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	530, 531
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	517, 524
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	360, 361, 508, 514, 515
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	359
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	362, 525 - 529
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	353 - 355, 357
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	358
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	517
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	514
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	526, 527, 529
זיקת הנאה	דרך מוצעת	310, 501 - 508
זיקת הנאה	מגורים	100, 103 - 107, 112, 113, 115
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	301, 302
חזית מסחרית	מגורים	100, 103 - 107, 112, 113, 115
מבנה להריסה	דרך מוצעת	507, 508
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	351, 362
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	353, 357
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	530, 532
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	523, 524
מנהרה/מעבר תחתי	קרקע חקלאית	525
ציר נחל	דרך מוצעת	506, 510

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	קרקע חקלאית	351
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	350

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	434	0.09
דרך מאושרת	29,109	5.76
יחידה מסחרית	319	0.06
קרקע חקלאית	472,482	93.54
שטח ציבורי פתוח	2,786	0.55
סה"כ	505,130	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	8,153.96	1.61
דרך מאושרת	15,736.3	3.11
דרך מוצעת	176,640.74	34.93
מבנים ומוסדות ציבור	38,242.9	7.56
מגורים	49,883.54	9.87
מתקנים הנדסיים	900	0.18
קרקע חקלאית	108,193.69	21.40
שטח ציבורי פתוח	94,600.14	18.71
תעסוקה	13,294.23	2.63
סה"כ	505,645.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. בתאי השטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע, הכוללת מסחר שכונתי, מסחר קמעונאי, בתי אוכל וכיו"ב. 3. מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד.	
הוראות	4.1.2
הוראות בנין	א
השטח הממוצע ליחיד יהיה 90 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שירות (בתאי שטח 103, 104 ו-109 שטח השירות העל קרקעי הממוצע ליחיד יהיה 55 מ"ר). לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות. הבנין יהיה בהתאם להנחיות המרחביות שיהיו תקפות בעת מימוש התכנית. א. תאסר קומת עמודים מפולשת. ב. מבני המגורים ידורגו בקומה העליונה לפחות. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכסית הקומה שמתחתיה. ג. תותר בניית מרפסות זו מעל זו כולל מרפסות גג מקורות. שטחן יהיה בין 10-14 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר ליחיד, שטחים אלו יועדו לשימוש מרפסות בלבד והינם נכללים בשטחים העיקריים. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות. ד. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין תכנון זמן מונה ידכסה 50 איסור סגירתן של המרפסות תירשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין. ה. במידה ויש דירות גן, הן לא ימוקמו במרווח הקדמי כלפי חזית הרחוב. גינות מוצמדות תהיינה רק לאחורי או לצדי המבנים. ו. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי של הבנין ולא בקדמי, למעט באזורי כניסה לחניונים, בין המבנים. במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבנין ובהתאמה אליה. ז. לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי בנין של מבני המגורים הפונים לשצ"פ או לזכות הדרך, כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 30 ס"מ, שטח זה יפותח ויתפקד כגן בהמשך למדרכה או לשצ"פ. ח. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ-10 מטרים.	
חניה	ב
כל החניות בתחום המגרש יהיו תת קרקעיות. יתאפשר מעבר בין חניות במגרשים למגורים תוך רישום זיקת הנאה הדדית.	
קווי בנין	ג
במפלס קומת הקרקע ומעליו על פי הקבוע בסעיף 5 וכמסומן בתשריט.	

4.1	מגורים
	במפלס תת הקרקע קווי הבניין יהיו אפס. 80% משטח המגרש יהווה תכסית בנייה תת קרקעית.
ד	היקף אחסון מחסנים: המחסנים ייבנו במרוכז בקומת המרתף. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. שטחי אחסנה למסחר ושטחי אחסנה משותפים יותרו בקומת הקרקע. שטח מחסן למגורים יהיה 8 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ-6 מ"ר ליחידת דיור.
ה	מסחר בתאי שטח למגורים בהם מותרת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות: - בתאי שטח בהם חזית מסחרית - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות ובתפקוד בין שימושים שונים וכן מניעת מטרדים בין השימושים. - מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס הרחוב. - חצר פריקה למסחר תמוקם באופן מוצנע מהרחוב ומשולב במבנה, ותהיה מקורה כך שתימנע הפרעה לדיירים שבקומות העליונות. - במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לשטחים לאצירה, מיון טיפול ופינוי פסולת לסוגיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. הטיפול ימנע היווצרות מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים. - מערכות האווירור של שימושי מסחר בהם מטבחים יתוכננו כך שיובטח שלא יהוו מטרד למגורים. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים. - מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. - בתאי שטח בעלי קו בניין אפס - תתוכנן קולונדה ברוחב מינימלי של 4 מ' לאורך הרחוב בתחום קווי הבניין. הקולונדה תהיה שקועה בנפח המבנה ולא תבלוט מקווי הבניין. מתחת לקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. - בתאי שטח בהם קו הבניין אינו אפס תותר חריגה של גגון עד 2.5 מ' מקו בניין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה), שייבנה לפי הנחיות תוכנית בינוי ופיתוח.
ו	ניקוז 20% משטח המגרש יהיה פנוי לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר מים.

4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	א. תעשיות עתירות ידע, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות בידור ופנאי, אימון גופני, מתקנים הנדסיים וכדומה.

4.2	תעסוקה
	ב. מסחר והסעדה בקומת הקרקע ושירות נלווה כגון חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי חזית הבניין הקידמית כלפי רח' מס' 9, תהיה בנויה בקו הבניין בלפחות 50% מאורך קו הבניין לרחוב. מפלס הרחוב/ הולכי הרגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך כניסה ראשית, הגדרת חנייה תתי"ק מתחת למפלס זה וכיו"ב. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי הרגל תהיה חזית המגרש במפלס הרחוב.
ב	חניה 1. תותר עד 30% חניה על קרקעית. 2. במידה ותהיה חניה על קרקעית ינקטו אמצעים להסתרתה מהרחוב כגון הסתרה באמצעות המבנה, צמחיה וכדומה. בכל מקרה חניה על קרקעית תהיה מרוחקת לפחות 2 מ' מגבול המגרש.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מגרשים 204 ו 201 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי תרבות קהילה וספורט כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 3. מתקנים הנדסיים. 4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירוס זמני של עודפי עפר. 5. בתא שטח 204 יותר שימוש עבור מסוף תחבורה ציבורית זמני בהיקף של עד 2 דונם.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הועדה המקומית תהיה רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים בהתאם לצרכי השכונה והיישוב, בכפוף לכך שימנעו הפרעות הדדיות בין השימושים, ובמיוחד בין מסוף התחבורה הציבורית ומוסדות החינוך. 2. מבני הציבור ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח ביעוד זה. 3. מבני הציבור יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר. 4. המבנים יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב תכליתיים/שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היום למטרות ציבוריות מגוונות. 5. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר כניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים. 6. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות שירות ועיקרי. 7. טרם הגשה בקשה להיתר בניה תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש במלואו. תכנית זאת תוגש לאישור מהנדס העיר.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור התכנית תתייחס בין היתר למרכיבים הבאים: א. השפעת הבינוי המוצע המבנה והעיצוב של החלל והמרחב הציבורי ברחוב, בשצ"פ או במגרשים הגובלים. ב. ניצול מירבי ומיטבי של הקרקע ותת הקרקע. 8. תנאי להיתר בניה למבנים בתא שטח 204 יהיה בדיקת השפעות רעש מהכבישים ובהתאם לצורך ביצוע מיגון אקוסטי דירתי. המסמך יוגש לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך. בתכנון המבנים יש לקחת בחשבון את מפלסי הרעש החזויים, ובהתאם לבחון הרחקת פתחי כיתות מן הכביש ו/או הפניה של פתחים של שימושים פחות רגישים בבית הספר לעבר הכבישים - אולמות ספורט, פרודורים, שירותים וכו'.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים א. פארק שכונתי וגינה ציבורית. ב. מתקנים נדרשים ומצללות. ג. מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים. ד. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. ה. מבני ומתקני תשתיות שימוקמו בתת הקרקע. ו. מזנונים ובתי קפה בתאי שטח 353, 357 ו 304 בלבד, כולל חניה עילית בהיקפים הנדרשים עבור שימושים אלו בלבד. ז. יותרו שימושים של עיבוד חקלאי ושטחים פתוחים טבעיים בתא שטח 354 בלבד. לא יותרו שימושי בעלי חיים. ח. דרכי גישה יותרו בתאי שטח 354, 363, 357, 304, 350 בלבד. ט. חניה תת קרקעית עבור קישור בין חניונים של מגרשים סמוכים, בתאי שטח 864-865 בלבד.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א.תאי שטח 353,357 ו-304 יפותחו כשדרת פעילות בהתאם להנחיות הבאות: 1. השדרה תפותח ברוחב של לא פחות מ-20 מטר בהתאם לתמ"מ 5. השדרה תכלול מתקני משחק וכושר, פינות ישיבה, מגרשי ספורט, בתי קפה, שטחי התכנסות לאירועים ומופעים, גינות כלבים, ומתקני מים. 2. מיקומם המדויק של המבנים/המתקנים ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. 3. יש להשאיר מעבר רציף של 6 מ' לפחות בתחום השדרה הפעילה בעת תכנון והקמת המבנים/מתקנים.
ב	חניה היקף החניה העילית בתאי שטח 353, 357 ו- 304 ייקבע לפי התקן הנדרש לשטחים הסחירים בלבד.
ג	הנחיות מיוחדות 1. הוראות פיתוח: יתאפשר גידור של החלקות המעובדות. פרט אופייני של הגידור יתואם מול מהנדס הועדה המקומית, טרם ביצועה. בכל מקרה הגידור לא יחסום מעבר ציבורי, שבילים ודרכי הגישה. 2. דרכי גישה:

4.4	שטח ציבורי פתוח
	יותוו דרכי גישה לכל החלקות אשר יאפשרו מעבר רכב חקלאי. מיקום מדויק של דרכי הגישה בין החלקות ייקבע בתכנון מפורט לביצוע. 3. הוראות בינוי: א. לא יותרו מבנים חקלאיים בשטח החלקות. למרות האמור לעיל, תותר בניה קלה, לצרכים חקלאיים בלבד - הגנה עונתית על הגידולים. ניתן לאפשר בתא שטח 354, בשולי הקרובים לקיבוץ, ריכוז סככות לשימוש חקלאי. ב. לא תותר רצפת בטון במבנים חקלאיים. 4. תא שטח 354, המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות", נחשב כ"שטח פתוח מיוחד", על פי סעיף 7.1.1 בתמ"א 135.
ד	ניקוז 1. בתא שטח 350 מתוכננת תעלת ניקוז. תא שטח זה יפותח כתעלה פתוחה וכאזור טבע עירוני אשר ילווה על ידי אקולוג בהתאם להנחיות הבאות: א. פיתוח האתר יכלול היבטים של שחזור בית גידול אופייני לערוצי זרימה בשרון תוך טיפוח מגוון המינים, הבטחת חיבוריות האתר עם שטחים פתוחים סובבים והגשתם לציבור באופן הממזער את הפגיעה בערכי הטבע המאפיינים אותם. על התכנון המפורט במתחם לכלול ערכי טבע עירוני על פי ממצאי סקר טבע רמת השרון ולב השרון. ב. פיתוח בתא שטח זה יעשה תוך ניצול משמר של משאבים סביבתיים ומקומיים ככל הניתן, ובכלל זה מקווי מים ונגר עילי, אבני לקט, צמחייה ודרכי מעבר. תותר בו צמחייה מקומית בלבד, בדגש על צמחיית גדות. ג. התעלה תתוכנן במראה טבעי ככל הניתן, ללא גידור. לא יותר דיפון התעלה ולא יותר מדרון בשיפוע העולה על 30%. יותרו טרסות בגובה של עד 45 ס"מ, למטרות ישיבה, ויותרו מעברים להולכי רגל מעל התעלה. 2. יש לתכנן את השצ"פ, ככל הניתן, באופן שבו הוא מונמך מסיביתו על מנת להשתמש בו כקולט נגר. על תכנון השצ"פים להתייחס גם לצורך באמצעים ממתני זרימה ומשהים, על מנת להשהות זרימות מקומיות ולצמצם סחיפת קרקע.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, חנייה תת קרקעית ונטיעות, למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. הדרך המסומנת לביטול תבוטל עם אישור נציג שר הבטחון בועדה המחוזית, לפיו פונו בסיסי צה"ל המסתמכים על הדרך. עד לפינוי הבסיסים, תישמר גישה אליהם עם חיבורים מלאים לכל הכיוונים. ב. במקטע המסומן כגשר יש להבטיח מעבר חופשי לכלי רכב, הולכי רגל, אופניים ובעלי חיים מתחת/ מעל לכביש 5 הארצי(דרך מספר 5 בתוכנית). בנוסף, יש לאפשר תחנת שאיבה לניקוז במעבר זה.

4.5	דרך מאושרת
ב	הנחיות מיוחדות תא השטח 517 חוצה את קו קצא"א הקיים. בתחום זה יש לפעול לפי ההנחיות הבאות: 1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם קצא"א בתא שטח זה. 2. בתחום זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 6.7.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. ב. מתקני מחזור, פרט לדרך מס' 1.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות כמפורט בסעיף 6.5 ז' בהוראות פיתוח. 2. בדרך מס' 1 עוקף מערבי לרמת השרון, הרוחב עבור מסעות ומפרדה (למעט צמתים ופניות) לא יעלה על 24 מ'. יתרת רוחב הדרך תשמש עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, פיתוח, שביל אופניים, נטיעות ועצים. 3. במקטע המסומן כגשר יש להבטיח מעבר חופשי מתחת/ מעל לדרך מס' 1. יש להבטיח גם מעבר לבעלי חיים. מיקום הגשר הסופי ייקבע בתיאום עם תכנון הפארק משני צידיו. במידה של מעבר מתחת לדרך, המעבר יהיה בגשר ורוחבו יהיה לפחות 80 מ' וגובה תחתית הגשר יהיה לפחות 4.5 מ'. 4. בעת עבודות הפיתוח על דרך מס' 1, בתאי שטח 512-515 בתחום הסמוך למחנות צה"ל הקיימים, תינתן הדעת לעניין החשד לקרקע מזוהמת. ככל שיימצא זיהום, ייערך טיפול מול הגורמים הרלוונטיים. 5. מיקום מעברים לבעלי חיים ייקבעו בשלב של תכנון מפורט. כל מעבר יכלול כיסוי רציף של קרקע טבעית, ללא בטון חשוף, ריצוף או שכבות מצע גלויות, ותכנון צמחיה מתאימה משני עבריו. חלקו האמצעי של המעבר (שבין מסלולי הנסיעה) יישאר פתוח לשם חדירת אור. מעבר בעלי החיים והכניסות אליו לא יוארו בשעות הלילה. 6. עד לפינוי בסיסי צה"ל תישמר גישה אליהם עם חיבורים מלאים, כולל בשלבי הביניים. כן ישמר החיבור בין המחנות וינתן מענה למערך התחבורה הציבורית מ/אל הבסיסים, לתנועת הולכי הרגל בסביבתם ולחיבור שערי החירום.
ב	הנחיות מיוחדות תאי השטח 514 ו-515 חוצים את קו קצא"א הקיים. בתחום זה יש לפעול לפי ההנחיות הבאות: 1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם קצא"א בתאי שטח אלו. 2. בתחום זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 6.7.
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. המתקן ימוגן אקוסטית כדי שיעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ביחס למבני הציבור ולמבני המגורים המוצעים בסביבתו.

4.7	מתקנים הנדסיים
	2. מבנה התחנה יהיה סגור ומגודר. כל מבני התחנה ימוקמו בתוך המבנה הסגור וינקטו בו אמצעי אוורור ומניעת הצטברות גזים. 3. בכל מקרה, תכנון מבנה תחנת השאיבה יהיה בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב שרונים משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	שימושים
	1. עיבוד חקלאי, שטחים פתוחים טבעיים. א. לא יותרו מבנים חקלאיים בשטח החלקות. ב. למרות האמור לעיל, תותר בניה קלה, לצרכים חקלאיים בלבד - הגנה עונתית על הגידולים. ניתן לאפשר בתא שטח 362, בשוליו הקרובים לקיבוץ, ריכוז סככות לשימוש חקלאי. 2. בתאי שטח 526, 527 ו-529, המסומנים בהנחיות מיוחדות, יתאפשר שימוש לחניה לצרכי מחנות צה"ל בשלב הביניים.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יתאפשר גידור של החלקות המעובדות. פרט אופייני של הגידור יתואם מול מהנדס הועדה המקומית, טרם ביצועה. בכל מקרה הגידור לא יחסום מעבר ציבורי, שבילים ודרכי הגישה.
ב	דרכים תנועה ו/או חניה יותוו דרכי גישה לכל החלקות אשר יאפשרו מעבר רכב חקלאי.
ג	הנחיות מיוחדות 1. בתא שטח 362 לא יתאפשרו מבנים חקלאיים, למעט בניה קלה להגנה עונתית על הגידולים, ולא תתאפשר חניה בתחומו. 2. בתא שטח 362 יתאפשר טיפול נופי בשולי התא השטח הגובל בכביש מס' 1, על מנת לגשר בין פערי הגובה. 3. בתא שטח 362 תתאפשר הסדרה ניקוזית ככל הנדרש. 4. תאי השטח 525-529 חוצים את קו קצא"א הקיים. בתחום זה יש לפעול לפי ההנחיות הבאות: א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם קצא"א בתאי שטח אלו. ב. בתחום זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 6.7. 5. ביטול החניות בתאי שטח 525-529 יתאפשר לאחר סיום פינוי מחנות צה"ל, בתיאום עם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית. 6. תא שטח 362, המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות", נחשב כ"שטח פתוח מיוחד על פי סעיף 7.1.1 בתמ"א 135
ד	ניקוז בתא שטח 351 מתוכננת תעלת ניקוז. תא שטח זה יפותח כאזור טבע עירוני בליווי אקולוגי, ותותר בו צמחייה מקומית בלבד, בדגש על צמחיית גדות. התעלה תתוכנן במראה טבעי ככל הניתן, ללא גידור. לא יותר דיפון התעלה ולא יותר מדרון בשיפוע העולה על 30%.

4.9	דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל, בשילוב עם טיפול נופי.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השימוש באלמנטים ובחומרים לצורכי ריצוף, ריהוט רחוב, צמחייה, תאורה וכיו"ב יהיה זהה לשפה התכנונית והעיצובית שנקבעה לרחוב ראשי.
ב	הנחיות מיוחדות תאי השטח 530-531 חוצים את קו קצא"א הקיים. בתחום זה יש לפעול לפי ההנחיות הבאות: 1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם קצא"א בתאי שטח אלו. 2. בתחום זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 6.7.



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע .5

מספר קובנות		מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (שטח מותר שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	ייעוד
					מנתחת לכניסה הקובנות		מטל הכניסה הקובנות					
					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מכל הכניסה הקובנות	3	9	69	(2) 60	6444		2760	(1) 7278	2685	100		מגורים
	3	9	69	(2) 60	5690		126	504		100	מסחר	מגורים
	3	10	78	(2) 60	6122		2760	(1) 7278	2371	101		מגורים
	6	28	159	(3) 60	9989		3120	(1) 8196	2551	102		מגורים
							8745	(1) 16458	2081	103		מגורים
	6	28	159	(3) 60	11088		63	252		103	מסחר	מגורים
							8745	(1) 16458	2310	104		מגורים
	3	10	91	(2) 60	7850		63	252		104	מסחר	מגורים
	3	10	77	(2) 60	6271		3640	(1) 9522	3271	105	מגורים	מגורים
	3	10	77	(2) 60	6617		196	786		105	מסחר	מגורים
מכל הכניסה הקובנות	3	10	78	(2) 60	6341		3200	(1) 8313	2613	106	מגורים	מגורים
	6	28	159	(3) 60	12600		157	628		106	מסחר	מגורים
	3	10	78	(2) 60	6619		3080	(1) 8202	2757	107	מגורים	מגורים
	3	10	76	(2) 60	6526		134	538		107	מסחר	מגורים
	3	10	154	(2) 60	17011		3120	(1) 8196	2642	108		מגורים
	6	28	159	(3) 60	12600		8745	(1) 16458	2625	109		מגורים
	3	10	78	(2) 60	6619		3120	(1) 8196	2758	110		מגורים
	3	10	39	(2) 60	4058		1560	(4) 4098	1691	111		מגורים
	3	10	76	(2) 60	6526		3040	(1) 7992	2719	112	מגורים	מגורים
	3	10	154	(2) 60	17011		126	504		112	מסחר	מגורים
מכל הכניסה הקובנות	3	10	78	(2) 60	6583		6920	(5) 16008	5004	113	מגורים	מגורים
	3	10	78	(2) 60	6583		126	504		113	מסחר	מגורים
	3	10	78	(2) 60	6583		3120	(1) 8196	2743	114		מגורים
	3	10	78	(2) 60	6583		3120	(1) 8196	2753	115		מגורים
	3	10	117	(2) 60	10416		63	252		115	מסחר	מגורים
	3	10	39	(2) 60	4630		4680	(1) 12174	4340	116		מגורים
	3	3		65	3422		1560	(4) 4098	1929	117		מגורים
	3	3		65			285	2567	1426	200		מבנים ומוסדות
	3	3		65	19248		1604	14436	8020	201	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
	3	3		65	5652		471	4239	2355	202		מבנים ומוסדות
מכל הכניסה הקובנות	3	3		65	61327		5111	45995	24857	204		מבנים ומוסדות
	3	3		65	3706		309	2779	1544	205		מבנים ומוסדות
	3	4		55	11710		2439	7318	4879	358		העסקה

מספר קומות		מספר יח"ד	מספר תכנית (% מתחם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	4		55	9514		1982	5450	3964	600		תעסוקה
3	4		55	11227		2339	7017	4678	601		תעסוקה
							(6) 68.1	3408	300		שטח ציבורי פתוח
							(6) 72.8	3642	301		שטח ציבורי פתוח
							(6) 69.3	3464	302		שטח ציבורי פתוח
							(6) 22.7	1137	303		שטח ציבורי פתוח
							(6) 79.2	3963	304		שטח ציבורי פתוח
							(6) 11	548	305		שטח ציבורי פתוח
							(6) 13	648	306		שטח ציבורי פתוח
							(6) 6.5	324	307		שטח ציבורי פתוח
							(6) 13	651	308		שטח ציבורי פתוח
							(6) 52	2604	309		שטח ציבורי פתוח
							(6) 4.8	240	312		שטח ציבורי פתוח
							(6) 1.2	60	314		שטח ציבורי פתוח
							(6) 5.5	275	315		שטח ציבורי פתוח
							(6) 30.5	1525	316		שטח ציבורי פתוח
							(6) 70	4138	350		שטח ציבורי פתוח
							(6) 141.3	7064	353		שטח ציבורי פתוח
							(6) 927.2	46358	354		שטח ציבורי פתוח
							(6) 2.3	115	355		שטח ציבורי פתוח
							(6) 202.6	10131	356		שטח ציבורי פתוח
							(6) 66.7	3338	357		שטח ציבורי פתוח
				35			(6) 3.4	171	864		שטח ציבורי פתוח
				35			(6) 3.5	172	865		שטח ציבורי פתוח
							400	899	359		מתקנים הנדסיים

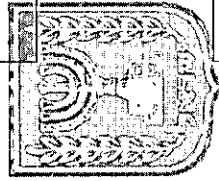
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
3. תוועדה המקומית רשאית לאשר תעברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות מעל למפלס כניסה קובעת אל מותחת למפלס כניסה קובעת.
4. הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו $+91$ מ' מעל פני הים.



משרד התכנון והערים
משרד המסחר והתעשייה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך השטח העיקרי:

א. 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דירה מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גזוזטרא - הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) לפי המפורט בסעיף 4.1.2. א. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים אלו לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.

ב. ניתן לבנות עד 240 מ"ר המיועדים לשטחים משותפים לפי המפורט בסעיף 4.1.2. ד.

(2) התכסית המותרת עד הקומה החמישית תהיה 45%-60%, והחל מהקומה השישית התכסית תהיה עד 40%.

(3) התכסית המותרת עד הקומה החמישית תהיה עד 45%-60%, והחל מהקומה השישית התכסית תהיה עד 30%.

(4) מתוך השטח העיקרי:

א. 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דירה מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גזוזטרא - הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) לפי המפורט בסעיף 4.1.2. א. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים אלו לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.

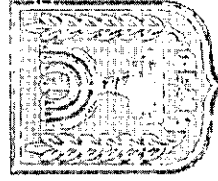
ב. ניתן לבנות עד 120 מ"ר המיועדים לשטחים משותפים לפי המפורט בסעיף 4.1.2. ד.

(5) מתוך השטח העיקרי:

א. 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דירה מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גזוזטרא - הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) לפי המפורט בסעיף 4.1.2. א. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים אלו לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.

ב. ניתן לבנות עד 300 מ"ר המיועדים לשטחים משותפים לפי המפורט בסעיף 4.1.2. ד.

(6) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע. לא כולל מצללות..



משרד התכנון והערים
משרד המסחר והתעשייה

6. הוראות נוספות.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה.
 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
 6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
 7. מיקומם הסופי של מתקני השצ"פ והמבנים בהם.
 8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 10. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
 11. תכנית ניקוז המציגה את אופן שימור מי הנגר במתחם. התכנית תציג את השטחים המחלחלים (כולל ציון אחוז החלחול של כל שטח) ומה הם השטחים המנוקזים אליהם, כולל שימוש בשצ"פים לאיגום והחדרת מי נגר. בנוסף, השלמת תכנון פתרון ניקוז מוסכם לניקוז והסטת נחל גלילות והבטחת האמצעים ושלבים לביצוע בפועל, הכל לשביעות רצונה של הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה. יש לתאם את תכנית הניקוז עם עיריית הרצליה.
- ב. תנאים למתן היתרי בניה:
1. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח המגרש או המגרשים נשואי הבקשה. התכנית תהיה בקני"מ שלא יפחת מ-1: 250.
 2. בכל בקשה להיתר במגרש בו תבוצע הבניה בשלבים או בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה יש להראות את מלוא היקף הבניה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
 3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 4. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
 5. בתאי שטח 103, 104 ו-109 תיערך בחינה של השפעת המבנים הגבוהים על משטר הרוחות ותנאי ההצללה, לשביעות רצון היחידה לאיכ"ס.
 6. יש להגיש תכנית העמדה הכוללת מיקום העגורן המגרש ואישורה ע"י הגורמים הרלוונטים.
 7. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שפגיעה בהם עתידה לגרום לפגיעה סביבתית חמורה, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובות אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5, או הנחיה שתחליפו. הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר וממצאיו יהוו את הבסיס לתכן הסיסמי של מבנים

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

אילו.

8. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס ובנייה על פי סוג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר וסביבתו. התכן הסיסמי והנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.
9. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה, אשר תוגש למהנדס הועדה המקומית.
10. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 113-107, 116 ו- 205 הוא הריסת המבנים המיועדים להריסה בתכנית.
11. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 515-514, 517, 529-525, 531-530 הינו תיאום עם קצא"א.
12. תנאי למתן היתר בניה ו/או הרשאה לביצוע דרך מס' 1 בתא שטח 518 הינו אישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית בדבר ביצוע החניות הזמניות בתאי שטח 526, 527 ו-529.
13. עד לפינוי הבסיסים, תנאי להיתר ו/או הרשאה לביצוע כביש מס' 1 הינו תכנון שלב הביניים לכביש (התקופה בה הכביש מבוצע בפועל, אך בסיסי צה"ל טרם פונו ועדיין נדרשים לחיבורים לכבישים בסביבה), כולל פיתוח, בתיאום עם משהב"ט. ככל הנדרש, תבוצע בדיקה תחבורתית לשלבי הביניים טרם הביצוע, בתיאום עם משהב"ט.

6.2

הוראות בינוי

- א. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בגנים או בגבולות העיר, הפניות וכדומה.
- ב. עיצוב הבינוי מדגיש מבנים מלווי רחוב, ולכן תכסית קומות 5-1 נעה בין 45% ל- 60% משטח תכנון המגרש. תכסית הקומות העליונות תהיה מצומצמת בהתאם למפורט בטבלה 5.
- ג. גובה, מרחב, עיצוב וחומרי בנייה של קומת הכניסה יוצגו במסגרת ההגשה להיתר בנייה בשל החשיבות של קומת הכניסה כדופן החלל העירוני.
- ד. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין, כניסות הבניינים יודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת וכו'. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בניין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה, הבנייה תהיה קשיחה ומחומרים עמידים לאורך זמן.
- ה. יושם דגש על שמירת פרטיות בדירות המגורים בקומות הקרקע, באמצעות טיפול בחזיתות, תוספת אמצעי הסתרה שאינה תוספת גדרות, העלאת מפלס ה- 0.0 וכדו'.
- ו. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים, אלא אם כן יבוצעו כחלון הדפוף נגרר לתוך כיס.
- ז. כל צגרת הבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבים.
- ח. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ומעוצבים כחלק אינטגרלי של הבניין, ובכל מקרה לא יהיו מרשת או פלסטיק.
- ט. יש להקפיד על הסתרת מדחס המזגן למניעת מפגע חזותי.
- י. מערכות התשתית: גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע, או כחלק מגדר הבניין.
- יא. קולטי שמש יוסתרו באופן שיוכלו, שיעוצב כחלק אורגני מהבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.

6.2	הוראות בינוי
	יב. הגגות יהיו שטוחים, חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית. יג. מבני עזר לצורכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים והאחוריים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. במידת האפשר, דלת חדר האשפה לא תמוקם בחזית לרחובות התוחמים את המגרש אלא בחזית צדדית או אחורית. כל חדרי האשפה ימוקמו באופן מוצנע מהרחוב. יד. המבנה יחופה בחומרים קשיחים ועמידים כגון: אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית או בטון אדריכלי גלוי לאישור מהנדס העיר. טו. שימוש בתת הקרקע: 1. מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי. 2. שימושים בתת הקרקע הכרוכים בפליטת מזהמים או ריחות, ובכלל זה חניונים תת קרקעיים, יכללו הוראות מחייבות להרחקה ולפיזור מזהמים וריחות באמצעות פירי אוורור לכל גובה המבנה, וככל שיידרש לשם מניעת מפגעים ומטרדים לשימושים סמוכים - גם ארובות המשכיות מעל מפלס הגג העליון. ייאסרו פתרונות אוורור בהם פליטת האוויר המזוהם עלולה להוות מפגע או מטרד למשתמשים במרחב הציבורי ולשימושים סמוכים אחרים.
6.3	חשמל
	א. תחנות השנאה: - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. חדרי שנאים בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה, יותרו רק במידה וישתלבו במבנה. - כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן). קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן). קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן). קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן). כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן). כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן).

6.3	חשמל	ארון רשת - 1 מ' (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן). על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשלות ובכפוף לכל דין
6.4	שמירה על עצים בוגרים	1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מ' ממרכז העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. 3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקד היערות. 4. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
6.5	פיתוח סביבתי	א. מגרשים נטועים ישמרו בצורתם הנוכחית עד לתחילת עבודות הבניה בשטחם. סטיה מהוראה זו תהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. נטיעות חדשות יהיו ממגוון הצומח המקומי, ויעשירו את המערכת הקיימת של צומח וחי העוטפת את האתר. יש להעדיף ככל הניתן צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים. ניהול הגינון הציבורי יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות ולהתבססות. לצורך כך תוכן תכנית גינון לשצ"פים האינטנסיביים, הכוללת ליווי ופיקוח למניעת החדרת צמחים פולשים לשטח התכנית. שחזור בתי גידול טבעיים של אזור השרון ומגוון המינים המקומי יעשה בהתאם לרשימת המינים המתועדים בסקרי טבע שנערך ברמת השרון ולב השרון. ג. באזור הכניסה לבניינים יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב לחצר. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב ובהתאם לתוכניות אדריכל הנוף. ד. באזורים הציבוריים, שצ"פים, הרחובות, וחצרות מבני הציבור יינתנו פתרונות להצללה באמצעים טבעיים ו/או מלאכותיים. ה. השימוש בגדר רשת אסור למעט תמיכה לצמחיה מטפסת. ו. גובה קירות תמך לא יעלה על 60 ס"מ. הפרשי טופוגרפיה עם הסביבה יגושרו ע"י קירות תמך בגובה של עד 60 ס"מ ו/או מדרון בזווית שלא תעלה על 30%. ז. גינון ונטיעת עצים: 1. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים

פיתוח סביבתי

6.5

- גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
2. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ.
3. בכל השטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.
4. בכל מגרשי החנייה הפתוחים, יינטעו עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החנייה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר.
5. עצי הרחוב יישתלו בתשתית קרקע גננית של 8 מ"ק לפחות לכל עץ, אשר תספק בית גידול שיאפשר התפתחות מיטבית של נוף העץ.
- ח. בתחום התכנית תוכן תשתית נפרדת להשקיה בקולחין של הגינון הציבורי.
- ט. בתאי השטח 350-351 מתוכננת תעלת ניקוז פתוחה. התעלה וסביבתה הקרובה יפותחו ויתוחזקו כאתר טבע עירוני - שטח המקיים ערכי טבע, חי וצומח מקומיים, ויחולו עליו ההוראות הבאות:
1. ניהולו ואחזקתו של אתר הטבע העירוני יהיה בליווי של אקולוג.
 2. תכניות לפיתוח האתר יכללו היבטים של שחזור בית גידול אופייני לערוצי זרימה בשרון תוך טיפוח מגוון המינים, הבטחת חיבוריות האתר עם שטחים פתוחים סובבים והנגשתם לציבור באופן הממזער את הפגיעה בערכי הטבע המאפיינים אותם.
 3. הפיתוח יעשה תוך ניצול משמר של משאבים סביבתיים מקומיים ובכלל זה מקווי מים וגר עילי, אבני לקט, צמחייה ודרכי מעבר.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.6

- א. על תחום התכנית חלות המגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה הרצליה כמסומן בנספח הבינוי. גובה הבניה המרבי הוא 91 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחוייבת באישור רשות תעופה אזרחית.
- ב. על תחום התוכנית חלות מגבלות גובה ע"י משרד הבטחון. תאי שטח 100 ו-101 מוגבלים לגובה מירבי של 65 מ' מעל פני הים. שאר שטח התכנית מוגבל לגובה מירבי של 70 מ' מעל פני הים. גבהים אלו מהווים את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם כן התקבל אישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית.
- ג. תאי השטח 103, 104, 109 - מתן היתר בניה לגובה העולה על 70 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה, מחייב את אישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית.
- ד. עם אישור מנהל התעופה האזרחי על ביטול המגבלות בגין שדה התעופה, יפסיקו מגבלות אלו לחול על שטח התוכנית ולא ידרש שינוי לתוכנית זו על מנת לבטלן.
- ה. עם אישור משרד הבטחון על ביטול המגבלות יפסיקו מגבלות אלו לחול על שטח התוכנית ולא

6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	ידרש שינוי לתוכנית זו על מנת לבטלן.
6.7	תשתיות
א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכי"ב יהיו תת קרקעיות. תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני, בשלב פיתוח השכונה. ג. מבנים הקשורים למערכות אלו, בתחום מגרשי המגורים, המסחר, הדרכים והשב"צ, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בגדרות או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. ד. כל מבני העזר בשצ"פים יהיו משולבים בקרקע ובנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. ו. גומחות עבור פילרים יהיו מוצנעות וישולבו בפיתוח, ובכל מקרה לא יהיו במדרכות. כיוון שבמגרשי המגורים לא מותרות גדרות במרווח הקדמי, יש להבטיח גישה חופשית לפילרים המשולבים בגדרות באמצעות זיקת הנאה שתסומן בהיתר. ז. על היזם לתאם חדרי השנאים עם חברת החשמל לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ח. בשלב הכנת תוכניות פיתוח מפורטות יוקצה עבור חברת החשמל ובתאום עמה, פרוזדור תת קרקעי למעבר כבלי חשמל. אין למקם פרוזדור זה בצמוד לקו בניין אפס. ט. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשים בייעוד תעסוקה. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, תעסוק ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. י. בתחום מגבלות הבנייה של קו הנפט של קצא"א, המסומן כהנחיות מיוחדות בתאי שטח 514-515, 517, 525-529, 530-531: 1. לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים, מתקנים וכי'. 2. תיאסר נטיעת עצים. בשטחים פתוחים תותרנה נטיעות של צמחים שאינם מעמיקי שורש, בתיאום ובאישור קצא"א. 3. אין להשתמש בשטח תחום ההנחיות המיוחדות לצרכי כבישים וכבישי שירות, מלבד לצרכי חציית קו הנפט בניצב ע"י הכבישים המסומנים בתנאי שצינור הנפט יונח בתוך שרוולי מגן מתאימים, ובהתאם לתקנים ובתיאום עם קצא"א. 4. יש לשמור על נגישות לרכב לאורך קו הנפט בכל הקשור לצרכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט. 5. במהלך ביצוע עבודות הפיתוח - תיאסר כל נסיעת כלים כבדים מעל לקו הנפט, מלבד חציה	

6.7	תשתיות
	כאמור בסעיף 3 לעיל. אין לאחסן חומרים או ציוד מעל לקו הנפט. 6. כל פעילות, עבודות וחפירות בתחום הרצועה מחוייבות בתיאום ובפיקוח צמוד של קצא"א בשטח. יא. פיתוח באזורי רדיוס מגן: 1. בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתיה, לא תאושר כל בניה או פעילות העלולה לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מסחר או מבני ציבור. 2. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה, לא תאושר כל בניה או פעילות העלולה לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, תחנת תדלוק, אזור אחסנת דלקים או חומרים מסוכנים, אזור תעשייה או השקיה בקולחין. 3. חריגה מן האמור בסעיפים הקודמים תותר רק באישור מיוחד של משרד הבריאות. 4. הנחת קווי ביוב באזור רדיוס מגן תבוצע על פי אישור משרד הבריאות.
6.8	חומרי חפירה ומילוי
	א. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים. ב. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 חציבה ומילוי.
6.9	דרכים תנועה ו/או חניה
	א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. ב. מיקומי הכניסות לחניות במגרשים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה. ככל הניתן תשולב הכניסה לחניה בכל שני מגרשים סמוכים. לשם כך, תרשם לעת הוצאת היתר בניה זיקת הנאה לרכב במגרשים הגובלים, ברוחב הנדרש לכניסה לחניון ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. בדרך מס' 1 מתוך זכות הדרך, לפחות 18 מ' יהיו עבור מדרכות, שביל אופניים, ופיתוח, למעט צמתים ופניות. בכביש בו זכות הדרך מעל 17 מ' חובה לתכנן מפרדה על מנת להימנע ממשטחי אספלט רחבים מדי. חובה לשתול עצים במפרדה, במרווחים של עד 15 מ'. במידה ומתוכנן נתיב חניה, יש לטעת עץ, בתחום נתיב החניה, כל 4 חניות מקסימום, בנוסף על שורות העצים במדרכה. לצורך נטיעת העצים יפותחו בתי הגידול בהתאם להנחיות המפורטות במסמך זה. ד. לעת תכנון מפורט יובטח מעבר כלי רכב חקלאי בין תא שטח 353 לבין תא שטח 351 ותוסדר הנגישות לשטחים החקלאיים. ה. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
6.10	בניה ירוקה
	בנייה ירוקה - הבנייה תהיה בהתאם לתקן הישראלי מס' 5281 לבניה ירוקה, שיהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה. מבנים רבי קומות ידרשו עמידה בתן 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות.
6.11	איכות הסביבה
	א. טיפול בפסולת מוצקה: 1. תבוצע הקפדה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהיו מטריד ומפגע. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. 2. מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני בלא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים.

איכות הסביבה	6.11
3. בכל בניין יותקן חדר אשפה בגודל המאפשר הצבת מיכלי אצירה להפרדת פסולת במקור עפ"י הנחיות העירייה ובאישורה. ב. אוורור וחניונים: 1. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה. 2. פתחי כניסת האויר לחניונים לא ימוקמו בסביבה שבה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר. 3. נקודות פליטת האויר ממערכת האוורור של החניונים תקבע הרחק ככל הניתן מפעילות אדם. ג. תאורה: התאורה באופן הבינוי החיצונית תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי בלבד, למזעור השפעות זיהום אור.	



רמת השרון
מחלקת תכנון

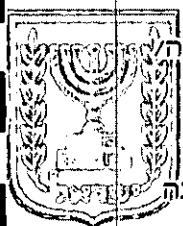
הפקעות ו/או רישום	6.12
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם לדין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. סעיף זה אינו חל בתחום המתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה.	



רמת השרון
מחלקת תכנון

איחוד וחלוקה	6.13
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לנספח מתחמים לאיחוד וחלוקה, ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.	

ניהול מי נגר	6.14
א. ניקוז מי הגשם מהשטח הבנוי יופנה לתכנית פנויה בתחום המגרש, ועודפי המים לאחר השחייה יופנו למערכת הניקוז העירונית. כיוון שמערכת התיעול העירונית מתוכננת לספיקת בהסתברות 1:10 שנים, על כל מגרש לתכנן וויסות הנגר/שימור הנגר עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך שעה, עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית. ב. באזורי חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. ג. תכנון ופיתוח מגרשים ציבוריים, שטחי מסחר ודרכים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור והחדרת מי נגר וכן לשימוש במי נגר עילי להשקיית הצמחייה בהם. ד. אזורי גינון רחוב וגינון בתחום המגרשים יהיו במפלס נמוך במספר סנטימטרים מהמדרכה/מהשטח המרוצף הסמוך, ככל הניתן, לצורך ניקוז מי נגר. ה. לא יתאפשר ניקוז של תשטיפים או נגר שמקורו באזור תעסוקה דרך שכונות מגורים. לא תתאפשר הזרמה של נגר הנחשב כבעל פוטנציאל לזיהום למערכת הניקוז הרגילה של השכונה ולמובילים, אלא דרך מתקן טיפול, על פי הנחיות הרשות המקומית.	



רמת השרון
מחלקת תכנון

זיקת הנאה	6.15
השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העירייה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. פיתוח השטח יעשה בהמשך לפיתוח הרחוב וללא גדרות, שערים, מדרגות או כל הפרעה אחרת	

6.15 זיקת הנאה	6.15
להולכי הרגל. באזור זה מותרים מתקני הצללה.	
6.16 הוראות בזמן בניה	6.16
א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ב. שטחי התארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. 1. שימור קרקע יעשה באמצעות שימוש חוזר בקרקע עליונה בשטחי פיתוח. יש לנקוט אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים עקב פעילות פיתוח. 2. בכל עת תשמר גישה פנויה למדרכות וישמרו מעברים להולכי רגל בסביבת אתר העבודות. תאורת הרחוב תוגבר בקטע שבו גדל האתר סמוכה למדרכה בה עוברים הולכי רגל. ה. תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות חפירה וחציבה) הוא הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים ומערכות מכניות קבועות שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש והרעידות וכו'. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה הסביבתית. ו. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. ז. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות בתאי השטח 350 ו 351 בהם יעבור נחל גלילות.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בנייה בתאי שטח 103, 104, 109	הבנייה בתאי השטח 103, 104, 109 תתאפשר עם קבלת אישור מנהל התעופה האזרחי ומשרד הבטחון על ביטול מגבלות הגובה.

7.2 מימוש התכנית

א. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. ב. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.	
--	--