

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1203314

נוף ירקון, הוד השרון

מרכז

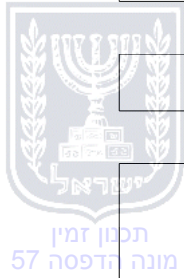
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מיקום: תחום התכנית נמצא צפונית לנחל הירקון ודרומית לפאתי העיר הוד השרון, מערבית לדרך רמתיים ומזרחית לכביש 4 הגובל בה. תחום התכנון כולל קטע דרך בין דרך רמתיים לכביש 40, צפונית למושב נחל נאמן ועדנים.

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

עקרונות ויעדי התכנית:

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

מערך השטחים הפתוחים:

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

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נוף ירקון, הוד השרון
------------------------	-----------	----------------------

מספר התכנית	423-1203314
-------------	-------------

שטח התכנית	2,367.366 דונם
------------	----------------

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	כן
--	----



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

קואורדינאטה X 189165

קואורדינאטה Y 671177

1.5.2 תיאור מקום

מקום מרחב המגורים:

צפונית לנחל הירקון

מערבית לדרך רמתיים

מזרחית לנחל פרדס ושכונת נווה הדר

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

מקום חיבור תנועתי לכביש 40:

מזרחית מדרך רמתיים בצומת הדרכים עם דרך הים

צפונית למושב נווה נאמן דרך המושבים ירקונה וגני עם עד כביש 40 במזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: גני עם

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: ירקונה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

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

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6444	מוסדר	חלק	4-5, 7, 9, 11, 13, 15-18, 22-25, 54-55, 58-61, 67	12, 21, 45, 53
6445	מוסדר	חלק	269	173, 175
6446	מוסדר	חלק	22-31, 37-50, 58, 60, 62, 64, 67, 69, 345, 415, 463	454, 462, 464
6450	מוסדר	חלק	79, 81, 83, 85	
6566	מוסדר	חלק		13, 346
6567	מוסדר	חלק	23	20

6, 9, 13, 15, 21-22, 70, 72-77, 79-82, 113, 140-141, 144-146, 148, 159, 162	2-5, 12, 14, 78, 142-143, 147, 163-166	חלק	מוסדר	6573
28, 43, 251, 339	42, 337	חלק	מוסדר	6574
3, 22		חלק	מוסדר	6575
279		חלק	מוסדר	6661
29	19	חלק	מוסדר	6844
	2-3, 6-9	כל הגוש	מוסדר	6572

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1,3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	2		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	25/10/2023	אורי רוני	10: 28 15/01/2025	נספח מס' 1: תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 10000 0	2	28/11/2024	שלומי זאבי	15: 26 28/11/2024	נספחים מס' 2א'-2ב': סביבה ונוף - סכמות תכנון נופי.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 2500	2	25/12/2024	שלומי זאבי	14: 39 25/12/2024	נספחים מס' 2ג'-2ד': סביבה ונוף - תכנון נופי.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 2500	2	28/11/2024	שלומי זאבי	15: 40 28/11/2024	נספחים מס' 2ה'-2ו': סביבה ונוף - חתכים.	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	3	06/01/2025	מיכאל וינד	11: 00 20/01/2025	נספחים מס' 3א'-3ג': בינוי ופיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 2500	3	02/12/2024	עבדאללה חוואש	13: 35 02/12/2024	נספחים מס' 4א'-4ג': תנועה	לא
מים	רקע	1: 2500	3	28/11/2024	חובב אלגביש	15: 23 05/12/2024	נספחים מס' 6א'-6ג': תשתיות מים	לא
ביוב	רקע	1: 2500	3	28/11/2024	חובב אלגביש	15: 24 05/12/2024	נספחים מס' 6ד'-6ו': תשתיות ביוב	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	13	28/11/2024	חובב אלגביש	15: 22 05/12/2024	נספח מס' 6ז': פרשה טכנית מים וביוב.	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	3	25/12/2024	חובב אלגביש	16: 02 25/12/2024	נספחים מס' 7א'-7ג': תכניות ניקוז וניהול נגר	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	32	28/11/2024	חובב אלגביש	16: 58 28/11/2024	נספח מס' 7 ד': מסמך ניהול מי נגר לפי תיקון 8 לתמ"א 1	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 5000	1	10/08/2023	אורי רוני	11: 15 15/02/2024	נספח מס' 8: מפת בעלויות	לא

טבלאות איזון והקצאה	רקע	1: 2500	30	30/08/2023	אסף לוי	17: 25 09/04/2024	נספח מס' 10 : טבלאות איזון וחלוקה - עקרונות שומה.	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 2500	250	19/02/2024	ברק כץ	07: 35 19/02/2024	נספח מס' 11 : מסמך סביבתי	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 2500	207	18/02/2024	ברק כץ	16: 10 19/02/2024	נספח מס' 11 : נספחים נלווים למסמך סביבתי.	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1250	24	13/01/2025	פיאלקוף חיים	10: 10 14/01/2025	נספח מס' 12 : פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	10	28/11/2024	טל אספריל	17: 21 28/11/2024	נספח מס' 13 : תשתיות טיפול פניאומטי באשפה	לא
תנועה	רקע	1: 2500	49	25/09/2024	צבי ירס	13: 38 02/12/2024	נספח מס' 14 : בדיקת השפעה תחבורתית	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	96	14/01/2025	אורי מאירוביץ'	11: 11 20/01/2025	נספח מס' 15א' : סקר שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	14/01/2025	אורי מאירוביץ'	11: 10 20/01/2025	נספחים מס' 15ב' : תכניות שמירה על עצים בוגרים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1250	101	18/09/2024	שרי מרק	13: 34 26/11/2024	נספח מס' 16 : תיק תיעוד מקדים	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיור מכליל	- יח"ד קטנות מאוד. - מעונות סטודנטים. - יח"ד להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה. - דיור בהישג יד (דב"י עירוני) - דיור בהישג יד עירוני על שטחי ציבור בבעלות עירונית, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. - דיור מוגן, דיור משותף. - יח"ד לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה לפחות. - דיור מיוחד - "דיור משותף" מבנה או קבוצת מבנים בתחום מגרש אחד, המייצרים תנאים לקיומה של קהילת מגורים ייעודית (co-living), זאת באמצעות מרחבים משותפים המשמשים לפעילויות חברתיות, קהילתיות ולצרכי שירות ולוגיסטיקה כדוגמת חדר כביסה, יחידות קירור, אחסנה וכיוצ"ב עבור הדיירים בלבד. כלל יחידות הדיור יהיו עבור השכרה בלבד ובבעלות אחודה.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הראשית כגון ממ"ד וחניה. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. 4. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) לפיה: 4.1. הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור. 4.2. הפתרון המיגוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר, המיועדת לשימושי מסחר, תעסוקה, שירותי ציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, ומתאפיינת בזיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי ומגוון שימושים, כניסות ישירות מהרחוב ושקיפות החזיתות.
יח"ד קטנה	יח"ד בשטח של 56-80 מ"ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסת.
יח"ד קטנה מאוד	יח"ד בשטח של 33-55 מ"ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסת.
מועדון דיירים	שטח משותף לשימוש הדיירים ביעוד הכולל מגורים.
מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי	מרכז לצרכי פריקה וטעינה, שינוע ואחסון סחורות ומוצרים עבור כלל השכונה וממנה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מאושרים: גן לאומי, דרך מאושרת, מגורים ומשרדים, מגורים, נחל/תעלה/מאגר מים, פארק וגן ציבורי, קרקע חקלאית, שטח לשימור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ליעודי קרקע: גן לאומי, מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, מסחר ספורט ונופש, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלה נחל, פארק / גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך /או טיפול נופי, דרך מוצעת, חניון.
2. קביעת הוראות לתוספת 9,000 יח"ד.
3. קביעת הוראת לדיור להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה לפחות ודיור להשכרה ארוכת טווח.
4. קביעת הוראות לדיור בהישג יד עירוני על שטחי ציבור בבעלות עירונית, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת תמחיל גדלי יח"ד מחייב.
6. קביעת הוראות לתוספת שטחים לשימושים ציבוריים, מסחר ותעסוקה.
7. קביעת קוו בניין.
8. קביעת גובה מבנים ומספר קומות.
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח והוראות לשימור מבנים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
11. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
12. קביעת הוראות להוצאות הכנת התכנית.
13. קביעת הוראות לפינוי והריסת מבנים.
14. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
15. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.
16. קביעת הוראות לביטול דרכים.
17. קביעת הוראות למדרג השטחים הפתוחים.
18. קביעת הוראות לשטח עתיקות.
19. קביעת הוראות לדיור מוגן.
20. קביעת הוראות לניהול נגר.
21. קביעת הוראות לזכות מעבר/מעבר רגלי במגרשים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	10, 12, 14, 15, 17, 18, 372, 373
מגורים ד'	101, 103 - 107, 110 - 116, 118, 120, 121, 123 - 125, 127, 129, 130, 132, 134 - 137, 140, 142, 143, 147, 148, 150, 151, 300 - 302, 304 - 308, 310 - 313, 315, 317, 319 - 321, 323 - 325, 329, 33, 330 - 334, 336 - 338, 360, 365, 366, 370, 371, 374, 376
דיור מיוחד	316
תעסוקה	506, 508, 509
מסחר	200 - 204, 206
מתקנים הנדסיים	280 - 282
מבנים ומוסדות ציבור	100, 303, 400 - 402, 405 - 407, 409 - 411, 413 - 418, 420 - 423, 430
שטח ציבורי פתוח	601, 602, 608 - 613, 615 - 622, 625, 700
פארק / גן ציבורי	1650 - 1652
גן לאומי	600, 730, 731
נחל/תעלת נחל	1 - 6
דרך מאושרת	837, 839
דרך מוצעת	800 - 819, 821 - 827
דרך ו/או טיפול נופי	830 - 834, 838, 845, 846
שביל	900 - 909
חניון	870, 872
מגורים מסחר ותעסוקה	377, 378
מגורים ותעסוקה	500 - 502, 504, 510
מגורים ודיור מיוחד	108, 144, 322, 375
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	505, 511
מסחר ספורט ונופש	207
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	גן לאומי	730
בלוק אתר לשימור ומספרו	גן לאומי	730
בלוק אתר לשימור ומספרו	פארק / גן ציבורי	1650
בלוק אתר לשימור ומספרו	שטח ציבורי פתוח	620, 700
בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	730
בלוק מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	1650
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	610, 616, 700
בלוק מצפה/מצפור	גן לאומי	730
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	700
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	800, 804, 805, 808, 811, 816, 821 - 823

418	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
373, 10	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לכריתה
106, 120, 121, 147, 151, 311, 312, 317, 329, 330, 336, 338	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לכריתה
322, 144	מגורים ודיור מיוחד	בלוק עץ/עצים לכריתה
510	מגורים ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לכריתה
700, 602	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
833	דרך ו/או טיפול נופי	בלוק עץ/עצים לשימור
800, 804, 805, 811, 812, 816, 821	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
405, 401	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
120, 121, 310, 311, 317, 329	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
322	מגורים ודיור מיוחד	בלוק עץ/עצים לשימור
510	מגורים ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
511	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
2	נחל/תעלת נחל	בלוק עץ/עצים לשימור
601, 602, 610, 611, 616, 618, 700	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
506	תעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
730	גן לאומי	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
800, 819, 821	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
2	נחל/תעלת נחל	גשר/מעבר עילי
616 - 618, 621, 700	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
838, 845, 846	דרך ו/או טיפול נופי	דרך /מסילה לביטול
137	מגורים ד'	דרך /מסילה לביטול
280	מתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
1	נחל/תעלת נחל	דרך /מסילה לביטול
700, 621	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
506, 508, 509	תעסוקה	דרך /מסילה לביטול
316	דיור מיוחד	הנחיות מיוחדות
303	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
372, 14	מגורים ג'	הנחיות מיוחדות
101, 106, 110 - 115, 124, 125, 127, 130, 134, 136, 137, 140, 147, 150, 300, 304, 306, 308, 311, 313, 319, 321, 322 - 323, 325, 329, 33, 330 - 334, 337, 360, 365, 370, 374, 376	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות
108, 144, 322, 375	מגורים ודיור מיוחד	הנחיות מיוחדות
500 - 502, 510	מגורים ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
377, 378	מגורים מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
505, 511	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
316	דיור מיוחד	הנחיות מיוחדות ב
308, 312, 313, 323	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות ב

504,502	מגורים ותעסוקה	הנחיות מיוחדות ב
510,502 - 500	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר
511	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר
280	מתקנים הנדסיים	זכות מעבר
508	תעסוקה	זכות מעבר
316	דיור מיוחד	זכות מעבר למעבר רגלי
303,100	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
373,372,18,15,14,12	מגורים ג'	זכות מעבר למעבר רגלי
101,103 - 107,110 - 115,118, 120,121,123 - 125,127,129,130, 134 - 137,140,143,147,148,150, 151,300 - 302,304,306 - 308,310 - 313,315,317,319 - 323,321 - 325,329,33,330 - 334,336,337, 360,365,366,370,371,374,376	מגורים ד'	זכות מעבר למעבר רגלי
375,322,144,108	מגורים ודיור מיוחד	זכות מעבר למעבר רגלי
510,504,502 - 500	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
378,377	מגורים מסחר ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
511,505	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
207	מסחר ספורט ונופש	זכות מעבר למעבר רגלי
280	מתקנים הנדסיים	זכות מעבר למעבר רגלי
508	תעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
316	דיור מיוחד	חורשה לכריתה
832	דרך ו/או טיפול נופי	חורשה לכריתה
801 - 805,808 - 810,821 - 823, 825	דרך מוצעת	חורשה לכריתה
870	חניון	חורשה לכריתה
422,303	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
373,372	מגורים ג'	חורשה לכריתה
101,103 - 106,110 - 112,118, 120,121,132,136,143,147,150, 151,300 - 302,310,311,336 - 338,370,371,374	מגורים ד'	חורשה לכריתה
510,501,500	מגורים ותעסוקה	חורשה לכריתה
200	מסחר	חורשה לכריתה
207	מסחר ספורט ונופש	חורשה לכריתה
901	שביל	חורשה לכריתה
700,625,622	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
833	דרך ו/או טיפול נופי	חורשה לשימור
811,808,806,805,800	דרך מוצעת	חורשה לשימור

407,405,401	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לשימור
616,611,601	שטח ציבורי פתוח	חורשה לשימור
316	דיור מיוחד	חזית מסחרית
303,100	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
105,112,114,115,124,127,134,135,137,140,142,148,300,302,304,308,310,313,315,317,319,321,323,325,329,33,330,334,336,338,366,371,376	מגורים ד'	חזית מסחרית
375,322,144,108	מגורים ודיור מיוחד	חזית מסחרית
504,501,500	מגורים ותעסוקה	חזית מסחרית
378,377	מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
207	מסחר ספורט ונופש	חזית מסחרית
1	נחל/תעלת נחל	טיילת
1650	פארק / גן ציבורי	טיילת
700,616	שטח ציבורי פתוח	טיילת
838	דרך ו/או טיפול נופי	להריסה
827,826,823,814,804	דרך מוצעת	להריסה
418	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
112	מגורים ד'	להריסה
510,502,501	מגורים ותעסוקה	להריסה
625,610	שטח ציבורי פתוח	להריסה
509,506	תעסוקה	להריסה
827,826,823	דרך מוצעת	מבנה להריסה
338,332,112	מגורים ד'	מבנה להריסה
510,502,501	מגורים ותעסוקה	מבנה להריסה
509,506	תעסוקה	מבנה להריסה
730	גן לאומי	מבנה לשימור
1650	פארק / גן ציבורי	מבנה לשימור
700,616,610	שטח ציבורי פתוח	מבנה לשימור
731,730,600	גן לאומי	נחל
821	דרך מוצעת	נחל
6 - 1	נחל/תעלת נחל	נחל
1651	פארק / גן ציבורי	נחל
700,621 - 616	שטח ציבורי פתוח	נחל
316	דיור מיוחד	סטיו
303	מבנים ומוסדות ציבור	סטיו
319,317,313 - 310,308 - 306,302,321,323,332,366	מגורים ד'	סטיו
375	מגורים ודיור מיוחד	סטיו
207	מסחר ספורט ונופש	סטיו
730,600	גן לאומי	ציר נחל
821,800	דרך מוצעת	ציר נחל
6 - 1	נחל/תעלת נחל	ציר נחל
700	שטח ציבורי פתוח	ציר נחל

316	דיור מיוחד	קו בנין תחת/ תת קרקעי
411, 406, 405, 402 - 400, 303, 100 423 - 420, 418 - 416, 413	מבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/ תת קרקעי
373, 372, 18, 17, 15, 14, 12, 10	מגורים ג'	קו בנין תחת/ תת קרקעי
118, 116 - 110, 107 - 103, 101 130, 129, 127, 125 - 123, 121, 120 147, 143, 142, 140, 137 - 134, 132 151, 150, 148 300, 302 - 304 310, 308 313, 315, 317, 319 - 321, 323 - 325, 329, 330 - 334 336 - 338, 360, 365, 366, 370, 371 374, 376	מגורים ד'	קו בנין תחת/ תת קרקעי
375, 322, 144, 108	מגורים ודיור מיוחד	קו בנין תחת/ תת קרקעי
510, 504, 502 - 500	מגורים ותעסוקה	קו בנין תחת/ תת קרקעי
378, 377	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין תחת/ תת קרקעי
511, 505	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/ תת קרקעי
207	מסחר ספורט ונופש	קו בנין תחת/ תת קרקעי
909 - 900	שביל	קו בנין תחת/ תת קרקעי
615, 613, 612, 610 - 608, 602, 601 622	שטח ציבורי פתוח	קו בנין תחת/ תת קרקעי
1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/ תת קרקעי
509, 508, 506	תעסוקה	קו בנין תחת/ תת קרקעי
316	דיור מיוחד	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
846, 845, 838, 834 - 830	דרך ו/או טיפול נופי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
839, 837	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
827 - 821, 819 - 800	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
872, 870	חניון	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
409, 407 - 405, 402 - 400, 303, 100 430, 423 - 420, 418 - 413, 411 -	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
373, 372, 18, 17, 15, 14, 12, 10	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
118, 116 - 110, 107 - 103, 101 130, 129, 127, 125 - 123, 121, 120 147, 143, 142, 140, 137 - 134, 132 151, 150, 148 300, 302 - 304 310, 308 313, 315, 317, 319 - 321, 323 - 325, 329, 330 - 334 336 - 338, 360, 365, 366, 370, 371 374, 376	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
375, 322, 144, 108	מגורים ודיור מיוחד	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
510, 504, 502 - 500	מגורים ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
378, 377	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

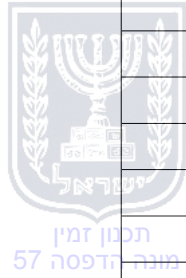
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	511,505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	206,204 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ספורט ונופש	207
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	282 - 280
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	6,3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	1652 - 1650
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	909 - 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	602,601, 615,613 - 608,602, 622,625, 700,625
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	509,508,506
שטח לניהול מי נגר	נחל/תעלת נחל	2
שטח לניהול מי נגר	פארק / גן ציבורי	1651,1650
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	700,618,616,602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	808,809	34.17
דרך מאושרת	153,370	6.48
מגורים	551,533	23.30
מגורים ומשרדים	73,055	3.09
נחל/תעלה/מאגר מים	111,727	4.72
פארק וגן ציבורי	106	0
קרקע חקלאית	114,670	4.84
שטח לשימור	700	0.03
שטח פרטי פתוח	186	0.01
שטח ציבורי פתוח	1,193	0.05
שטחים פתוחים	552,017	23.32
סה"כ	2,367,366	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	682,399.12	30.58
דיוור מיוחד	5,716.87	0.26
דרך ו/או טיפול נופי	2,675.88	0.12
דרך מאושרת	242.86	0.01
דרך מוצעת	305,394.74	13.69
חניון	4,455.01	0.20
מבנים ומוסדות ציבור	129,784.67	5.82
מגורים ג'	26,978.63	1.21
מגורים ד'	260,811.04	11.69

1.24	27,738.13	מגורים ודיוור מיוחד
1.50	33,557.67	מגורים ותעסוקה
0.35	7,834.82	מגורים מסחר ותעסוקה
0.51	11,374.43	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.06	1,404.3	מסחר
0.17	3,739.6	מסחר ספורט ונופש
0.14	3,022.75	מתקנים הנדסיים
3.78	84,411.77	נחל/תעלת נחל
9.01	201,154.06	פארק / גן ציבורי
0.27	5,937.9	שביל
18.21	406,346.78	שטח ציבורי פתוח
0.57	12,704	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.61	13,641.77	תעסוקה
100	2,231,326.79	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	- מגורים - תעסוקה, משרדים - מסחר - מרפאות ושירותי רפואה, מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי, אולמות כנסים - תא שטח 505 : מוסד אקדמאי. תא שטח 511 : ספריה או משרדי רשות מקומית
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	- מגורים - מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע - מרפאות ושירותי רפואה נלווים - שטחי ציבור לשימושי קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות - מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	- מגורים - תעסוקה, משרדים - מסחר - מרפאות ושירותי רפואה, מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי. - אולמות כנסים ושמחות.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ודיור מיוחד
4.4.1	שימושים
	- מגורים. - דיור מיוחד : - תאי שטח 322, 108 : יח"ד להשכרה לצמיתות. - תא שטח 144 : מעונות סטודנטים (סטודנט כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007) - תא שטח 375 : "דיור משותף" - שימושים נלווים לשירותי הדיירים כגון : חדר כביסה, שטחי פנאי, תרבות וספורט, וכד' - מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע - מרפאות ושירותי רפואה נלווים - תאי שטח 322, 108 : מוסדות ציבור כשימוש משני עבור קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך
4.4.2	הוראות
4.5	דיור מיוחד
4.5.1	שימושים



	1. דיור מיוחד לרבות דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012. 2. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. 3. שימושים נלווים לשירות הדיירים כגון: חדר אוכל, בית כנסת, שטחי פנאי, תרבות וספורט, בריכת שחייה, מרפאות וכדומה.
4.5.2	הוראות
4.6	מגורים ד'
4.6.1	שימושים
	1. מגורים 2. מגורים להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ-20 שנה בתאי שטח: 320,325,330,331,376, 101,107,112,113,114,127,130,147,151,301,310,311,315 3. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע 4. שטחי ציבור כשימוש משני: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים ג'
4.7.1	שימושים
	1. מגורים. 2. תא שטח 372: מגורים להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה. 3. שטחי ציבורי כשימוש משני: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות.
4.7.2	הוראות
4.8	מסחר ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	1. מרכז ספורט שכונתי לרבות בריכות שחיה. 2. מסחר לרבות הסעדה. 3. מרפאות ושירותי רפואה נלווים. 4. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי.
4.8.2	הוראות
4.9	מסחר
4.9.1	שימושים
	1. קיוסק, בית קפה. 2. תאי שטח 200-203: שירותי השכרת רכב דו גלגלי.
4.9.2	הוראות
4.10	תעסוקה
4.10.1	שימושים
	1. תעסוקה לרבות משרדים, מרפאות ושירותי בריאות נלווים. 2. מסחר בקומת הקרקע. 3. מרכז חלוקה ולוגיסטיקה מקומי. 4. אולמות כנסים ושמחות. 5. מכוני כושר ובריכות שחיה. 6. חוות שרתים
4.10.2	הוראות



א	זכות מעבר סימון מהתשריט : זכות מעבר השטח המסומן בתא שטח מס' 508 כ'זכות מעבר' ישמש כמעבר רכב לתא שטח מס' 280 (יעוד מתקן הנדסי).
4.11	מבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	- מוסדות ציבור לרבות שירותי חינוך, רווחה, דת, קהילה, ותרבות. - מרפאות ושירותי בריאות. - תאי שטח 100, 303 : דיור בהישג יד על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה . - מסחר כשימוש נלווה. - תא שטח 406 : שימושי תרבות, ספורט ופנאי כלל עירוניים כדוגמת מגרשי טניס וכדורסל, מרכז תרבות עירוני, מוזיאון, וכד'.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - בתחום המגרשים צמודי הדופן אל רצועת הנחל תישמר רצועה ירוקה מגוננת בצמחייה אופיינית לסביבה הטבעית, בין קו הבנין לקו המגרש. - במגרשים למוסדות ציבור הסמוכים לנחל, הפיתוח יאפשר הנגשה וקשר פיזי בין הפארק והנחל לבין המגרש המוסד הציבורי. השטח הפתוח הממוקם בזיקה או בצמידות לפארק הנחל יתאפיין בעיצוב ובנטיעות מותאמות לנוף הנחל, במטרה להדגיש את הקרבה לערך נופי ולטבע העירוני.
4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
	- מסחר נלווה. - מוסדות ציבור לרבות שירותי חינוך, רווחה, דת, קהילה, ותרבות. - שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינה ציבורית. - מעבר לרכב חירום ותחזוקה. - חניה לאמצעי תחבורה דו גלגליים כולל קירוי. - מבני שירותים ציבוריים ומחסנים לגינון ואחזקה. - שטחים ומתקנים לניהול ויסות, השהיה ואיגום לנגר עילי - מתקני תשתיות תת קרקעים או משוקעים. - קווי תשתית בתת הקרקע. - מתקני אצירה ומחזור אשפה - מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - סך השטח הפתוח הציבורי שיפותח כגינה ציבורית לא יפחת מ-4 דונם וזאת בחטיבת קרקע רציפה. - השטח הפתוח הציבורי יפותח באופן המאפשר חיבור גישה נגישה להולכי רגל בין רח' מס' 14 ורח' מס' 2.



4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	1. תאי שטח 280, 282 : תחנת איסוף ואצירת אשפה באמצעות מערכת פניאומטית לרבות מרכז מחזור פסולת ביתית 2. תא שטח 281 : תחנת שאיבה לביוב 3. משרדי ניהול תברואה עירונית 4. מתקני ניהול, אגירה וייצור אנרגיה 5. מתקנים לאספקת מים וסילוק ביוב כולל מתקנים ומיכון עזר לשימושים עירוניים ואזוריים
4.13.2	הוראות
4.14	גן לאומי
4.14.1	שימושים
	1. מערך שבילי הליכה ושבילי אופניים. 2. שיקום ושחזור בתי גידול לחים. 3. אזור לשימור- מפגש נחל קנה ונחל שילה. 4. שמירה וטיפוח נופי תרבות חקלאית מסורתית. 5. חקלאות ועיבוד חקלאי ללא מבנים. 6. מעבר לרכב חירום ותחזוקה. 7. חניה לאמצעי תחבורה דו גלגליים כולל קירוי. 8. קווי תשתיות
4.14.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. כל בינוי ו/או פיתוח יעשה בתיאום ואישור רט"ג ורשות הניקוז. 2. שתילות, נטיעות וטיפוח יעשו תוך שימוש בצמחיה ארץ ישראלית התואמת את השטח. 3. תתאפשר המשך הפעילות החקלאית הקיימת ערב אישור תכנית זו בשטח זה, וזאת עד לביצוע הפקעה בפועל. 4. בתחומי הגן החקלאי תותר פעילות של חקלאות פתוחה ללא גידור או שימוש בחממות ומבנים. 5. טיפול בפסולת יבוצע באמצעות פחים טמונים. 6. "אזור לשימור" במפגש נחל קנה ונחל שילה : מיועד לשחזור ושיקום ע"י הרחבת האפיק ויצירת ביצה. 7. תכנון מפורט ופיתוח בתחומי שטח זה יעשה בתיאום עם רט"ג והחברה להגנת הטבע, ובדגש על העקרונות הבאים : א. נטיעות במקבצים או בדלילות תוך שמירת המופע הטבעי, לרבות נטיעות בגדות נחלים. ב. טיפוח, שימור ושיקום החורש הטבעי וכלל תצורות הצומח והמגוון הביולוגי. ג. ניתן לאפשר חשיפתו לציבור למטרות חינוך, מחקר, פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע.
4.15	פארק / גן ציבורי
4.15.1	שימושים
	1. שטחים טבעיים, נטועים ומגוננים בצמחייה מקומית אופיינית לאדמות חמרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

במנעד פרוגרמטי רחב המתאים לאוכלוסייה מגוונת ורב גילאית. הפארק יפותח באופי אינטנסיבי עם מוקדי פעילות כגון כניסות, רחבות התכנסות ופעילות, מגרשי משחקים וספורט, כיתות חוץ, אמפי- תיאטרון ובמת מופעים קבועה או ארעית, שבילים ומסלולי ריצה ורכיבה המחברים בין המוקדים השונים.

6 הממשק עם האתרים הנופיים לשימור - הפארק האקולוגי והר הפסולת, יבטיח את רציפות השטחים הפתוחים ויצירת מכלול פתוח אחד המשכי ומגוון. הממשק עם אתר נופי לשימור "גבעת הכלניות" יתוכנן באופן שיאפשר שיקום, שימור והשבה של ערכי נוף וטבע באתר.

7. תאי שטח מס' 619-616, 621 "פארק נחל הדר":

א. פארק נחל הדר יתוכנן כמקשה אחת, מתוך תפיסה של שיקום ושימור הנחל, לרבות צמחיית גדות נחלים אופיינית ותכנון ערוץ הזרימה לאירועי קיצון.

ב. ערוץ הניקוז יישמר כערוץ פתוח בעל מופע טבעי.

ג. עבודות הפיתוח יהיה אקסטנסיביות ככל הניתן.

ד. פיתוח הפארק ישמור על עיצוב וסגנון ברוח הסביבה הטבעית של הנחל, בין היתר על ידי שימוש בחומרים טבעיים, מוטיבים של מים, צמחיית נחלים וכיוצ"ב, ויעשה בהתאם לעקרונות הבאים:

- רצף לינארי של ערוץ הניקוז על בסיס הנחיות אקו-הידרולוג לחדך הנחל כולל אזורי השהייה מקומיים ומיתון הזרימה, אזורי פשט הצפה, באם נדרש, גשרים ומעברי מים.

- רצף תנועתי- הולכי רגל ואופניים לכל אורך ציר הנחל בדגש על קישוריות בין מרחב נחל הדר לפארק הכלל עירוני והגן הלאומי.

- שילוב מרחבי פעילות קהילתיים, לרבות מתקני משחקים, אזורי פעילות פנאי ונופש ומוקדי ספורט.

- שיקום ושימור גדות נחל הדר יעשה בתיאום עם הידרולוג, אקולוג ורשות הניקוז.

8. הפיתוח סביב תא שטח 282 יבטיח את הצנעתו. הגישה אליו תעשה דרך תא שטח 810.

9. ריצוף בשצ"פ: כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. כל שצ"פ מעל 3 דונם יתוכנן כך שלפחות 75% משטחו יהא בלתי מרוצף.

10. תכנית מפורטת לשיקום הר הזבל תעסוק, בין היתר, בהיבטי ייצוב המדרונות, שתילות, פיתוח וכיוצ"ב, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולאישורו.

11. תחנת שאיבה קיימת בתחום רצועת ההשפעה של נחל פרדס מתוכננת להעתקה לתחומי תא שטח 281 ("מתקנים הנדסיים").



4.17	שביל
4.17.1	שימושים
	1. שבילי אופניים והולכי רגל. 2. שטחי איגום מי נגר. 3. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים. 4. מעבר כלי רכב לתחזוקה. 5. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים.
4.17.2	הוראות
4.18	נחל/תעלת נחל
4.18.1	שימושים
	1. פעולות להשבה, שיקום, הסדרה ותחזוקה של נחלים. 2. מתקנים נדרשים לתפקוד האפיק והזרמת מים בנחל. 3. חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים.
4.18.2	הוראות



א	פיתוח ונוף
	1. הפיתוח ייעשה בתיאום עם רשות הניקוז. 2. ברצועת הנחל לא תותר כל בניה למעט מתקנים הדרושים לניהול המים, בתיאום עם רשות הניקוז. 3. עבודות לשיקום ערוץ הנחל יבטיחו מעבר חופשי ופתוח למי נגר, לשיקום צמחיית האפיק על ידי שתילת צמחייה אופיינית לגדות הנחל, כל זאת תוך שמירה על מאפיינים הטבעיים של השטח. 4. חציית הנחלים ע"י גשרים תיעשה תוך הקפדה על מפתח רחב שיכלול מעבר כל חתך הערוץ וכן מעבר טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים לצד הערוץ לשם כך יישמר גובה מעבר חופשי של 4 מ' לכל הפחות. ניצבי הגשר יתוכננו בתיאום עם רשות הניקוז ורשות הנחל, מעבר הנחל מתחת לגשר יתוכן כך שיאפשר מעבר בע"ח, הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה, הכל בתיאום עם רשות הניקוז ורשות הנחל. 5. קווי ומתקני תשתית יורחקו ככל הניתן מהנחל.

4.19	חניון
4.19.1	שימושים
	1. חניה 2. מעבר תשתיות 3. מתקנים טכניים לרבות חדרי אצירה ומיחזור פסולת, אמצעים לניהול, אגירה וייצור אנרגיה.
4.19.2	הוראות
4.20	דרך מאושרת
4.20.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. קווי מעבר תשתיות ציבוריות.
4.20.2	הוראות
4.21	דרך מוצעת
4.21.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. קווי מעבר תשתיות ציבוריות.
4.21.2	הוראות
4.22	דרך ו/או טיפול נופי
4.22.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתיות. 3. טיפול נופי לשילוב דרכים.
4.22.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ג'	מגורים	10	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מגורים ג' - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מגורים	מסחר				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים ג'	מגורים	10	3278	4972	4840	318	44	21	5	4	616
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	10	3278	540		16					
מגורים ג'	מגורים	12	3304	4972	4840	316	44	21	5	4	616
מגורים ג'	מגורים	14	3843	5876	5720	321	52	21	5	4	728
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	14	3843	335		9					
מגורים ג'	מגורים	15	2669	4068	3960	320	36	21	5	4	504
מגורים ג'	מגורים	17	2359	4068	3960	513	36	21	5	4	4068
מגורים ג'	מגורים	18	3792	5876	5720	325	52	21	5	4	728
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	18	3972	315		8					
מגורים ד'	מגורים	33	3649	9944	9680	572	88	35	9	5	1232
מגורים ד'	מסחר	33	3649	750		21					
מגורים ד'	מגורים להשכרה	101	3834	9800	6860	470	98	35	9	5	1372
מגורים ד'	מגורים	103	3292	9944	9680	633	88	35	9	5	1232
מגורים ד'	מגורים	104	2639	8136	7920	647	72	35	9	5	1008
מגורים ד'	מגורים	105	2516	8136	7920	678	72	35	9	5	1008
מגורים ד'	מסחר	105	2516	550		22					
מגורים ד'	מגורים	106	2687	6780	6600	529	60	35	9	5	840
מגורים ד'	מגורים להשכרה	107	4441	12000	8400	497	120	35	9	5	1680
מגורים ד'	מגורים	110	3992	10848	10560	570	96	35	9	5	1344
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	110	3992	315		8					
מגורים ד'	מגורים	111	4365	12882	12540	619	114	35	9	5	1596
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	111	4365	335		8					
מגורים ד'	מגורים להשכרה	112	4356	11100	7770	469	111	35	9	5	1554

					21		900	4356		112	מסחר	מגורים ד'
1232	5	9	35	88	337	6160	8800	4809		113	מגורים להשכרה	מגורים ד'
1680	5	9	35	120	404	8400	12000	5459		114	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					13		700	5459		114	מסחר	מגורים ד'
					10		540	5459		114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1596	5	9	35	114	494	12540	12882	5467		115	מגורים	מגורים ד'
					6		315	5467		115	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					10		520	5467		115	מסחר	מגורים ד'
1596	5	9	35	88	647	9680	9944	3282		116	מגורים	מגורים ד'
					10		315	3282		116	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
672	5	9	35	48	451	5280	5424	2520		118	מגורים	מגורים ד'
1456	5	9	35	104	591	11440	11752	4170		120	מגורים	מגורים ד'
784	5	9	35	56	534	6160	6328	2485		121	מגורים	מגורים ד'
1120	5	9	35	80	507	8800	9040	3739		123	מגורים	מגורים ד'
952	5	9	35	68	437	7480	7684	3687		124	מגורים	מגורים ד'
					12		460	3687		124	מסחר	מגורים ד'
1106	5	9	35	79	470	8690	8927	3980		125	מגורים	מגורים ד'
					8		315	3980		125	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1288	5	9	35	92	417	6440	9200	4056		127	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					11		460	4056		127	מסחר	מגורים ד'
1246	5	9	35	89	480	6230	8900	3411		129	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					9		315	3411		129	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1316	5	9	35	94	543	10340	10622	4100		130	מגורים	מגורים ד'
					13		540	4100		130	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
896	5	9	35	64	665	7040	7232	2280		132	מגורים	מגורים ד'
1022	5	9	35	73	473	8030	8249	3657		134	מגורים	מגורים ד'
					11		400	3657		134	מסחר	מגורים ד'
1120	5	9	35	80	502	8800	9040	3777		135	מגורים	מגורים ד'
					20		750	3777		135	מסחר	מגורים ד'
784	5	9	35	56	505	6160	6328	2630		136	מגורים	מגורים ד'
					12		315	2630		136	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
854	5	9	35	61	608	6710	6893	2377		137	מגורים	מגורים ד'

					23		550	2377		137	מסחר	מגורים ד'
1274	5	9	35	91	608	10010	10283	3549		140	מגורים	מגורים ד'
					15		550	3549		140	מסחר	מגורים ד'
784	5	9	35	56	651	6160	6328	2040		142	מגורים	מגורים ד'
					25		500	2040		142	מסחר	מגורים ד'
896	5	9	35	64	572	7040	7232	2650		143	מגורים	מגורים ד'
					12		315	2650		143	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1036	5	9	35	74	476	5180	7400	2861		147	מגורים	מגורים ד'
					12		335	2861		147	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1036	5	9	35	74	652	8140	8362	2689		148	מגורים	מגורים ד'
					12		315	2689		148	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					10		260	2689		148	מסחר	מגורים ד'
868	5	9	35	62	527	6820	7006	2787		150	מגורים	מגורים ד'
1904	5	9	35	136	481	9520	13600	5199		151	מגורים	מגורים ד'
					10		540	5199		151	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1708	5	9	355	122	754	13420	13786	3834		300	מגורים	מגורים ד'
					23		900	3834		300	מסחר	מגורים ד'
1344	5	9	35	96	564	6720	9600	3130		301	מגורים	מגורים ד'
					23		700	3130		301	מסחר	מגורים ד'
1904	5	9	35	136	721	14960	15368	4468		302	מגורים	מגורים ד'
					16		700	4468		302	מסחר	מגורים ד'
1232	5	9	35	88	648	9680	9944	3219		304	מגורים	מגורים ד'
784	5	9	35	56	598	6160	6328	2218		305	מגורים	מגורים ד'
					36		800	2218		305	מסחר	מגורים ד'
					20		650	3219		304	מסחר	מגורים ד'
1260	5	9	35	90	589	9900	10170	3621		306	מגורים	מגורים ד'
					22		800	3621		306	מסחר	מגורים ד'
1344	5	9	35	96	579	6720	9600	3053		307	מגורים	מגורים ד'
					28		850	3053		307	מסחר	מגורים ד'
1750	5	9	35	125	711	13750	15125	4306		308	מגורים	מגורים ד'
					14		600	4306		308	מסחר	מגורים ד'
1568	5	9	35	112	559	7840	11200	3690		310	מגורים	מגורים ד'
					19		700	3690		310	מסחר	מגורים ד'
1904	5	9	35	136	511	9520	13600	4897		311	מגורים	מגורים ד'
					18		900	4897		311	מסחר	מגורים ד'

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

2072	5	21	77.5	148	812	16280	17908	4465		312	מגורים ד'
					11		500	4465		312	מסחר ד'
2268	5	19	70.7	162	982	17820	19602	4040		313	מגורים ד'
					21		850	4040		313	מסחר ד'
1344	5	9	35	96	482	6720	9600	3661		315	מגורים ד' להשכרה
					14		500	3661		315	מסחר ד'
2464	5	9	35	176	833	19360	19888	5008		317	מגורים ד'
					14		700	5008		317	מסחר ד'
					5		250	5008		317	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
1008	5	9	35	72	633	7920	8136	2698		319	מגורים ד'
					15		400	2698		319	מסחר ד'
1344	5	9	35	96	522	6720	9600	3382		320	מגורים ד' להשכרה
					21		700	3382		320	מסחר ד'
1008	5	9	35	72	638	7920	8136	2674		321	מגורים ד'
					15		400	2674		321	מסחר ד'
2828	5	16	60.5	202	951	22220	24442	5204		323	מגורים ד'
					16		850	5204		323	מסחר ד'
1806	5	9	35	129	504	9030	12900	4708		324	מגורים ד' להשכרה
					15		700	4708		324	מסחר ד'
					7		315	4708		324	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
1890	5	9	35	135	711	14850	15255	4503		325	מגורים ד'
					16		700	4503		325	מסחר ד'
1904	5	9	35	80	510	8800	9040	3874		329	מגורים ד'
					18		700	3874		329	מסחר ד'
1344	5	9	35	96	515	6720	9600	3427		330	מגורים ד' להשכרה
					12		400	3427		330	מסחר ד'
1568	9	9	35	112	572	7840	11200	3602		331	מגורים ד' להשכרה
					21		750	3602		331	מסחר ד'
					16		900	5633		332	מסחר ד'
2002	5	9	35	143	602	15730	16159	5633		332	מגורים ד'
1008	5	9	35	72	673	7920	8136	2536		333	מגורים ד'
					22		550	2536		333	מסחר ד'
896	5	9	35	64	641	7040	7232	2366		334	מגורים ד'
					23		550	2366		334	מסחר ד'
896	5	9	35	64	648	7040	7232	2341		336	מגורים ד'
					21		500	2341		336	מסחר ד'
770	5	9	35	55	599	6050	6215	2176		337	מגורים ד'
					16		350	2176		337	מסחר ד'
1232	5	9	35	88	585	9680	9944	3563		338	מגורים ד'

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

					18		650	3563		338	מסחר	מגורים ד'
					7		250	3563		338	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1064	5	9	35	76	525	8360	8588	3431		360	מגורים	מגורים ד'
					16		540	3431		360	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
952	5	9	35	68	438	7480	7684	3680		365	מגורים	מגורים ד'
2464	5	9	35	176	789	19360	19888	5284		366	מגורים	מגורים ד'
					17		900	5284		366	מסחר	מגורים ד'
812	5	9	35	58	519	6380	6554	2649		370	מגורים	מגורים ד'
1568	5	9	35	112	737	12320	12656	3603		371	מגורים	מגורים ד'
					19		700	3603		371	מסחר	מגורים ד'
1302	4	5	21	93	426	6510	9300	4013		372	מגורים להשכרה	מגורים ג'
1302	4	5	21	52	347	5720	5876	3720		373	מגורים	מגורים ג'
1050	5	9	35	75	481	8250	8475	3698		374	מגורים	מגורים ד'
					9		315	3698		374	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2744	5	9	35	196	413	13720	19600	8741		376	מגורים להשכרה	מגורים ד'
					10		900	8741		376	מסחר	מגורים ד'
1120	4	5	35	80	524	8800	9040	3618		377	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					18		650	3618		377	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1344	5	9	35	96	540	10560	10848	4216		378	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					15		650	4216		378	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1176	6	9	35	84	233	9240	9492	8531		500	מגורים	מגורים ותעסוקה
					7		600	8531		500	מסחר	מגורים ותעסוקה
	6	24	110		722	28000	33600	8531		500	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
672	6	9	35	48	217	5280	5424	5252		501	מגורים	מגורים ותעסוקה
					11		600	5252		501	מסחר	מגורים ותעסוקה
	5	7	35		293	7000	8400	5252		501	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
546	6	9	35	39	139	4290	4407	6650		502	מגורים	מגורים ותעסוקה
					5		300	6650		502	מסחר	מגורים ותעסוקה
	6	24	110		827	25000	30000	6650		502	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
420	6	9	35	30	137	3300	3390	5183		504	מגורים	מגורים ותעסוקה

					6		300	5183		504	מסחר	מגורים ותעסוקה
	7	24	110		870	20500	24600	5183		504	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
1218	6	9	35	87	260	9570	9831	7943		510	מגורים	מגורים ותעסוקה
					4		300	7343		510	מסחר	מגורים ותעסוקה
	6	24	110		716	25833	31000	7943		510	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
462	5	9	35	33	195	3630	3729	4015		505	מגורים	מגורים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	7	35		352	6417	7700	4015		505	תעסוקה	מגורים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	7	35		38	500	1000	4015		505	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
364	5	9	35	26	84	2860	2938	7360		511	מגורים	מגורים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	8	37		423	14167	17000	7360		511	תעסוקה	מגורים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	5	8	37		68	1000	4000	7360		511	מבנים ומוסדות לבריאות	מגורים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5250	5	20	73.5	375	1068	20625	35182	5717		316	מגורים להשכרה	דיוור מיוחד
					14		800	5717		316	מסחר	דיוור מיוחד
1400	5	9	35	100	278	11000	11300	8531		108	מגורים	מגורים ודיוור מיוחד
1400	5	9	35	100	216	7000	10000	8531		108	מגורים להשכרה	מגורים ודיוור מיוחד
					6		500	8531		108	מסחר	מגורים ודיוור מיוחד
					4		315	8531		108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ודיוור מיוחד
672	5	9	35	48	357	5280	5424	3191		144	מגורים	מגורים ודיוור מיוחד



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

672	5	9	35	48	277	3360	4800	3191		144	מגורים ודיוור מיוחד	מגורים להשכרה
					6		200	3191		144	מגורים ודיוור מיוחד	מסחר
1400	5	9	35	100	243	11000	11300	9745		322	מגורים ודיוור מיוחד	מגורים
1400	5	9	35	100	189	7000	10000	9745		322	מגורים ודיוור מיוחד	מגורים להשכרה
						8	780	9745		322	מגורים ודיוור מיוחד	מסחר
					7	105	540	9745		322	מגורים ודיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
1400	5	9	35	100	378	11000	11300	6271		375	מגורים ודיוור מיוחד	מגורים
1400	5	9	35	100	293	7000	10000	6271		375	מגורים ודיוור מיוחד	מגורים להשכרה
					15		925	6271		375	מגורים ודיוור מיוחד	מסחר
		1	5		44		100	226		200	מסחר	מסחר
		1	5		46		100	217		201	מסחר	מסחר
		1	5		40		100	255		202	מסחר	מסחר
		1	5		39		100	257		203	מסחר	מסחר
		1	5		45		100	224		204	מסחר	מסחר
		1	5		44		100	225		206	מסחר	מסחר
	4	5	20		245	3000	6200	3740		207	מסחר ספורט ונופש	מסחר ספורט ונופש
					43		1600	3740		207	מסחר ונופש	מסחר
	5	7	35		677	8350	10000	2711		506	תעסוקה	תעסוקה
					4		100	2711		506	תעסוקה	מסחר
					18		500	2711		506	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	6	7	35		676	11892	14270	3869		508	תעסוקה	תעסוקה
					3		100	3869		508	תעסוקה	מסחר
					13		500	3869		508	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	6	7	35		686	22029	26435	7061		509	תעסוקה	תעסוקה
					3		200	7061		509	תעסוקה	מסחר
					14		1000	7061		509	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
1162	5	9	35	83	447	5810	8300	3418		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים להשכרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1456	5	9	35	104	456	7280	10400	4200		303	מגורים להשכרה	מבנים ומוסדות ציבור
		9			21		900	4200		303	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		28916	9639		400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		43244	14415		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		4657	1552		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		42372	14124		405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		350		30065	8590		406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		267		8222	3074		407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		33		1000	3074		407	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		4578	1526		409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		4596	1532		410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		22250	7417		411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		22280	7427		413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	18		200		1070	535		414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		36166	12055		415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		267		8021	3007		416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		33		1000	3007		416	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

	2	6	29.5		300		9094	3031		417	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		21694	7231		418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		43231	14410		420	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		300		21906	7302		421	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		250		5057	2019		422	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		50		1000	2019		422	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		264		7343	2781		423	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	29.5		36		1000	2781		423	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	18		200		1000	500		430	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	2	12		100		1088	1088		280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	1	2	12		100		1000	1000		281	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	1	2	12		100		935	935		282	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	2	6	29.5		200		25408	12704		1670	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		1	5		1		100	10381		611		שטח ציבורי פתוח
		1	6		1		500	29036	מבנה לשימור	616		שטח ציבורי פתוח
		1	5		2		60	3138		621		שטח ציבורי פתוח
	0	1	5		0.2		500	235304		700		שטח ציבורי פתוח
	0	1	5		0.2		150	235304	מבנה לשימור	700		שטח ציבורי פתוח
	0	1	5		1		1800	179655		1650		פארק / גן ציבורי

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הוראות טבלה 5:

הערות מס' 1 - שטחי מגורים:

הערה מס' 1.1: שטח ממוצע של כלל יחיד בתא שטח יחיד לא יעלה על: 93 מ"ר ליחיד סחירה, 80 מ"ר ליחיד להשכרה, 70 מ"ר לדב"י, 65 מ"ר ליחיד להשכרה בתא שטח 144, 50 מ"ר בתא שטח 316 עבור יחיד מוגן, השטחים אינם כוללים מרפסת.

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

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

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

הערה מס' 1.6: היקף מקסימלי של דיוריות בתכנית הנו 300.

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

הערה מס' 2: תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

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

הערה מס' 4: קווי בניין: כמסומן בתשריט.

הערות מס' 5: שטחי ציבור:

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

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

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

הערות מס' 6: גובה בניה ומספר קומות

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. בינוי בממשק עם הרחוב:

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

2. גובה קומות (רצפה רצפה):

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

3. טיפול במשטחי הגג:

חדר המדרגות המשותף של הבניין יאפשר גישה למפלס הגג.

4. חזית מסחרית

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

5. תא שטח בעירוב שימושים:

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

6. מרפסות:

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

7. ארקדה:

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

8. גדרות:

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

9. דיוריות: הקמת הדיוריות תתאפשר בדירות ששטחן עולה על 110 מ"ר (שטח כולל לדירה, למעט שטחי מרפסות).

פיתוח ונוף

6.2

1. כללי:

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

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

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

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

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

ז. פיתוח סביב נחל:

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

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

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

4. מגרשים למבני ציבור סמוכים לנחל:

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

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

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

פיתוח ונוף

6.3

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

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

ב. רצועות הנחל ישמרו פתוחות ולא מופרות, בהתאם לערכיות הטבעית הפוטנציאלית של הנחל



וגדותיו, תוך שיקום ושימור צמחייה אופיינית לגדות נחלים.

ג. לאורך אפיקי הנחלים תתוכנן מערכת שבילים המשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר תתחבר לשלד הרחובות העירוניים, ליצירה ועידוד החיבור בין המרקם הבנוי למרחב נחל הירקון ויובליו. שבילים לאורך הנחלים יפותחו בדגש על חומרים המאפשרים חלחול והחדרת מים לקרקע.

ד. תכנון השטח הפתוח יעשה בהתייחס לתפקידם של הנחלים כאפיקי ניקוז טבעיים, איגום והשהיה של מי נגר עילי ובהתאמה לפשט ההצפה, וכן בהתייחס לתפקידם כצירי מסדרונות אקולוגיים.

ה. יאסר כל גידור בתחום הנחל ופשט ההצפה שלו

ו. חציית הנחל תתוכנן כגישור ובאופן שאינו פוגע בנחל, בתיאום עם רשות הניקוז. תכנון הגשרים מעל הנחלים יעשה בתיאום עם רט"ג, בין היתר לעניין תיפקוד רצועת הנחל כמעבר בע"ח.

ז. תישמר זכות המעבר של הציבור אל הנחלים ולאורכם ככל שניתן.

ח. פעולות פיתוח ותשתית לאורך הנחל ובסביבותיו יעשו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי.

ט. פיתוח הנחלים יהיה טבעי ככל הניתן, הצמחייה בנחלים תתבסס על מינים מקומיים. שימוש בצמחייה באזורי המפגש עם הנחל ופארק הנחל תיקבע בתיאום עם אקולוג ואדריכל נוף. עבודות שיקום אקולוגי לאורך הנחלים שיכללו בירוא מינים פולשים ונטיעות מיני צומח מקומי יעשו בליווי אקולוג.

3. מרחב הגן הלאומי ונחל הירקון (תאי שטח 600,730,731):

א. שטח הגן הלאומי יתוכנן בראייה של שימור, שחזור והשבת ערכי טבע אופייניים הן בקרקעות חמרה והן כבתי גידול לחים, בכוונה לחזק את תפקוד המסדרון האקולוגי המחבר את אזור ההר עם הים, ובדגש על ניהול מי נגר.

ב. אתר תל קנה יפותח כאתר לשימור ערכי, אקולוגי וארכיאולוגי ותוך הסדרת נגישות אליו.

ג. התכנון המפורט יעסוק בהנגשת שטח הגן הלאומי לציבור:

ג 1. תכנון מערכת שערים וכניסות לפארק, בדגש על הצורך בניהול, הגבלה ובקרה של התנועה המוטורית במרחב הנחל ויובליו.

ג 2. פיתוח מערך שבילי טיול המקשרים בין המוקדים השונים בגן הלאומי, ומאפשרים תנועה בשטחו ולאורך אפיקי הנחלים. מערך השבילים יאפשר תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, ויקבע בתיאום עם רט"ג.

ג 3. פיתוח מוקדי פעילות פנאי ורווחה ספוראדיים, העוסקים בין היתר בחינוך והסברה, ומשתלבים בנוף ואופי המקום. המוקדים יקבעו בחלקם כשערי הכניסה לגן הלאומי, ויקבעו בתיאום עם רט"ג ורשות הנחל.

4. מרחבי פארק/גן ציבורי- הפארק העירוני האקסטנסיבי (תאי שטח 1650,1651,1652)

א. התכנון המפורט של השטח יבטיח את תיפקודו כחיץ בין הפעילות האינטנסיבית בפארק העירוני לפעילות האקסטנסיבית של אזורי השיקום הנופי והאחו הלח בואכה נחל הירקון ובמפגש עם יובליו בגן הלאומי.

ב. אתר "גבעת הכלניות" מיועד לשיקום ושימור במופע טבעי, עונתי תוך הסדרת הנגישות אליו.

ג. תכנון הממשק בין הר הפסולת והפארק האקולוגי ליתר שטחי הפארק יעשה תוך שימור האיכויות הנופיות הקיימות, ויבטיח נגישות וקישוריות בין האתרים.

ד. תכנון הממשק עם שטח הגן הלאומי, ובכלל זה נחל פרדס ותל קנה, יעשה בדגש על צמחייה אופיינית לאדמות החמרה, מניעת התבססות מינים פולשים ושפה אדריכלית התואמת את



האופי הטבעי של השטח הפתוח, וזאת בתיאום עם רט"ג.
ה. מערכת השבילים בפארק תיקבע כחלק ממערך הקשרים בין השטחים העירוניים, שטח הפארק והשטחים הטבעיים. דרך הים ההיסטורית תשולב כשביל טיול ראשי בפארק.
ו. יתאפשר שימוש של חקלאות קהילתית ו/או חקלאות אופיינית לראשית ההתיישבות. סוג הגידולים ושילובם במרחב יקבעו בהתאם לאיכויות הנופיות והתפקודיות שמעניקים הגידולים השונים לשטח ולפעילות הציבור בו והקשר בין הקהילה למרחב.
ז. הפעילות החקלאית לא תכלול מבנים חקלאיים, למעט סככות לאכסון כלי עבודה קלים, ויוגדרו בה מגבלות למניעת התפתחות מינים פולשים ועל אמצעי הדברה.
ח. הפיתוח ישים דגש על שמירת מבטים פתוחים בין הפיתוח העירוני למרחב הטבעי הפתוח ולכיוון נחל הירקון.



פיתוח ונוף

6.4

5. מרחבי שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) - הפארק הכלל עירוני האינטנסיבי (תאי שטח 700,620,621)

א. השטח מיועד לפיתוח פארק עירוני אינטנסיבי הכולל מגוון פעילויות פנאי, נופש וספורט לצרכי קהל רב דורי.

ב. תכנון מוקדים תומכי פארק, כגון נקודות מידע, קיוסקים, בתי קפה, תחנות השכרת אופניים, חניה לכלי רכב וכו', יעשה תוך השתלבות עם אופי השטח הפתוח.

ג. תכנון קו המגע עם הדופן הבנויה יעשה כך שיבטיח שמירה על תפקוד מיטבי של השטח הפתוח לצד איכות מגורים גבוהה בסמוך לו.

ד. מוקדי הכניסה לפארק יקבעו במפגש עם השדרות הראשיות של הרובע העירוני שד' הזמיר והאשל, לצד מוקדים נוספים.

תכנון הממשק עם המוקדים הנופיים הקיימים - הר הפסולת, גבעת הכלניות, הפארק האקולוגי, וכן החיבור לשטחים הפתוחים המלווים את נחל הדר ונחל פרדס, יעשה במטרה לייצר מכלול נופי רציף והמשכי המשמר את איכויות המוקדים הקיימים ומאפשר נגישות וקישוריות בין העיר למרחב הפתוח ובתוכו.

6. הצללות רחוב, גינון ונטיעות חדשות:

א. נטיעות חדשות יתבצעו תוך אבטחת תנאי גידול לצמיחת עצים בוגרים.

ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניון, מקלט וכד') יבוצעו בבתי גידול לעצים אשר יבטיחו צמיחת עצים בוגרים, ויכללו פתרון ניקוז, איטום וההשקיה. בית הגידול יהיה רציף והמשכי ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים. מידת בית הגידול, לרבות עומקו ואופן שילובו בגג המרתף, יפורטו בבקשה להיתר בניה.

ב. בשטח יעוד קרקע "שצ"פ" ישתלו עצים המסוגלים בבגרותם לייצר כיסוי צל שלא יפחת מ-30% מתא השטח.

ג. רחבות ציבוריות פתוחות יתוכננו כך שתתאפשר בהן נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עץ בשיעור של לפחות 40% מתכסית השטח, בדגש על רציפות צל לאורך המדרכות.

ד. לאורך מדרכות, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים באופן שיבטיח צל רציף. יישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. בית הגידול יהיה רציף והמשכי, ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים.

ה. בחזית מגרש הפונה למרחב ציבורי פתוח, כגון רחוב או שביל, ואשר לא נקבע בה קו בניין 0, תתוכנן רצועה מגוננת לנטיעת עצים.

ו. חניונים ציבוריים עיליים יתוכננו כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות

נטיעת עצים סוככנים. ז. בשטחים המסומנים כיזכות המעבר למעבר רגלי ואשר אינם מעל גג חניון תת קרקעי, יינטעו עצים ויפותח שטח לניהול נגר עילי. ח. רצועת הנטיעות לאורך הרחוב תישמר כרצועה רציפה ונקייה, ללא הפרעה ע"י תשתיות תת קרקעיות אורכיות אחרות.	
---	--

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

6.6	איכות הסביבה
	1. פיזור אור בממשק עם שטחים פתוחים: א. בזמן העבודות בתחום השטחים הפתוחים - תאי שטח 619-616, 621, 700, 730, 731, 1650, 1651, תותר תאורה רק באתרי ההתארגנות, תוך הפנייתה כלפי פנים השטח לצורך מניעת הפצת אור אל מחוץ לאתרים אלו. ב. התאורה לאורך דרכים הגובלות בשטחים הפתוחים תאי שטח 619-616, 621, 700, והעוברות בתחומם, תימנע ככל הניתן מזליגת אור לכיוון השטחים הפתוחים, בין היתר ע"י שימוש בעמודי תאורה נמוכים ככל הניתן. ג. לא תותר הפניית תאורה ממגרשי הבינוי הגובלים בתאי שטח 619-616, 621, 700, 1651 אל תחום השטחים הפתוחים ורצועות הנחל. 2. מיקום שימושים רגישים: שימושי מגורים בייעודי קרקע "מגורים ותעסוקה" "מגורים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-30 מטר מהרחובות 'דרך הים' ו-'רמתיים'. 3. מיתון השפעת איי חום עירוני: יעשה שימוש בחומרים המפחיתים את השפעתם של אי חום עירוני, ובהם בחירת גווני ריצוף בהירים, יצירת שטחים מגוננים נרחבים, שמירה על רצף צל, בחירת עצי צל רחבי נוף, יצירת בתי גידול ראויים לעצים ופיתוח גגות ירוקים (גינון גגות) ככל הניתן. 4. מינים פולשים: א. טרם טיפול במינים פולשים ייערך סקר מקדים ותוכן תכנית פעולה מפורטת, שתכלול את האמצעים לסילוק ו/או הטמנה של חומר מאולח ודרכי מניעה של הפצת חומר ריבוי של צמחים פולשים. ב. טיפול במינים פולשים יערך ע"פ הפרוטוקול המצוין במסמך "מזעור השפעות צמחים פולשים וטיוב ממשק הצומח בשולי כבישים בתשתיות נתיבי ישראל" דופור-דרור ומרקוס, 2018. ג. קרקעות מאולחות במינים פולשים שייחשפו בשטח יועברו לאתר הטמנה מורשה, או לחלופין יוטמנו בשטחים המיועדים לבינוי בתחום התכנית, בעומק 2 מ' לפחות. אין להשתמש בקרקע מאולחת במינים פולשים לצורך שיקום נופי ואקולוגי.

5. אתרי התארגנות: האתרים יהיו זמניים, וימוקמו רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים, בפרט מתחום הנחלים. ישנה העדפה למיקום בשטח מופר.

6. טיפול בקרקע מזהמת: X-----X-----X-----X
X-----X

תשתיות

6.7

פינוי אשפה פניאומטי:

א. יותר שימוש במערכת פניאומטית.

ב. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.

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

ניהול מי נגר

6.8

1. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 96,238 מ"ק. יעד הספיקה יוצאת מווסתת לתכנית הוא 1.23 מ"ק לשנייה. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול. שטחי פיתוח המחופים בחומרים אטומים (ריצוף וכד') לא יחשבו כשטח מחלחל לניהול הנגר.

2. חצרות המבנים העירוניים אשר סומנו כ"זכות מעבר" יפותחו כשטח להשהיית מי נגר. שטחי השהיית והולכת מי נגר יתוכננו כרכיב במערכת הניקוז וניהול הנגר השכונתית. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שיבטיח את השימוש בהם כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.

3. תכנון הרחובות ייעשה באופן שיאפשר ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, וזאת באמצעים של השהיית זרימה/ ויסות/ חלחול נגר, תוך היוועצות עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז ומתכנן הכבישים, לפי עניין.

4. ככל הניתן, פתחי נטיעה של עצים ברחובות יהיו בעומק ושטח המאפשרים שמירה על רציפות בית הגידול, כאשר שיפועי הרחוב יופנו לפתחי הנטיעה לטובת איסוף וחלחול של נגר

5. ניהול הנגר במגרשים לבינוי יהיה על פי תמא 1 תיקון 8.

שימור

6.9

סימון בתשריט: מבנה לשימור

שמירה על מבנים קיימים:

א. לא תתאפשר הריסת מבנים המסומנים בתשריט כ-'מבנה לשימור'.

ב. המבנה בתא שטח מס' 614 בתחום פארק/גן ציבורי (לשעבר ביי"ס אבו קישק) יעבור שימור אשר ישמור על מרכיביו האדריכליים ושולב במרחב הפארק.

ג. המבנה בתא שטח מס' 616 בתחום פארק/גן ציבורי (לשעבר בית אריזה) יושמש מחדש כמבנה מסחרי לטובת מבקרי הפארק.

שמירה על עצים בוגרים

6.10

1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה המסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.

2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

3. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו. בתאי שטח הכוללים עצים

לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

א. תכנית בינוי ופיתוח.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלק משמעותי ממנה, אשר תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת, ותכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. פיתוח המרחב הציבורי ותיאום הממשק עם מגרשים לבינוי סחיר.
2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ציבורי ופרטי, תוך התייחסות לאלמנטים לשימור, לרבות מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים.
3. הנחיות להעמדת מבנים, תוך התייחסות למגרשים פינתיים, דרוג מבנים ומרחק בין מבנים.
4. מבנים מעורבי שימושים: הנחיות לתכנון קומות הכניסה תוך הפרדת הכניסות לשימושים השונים, עקרונות פיתוח המגרש, ומיקום מדויק של קומות ציבוריות מבונות ושטחי חצר ככל הנדרש.
5. תיאום תשתיות, כולל מיקום תחנות השנאה, תוך איחוד בין תשתיות ומזעור הפגיעה בחזות המגרש.
6. מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר - פירוט מכלול אמצעי ניהול הנגר ופוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, בחלוקה למתחמים או מגרשים, לעמידה ביעד ניהול הנגר ויעד ספיקה יוצאת מווסתת שנקבעו לתכנית, ובהתאם להנחיות סעיף ניהול מי נגר לתכנית זו ולעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר). הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי.
7. פיתוח נופי, לרבות נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי, והתייחסות לקירות תמך ככל הנדרש.
8. מיקרו אקלים, הצללה, איוורור.
9. מיקום סופי של זכות המעבר, לרבות מפלסים.
10. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים, רחבות כיבוי אש, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.
11. תכנון רשת שבילי האופניים והתחבורה הציבורית.
12. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה, גזם, מיקום מרכזי/איסוף פסולת למחזור, כולל בחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת.
13. תכנית עקרונית לשיקום הנחלים.

ב. תנאים נוספים:

1. תנאי בהליך הרישוי יהא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית.
2. תנאי בהליך הרישוי יהא הגשת מיפוי עצים שזוהו כייחודיים, בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן, בצירוף פרטים הכוללים, בין היתר, הוראות שימור, מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ, והכל בגבולות ההיתר המבוקש.
3. תנאי בהליך הרישוי ליח"ד 3,300 והלאה יהא תחילת ביצוע שיקום הנחלים שבתחום רובע המגורים ושטח הפארק/גן ציבורי בתחום התכנית.
4. תנאי בהליך הרישוי ליח"ד החל מ- 4,500 יח"ד והלאה בתחום התכנית יהא תחילת עבודות לשיקום הר הזבל ושימור בית הספר הבדואי (אבו קישק), ומיגונו מפני גזי קרקע, הצמוד לו.
5. תנאי בהליך הרישוי ליח"ד מ- 3,000 יח"ד והלאה יהא אישור היתר בניה לבריכת איגום.
6. תנאי בהליך הרישוי מ- 6,000 יח"ד ומעלה יהא הבטחת אספקת המים ליח"ד אלה.
7. תנאי בהליך הרישוי למגורים בתאי שטח מס' 501,502,422,338,151,510 (בתחום מוניציפאלי

- מוא"ז דרום השרון) יהא השלמת הליך שינוי גבולות והעברת השטח לתחום שיפוט הוד השרון.
8. תנאי בהליך הרישוי יהא אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית מחוז מרכז.
9. תנאי בהליך רישוי למבנה שגובהו הכולל 155+ מטר מעל פני הים הינו תיאום רשות תעופה אזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 155+ מטר מעל פני הים בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
10. תנאי בהליך הרישוי יהא ביצוע סקר ערכי טבע מוגנים ואדומים, וקבלת הנחיות רט"ג בהתאם לצורך.
11. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 17, 376, 406, 411 יהא התקנת מזגן וחלונות אשר יבטיחו מניעת מפגעי רעש.
12. תנאי בהליך רישוי בתא שטח 504 יהא פיתוח אמצעים למיתון רוחות.
13. תנאי בהליך הרישוי לתאי שטח הסמוכים לרצועות הנחל יהא הצגת תכנית פיתוח נופי, כולל נטיעה היקפית והגדלת הצמחייה הטבעית האופיינית לאזור.
14. תנאי בהליך הרישוי יהא הצגת פתרונות פינוי אשפה ואיסוף פסולת למחזור כולל בחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת.
15. תנאי בהליך הרישוי בתחום תאי שטח 616, 618, 621 ותא שטח 700 במרחב הסמוך אל רצועת נחל הדר, יהא הגשת תכנית התארגנות באתר הכוללת אמצעים למניעת פגיעה בנחל בתקופת הבניה, בין היתר לעניין הגבלת תנועת רכב כבד וריכוז מערומי פסולת שלא בקרבה לנחל.
16. תנאי בהליך הרישוי לשימוש של אולמות כנסים / שמחות יהא הגשת חוו"ד אקוסטית לבדיקת משרד הגנ"ס או מי מטעמו.

תנאים בהליך הרישוי

6.12

- ג. דרישת היועצות במסירת מידע להיתר:
1. תיאום עם רשות המים והביוב, חב' מקורות ותאגיד המים והביוב העירוני בהליך רישוי לקווי ביוב בתחום ייעודי קרקע "גן/פארק ציבורי" ו"גן הלאומי" לצורך שמירת חייץ מקידוחי מים עתידיים.
 2. קבלת הנחיות משרד הבטחון לנושא סימון מבנים עבור מבנה שגובהו הכולל הן 91 מ' מעל פני השטח, וכן להקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית.
 3. תיאום עם רשות הניקוז לגבי היתרים בתחום מרחב הנחל ובפשטי הצפה.
 4. תיאום עם רשות הניקוז לעניין קביעת מפלסי חניונים תת קרקעיים בבינוי בתחומי פשט ההצפה.
 5. תיאום עם משרד הבריאות במגרש לדיור מוגן לעניין פרוגרמה למערך סיעודי/מחלקות אשפוז.
 6. חוו"ד משרד הבריאות בבקשות להיתר לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
 7. תיאום עם תאגיד המים בדבר הכנת נספח סניטרי לרבות לתחנת השאיבה נווה הדר החדשה.
 8. תיאום ואישור חב' נתיבי איילון ורשות התמרור בדרך רמתיים בהליך רישוי לצומת המוצעת בדרך רמתיים.
- ד. תנאי לאכלוס ביעודים הכוללים שימושי מגורים ו/או תעסוקה יהא:
- שתילת עצים בוגרים בקרקע מחלחלת שאין מתחתיה בינוי תת קרקעי ובהיקף שלא יפחת מעץ אחד עבור כל 500 מ"ר משטח מגרש נתון. לדוגמא במגרש של שטח של 7 דונם ישתלו לפחות 14 עצים בתוך בית גידול של קרקע מחלחלת הפנוי מבינוי תת קרקעי.
- ה. תנאי להפעלה כיחידות דיור להשכרה ארוכת טווח לתקופת הפעלה שלא תפחת מ- 20 שנה

	בניהול אחיד: 1. ביעוד מגורים ד' בתאי שטח 101,107,112,113,114,127,130,147,151,301,310,311,315 , 320,325,330,331,376. 2. ביעוד מגורים ג' 1 בתא שטח 372.
6.13	זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי
	1. השטח המסומן בתשריט כ-"זכות מעבר למעבר רגלי" ו"סטיו" (ארקדה) מיועד למעבר חופשי ללא הגבלה עבור כלל הציבור. 2. התחום המסומן בתשריט הינו עקרוני בלבד. התחום המדויק של זכות המעבר יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, ובלבד שרוחב המעבר לא יפחת מ 8 מ' ושטח הזיקה לא יפחת מהמופיע בתשריט. 3. שטח 'זכות המעבר למעבר רגלי' יפותח כהמשך רציף עם המדרכות/ המרחב הציבורי הגובל, וללא גידור, הפרעות ומחסומים. 4. בניה מעל שטח 'זכות המעבר למעבר רגלי' תותר, ובלבד שיישמר מרווח חופשי של 4.5 מטר ממפלס הרחוב. 5. בשטח 'זכות המעבר למעבר רגלי' תותר חנייה עבור דו גלגליים בלבד. 6. בתאי השטח בהם מסומנת "זכות מעבר למעבר רגלי" ו"ארקדה", בתשריט מצב מוצע, לצורך הבטחת זכות המעבר תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.
6.14	זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר
	1. השטח המסומן בתשריט כ-"זכות מעבר" מיועד למעבר של הציבור, ברכב וברגל במשולב, וזאת באופן חופשי וללא הגבלה. 2. שטח 'זכות המעבר' יפותח כהמשך רציף למדרכות, ללא גידור, הפרעות ומחסומים. 3. בתאי השטח בהם מסומנת "זכות מעבר" בתשריט מצב מוצע, לצורך הבטחת זכות המעבר תירשם הערה בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	1. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הועדה המקומית. 2. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו יופקעו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחזרו לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. 3. תאי שטח מס' 4,5,600,730,731 המשמשים עבור נחל וגן לאומי ירשמו על שם מדינת ישראל לפי כל דין, ככל שאינם רשומים על שמה כאמור.
6.16	איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. 2. במגרשים פרטיים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין. 3. טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה

החדשה יהיה מייד.

6.17

הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה

- מבנים/ גדרות המסומנים בתשריט מיועדים להריסה.
- במבנים שניתן להם היתר כדין וקיים בהם שימוש התואם לתכנית המאושרת, המשך אותם שימושים יהיה שימוש חורג מותר מיום אישורה של תכנית זו ועד למימוש תכנית זו.

6.18

הנחיות מיוחדות

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

6.19

עתיקות

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המגורים.	1.המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכת התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. במגרשים הכוללים מגורים ודיור מכליל: תנאי בהליך הרישוי למגורים, יהיה קידום הליך רישוי לדיור המכליל שבאותו מגרש.
2	תנאי בהליך רישוי ראשון למגרשים הכוללים מגורים מכל סוג/ מסחר ותעסוקה.	ביצוע חיבור דרך הים מערבה לכיוון תע"ש השרון ו/ או מחלף מורשה ופתיחתה לשימוש.
3	תנאי בהליך רישוי ראשון למגרשים לבינוי.	גמר ביצוע של פתרון קצה לביוב.
4	אישור היתר בניה ליח"ד מ- 3,000 יח"ד והלאה.	אישור היתר בניה לבריכת איגום.
5	תנאי בהליך רישוי ליח"ד החל מ-3,300 יח"ד והלאה בתחום התכנית.	תחילת ביצוע שיקום הנחלים שבתחום רובע המגורים ושטח הפארק/גן ציבורי בתחום התכנית.
6	תנאי בהליך הרישוי ליח"ד החל מ- 4,500 יח"ד והלאה בתחום התכנית.	תחילת עבודות לשיקום הר הזבל ושימור בית הספר הבדואי (אבו קישק) הצמוד לו ומיגונו מפני גזי קרקע.
7	אישור היתר בניה ליח"ד מ- 6,000 יח"ד ומעלה.	הבטחת אספקת המים ליח"ד אלה.

7.2 מימוש התכנית

כ-20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57