

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז מרכז

תמ"מ 3 / 21 / 37 - אזור נופש מטרופוליני גבעות הכורכר



יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ובניה

מינהל התכנון	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965	
תכנית מתאר מחוזית	
עותק מאושר למתן תוקף	
מועצה ארצית	
אשרה בישיבת:	מס':
4/7/2023	689
מתאריך:	

הוראות התכנית

נובמבר 2023

דברי הסבר:

תמ"מ 21/3 ייעדה שבעה אזורי נופש מטרופוליני (להלן: "אנ"מ") במחוז מרכז.

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

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

חשיבותם של שטחי האנ"מ גוברת לאור התעצמות היקפי הפיתוח במחוז מרכז בכלל ובישובים העירוניים הסמוכים לאזורים אלה בפרט.

תכנית זו מוגשת בהתאם להוראה הקבועה בסעיף 7.6 לתמ"מ 21/3 ולפיה יש להכין תכנית מתאר (מקומית או מחוזית חלקית), אשר תתייחס לכל אזור הנופש המטרופוליני המסומן בתשריט התמ"מ בשלמותו, וזאת כתנאי להכנת תכניות מפורטות בתחומו.

תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"מ 21/3, אלא מפרטת אותן והיא מהווה תכנון לכל שטח האנ"מ לאחר בחינה ממוקדת של השטחים שנמצאו ראויים להישאר פתוחים, כשטחים לנופש ופנאי וכשטחים המיועדים להרחבת הפיתוח הגובל. התכנית קובעת, מתוך סל שימושים רחב המתאפשר לפי תמ"מ 21/3, את השימושים המתאימים לכל אחד מהייעודים השונים.

התכנית זיהתה את הערכים הנמצאים בתחומה והיא מייצרת "מקום" של אתנחתא עבור תושבי האזור ומייעדת את מרבית השטחים בה לטובת שטחים פתוחים. התכנית משמרת את החקלאות הפעילה בשטחים אלו, מייעדת מוקדי פעילות נופש הנשענים על המרחב הפתוח, שומרת על שטחים ערכיים שנמצאו בתחומה, מסמנת את השטחים המיועדים לפיתוח וקובעת הוראות להכנת תכניות מקומיות מתוכה.

עקרונות התכנון לאזור הנופש המטרופוליני:

- תכנון ברוח המקום, על יסוד איכויות השטח והפוטנציאל הטמון בו. התכנון הותאם לתנאים הפיסיים, התרבותיים והסביבתיים המצויים בשטח.
- תכנון כמכלול שלם וחיבור למערך השטחים הפתוחים הגובלים בתחום התכנית.
- הגדרת המקום, זיהוי ערכיו ויעוד אזורים קולטי קהל לפעילויות נופש ופנאי הנשענות על המרחב הפתוח לטובת תושבי המרחב.
- שמירה על ערכי טבע ונוף בעלי חשיבות גבוהה.
- שמירה על החקלאות הענפה במקום.
- שמירה על צירים ירוקים נופיים וקישורים לערים הסמוכות.
- התווית צירי תנועה מרכזיים תוך התחשבות בערכי הנוף והטבע.
- יצירת קו מגע בין העיר לאזור הנופש.

במסגרת התכנון נערך דיוק של גבולות האנ"מ.

אנ"מ גבעות הכורכר :

תכנית זו מפרטת את אזור הנופש המטרופוליני שנקבע בתמ"מ 21 / 3 והמצוי בתחום הרשויות : נס ציונה, רחובות והמועצה האזורית גן רווה. כן כוללת התכנית שטח חלופי לשטח אנ"מ כמפורט בהמשך. שטח התכנית הוא כ- 5,360 דונם והוא עשיר בשטחים רגישים וחשובים לשימור :

1. הטופוגרפיה באזור זה גבעית נוחה ומאופיינת בשטח פתוח הכולל שטחי חקלאות נרחבים, פרדסי הדריים ומטעים, שטחי בתי וחורש טבעית. בנוסף, מצויות בתחומו מספר חורשות בודדות של אורן, אקליפטוס ושקמה וכן מספר שדרות עצים לאורך הדרכים. התכנית מבקשת לשמר שטחים אלה ולהנגישם להולכי רגל ושבילי אופניים.
2. גבעות הכורכר המתנשאות בחלקו המזרחי של הפארק מהוות חלק מרכזי הכורכר של מישור החוף. חשיבותם של רכסים אלה רבה בשל מגוון בעלי החיים ומיני הצומח שחלקו אנדמי ואף כולל מינים בסכנת הכחדה אשר נדירותם רק הולכת וגדלה. התכנית מצאה חשיבות בשמירה על שטחים אלו ומייעדת אותם לשימור.
3. בחלקו הצפוני של המתחם קיים אזור המשמש לטובת אצטדיון, גני אירועים ונופש. בשטח זה התכנית מאפשרת שימושים אינטנסיביים לפעילויות פנאי ונופש.
4. התכנית יוצרת חיבור וקישור בין שטחים רגישים נוספים משטח הגן הלאומי המצוי מצפון לתכנית ועד לשטח נחל שורק וסביבותיו המצוי ממערב.

האזורים המיועדים לפיתוח :

לאחר שנבחנה ערכיות השטחים בתחום האנ"מ נמצאו השטחים שבהם הערכיות נמוכה יותר ובהם מוצע הפיתוח. השטחים נבחנו ביחס לצרכים של הישובים השונים :

- התכנית מציעה רצועה לפיתוח בדרום מערב העיר רחובות, אשר תאופיין בבניה רוויה ותאפשר יצירת רובע עירוני חזק בחלק זה של העיר. התכנית מאפשרת חיבור חלק זה של העיר עם מרכז העיר ותחנת הרכבת על מנת להעצים את השכונה ואת חיבורה אל טבורה של העיר.
- לגבי השטח המיועד לפיתוח עירוני בעיר נס ציונה – התכנית מציעה המשך פיתוחה של העיר וחיזוק שכונותיה הדרומיות שכונה זו תוכל להסתמך על חיבור למערכות תחבורה ציבורית ועל הקו הכחול של הרכבת הקלה שעתיד לעבור לאורך רחוב ויצמן.

בהמשך להחלטת המועצה הארצית מיום 04.07.2023 התכנית אוחדה עם תכנית מתאר מחוזית חלקית תמ"מ 3/21/37/א – אנ"מ גבעות הכורכר שטח חלופי שהופקדה ביום 16.12.2022 והכוללת תוספת שטח חלופי לאזור נופש מטרופוליני מדרום לבית החולים הפסיכיאטרי בנס ציונה בהיקף של כ- 130 דונם ובייעוד פארק נופש עם הנחיות מיוחדות וכן שטח בהיקף דומה שייגרע משטח אזור הנופש המטרופוליני המצוי ממערב לכפר גבירול והמיועד לפיתוח עירוני, וזאת בהתאם לסעיף 7.1.1 ס"ק 1 (ד) להוראות תמא/35.

השטח החליפי הוא בעל ערכיות טבעית גבוהה המצוי ברציפות תפקודית לשטח האנ"מ ועשוי לתת מענה לפנאי ונופש בסמיכות לשכונות מגורים שמדרום ונגיש גם לאזור התעסוקה שמצפון לבית החולים. השטח המוצע לגריעה מהאנ"מ נמצא כמתאים לבינוי צמוד דופן, וחלקו יכול לשמש כקרקע משלימה לצורך מימוש הסכם גג עם רחובות שיאפשר קידום ההתחדשות העירונית נרחבת בעיר.

שם התכנית: תכנית מתאר מחוזית – מחוז מרכז, תמ"מ 3 / 21 / 37 – אזור נופש מטרופוליני (להלן: **אנ"מ**) גבעות הכורכר (להלן **"התכנית"** או **"תכנית זו"**).

1. מסמכי התכנית:

1.1 מסמכי התכנית כוללים:

- 1.1.1 : הוראות התכנית ב- 12 עמודים (להלן: **"הוראות התכנית"**)
- 1.1.2 : תשריט בקני"מ 1: 20,000 (להלן: **"התשריט"**)
- 1.1.3 : תשריט בקני"מ 1: 5,000 נספח נוף, מנחה.
- 1.1.4 : תשריט בקני"מ 1: 20,000 נספח תשתיות, מנחה.
- 1.1.5 : נספח ניקוז, מנחה.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם, יגברו ההוראות על התשריט.

2. מקום התכנית:

מחוז : מרכז
נפה : רמלה
רשות מקומית : רחובות, נס ציונה, גן רווה
מרחב תכנון מקומי : רחובות, נס ציונה, שורקות

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בתשריט בקו כחול כהה.

4. גושים שלמים:

3752 , 3754, 3768

חלקי גושים:

2662, 3645, 3646, 3649, 3650, 3696, 3748, 3749, 3750, 3751, 3753, 3755, 3765,
3766, 3767, 3769, 3770, 3771, 3848, 3850, 3852, 3853, 5914

5. שטח התכנית:

כ- 5,350 דונם.

6. מגיש התכנית:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז.

7. יחס לתכניות אחרות:

7.1 על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז, תמ"מ 3 / 21 על שינוייה (להלן **"התכנית הראשית"**) במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תגבר התכנית הראשית.

7.2 על תכנית מקומית שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו יחול סעיף 10.2 לתכנית הראשית, בשינויים המחויבים.

7.3 על אף הקבוע בסעיף 7.1, לעניין השטחים המתוחמים בקו מנוקד בצבע אדום בתשריט, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית תגבר תכנית זו.

8. מטרת התכנית:

- 8.1 תכנון כולל לשטח המיועד לאזור נופש מטרופוליני בשלמותו, בהתאם להוראות סעיף 7.6.2 לתכנית הראשית.
- 8.2 גריעת שטח מאזור נופש מטרופוליני וייעודו לפיתוח עירוני והוספת שטח חלופי לאזור נופש מטרופוליני המיועד בתמ"מ 21/3 למוסד ולאזור פיתוח עירוני וייעודו לפארק נופש, בהתאם לסעיף 7.1.1 ס"ק 1 (ד) לתמ"א/35.

9. שטחים לפיתוח בהתאם לסעיף 7.6.2 (6) להוראות התכנית הראשית:

9.1 פיתוח עירוני:

9.1.1 תכליות ושימושים:

התכליות והשימושים המותרים יהיו בהתאם לסעיף 7.1.1 לאזור פיתוח עירוני בתכנית הראשית.

9.1.2 הנחיות והוראות לתכנית מקומית:

א. תכנית מקומית תכלול הנחיות והוראות בהתייחס לנושאים הבאים:

- מתן דגש על עירוב שימושים.
- פרוגרמה, בינוי, תחבורה, ניקוז, מים, ביוב, תשתיות תומכות, נוף וחיבור התכנית לשטח הפארק.
- פיתוחה של תחבורה ציבורית יעילה ותנאים לעידוד השימוש המרבי בה, לרבות פירוט רשת שבילי האופניים והשבילים להולכי הרגל, בתוך השכונה ומחוצה לה. חתכי הדרכים בתכנית יכללו שבילי אופניים ומדרכות רחבות, הכל בהסתמך על מסמך תחבורתי אשר על פי ממצאיו ייקבעו הנדרש מבחינה תחבורתית ושלביות הביצוע.
- ממשק התכנית עם סביבתה.
- התייחסות לקו המגע עם השטחים הפתוחים ובמקרים הרלוונטיים, התייחסות לממשק עם מבואה לשירות באי השטחים הפתוחים. על תכנית הכוללת מבואה יחולו הוראות סעיף 11.4.

ב. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית מקומית בתנאים הבאים:

- ייקבע דיור בהישג יד, לרבות דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ-25% מכלל יח"ד בתכנית ובנוסף דיור מיוחד (כגון: דיור מוגן, מעונות סטודנטים).
- הצפיפות הממוצעת המינימלית לא תפחת מ-20 יח"ד לדונם נטו.
- על אף האמור בס"ק 1 ו-2 לעיל, רשאי מוסד תכנון לסטות מהמדדים הקבועים בהם בנימוקים שיירשמו, ובלבד שהתקבל על כך אישורה של הוועדה המחוזית.

4. התכנית תכלול פתרונות ניקוז אשר יאפשרו מענה להחזרה והסדרת מי הנגר העילי בתחומה.
5. תקבע שלביות ביצוע בהתאם למימוש התשתיות הנדרשות לפיתוח ותבטיח את ביצוע מתקני התשתית התומכים בפיתוח וביניהם ניקוז, דרכים, ביוב, מים וכדומה.
6. במסגרת תכנית מקומית שתקודם בשטח לפיתוח עירוני ממערב לכפר גבירול בדרום מערב האנ"מ תקבע שלביות פיתוח בהתייחס לפתרונות תחבורתיים בדגש על תחבורה ציבורית.

9.1.3 הציר הירוק המסומן בתשריט, יתוכנן כך שיקשור בין מרכז העיר נס ציונה לכיוון השטחים הפתוחים בין היתר באמצעות שביל אופניים וטיילת להולכי רגל.

9.2 בית עלמין:

על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 19.

10 השטחים הפתוחים:

10.1 פארק חקלאי:

10.1.1 תכליות ושימושים:

- מבין התכליות והשימושים המותרים בסעיף 7.6.1 לתכנית הראשית, יתאפשרו רק התכליות/השימושים הבאים:
1. חקלאות לפי התוספת ה-I.
 2. שטחים פתוחים לרבות שהייה לנגר עילי.
 3. מתקני תשתית.
 4. דרכים וחניות.
 5. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.
 6. מתקנים לפיקניק.
 7. שטחים לצפרות.

10.1.2 הנחיות והוראות תכנון:

1. תכנית מקומית תבטיח שמירה על רצף השטחים הפתוחים, על ערכי הטבע ועל אופיו של הנוף הפתוח.
2. תינתן העדפה לתכנון שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, בדרכים ובמטרות הקיימות תוך הבטחת ממשק הולם בינם לבין הפעילות החקלאית, בהתייעצות עם משרד החקלאות ובכלל זה:
 - א. הסדרת תנועת המטיילים באופן שלא תגביל את הפעילות החקלאית בשטח.
 - ב. הגבלה, ככל שתידרש, של כניסת כלי רכב לסוגיהם ויצירת פתרונות חניה מרוכזים בשטחי הפיתוח הגובלים או בצמידות דופן אליהם בשולי שטח פארק חקלאי.

- ג. שילוט וסימון השבילים ובכלל זה הנחיות ואזהרות למטיילים בדבר מגבלות הנובעות מהשימוש העיקרי בשטח לחקלאות.
3. דרכים בשטח זה, יתוכננו כדרכים נופיות.
4. איתור האזורים המתאימים להשהיה ואיגום מים, יעשה בהתאם לעקרונות הניקוז בנספחי התכנית על מנת לאפשר את מימושם כקולטי מי נגר.
5. ככלל תינתן עדיפות להותרת מרבית השטח כשטח פתוח מעובד, תוך הימנעות מהקמת מבנים אשר מיקומם בשטח זה אינו הכרחי. היתרים שיוצאו בשטח זה על פי תכניות שנכנסו לתוקף טרם תחילתה של תכנית זו ולא בוטלו, יבטיחו, ככל הניתן, שמירה על רצף השטחים הפתוחים, על ערכי טבע ועל אופיו של הנוף הפתוח.
6. תכנית הכוללת מעבר אקולוגי תקבע הוראות והנחיות לגביו ובכלל זאת לעניין מיקומו וממדיו.

10.2 פארק נופש:

10.2.1 תכליות ושימושים:

- מבין התכליות והשימושים המותרים בסעיף 7.6.1 לתכנית הראשית, יתאפשרו רק התכליות / השימושים הבאים:
- א. מתקני ספורט פתוחים.
- ב. שטחים פתוחים.
- ג. חקלאות לפי התוספת ה-I ללא מבנים.
- ד. מתקני תשתית.
- ה. דרכים וחניות לטובת משתמשי הפארק, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים.
- ו. חוות סוסים.
- ז. מתקנים לפיקניק.
- ח. שטחים לצפרות.
- ט. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.

10.2.2 הנחיות והוראות תכנון:

- א. תכנית מפורטת לפארק נופש תכלול לכל הפחות את כלל שטח פולגון פארק הנופש הרלוונטי אשר לא אושר לגביו תכנון מפורט או לחלק משמעותי ממנו ולא פחות ממחציתו. במסגרת זו תוגש לאישור מוסד התכנון פרוגרמה הכוללת את כמות והיקפי הפיתוח המוצעים לבינוי.
- ב. ישמר אופיו של הפארק כשטח פתוח.
- ג. תכנית מפורטת שתוכן לשטח זה תלווה בנספח נופי-סביבתי אשר יבחן את שילוב השימושים המבוקשים בשטח ומניעת מפגעים סביבתיים ונופיים.

- ד. התייחסות לקו המגע עם השטחים הפתוחים ובמקרים הרלוונטיים התייחסות לממשק עם מבואה לשירות באי השטחים הפתוחים.
- ה. התכנית המפורטת תיקח בחשבון שמירה על גבעת הכורכר הקיימת בתחום שטח זה.
- ו. תכנית הכוללת מעבר אקולוגי תקבע הוראות והנחיות ובכלל זאת לעניין מיקומו וממדיו.

10.2.3 הנחיות מיוחדות:

בשטח ביעוד פארק נופש המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית יותרו שימושים של: חוות סוסים, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, בתנאי שהם צמודי דופן לשטח המיועד לבינוי.

10.3 פארק נופש אינטנסיבי:

10.3.1 תכליות ושימושים:

- מבין התכליות והשימושים המותרים בסעיף 7.6.1 לתכנית הראשית, יתאפשרו התכליות / השימושים הבאים:
- א. חקלאות לפי התוספת ה-1 ללא מבנים.
 - ב. מתקנים לפנאי פסיבי.
 - ג. מתקנים לפנאי אקטיבי.
 - ד. שטחים פתוחים.
 - ה. שבילי הליכה ורכיבה על אופניים.
 - ו. מתקני תשתית.
 - ז. דרכים וחניות לטובת משתמשי הפארק.
 - ח. הסעדה וגני ארועים.
 - ט. סדנאות וירידי אומנויות.

10.3.2 הנחיות והוראות תכנון:

1. תכנית מפורטת לפארק נופש תכלול לכל הפחות את כלל שטח פוליגון פארק הנופש הרלוונטי אשר לא אושר לגביו תכנון מפורט או לחלק משמעותי ממנו ולא פחות ממחציתו. במסגרת זו תוגש לאישור מוסד התכנון פרוגרמה הכוללת את כמות המבנים וגודלם ואת היקפם של השטחים המוצעים לבינוי על מנת לשמור על אופיו של הפארק.
2. תכנית מפורטת שתוכן לשטח זה תלווה בנספח נופי, נספח ניקוז ונספח נגישות.
3. מיקום השימושים המפורטים בסעיף 11.3.1 לעיל, יקבע בהתאם לרגישות השטח כפי שימצא בנספח הנופי.

4. התייחסות לקו המגע עם השטחים הפתוחים ובמקרים הרלוונטיים התייחסות לממשק עם מבואה לשירות באי השטחים הפתוחים.

10.4 מבואות לאנ"מ:

10.4.1 בנוסף על התכליות והשימושים שנקבעו ביעודי קרקע: פארק חקלאי, פארק נופש ופארק נופש אינטנסיבי, ניתן לאשר בתכנית מקומית מבואה לאנ"מ בהתקיים התנאים הבאים:
א. יותרו לכל היותר ארבע מבואות בכל תחום שטח האנ"מ.

ב. מבואה לאנ"מ יכול שתכלול את השימושים הבאים:

- (1) מזנון.
- (2) שימושים לשירות באי הפארק כגון: השכרת/תחנת שירות לאופניים או ציוד מחנאות.
- (3) מתקני ספורט פתוחים בהיקף מצומצם כגון: מתקני כושר.

10.4.2 מוסד תכנון רשאי להפקיד בתכנית מקומית כאמור בסעיף 10.4.1 בתנאים הבאים:

א. מיקום המבואה יהיה בצמידות דופן לשטח המיועד לבינוי והבינוי בתחומה יהיה בהיקף מצומצם שלא יעלה על 500 מ"ר.

ב. התכנית הוגשה על רקע מסמך מלווה המפרט את כלל ייעודי הקרקע באנ"מ הכולל התייחסות לפריסתן והיקפן של המבואות באופן שלא יפגע תפקוד ורציפות שטח פארק חקלאי.

ג. המסמך המלווה יכלול:

- (1) פרוגרמה ופירוט התפיסה התיירותית / פעילויות הפנאי והנופש המוצעות בשטחים הפתוחים ובשטחים לפיתוח בסביבת המבואה ואת הקשרים ביניהם.
- (2) נספח תנועה המתייחס לאמצעים השונים להנגשת השטחים הפתוחים לציבור, לרבות: חניה, שבילים להליכה ברגל ולרכיבה על אופניים, תחבורה ציבורית.
- (3) פירוט אמצעים לצמצום החיכוך בין השימוש החקלאי בקרקע לפעילויות הפנאי והנופש בהתבסס בין היתר על האמור בס"ק 2 בסעיף 11.1.2 לעיל.
- (4) קבלת חוות דעת מהרשויות המקומיות הכלולות באנ"מ למסמך המלווה.
- (5) אישורה של הועדה המחוזית לאחר שהשתכנעה שאין בתכנית המוצעת כדי לפגוע במטרות תכנית זו ובעקרונות התכנית הראשית.

10.5 ציר נחל:

- 10.5.1 פעולות ושימושים באפיק וברצועת המגן של נחלים הכלולים בתמ"א 1 יקבעו בתכנית מקומית בכפוף להוראותיה של תמ"א 1 לעניין זה.
- 10.5.2 בתכנית מקומית ברצועת ההשפעה של נחלים כאמור, יותרו השימושים המפורטים המותרים באפיק וברצועת המגן לפי תמ"א 1 וכל שימוש אחר שנקבע בתכנית זו ובלבד שמוסד התכנון שקל חלופות מחוץ לרצועת ההשפעה ואת מיתון ההשפעות הצפויות של התכנית על הנחל ונתקבל אישורה של הוועדה המחוזית.

10.6 שמורת טבע:

על שמורת טבע יחולו הוראות תמ"א 1 פרק מוגנים.

11. מבנים לשימור:

- 11.1 שוכנע מוסד תכנון כי התכנית כוללת מבנה הראוי לשימור רשאי לאשר בו שימושים נוספים העולים בקנה אחד עם הנגשתו של המרחב לפנאי ונופש בתנאים הבאים:
- א. המבנה נסמך על תשתיות קיימות ובכללן דרכים.
- ב. השימושים המוצעים בתכנית תואמים לאופי המבנה ומיקומו.
- ג. התקבל אישורה של הוועדה המחוזית.
- 11.2 תינתן עדיפות להוספת השימושים כאמור בסעיף 12.1 לעיל, במבנים החלים ביעוד פארק נופש.

12. תשתיות:

12.1 דרך עורקית עירונית:

- 12.1.1 הנחיות והוראות תכנון לתכנית מקומית:
חתך הדרך יכלול שביל אופניים, שביל הולכי רגל רחב, ויינטעו עצים לצורך הצללה.

12.2 ניקוז:

מוסד תכנון הדרך בתכנית מקומית יחליט על הפקדתה לאחר שבחן את השפעתה על הניקוז האזורי וקבע, ככל הנדרש, את התנאים להבטחת פתרון ניקוז.

12.3 הטמנת תשתיות:

בכל השטחים הפתוחים על פי תכנית זו תינתן עדיפות להטמנת תשתיות בתת-הקרקע ותעשה בחינה לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים.

12.4 תיאום ואיחוד תשתיות :

מוסד תכנון הדין בתכנית מקומית הכוללת דרך או מתקן תשתית יחליט על הפקדתה לאחר שבחן את הצורך בתיאום בין הגורמים הרלוונטיים, וכן יקבע הנחיות לאחוד תשתיות לצורך ייעול השימוש בקרקע ולצמצום המגבלות הסביבתיות, ככל שמצא זאת לנכון.

13. רמת הדיקו, סטיות מותרות והוראת גמישות :

- 13.1 יחולו הוראות סעיף 10.1 מהתכנית הראשית, בשינויים המחויבים.
- 13.2 בתכליות בהן מותרת הקמת מתקנים ופיתוח שטחים, תותר גם הקמתם של מבנים קבועים בהיקף בינוי מצומצם כפי שנדרש במישרין עבור המתקן או השטח המפותח.
- 13.3 על אף המסומן בתשריט, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת שינויים לא מהותיים בפריסת ייעודי הקרקע בתנאים הבאים :
- א. היקף שטחי הפיתוח לא יגדל מהמסומן בתשריט
- ב. השינוי המוצע הוגש על רקע מסמך המפרט את כלל ייעודי הקרקע באנ"מ.
- ג. השינוי המוצע הובא לידיעת כלל הרשויות המקומיות הרלוונטיות לשינוי.
- ד. התקבל אישורה של הוועדה המחוזית לאחר שהשתכנעה שאין בשינוי המוצע כדי לפגוע במטרות תכנית זו ובעקרונות התכנית הראשית.