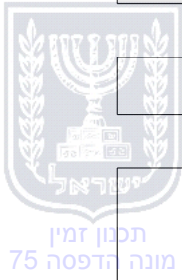


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 553-0116335**

**רש/ 1084, רצועת הנופש מזרח - אזור א'**



**מחוז** תל-אביב  
**מרחב תכנון מקומי** רמת השרון  
**סוג תכנית** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית חשובה להשלמת המערך האורבני בעיר רמת השרון ולפיתוח רצועה מטרופולינית של פנאי ונופש לטובת הציבור.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת למתחם א' המוגדר בתכנית מתאר רש/763/1 בתוספת המשך "ציר הנופש", עד לחיבורו לכביש ארצי 5 - "עוקף מורשה".

תכנית זו מייעדת רצועת מגורים בבניה רוויה בשטח הדרומי של העיר רמת השרון לכ-3,250 יח"ד (בבניה של 9-21 ק'), וזאת בהתאמה לתכנית רש/763/1. התכנית מגדירה 30% מסך כמות יחידות הדיור כדירות קטנות, וכוללת תמהיל מגוון של גודלי דירות בכלל. בנוסף כוללת התכנית כ-300 יח' דיור מוגן מזרחית לדרך משה סנה כמו כן מגדירה התכנית את פארק הנופש. פארק זה מהווה אחד מ-3 רצועות פארק מטרופוליניות הכלולות במחוז תל אביב (פארק אילון, פארק רצועת הנופש ופארק הירקון). פארק זה ישמש את העיר ואת באי המטרופולין. כמו כן מגדירה התכנית אזור לספורט ונופש ובו כלול מתחם הטניס הקיים של רמת השרון, ואפשרות להקמתם של מתקנים נוספים.

התכנית כוללת כביש עורקי מטרופוליני- "ציר הנופש", שתפקידו חשוב במרחב זה והוא קושר את שני מתחמי תכנית המתאר רש/763/1 (מתחמים א' ו-ב') מזרחה ומערבה.

תמ"מ 5 הגדיר בתחום תכנית זו פרוזדור תשתיות מטרופוליני הנותן מענה לתשתיות הרבות החוצות את אזור התכנית. בהתאם לכך התוכנית מגדירה מנהרת תשתיות שתכלול בתוכה תשתיות ארציות, מטרופוליניות, ועירוניות ראשיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית רש/ 1084, רצועת הנופש מזרח - אזור א'

**מספר התכנית** 553-0116335

**1.2 שטח התכנית** 1,614.752 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	185500
קואורדינאטה Y	671250

### 1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית: בצפון - כביש מס' 5 והכפר הירוק, במערב - דרך משה סנה ובית עלמין קריית שאול, בדרום - גבול מוניציפאלי עם עיריית תל אביב ובית עלמין קריית שאול; במזרח כביש מס' 4 והמשך כביש הנופש עד כביש מס' 5.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - חלק מתחום הרשות: רמת השרון

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

האזור הידוע רצועת הנופש ומרכז הטניס וחלק מהרביע הדרום מזרחי של צומת מורשה.

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6332	מוסדר	חלק	122-131, 136	
6333	מוסדר	חלק	259, 261, 302, 305-306	255-256, 258, 260, 301, 304, 307
6334	מוסדר	חלק	9-11	6-8, 23
6335	מוסדר	חלק	2-9, 12-15, 332	
6339	מוסדר	חלק		9
6340	מוסדר	חלק	1-9, 11-14, 18-25	10, 15-17
6341	מוסדר	חלק	6-8, 17-18, 24	4-5, 9, 15-16, 19-22, 25, 217
6342	מוסדר	חלק	21, 26-31	1-3, 9-10, 15, 19, 23, 25, 32
6548	מוסדר	חלק		1-5
6614	מוסדר	חלק	477, 480, 482, 490, 492	475, 498
6615	מוסדר	חלק	20-26, 36-38, 244-254	3, 27-28, 34, 46, 109

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ט. הוראות תכנית תמא/ 37 / ט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ט
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / 1
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א/ 4
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
30/10/2007	340	5731		כפיפות	תממ/ 5 / 2
21/11/2001	464	5033	פירוט ושינוי	פירוט	מתא/ 19
18/03/1971		1708	פירוט ושינוי	פירוט	רש/ 210 / א
28/08/1980		2654		שינוי	רש/ 504 / א
07/11/1991	608	3940		שינוי	רש/ 565
18/03/1993	2000	4093	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 662 / שלב ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 662 / שלב
21/02/1991	1326	3847	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 663 / ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 663
03/05/2001	2561	4983		שינוי	רש/ 715
28/04/2010	2734	6080	פירוט ושינוי	פירוט	רש/ 763 / 1
01/09/1998		4675		שינוי	מק/ רש/ 746
17/11/1974		2063		שינוי	רש/ 246 / א

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי פירשט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אלי פירשט		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		131	14/12/2015	רון לשם	14/12/2015	נספח, חוות דעת סביבתית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	14/07/2017	ארז כהן	30/11/2017	טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	14/07/2017	ארז כהן	30/11/2017	טבלת הקצאה ואיזון - עקרונות שומה	לא
מים	מנחה		10	22/08/2017	יורם לבל	30/11/2017	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה		36	09/02/2017	יורם לבל	09/02/2017	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - פרשה טכנית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		136	12/02/2017	דורון לנג	15/02/2017	סקר עצים, חלק 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		24	12/02/2017	דורון לנג	15/02/2017	סקר עצים, חלק 2	לא
תסקיר השפעה על הסביב *	מנחה		128	16/12/2015	רון לשם	16/12/2015	תסקיר השפעה על הסביבה, כביש עוקף מורשה מזרח 4-5	לא
תסקיר השפעה על הסביב *	מנחה		194	30/03/2017	רון לשם	10/12/2017	תסקיר השפעה על הסביבה, ציר הנופש - תכניות רש/1084, רש/1010	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	08/02/2017	אלי פירשט	15/02/2017	נספח בינוי - מחייב ביחס לקווי הבנין	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	23/08/2017	עמרי אזמנוב	30/11/2017	נספח, חתכים - גיליון מס' 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	23/08/2017	עמרי אזמנוב	30/11/2017	נספח, חתכים - גיליון מס' 2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	23/08/2017	עמרי אזמנוב	30/11/2017	נספח, חתכים - גיליון מס' 3	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 2500	1	09/02/2017	דני פוכס	13/02/2017	נספח שטחי עבודות עפר לציר הנופש	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חשמל	מנחה	1: 2500	1	14/02/2017	יובל טיקטין	15/02/2017	נספח חשמל	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	27/07/2017	יורם לבל	30/11/2017	נספח מים וביוב	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 2500	1	09/02/2017	אלי פירשט	09/02/2017	נספח מתחמי תכנון, גבולות תכניות פיתוח	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	09/02/2017	יורם לבל	09/02/2017	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	08/02/2017	עמרי אזמנוב	08/02/2017	נספח נוף - מחייב לעניין איתור ערכי טבע ונוף לשימור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	12/02/2017	דורון לנג	05/12/2017	נספח סקר עצים, גיליון מס' 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	12/02/2017	דורון לנג	05/12/2017	נספח סקר עצים, גיליון מס' 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	12/02/2017	דורון לנג	05/12/2017	נספח סקר עצים, גיליון מס' 3	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	12/02/2017	דורון לנג	05/12/2017	נספח סקר עצים, גיליון מס' 4	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 2500	1	12/02/2017	דורון לנג	05/12/2017	נספח סקר עצים, מפתח מפות, גיליון מס' 5	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	15/01/2017	דני פוכס	06/02/2017	נספח תנועה, גיליון מס' 1	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	14/02/2017	דני פוכס	14/02/2017	נספח תנועה - תחבורה ציבורית, גיליון מס' 3	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	27/07/2017	דני פוכס	30/07/2017	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים, גיליון מס' 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	19/11/2017	דני פוכס	30/11/2017	נספח תשתיות, 1: 1250	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	19/11/2017	דני פוכס	30/11/2017	נספח תשתיות, 1: 2500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	09/12/2015	ברני גטניו	09/12/2015		לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-4183845	03-4871045	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרוט בעלים אחרים מצורף בנספח טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי פירשט	24086		תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor- first.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרי אזמנוב	00111617	י. כהן - תיכנון סביבה ונוף	תל אביב- יפו	יצחק שדה ) (1	34	03-6391089	03-6391088	yacov_cohen @bezeqint.ne t
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541001	03-5628866	bernardg@da tamap.com
ניהול	אדריכל	גלי דולב	20248	וקסמן גוברין	גבעת שמואל	(2)	7	03-7371313	03-7371313	gali@wxg.co. il
מהנדס -BSC תאורה, תקשורת, חשמל	יועץ תשתיות	יובל טיקטין	079078	טיקטין יעוץ ותכנון חשמל ותקשורת בע"מ	נס ציונה	(3)		08-9310500	08-9463905	yuval@tiktin. co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ארז כהן	324	ז.כ. מדידות והנדסה	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444	03-5628866	eval@zc- eng.co.il
מהנדס אזרחי וסביבתי	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	א 32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
אגרונום	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(4)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@ gmail.com
דר"	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (5)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדסי תנועה	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 14593 תל אביב.

(2) כתובת: רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל.

(3) כתובת: רח' פרופ' ברגמן 2, קרית המדע, רחובות 76705 ת.ד. 4033 נס ציונה 70400.

(4) כתובת: ת.ד. 266.

(5) כתובת: ת.ד. 3804.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירה קטנה	יח"ד דיור למגורים בשטח של 68 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.
כביש הנופש	הכביש בתחום התכנית המחבר בין דרך משה סנה לכביש מס' 4.
כביש עוקף מורשה	המשכו של כביש הנופש מזרחית לכביש מס' 4 עד החיבור לכביש מס' 5.
מנהרת תשתיות	מבנה תשתיות תת קרקעי בצמוד לכביש הנופש הכולל תשתיות שונות.
מתחם	שטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי במספר 01-06 ומתוחם בקו מרוסק בצבע אפור.
מתחם 1	מתחם שהיעוד העיקרי בו תעסוקה ותחבורה.
מתחם 6	מתחם שהיעודים העיקריים בו דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה ויעוד מגורים.
מתחמי מגורים 2-5	מתחמים שהשימוש העיקרי בהם הוא מגורים.
מתקנים הנדסיים	יעוד מתקנים הנדסיים הינו אחד מייעודי השב"צ עם תכליות ספציפיות.
תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי למתחמי המגורים	מתחמים 1-6 יחד או כל מתחם בנפרד לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי במספר 01-06 ומתוחם בקו מרוסק בצבע אפור.
תכנית לפיתוח עוקף מורשה	התכנית תכלול את תאי השטח להלן: תאי שטח 4-14, ביעוד 'דרך מוצעת'. תאי שטח 1-3, ביעוד 'דרך מאושרת'. תאי שטח 40,50, ביעוד 'עפ"י תכנית מאושרת אחרת'. תאי שטח 20-26, 28-34, ביעוד 'דרך ו/או טיפול נופי'.
תכנית פיתוח למתחמי המגורים	מתחמים 1-6, לפי המסומן בנספח 'מתחמי תכנון, גבולות תכניות פיתוח'.
תכנית פיתוח לפארק המטרופוליני	בתחום המסומן בנספח 'מתחמי תכנון, גבולות תכניות פיתוח' והכולל את תאי שטח בשלמותם 254, 265, 266, 268, 269, ותאי שטח בחלקם 250-253, 255, ביעוד 'פארק גן ציבורי'. תאי שטח 711 במלואו, 710, 712, בחלקם ביעוד 'דרך מוצעת'. תאי שטח 604, 620, במלואם ביעוד 'דרך ו/או טיפול נופי'.
תכנית פיתוח לציר הנופש	בתחום המסומן בנספח 'מתחמי תכנון, גבולות תכניות פיתוח' הכולל את תאי השטח להלן: תאי שטח- 1, 2, 623-631, 633-645, 647, 649-655, ותאי שטח בחלקם- 3, 632, ביעוד 'דרך מאושרת'. תאי שטח- 4-8, 14, 678, 679, 681, 683-697, ותאי שטח בחלקם- 9, 10, 664, 668, 677, 682, 712, ביעוד 'דרך מוצעת'. תאי שטח- 20-26, 260-604, ותאי שטח בחלקם- 28, ביעוד 'דרך ו/או טיפול נופי'. תאי שטח 256-264, 267, ותאי שטח בחלקם- 250-253, 255, ביעוד 'פארק'.
תכנית פיתוח עיצוב אדריכלי "פנאי ספורט ונופש"	בתחום המסומן בנספח 'מתחמי תכנון, גבולות תכניות פיתוח' והכולל את תאי שטח 500, 502-508, ביעוד "ספורט ונופש".
תכנית ראשית	רש/1/763

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

הקמת רובע מגורים, לצד פארק ורצועת פנאי נופש וספורט, המשתלבים בפארק מטרופוליני ירקון - ים, ומשלימים את המערך האורבני של רמת השרון, והתוויית ציר תחבורה מערכתי - "כביש הנופש".

תכנית זו מהווה שלב תכנוני נוסף, המפרט את אזור א' בתכנית רש/1/763, ומטרותיה:

- א. לקבוע ברמה של תכנית מפורטת את יעודי הקרקע המרכזיים: מגורים, ספורט ונופש, פארק מטרופוליני, כביש מערכתי "כביש הנופש", מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. לקבוע מגרשי בניה ואת היקף זכויות הבניה בהם.
- ג. לקבוע תמהיל מוצע למגורים הכולל יח"ד קטנות, מגורים מיוחד ודיור מוגן ושילוב שימושי מסחר. ולעודד דיור להשכרה לטווח ארוך.
- ד. להגדיר תחום איחוד וחלוקה.
- ה. להגדיר את מערך הדרכים הפנימיות ומערכות התשתית בתכנית.
- ו. לקבוע הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, כולל טבלאות איזון.
- ז. להגדיר הוראות והנחיות:

1. ביחס לאופי הבינוי.

2. ביחס להקצאת הקרקע למוסדות ובנייני ציבור.

3. ביחס לאופי פיתוח השטחים הפתוחים, בכל הרמות, ובכלל זה שמירת ערכי טבע, נוף וארכיאולוגיה.

4. ביחס לצירים ירוקים להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעברים אקולוגיים, שיבטיחו חיבורים המשכיים.

5. ביחס לדרכים הראשיות.

6. ביחס למערכות תשתית, כולל הנחיות למנהרת תשתיות.

7. ביחס לאיכות הסביבה.

ח. לשנות את תכנית רש/1/763 בנושאים הבאים:

1. הגדלת השטח לפארק מטרופוליני על ידי שינוי חלק מיעוד פנאי נופש וספורט ליעוד פארק/גן ציבורי.

2. יצירת טיילת דרומית לכביש הנופש המחברת בין מתחמי המגורים לפארק, והעתקת כביש הנופש בכ-25 מ' צפונה.

3. הוספת יעוד "מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה" מערבית לדרך משה סנה.

ט. לשנות את יעודי הקרקע בתכנית רש/210/א על שינוייה, בקטע מזרחית לכביש 4, מאזור חקלאי, אזור מיוחד וש.צ.פ., לדרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי (במפלס נפרד), שצ"פ.

י. לשפר את מערך התחבורה המטרופוליני, ע"י קביעת כביש הנופש והמשכו כביש עוקף מורשה ולעודד שימוש בתח"צ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. התכנית קובעת וכוללת את היעודים הבאים: ספורט ונופש; ש.צ.פ.; פארק/גן ציבורי- הפארק המטרופוליני; מגורים ד'; מגורים ודיור מיוחד; מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה; תעסוקה ותחבורה - כולל מסחר ומלונאות; מבנים ומוסדות ציבור; שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור; מתקנים הנדסיים ותשתיות; שפ"פ; דרכים-מאושרות ומוצעות; דרך ו/או טיפול נופי; יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

ב. התכנית קובעת:

1. אזור ספורט ונופש - ברצועה צמוד לכביש מס' 5, בשטח של כ-180 ד'. רצועה זו כוללת בין השאר את מרכז הטניס הקיים והרחבתו.

2. פארק מטרופוליני - בשטח של כ- 617 ד', המהווה חלק מרצף ירוק, מנחל הירקון ועד לים התיכון.

זוהי רצועה ירוקה, פתוחה לציבור הכוללת שימור ערכי טבע ונוף.

3. דרך מערכתית מטרופולינית - "כביש הנופש", על חיבוריו לכבישים המערכתיים הארציים והמשכו "עוקף מורשה" עד לחיבור לכביש 5.

4. בהתאם לפרוזדור תשתיות מטרופוליני בתמ"מ 5, קובעת התוכנית מעבר של מנהרת תשתיות שתכלול בתוכה תשתיות ארציות, מטרופוליניות, ועירוניות ראשיות, במסדרון תשתיות תת קרקעי אשר ישמש בין השאר, למעבר מערכת הגז הטבעית, בכפיפות לתמ"מ א 37 / 1.

מנהרת התשתיות כולל מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איוורור, בהיקף של 120,000 מ"ר עיקרי.

5. מגורים ד' - כוללים 3,254 יח"ד, בגודל ממוצע של 93 מ"ר, מתוכם בכל תא שטח 30% דירות קטנות. המגורים כוללים במתחמים דרומית לכביש הנופש (המסומנים בתשריט מתחמים 6-2). המתחמים כוללים מסחר מקומי המשולב בחזיתות מסחריות, ויעודי "מבנים ומוסדות ציבור", ו"ש.צ.פ.", לשירות המגורים.

6. דיור מוגן- 300 יח' במתחם 5.

7. מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה - ממערב לדרך משה סנה, מתחם (המסומן בתשריט מתחם 6) הכולל שימושים מעורבים -תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות, מעונות וכיוב'.

8. תעסוקה ותחבורה - מרכז תחבורה משולב (מתח"מ), במזרח התכנית, בסמוך למחלף מורשה, הכולל שימושי תעסוקה מסחר ומלונאות (המסומן בתשריט מתחם 1).

9. מתקנים הנדסיים - תחמ"ש וברכות איגום מים, הקיימים בשטח התכנית.

10. יעוד לפי תכנית קודמת- תחנת תדלוק קיימת, מט"ש רמת השרון.

ג. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, באזורים המסומנים בתשריט.

ד. התכנית מגדירה בינוי בגובה משתנה 6-21 קומות, כפוף למגבלות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,614.752			
סוג נתון כמותי	עֶרֶךְ	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+300	300	
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+24,728	24,728	כולל 4,500 מ"ר בהמרה ממסחר ותעסוקה בתא שטח 801
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+976	976	כולל במפורט לעיל במגורים
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+3,500	3,500	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+111,498	111,498	כולל ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותא שטח 922, איננו כולל שטחים ביעוד ספורט ונופש
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+3,254	3,254	כולל המפורט בדירות קטנות להלן. כולל 158 יח"ד בגודל 60 מ"ר עיקרי בתאי שטח 160-161
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+301,968	301,968	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+9,075	9,075	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+6,075	6,075	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

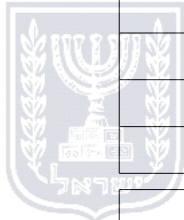
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	155
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	801
דרך ו/או טיפול נופי	20 - 26, 28 - 34, 520, 590 - 593, 600 - 620
דרך מאושרת	1 - 3, 622 - 655
דרך מוצעת	4 - 14, 657 - 659, 661 - 699, 710 - 714
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40, 50, 700
מבנים ומוסדות ציבור	300 - 306, 350, 360, 920, 921

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	161, 160, 151, 150, 141, 140, 128, 120, 110, 100
מתקנים הנדסיים	203 - 201
ספורט ונופש	508 - 502, 500
פארק / גן ציבורי	269 - 250
שטח ציבורי פתוח	922, 589 - 579, 545 - 531, 529, 528, 526 - 521, 516
תעסוקה ותחבורה	901

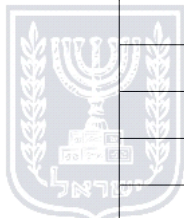


תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק בריכת אגירה	מתקנים הנדסיים	201
בלוק מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	255
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד	155
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	801
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	641, 2
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	9, 6
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40
בלוק עץ/עצים להעתקה	פארק / גן ציבורי	267
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	589
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	20
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	647, 646, 644, 641, 638, 3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	711, 695, 9, 6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	350
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	508, 506 - 504
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	269 - 265, 261, 255
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	545, 542
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	651, 646
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	711, 687
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700, 40
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	350
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	201
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	507 - 504
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	269, 267, 255
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	542
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	ספורט ונופש	504
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	801
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	604, 600
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	651, 646
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	714, 713, 682, 662
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	302
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	103 - 101
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	508, 506 - 504
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	269, 267, 260, 252
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	580, 579, 526
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	617, 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	645 - 643, 641, 625 - 623
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	712, 710, 697 - 695, 693, 689 - 686
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	פארק / גן ציבורי	267, 261, 258, 256, 255, 253 - 250
גבול מתחם	דיור מיוחד	155
גבול מתחם	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	801
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	605, 603 - 600, 593 - 590, 520 - 610, 607, 616, 614, 612
גבול מתחם	דרך מאושרת	654, 653, 651, 650, 648, 640, 632
גבול מתחם	דרך מוצעת	682, 681, 677 - 661, 659 - 657, 714, 713, 699, 698, 685
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	920, 360, 350, 306 - 300
גבול מתחם	מגורים ד'	141, 140, 128 - 120, 110 - 100, 161, 160, 151, 150
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	202
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	260, 259
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	531, 529, 528, 526 - 521, 516 - 586, 584, 582 - 579, 542 - 535, 533 - 922, 589 -
גבול מתחם	תעסוקה ותחבורה	901
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	619 - 617, 614 - 606
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	640, 638, 636 - 630, 628 - 623, 1, 654, 653, 650, 646, 644
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	697 - 695, 666, 665
גשר/מעבר עילי	ספורט ונופש	508, 503
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	261 - 258, 256, 255, 253, 252, 250, 269, 267, 265
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	155
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	617, 615 - 605, 520, 29, 28, 23 - 21, 619 -
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	640, 638, 632, 631, 625, 623, 3, 1, 655 - 651, 648, 645 - 643, 641
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	695, 678, 6
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	151, 150, 126 - 123, 110 - 108
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	500
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	267, 264 - 261, 259, 255, 250
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	544, 536, 521, 516
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ותחבורה	901
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	602, 601
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	123, 122, 108, 107
זיקת הנאה למעבר ברכב	ספורט ונופש	507, 505
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	265, 255
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך ו/או טיפול נופי	606, 32, 29, 26 - 23
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	627, 626, 3, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	4 - 6, 9 - 12, 14
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	109, 110, 125, 126
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	651
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	692
חורשה להעתקה	פארק / גן ציבורי	265, 266, 268
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	545, 589
חורשה לעקירה	דיור מיוחד	155
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	23, 24, 26, 28, 614, 615, 618, 619
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	1, 3, 641, 651
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	5, 6, 10, 14, 672, 678, 693, 694
חורשה לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40
חורשה לעקירה	מגורים ד'	140, 141
חורשה לעקירה	ספורט ונופש	507
חורשה לעקירה	פארק / גן ציבורי	255, 262, 267
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	535, 539 - 541, 586, 922
חורשה לשימור	דרך מאושרת	646, 651
חורשה לשימור	דרך מוצעת	672, 692
חורשה לשימור	מתקנים הנדסיים	203
חורשה לשימור	ספורט ונופש	503, 504
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	255, 266
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	535, 545, 584 - 586, 589, 922
חזית מסחרית	דיור מיוחד	155
חזית מסחרית	מגורים ד'	103, 104, 106, 107, 108, 110, 112, 121, 122, 127
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	151
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	524
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	20, 28
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2, 3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4, 6, 7
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	631 - 639, 641, 642, 644
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	684, 697, 712
ציר מערכת הסעת המונים	ספורט ונופש	502
ציר מערכת הסעת המונים	פארק / גן ציבורי	251
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך ו/או טיפול נופי	607
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	622, 631, 632
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	697, 699, 712
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים ד'	110
רצועה לתכנון (פוליגונית)	ספורט ונופש	502
רצועה לתכנון (פוליגונית)	פארק / גן ציבורי	252
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	516, 521
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	155
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	520, 520 - 590, 593 - 600, 620
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	622, 630 - 632, 645 - 647, 655

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	657 - 659, 661 - 690, 692 - 699, 714 - 710
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300 - 306, 350, 360, 920, 921
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100 - 110, 120 - 128, 140, 141, 150, 151, 160, 161
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	502 - 504, 507, 508
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	251 - 269
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	516, 521 - 526, 528, 529, 531 -
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	545, 579 - 589, 922
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה ותחבורה	901

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	93,546	5.79
אזור לטיפול נופי	85,060	5.27
אכסון מיוחד	27,010	1.67
דרכים בתוך אזורי התכנון	229,990	14.25
מגורים מיוחד	231,410	14.33
מסוף תחבורה לוגיסטי	14,000	0.87
פנאי נופש וספורט	322,480	19.97
שירותי דרך	5,040	0.31
שירותים הנדסיים	48,154	2.98
שצ"פ	84,860	5.26
שצ"פ מטרופוליני	472,933	29.29
<b>סה"כ</b>	<b>1,614,483</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	10,198.91	0.63
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	10,974.31	0.68
דרך /או טיפול נופי	103,651.12	6.42
דרך מאושרת	166,321.28	10.30
דרך מוצעת	192,495.05	11.92
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	31,524.44	1.95
מבנים ומוסדות ציבור	61,631.22	3.82
מגורים ד'	117,679.86	7.29
מתקנים הנדסיים	22,068.74	1.37
ספורט ונופש	179,745.02	11.13
פארק / גן ציבורי	618,165.91	38.28
שטח ציבורי פתוח	85,753.78	5.31
תעסוקה ותחבורה	14,542.6	0.90
<b>סה"כ</b>	<b>1,614,752.25</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים (להלן: שטחי רווחה), כגון: מכוני כושר ובריאות, בריכת שחייה וכיוב', לשירות הדיירים.</p> <p>ג. חנייה ובכלל זה חנייה לרכב דו גלגלי, מחסנים לדיירי הבניין בלבד ושירותים טכניים לבניין.</p> <p>ד. מתקני תשתיות לשירות הדיירים כגון: פינוי אשפה מרכזי למחזור, אספקת גז מרכזית, חדרי שנאים וכיוב'.</p> <p>ה. חזית מסחרית- מסחר, שירותים אישיים, משרדים וקליניקות בתאי שטח 107, 106, 103, 104, 107, 121, 122, 127, 151, המסומנים בתשריט עם חזית מסחרית.</p> <p>ו. בתאי שטח 140-141 - גני ילדים, מעונות יום, פעוטונים וכד'. הוספת מוסדות ציבור בתחום בנייני המגורים הינה אופציונאלית, והם ישולבו בתחום המבנים במידה ויידרש הדבר בכפוף לפרוגרמה לצרכי ציבור, ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעת הוצאת ההיתרים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. זכויות הבניה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית זכויות הבניה כוללות את שטחי המסחר.</p> <p>2. גודל דירה ממוצעת 93 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. כל תא שטח יכלול 30% דירות קטנות.</p> <p>4. עד 15 מ"ר ליח"ד עבור מרפסת מרוצפת, ולמטרה זו בלבד.</p> <p>5. בנוסף לשטחים העיקריים למגורים בתאי שטח 140-141 ניתן יהיה להתיר מעונות יום ו/או גני ילדים בכל בנין בשטח על עד 150 מ"ר שטח עיקרי ו-80 מ"ר שטחי שרות, שטח מינימאלי כולל 130 מ"ר ו-200 מ"ר חצר מוצמדת/מרפסת מאווררת ומוצלת. הדרישה לגן ילדים/מעון תיקבע עפ"י פרוגרמה עירונית תקפה והנחיות מהנדס העיר. שימושים אלה ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים, בכפוף ל"הנחיות תכנון לשילוב גני ילדים במבני מגורים של מחלקת התכנון עיריית רמת השרון". הנחיות תכנון מפורט על פי חוזר מנכ"ל ופרוגרמה עדכנית של משרד החינוך.</p> <p>6. בתאי שטח 160, 161 גודל יח"ד ממוצע 60 מ"ר שטח עיקרי. במידה ודירות אלה ישמשו למעונות סטודנטים, תהיה הבעלות אחודה או בניהול משותף.</p> <p>7. בנוסף לשטחים העיקריים למגורים בכל תא שטח ניתן יהיה להתיר שטחי רווחה לדיירים- שטחים אלה ירשמו כשטחים משותפים. בבניינים בהם 75 יח"ד ומעלה יותרו עד 200 מ"ר למגרש, בבניינים בהם 50-74 יח"ד יותרו עד 100 מ"ר, בבניינים בהם עד 49 יח"ד יותרו עד 60 מ"ר למגרש.</p> <p>8. בין תאי שטח 110 ל- 109 ותאי שטח 125 ל-126 תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, ברוחב 5 מ' כולל (2.5 בכל תא שטח) כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטחי רווחה יותרו בקומת הקרקע ובקומת מרתף.</p> <p>2. בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית":</p> <p>א. בקומת הקרקע- תהיה קולונדה, ותירשם זיקת הנאה לציבור עד לקיר הבניין, רצועה זו תפותח באופן המשכי עם המדרכה. ב. השימושים המסחריים יהיו לפחות ב- 60% מחזית הבניין.</p> <p>ג. ניתן יהיה להתיר גלריה, או מפלס משוקע תת קרקעי, בתנאי שלא יחרגו מסך מזכויות הבניה.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ד. תנאי לאישור שימושי מסחר יהיה הבטחת מניעת מטרדים סביבתיים למגורים.</p> <p>3. מתקנים טכניים: יותרו בקומת הקרקע, במרתפים ועל הגגות.</p> <p>א. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת יהיו ככל הניתן במבנים תת קרקעיים ובלבד שיהיו בגבולות המגרש. הקמת תחנות שנאים פנימיות בכפוף למפורט בסעיף 6.15 (4)ה' להלן.</p> <p>ב. מתקני האשפה יבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. ניתן לבנותו בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין, ותוסדר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית. יותר איסוף אשפה בשיטה פנאומטית.</p> <p>4. בכל נושא והיבט חזותי, עיצובי, אדריכלי, לרבות: חזיתות, חומרי בנייה, גוונים, פתחים, מרפסות, קולונדה, פרגולה, מתקנים קבועים וזמניים, שילוט, פיתוח וצמחייה, שתילה ונטיעה, ריצוף חוץ, ריהוט רחוב וכדומה, הכל בהתאמה לתכניות הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי (ראה 'תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי' בתנאים למתן היתר) ולהנחיות המרחביות התקפות לעת הכנתה. בכל מקרה של סתירה, יגברו ההנחיות המרחביות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש, תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן חנייה התקף למגורים ולשימושים אחרים הכלולים בבקשה בעת מתן היתר בנייה. כן יתווספו מקומות חניה עבור חניית אורחים בהיקף 20% מסך יחידות הדירור בפועל אשר לא יוצמדו לדירות. תקן החניה לרכב דו גלגלי, כל עוד תקנות חניה 1983 בתוקף, יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיוני 2012.</p> <p>2. בתאי השטח בהם מותרים שטחי מסחר ייבנו מרתפים שישמשו לחניה משותפת לשטחי המסחר, אשר לא יוצמדו ליחידות המסחריות, ובכלל זה שטחי פריקה וטעינה, ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם. תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשטחי מסחר. המיקום המדויק לפריקה וטעינה ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. החנייה תהא תת קרקעית. מיקום החניה לרכב דו גלגלי תהיה על פי התקן או החלטת וועדה המחוזית. חניית רכב דו גלגלי באם תוקצה בתת הקרקע תובטח גישה נוחה לחניות אלה, לרבות מעליות המאפשרות הכנסת אופניים לתוכן. החניה התפעולית תהיה בתת קרקע. במקרים בהם על פי תקן החניה, החניה התפעולית תהיה בחוץ, היא תופעל כ"חניה מנוהלת".</p> <p>4. מיקום מדויק של רחבת כיבוי אש ייקבע ב"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי".</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים.</p> <p>2. לא תותר התקנת צנרת חיצונית למבנים.</p> <p>3. גובה קומת הלובי- לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>4. גובה חזית מסחרית- לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>5. בבניינים בהם תהיה חזית מסחרית ניתן יהיה להתאים את גובה הלובי לגובה הקומה המסחרית.</p> <p>6. גובה קומת מגורים לא יעלה 3.6 מ' ברוטו.</p> <p>7. מרפסות ופרגולות- עומק מינימלי של המרפסת יהיה 1.8 מ'. מיקום ועיצוב המרפסות והפרגולות יהיו בכפוף להנחיות המרחביות.</p> <p>8. גגות-</p> <p>אזורים טכניים למתקנים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין, ניתן יהיה להשתמש גם בקומה מתחת לגג. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכיוב'. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין. האזור הטכני יהיה מוצנע</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

4.1	מגורים ד'
	<p>מציבור העוברים ברחוב וכן מעיני דיירי יח"ד הסמוכות . מומלץ כי קיר ההסתרה יצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא יותר חיפוי גגות, גגונים, מרפסות, ברעפים.</p> <p>9. הבניינים במגרשים הפונים לכביש הנופש יהיו בגובה אחיד ובמרווחים אחידים ככל הניתן, לפחות בכל מתחם, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>10. דירות גן יותרו בכפוף להנחיות המרחביות. לא תותר הפניית דירות גן לכביש הנופש.</p>
ה	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה הבניה - כמסומן בנספח הבינוי ועפ"י המפורט בהוראות ובטבלה בסעיף 5 להלן. כפוף למגבלות משהב"ט לעת הוצאת ההיתר. כל עוד לא שונו המגבלות, גובה הבניה הכולל לא יעלה על המפורט להלן:</p> <p>בתאי שטח 100-107 - 117 מ' מעל פני הים.</p> <p>בתאי שטח 108-110 - 118 מ' מעל פני הים.</p> <p>בתאי שטח 120-122 - 110 מ' מעל פני הים.</p> <p>בתאי שטח 123-128 - 111 מ' מעל פני הים.</p> <p>בתאי שטח 140-141 - 101 מ' מעל פני הים.</p> <p>בתאי שטח 150-151 - 92 מ' מעל פני הים.</p> <p>בתאי שטח 160-161 - 86 מ' מעל פני הים.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בנין - עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן, וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי בנין למרתפים יותרו בקו בנין 0.0.</p> <p>3. קווי בנין בין מבנים באותו תא שטח יהיו כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ז	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. התכסית המכסימלית המבונה למרתפים תהיה 85%.</p> <p>2. בחלקים בהם חורג המרתף מתכסית הבניינים, יובטח כיסוי אדמה של 1.5 מ' לפחות, לפיתוח גנני ועצים, ותישמר רציפות השטח המגונן ככל הניתן.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דיור מוגן, שימושים נלווים לשרות הדיירים כולל שירותי רפואה, משרדים, מסחר ושימושים משותפים של הדיירים. חניה, מחסנים ושירותים טכניים לבניין.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתחום יעוד זה יחולו הוראות חוק דיור מוגן, התשע"ב-2012.</p> <p>1. גודל יח"ד לא יעלה על 60 מ"ר.</p> <p>2. השטחים לרווחת הדיירים יכללו בשטחי השירות.</p> <p>3. זכויות הבניה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. בנוסף, יותרו עד 12 מ"ר עיקרי למרפסות.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>

4.2	דיוור מיוחד
	<p>גובה הבניה - כמסומן בנספח הבינוי ועפ"י המפורט בהוראות ובטבלה בסעיף 5 להלן. כפוף למגבלות משהב"ט לעת הוצאת ההיתר. כל עוד לא שונו המגבלות גובה הבניה הכולל בתא שטח 155 לא יעלה על 92 מ' מעל פני הים.</p>
ג	<p><b>חניה</b>                      החניה לכל סוגי הרכב תהיה על פי תקן החניה התקף או החלטת הועדה המחוזית, גם לגבי מיקומה בתת קרקע.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b>                      חדרי חשמל, שנאים ותקשורת יהיו ככל הניתן במבנים תת קרקעיים ובלבד שיהיו בגבולות המגרש. הקמת תחנות שנאים פנימיות בכפוף למפורט בסעיף 6.15 (4)ה' להלן.</p>



4.3	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. משרדים ושירותים משרדיים.                      ב. תעשייה עתירת ידע, או תעשייה "נקייה" אחרת - לא כולל ייצור.                      ג. מסחר, כולל בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה.                      ד. מלונאות ואיכסון מלונאי מיוחד.                      ה. דיוור מוגן, דיוור להשכרה, מעונות סטודנטים.                      ו. אולמות תצוגה.                      ז. אולמות כינוסים, אירועים ומופעים- נילוים בלבד לשימוש הראשי.                      ח. מרפאות וקליניקות רפואיות.                      ט. חניה ובכלל זה חנייה ולרכב דו גלגלי, מחסנים ושירותים טכניים לבניין.                      י. מתקנים הנדסיים.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תנאי להיתר לדיוור מוגן ו/או דיוור להשכרה ו/או מעונות סטודנטים יהיה מילוי התנאים לשימוש זה כפי שיוחלט בוועדה המקומית, זאת בנוסף לעמידה בכל דין. בשימוש למעונות סטודנטים הבעלות תהיה אחודה או שותפות בניהול אחד.                      2. זכויות הבניה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. שטחים לשימושים שאינם למסחר ו/או תעסוקה, באם יהיו, יומרו מהשטחים המפורטים בטבלה 5 להלן.                      3. על תא שטח זה יחולו מגבלות הבניה לפי תמ"א 18/4 על תיקוניה. לעת הוצאת היתר בנייה יישמרו המרחקים הקבועים בתמ"א 18/4 מהשימושים המבוקשים.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b>                      כל השימושים יעמדו בתקנים למניעת מטרדים הנהוגים בחוק בעת הוצאת היתר בנייה, הן לשימושים אחרים באותו בניין, והן לחצרות, לרחובות והן לבניינים הסמוכים בין אם הם כלולים באותו מתחם או גובלים בו.</p>
ג	<p><b>חניה</b>                      1. החניה לכל סוגי הרכב תהיה על פי תקן החניה התקף או החלטת הועדה המחוזית, גם לגבי</p>





4.3	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
	<p>מיקומה בתת קרקע.</p> <p>2. התכסית המכסימלית המבונה למרתפים תהיה 85%.</p> <p>3. בחלקים בהם חורגת החנייה התת קרקעית מתכסית הבניינים, יובטח כיסוי אדמה של 1.5 מ' לפיתוח גנני ועצים.</p> <p>4. תקן החנייה לכל סוגי הרכב יהיה בהתאם לתקן חנייה התקף או החלטת הוועדה המחוזית, בהתאם לתמהיל השימושים, בעת מתן היתר בנייה. תקן החניה לרכב דו גלגלי, כל עוד תקנות חניה 1983 בתוקף, יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012. ייבנו מרתפים שימשו לחניה משותפת לשטחי המסחר, ובכלל זה שטחי פריקה וטעינה, ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם. המיקום המדויק לפריקה וטעינה ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. מיקום החניה לרכב דו גלגלי תהיה על פי התקן או החלטת וועדה המחוזית. חניית רכב דו גלגלי באם תוקצה בתת הקרקע תובטח גישה נוחה לחניות אלה, לרבות מעליות המאפשרות הכנסת אופניים לתוכן. החניה התפעולית תהיה בתת קרקע. במקרים בהם על פי תקן החניה, החניה התפעולית תהיה בחוץ, היא תופעל כ"חניה מנוהלת".</p> <p>6. ניתן יהיה לבצע כניסה משותפת לחניה למגרשים שכנים בתנאי של רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה, בהתאם לנדרש.</p> <p>7. מיקום מדויק של רחבת כיבוי אש ייקבע ב"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי". לא ימוקמו רחבות כיבוי אש בתחומי שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים אלא באישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>מתקני תשתית ומערכות יותרו בקומת הקרקע, במרתפים ועל הגגות. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת יהיו ככל הניתן במבנים תת קרקעיים ובלבד שיהיו בגבולות המגרש. הקמת תחנות שנאים פנימיות בכפוף למפורט בסעיף 6.15 (4)ה' להלן.</p>
ה	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה הבניה - כמסומן בנספח הבינוי ועפ"י המפורט בהוראות ובטבלה בסעיף 5 להלן. כפוף למגבלות משהב"ט לעת הוצאת ההיתר. כל עוד לא שונו המגבלות גובה הבניה הכולל בתא שטח 801 לא יעלה על 86 מ' מעל פני הים.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>כמסומן בנספח הבינוי ועפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>קווי הבניין לשימושים השונים יהיו על פי המרחקים הקבועים בתמ"א/18/4 מהשימושים המבוקשים.</p> <p>קווי בנין למרתפים יותרו בקו בנין 0.0.</p>
4.4	<b>תעסוקה ותחבורה</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימוש ראשי מתח"מ - כולל אוטובוסים, מוניות ומתע"ן על כל הנדרש לתיפעולם. כל השימושים להלן יהיו שימושים נלווים.</p> <p>ב. משרדים ושירותים משרדיים, כולל מרפאות וקליניקות רפואיות.</p> <p>ג. תעשייה עתירת ידע, או תעשייה "נקייה" אחרת - לא כולל ייצור.</p> <p>ד. מסחר, כולל בתי אוכל ומשקה, מסעדות בתי קפה, אולמות תצוגה וכדו'.</p> <p>ה. איכסון מיוחד ומלונאות.</p>

<p><b>תעסוקה ותחבורה</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>ז. אולמות כינוסים, אירועים ומופעים. ט. חניה, ובכלל זה חנייה לרכב דו גלגלי, מחסנים ושירותים טכניים לבניין.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> א זכויות הבניה עפ"י המפורט בטבלה 5 להלן. לאחר קביעת היקף זכויות הבניה הדרוש למתח"מ יוגדרו זכויות הבניה לשימושים הנילווים. שינוי בחלוקת הזכויות המפורטת בטבלה 5 אינו מהווה שינוי לתכנית זו. תנאי להיתר בניה ביעוד זה, לשימוש שאיננו קשור למתח"מ יהיה הוצאת היתר בניה למתח"מ ממונה הדפסה 75 תכנון זמין</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b> ב 1. לעת הוצאת היתר בניה למתח"מ, תוגש חו"ד סביבתית שתכלול התייחסות לנושא איכות האוויר, והטמעת מסקנותיה בהיתר. 2. כל השימושים יעמדו בתקנים למניעת מטרדים הנהוגים בחוק בעת הוצאת היתר בנייה, הן לשימושים אחרים באותו מבן, והן לחצרות, לרחובות והן למבנים הסמוכים בין אם הם כלולים באותו מתחם או גובלים בו.</p>	
<p><b>חניה</b> ג 1. החנייה לכלי רכב פרטיים תהא תת קרקעית. 2. התכסית המכסימלית המבונה לא תעלה על 85%, תיקבע באופן שיבטיח קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש ובהתאם לנהוג בחוק בעת הוצאת היתר בנייה. 3. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן חנייה התקף, לפי תמהיל השימושים, בעת מתן היתר בנייה: מונה הדפסה 75 תכנון זמין</p>	
<p><b>תשתיות</b> ד מתקני תשתית ומערכות יותרו בקומת הקרקע, במרתפים ועל הגגות. חדרי חשמל שנאים ותקשורת יהיו ככל הניתן במבנים תת קרקעיים ובלבד שיהיו בגבולות המגרש. הקמת תחנות שנאים פנימיות בכפוף למפורט בסעיף 6.15 (4)ה' להלן.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> ה גובה הבניה - כמסומן בנספח הבינוי ועפ"י המפורט בהוראות ובטבלה בסעיף 5 להלן. כפוף למגבלות משהב"ט לעת הוצאת ההיתר. כל עוד לא שונו המגבלות גובה הבניה הכולל לא יעלה על 118 מ' מעל פני הים.</p>	
<p><b>קווי בנין</b> ו כמסומן בנספח הבינוי ועפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. קווי בנין למרתפים יותרו בקו בנין 0.0.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>

	<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
		<p>חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, בטחון וחרום, חניה ציבורית, מעונות המפורטים בסעיף 188 לחוק ועל פיו, ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.</p> <p>שימוש למגורים בהישג יד יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</p>	
	<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>	
	<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>	
		<p>1. זכויות הבניה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן, בהתאמה לגודל המגרש ואיתורו:</p> <p>א. יותרו עד 180% שטחים עיקריים ועד 60% שטחי שרות מעל מפלס הכניסה. גובה המבנה לא יעלה על 15 מ' ממפלס פני הקרקע. תכסית הבניה על פני הקרקע- עד 50%.</p> <p>ב. במגרשים שגודלם מעל 1.5 ד', המוקפים שב"צ ו/או שצ"פ ו/או שבילים ו/או דרכים ניתן להגדיל, באישור הוועדה המקומית את גובה המבנה עד ל 20 מ' ממפלס פני הקרקע.</p> <p>ג. תכסית הבניה על פני הקרקע- במקרים מיוחדים ניתן להגדיל, באישור הוועדה המקומית, עד- 60%, במידה ונדרש בגין תקנות בריאות הציבור, בניה בת קיימא, נגישות, שילוב שימושים וכיוב'.                  2. שילוב שמושים- יש לעודד שילוב שימושים ע"י עירוב של מספר שימושים בתא שטח, בתנאי שהם עולים בקנה אחד עם השימושים שנקבעו בתכנית זו.</p>	
	<b>ב</b>	<b>איכות הסביבה</b>	
		<p>כל השימושים יעמדו בתקנים למניעת מטרדים הנהוגים בחוק בעת הוצאת היתר בנייה, הן לשימושים אחרים באותו מבנה, והן לחצרות, לרחובות והן למבנים הסמוכים בין אם הם כלולים באותו מתחם או גובלים בו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור בתא שטח 350 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, כי אין סכנת חשיפה לקרינה למבני הציבור במקומם המתוכנן.</p>	
	<b>ג</b>	<b>חניה</b>	
		<p>תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן חנייה למבני ציבור התקף בעת מתן היתר בנייה, לפי תמהיל השימושים בכל מגרש. תקן החניה לרכב דו גלגלי, כל עוד תקנות חניה 1983 בתוקף, יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012.</p>	
	<b>ד</b>	<b>תשתיות</b>	
		<p>יותרו בקומת הקרקע, במרתפים ועל הגגות. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת יהיו ככל הניתן במבנים תת קרקעיים ובלבד שיהיו בגבולות המגרש. הקמת תחנות שנאים פנימיות בכפוף למפורט בסעיף 6.15 (4)ה' להלן.</p> <p>חדרי השנאים ימוקמו בכפוף להנחיות חברת החשמל הנהוגות בעת הוצעת היתר הבניה, תוך הסדרת גישה מהשטח הציבורי.</p>	
	<b>ה</b>	<b>מרתפים</b>	
		<p>1. יותרו שימושים לחניה, תשתיות, איכסון, ביטחון, וכן יותרו שטחים לשימוש עיקרי במרתפים, בתנאי שיעמדו בתקנות משרד החינוך והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. בחלקים בהם חורג המרתף מתכסית הבניינים, יובטח כיסוי אדמה לפיתוח גנני ועצים. תכנית הפיתוח תכלול הוראות ביחס להתאמת המפלסים בין מבנים ורישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה, בהתאם לנדרש.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

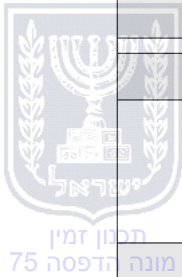


תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	3. התכסית המכסימלית המבונה לא תעלה על 85% משטח המגרש.
ו	<b>הוראות פיתוח</b> השטחים הפנויים מבנייה במגרש לייעוד זה, יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חצרות בית הספר ירוצפו, יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. במבנה חינוך, יוקצה שטח המתנה להורים, בחזית הפונה לרחוב, בסמוך לשער, בו יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.
ז	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> עפ"י המפורט בסעיף א. לעיל, בטבלה בסעיף 5 להלן, וכמסומן בנספח הבינוי.
ח	<b>קווי בנין</b> עפ"י המפורט בסעיף א. לעיל, בטבלה בסעיף 5 להלן, וכמסומן בנספח הבינוי. קווי בנין למרתפים יותרו בקו בנין 0.0.



4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	<b>שימושים</b> א. תא שטח 700- לפי תכנית תקפה רש/ 763 /1. ב. תא שטח 40- לפי תכנית תקפה רש/ 210 /א. ג. תא שטח 50- לפי תכנית תקפה תמ"מ 5 /2.
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> לפי תכנית תקפה.



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<b>שימושים</b> א. חורשות, שדרות, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לשימור טבע עירוני. ב. מגרשי ספורט ומתקני משחק ושעשועים. ג. חניה והשכרה לאופניים. ד. שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים. ה. קווים ומתקני תשתיות תת קרקעיות ועמודי מתח עליון לטרמינלים בלבד. ו. טיילות. ז. מבני שירות ותחזוקה לרבות מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ותקשורת. ח. ריהוט גן, הקמת פרגולות. ט. בתא שטח 922- מוסדות ציבור לשימוש פנאי ונוער בזיקה ישירה לחורשה, בשטח של עד 500 מ"ר כולל.
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. זכויות הבניה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. 2. שלביות ביצוע שטחים ציבוריים פתוחים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים.



4.7	שטח ציבורי פתוח
	3. העצים בתחום החורשה יוגדרו לשימור, בכפוף לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה.
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטחים הפתוחים יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק וכיו"ב.</p> <p>2. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תיפקודי בין כל מרכיביו.</p> <p>3. מיקום המבנים בתא שטח 922- יהיה בגבול הצפוני של תא השטח, בצמוד ככל הניתן למבני המגורים, כך שביצוע הבינוי לא יפגע בחורשה ובאיכותה.</p> <p>4. תאי שטח 922, 535, 584 ו-585 יהיו אזורי "אל געת" והפיתוח בהם יעשה באופן שיישאר טבעי ככל הניתן ויטופח כמתחם טבע עירוני בליווי אקולוג.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>כל השימושים יעמדו בתקנים למניעת מטרדים הנהוגים בחוק בעת הוצאת היתר בנייה, הן לשימושים אחרים באותו מבן, והן לחצרות, לרחובות והן למבנים הסמוכים בין אם הם כלולים באותו מתחם או גובלים בו.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. יותרו מעברי תשתיות תת קרקעיים בלבד, למעט עמודי מתח עליון המיועדים לטרמינלים בלבד למעבר מרשת מ"ע עלית לתת קרקעית.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת יהיו במבנים תת קרקעיים וישולבו בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע. הקמת תחנות שנאים פנימיות בכפוף למפורט בסעיף 6.15 (4) ה' להלן.</p> <p>3. בתא שטח 520 תותר הקמת תחנת סניקה.</p>
ה	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. מעבר רכב יותר לרכב שירות וחירום בלבד.</p>
ו	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה המבנים עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן, וכמסומן בנספח הבינוי.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן, וכמסומן בנספח הבינוי,</p>



4.8	פארק / גן ציבורי
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. פארק מטרופוליני ובכלל זה- חורשות, שדרות, שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. שימור ושיקום טבע עירוני, ובכלל זה שיקום רצועת נחל פרדסים, שטחים בעלי אופי חקלאי, מצוק החמרה וכיו"ב.</p> <p>ג. גופי מים.</p> <p>ד. מתקני ומוקדי פעילות לפנאי ונופש פעיל, ואזורי ומתקני שעשועים ופיקניק.</p> <p>ה. שימושים לצורכי הסעדה - מסעדות ו/או בתי קפה וקיוסקים.</p> <p>ו. גן פסלים פתוח, תיאטרון פתוח למופעים.</p> <p>ז. מתקני בידור, בילוי ומרכזי מידע, הנמצאים בזיקה לפארק.</p> <p>ח. מגרשי ומתקני ספורט ומשחק.</p>

4.8	פארק / גן ציבורי
	<p>ט. מרכזי אופניים- חניה והשכרה, כולל השימושים הנלווים כגון מלתחות ומקלחות.</p> <p>י. מבני שירות ותחזוקה לרבות מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ותקשורת.</p> <p>יא. שבילים, טיילות גשרים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>יב. כל הנדרש לשהייה בשטחים הפתוחים ובכלל זה מתקני הצללה. מפרשי אריג להצללת מתקני נופש פעיל לא יכללו בזכויות הבניה.</p> <p>יג. דרכי עפר לצרכי תחזוקה ונגישות למתקני פנאי ונופש.</p> <p>יד. קווים ומתקני תשתית מטרופוליניים ומקומיים תת"ק.</p> <p>טו. בתוואי המסומן בתשריט "מסדרון תשתיות תת קרקעי" תותר הטמנת תשתיות במנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איורור. המיקום הסופי יקבע בשלב תכנית הפיתוח, במסגרתה ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי השטח בתחום כביש הנופש.</p> <p>טז. מעבר רק"ל.</p>
4.8.2	הוראות
<p><b>א</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. סה"כ שטחי הבנייה לכל השימושים בפארק לא יעלו על המפורט בטבלה 5, ניתן יהיה להעביר חלק משטחי הבנייה העיקריים לתת הקרקע. בתאי שטח 261, 267, 255, 253, 256, 258, 252-250 יותרו שטחים למנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איורור, בהיקף של 60,000 מ"ר עיקרי, שטחים אלה כלולים בטבלה 5, המיקום הסופי יקבע בשלב תכנית הפיתוח, במסגרתה ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי השטח בתחום כביש הנופש. השטחים למחנות קבלן בעת ההקמה, כלולים בשטחים אלה, כפוף להוראות המפורטות בתכנית. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים המיועדים למנהרה עבור כל שימוש אחר.</p> <p>2. סה"כ שטחי הבנייה לכל השימושים בפארק לא יעלו על המפורט בטבלה 5, ניתן יהיה להעביר חלק משטחי הבנייה העיקריים לתת הקרקע.</p> <p>3. תנאי לפיתוח ומתן היתרי בניה בפארק, למעט מנהרת התשתיות וקו מקורות, יהיה אישור מסמך עיצוב נופי ואדריכלי לפארק (להלן: תכנית פיתוח לפארק מטרופוליני- כמפורט בסעיף 6.4). תנאי להיתר בניה/ הרשאה/ ביצוע הנחת קו מקורות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לנספח נופי אשר יציג את אופן הנחת הקו, שילובו באופן שאינו מסכל את התכנון הנופי הכולל של הפארק. וכן את האמצעים שיינקטו למזעור הפגיעה בסביבה בעת ההקמה ואת השיקום הנופי, ככל שיידרש.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הנספח הנופי של תכנית זו מגדיר ערכי טבע ונוף לשימור, הכוללים: אתרים ארכיאולוגיים, עצים וצמחייה לשימור, אפיק ואדי, נקודות תצפית ומבטים פתוחים לנוף הרחוק, צירי טיול מוסדרים וטבעיים וכיו"ב. איתורם המדויק של המתקנים המסומנים בנספח יעשה ב"תכנית פיתוח לפארק מטרופוליני" בקני"מ 500:1. כמפורט בסעיף 6.1.4 להלן.</p> <p>2. לא ניתן יהיה לגדר יותר מ-20% משטח הפארק, מינימום 80% יישאר פתוח למעבר הציבור.</p> <p>א. גדר תיחום, לאזורי משחק ו/או שימושים הדורשים תיחום מבחינה בטיחותית או סדר ציבורי, תהיה בגובה הנדרש כחוק, מחומרים קלילים, כגון- רשת מתוחה במפתחים גדולים, באם יידרש פתח לנעילה הוא יבוצע מאותם החומרים.</p> <p>ב. גדר בטיחות הנדרש כחוק בין מפלסים נפרדים- יש להימנע ככל הניתן מהצורך בגידורים, זאת באמצעות תכנון טופוגרפי. באם יהיה הכרח בהקמת גדרות בטיחות, אלה יבוצעו ממתכת מגולוונת ויצבעו בגוון לא דומיננטי.</p>	



4.8	פארק / גן ציבורי
	<p>3. במקומות בהם צפויה להיווצר שלולית חורף עקב הטופוגרפיה של הפיתוח, או תאי שטח לצורך ויסות הנגר, תחויב בקרה לעומקם, במטרה לעמוד בתקני הבטיחות.</p> <p>4. ערוץ נחל פרדסים</p> <p>א. תועצם הסדרתו של הערוץ כנחל ירוק משמר נגר.</p> <p>ב. לאורך הערוץ יבוצעו סכרונים ליצירת שטחי השהייה לנגר, גובה הסכרונים לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>ג. שיפועי גדות הנחל לא יפחתו מ- 1:4.</p> <p>ד. יינטעו שיחים ודשא בגדותיו, ועצי הדר בשוליו הנמוכים. הערוץ ילווה בשביל להולכי רגל ורוכבי אופניים, שיוכל לשמש גם כדרך שרות.</p> <p>ה. תובטח המשכיות מעבר וניצפות מתחת לגשרים.</p> <p>5. בחציית כביש מס' 4 ודרך משה סנה יובטח מעבר רציף והמשכי של הציר המטרופוליני הירוק כמפורט בסעיף 4.11.2. ג' להלן.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. התשתיות העירוניות והמטרופוליניות ירוכזו במנהרת תשתיות בתחום המסומן כמסדרון תשתיות, כפוף למפורט בסעיף 6.14 להלן. שינוי במיקום מנהרת התשתיות לא יהווה שינוי לתכנית. מבני הכניסה והתפעול של המנהרה מסומנים בנספח הבינוי, המיקום הסופי יקבע בשלב תכנית הפיתוח.</p> <p>2. הקמת מתקני תשתיות תכלול שיקום נופי חזותי של הקרקע בדפנות כל מתקן הנדסי, באופן שישתלב עם פיתוח הפארק. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו במבנים תת קרקעיים ו/או בצמוד למבנים מתוכננים.</p> <p>3. יותרו עמודי מתח עליון המיועדים לטרמינלים בלבד למעבר מרשת מ"ע עלית לתת קרקעית.</p>
ד	<p><b>זרכים</b></p> <p>1. גשרים להולכי רגל ואופניים: התאמות נדרשות במיקומם ורוחבם, של הגשרים אינו מהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. יותר מעבר כלי רכב שירות וחירום, תוואי המעבר ישולב בפיתוח הגנני, בהתאם למסומן בנספח הנופי.</p> <p>3. הגישה לתאי שטח 265, 266 תהיה דרך תא שטח 505 בתחום המסומן כזיקת הנאה לציבור למעבר רכב.</p> <p>4. בתחום תא שטח 251 - יהיה מעבר רק"ל בתחום הרצועה לתכנון המסומן בתשריט ברוחב 15 מ', עפ"י תמא/23/א/4.</p>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. השקיה: מקורות המים להשקיית הפארק, יהיו ככל הניתן, מקו מי קולחין המגיע ממט"ש רמת השרון.</p> <p>2. בתא שטח 265 ישומרו עצי הזית, ומבנה בית הספר סוואלימה, ככל הניתן, כחלק מהמורשת החקלאית. בתא שטח 267 ישמר מחשוף חמרה חולית, כתם חול וכורכר, תוך עיצוב מחדש של גבולות השטח באופן שיאפשר המשך תהליכי הסוקסציה, השבת מיני הצומח שנעלמו וכו'.</p> <p>בתא שטח 255, ינקטו האמצעים לשימור טפח רב עלעלים, באתר המסומן בנספח הנופי.</p> <p>3. שלולית החורף: ההנחיות לפיתוח שלולית החורף בתא שטח 262 ילוו ע"י אקולוג. יבוצע חיבור עם תא שטח 267 למעבר הולכי רגל ובעלי חיים.</p> <p>4. בתא שטח 261 יותרו 200 מ"ר למבנים זמניים למחנות קבלן, לתקופת ביצוע העבודות, ניתן</p>

<p><b>4.8</b></p>	<p><b>פארק / גן ציבורי</b></p> <p>יהיה לנייד זכויות אלה לתא שטח אחר ביעוד זה, כפוף למגבלות המפורטות בסעיף 6.7 להלן. שטחים אלה יתכלו לאחר השלמת העבודות שלשמן ישמשו שטחי ההתארגנות.</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>ספורט ונופש</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתאי שטח 503 ו-508 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. כל השימושים המותרים בייעודי ש.צ.פ., ופארק/ גן ציבורי.</p> <p>ב. קאנטרי קלאב, מרכזי ספורט ומתקנים ומגרשים לספורט ופנאי.</p> <p>ג. גני אירועים מסעדות, בתי קפה וקיוסקים.</p> <p>ד. מרכזי אופניים.</p> <p>ה. מבני ציבור, קהילה ותרבות כגון: מרכז הפעלה לבידור, מרכזי תנועות נוער וכיוב', ובכלל זה שימושים בעלי אופי ציבורי בתחומי המורשת החקלאית, הנופית, התרבותית וההיסטורית של רמת השרון.</p> <p>ו. מרכזי ירידים ותערוכות בעלי אופי של שטח פתוח.</p> <p>ז. שימושים תומכי פארק.</p> <p>ח. דרכי גישה וחניה עילית ותת קרקעית מגוננת.</p> <p>ט. מתקני תשתית, חדרי חשמל, שנאים ותקשורת.</p> <p>2. בתאי שטח 505,506 יותרו שימושי מרכז הטניס, על השירותים הנילוים לו.</p> <p>3. בתא שטח 504- הינו אתר עתיקות מוכרז, לא יותרו בו שימושים נוספים, למעט הנדרש להפעלת האתר, ובאישור רשות העתיקות כמפורט בסעיף 6.17 להלן.</p> <p>4. בתא שטח 502 יותרו כל השימושים המותרים בייעוד ש.צ.פ., וחניה עילית מגוננת וכן מעבר רק"ל.</p>
<p><b>4.9.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. זכויות הבניה: עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. תכסית הבניה לא תעלה על 25%.</p> <p>3. הגישה למרכז הטניס תהיה מכביש מס' 20 בתחום המסומן ביעוד דרך/פיתוח נופי בתא שטח 22.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטח יכלול שמירה על אתרים בעלי ערך סביבתי ונופי כפי שהוגדרו בנספח הנופי המנחה בשטחים הציבוריים הפתוחים תישמר הרציפות.</p> <p>2. למגרשי ספורט- לא יותר מ-25% מהשטח בייעוד ספורט ונופש ופארק מטרופוליני.</p> <p>3. שימושים שאינם למגרשי ספורט- לא ניתן יהיה לגדר יותר מ-15% מסך השטח בייעוד ספורט ונופש ופארק מטרופוליני.</p> <p>4. כל הגידור ישולב בצמחיה.</p> <p>5. השטחים הפנויים מבנייה במגרשים לייעוד זה, יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים הפתוחים יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק וכיו"ב.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>כל השימושים יעמדו בתקנים למניעת מטרדים הנהוגים בחוק בעת הוצאת היתר בנייה.</p>





4.9	ספורט ונופש
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן חנייה התקף לפי השימושים לשטחי פנאי וספורט בעת מתן היתר בנייה. תקן החניה לרכב דו גלגלי, כל עוד תקנות חניה 1983 בתוקף, יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיוני 2012.</p> <p>2. מגרשי החנייה המוצעים ישרתו גם את באי הפארק, תובטח נגישות מאזורי החניה לשבילי הפארק.</p> <p>3. שטחי החניה למתקנים יהיו מגוננים ומוצלים, וימנעו פגיעה בשימושי פנאי ונופש ובערכי סביבה ונוף בתכנית.</p> <p>4. חניה לאירועים במרכז הטניס, תאוטר גם מחוץ לגבולות התכנית.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>יותר מעברי תשתיות תת קרקעיים בייעוד זה. מתקני תשתיות, חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ומערכות שונות יותרו במפלס הקרקע. מתקני התשתית ירוכזו ככל הניתן בצמוד לכביש מס' 5, ו/או יוצמדו לבניינים מתוכננים ויותרו בטיפול נופי.</p> <p>הקמת תחנות שנאים פנימיות בכפוף למפורט בסעיף 6.15 (4)ה' להלן.</p>
ו	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>מעבר רכב יותר לרכב שירות וחירום בלבד, תוואי המעבר ישולב בפיתוח הגנני.</p>
ז	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה מבנים עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 להלן, וכמסומן בנספח הבינוי.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>כמפורט בטבלה 5, קווי הבנין ביו הבניינים והמתקנים השונים יוגדרו בתכנית הפיתוח. קווי בנין למרתפים יותרו בקו בנין 0.0.</p>
ט	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הבינוי יעשה "עם הפנים לפארק המטרופוליני" ושילוב חזות פיתוח השטח והבניה המוצעים בסביבתם- מבחינת מימדי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי גמר של המבנים, הגדרות ושאר האלמנטים הבנויים. כל בניה תהיה ברמה גבוהה, בהתאם לדרישות מוסדות התכנון. הקפדה יתרה תידרש לחזיתות הפונות לשטחים הפתוחים ולכביש מס' 5.</p>
י	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תאי שטח 505 ו-506: יותרו שימושים הקשורים למרכז הטניס, ובכלל זה קירוי של איצטדיון הטניס. השטחים בקירוי ארעי נייד לא יבואו במניין שטחי הבניה.</p> <p>2. תאי שטח 500 ו-502: לא תותר בניה, יותר פיתוח שטח בלבד ומיגון אקוסטי. מרבית השטח יפותח כחורשה לפנאי, לעת אירועים תותר חניה.</p> <p>3. תא שטח 504: מוגדר כשטח עתיקות ויחולו עליו ההוראות המפורטות בסעיף 6.17 להלן. וכן ינקטו האמצעים לשימור עצי האקליפטוס, ככל הניתן, ניתן להקים אתר פיקניק תוך השארת קטע מהחורשה לא מפותח, ולשמור על ריכוז צמחי לוף מנומר.</p> <p>4. בתחום תא שטח 502 - יהיה מעבר רק"ל בתחום הרצועה לתכנון המסומן בתשריט ברוחב 15 מ', עפ"י תמא/23/א/4.</p>

	<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<p>כל השימושים המפורטים ביעוד דרך מוצעת, סעיף 4.11.1 להלן.</p> <p><b>א</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>1. כל ההוראות המפורטות ביעוד דרך מוצעת, סעיף 4.11.2 להלן.                  2. מנהרת תשתיות:                  בתאי שטח 644, 645, 648, 643, 642, 641, 625, 624, יותרו שטחים למנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איוורור, בהיקף כולל של 20,000 מ"ר עיקרי, שטחים אלה כלולים בטבלה 5, המיקום הסופי יקבע בשלב תכניות הפיתוח, במסגרתה ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי השטח ביעוד פארק בתחום המסומן למסדרון תשתיות תת קרקעי. השטחים למחנות קבלן בעת ההקמה, כלולים בשטחים אלה, כפוף להוראות המפורטות בתכנית. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים המיועדים למנהרה עבור כל שימוש אחר.</p>		<p><b>ב</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>בתא שטח 647 הגובל בבית העלמין קריית שאול ישמרו הכניסות לבית העלמין. בתחום הדרך של רחוב "בינט" תבוצע מדרכה ברוחב 2 מ', בצמוד לבית העלמין ותישמר הגדר המזרחית של בית העלמין. הסדרי התנועה יבוצעו בתאום עם משרד הבטחון.</p>
	<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט, מסילת ברזל.                  ב. שטח לדרכים ישמש מעבר לכלי רכב, תשתיות והולכי רגל, פיתוח נופי והצבת ריהוט רחוב.                  ג. חניה לאורך הדרך.                  ד. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.                  ה. תשתיות תת קרקעיות.                  ו. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל, כולל מעברים במפלס נפרד.                  ז. גשרים ומבני רמפות, מדרגות, מעליות וגגונים, לצורך גישור בין מפלס הדרך למפלס העליון.                  ח. מעבר נחל.                  ט. דרך המסומנת מס' 4 בתכנית (כביש הנופש ועוקף מורשה) ודרך מס' 1 בתכנית כוללת תוואי למתע"ן.                  י. אמצעים למיגון אקוסטי.                  יא. מנהרת תשתיות וכל מבני הדרך הנדרשים לצורך הקמת מנהרה זו ותפעולה וכן מבני כניסה ופתחי אוורור. המיקום הסופי יקבע בשלב תכניות הפיתוח, במסגרתה ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי השטח ביעוד פארק בתחום המסומן למסדרון תשתיות תת קרקעי.                  יב. מט"ש, עפ"י תכנית תקפה, במפלס הקרקע של תאי שטח 6, 5, 3, 8-10,                  יג. שימושי איחסון לוגיסטיים לשירותים מטרופולינים במפלס הקרקע של חלק מתא שטח- 11.                  יד. אתר קבורה ארעית לפי תמ"א/ 19/ 4א- במפלס הקרקע של תאי שטח 1, 14.</p>		<b>4.11.2</b>
	<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן וקווי הבניין כמסומן בתשריט.                  2. בחציה של כביש ארצי מס' 4 ודרך משה סנה, תובטח המשכיות הרצועה הירוקה</p>		

4.11	דרך מוצעת
	<p>המטרופולינית, כולל מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס נפרד.</p> <p>3. כניסות למגרשים: יותר שינוי מיקום הכניסות למגרשים המסומנים בנספח התנועה.</p> <p>4. תא שטח 714 יישאר בפיתוח גנני עד לפתיחת כביש המשכי בתחום תל-אביב.</p> <p>5. תכנון מפורט לדרך ולמבני הדרך ותכנית הפיתוח לשטחים שמתחת לדרך, בהתייחס לחציות של מערכת הולכת הגז הטבעי, יובאו לתיאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל (להלן: נתג"ז)</p> <p>6. בתאי שטח 636, 697, יובטח מעבר לכלים חקלאיים מתחת לגשר.</p> <p>7. בכביש מס' 1- תחום הרצועה לתכנון המסומן בתשריט ברוחב 15 מ' יהיה למעבר מתע"ן עפ"י תמא/23/א/4.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. יותרו עמודי מתח עליון המיועדים לטרמינלים בלבד למעבר מרשת מ"ע עלית לתת קרקעית.</p> <p>2. מתקני תשתית: בתחום המחלפים תותר הקמת מתקני תשתיות, בתנאים הבאים:</p> <p>א. יעשה פיתוח שטח ונטיעות להצנעתם ככל הניתן.</p> <p>ב. עמידה במגבלות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. בתאי שטח 687, 689, 683, 693, 695, 710, 696, 712 יותרו שטחים למנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איורור, בהיקף כולל של 40,000 מ"ר עיקרי, שטחים אלה כלולים בטבלה 5, המיקום הסופי יקבע בשלב תכניות הפיתוח, במסגרתה ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי השטח ביעוד פארק בתחום המסומן למסדרון תשתיות תת קרקעי. השטחים למחנות קבלן בעת ההקמה, כלולים בשטחים אלה, כפוף להוראות המפורטות בתכנית. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים המיועדים למנהרה עבור כל שימוש אחר.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. כביש הנופש בקטע מערבית לכביש ארצי מס' 4.</p> <p>א. שלבי הביצוע יהיו בהתאם למפורט בסעיף 7.1 להלן.</p> <p>ב. גשרים להולכי רגל ואופניים החוצים את כביש הנופש:</p> <p>ב.1. גובה תחתית הגשר לא יפחת מ-5.5 מ' מפני כביש הנופש.</p> <p>ב.2. רוחב הגשרים לא יפחת מ-5 מ'. הגשרים יבוצעו בבטון או מתכת, תוך הקפדה על עובי מינימאלי נידרש- סרגל פלס עם מעקות שקופים. התאמות נדרשות במיקומם ורוחבם, של הגשרים אינו מהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב.3. הגשרים יתחברו לשביל האופניים במפלס מתחמי המגורים, ותובטח המשכיותם בשבילים בתחום הפארק, כמפורט בנספח הפיתוח. החיבורים למפלס כביש הנופש יכול שיכללו מעליות/דרגנועים וכיוב'.</p> <p>ג. קירות תמך- בדופן הדרומית של כביש הנופש יבוצע קיר תומך.</p> <p>ג.1. תכנית הפיתוח לציר הנופש תקבע את עיצובו האדריכלי והנופי.</p> <p>ג.2. במקטעים בהם יהיו תחנות מתע"ן, יגרעו מדופן הקיר התומך גומחות בעומק 2 מ' ובגובה 2.5-3 מ'. קירות הגומחה יהיה בעיצוב ייחודי.</p> <p>ד. הכביש, מפלסו ושוליו, ישתלבו בפיתוח השטחים הפתוחים, תוך מזעור המטרדים החזותיים והסביבתיים, כולל גשרים וקטעים מוצנעים מחופרים או תת קרקעיים.</p> <p>ה. המדרכות של כביש הנופש יהיו מדרכות מילוט בלבד, מעבר הולכי הרגל והאופניים יהיה בתוך שטח הפארק מצפון ובמפלס השכונה מדרום.</p> <p>ו. מכביש הנופש לא תותר גישה ישירה ברכב לבניינים בתאי השטח הגובלים.</p> <p>ז. הרצועה הדרומית של כביש הנופש, הכוללת סימבול בתשריט- ציר מערכת הסעת המונים,</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**דרך מוצעת**

**4.11**

מהווה שמורה למתע"ן, כמסומן בנספחים. ברצועה זו, ברוחב 10 מ' לא תותר הנחת תשתיות במטרה לשמר את האפשרות למעבר מתע"ן באם יידרש.

ח. שינוי במיקום תחום מנהרת התשתיות לא יהווה שינוי לתכנית.

ט. מתחת לדרך משה סנה יבוצע פיתוח המשכי של הפארק ברוחב שלא יפחת מ-20 מ', שיכלול מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.

י. הגישור מעל כביש מס' 4 יכלול רצועה להולכי רגל ורוכבי אופניים, שתבטיח מעבר רציף והמשכי של הציר המטרופוליני הירוק בין שני צידי דרך מס' 4. רוחב הרצועה לא יפחת מ-13 מ' והיא תכלול פיתוח נופי ונטיעות. כן יובטח מעבר תת"ק.

יא. הגישור מעל נחל פרדסים בכביש הנופש ובכביש המקומי המחבר בין מתחמים 2 ל-3 יכלול את פיתוח הציר הירוק לאורך ערוץ הנחל עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך שמירה על מופעו הטבעי. רוחב הרצועה מתחת לגשרים לא יפחת מ-20 מ'. מרחקי העמודים מתוואי אפיק הנחל ייקבעו בהתייעצות עם רשות נחל הירקון.

2. כביש עוקף מורשה בקטע מזרחית לכביש מס' 4:

תכנית הפיתוח לעוקף מורשה (ראה סעיף 6.6 להלן) תפרט את הנדרש להבטחת הנושאים הבאים:

א. הכביש יפותח ברובו כגשר, כאשר מתחתיו יתאפשר שימוש נוסף של שצ"פ כולל מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. לאורך הכביש תפותח רצועה ברוחב של כ-13 מ' ובה מעברים להולכי רגל, רוכבי אופניים ונטיעות, שתחבר את הפעילות בין פארק רצועת הנופש ופארק הירקון. תחנות התח"צ בכביש ירוכזו ככל הניתן במקטע בו הכביש יהיה על פני הקרקע ובסמוך לנחל הדרים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר המשך שימושים תקפים ככל שאין בהם פגיעה בדרך.

בתא שטח 11, המשיק עם המתקן לפסולת המתוכנן ברביע לפי תכנית צל/רש/ מורשה, יתאפשר שימוש עבור שטחי איחסון לוגיסטיים לשירותים מטרופוליניים, מתחת למפלס הכביש, ככל שהשטח לא נדרש לפארק. כל עוד לא נבנתה תחנת הקצה לפסולת תובטח גישה לרכב חקלאי מתחת לכביש, לצורך המשך עיבוד חקלאי.

בתאי שטח 6, 5, 3, 10-8 יתאפשר המשך שימושי המטי"ש, עפ"י תכנית תקפה, מתחת למפלס הכביש.

בתאי שטח 1, 14 יתאפשרו שימושי אתר קבורה ארעית לפי תמא/19/4 - מתחת למפלס הכביש.

ב. בגשר מעל תוואי נחל הדרים המפתח בין העמודים לא יפחת מ-20 מ' מגדות הנחל, ובתאום עם רשות נחל הירקון. תכנית הפיתוח תבטיח התאמתו לתכנית הפיתוח לנחל לכשיוסדר. בכל מקרה תשמר רצועה ברוחב שלא יפחת מ-70 מ' למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

ג. בקטע בו הגשר חוצה את מט"ש רמת השרון המפתח בין העמודים יקבע בהתאם לתנאי הביסוס.

ד. באזור הצפוני של עוקף מורשה, בו חופפת התכנית את השטח המסומן לגן לאומי לפי תמ"א 35, הכביש יעבור בגשר, תוך שהוא מאפשר מעבר רציף של הולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי חיים. תכנית הפיתוח לעוקף מורשה תכלול הוראות לנושא מינים פולשים ותאורה באזור זה.

ה. במידה ותחנת הגז תוקם בחלופה הדרומית המופיעה בתמא/37/ט, הגוף האחראי לתפעול ולאחזקת הכביש יהיה מתואם עם חברת נתג"ז בנהלי החירום.

3. דרך משה סנה- לא תותר גישה ישירה ברכב לבניינים בתאי השטח הגובלים.

4. בתאי שטח 12, 695 ו-644 יותרו 200 מ"ר למבנים זמניים למחנות קבלן, לתקופת ביצוע העבודות, ניתן יהיה לנייד זכויות אלה לתא שטח אחר ביעוד זה, כפוף למגבלות המפורטות בסעיף 6.7 להלן. שטחים אלה יתכלו לאחר השלמת העבודות שלשמן ישמשו שטחי ההתארגנות



4.12 דרך ו/או טיפול נופי	4.12
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.12.1</p> <p>א. מעבר לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.                      ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.                      ג. פיתוח נופי והצבת רהוט רחוב, עמודי תאורה.                      ד. קירות תומכים.                      ה. מעבר רכב חירום ותחזוקה.                      ו. מבני רמפות, מדרגות, מעליות וגגונים, לצורך גישור בין מפלסי הדרך השונים.                      ז. חניה ציבורית.                      ח. מט"ש, עפ"י תכנית מאושרת תקפה, במפלס הקרקע של תאי שטח 26, 28.                      ט. שימושי איחסון לוגיסטיים לשירותים מטרופולינים במפלס הקרקע של חלק מתא שטח- 31.                      י. אתר קבורה ארעית לפי תמא/19/4א - במפלס הקרקע של תאי שטח 25-21.                      יא. מתע"ן בתא שטח 607.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.12.2</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. תוואי ורוחב הרצועה לטיפול נופי כמסומן בתשריט.                      2. בתאי שטח 605-616 תפותח ברצועה זו טיילת, כמפורט בנספח הנופי, להולכי רגל ורוכבי אופניים, שתכלול מעברים המשכיים ו/ או במפלס נפרד לשטחי הפארק.                      3. תאי שטח 590, 591, 592, יפותחו ככיכר שכונתית. חתכי הדרכים, יכללו מדרכות רחבות שיפותחו באופן המשכי עם הקולונדה בחזיתות המסחריות, בה תירשם זיקת הנאה לציבור עד לקיר הבניין, בכל מקרה רוחב המדרכה הכולל לא יפחת מ-3 מ', בנוסף תבוצע רצועה של פיתוח גנני, ברוחב שלא יפחת מ- 10 מ'. חתך הדרכים הסופי לכל תא שטח יקבע בתכנית הפיתוח 500:1.                      4. בתא שטח 31 יתאפשרו שימושי איחסון לוגיסטיים לשירותים מטרופולינים, במפלס הקרקע.                      5. בתא שטח 31 יותרו 200 מ"ר למבנים זמניים למחנות קבלן, לתקופת ביצוע העבודות, ניתן יהיה לנייד זכויות אלה לתא שטח אחר ביעוד זה, כפוף למגבלות המפורטות בסעיף 6.7 להלן. שטחים אלה יתכלו לאחר השלמת העבודות שלשמן ישמשו שטחי ההתארגנות.                      6. היה ובתקופת ביצוע העבודות, קיימת או מוקמת תחנת גז, ביצוע השימושים הקבועים והזמניים יהיה בתאום עם נתג"ז.                      7. בתא שטח 607 - מעבר מתע"ן בתחום הרצועה לתכנון המסומן בתשריט ברוחב 15 מ', עפ"י תמא/32/א/4.                      8. בתאי שטח 605 ו- 520 - יובטח מעבר לרכב חקלאי, לצורך המשך עיבוד חקלאי כל עוד הוא קיים.</p>	
<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p> <p>4.13</p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.13.1</p> <p>1. תאי שטח 202, 203 - קיים מתקן של חברת חשמל (תחמ"ש), בתא שטח 202 יותרו שימושים לצורך תפעול ותחזוקה אשר אינם מטילים מגבלות על סביבתם.                      2. תא שטח 201 - מתקני שאיבה ואגירת מים - השטח מיועד לבריכת איגום מים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.13.2</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. במסגרת תכנית מפורטת שתכלול את תאי שטח 202, 203 ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה עד כ- 500 מ"ר. התכנית תכלול מסמך בינוי, מסמך סביבתי אשר יתייחס למקורות קרינה קיימים</p>	



מתקנים הנדסיים	4.13
<p>באתר, ואשר יכלול בין השאר טווחי בטיחות אופקיים ואנכיים, התייחסות לבריאות הציבור ומגבלות על השימוש בקרקע. הכל בהתאם להוראות תמ"א 36/ב ולהוראות כל דין. כמו כן יכלול המסמך הוראות לשיפורים טכנולוגיים במטרה לצמצם ולהקטין את תחום ההגבלות. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון יהיה הצגת היתר קרינה והיתר הפעלה תקפים אשר ניתנו ע"י ממונה קרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. דרכי גישה : לתחזוקה לכל מתקן.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3600	(3) 8	(3) 5	(3) 18	(3) 10	2	(2) 9	300	434	(1) 48919	16650		7167	20478	10205	ר.ל	155	דוור מיוחד	דוור מיוחד
(4)	(3) 10	(3) 12	(3) 11	(3) 9	2	(6)	(4)	212	(5) 23250	11100	(4)	3150	9000	10981	ר.ל	801	דוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(7) 40000	39600	(4)	(4)	400	(4)	ר.ל	- 641 ,648 ,645 625 ,624	דרך מאושרת	דרך מאושרת
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(8) 20000	19800	(4)	(4)	200	(4)	ר.ל	,689 ,687 ,695 ,693 ,696 ,710 712	דרך מוצעת	דרך מוצעת
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	30670	10946	(4)	4931	14794	8219	ר.ל	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	6557	2340	(4)	1054	3163	1757	ר.ל	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	9218	3290	(4)	1482	4446	2470	ר.ל	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	5930	2117	(4)	953	2844	1580	ר.ל	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	9852	3516	(4)	1584	4752	2640	ר.ל	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	15671	5593	(4)	2519	7558	4199	ר.ל	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	7658	2733	(4)	1231	3694	2052	ר.ל	306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	88990	31762	(4)	14307	42921	23845	ר.ל	350	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	5844	2086	(4)	940	2819	1566	ל.ר	360	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	40026	14286	(4)	6435	19305	10725	ל.ר	920	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	2	(9) 4	(4)	373	9748	3479	(4)	1567	4702	2612	ל.ר	921	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3090	(3) 21	(3) 6	(3) 9	(3) 6	3	(12) 21	206	626	44397	15244	(4)	6705	) 19358 (11)	6603	ל.ר	100	מגורים	מגורים ד'
1020	(3) 5	(3) 3	(3) 6	(3) 8	2	(2) 9	68	398	14689	5032	(4)	2213	(11) 6424	3435	ל.ר	101	מגורים	מגורים ד'
1020	(3) 6	(3) 6	(3) 8	(3) 10	2	(2) 9	68	286	14689	5032	(4)	2213	(11) 6424	4773	ל.ר	102	מגורים	מגורים ד'
600	(3) 0	(3) 7	(3) 6.5	(3) 6.5	3	(2) 9	40	497	(13) 8845	2960	(4)	1355	(11) 3930	1660	ל.ר	103	מגורים ומסחר	מגורים ד'
990	(3) 7	(3) 0	(3) 6	(3) 5	3	(14) 15	66	658	(1) 14598	4884	(4)	2236	(11) 6488	2069	ל.ר	104	מגורים ומסחר	מגורים ד'
2685	(3) 9	(3) 6	(3) 12	(3) 9	4	(15) 21	179	748	38604	13246	(4)	5826	) 16847 (11)	4803	ל.ר	105	מגורים	מגורים ד'
990	(3) 5	(3) 0	(3) 6	(3) 0	4	(14) 15	66	807	(1) 14598	4884	(4)	2236	(11) 6488	1686	ל.ר	106	מגורים ומסחר	מגורים ד'
2685	(3) 0	(3) 6	(3) 5	(3) 5	4	(15) 21	179	938	) 39279 (16)	13246	(4)	6001	) 17347 (11)	3903	ל.ר	107	מגורים ומסחר	מגורים ד'
1290	(3) 10	(3) 12	(3) 6	(3) 8	2	(15) 21	86	462	18651	6364	(4)	2799	(11) 8198	3758	ל.ר	108	מגורים	מגורים ד'
2640	(3) 5	(3) 12	(3) 8	(3) 10	3	(15) 21	176	603	37961	13024	(4)	5729	) 16568 (11)	5857	ל.ר	109	מגורים	מגורים ד'
2610	(3) 5	(3) 12	(3) 10	(3) 9	3	(15) 21	174	679	37532	12876	(4)	5664	) 16382 (11)	5145	ל.ר	110	מגורים	מגורים ד'
915	(3) 5	(3) 15	(3) 14	(3) 5	3	(17) 19	61	528	13188	4514	(4)	1986	(11) 5773	2324	ל.ר	120	מגורים	מגורים ד'
2580	(3) 5	(3) 0	(3) 9	(3) 5	3	(17) 19	172	505	) 37878 (16)	12728	(4)	5774	) 16796 (11)	6986	ל.ר	121	מגורים ומסחר	מגורים ד'
3210	(3) 0	(3) 8	(3) 5	(3) 5	4	(17) 19	214	853	) 46789 (16)	15836	(4)	7141	) 20602 (11)	5110	ל.ר	122	מגורים ומסחר	מגורים ד'
2550	(3) 8.5	(3) 12	(3) 8	(3) 11	4	(17) 19	170	714	36674	12580	(4)	5534	) 16010 (11)	4779	ל.ר	123	מגורים	מגורים ד'
1275	(3) 10	(3) 12	(3) 5.5	(3) 8	3	(17) 19	85	680	18437	6290	(4)	2767	(11) 8105	2522	ל.ר	124	מגורים	מגורים ד'
2550	(3) 5	(3) 12	(3) 13	(3) 10	3	(18) 18	170	632	36674	12580	(4)	5534	) 16010 (11)	5396	ל.ר	125	מגורים	מגורים ד'
2550	(3) 5	(3) 12	(3) 13	(3) 13	3	(18) 18	170	566	36674	12580	(4)	5534	) 16010 (11)	6027	ל.ר	126	מגורים	מגורים ד'
2175	(3) 5	(3) 10	(3) 10	(3) 13	2	(14) 15	145	382	(1) 31647	10730	(4)	4807	) 13935 (11)	7707	ל.ר	127	מגורים ומסחר	מגורים ד'



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
2175	(3) 5	(3) 0	(3) 13	(3) 12	3	(14) 15	145	594	31310	10730	(4)	4720	) 13685 (11)	4903	ל.ר.	128	מגורים ד'	
1980	(3) 8	(3) 6	(3) 9	(3) 9	3	(14) 15	132	563	) 28521 (19)	9768	(4)	4297	) 12476 (11)	4716	ל.ר.	140	מגורים ד'	
1980	(3) 8	(3) 6	(3) 6	(3) 9	3	(14) 15	132	555	) 28521 (19)	9768	(4)	4297	) 12476 (11)	4785	ל.ר.	141	מגורים ד'	
1440	(3) 10	(3) 15	(3) 9	(3) 15	2	(20) 12	96	346	20797	7104	(4)	3125	(11) 9128	5593	ל.ר.	150	מגורים ד'	
1440	(3) 4	(3) 15	(3) 10	(3) 9	2	(20) 12	96	395	) 21472 (16)	7104	(4)	3300	(11) 9628	5066	ל.ר.	151	מגורים ד' ומסחר	
780	(3) 8	(3) 9	(3) 10	(3) 10	2	(22) 7	(21) 52	285	8940	3848	(4)	1092	(11) 3220	2866	ל.ר.	160	מגורים ד'	
1590	(3) 8	(3) 10	(3) 12	(3) 12	2	(22) 7	(21) 106	315	18220	7844	(4)	2226	(11) 6560	5280	ל.ר.	161	מגורים ד'	
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	(4)	2	(4)	(4)	) 12500 (23)	(4)	(4)	2500	10000	124236	ל.ר.	502, 500, 504, 503 508	ספורט ונופש	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	19500	(4)	(4)	4500	15000	55616	ל.ר.	507 - 505	ספורט ונופש	
(25) 2500	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(4)	(4)	) 61500 (24)	59400	(4)	300	1800	617765	ל.ר.	269 - 250	פארק / גן ציבורי	
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	1	2	(4)	5	(26) 500	(4)	(4)	100	400	9630	ל.ר.	922	שטח ציבורי פתוח	
(4)	(10)	(10)	(10)	(10)	4	20	(4)	430	) 62650 (27)	37000	(4)	6650	19000	14548	ל.ר.	901	תעסוקה ותחבורה	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(28)	(28)	(28)	(28)	(28)	(28)	(4)	ל.ר.	203, 202	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. גובה בניה מכסימלי - כפוף למגבלות המפורטות בהוראות התכנית, בסעיפים: 4.1.2 ה', 4.2.2 ב', 4.3.2 ה' ו- 4.4.2 ה', לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מסחר: תא שטח זה כולל שטח עילי למסחר בשטח עיקרי - 250 מ"ר ובשטח שירות - 88 מ"ר.

(2) ק' קרקע + 9 + גג.

(3) לפי המסומן בנספח הבינוי.

(4) ל.ר.

(5) תא שטח זה כולל:

1. מסחר: תא שטח זה כולל שטח עילי למסחר בשטח עיקרי- 1,850 מ"ר ובשטח שירות - 740 מ"ר.

2. תעסוקה: תא שטח זה כולל שטח עילי לתעסוקה בשטח עיקרי-7,150 מ"ר ובשטח שירות - 2,410 מ"ר.

(6) ק' קרקע + 4 + גג.

(7) בתאי שטח 645,644,648,643,642,625,641, ישולבו שטחים למנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איורור, בהיקף כולל של 40,000 מ"ר עיקרי, המיקום הסופי יקבע בשלב תכניות הפיתוח, במסגרתם ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי השטח ביעוד פארק בתחום המסומן למסדרון תשתיות תת קרקעי. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים המיועדים למנהרה עבור כל שימוש אחר.

(8) בתאי שטח 689,687,693,695,710,696,712 ישולבו שטחים למנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איורור, בהיקף כולל של 20,000 מ"ר עיקרי, המיקום הסופי יקבע בשלב תכניות הפיתוח, במסגרתם ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי השטח ביעוד פארק בתחום המסומן למסדרון תשתיות תת קרקעי. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים המיועדים למנהרה עבור כל שימוש אחר.

(9) 1. גובה המבנה לא יעלה על 15 מ' ממפלס פני הקרקע.

2. ניתן להגדיל את גובה המבנה ל 6 קומות, גובה המבנה לא יעלה על 20 מ' מפני הקרקע, לפי המפורט בסעיף 4.5.2 תת סעיף ב'.

(10) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(11) השטח העיקרי כולל שטחי רווחה כמפורט בסעיף 4.1.2 א.7.

(12) ק' קרקע + 21 + גג.

(13) מסחר: תא שטח זה כולל שטח עילי למסחר בשטח עיקרי - 150 מ"ר ובשטח שירות - 35 מ"ר.

(14) ק' קרקע + 15 + גג.

(15) ק' קרקע + 21 + גג.

(16) מסחר: תא שטח זה כולל שטח עילי למסחר בשטח עיקרי - 500 מ"ר ובשטח שירות - 175 מ"ר.

(17) ק' קרקע + 19 + גג.

(18) ק' קרקע + 18 + גג.

(19) תאי שטח 140 ו- 141 בכפוף לאמור בסעיף 4.1.1 ו' ניתן יהיה להוסיף עד 450 מ"ר עיקרי ו- 240 מ"ר שרות עבור גני ילדים, מעונות יום, פעוטונים וכד'.

(20) ק' קרקע + 12 + גג.

(21) גודל יחיד 60 מ"ר שטח עיקרי..

(22) ק' קרקע + 7 + גג.

(23) עד 2,000 מ"ר מסחר. תכנית הפיתוח לאזור ספורט ונופש תקבע את חלוקת השטחים בין תאי השטח כפוף למפורט בסעיף 4.9 בהוראות..

(24) 1. תכנית הפיתוח לפארק תקבע את חלוקת השטחים בין תאי השטח כפוף למפורט בסעיף 4.8 בהוראות.

2. בתאי שטח 261,267,255,253,26,258,250-252 יותרו שטחים למנהרת תשתיות וכן מבני כניסה ותפעול למנהרה ופתחי איורור, בהיקף של 60,000 מ"ר עיקרי, המיקום הסופי יקבע בשלב תכניות הפיתוח, במסגרתם ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לתאי שטח בתחום כביש הנופש. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים המיועדים למנהרה עבור כל שימוש אחר.

(25) שטחים אלה מיועדים להצללות בפארק בלבד ולא ניתן להתירם לשימוש אחר.

(26) בכפוף למפורט בסעיף 4.7 ביחס לתא שטח 922.

(27) 1. תחבורה: תא שטח זה כולל שטח עילי לתחבורה בשטח עיקרי- 10,000 מ"ר ובשטח שירות - 3500 מ"ר. 2. מסחר: תא שטח זה כולל שטח עילי למסחר בשטח עיקרי- 3000 מ"ר ובשטח שירות - 1050 מ"ר.

3. תעסוקה: תא שטח זה כולל שטח עילי לתעסוקה בשטח עיקרי- 2500 מ"ר ובשטח שירות - 875 מ"ר.

4. מלונאות: תא שטח זה כולל שטח עילי למלונאות בשטח עיקרי- 3500 מ"ר ובשטח שירות - 1225 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

(28) עפ"י תכנית תקפה. בכפוף למפורט בסעיף 4.13.2, ניתן יהיה לאשר בתכנית מפורטת נפרדת עד 500 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתרי בנייה הוא אישור תכניות בקני"מ 500:1 לפי המפורט בנספח מתחמי התכנון, כל תכנית תכלול לפחות את תאי השטח המפורטים בסעיף 1.9 לעיל. התכניות יוכנו על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו כמפורט להלן:

תכנית פיתוח ציר הנופש:

תנאי להגשת היתר בנייה/הרשאה לציר הנופש הינו הכנת תכנית פיתוח ציר הנופש כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל, בקני"מ שלא יקטן מ- 500:1 ותאושר על ידי הוועדה המקומית או מי מטעמה ועל ידי מתכנת מחוז תל אביב במנהל התכנון.

1. קביעת גבהים בתאי שטח שהוגדרו כציר הנופש בהתאמה לשטחים הגובלים.
  2. קביעת הנחיות לנושאים הבאים: הפרדה בין מיסעה למדרכה, מיקום תוואי מתע"ן, רצועות לטיפול נופי, רצועת מערכות תשתית כלליות שתשתלב בפארק, מנהרת תשתיות.
  3. תכנון הנדסי למנהרת תשתיות והתייחסות לקווי התשתית הכלל עירוניים והמטרופוליניים אשר יטמנו במסדרון תשתיות תת קרקעי צפונית לציר הנופש.
  4. הנחיות למעבר ורציפות של הולכי הרגל ורוכבי אופניים לאורך ציר הנופש ובמעברים המצויים מתחת לכביש הנופש במעבר נחל פרדסים מתחת לדרך משה סנה וכביש מס' 4.
  5. מעבר נחל פרדסים מתחת לכביש הנופש (צפון-דרום) והמעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת למשה סנה (מזרח-מערב) ומתחת לכביש מס' 4, יתוכנו ויבוצעו באופן שיאפשר מעבר בעלי חיים קטנים, בעונות השונות, ללא הפרעה.
  6. תכניות אדריכליות ונופיות לגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ולמפגש הגשרים עם הקרקע, בנוסף, תכניות אדריכליות ונופיות לכל המעברים מתחת לכביש הנופש ומשה סנה.
  7. תכנון הפיתוח הנופי יעשה בליווי אקולוג לצורך קביעת מיני צמחים רצויים ושמירה על רצף השטחים הפתוחים. תכנית שתילה ונטיעה בתחום "ציר הנופש" תציג מיני הצמחים, מקומם, גודלם, מרווחי השתילה ורשת השקיה בתחום ציר הנופש.
  - טיפול במינים פולשים- היתר הבנייה יכלול הנחיות לשלב עבודות הפיתוח, בנוגע להדברת של צמחים פולשים בשטח התכנית, בתיאום עם אקולוג.
  8. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר. השימוש בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי הקו הכחול.
  9. תכנית ניקוז/ נספח הנגר והניקוז- יכלול את מלוא השטח המשפיע והמושפע מהנגר, מהסחף ומהטיפול בו. התכנית תכלול הצגת פתרונות למניעת נזקי סחף ונגר עילי לשטחים החקלאיים ולפרדסים. התכנית תעשה ע"י אדריכל נוף, תלווה ביעוץ ניקוז ובאקולוג ותידרש לאישור רשות ניקוז ירקון ולמוסד תכנון, כתנאי להיתר בניה.
  10. עבודות שיקום בהתאם לשלביות המוצעת בתכנית זו לציר הנופש.
  11. תיאומים ככל שיידרשו עם הגורמים הדרושים לאישור נתיבים לתח"צ הכלולים בחתך "ציר הנופש".
  12. תיאום קו מקורות החוצה תאי שטח 260, 259 ומצוי בחלקו בתוואי נחל פרדסים.
  13. התכנון של קירות התמך ילווה בפריסה אדריכלית ובפרטים לגמר ראש קיר, סוג החיפוי, אופן הנחת האבן וכד', גובהם ומאפיינים עיצוביים.
  14. קירות התמך המהווים את הקירות האקוסטיים הדרושים, יהיו בהתאם לנספח מנחה לקירות אקוסטיים הכלול בתסקיר לציר הנופש:
- א. מול תא שטח מס' 155 יורכב מקטע קיר באורך 280 מ' בגובה 3.5 מ'. שינוי של גבהי הקיר

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>האקוסטי ביחס לגובה מפלס הכביש יהיה בכפוף להכנת דוח אקוסטי בהתאם למפורט בסעיף 6.8 ת' סעיף 1.4. שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>ב. מול תא שטח מס' 108 קטע מיגון קיר אקוסטי באורך כ- 80 מ' בגובה 2.5 מ'. שינוי של גבהי הקיר האקוסטי ביחס לגובה מפלס הכביש יהיה בכפוף להכנת דוח אקוסטי בהתאם למפורט בסעיף 6.8 ת' סעיף 1.4. שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>15. לא יינתן אישור לתחילת העבודות לכביש הנופש במקטע שסמוך לגן הילדים הקיים הגובל בו בתחום הכפר הירוק, עד אשר יועתק גן הילדים ממקומו.</p> <p>16. מזרחית לכביש מס' 4- (תאי שטח 1-9, 14, 20-26 הכלולים במלואם או בחלקם בתכנית הפיתוח לציר הנופש) יחולו, בנוסף לאמור לעיל, ההנחיות הבאות:</p> <p>א. הנחיות למעבר ורציפות של הולכי רגל ורוכבי אופניים במעברים המצויים מתחת לגשר, ובירידות המתוכננות לשימושים הכלואים ברביע זה.</p> <p>ב. תאום עם הגורמים המוסמכים, לנושא הורדת עמודי הגשר לתוך מאגר המים של המט"ש (ככל שידרשו) והשפעת עבודות ההקמה של מתקנים רגישים בסביבות הגשר.</p> <p>ג. תכנית שתילה ונטיעה בתחום "עוקף מורשה" והכללת השטחים בהם מתרחשת התחברות לקרקע. עקרונות תכנון הנוף יהיו בהתאם לתסקיר, כולל שימוש בצמחיית הסתרה ושתילות של צמחיית בר.</p> <p>ד. תיאומים ככל שיידרשו עם הגורמים הדרושים לאישור נתיבים לתח"צ הכלולים בחתך "עוקף מורשה".</p> <p>17. יבוצע תיאום עם משרד הביטחון לעניין הכניסות לבית העלמין כולל מדרכות ופניות שמאלה ביציאה מבית העלמין, לרבות שילוב בכניסה לתאי שטח 161, 160.</p> <p>18. לא יותרו שימושים רגישים, ברדיוס שיוגדר בתכנית הפיתוח לציר הנופש, מציר פתחי יציאת אוויר מהמנהרה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תכנית פיתוח מתחמי המגורים:</p> <p>תנאי להגשת היתר בנייה במתחמי המגורים יהיו הכנת תכנית פיתוח לכלל מתחמי המגורים יחדיו כמוגדר בסעיף 1.9 בהוראות התכנית. התכנית תוכן בקני"מ שלא יקטן מ- 500:1 התכנית תאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמה.</p> <p>1. קביעת גבהים למפלסי הפיתוח: למגרשי המגורים, וכל השימושים המוצעים בתכנית וכלולים באזור הבנוי ובין היתר כבישים, מעבר נחל פרדסים במופע טבעי ביחס לבינוי המוצע במתחמים 02 ו- 03 והדרך המחברת אותם, ממשק הדרכים הפנימיות עם הדרכים הגובלות מדרום למתחמי המגורים, שצ"פ ליניארי המהווה חיץ בין מתחמי המגורים לשכונות הגובלות מדרום, תכנון מפורט ל"ככרות" בכל מתחם עפ"י ההוראות המחייבות המפורטות בסעיף 4.12.2(א)(3).</p> <p>2. תכניות אדריכליות לקירות התמך ילוו בפריסה אדריכלית מלווה בפרטים לגמר ראש קיר, סוג החיפוי, אופן הנחת האבן וכד', גובהם ומאפיינים העיצוביים.</p> <p>3. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר. ובכלל זה את מאזן עודפי העפר בין דרך הנופש, העוקף המערבי והפארק, השימוש בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי הקו הכחול.</p> <p>4. תכנון הנדסי נופי משולב אשר יכלול תכנון לתשתיות מים ביוב ניקוז חשמל ותקשורות למתחמי המגורים ולכל השימושים הכלולים באזור הבנוי בכפוף למפורט בסעיף 6.12 להלן, ולאישורי הרשויות ככל שיידרשו.</p>	

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

5. עבודות שיקום ככל שיידרשו בהתאם לשלביות המוצעת לפיתוח מתחמי המגורים.
6. התייחסות סביבתית לשלב ההקמה, ומניעת רעש וזיהום אוויר.
7. הנחיות למיקום מחנות קבלן ושטחי התארגנות זמניים / קבועים ככל שיידרש.
8. קביעת תוואי ורוחבים מינימליים למעבר ורציפות של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הכביש החוצה את מתחמי המגורים, והוראות להתחברות תוואי הולכי רגל ורוכבי אופניים למעבר ממתחמי המגורים לפארק המטרופוליני.
9. אישור משרד הבריאות לתכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, חומר וקוטר קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות.
10. אישור משרד הבריאות לתכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות, שוחות ביקורת חתכים לאורך הקווים וכלל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית. כמו כן אישור של תאגיד מי אביבים לתכנית מערכת הביוב והתיעול בתחום רדיוסי המגן של באר מי השתייה צפון 2 (נ.צ. 669600/185500).
11. אמצעים להפחתת הרוח באזור הגברת הרוח, יסייעו במיתון ויאפשרו מצבי נוחות.
12. נספח איכות אוויר בהסתמך של נתוני תנועה מעודכנים לשנת 2030, שיגדיר אמצעים הנדרשים בנושא זה. הנספח יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
13. תכנית ניקוז/ נספח הנגר והניקוז- יכלול את מלוא השטח המשפיע והמושפע מהנגר, מהסחף ומהטיפול בו. התכנית תכלול הצגת פתרונות למניעת נזקי סחף ונגר עילי לשטחים החקלאיים ולפרדסים. התכנית תעשה ע"י אדריכל נוף, תלווה ביעוץ ניקוז ובאקולוג ותידרש לאישור רשות ניקוז ירקון ולמוסד תכנון, כתנאי להיתר בניה.

**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:
- תנאי למתן היתרי בניה ביעודי מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה, הוא הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל מתחם בשלמותו ואישורה על ידי הוועדה המקומית או מי מטעמה. המהנדס יהיה רשאי להרחיב את גבולות התכנית בכל מתחם במטרה ליצור המשכיות ורציפות בתכנית זו ניתן יהיה לדייק רדיוסים של רוחב התנועה וקווי בניין ללא שינוי בזכויות הבניה.
- תכולות תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי:
1. קנה המידה לא יפחת מ- 1: 500.
  2. תנוחה ופרטים עקרוניים לכבישים, דרכים, שבילי רגל ואופניים, שצ"פים גובלים וכיכרות.
  3. קירות תמך ככל שידרשו, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, רחבות כיבוי, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח (באם לא תותקן מערכת אצירת אשפה מרכזית).
  5. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים ופרטים אופייניים.
  6. קביעה האם נדרשים בתאי שטח 140, 141 גני ילדים/ מעונות יום. באם כן, קביעת מיקום, בקומת הקרקע לרבות תנוחה עקרונית, חצר הגן/ מעון ומיקום הכניסה הנפרדת.
  7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
  8. קביעת תחומי זיקת הנאה, ככל שיידרשו בבינוי: לחניה, למעבר רכב, מעבר או שימוש הולכי רגל, הנחת ותחזוקת תשתיות.
  9. הוראות מחייבות לחזית המסחרית ולקולונדה לאורכה, אחידות הגובה, שילוט, סוככים, סגירות חורף, שיפועים ומעקות.

**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

10. הוראות לעניין חניה, בדגש על ממשקים בחניה של שימושים מעורבים לרבות חניה לאזורי מסחר, מוסדות ציבור, מגורים - דיירים ומבקרים.
11. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר. השימוש בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי הקו הכחול.
12. הוראות והנחיות לחזית החמישית.
13. קביעת הנחיות לבניה ירוקה.
14. פתרון ומיקום לצוברי גז בכל תא שטח, או מתקן חלוקת גז תת קרקעי בתיאום מס' משתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.
15. תכנית הבינוי תותאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הכנת התוכנית. בכל מקרה של סתירה, יגברו ההנחיות המרחביות.
16. עידכון סקר העצים הקיימים והסטטוס שלהם בכל מתחם.
17. עבודות שיקום ככל שיידרשו בהתאם לשלבויות המוצעת לפיתוח מתחמי המגורים.
18. קביעת השימושים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בתיאום עם הרשות המקומית, בהתאם לשלבי הבניה למגורים, להבטחת מימושם בד בבד.
19. התכנית למתחם 1, ביעוד תעסוקה ותחבורה, תתואם עם משרד התחבורה.
20. איתור שטחי התארגנות לעבודות הקבלן איתורם יעשה בתאום עם היחידה העירונית לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה, באופן שלא יפגעו בערכי טבע וצמחיה.



**6.4**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תכנית פיתוח לפארק המטרופוליני:

- תנאי למתן היתרי בניה ביעודי מגורים, מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה הוא הכנת תכנית פיתוח לפארק הנופש המטרופוליני בשלמותו. תכנית הפיתוח לפארק תאושר על ידי מתכנת המחוז והועדה המקומית.
- תכולת תכנית הפיתוח לפארק המטרופוליני:
1. מסמך עיצוב נופי ואדריכלי לפארק, אשר יכלול את מאפייני הפארק, תוואי הליכה, אזורי פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי, בפרט באזורי הממשק עם הבינוי, היקפי הבינוי והשטחים של המתקנים השונים, וחניות. מסמך זה יאושר על ידי הועדה המחוזית בהתייעצות עם נציגי הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה, הכפר הירוק, (לחלק הגובל בהם), החברה להגנת הטבע או אירגון הגג של הגופים הירוקים ורשות ניקוז הירקון. המסמך יבחן על רקע תכנון פארק צפון המטרופולין בשלמותו כסימונו בתמ"מ 5.
  2. קנה המידה לא יפחת מ- 1:500.
  3. קביעת תוואי וגבהים של מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאמה לנספח הנופי.
  4. הכללת אפשרות לגשרים להולכי רגל ושילי אופניים מעל כביש 5 בהתאמה למצב התכנוני של הגשרים באותה עת. הנחיות למעבר ורציפות של הולכי הרגל ורוכבי אופניים והתחברות למרקם העיר הקיימת, מצפון לכביש 5, כמפורט בנספחי הבינוי והנוף.
  5. הוראות לשלבויות פיתוח ומימוש של אזורי הפארק השונים, בהתאם לפיתוח מקביל של מתחמי הבינוי וכנדרש להבטחת רצף הפארק. שלבויות הפיתוח תאפשר בכל מתחם בשלב הראשון פיתוח אקסטנסיבי ובכלל זה המשך שימוש חקלאי, כאשר המטרות ודרכי הביניים פתוחים לציבור. לאחר שיסתיים הפיתוח הראשון של המתחם בכללותו יחול פיתוח שלב ב' באותו מתחם.



**6.4**

**תנאים למתן היתרי בניה**

6. תכנון הסדרת נחל פרדסים במופע הטבעי בהתאם לקבוע בתכנית פיתוח הפארק המטרופוליני.
7. תבחן ערכיות השטחים הפתוחים בתאי שטח 265,266 ו-269, ובכלל זה גבולות שבט סולמני ובמידה ויתברר כי היא בעלת חשיבות היסטורית, אזורים אלה יפותחו בהתאם.
8. אישור הועדה המקומית או מי מטעמה לתכנון לביצוע של הכביש העוקף את הפארק ומהווה חיץ בין הפארק המטרופוליני לשטח לפנאי ספורט ונופש הגובל עם כביש 5.
9. עדכון סקר העצים הקיימים והסטטוס שלהם.
10. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר. השימוש בעודפי העפר מונה הדפסה 75 תכנון זמין
- יעשה ככל הניתן בתחומי הקו הכחול.
11. תכנית ניקוז/ נספח הנגר והניקוז- יכלול את מלוא השטח המשפיע והמושפע מהנגר, מהסחף ומהטיפול בו, ובכלל זה נחל פרדסים. התכנית תכלול קביעת שטח להשהיית מי הגשמים, הצגת פתרונות למניעת ניזקי סחף ונגר עילי לשטחים החקלאיים ולפרדסים. התכנית תעשה ע"י אדריכל נוף, תלווה ביעוץ ניקוז ובאקולוג ותידרש לאישור רשות ניקוז ירקון ולמוסד תכנון, כתנאי להיתר בניה. ניתן יהיה לאשר גופי מים נוספים לצרכי פנאי ונופש אולם אלו יהיו מופרדים משטח ההשהיה.
12. מדרכות ומעברים להולכי רגל יכללו אמצעים המאפשרים הצללת קיץ וקרירת שמש ישירה בחורף.
13. התכנית תכלול שיקום ושימור מערכות טבעיות קיימות, וכאלה שהיו קיימות בעבר, כולל התנאים ההכרחיים לקיומן/שיקומן, במטרה להעצים את ערכן ונוכחותן במרחב.
14. התכנית תגדיר אמצעים להעשרת אזורי מחיה למגוון הביולוגי, באמצעות השהיית מי נגר ופיתול הנחל הקיים ליצירת מראה נופי איכותי.
15. יושם דגש על עיצוב המשתלב בפארק מבחינת טופוגרפיה, שימוש בחומרים ושימוש במערכות צומח מקומיות. יוגדרו אזורי לגידור ושילוט של ערכי טבע לשימור, כגון בריכת חורף, מחשופי חמרה וכורכר, גיאופיטים וכדומה. יוגדרו אזורי תצפיות טבע והדרכה, ומבטים פתוחים לנוף.
16. בתכנית תובטח הנגשת הדרכים והמתקנים.
17. הפיתוח יעשה תוך שמירה מרבית על משאבי הנוף החי והצומח, ושימור הנגר העילי. התכנית תעשה בליווי אקולוג, ויושם דגש על טיוב השטח לטובת מיני חי וצומח רצויים וכן על רציפות השטחים הפתוחים במטרה לאפשר מעבר חופשי ככל הניתן לבעלי חיים.
18. תנאי להיתר בניה לאמפיתיאטרון למופעים יהיה הגשת חו"ד אקוסטית מפורטת לבדיקה ולאישור של היחידה הסביבתית או יועץ מטעמה או המשרד להגנת הסביבה. חו"ד האקוסטית תכלול בדיקת תכנון האמפי, שיבטיח קיום ההנחיות הבאות:
  18. א. היציאות והכניסות למתחם יהיו מרוחקות עד כמה שניתן מהמגורים.
  18. ב. העדפה לתכנון באופן שהקהל והבמה לא יופנו למגורים.
  18. ג. תתוכנן מערכת הגברת קול קבועה, המאפשרת עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. במידת הצורך יש לנקוט אמצעי הגנה אקוסטית נוספים, כגון: קונכייה אקוסטית, התקנת רמקולים קטנים בפיזור רחב וכו'.

**6.5**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- תכנית בנוי פיתוח עיצוב אדריכלי לשטח המוגדר "פנאי ספורט ונופש":
- תנאי להגשת היתר בנייה לתאי השטח בייעוד ספורט ונופש הינו הכנת תכנית פיתוח עיצוב אדריכלי לשטח המוגדר "פנאי ספורט ונופש" בסעיף 1.9 בהוראות התכנית. התכנית תוכן ב



## תנאים למתן היתרי בניה

קנ"מ שלא יקטן מ- 500: 1. התכנית תכלול את מאפייני הבינוי והשטחים של המתקנים השונים, סימון ערכי טבע לשימור, אתרים ארכיאולוגיים, עצים וצמחיה לשימור, נקודות תצפית ומבטים פתוחים לנוף. התכנית תאושר על ידי הוועדה המקומית ומתכננת מחוז תל אביב במנהל התכנון.

1. קביעת הוראות להתאמת הגבהים שייקבעו בתכנית הפיתוח לפארק המטרופוליני לתאי השטח הכלולים בייעוד "פנאי ספורט ונופש".

2. אישור הוועדה המקומית או מי מטעמה לתכנון לביצוע של הכביש העוקף את הפארק ומהווה חיץ בין הפארק המטרופוליני לשטח לפנאי ספורט ונופש הגובל עם כביש 5.

3. עדכון סקר העצים הקיימים והסטטוס שלהם.

4. איתור שטחי התארגנות לעבודות הקבלן איתורם יעשה בתאום עם היחידה העירונית לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה באופן שלא יפגעו בערכי טבע וצמחיה, ולא יחרוג בגודלו מהצרכים הנדרשים.

5. תאום עם רשות העתיקות לכל תאי השטח המוכרזים על ידי רשות העתיקות.

6. קביעת הנחיות מחייבות ביחס למיקומם של הבניינים, עיצובם וחומרי הגמר. בכל מקרה תהיה הקפדה על חומרי גמר איכותיים, עיצוב החזיתות הן לכיוון כביש מס' 5 והן לכיוון הפארק.

7. הוועדה המקומית תהא רשאית להרחיב את גבולות תכנית זו במטרה ליצור המשכיות ורציפות.

8. קביעת גבהים למפלסי הפיתוח למגרשים בייעוד "פנאי ספורט ונופש".

9. קביעת הנחיות לחזית המגרשים לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, כניסות לחנייה, רחבות כיבוי אש, להתקנתם של ארונות שירות, ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש בהתאם להנחיות הרשות המקומית לעת הכנת תכנית זו.

10. הוראות מחייבות לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות במידת הנדרש.

11. קביעת הוראות למיגון אקוסטי למבנים במגרשים בייעוד "פנאי ספורט ונופש" בקו הראשון לאורך כביש 5.

12. פירוט מאזן עבודות עפר הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר. השימוש בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי הקו הכחול.

13. תכנון הנדסי נופי משולב אשר יכלול חיבור תשתיות מים ביוב ניקוז חשמל ותקשורות

למגרשים בכפוף לאישורי הרשויות ככל שיידרשו. תכנית ניקוז/ נספח הנגר והניקוז- יכלול את מלוא השטח המשפיע והמושפע מהנגר, מהסחף ומהטיפול בו, ובכלל זה נחל פרדסים. התכנית תכלול הצגת פתרונות למניעת ניזקי סחף ונגר עילי לשטחים החקלאיים ולפרדסים. התכנית תעשה ע"י אדריכל נוף, תלווה ביעוץ ניקוז ובאקולוג ותידרש לאישור רשות ניקוז ירקון ולמוסד תכנון, כתנאי להיתר בניה.

14. עבודות שיקום ככל שיידרשו.

15. התייחסות סביבתית לשלב ההקמה, ומניעת רעש וזיהום אוויר.

16. קביעת הנחיות לבניה ירוקה.

17. קביעת הנחיות בנושא חלחול לכל המגרשים.

18. התכנית תבטיח אפשרות לגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל לכביש 5, בהתאמה למצב התכנוני של הגשרים באותה עת.



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>תכנית פיתוח עוקף מורשה :</p> <p>תנאי להגשת היתר בנייה/הרשאה לעוקף מורשה הינו הכנת תכנית פיתוח עוקף מורשה כמוגדר בסעיף 1.9 בהוראות התכנית. התכנית תוכן בקנ"מ שלא יקטן מ- 1: 500 ותאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ועל ידי מתכנתת מחוז תל אביב במנהל התכנון.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת גבהים בתאי שטח שהוגדרו כעוקף מורשה למפלסי הפיתוח הבאים : המשך ציר הנופש, שלוחות לכבישים המשרתים את השימושים הכלואים, רצועה נופית המצויה בגשר לתח"צ והתחברותה לקרקע, מעבר מעל נחל הדרים, התחברות לכביש 5 לכיוון מזרח.</li> <li>2. קביעת הנחיות לנושאים הבאים : הפרדה בין מיסעה למדרכה, מיקום תוואי מתע"ן רצועות לטיפול נופי.</li> <li>3. תכניות אדריכליות ונופיות למפגש הגשרים עם הקרקע, מעבר מעל נחל הדרים.</li> <li>4. תכנית שתילה ונטיעה בתחום "עוקף מורשה" והכללת השטחים בהם מתרחשת התחברות לקרקע. עקרונות תכנון הנוף יהיו בהתאם לתסקיר, כולל שימוש בצמחיית הסתרה ושתילות של צמחיית בר.</li> <li>5. עבודות פיתוח אקסטנסיבי באזור בו "עוקף מורשה" מתחבר לקרקע.</li> <li>6. התייחסות סביבתית לשלב ההקמה, ומניעת רעש וזיהום אוויר, כמפורט בסעיף 6.7 סעיף קטן 1.6 ו-1.7 להלן.</li> <li>7. תיאומים ככל שיידרשו עם הגורמים הדרושים לאישור נתיבים לתח"צ הכלולים בחתך "עוקף מורשה".</li> <li>8. הנחיות למעבר ורציפות של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך עוקף מורשה ובמעברים המצויים מתחת לעוקף מורשה במעבר מעל "נחל הדרים", ובירידות המתוכננות לשימושים הכלואים ברביע זה.</li> <li>9. תאום עם הגורמים המוסמכים, לנושא הורדת עמודי הגשר לתוך מאגר המים של המט"ש (ככל שידרשו) והשפעת עבודות ההקמה של מתקנים רגישים בסביבות הגשר.</li> <li>10. תכנון מפורט לדרך ולמבני הדרך ותכנית הפיתוח לשטחים שמתחת לדרך, בהתייחס לחציות של מערכת הולכת הגז הטבעי, יובאו לתיאום עם נתג"ז ורשג"ז, לרבות נושא בטיחות בנישוב גז.</li> <li>11. מעבר חקלאיים לשטחים הגובלים.</li> </ol>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עבודה באתר, שטחי התארגנות ומחנות קבלן :</li> </ol> <p>תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח, לרבות עבודות בציר הנופש ובציר עוקף מורשה, אך למעט מבני ציבור, הוא אישור מהנדס הוועדה המקומית, בין היתר לנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. היתר הבניה יכלול סימון דרכי הגישה, אזורי אחסנה, שטחי התארגנות, מחנות קבלן, אזור העמדת מגרסות וכל הנדרש לשלב ההקמה, תוך הגנה מירבית על הסביבה. שטחי התארגנות, אתר הבניה ומחנות הקבלן יגודרו לפני תחילת העבודות.</li> <li>1.2. צמצום פגיעה בערכי טבע וצמחיה : לא תאושר הקמת שטחי התארגנות בשטחים רגישים סביבתית. יסומנו עצים להעתקה / עקירה.</li> <li>1.3. לא תאושר שריפת פסולת בשטחי התארגנות.</li> <li>1.4. בשטחי התארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניה.</li> <li>1.5. יוגדרו עמדות שפיכה משולטות לעודפי בטון. תיאסר שפיכת בטון בתחום העבודה למעט במקומות המוגדרים. יוגדרו עמדות שטיפה למיקסרים, שקתות מערבלים וצמ"ה. יוצבו באזורי</li> </ol>	

## תנאים למתן היתרי בניה

השטיפה מאצרות שתרוקנה מעת לעת. מיכלי דלק יותקנו בתוך מאצרות שנפחן לפחות 110% מנפח המיכל עצמו.

1.6. צמצום מטרדי אבק בעת בניה: יוכן מסמך שיכלול הערכת ריכוזי אבק חזויים, הוראות לעבודות גריסה, מפעל בטון (ככול שיוקם), הגבלת תנועת צמ"ח, כיסוי משאיות ביריעות, הרטבת השטח בביצוע עבודות עפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו'), הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות, ניקוי כבישי גישה סלולים.

1.7. צמצום מפגעי רעש וזעזועים בעת הבניה: שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), או בחוק העזר העירוני.

1.8. הוראות לעבודות שיקום ככל שיידרשו, בהתאם לשלבויות המוצעת לפיתוח מתחמי המגורים.

1.9. מעבר המשאיות בזמן העבודות יהיה דרך רצועת הנופש בלבד, בדרכים זמניות אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית.

2. תנאים נדרשים למתן היתר בניה:

2.1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.

2.2. תאום ואישור שרותי הכבאות.

2.3. תאום עם אגף הביוב והניקוז בדבר פתרון הביוב והניקוז.

2.4. תאום עם תאגיד המים "שרונים" בדבר פתרון המים.

2.5. אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת. בכל שלב ושלב תכנית הסדרי התנועה תאפשר, בין אם בתוואי נפרד לתח"צ ו/או בנתיב לרכב ותח"צ, נסועה של לפחות 45% לתחבורה ציבורית.

2.6. איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות בשטח ההיתר המבוקש. שינויים כתוצאה מסטייה בתוואי בפועל לא יהוו סטייה מתכנית.

2.7. תאום עם חברת החשמל לחדרי שנאים/ מתקני טרנספורמציה.

2.8. תנאי להיתר בניה ראשון במרחק עד 100 מ' מצנרת הדלק יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע תכנית דיגום מאושרת לגז קרקע.

2.9. אישור משרד האנרגיה והמים לתוכנית לצוברי הגז או למתקן חלוקת גז תת קרקעי ככל שיהיה. אישור ההתקנה בפועל יהווה תנאי לתעודת גמר.

2.10. בקשה להיתר בציר הנופש מותנת באישור רשות הגז כמפורט בסעיף 6.16 (2) להלן.

2.11. מילוי הנחיות רשות התעופה האזרחית, כמפורט בפרק "גובה מבנים ובטיחות טיסה".

2.12. תנאי להיתר בניה/הרשאה, לבניינים בשורה הראשונה לציר הנופש, לאורך תוואי הרק"ל, (הקו הצהוב ו/או תוואי המתע"ן בציר הנופש) יהיה תאום עם חברת נת"ע.

2.13. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה (הקו הצהוב) ו/או תוואי המתע"ן בציר הנופש, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב תכנית ההיתר.

2.14. תנאי להיתר למגורים לכל יח"ד ברדיוס הקטן מ- 800 מ' מנ.צ. 186510 / 869600 במט"ש רמת השרון, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא מטרדי ריח ממט"ש רמת השרון.

2.15. תנאי להיתר בניה בצמידות לקווי מקורות קיימים או מאושרים יהיה היועצות עם חברת מקורות.

2.16. תנאי להגשת היתר בנייה/הרשאה לכביש עוקף מורשה יהיה תאום עם רשות נחל הירקון לנושא רוחב המעבר הרצוי באזור נחל הדרים.

2.17. תנאי להוצאת היתרי בנייה/הרשאה למבני דרך יהיה תיאום עם כבישים ומערכות גובלים.

2.18. תנאי להגשת היתרי בניה יהיה טיפול בזיהומי הקרקע בתחום ההיתר והשפעתו (כפי שזה

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ייקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה).</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. המשך תנאים נדרשים למתן היתר בניה :</p> <p>1.1. תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בפרק 7.1 שלבי הביצוע.</p> <p>1.2. נספח אקוסטי, אשר יוכן לעת הוצאת היתרי בניה למבנים ביעוד מגורים ומגורים מיוחד, אשר יקבע את אמצעי המיגון הנדרשים במעטפת הבניינים להפחתת מפלסי הרעש.</p> <p>1.3. מיגון אקוסטי במבני מגורים בקו ראשון לאורך כביש הנופש ושדרות משה סנה, על בסיס חיזוי הרעש שיימדד ויקבע לעת הוצאת היתר בנייה, מיגון אקוסטי דירתי בדרגה שניה לפחות.</p> <p>1.4. מיגון אקוסטי במבני ציבור בקו ראשון לאורך כביש הנופש, ובדרך משה סנה על בסיס חיזוי הרעש, מיגון אקוסטי דירתי בדרגה שלישית לפחות.</p> <p>1.5. תנאי להיתר בניה במגרשים מדרום לכביש הנופש הסמוכים לשכונות הצפוניות של תל-אביב יהיה הגשת תכנית לניהול האתר. התכנית תכלול אמצעים לצמצום מפגעי רעש וזיהום אוויר, כמפורט בסעיף 6.12 להלן.</p> <p>1.6. תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי למתח"מ, תכלול חו"ד סביבתית שתבחן היבטים של זיהום אוויר ורעש מתחבורה, כולל מרחק הפרדה משימושי קרקע רגישים, וכל נושא נוסף שידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>1.7. בקשה להיתר בניה למתקן תשתית תלווה במסמך סביבתי ע"פ הנחיות המשרד להג"ס.</p> <p>1.8. טיפול במינים פולשים- היתר הבנייה לעבודות פיתוח בלבד יכלול הנחיות בנוגע להדברת של צמחים פולשים בשטח התכנית, בתיאום עם אקולוג.</p> <p>1.9. פיתוח השטחים הציבוריים יהיה בד בבד עם המגורים. לא יינתן היתר בניה למגורים, אלא אם כן הגיש מהנדס הועדה המקומית חו"ד שקבעה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות נותנים מענה לצרכים הנובעים מהיתר הבניה הנדון.</p> <p>1.10. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם (לא כולל מבני ציבור, דרכים, פארקים, תשתיות וכו') יהיה סלילת ציר הנופש בחתך דו נתיבי בתחום המשרת את הפיתוח וחיבורו לדרך "משה סנה" תנאי למתן היתר בניה מעל 1,500 יח"ד הוא ביצוע דרך הנופש ברוחב מלא עד "משה סנה".</p> <p>1.11. תנאי להיתרי בניה עד 4,000 יח"ד בתכנית זו ובתכנית רש/1010 יהיה ביצוע מנהרת תשתיות בתוואי ציר הנופש. תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 3,000 יח"ד יהיה- הקמת מפרידן במפגש בין דרך הנופש ודרך משה סנה וחיבור דרך הנופש לכביש 20 או לכביש 4.</p> <p>1.12. תנאי להיתר בניה בצמידות לתחמ"ש יהיו בדיקות רמת שדה אלקטרומגנטי ובחינת קרינת RF.</p> <p>1.13. ככל וביום מתן היתר הבניה למנהרת התשתיות יהיה קיים בתחום התכניות קו להולכת גז טבעי, תנאי למתן ההיתר יהיה תאום כל העבודות בתחום מערכת ההולכה עם רשות הגז הטבעי וחברת נתג"ז. ביצוע כל העבודות בתחום רצועת הצינור יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז. הנגישות והשילוט לאורך התוואי יישמרו בכל עת.</p> <p>1.14. תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים המתוכננים בתאי שטח 105, 110 יהיה תאום עם נת"ע</p> <p>1.15. תנאי להוצאת היתר בניה לרבות הרשאה להקמת הגשר בדרך משה סנה יהיה תאום עם חברת נת"ע, לרבות תאום קונסטרוקציה ותאום לו"ז לביצוע הפרויקט. בכל מקרה המרווח בין הגשרים לכלי רכב, עבור מימוש גשר הרק"ל יהיה גדול מ- 8 מ'.</p> <p>1.16. לעת הוצאת היתר בנייה בתא שטח 801, ישמרו המרחקים הקבועים בתמ"א 4/18 מהשימושים המבוקשים.</p>	<p><b>6.8</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>2. בקשה להיתר לבניינים, תכלול גם את הפרוט הבא:</p> <p>2.1. תכנית קומת הקרקע והפיתוח ע"ג רקע מדידה, בקנ"מ 100:1.</p> <p>2.2. פרטי פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה. חומרי ריצוף חוץ. מיקום ופרטי פרגולות. ארונות שירות (פילרים, מגוף מים ראשי), צובר גז, חדר אשפה, ביתן שומר, כניסה למבנה וכיו"ב.</p> <p>2.3. פריסת גדרות המציינת גובה, גוון וחומרי גמר.</p> <p>2.4. פתרון ופרטים למסתורי מזגנים, מיקום מזגנים מפוצלים, מסתורי כביסה, הוראות למיקום, הסתרת וגישה לדודי וקולטי שמש.</p> <p>2.5. הדמיות המבנה והפיתוח.</p> <p>2.6. התאמה להנחיות המרחביות התקפות לעת הכנת הבקשה להיתר. בכל מקרה של סתירה, יגברו ההנחיות המרחביות.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>כל השטחים הציבוריים המקומיים, לרבות דרכים, שב"צ ושצ"פ מקומי ירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>השטחים המטרופוליניים, לרבות דרך הנופש והפארק המטרופוליניים, ככל שאינם מקרקעי ישראל, ירשמו על שם המדינה. החלקות המצויות בתחום עוקף מורשה, כמוגדר בפרק 1.9 לעיל, יופקעו כדין.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה וטבלת הקצאות בשטחים המסומנים בתשריט.</p> <p>2. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ללא הסכמת הבעלים.</p> <p>3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הוועדה מקומית.</p> <p>4. החלוקה החדשה תהא בהתאם לטבלת השטחים בטבלת איחוד וחלוקה.</p> <p>5 שטחי תאי השטח הכלולים בחלוקה החדשה, המצויינים בטבלת הקצאה ואיזון, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.</p>	
<p align="center"><b>רישום זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. בתשריט מסומנות:</p> <p>א. זיקת הנאה למעבר רכב, ובכלל זה זיקת הנאה הדדית לחניה.</p> <p>ב. זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ובכלל זה אופניים.</p> <p>2. איתורם וצורתם המדויקת של זיקת ההנאה יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מתחם.</p> <p>3. בתחום שנקבע לזיקת הנאה לא תותר בניה או הצבת מכשולים.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. שימור נגר עילי: לכל תכנית פיתוח למתחם תצורף תכנית ניקוז המפרטת את הפיתוח הנדרש להשתיית מי נגר עילי וחלחולו לתת הקרקע בתחום המגרש ולחילופין, העברתו למערכת קליטת הנגר הרובעית, והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר, 15% משטח המגרש ישמשו לצורך חלחול מי נגר, בכפוף למפורט בהוראות התכנית. חצרות הבניינים יתוכננו להשתייה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. המרתפים יתוכננו בהתאמה להוראות תמ"א 34 ב' 4.</p>	



**איכות הסביבה**

**6.12**

2. הפרדה ופינוי פסולת: בכל תכנית הפיתוח למתחם ייקבעו נקודות איסוף פסולת למחזור (בקבוקים, נייר ופלסטיק) וכן חדרי אשפה בגודל המאפשר הפרדת פסולת יבשה/רטובה ומקום ייעודי למיכלי אצירה למחזור באישור הרשות המקומית.
3. שבילי אופניים: בכל תכנית הפיתוח למתחם ישולבו במערך הדרכים והפיתוח, האלמנטים הבאים:
  - 3.1. שבילים לאופניים במרחב עם קשרים לשבילי אופניים ומוסדות ציבור בשכונות הגובלות.
  - 3.2. שילוב תשתיות לאופניים במערכת התחבורה מוטורית כחלק מרצועת הדרך, כולל חציות, קשר בין שבילי אופניים למרכזים תחבורתיים.
  - 3.3. מקומות חניה לאופניים.
4. מדרכות ומעברים להולכי רגל: תכניות הפיתוח לכל מתחם יכללו התייחסות לאמצעים המאפשרים הצללת קיץ וקרירת שמש ישירה בחורף, במדרכות, ומעברי הולכי הרגל.
5. בנייה ירוקה- תנאי להיתר בניה הינו עמידה בתקן "בניה ירוקה" (מספר 5281) התקף לעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י העקרונות המפורטים בחו"ד הסביבתית.
6. התייחסות סביבתית לשלב ההקמה, ומניעת רעש וזיהום אוויר- באזורים בהם יבוצעו עבודות במרחק עד 200 מ' ממבנים רגישים (מגורים, מוסדות, מבני חינוך וכדומה) יש לעמוד בתקנות להלן:
  - 6.1. על הציוד המכני שיופעל לסלילת הכביש לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט-1979. מפלס הרעש מציוד בניה שיעבוד דרך קבע לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990. מפלס הרעש המצטבר מאתר הבניה לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תש"ן-1990 בתוספת 20 dBA מחוץ למבנה (ב-1 מ' מחוץ לחלון החשוף לרעש). שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1993.
  - 6.2. מסמך למניעת מטרדי אבק בזמן העבודה, אשר יכלול הערכה של ריכוזי אבק חזויים בנקודות סמוכות לאזורי מילוי, שטחי אחסון זמני, אזורים בהם תתבצע גריסה, ומפעל בטון (במידה ויוקם). ואמצעים לצמצום מטרדי האבק. במסגרת האמצעים לצמצום מטרדי האבק, הנספח יכלול את ההוראות הבאות:
    - 6.2.1. תנועת צמ"ה תוגבל לדרכים קיימות, כולל דרכי עפר ודרכים חקלאיות, ובתוך רצועת העבודה.
    - 6.2.2. משאיות היוצאות משטח העבודות עמוסות בחומרי מילוי וחציבה יכוסו ביריעות למניעת פיזור אבק.
    - 6.2.3. דרכי גישה בלתי סלולות והתוואי עצמו יורטבו לפחות שלוש פעמים ביום בעונה היבשה.
    - 6.2.4. כבישי הגישה הסלולים לאתר ינוקו בעזרת רכב טיאוט כבישים, כך שתימנע הרחפת אבק בעת תנועת כלי רכב.
  7. הנחיות למיקום מחנות קבלן ושטחי התארגנות זמניים/ קבועים ככל שיידרש, לפי המפורט בסעיף 6.7.1 לעיל.
    - שטח התארגנות ראשי מסומן עקרונית בנספח הנוף- לעת הוצאת היתר הבניה/ הרשאה, יקבע ע"י מהנדס העיר, מיקום סופי לאתר התארגנות בסמיכות לרצועת העבודה לאחר שהשתכנע כי השטח המבוקש אינו חורג בגודלו מהנדרש לצורך ההתארגנות לביצוע העבודות.
  8. לעת ביצוע העבודות בכל מתחם תציע הוועדה המקומית רמת השרון דרכים זמניות שיאפשרו כניסת רכב לכל מתחם או לחילופין תקבע הסדרה תנועתית עבור רכבי הובלה הנוגעים למימוש התכנית. המעבר יהיה רק דרך תחום התכנית ולא יתאפשר מעבר דרך הרחובות הפנימיים של



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center">שכונות המגורים הגובלות מדרום.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. סימון העצים בתשריט הוא עקרוני, ההוראות להלן מתייחסות לפרוט הכלול ב'סקר עצים' ובימפת סקר עצים'.                  2. העצים המסומנים לשימור בתשריט, ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחיה.                  3. תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית.                  4. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  א. לא תותר כריתה או פגיעה; כתוצאה מחפירה או שינוי פני הקרקע, בעצים המסומנים לשימור, תוך הקפדת יתר ביחס לעצי שיקמים, אלון התבור ואקליפטוס המקור.                  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>א. מנהרת תשתיות- תשתיות מטרופוליניות כדוגמת קווי מתח גבוה, עליון וכו', קווי דלק, קווי הולכה וקווי חלוקה לגז, קווי מים ראשיים, קווי קולחין ועוד, ירוכזו במנהרת תשתיות, המסומנת בתשריט "מסדרון תשתיות תת קרקעי". ככל שיימצא ששילוב קו תשתית כלשהו במנהרה אינו אפשרי מבחינה הנדסית ותכנונית, הנושא יובא להכרעת הוועדה המחוזית, בצרף כל הנימוקים הרלבנטיים. קו מקורות יונח בתוך מנהרת התשתיות. אם המנהרה לא תהיה מוכנה להנחת קו מקורות בתוכה, יוטמן הקו במקביל למנהרה לפי עקרונות החתך המנחה (כמסומן בתסקיר).                  ההכרעה בנושאי תכנון והנדסה, לתכנון המפורט למנהרה, תהיה בתאום עם משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים. כל חוות הדעת של המשרד יינתנו בתוך מגבלת זמן שתקבע הוועדה המקומית או מהנדס הוועדה המקומית, וככל שלא יינתנו תפעל הוועדה להשלים את החלטותיה.                  ב. מנהרת התשתיות המסומנת בתשריט "כמנהרה/מעבר תחתי" מיועדת להובלת תשתיות בצינורות, קווי גז טבעי בלחץ גבוה ובלחץ נמוך, קווי דלק, קווי חשמל לרבות קווי מתח עליון, קווי מים, ביוב וניקוז, מתקנים הנדסיים על ותת קרקעיים, תקשורת, מערכות בקרה, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכל תשתית נוספת אחרת, באופן שלא יפריע לתנועת כלי הרכב בעת התפעול השוטף.                  1. הסימון של "מנהרה/מעבר תחתי" הינו עקרוני בלבד. מיקומו של תוואי מנהרת התשתיות יאושר בהיתר הבנייה.                  2. רוחב המנהרה, גובהה ומספר הקומות מתחת לפני הקרקע ייקבעו בהיתר הבנייה ובהתאם לצרכים הטכניים של מתקני המנהרה.                  3. במסגרת מנהרת התשתית תותר הקמת פורטלים לשירות המנהרה, ובתנאי שמיקומם יקבע בתיאום עם תכנון חתך הדרך/ פארק תוך הבטחת מרחב פנוי ובטוח לתנועת כלי רכב, הולכי רגל וגינון. מבנה הפורטל יהיה ברובו תת קרקעי.                  4. בשטח המנהרה תותר הקמת מתקנים הנדסיים לרבות: חשמל, טרנספורמציה, בקרה, מערכות ניטור, משרדי מנהלת ותפעול, מעליות, שירותים וכל מתקן הדרוש לתפעול תקין של מנהרת התשתית ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.</p>	



**תשתיות**

**6.14**

ג. ניהול ותיפעול המנהרה :

1. ניהול ותפעול המנהרה יהיה באמצעות גוף מנהל אשר יתן מענה לכל ההיבטים של פיתוח תשתיות, קליטת תשתיות, תחזוקה ואכיפה ובקרה לאחר ההפעלה.

2. הגוף המנהל יגבש נהלים, שיכללו את אופן ניהול המנהרה בשיגרה ובחירום ובמצבי תקלה, הן בהיבטי התיפעול והתחזוקה, כמו גם בנושאים כספיים, משפטיים ואחרים הקשורים לתפעול השוטף. הנהלים והתיפעול יתואמו עם משרד התשתיות ו/או בעלי הקווים. נהלים אלה יחייבו את כל המשתמשים במנהרה.

3. לא ינתן אישור אכלוס המנהרה ואישור הנחת קווי חומרים מסוכנים ודליקים טרם הקמתו של הגוף המנהל וקביעת דרכי עבודתו.

4. יוכן סקר סיכונים מפורט לקביעת מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס. תכנון המנהרה וניהולה ייעשה תוך התייחסות למסקנות סקר הסיכונים ובתאום עם בעלי התשתיות ו/או משרד התשתיות הלאומיות.

5. תערך בדיקת סיכוני רעידות אדמה ויוכן סקר בהתאם להנחיות מינהל התכנון והמשרד להגה"ס. תתקבל חו"ד המשרד לסקר. המנהרה תתוכנן כך שתהיה עמידה בפני רעידות אדמה ובהתאם לממצאי הסקר.

6. תנאים להכנסת צנרת למינהרה :

א) אישור המשרד להגה"ס למפרט הטכני, לכל סוגי החומרים והצינורות ומרחקי הפרדה בהתאם למפורט בסקר הסיכונים.

ב) אישור בעלי התשתיות ו/או משרד התשתיות הלאומיות למפרט הטכני, ובכלל זה רשות הגז ונתג"ז.

7. תנאים להפעלת המינהרה :

א) מנהרת התשתיות תפעל תחת רישיון עסק ותחת היתר רעלים.

ב) הצגת אמצעי בטיחות, נהלי תחזוקה ותפעול בשגרה ובחירום ע"י בעלי התשתיות והיזמים, קביעת אחריות ובזמן אירועים ובמצבי חירום.

ג) אישור המשרד להגה"ס לנהלי תחזוקה בשגרה ובחירום.

ד) לא תאושר הפעלת הקווים לפני שהנחיות הגוף המנהל יסוכמו על ידו ויוגשו ויאושרו ע"י המשרד להגה"ס, פיקוד העורף, שרותי הכבאות נוהל תקלות חירום ודיווח.

8. תנאי להיתר בניה רלבנטי למנהרת התשתיות יהיה היוועצות עם המשרד לתשתיות לאומיות אנרגיה ומים, במטרה לוודא כי הכנסת התשתיות למינהרה לא תפגע באמינות האספקה. כל חוות הדעת של המשרד ינתנו בתוך מגבלות זמן שתקבע הוועדה המקומית או מהנדס הוועדה המקומית, וככל שלא יינתנו, תפעל הוועדה להשלים את החלטותיה.

9. תנאי לביצוע המנהרה יהיה תאום הנדסי עם חברת החשמל, לצורך עבודות ההקמה.

10. לאחר הקמה והפעלת מנהרת התשתיות, יונחו תשתיות תת קרקעיות אך ורק בתוך מנהרת התשתיות בכפוף לאמור בסעיף 6.14 א', ובהתאם לאמור לעיל.

11. הפסקת פעולות קווי דלק וחומ"ס יבוצעו עפ"י כללים שייקבעו במהלך התכנון עפ"י הנחיות המשרד להגה"ס, כולל לו"ז. אך לא יאוחר משנה מיום הפעלת הקו במנהרת התשתיות.

ד. תשתיות רטובות- תשתיות רטובות שיועתקו ותשתיות חדשות (דלק, גז, מים, ביוב, תיעול), יטמנו בתת הקרקע, במנהרת התשתיות.





1. בניה ברדיוסי מגן מקידוחים:

א. באזור מגן ב' תותר בניה, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. בכפוף לנקיטת אמצעי הגנה מיוחדים לקווי הביוב שתאושר ע"י רשות הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.

ב. בנייה באזור מגן ג':

1) תותר הנחת קווי ביוב ראשיים. בכפוף לנקיטת אמצעי הגנה מיוחדים לקווי הביוב שיאושרו ע"י רשות הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.

2) תותר השקיה במי קולחין לשטחי גינון ושצ"פ באזור מגן ג', בכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים לאיכות מי הקולחין, כולל חיבור איזורי הלחץ למקרה תקלה, ובכפוף לאישור רשות הבריאות ותקנות ועדת ענבר להשקיה בקולחין ללא הגבלה ולהרחקה לנחלים העדכניות לאותה תקופה.

ג. על מגיש הבקשה להיתר בניה ברדיוס מגן ג', להציג לרשות הבריאות דוח ניטור תקופתי של בדיקות איכות מי הקידוח. בדיקות האיכות יהיו כהגדרתן בתקנות מי שתייה.

2. מערכת הספקת מים - קידוחי מים, קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים, לפי תמ"א 34 ב/5:

א. אסורה בניה מעל קווי המים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים.

ב. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.

ג. תתאפשר גישה לקידוחים לצורך דיגום מים תקופתי ועבודות תחזוקה.

ד. כל ביצוע קידוח למי תהום, כולל קידוחי מחקר גיאוטכניים לצורך תכנון הביסוס, וכל חפירה או ביצוע כלונסאות מתחת לפני מי התהום, יחויבו בתאום מול רשות המים, וקבלת רישיון קדיחה ע"פ דין.

ה. היתר לרצועת עבודה להנחת קו המים של מקורות יכלול תנאים אשר יתייחסו, בין השאר, לביצוע, כגון: אופן ההקמה של קווי המים, אתרי התארגנות וכן האמצעים שיינקטו למזעור הפגיעה בסביבה ובנוף בעת ההקמה.

3. מערכת הביוב - תכלול חיבור תחנה הדלק הקיימת אל מערכת הביוב בתכנית, וחיבור מתחם חברת החשמל הקיים אל מערכת הביוב בתכנית.

4. תשתיות חשמל ותקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות:

א. תשתיות תקשורת:

1) פילרי התקשורת יותקנו שקועות בגדר בשטחים פרטיים עם חזית לשטחים הציבוריים.

2) חדרי תקשורת יוכלו להיות מותקנים בכל יעודי הקרקע שמשמשים לבניה.

ב. תשתיות תאורה: - מרכזיות מאור יותקנו במקומות מוצנעים בתוך גומחות בטון.

ג. שטח למעבר קווי חשמל ראשיים - בתחום המסומן בנספח התשתיות יחולו הוראות תמ"א 10/1.1.

ד. ככל שביום ביצוע העבודות יהיה קיים או יוקם קו להולכת גז טבעי ויועתקו קווי ו/או מתקני חשמל בתחום מערכת הולכת הגז הטבעי, יערך סקר השראות ומקבילות קווי גז-חשמל תוך עמידה בתקני הבטיחות לרבות הנחיות רשג"ז ומיגון מערכת הגז הטבעי באחריות היזם. ככל שתידרש התקנת הגנה קתודית על צינור הגז, היא תעשה בתאום עם נתג"ז ובאחריות היזם. ה. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה פנימיות שקועות חלקית בתת קרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת

<b>תשתיות</b>	<b>6.15</b>
<p>הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה, לשימושים המותרים בכל יעוד, כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.16</b>
<p>1. רצועת הדלק:</p> <p>א. רצועת הדלק, המסומנת בנספח התשתיות בקו שחור מרוסק, היא קטע הקרקע הנמצא כ-5 מ' משני עברי ציר רצועת הדלק (סה"כ 10 מ'). הבניה ועבודות הפיתוח באזור רצועת הדלק יהיו כפופים להוראות כל דין התקפות במועד מתן ההיתר. כל עבודה בתחום רצועת הדלק, כולל נטיעת עצים, תותנה בהסכמת החברה שבבעלותה הקו בתחום התכנית או הגורם האחראי לנושא באותה עת. לא תותר בנית כל מבנה במרחק הקטן מ-5 מ' מצינור.</p> <p>ב. קו דלק מוצע - ביצוע קו הדלק החדש, בקטע המסומן בנספח התשתיות יהיה תנאי לביצוע ההפרדה המפלסית של כביש הנופש וחיבורה לדרך משה סנה, ולהיתר הבניה במתחם 6, ובתא שטח 155 במתחם 5. הבניה ועבודות הפיתוח באזור רצועת הדלק יהיו כפופים להוראות כל דין התקפות במועד מתן ההיתר. כל עבודה בתחום רצועת הדלק, כולל נטיעת עצים, תותנה בהסכמת החברה שבבעלותה הקו בתחום התכנית או הגורם האחראי לנושא באותה עת. לא תותר בנית כל מבנה במרחק הקטן מ-5 מ' מצינור.</p> <p>ג. קו דלק לביטול, כמסומן בנספח התשתיות - עם חיבורו של קו הדלק החדש, כמפורט בסעיף ב' לעיל, יבוטל קו הדלק בקטע זה, והמגבלות המפורטות בסעיף א' לעיל.</p> <p>ד. קו דלק חלופי לקו המסומן בנספח התשתיות - תוואי מוצע לקו הדלק באם תידרש העתקה/ שדרוג של קו הדלק הקיים יוכנס לתוך מנהרת התשתיות.</p> <p>ה. ביעודי הקרקע בהם עובר הקו הקיים, ועד למועד העתקתו, קו הדלק יוגדר כשימוש חורג שהותר כדין.</p> <p>ו. קו דלק המיועד לעבור בתחום "מנהרה/מעבר תחתי" הינו חלק ממערך תשתיות כולל. תכנון קו הדלק ומיקומו הסופי, גם ביחס לתשתיות נוספות, יקבע במסגרת תכנון תשתיות. ככל שהמנהרה לא תהיה מוכנה להנחת קו הדלק בתוכה, הנושא יובא להכרעת הועדה המחוזית בכפוף לאמור בסעיף 6.14 א.</p> <p>ז. תנאי להיתר הבנייה הראשון במרחק עד 100 מ' מצנרת הדלק יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע תכנית דיגום מאושרת לגז קרקע והעתקת הקווים של קצא"א ותשי"ן לקווים החוצים את תא שטח 501.</p> <p>2. קו הגז- מגבלות בניה ופיתוח של צינור הגז יהיו בהתאם להוראות תמ"א 37/ט.</p> <p>א. הכנסת צנרת הגז הטבעי במנהרת תשתיות- יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.14 א לעיל.</p> <p>ב. באם צנרת הגז תבוצע מחוץ למנהרת התשתיות, בכפוף לתנאים המופיעים בסעיף 6.8, יחולו המגבלות הבאות:</p> <p>(1) לא תותר כל פעילות בנייה ופיתוח החלות על ייעודי הקרקע החופפים לתמ"א 37/ט.</p> <p>(2) לא תותר כל פעילות שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעילות הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.</p> <p>(3) חל אישור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעי.</p> <p>(4) תנאי למתן היתר בנייה להרשאה/ביצוע עבור הנחת קו הגז יהיה תאום התכנון המפורט עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי, בכפוף לאישור סקר תחזוקה ותפעול.</p> <p>ג. תנאי מתן היתר בניה/ הרשאה/ ביצוע לתאי השטח בתכנית זו החופפים לתוואי תמ"א 37/ט יהיה אישור הממונה על הבטיחות ברשות הגז הטבעי.</p>	

6.17	עתיקות
	<p>1. שטח ארכיאולוגי- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1014/0 "עורה, ח' אל- " י"פ: 1091 עמ' 1492 מיום 18/05/1964 ; 25336/0 "עורה, ח' אל- (דרום) י"פ: 4941 עמ' 809 מיום 5/12/2000 ; 1450/30 "רמת השרון" י"פ: 4256 עמ' 451 מיום 27/10/1994 ; ; 24514/0 "עורה, ח' אל- (מזרח) י"פ: 4941 עמ' 809 מיום 5/12/2000 ; הינו/נס אתר/י עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 :</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירות הצלה מדגמית, חפירות הצלה) יבצען היזם במימונו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>2. בית קברות עתיק הכלול באתר הארכיאולוגי: באם ידרש ביצוע בדיקות בשטח זה, בהתאם למפורט לעיל, ביצוע הבדיקות יהיה בכפוף לאישור משרד הדתות.</p>
6.18	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. גובה הבניה כפוף למגבלות משהב"ט התקפות לעת הוצאת ההיתר. בהתאם למפורט בסעיפים 4.1.2ה', 4.2.2ב', 4.3.2ה' ו-4.4.2ה', לעיל.</p> <p>2. תנאי להיתרי בניה למבנים שגובהם הכולל 60 מ' ומעלה, מעל פני השטח, הינו מילוי הנחיות רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. הקמת עגורנים ומנופים, שגובהם הכולל 60 מ' ומעלה, מעל פני השטח, תותר בכפוף להנחיות סימון וגובה של רשות התעופה האזרחית, לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.19	סטיה ניכרת
	<p>שינויים בנושאים המפורטים להלן יהוו סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>1. סגירה של מרפסות בבנייני המגורים.</p> <p>2. שינוי שטחי מעונות היום ו/או גני הילדים בבנייני המגורים לשימוש מגורים.</p> <p>3. שינוי שטחי רווחה לדיירים- בבנייני המגורים לשימוש מגורים.</p> <p>4. שימוש למגורים בהישג יד במגרשים למוסדות ובנייני ציבור ושטח פתוח ומוסדות ובנייני ציבור.</p> <p>5. העברת שטחים משימוש של מבנים זמניים במחנות קבלן לשימוש אחר, כמפורט בסעיפים 4.8.2-5, 4.11.2-4, 4.12.2-4 לעיל.</p> <p>6. העברת שטחים משימוש של מנהרות תשתית לכל שימוש אחר, כמפורט בסעיפים 4.8.2 א.1, 4.10.2 א.2, 4.11.2 ב.3.</p>
6.20	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי לאיכלוס המגורים בקו הראשון בצד כביש הנופש (תאי שטח 110-108, 126-123),</p>

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.20</b>
<p>141,140,150,151,155,161) יהיה ביצוע מלא של הרצועה לטיפול נופי ברוחב 10 מ', המפרידה בין הבניינים לכביש.</p> <p>2. תנאי לאיכלוס המבנים במתחמים 5 ו-6 יהיה הפסקת השימוש ופירוקו של קו המתח העליון העובר בתחומם.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	עד 500 יח"ד בתכנית רש/1010	ללא התניות מוקדמות.
1	עד 1,500 יח"ד. בתכניות רש/1084 ו-רש/1010	<p>תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם (לא כולל מבני ציבור, דרכים, פארקים, תשתיות וכו') סלילת ציר הנופש בחתך דו נתיבי בתחום המשרת את הפיתוח וחיבורו לדרך "משה סנה". גשרי הולכי הרגל והאופניים מעל לדרך הנופש המחברים בין השכונה לפארק יבוצעו יחד עם הקמת מקטע ציר הנופש הרלבנטי בכל חתך שהוא.</p> <p>תנאי לאיכלוס המגורים בקו הראשון בצד כביש הנופש יהיה ביצוע הרצועה לטיפול נופי ברוחב 10 מ', המפרידה בין הבניינים לכביש.</p>
2	עד 1,500 יח"ד. בתכניות רש/1084 ו-רש/1010	<p>כביש הנופש- תנאי למתן היתר בניה מעל 1,500 יח"ד הוא ביצוע דרך הנופש ברוחב מלא עד "משה סנה".</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 3,000 יח"ד יהיה- הקמת מפרידן במפגש בין דרך הנופש ודרך משה סנה וחיבור דרך הנופש לכביש 20 או לכביש 4.</p> <p>פיתוח הפארק- תנאי להיתר בניה מעל 70% מיחי המגורים יהיה השלמת 70% מפיתוח הפארק.</p> <p>השלמת איכלוסן של 100% מיחידות המגורים יחייב פיתוח מלא של הפארק ברמתו המלאה, קרי 100% משטח הפארק.</p> <p>פיתוח כל מתחם בפארק יהיה בהתאם לשלבויות שתאושר בתכנית הפיתוח לפארק המטרופוליני, כמפורט בסעיף 6.4.5 לעיל.</p> <p>פיתוח הפארק יכלול בתוכו טיהור זיהומי קרקע ככל שיימצאו.</p> <p>מנהרת תשתיות- תנאי להיתר בניה עד 4,000 יח"ד בתכנית זו ובתכנית רש/1010 יהיה ביצוע</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מנהרת תשתיות בתוואי ציר הנופש. עם השלמת ביצוע 2,000 יח"ד בסה"כ בתכנית זו ובתכנית רש/1010, הוועדה המחוזית תקבל דיווח על התקדמות הליך ביצוע מנהרת התשתיות, בתוואי רצועת הנופש, ותבחן את הצורך בהתניה הקבועה לנושא זה.
3	כללי	גשרי הולכי הרגל והאופניים מעל לדרך הנופש המחברים בין השכונה לפארק יבוצעו יחד עם הקמת מקטע ציר הנופש הרלבנטי בכל חתך שהוא. השטחים הציבוריים יפותחו בד בבד עם יחידות המגורים, בכל שלבי הביצוע. תישמר קיבולת תח"צ מינימלית מעל 45% מהצרכים התחבורתיים של השכונה בכל שלב.

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים

