

5003176

מאושרת

25 3 - CH
מוקדמת מס' 7

TAKANON/0039B

נוסח למתן תוקף
7 במרץ 2004

חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965
מחה תל-אביב

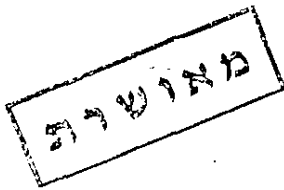
תכנית מתאר מס' רש/ 800
שינוי לתכניות מתאר רש/ 210א', רש/ 593, רש/ 663, רש/ 665, רש/ 676

TAKANON/0039B

חוק התכנון והבניה 1965, תשכ"ה
 מחוז תל-אביב
 תכנית מתאר מס' רש/800
 שינוי לתכניות מתאר רש/210א', רש/593, רש/663, רש/665, רש/676

תוכן:

1.	שם התכנית
2.	מטרות התכנית
3.	מסמכי התכנית
4.	מקום התכנית
5.	הקרקעות הכלולות
6.	שטח התכנית
7.	מגישי התכנית
8.	בעלי הקרקע
9.	עורך התכנית
10.	יחס לתכניות אחרות
11.	הגדרת התכנית, איחוד וחלוקה, שלביות והתכלות הזכויות
12.	יעודי קרקע
12.1.	אזור מעורב למגורים ותעסוקה
12.2.	אזור משולב לתחנת רכבות, מסוף תחבורה ותעסוקה (מתני"ח)
12.3.	ש.צ.פ חקלאי
12.4.	דרכים ו/או מחלפים
12.5.	שטח מסילת ברזל
12.6.	שטח לתחנת רכבת
12.7.	שטחים לצורכי ציבור
12.8.	שטח הקרקע לצרכי ציבור
12.9.	אתר ארכיאולוגי
12.10.	רצועת ש.צ.פ.
13.	זכויות בניה
14.	תכליות ושימושים
14.1.	אזור מעורב עם עדיפות למגורים
14.2.	אזור מעורב עם עדיפות לתעסוקה
14.3.	אזור לבנייני ציבור
14.4.	ש.צ.פ מרכזי
14.5.	רשת הדרכים הפנימית
14.6.	תוואי רכבת קלה
14.7.	קווי בנין
15.	גובה בניה מכסימלי
16.	הנחיות לאישור מתאר מפורט, תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה
א.	היתרי בניה מכח תכנית זו
ב.	מתאר מפורט
16.1.	תכולת מתאר מפורט
16.2.	תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה
16.3.	התניות תחבורה
16.4.	הוראות איכות הסביבה
16.5.	מתן היתרי בניה עפ"י תכנית מפורטת
16.6.	חניה
16.7.	תשתיות
17.	מתקנים ביטחוניים
18.	הוראות מעבר
19.	תאום תכנון ברובע גלילות דרום
20.	היטל השבחה



חוק התכנון והבניה 1965, תשכ"ה
מחוז תל-אביב

תכנית מתאר מס' רש/ 800

שינוי לתכניות מתאר רש/210א', רש/593, רש/663, רש/665, רש/676

1. שם תכנית:

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' רש/ 800 (להלן: התכנית), שינוי לתכניות מתאר רש/210א', רש/593 - מסדרון תחבורתי ברמה"ש, רש/663 - רצועת הדלק, רש/665, רש/676.

2. מטרת התכנית:

- א. סילוק מפגעים בטיחותיים וסביבתיים, דבר המהווה יעד לאומי.
- ב. תכנון מתארי של השטח על ידי קביעת יעודי הקרקע לפיתוח רובע מעורב של מגורים ותעסוקה, כולל שטחים לצורכי ציבור, המשתלב במערך האורבני של רמת השרון ובמערך המטרופוליני.
- ג. קביעת סף עליון וסף תחתון לזכויות הבניה להלן:
זכויות הבניה למגורים בטווח שבין סף תחתון 6,000 יח"ד, בשטח של 600,000 מ"ר, לסף עליון של 9,000 יח"ד, בשטח עיקרי של 900,000 מ"ר.
זכויות הבניה לתעסוקה בטווח שבין סף תחתון 500,000 מ"ר, לסף עליון 700,000 מ"ר שטח עיקרי.
- ד. קביעת תנאים לקיום זכויות הבניה ולהתכלותן, וקביעת תנאים למימושן.
 - 1. הזכויות המוקנות מכוח תכנית זו יכנסו לתוקף רק לאחר פינוי מתקני הדלק והגז.
 - 2. הזכויות המוקנות בתכנית זו יתכלו אם תוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית לא יסתיים פינוי מתקני הגז והדלק העל קרקעיים והתת קרקעיים.
- ה. קביעת שטח קרקע לצורכי ציבור בהיקף של 60% מכלל שטח התכנית.
- ו. שינוי הייעוד הקיים של שטח לאחסנת דלק, שטח חקלאי, שטח למלונאות, שטח לבית קברות, ושטח לעיצוב נופי הכלול בדרך.
- ז. הבטחת המשך פעילותם התקינה של מתקנים ביטחוניים בסמוך לשטח התכנית.
- ח. לאפשר ביצוע מחלפים והפרדה מפלסית של הדרכים בכבישים ההיקפיים, כולל מעברים להולכי רגל.
- ט. לקבוע כי תכנית המתאר המפורטת תגדיר את מיקומן של סה"כ יחידות הדיור בתחומי רובע גלילות דרום (רש/ 800, רש/ 2812) וכן את מיקומם של השטחים לצורכי ציבור, לרבות הפארק המטרופוליני שיהווה בין היתר חיץ ירוק בין שתי הרשויות.

3. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם הוראות אלה (להלן: תקנון), תשריט בקנה מידה 1:2,500 (להלן התשריט), נספח תנועה בקנה מידה 1:2,500 (להלן: נספח התנועה), וחוו"ד המשרד לאיכות הסביבה. כל המסמכים הם חלקים בלתי נפרדים של התכנית ויפורשו יחד.

מאשרות

4. מקום התכנית:
 מחוז - ת"א, נפה - תל אביב - יפו, מרחב תכנון מקומי - רמת השרון, תחום השיפוט - עיריית רמת-השרון.
 גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בתחומי הקו הכחול - בצפון כביש מס' 5, במערב כביש מס' 2 וגבול מוניציפלי עם ת"א, בדרום גבול מוניציפלי עם ת"א, במזרח - כביש מס' 20 - דרך מהירה נתיבי אילון וקטע ממזרח לו.
5. הקרקעות הכלולות:
 גוש 6603 - חלק מחלקה 54 ;
 גוש 6610 - חלקה 4 ;
 גוש 6611 - חלק מחלקות 2,4 ;
 גוש 6612 - חלקות 8, 33-34, 36, 37, 39-42, 44-45, 47-49, 54, 55, 60, 62, 65, 66, 68, 71, 72, 77, 78, 83, 85, 86, 88, 90, 91, 93, 94, 96, 99, 102, 105, 106, 108 ;
 חלק מחלקות 4, 17-19, 31, 32, 61, 63, 69, 74, 75, 80, 81, 104 ;
 גוש 6617 - חלק מחלקות- 3-7 ;
 גוש 6618 - חלקות 5,6,10 - חלק מחלקות 3, 9 ;
 גוש 6619 - חלק מחלקות 2,7 ;
 גוש 6620 - חלקה 4 ;
6. שטח התכנית: 1,870 ד'.
7. מגישי התכנית:
 - הועדה המקומית לתכנון ובניה רמות-השרון
 - מינהל מקרקעי ישראל.
 - עו"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב, מנהלים מטעם בית - המשפט של חלקה 3 בגוש 6618.
8. בעלי הקרקע: שונים - מדינת ישראל ואחרים.
9. עורך התכנית: אדם מזור - אלי פירשט, אדריכלים ומתכנני ערים.
10. יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו באה במקום תכנית המתאר רש/ 102א', על תיקוניה.
 על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות - רש/593, רש/663, רש/665, רש/676, למעט הוראות ששונו ע"י תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות התקפות יגבר האמור בתכנית זו.
11. הגדרת התכנית, איחוד וחלוקה, שלביות והתכלות הזכויות -
 א. תכנית זו הינה תכנית מתאר כללי אשר על פיה תוכן תכנית מתאר ברמה מפורטת לכלל שטח התכנית (להלן: המתאר המפורט). מכח תכנית זו אפשר יהיה לבצע את האמור בסעיפים 12.4, 12.5, 12.6 וברישא של סעיף 16.
 ב. כל שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, למעט הדרכים ההיקפיות (מס' 2, 20, 5), ושטח לעיצוב נוף הכלול בדרך, וכן שטח המתניח. המתאר המפורט יגדיר מתחם או מתחמים לאיחוד וחלוקה. מכח המתאר המפורט יוכנו תכנית ו/או תכניות לאיחוד וחלוקה מחדש, כל אחד מהמתחמים יהווה מסגרת נפרדת לאיחוד וחלוקה.

ג. שלביות והתכלות הזכויות :

זכויות הבניה שעפ"י תכנית זו, מותנות בתנאי מתלה, שלפיו יפוננו בפועל מתקני הגז והדלק שבתחום התכנית, וזאת תוך 15 שנה מיום אישורה של התכנית. אם לא יפוננו המתקנים האמורים בתוך התקופה האמורה, מתבטלת התכנית מאליה.

12. יעודי קרקע:

הגדרות:

- **מתאר מפורט** - תכנית מתאר לכלל שטח התכנית, הכוללת הוראות ברמה מפורטת, לרבות מיקומן של סה"כ יח"ד בתחומי רובע גלילות דרום (רש/800, תא/2812) וכן את מיקומם של השטחים לצורכי ציבור לרבות הפארק המטרופוליני שיהווה בין היתר חיץ ירוק בין שתי הרשויות וישתלב עם התכנון ממערב.
- **סימנים מנחים** - אזורים המסומנים בתשריט בפסים צבעוניים מקווקווים על רקע היעוד המסומן בצבע אפור. סימנים אלה מבטאים אזורי העדפה למיקום התכליות והשימושים המפורטים בסעיף 14 להלן, ומהווים הנחייה למתאר המפורט. גודל השטח המסומן הוא לסדרי גודל בלבד, המיקום הינו מיקום מומלץ, הצורה הגיאומטרית אינה מחייבת. שטחים אלה יפורטו במתאר המפורט (גודל צורה ומיקום שימושים אלה).
- **שטחי ציבור מקומיים/שכונתיים** - שטחים ציבוריים פתוחים (נוספים לש.צ.פ: המרכזי); שטח לבנייני ציבור, מוסדות ושירותי ציבור, הכלולים באזורי ההעדפה למגורים ו/או לתעסוקה, כפי שיוגדרו במתאר המפורט.
- **אזור משולב לתחנת רכבות, מסוף תחבורה ותעסוקה** - להלן: מתנ"ח.
- **דרכים היקפיות** - דרכים ומחלפים הכלולים בתחום תכנית זו - כביש מס' 2, כביש מס' 5, כביש מס' 20.
- **רצועת ש.צ.פ.** - המסומנת בצבע ירוק, לאורך הכב' שים ההיקפיים.

12.1. **אזור מעורב למגורים ותעסוקה, הצבוע בתשריט בצבע אפור.**

באזור מעורב למגורים ותעסוקה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מגורים, משרדים, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה ותערוכות, ומוסדות בעלי אופי ציבורי, מתקני תרבות, בידור ופנאי, מלונאות לסוגיה, בתי אבות, מסחר ושירותים אישיים המשרתים את צורכי האזור, בנייני ציבור, ש.צ.פ, דרכים, שטחי ומבני חניה, ש.פ.פ, מתקני תקשורת, תחנות תדלוק, צוברים שכונתיים לגז, מתקני תשתית, ושאר השימושים לצורכי ציבור, כמשמעותם בסעיף 188 לחוק (למעט מסופים לאחסנה ולאספקת גז ודלק ובתי קברות), וכיוב'. המיקום וההיקפים של כל אחד מהני"ל יקבע במתאר המפורט או על פיו.

12.2. **אזור משולב לתחנת רכבות מסוף תחבורה ותעסוקה (להלן: מתנ"ח), המסומן בתשריט**

בפסים בצבע סגול, אפור, ירוק, ורוד - סימון זה כולל אפשרות בניה בזכויות אויר לשימושים המפורטים להלן, מעל זכות דרך, מסילות ברזל ותחנת רכבת במפלסים השונים. באזור זה יותרו השימושים הבאים:

תחנות לרכבות, אוטובוסים ומוניות, דרכים, מסילת ברזל ומשטחי חנייה, שירותים נלווים, מתקני פריקה, טעינה ואחסון, שירותי דרך, מתקני תקשורת, מסחר, מבנים ומתקנים הנדסיים כולל תחמ"ש, המשרתים את הפרוייקט ו/או הקשורים למסילת הברזל, או המשרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, וכל השימושים המותרים בשטח לתחנת רכבת.

בנוסף לאמור לעיל ניתן יהיה להקים- מסחר, משרדים, אכסון מיוחד ומלונאות, אולמות כנסים, ובנייני ציבור. בניה לשימושים אלה תותר ממזרח לדרך מס' 20 רק בתנאי שתהא חלק מבניין תחנת הרכבות ומסוף התחבורה, בנייה זו"תהווה "שער" למרכז המטרופוליני. שטח הבניין לא יחרוג מזרחה מעבר לגבולות המחלף, ולא תותר נגישות לרכב מכביש הנופש.

12.3 ש.צ.פ. חקלאי, המסומן בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים בלבן. השטח יהיה מגונן וישמש לחקלאות או למעבר לציבור.

באזור זה יובטח רצף המעבר להולכי רגל ואופניים עם רצועת הנופש ממזרח, כולל מעבר בהפרדה מפלסית של דרך מס' 20, כציר מטרופוליני ירוק ראשי (ראה סעיף 14.4).

12.4 **דרכים ו/או מחלפים**, המסומנים בתשריט בצבע חום בהיר או ורוד - שטחים אלה כוללים רצועות לפיתוח נופי ומעברים להולכי רגל. הוראות נספח התנועה לתכנית זו ביחס לדרכים ו/או מחלפים, הן הוראות תכנית מפורטת, המאפשרות ביצוע בפועל, כולל הפיתוח הנופי והמעברים להולכי רגל, עפ"י תכנית זו - בכפוף להסכמה עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ביחס לגבהים ולתנוחה, בהיבטים הנוגעים להבטחת פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים.

הפתרון התחבורתי, למחלף דרך מס' 20 וכביש הנופש, יקבע במתאר המפורט. התווית המחלף בתכנית המפורטת תעשה תוך ניסיון לצמצום מרבי של שטחו וזאת על מנת למזער את הפגיעה ברצף השטחים החקלאיים והפתוחים. עד לתכנון המפורט של המחלף לא תותר כל בניה ברדיוס של 300 מ' ממרכז המחלף, כמסומן בתשריט.

שינויים בתוואי ובגבהים של המסלולים, המסומנים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה, בתנאי שאינם חורגים מתחום זכות הדרך המסומן בתשריט, לא יהוו שינוי לתכנית.

שטחים אלה יופקעו עפ"י תכנית זו ו/או יוקצו במסגרת החלוקה החדשה (באם הם כלולים בתחום החלוקה), וירשמו כחוק: ל שם הרשות המקומית או המדינה.

12.5 **שטח מסילת ברזל** המסומן בתשריט בצבע אפור כהה, בתחום הדרך של כביש מס' 20 כולל שטח למסילת ברזל על פי הגדרתה בתמ"א 23. רוחב רצועת המסילות לא יפחת מ- 32 מ'. בשטח מסילת ברזל יותרו:

א. מבנים מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ותחנת הרכבת והמהווים חלק בלתי נפרד מהן וכל בניה או שימוש אחר הדרוש במישרין לתפעול תחנת רכבת.

ב. מסילות ברזל, גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים לכלים חקלאיים ולהולכי רגל, תעול וניקוז, סוללות ומחפורות, שוליים, דרכי שרות, גדרות, מחסומים, קירות תומכים, מתקני איתות ותקשורת, חפירה ומילוי, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת חשמל ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמל, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת, וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת המגע העילי, כולל מערכות מתיחה, מערכת קווי חשמל, המחברים את תחנות השנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל עיליים או תת קרקעיים.

12.6 **שטח לתחנת רכבת**, המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים חומים על רקע המתנ"ח. הוראות סעיף זה הן הוראות תכנית מפורטת, ולפיהן ניתן להתיר הקמת תחנת רכבת עפ"י המפורט בהתניות התחבורה בסעיף 16.3 להלן. לכשיתוכנן המתנ"ח, הוא יכל את תחנת הרכבת.

מאשרות

12.6.1 השימושים הבאים מותרים בשטח זה :

א. כל המפורט בסעיף שטח מסילת ברזל (12.5 לעיל).

ב. מבנה לתחנת רכבת הכולל בין היתר משרדי התחנה, אזור תפעול לתחנה, מבואות כניסה, רציפים, מעבר להולכי רגל משני צידי המסילה, תאורה, ספסלים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, סככות לקרוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, מעברים עיליים, תחתיים ותת קרקעיים להולכי רגל, דרגנועים, שטח להמתנה לנוסעים, שערי ביקורת כרטיסים. מזנון ושטחים מסחריים וכל שימוש אחר הקשור לתחנת הרכבת, במידה הדרושה לשרות שוטף נלווה של משתמשים ברכבת.

12.6.2 זכויות הבניה למטרות עיקריות עד 1,000 מ"ר, לשטחי שרות עד 500 מ"ר.

12.7 שטחים לצורכי ציבור - סימון שטחי הציבור בתשריט, למעט דרכים, וכן גבולות קטעי העדיפות האפשריים (כאמור בסעיף 14 להלן), הם סימנים עקרוניים מנחים בלבד. מיקומם והשטח המחייב יקבעו עפ"י התכנית המפורטת, כפוף לעקרונות התכנון הבאים לביטוי בתכנית זו, בסעיפים 12.8, 14.3, 14.4 להלן.

12.8 שטח הקרקע לצורכי ציבור, שיוקצה בתכנית יהיה 60% מכלל שטח התכנית. שטח התכנית לעניין זה אינו כולל את שטח הדרכים ההיקפיות הקיימות- דרך מס' 2, 20 ו-5. מתוך סה"כ שטחי הציבור יוקצו לפחות 350 ד' שטחים לרווחת הציבור, הכוללים- בנייני ציבור, ש.צ.פ. וש.צ.פ.- מרכזי (כמפורט בסעיף 14.4 להלן). שטחים נוספים לרווחת הציבור יקבעו במתאר המפורט, שטחים בנויים לרווחת הציבור יוקצו בשטחי קרקע נפרדים או בבניינים לשימושים משולבים, הכל בתחום שיעודו מגורים, תעסוקה או שטח לבנין ציבור בלבד.

12.8.1 היקף שטחי הבניה לצורכי ציבור, בנוסף לש.צ.פ. המרכזי, יקבע במתאר המפורט, עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור".

12.8.2 ב.ש.צ.פ. המרכזי (סעיף 14.4 להלן) יותרו פארק, גופי מים, ומתקני פארק כגון סככות וכיוב', כל המתקנים יהיו פתוחים לכלל הציבור, לא יהיו מתקנים מגודרים, ככל הניתן. מיקום הפארק יקבע במתאר המפורט, ובמסגרתו ישולבו, עד כמה שניתן ערכי הטבע הקיימים באזור, ויכללו הוראות לשימורם. ב.ש.צ.פ. המרכזי יותרו שטחי בניה עד 1250 מ"ר שטחי בניה כוללים, שייועדו למבנים הדרושים לאחזקת הפארק, שירותים ציבוריים, ובתי קפה. בתחום הפארק לא תותר חניה למעט חניית נכים ומוגבלים. שטחי החניה במוסדות הציבור ובתעסוקה ישמשו את הש.צ.פ. המרכזי.

12.8.3 בנוסף לש.צ.פ. המרכזי יקבעו במתחמים הבנויים ש.צ.פ. שכונתי, בניינים ומוסדות ציבור שכונתיים.

12.9 אתר ארכיאולוגי, המסומן בתשריט במסגרת שחורה ורשת קווים ירוקים, הכלול בשטח הציבורי הפתוח. בשטח זה יהיו השימושים והבניה בהתאם להוראות כל דין. במהלך הכנת המתאר המפורט ייערכו סקרים ארכיאולוגיים לצורך איתור מדויק של השטחים בהם יהא צורך בחפירות המשך, והתכנית תיערך בהתאם לכך.

12.10 רצועת ש.צ.פ., המסומנת בתשריט בצבע ירוק, לאורך כביש מס' 2 דרך חיפה וכביש מס' 5. רצועת הש.צ.פ. תשמש לעיצוב נופי ומעבר קווי תשתית, ברוחב 15 מ' לפחות, למעט אזור המתנ"ח והאתר הארכאולוגי, כמסומן בתשריט. רצועת הש.צ.פ. תספק חייצים נופיים ואקוסטיים, להבטחת רווחת הדיירים לפי התקנים המקובלים, המתאר המפורט יפרט את האמצעים בהתאם ליעודים שיקבעו.

13. זכויות הבניה:

סה"כ הבניה של שטחים עיקריים לכל התכליות -

13.1 זכויות הבניה מוגדרות בתכנית זו עפ"י סף עליון וסף תחתון, באופן הבא:
 למגורים - בטווח שבין סף תחתון 6,000 יח"ד, בשטח עיקרי של 600,000 מ"ר, לסף עליון של 9,000 יח"ד, בשטח עיקרי של 900,000 מ"ר; ועוד לתעסוקה - בין סף תחתון 500,000 מ"ר לסף עליון של 700,000 מ"ר שטח עיקרי.

13.2 מיצוי זכויות הבנייה יותנה בעמידה בהוראות התכנית, ובמילוי התנאים הבאים:

- א. שמירת השטחים הפתוחים והרווחה לציבור.
- ב. מגבלת גובה הבניינים תהיה עפ"י אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית.
- ג. תעסוקה- סך השטחים המצוינים לעיל כ-סף עליון, אשר יבדקו לאחר הצגת נפחי בניה ושטחים לרווחת ציבור המועסקים. סך השטחים יקבע סופית במתאר המפורט.
- ד. מגורים - כמות יח"ד הסופית, בין הסף התחתון לסף העליון לעיל, תקבע במתאר המפורט, על בסיס פרוגרמה לצורכי ציבור (ראה סעיף 12.8.1), ואיתור בשטח התכנית של שטחי הקרקע ושטחי הרצפות הנדרשים לצורכי ציבור, תוך הבטחת רווחת המגורים ושרותי ציבור נאותים.

13.3 המרה בתחום 10%, בין שימושי תעסוקה למגורים, לא יחשבו כשינוי לתכנית, בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יגדל מהמצוין בסעיף זה.
 זכויות הבניה המוענקות מכח תכנית זו ניתנות בתנאי שלא יסתרו את המשך פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים, :אמור בסעיפים להלן.

14. תכליות ושימושים:

ההוראות בסעיף זה מתייחסות לאזורים המסומנים בתשריט בסימנים מנחים, לפיהם גודל השטח המסומן הינו לצורך סדרי גודל בלבד, המיקום הינו מומלץ, והצורה הגיאומטרית אינה מחייבת. שטחים אלה יפורטו במתאר המפורט, מבחינת גודל, מיקום וצורה גיאומטרית. גודלם של שטחי ציבור - שב"צ שכונתי ושב"צ שכונתי, יבדקו במתאר המפורט בנוסף לאזור לעיל.

14.1 **אזור נעורב עם עדיפות למגורים**, המסומן בתשריט בפסים מקווקוים צהובים, כסימונים עקרוניים מנחים, על רקע אפור. באזור זה תינתן עדיפות למגורים ולשירותים הנלווים למגורים כולל מוסדות ציבור וש.צ.פ ברמה השכונתית, המשולבים במתחמי המגורים, בהיקפים כפי שיוגדרו במתאר המפורט לאזור. לא יותר שילוב שימושים המהווה מטרד למגורים.

14.2 **אזור מעורב עם עדיפות לתעסוקה**, המסומן בתשריט בפסים מקווקוים סגולים, כסימונים עקרוניים מנחים, על רקע אפור. באזור זה תינתן עדיפות לתעסוקה, ולשימושים הנלווים לתעסוקה. יותר שילוב של מגורים ושירותים נלווים למגורים, כולל מוסדות ציבור וש.צ.פ ברמה השכונתית, המשולבים במתחמי התעסוקה והמגורים, בהיקפים כפי שיוגדרו במתאר המפורט לאזור. לא יותר שילוב שימושי תעסוקה המהווים מטרד לאזור. שטחי החניה בתעסוקה ישמשו את הש.צ.פ המרכזי.

14.3 **אזור לבנייני ציבור**, המסומן בתשריט בסימנים מנחים בלבד בפסים מקווקוים חומים על רקע אפור. הסימון בתשריט מבטא את פיזורם המרחבי, איתורם המדויק של המגרשים והשטת המחייב יקבעו במתאר המפורט, סך שטח המגרשים בתכנית לא יפחת מ- 40 ד', גודל כל מגרש יקבע על פי התכליות במתאר המפורט. בנוסף למגרשים ביעוד בנייני ציבור, יקבעו שטחים למוסדות ובנייני ציבור מקומיים, משולבים ביעודים אחרים, למילוי התקנים עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" לעת אישור התכנית המפורטת. שטחי החניה במוסדות הציבור ישמשו את הש.צ.פ המרכזי.

14.4 **ש.צ.פ מרכזי**, המסומן בתשריט בסימנים מנחים בלבד בפסים מקווקוים ירוקים - כחלק משטחי הקרקע לצורכי ציבור, כוללת התכנית - ש.צ.פ. מרכזי. הש.צ.פ. המרכזי יהיה מורכב משטח פארק במרכז הרובע ורצועות רוחב המתחברות אליו.

הפארק שבמרכז הרובע - ישתרע בכיוון צפון-דרום (המשכי בתחום רמה"ש ותי"א), ברוחב מינימלי של 100 מ', לא כולל דרכים, ככל הניתן. המתאר המפורט יקבע את צורת הפארק.

רצועות הרוחב - ליצירת רצף מטרופוליני ירוק, בין השטחים המיועדים לנופש ברמה"ש לבין רצועות הירק המערביות בת"א, המוליכות לחוף הים. רצועות אלה יכללו ציר ירוק ראשי ברוחב של 100 מ' לפחות, וציר ירוק משני ברוחב של 20 מ' לפחות.

בש.צ.פ. המרכזי כל הדרכים החוצות יהיו במפלס נפרד (גשרים או מנהרות), ככל הניתן, תוך הבטחת הרצף הירוק בתוך הפארק. מעבר של הרכבת הקלה, במפלס הש.צ.פ., יותר במידה ויהיה חיוני מבחינה הנדסית.

שטח הש.צ.פ. המרכזי, על מרכיביו דלעיל, יהיה 250 ד' לפחות בתחום תכנית זו, רצועות ש.צ.פ. שרוחבן פחות מ-100 מ' לא יכללו במניין שטחים אלה. בנוסף לאמור לעיל, השטחים הפתוחים במגרשים למוסדות ציבור ישולבו עם הש.צ.פ. המרכזי.

שטחי הבניה בש.צ.פ. המרכזי יהיו כמפורט בסעיף 12.8.2 לעיל.

14.5 **רשת הדרכים הפנימית**, תתחבר אל צמתי הציבור לרשת הדרכים שמחוץ לתכנית.

התווית רשת דרכים פנימית ראשית תעשה במתאר המפורט.

דרך עורקית מטרופולינית - תוואי דרכים המסומנים בקווים אדומים מרוסקים ובחצים, הם תוואים עקרוניים בלבד, המציינים התקשרות לדרך עורקית מטרופולינית. מיקומן והתוויתן המפורטת של דרכים אלה יקבעו במתאר המפורט. ויכללו רצועות תכנון ברוחב של 50 מ' מכל צד.

התוואים למעבר הולכי רגל ואופניים, המסומנים בקווים יווקים מרוסקים ובחצים, הם תוואים עקרוניים מנחים בלבד. התוויתם המחייבת תעשה במתאר המפורט, כולל גישור על דרך חיפה ונתיבי איילון, והאמצעים לכך.

14.6 **תוואי רכבת קלה**, המסומן בתשריט, כתוואי עקרוני מנחה בלבד, בפס מרוסק בצבע אפור - התווית הרכבת הקלה תהיה מתואמת להוראות ת.מ.מ. 23א'. בתוואי המסומן ובדרכים הפנימיות הראשיות, תובטח זכות מעבר לרכבת קלה, ואו למערכת מקומית של איסוף והורדה (שאטל). תוואי הרכבת הקלה יקבע בתכנית מפורטת.

14.7 **קווי הבניין** מהכבישים ההיקפיים הינם לפי הוראות ת.מ.א. - 3, 23, 23א', על תיקוניהן, המתאר המפורט יקבע את קווי הבניין המדויקים עפ"י פרוט השימושים והבינוי.

15. **גובה בנייה מכסימלי**: גובה בניה מכסימלי יהיה כפוף למגבלות תעופה, כולל הגבלות בניה הנובעות מקיומו של ש"ת שדה דב, המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע סגול וציון הגובה האבסולוטי. גובה הבניה בכל מתחם יקבע במתאר המפורט, גובה המבנים לא יעלה על הגובה המצוין בקווי הגבלות הבניה המופיעים בתשריט. גובה זה כולל תרנים, מתקנים וכל חלק מבנה שהוא (מעל גובה פני הים). היתר בניה למבנה שגובהו המרבי עולה על 55 מ' מעל פני הים, יותנה באישור מינהל התעופה האזרחית, ובהסכמה עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, ביחס להיבטים הנוגעים להבטחת פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים.

מאושרת

16. הנחיות לאישור מתאר מפורט, תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה:

א. מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים ו/או מתן הרשאה:

1. לדרכים המהוות צמתי חיבור לרשת דרכים חיצונית, ולהקמת מחלפים, כולל מעברים החוצים את הדרכים ההיקפיות במפלס נפרד לצורך המשכיות דרכים ומעברים להולכי רגל ואופניים.

דרכים בהן כלולה רכבת קלה או החוצות תוואי רכבת או רכבת קלה, יקבלו היתר לאחר הצגת תכנון כולל משולב לדרך ולמסילות, לגורמים המוסמכים, וכן יכלל הגישור הנדרש בין הפארק המרכזי לרצועת הנופש ממזרח ולכיוון הים ממערב.

2. לתחנת רכבת בתחום נתיבי אילון - באישור רכבת ישראל.

הכל כמסומן בתשריט ובנספח התנועה לתכנית זו, בכפוף לתאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית, ביחס להיבטים הנוגעים להבטחת פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים. הפעלת תחנת הרכבת תותנה בהשבתה בפועל של כל מתקנים המהווים סיכון לאוכלוסייה.

שינויים לא מהותיים במיקומם של הדרכים והמחלפים ביחס למסומן בתשריט, הנובעים מרמת הדיוק וקנה המידה של התשריט לא יחשבו כסטיות מהתכנית.

ב. למעט הנושאים המפורטים בסעיף א. לעיל, היתרי בניה, לחלקים אחרים מתכנית זו מותנים באישור מתאר מפורט לכלל האתר. המתאר המפורט יבטיח את מאזן השטחים הבנויים והשטחים הפתוחים, והדרישות הסביבתיות, ויאושר ע"י הולקחשי"פ, וכן מותנים גם בתכנית ו/או תכניות מפורטות הכוללות חלוקה חדשה שיאושרו לאחר שיאושר המתאר המפורט הכולל, כמפורט להלן.

16.1 המתאר המפורט יכלול בין היתר:

- א. קביעת מתחמי תכנון, הכוללים - יעודי קרקע וזכויות בניה לכל מתחם.
- ב. ההצאת שטחי ציבור - שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור, ושטחים לשימושי ציבור המשולבים ביעודים אחרים, כולל זכויות בניה, שיענו לצורכי האוכלוסייה בכל שלב ושלב, בהתאם לנורמות המקובלות בזמן אישור התכנית (ראה סעיפים 12.7, 12.8 לעיל).
- ג. הנווית דרכים פנימיות ראשיות ופרוודורי תשתית, כולל שטחים למתקני תשתית, כגון תחמ"ש, טהור שפכים, אספקות מרכזיות אתר פסולת וכיו"ב.
- ד. מתחמי התכנון יכללו את החלק היחסי של שטחי הציבור, כולל טיפול נופי ואקוסטי לצידי הדרכים, וגישורים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ה. הגדרת היקף שטחי שרות, ושטחים למוסדות ציבור. בנוסף לשטחים עיקריים שפורטו בסעיף 13 לעיל, עפ"י השימושים והיעודים.
- ו. נספח בינוי, הכולל - גובהי בניה, קווי בנין, והנחיות עיצוב, בתוך המתחם, ככוף למגבלות המפורטות לעיל.
- ז. הגדרת מבנים להריסה.
- ח. הוראות בדבר פיתוח הפארק המרכזי, על כל מרכיביו, לרבות הגישור, מעל או מתחת, לדרך מס' 20 ודרך מס' 2, להתחברות עם הרצף הירוק מרצועת הנופש במזרח ולכיוון הים ממערב. שלביות הפיתוח תהיה מתואמת עם ביצוע מתחמי הבינוי.
- ט. מלוי הנדרש בהוראות איכות הסביבה, סעיף 16.4 להלן, ביחס למתאר מפורט.
- י. קביעת מתחם ו/או מתחמים, לאיחוד וחלוקה מחדש במסגרת תכנית מפורטת, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- יא. הגדרת שלבי ביצוע בהתאם להתניות התחבורה.
- יב. הגדרת שלבי הפיתוח, והתנאים למימושם.

מאוסרת

- יג. תובטח העתקת פקעות הנרקיסים בתחום התכנית.
- יד. במתאר המפורט יסומנו, בתאום עם תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ, מגבלות בניה בגין קווי דלק העוברים בתחום התכנית.
- טו. במתאר המפורט ניתן יהיה לקבוע, כי נושאים מסוימים מהנייל יוסדרו בתכנית המפורטת.

16.2 אישור תכנית/תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה יעשה בכפוף לאישור מתאר מפורט לפי סעיף 16.1 לעיל, ותכלול בין היתר תנאים כדלקמן:

- א. במידה ויקבעו במתאר המפורט מספר מתחמים לאיחוד וחלוקה, טבלאות ההקצאות והאיזון יבוצעו באופן נפרד ועצמאי לכל מתחם.
- ב. דרכים ארציות ותחום דרך לטיפול נופי יירשמו על שם המדינה.
- ג. במיקום שיקבע בתכניות המפורטות תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לצורך ביצוע תשתיות, וכן להבטחת כניסה לצורך תחזוקת וביצוע תשתיות אלה.

16.3 **התניות תחבורה** לרובע גלילות דרום (תכניות מצרניות רש/800 ו-תא/2812) - שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה. המתאר המפורט יקבע התניות תחבורה לשלבי המימוש של כל תכנית בנפרד.

התניה תחבורתית	היקף הבניה
לא יוצאו היתרי בניה, לשלב א' כני"ל, אלא לאחר שיאושר ע"י משהת"ח תכנון להסדרת צומת הגישה מדרך נמיר, כולל תכנון רימזור הצומת.	שלב א' - עד 1,000 יח"ד
לא יאוכלס, שלב א' כני"ל, אלא לאחר השלמת ביצוע הסדר הצומת ורימזור, בהתאם לתכנון שיאושר כאמור לעיל.	
לא יאוכלסו 1,500 יח"ד הנוספות כני"ל, אלא לאחר השלמת המנהרה בדרך נמיר, בהתאם לתכנון שיאושר.	שלב ב' - עד 2,500 יח"ד (מצטבר משלב א')
לתעסוקה-לא יוצאו היתרי בניה לשטחי תעסוקה בתחום התכנית, אלא לאחר שיאושר ע"י משהת"ח תכנון הסדרי תנועה של תחנת הרכבת, כולל הסדרת דרך הגישה לתחנת הרכבת ממערב והסדרים תנועתיים משלימים.	ועד 80,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה
לא יאוכלסו שטחי התעסוקה עד 80,000 מ"ר, אלא לאחר הקמת תחנת רכבת והפעלתה, בהתאם לתכנון שיאושר כאמור לעיל.	

16 3 1 שלבי בניה נוספים - יקבעו במתאר המפורט, לאחר שייערכו בדיקות תחבורתיות מעודכנות של השלכות הבניה הנוספת המוצעת על רשת הדרכים, ולאחר שיקבעו המטלות התחבורתיות הנדרשות לכל שלב ביצוע בכפוף לאישור משרד התחבורה.

16.4 הוראות איכות הסביבה - תסקיר השפעה על הסביבה, יהיה פתוח לעיון הציבור, בתקופת ההפקדה של תכנית זו.

16.4.1 ועדה מקצועית לאיכות הסביבה - תוקם ועדה מקצועית שתלווה ותנחה את הכנת המסמכים הסביבתיים למתאר המפורט, בהרכב: מתכנן המחוז והיועץ המשפטי במשרד הפנים, נציג המשרד לאיכות הסביבה, נציג ממ"י, נציג ועדה מקומית רמה"ש, נציג ועדה מקומית ת"א.

16.4.2 בטרם הפקדת מתאר מפורט, לכל תחום התכנית, יוגש תסקיר השפעה על הסביבה המפרט את הנושאים הסביבתיים הבאים:

- א. בצוע תכנית ניטור מי תהום וקרקע מזהמים מדלקים עפ"י ההנחיות המפורטות בחו"ד לתסקיר ובמסמך המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. בצוע "ניטור קרקע ומי תהום באס"פ רמה"ש" עפ"י ההנחיות המפורטות במסמך מחודש מאי 2000, המצורף לתסקיר השפעה על הסביבה, ההנחיות יעודכנו עפ"י המידע והשינויים שיחולו במהלך הזמן.
- ג. בצוע דו"ח הערכת סיכונים סביבתיים לאתר, בהתחשב בנתונים טכניים של מוקדי שידור בסביבה, בצוע מדידות רקע וחישובים של הרמות הצפויות באזורים שיאוכלסו בעתיד.
- ד. פרוט החישובים והחיזוי לרמות הרעש ממסילת הברזל. ובחינת נושא הרעידות.
- ה. ביצוע חישוב מפלסי הרעש הצפויים בהתאם לנתוני התנועה, ובהתאם להחלטת הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים, שתהיה תקפה במועד הגשת התכנית.
- ו. בדיקת יעילות אקוסטית של כל האמצעים המיועדים להפחתת מפלסי הרעש מכלי רכב ופרוטס ביחס לאמצעים תכנוניים כגון: הרחקת קו הבניין מהכביש, מיקום מושכל של שימושי הקרקע הרגישים. מבני מסוך וכיו"ב.
- ז. השלמות להערכות זיהום האוויר שנעשו בתסקיר לתכנית רש/800, כמפורט בחו"ד לתסקיר בסעיף 4.3.1.
- ח. תכנית ביוב וניקוז.

16.4.3 תנאים להפקדת תכנית מפורטת:

- א. הוראות התכנית יכללו את תוצאות ומסקנות תכנית הניטור, והנחיות הביצוע הנדרשות.
- ב. יובטחו האמצעים לטהור הקרקע, בהתאם לדרגות סף שיקבעו עפ"י השימושים, שימנעו וימזערו את מידת החשיפה של אוכלוסיית התכנית למוקדי הזיהום האפשריים בתחום התכנית.
- ג. בהוראות התכנית יכללו התנאים שיבטיחו כי ביצוע המבנים בתחום התכנית לא ימנע את האפשרות הטכנית לביצוע טיהור המים.
- ד. יובטחו האמצעים כי רמות החשיפה לקרינה אלמ"ג (ממקורות שונים) אינן חורגות מתקן ICNIPR, בכל האזורים בהם תהיה פעילות אנושית.
- ה. הכללת הוראות ל"בניה ירוקה" - ידידותית לסביבה.
- ו. הכללת הוראות בדבר הקמת שבילי אופנים והולכי רגל.

מאורט

16.4.4 תנאים להיתרי בניה ותכניות פיתוח (למעט היתרים לדרכים, מסילת ברזל, ותחנת רכבת, המפורטים בסעיף 16 א' לעיל):

- א. גמר פינוי בפועל של כל מתקני התשתית המהווים סיכון בטיחותי וסביבתי לאכלוסיה בכל תחום התכנית. למעט אלמנטים ארכיטקטוניים שימוחזרו לשימוש הציבור, כפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. פינוי קרקע מזוהמת, הכל בהתאם להנחיות תכנית הניטור והוראות המתאר המפורט.
- ג. קביעת אופן הטיפול בשיקום מי התהום בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות תכנית הניטור והוראות המתאר המפורט.

16.5 מתן היתרי בניה עפ"י תכנית מפורטת יותנה בין היתר בתנאים כדלהלן:

- א. קיום תכנון מפורט לפיתוח, והבטחת ביצוע תשתיות, ש.צ.פ., ובניני ציבור, כולל תכנון נוף וחייצים אקוסטיים לצדי הדרכים וגישורים למעבר להולכי רגל, אופניים ורכב, הנדרשים לכל שלב.
- ב. גמר פינוי בפועל של כל מתקני התשתית המהווים סיכון בטיחותי וסביבתי לאוכלוסייה בכל תחום התכנית. למעט אלמנטים ארכיטקטוניים שימוחזרו לשימוש הציבור, כפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מילוי הדרישות המפורטות בהוראות איכות הסביבה, סעיף 16.4 לעיל, ביחס למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.
- ד. תנאי להיתר בניה לשטחים במתחם המתנ"ח, לפי המפורט בסעיף 12.2 לעיל, יהיה ביצוע בו זמני של בנית המתנ"ח כולל תחנת רכבת. לא יינתנו אישורים לאכלוס הבניה החדשה במתחם זה לפני שיושלם ביצוע המתנ"ח, כולל תחנת רכבת.
- ה. מילוי התנאים ביחס לשלבים התחבורתיים כמפורט בסעיף 16.3 לעיל.

16.6 חניה -

- א. החניה בתחום התכנית תהיה ברובה תת קרקעית. ניתן יהיה לאשר חניה במבני חניה מעל הקרקע, ובכפוף להוראות ת.מ.מ. 5 באם תאושר.
- ב. תקן החניה יהיה מכסימלי עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. לכשיקבע תקן ל"אזור מוטה תח"צ" הוא ייושם בתחום תכנית זו.
- ג. במתחמי הפארק המרכזי וב-ש.צ.פ השכונתי לא תותר חניה.

16.7 תשתיות - כל התשתיות, כגון: טלפון, חשמל, מים ביוב, ניקוז, וכבלי תקשורת, יהיו תת קרקעיות.

17. מתקנים ביטחוניים:

- 17.1 בסמוך לשטח התכנית מצויים מספר מתקנים ביטחוניים, כמפורט בהחלטות ולמ"ב. מימוש התכנית, ללא התחשבות במתקנים אלה, עלול ליצור הפרעה לפעילותם התקינה של מתקנים ביטחוניים אלו (להלן: "המתקנים הביטחוניים").
- 17.2 כל האמור בתכנית זו: לרבות כל הזכויות המוענקות על ידה, בין במישרן ובין בעקיפין, מותנה במניעת פגיעה בפעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים.
- 17.3 מניעת פגיעה כאמור מחייבת נקיטת אמצעים שונים, לרבות: פעילויות בינוי, מיגון המתקנים הביטחוניים ו/או העתקתם כפי שיקבע ע"י מערכת הביטחון. הפעולות הנ"ל, המיועדות למניעת פגיעה בתפקודם של מתקנים ביטחוניים, כרוכות בעלויות כספיות שונות.

מאושרת

17.4 תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה הבטחת המשך פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים הסמוכים לשטח התכנית, ואישור להסדרת הפעילות כאמור ע"י משרד הביטחון.

18. הוראות מעבר: הוועדה המקומית תכין רשימת בניינים חורגים, בהתאם לסעיף 178 לחוק.

19. תאום תכנון ברובע גלילות דרום (תכניות מצרניות רש/800, תא/2812):

למרות האמור לעיל, המתאר המפורט יגדיר את מיקומן של סה"כ יחיד בתחומי רובע גלילות דרום (רש/800 תא/2812), וכן את מיקומם של השטחים לצורכי ציבור לרבות הפארק המטרופוליני שיהווה בין היתר חץ ירוק בין שתי הרשויות ושיתלב עם התכנון ממערב.

20. היטל השבחה: היטל השבחה יהיה כחוק

Handwritten notes and signatures:
 א.א.א. א.א.א. א.א.א.
 א.א.א. א.א.א. א.א.א.
 א.א.א. א.א.א. א.א.א.
 א.א.א. א.א.א. א.א.א.

מגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
 הוועדה המקומית רמת השרון
 עו"ד משה שובל ד"ר
 מנהלים מטעם ביהמ"ד
 משלח חלקה 3 גוש 18

תאריך: 18.3.04

מחוז: תל אביב

חתימות:
 אדם מזור אלני פירשט
 אד"ר יגאל אלון ומתכנני ערים
 רח"י יגאל אלון 67, ת"א 67443
 טל. 03-5628033 פקס: 03-5628033

עורכי התכנית

מזור-פירשט-אדריכלים ומתכנני ערים
 רח"י יגאל אלון 67, מגדלי טויוטה מגדל B
 תל-אביב 67443

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון
 ת"ת 15.8.04

15.8.2003

TAKANON00398

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 800/20
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב
 ביום 15.9.04 לאחר איתור התכנית
 שלואל לסקר
 מנהל מינהל התכנון יגאל אלון

15.9.04