



הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0112086

תכנית מתאר כוללת קדימה צורן



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים, לב השרון

תכנית כוללת

סוג תכנית

18 19
10880

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור שינויים בתכנית מס' 457-0112086
ועדת המשנה להתנגדויות
שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה ביום 9/8/20
על אישור שינויים בתכנית
ע"פ 106-100

אישורים



מנהל תכנון
מחוז מרכז 57

תכנית
07-07-2021
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מרכז השרון



תכנון ז"ין
מנהל הדפסה 57

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תקנון זה הנו תוצר המערכת המקוונת והינו חלקי בלבד. לתקנון המלא, עבור תכנית כוללת זו, ראה תקנון ידני המצורף כנספח מחייב המצורף בסוף מסמך זה.

(דברי ההסבר לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף)



תכנון זמין
מונה תדפסה 57

דבר זה נכנס לתוקף - 1/1/2021
המנהל הכללי
המנהל האזורי
המנהל המחוזי
המנהל הכללי
המנהל המחוזי
המנהל הכללי



תכנון זמין
מונה תדפסה 57

מ.ת. 80/2021
מ.ת. 80/2021
מ.ת. 80/2021



תכנון זמין
מונה תדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

תכנית מתאר כוללנית קדימה צורן

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

457-0112086

מספר התכנית

10,722.942 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים, לב השרון

192076 קואורדינאטה X

687765 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הישוב קדימה צורן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות:

צורן קדימה - כל תחום הרשות: צורן קדימה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה (כל תחום הישוב)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8855	לא מוסדר	כל הגוש		
8036-8037	מוסדר	כל הגוש		
8559	לא מוסדר	חלק		23, 25-27
8560	לא מוסדר	חלק		11
8685	לא מוסדר	חלק		5-7, 9, 12-13
8686	לא מוסדר	חלק		32-33, 47
8852	לא מוסדר	חלק	9-28, 30-47, 50-67, 69-71, 73-74, 76, 78-79, 81-90, 92-157, 159-171	29, 48-49, 68, 72, 75, 77, 80, 91
8853	לא מוסדר	חלק	9-205, 207-208, 210-223	224
8854	לא מוסדר	חלק	5-85, 87-183	86
8945	לא מוסדר	חלק	2-151, 153-155	152
8946	לא מוסדר	חלק	2-123	124-125
8947	לא מוסדר	חלק	2-41, 43-88	42
9047	לא מוסדר	חלק	10-13, 25-26, 28	2, 9, 15-16, 24, 27
9048	לא מוסדר	חלק	43-46	47, 55
9224	לא מוסדר	חלק		4
7796	מוסדר	חלק		11
7814	מוסדר	חלק	1, 5-66, 68-69, 73, 75-80, 82, 85, 87, 89-92	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7815	מוסדר	חלק	4-21, 24, 29, 35, 39-46, 49-57, 60-130, 132-139, 141-302, 304-323, 325-337, 339-356, 358-367, 369-384, 386-387, 389-390, 392-398, 401-436, 438-439, 441-450, 452-457, 461-519, 522-612, 617, 620-621, 623, 625-655, 657-664	22
7816	מוסדר	חלק		27
7817	מוסדר	חלק		2
7880	מוסדר	חלק	28-39, 41-124, 129-133, 135-137, 139-148, 150-155	40, 134, 138, 149
7881	מוסדר	חלק		2, 12, 14
7882	מוסדר	חלק	11, 15, 17, 19-23	12, 18
7883	מוסדר	חלק	2, 40-138, 140, 168-174	34-39, 164
7883/1	מוסדר	חלק		153, 156-160
7886	מוסדר	חלק		16, 21, 30
7936	מוסדר	חלק		3, 37-40, 52-53
7937	מוסדר	חלק	7, 12-14, 18-19, 22-23, 25-26, 30-32, 34, 57-69, 74-81, 83-90	9
7999	מוסדר	חלק		1-2
8000	מוסדר	חלק	19, 23-25	14, 16, 18, 22
8001	מוסדר	חלק		3
8003	מוסדר	חלק		31-32
8008	מוסדר	חלק		13, 18
8009	מוסדר	חלק	15-21, 35-36, 39-48, 50-51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69-70	38
8010	מוסדר	חלק	1-2	
8011	מוסדר	חלק		4-5, 7
8016	מוסדר	חלק	228	8-10, 12, 110, 391, 413



תכנית מס' 57
מונה תדפיס

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8034	מוסדר	חלק	1-15, 19-26, 28, 30-31, 33-39, 41-48, 50-69, 71-72, 74-97	
8035	מוסדר	חלק	1-10, 12-19, 22-28, 32-83	
8038	מוסדר	חלק	4-5, 8-31, 33-38, 40-56, 58-62, 65, 68-84, 86, 89-110, 112, 114-118, 120-123, 126-128, 131-135, 137-145, 147, 150-154	
8039	מוסדר	חלק	1-9, 15-18, 22-23, 25-35	13-14, 19-21, 24
8040	מוסדר	חלק	1, 6-7, 20-22, 24-27, 32, 34-58, 60-65, 67-313	
8041	מוסדר	חלק	3-4, 8-16, 21, 26-31, 34, 37, 39-44, 47-48, 52, 54-55, 57, 59, 62, 64, 66-89, 91-99, 102-103, 105-268, 270-272, 900	



* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

לב השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסר 57



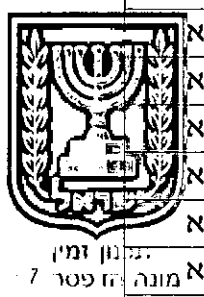
תכנון זמין
מונה הדפסר 57



תכנון זמין
מונה הדפסר 57

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				ענת פיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		ענת פיק		תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		57	02/07/2017	ענת פיק	14: 15 13/06/2021	הוראות תכנית כוללת	כן
עקרונות תכנון	מנחה		21	08/03/2020	ענת פיק	14: 12 13/06/2021	נספח יישום	לא
מתחמי תכנון	מחייב		1	22/03/2017	ענת פיק	16: 03 16/02/2020	נספח מתחמים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	22/03/2017	ענת פיק	15: 47 03/03/2020	רקע תכנוני קיים	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000		17/05/2017	ענת פיק	16: 05 16/02/2020	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	לא
תשתיות	רקע			10/05/2017	ענת פיק	10: 19 18/05/2021	נספח תשתיות	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		8	17/05/2017	צביקה מינץ	09: 46 18/05/2021	נספח כלכלי תעסוקתי	לא
נספח חברתי	מנחה		10	22/03/2017	טובי אלפנדרי	09: 19 18/05/2021	נספח דיור ושטחי ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה		41	24/04/2017	תמי וינר סרגוסי	11: 14 01/03/2020	חוברת- נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000		03/05/2017	תמי וינר סרגוסי	11: 55 25/02/2020	תשריט- מערך שטחים פתוחים	לא
תשתיות	מנחה		7	22/03/2017	שלום כפיר	14: 58 22/03/2017	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 5000		09/05/2017	שלום כפיר	09: 02 27/04/2021	תשריט מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		31	26/04/2017	ענבל אברהם	10: 35 01/03/2020	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000		10/05/2017	ענבל אברהם	08: 25 18/02/2020	תשריט נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 7500		22/03/2017	ענבל אברהם	15: 13 22/03/2017	תשריט אגנים ונחלים	לא
תנועה	מנחה	1: 5000		19/03/2017	קובי סתת	10: 34 01/03/2020	תשריט היררכית כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 100		19/03/2017	קובי סתת	08: 29 18/02/2020	נספח תנועה- גליון חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 5000		04/05/2017	קובי סתת	10: 33 01/03/2020	נספח תנועה- גליון תחבורה ציבורית	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	פקס	דוא"ל
	אחר	וועדת ההיגוי הבינמשרדית וועדת ההיגוי הבינמשרדית		וועדת ההיגוי הבינמשרדית	ירושלים	קפלן		02-6701673	02-6701673	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	(1)	125	02-5456163		davida@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה, ת.ד. 7246, ת"א 6701201.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ענת פיק	38833	ענת פיק אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	43	04-9831992		pickarc2@gm ail.com
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם	מסד	מסד		04-6778733		inbaleng@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי	מתכנן	טובי אלפנדרי			רמת ישי	(1)		04-9530236	04-9530236	
מודד	מודד	גיאד גירוש	1226	אופק	נתניה	(2)		09-8650086	09-8653065	
אדריכלית נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	גבעת אלה	(3)		04-6415717		office@ts- landscape.co.
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	שלום כפיר	29976	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות (4)	31	04-8603601	04-8603600	תכנון זמין חוגג הדפוס 57
	יועץ סביבתי	ברק כץ		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	הוד השרון	הבנאי	5	09-7404499	09-7883559	barak@ethos- group.co.il
	יועץ כלכלי	צביקה מינץ		צביקה מינץ תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		z.mintz@gm ail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי סתת	32021	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577567	04-8577566	

- (1) כתובת: ת.ד. 945.
- (2) כתובת: א.ת. פולג.
- (3) כתובת: ת.ד. 386.
- (4) כתובת: ת.ד. 33600.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מגזר הדפסה 57

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

סעיף זה- ראה תקנון ידני המצורף כנספח מחייב המצורף בסוף מסמך זה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

סעיף זה- ראה תקנון ידני המצורף כנספח מחייב המצורף בסוף מסמך זה.



תכנון זמין
מגזר הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	106, 202, 312, 313, 315, 5002, 5004, 5008, 5010, 5012, 5016, 5017, 5019, 5021, 5025, 5026, 5028, 5033, 5035, 5036, 5038, 5046, 5048, 5075, 5077, 5081, 5084, 5104, 5106, 5111, 5113, 5116, 5118, 5120, 5124, 5128, 5144, 5147, 5149, 5156, 5158, 5160, 5162, 5165, 5168, 5173, 5175, 5180, 5181, 5189, 5201, 5218, 5221, 5229, 5294, 5298, 5301
מגורים א'	16, 19, 28, 43, 45, 73, 76, 78, 81, 99, 101, 113, 117, 134, 143, 160, 163, 172, 181, 192, 217
דזור מיוחד	93
תעסוקה	38, 94, 97, 98, 190, 6001
תעשייה	5034, 5183
מבנים ומוסדות ציבור	79, 83, 87, 92, 112, 135, 157, 193, 221, 307, 308, 319, 5014, 5022, 5027, 5105, 5112, 5117, 5121, 5123, 5148, 5161, 5163, 5164, 5184, 5188, 5194, 5195, 5197, 5200, 5226, 5230, 5278
קרקע חקלאית	7, 9, 12, 41, 53, 108, 120, 124, 130, 132, 138, 159, 162, 5003
שטח ציבורי פתוח	13, 20, 30, 33, 36, 37, 69, 75, 77, 80, 84, 100, 102, 105, 107, 114, 118, 119, 131, 139, 139, 232, 235, 237, 240, 240, 251, 274, 294, 298, 299, 303, 309, 310, 5009, 5013, 5018, 5047, 5076, 5082, 5083, 5126, 5127, 5145, 5146, 5157, 5166, 5167, 5174, 5179, 5190, 5192, 5196, 5232, 5234, 5238, 5244, 5245, 5258, 5260, 5272, 5273, 5280, 5283, 5287, 5289, 5292, 5295, 5297, 5304, 5306, 5309, 5311, 5317
ספורט ונופש	5231, 5307
פארק / גן ציבורי	4, 86, 6002 - 6007
יער	2, 3, 5, 6, 26, 49, 51, 55, 61, 66, 70, 71, 82, 91, 95, 115, 116, 137
שמורת טבע	56, 58, 231
גן לאומי	32
דרך מאושרת	22, 42, 46, 74, 121, 125, 126, 129, 140, 142, 148, 161, 238, 5023, 5024, 5176, 5178, 5178, 5223, 5225, 5228, 5235, 5237, 5239, 5243, 5246, 5257, 5259, 5261, 5270, 5276, 5277, 5284, 5286, 5288, 5302, 5308, 5312, 5319, 5334 - 5327
דרך מוצעת	15, 18, 29, 39, 40, 88, 90, 96, 109, 122, 123, 136, 189, 201, 239, 245, 250, 277, 278, 285, 321
תחנת תדלוק	8
בית קברות	85, 89, 5001
מגורים ודזור מיוחד	236
דזור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	311
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	34, 35, 47, 48
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	44, 72, 127, 128, 149, 150, 234, 300, 301, 5182



תכנון ומבנה
משרד תכנון ומבנה
57

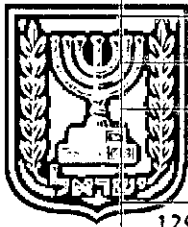


תכנון ומבנה
משרד תכנון ומבנה
57



תכנון ומבנה
משרד תכנון ומבנה
57

יעוד	תאי שטח	
מסחר תעסוקה ותיירות	233	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5125, 5037, 5015, 318 - 316, 304, 168, 167, 156, 154, 153	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	5332, 5235, 161
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	5007, 5006
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	6005, 6003
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	5234, 5009, 240
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	5176, 161
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	307
בלוק מבנה לשימור	מגורים	5149, 5088, 5087, 5048, 5002
		5180, 5150
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	303
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	316
בלוק מחלף	דרך מאושרת	161
גבול מתחם	בית קברות	5001, 89, 85
גבול מתחם	גן לאומי	32
גבול מתחם	דיוור מיוחד	93
גבול מתחם	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	311
גבול מתחם	דרך מאושרת	129, 126, 125, 121, 74, 46, 42, 22 5023, 238, 161, 148, 142, 140 5225, 5223, 5178 - 5176, 5024 5243 - 5239, 5237, 5235, 5228 5270 - 5261, 5259, 5257 - 5246 5288, 5286 - 5284, 5277, 5276 - 5327, 5319, 5312, 5308, 5302 5334
גבול מתחם	דרך מוצעת	109, 96, 90, 88, 40, 39, 29, 18, 15 245, 239, 201, 189, 136, 123, 122 321, 285, 278, 277, 250
גבול מתחם	יער	66 - 61, 55, 51 - 49, 26, 6, 5, 3, 2 137, 116, 115, 95, 91, 82, 71, 70
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	193, 157, 135, 112, 92, 87, 83, 79 5022, 5014, 319, 308, 307, 221 5121, 5117, 5112, 5105, 5027 5164, 5163, 5161, 5148, 5123 - 5197, 5195, 5194, 5188 - 5184 5278, 5230, 5226, 5200



תכנון זמני
מונה הדפסה 57

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מגורים	106, 202, 312, 313, 315, 5002, 5004 - 5010, 5008 - 5016, 5017, 5019 - 5021, 5025, 5026, 5028 - 5033, 5035, 5036, 5038, 5046, 5048 - 5077, 5075 - 5081, 5084 - 5104, 5106 - 5111, 5113, 5116, 5118 - 5120, 5124, 5128, 5144, 5147, 5149 - 5156, 5158 - 5160, 5162, 5165, 5168 - 5173, 5175, 5180, 5181, 5189 - 5201, 5218, 5221, 5229, 5294 - 5298, 5301
גבול מתחם	מגורים א'	16, 19, 28, 43, 45, 73, 76, 78, 81, 99, 101, 113, 117, 134, 143, 160, 163, 172, 181, 192, 217, 236
גבול מתחם	מגורים ודיור מיוחד	236
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	34, 35, 47, 48
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	44, 72, 127, 128, 149, 150, 234, 300, 301, 5182
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותיירות	233
גבול מתחם	ספורט ונופש	5231, 5307
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	4, 86, 6002 - 6007
גבול מתחם	קרקע חקלאית	7, 9, 12, 41, 53, 108, 120, 124, 130, 132, 138, 159, 162, 5003
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	13, 20, 30, 33, 36, 37, 69, 75, 77, 80, 84, 100, 102 - 105, 107, 114, 118, 119, 131, 139, 232, 235, 237, 240, 251, 274, 294, 298, 299, 303, 309, 310, 5009, 5013, 5018, 5047, 5076, 5082, 5083, 5126, 5127, 5145, 5146, 5157, 5166, 5167, 5174, 5179, 5190 - 5192, 5196, 5232 - 5234, 5238, 5244, 5245, 5258, 5260, 5272, 5273, 5280, 5283, 5287, 5289 - 5292, 5295, 5297, 5304 - 5306, 5309, 5311, 5317
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	153, 154, 156, 167, 168, 304, 316 - 318, 5015, 5037, 5125
גבול מתחם	שמורת טבע	56 - 58, 231
גבול מתחם	תחנת תדלוק	8
גבול מתחם	תעסוקה	38, 94, 97, 98, 190, 6001



תכנון זמני
מונה תדפסה 57

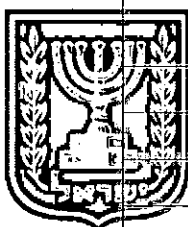


תכנון זמני
מונה תדפסה 57



תכנון זמני
מונה תדפסה 57

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	תעשייה	5183, 5034
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	5327, 161, 42
הנחיות מיוחדות	יער	62, 61, 5
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	6007 - 6002, 86
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	162, 124, 12, 7
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	6001, 98
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	5330, 5328, 161, 140, 46, 42, 22
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	245, 239
הנחיות מיוחדות ב	יער	115, 82, 71, 70, 55, 51, 50, 26, 2
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	101, 99
הנחיות מיוחדות ב	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	47, 35
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	159, 130, 124, 108, 41, 11
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	5273, 139, 107, 105, 104
הנחיות מיוחדות ב	שמורת טבע	56
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	190
חזית מסחרית	דרך מוצעת	39
חזית מסחרית	מגורים	5150, 5025
חזית מסחרית	מגורים א'	28
חזית מסחרית	מגורים ודיר מיוחד	236
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	237, 232
טיילת	דרך מאושרת	238, 148, 142, 129, 126, 74, 22
		5249, 5240, 5235, 5228, 5024
		5266, 5259, 5253, 5252, 5250
		5332, 5312, 5286, 5285, 5276
טיילת	דרך מוצעת	321, 278, 277, 245, 239, 136, 39
טיילת	יער	95, 50
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	5185, 5184, 5148, 307
טיילת	מגורים	5120, 5049, 5043, 5025, 5019
		5172, 5171, 5150
טיילת	מגורים א'	160
טיילת	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	48
טיילת	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	127
טיילת	ספורט ונופש	5307, 5231
טיילת	פארק / גן ציבורי	4
טיילת	קרקע חקלאית	130
טיילת	שטח ציבורי פתוח	119, 118, 107, 105, 104, 84, 37, 13
		5047, 5009, 299, 251, 235, 139
		5287, 5273, 5234 - 5232, 5082
		5289
טיילת	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	304, 156
טיילת	שמורת טבע	56



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מנהרה/מעבר תחתי	בית קברות	89
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	142, 22
מנהרה/מעבר תחתי	יער	95
ציר	דרך מוצעת	109
ציר	קרקע חקלאית	130
ציר	שטח ציבורי פתוח	139
ציר	שמורת טבע	56
ציר אופניים	גן לאומי	32
ציר אופניים	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	311
ציר אופניים	דרך מאושרת	,161, 148, 129, 126, 121, 74, 42, 22 - 5239, 5235, 5225, 5177, 238 ,5253, 5252, 5250, 5249, 5242 ,5276, 5270, 5266, 5261, 5259 ,5312, 5302, 5288, 5286 - 5284 5334, 5332 - 5330, 5328, 5327
ציר אופניים	דרך מוצעת	,136, 123, 122, 109, 40, 39, 29, 18 321, 278, 245, 239
ציר אופניים	יער	82, 71, 64, 55, 51, 50, 26, 5, 3, 2 137, 116, 115
ציר אופניים	מבנים ומוסדות ציבור	5185, 5184, 5163, 5148, 307, 221 5226, 5199 - 5197
ציר אופניים	מגורים	מזנון, 5030, 5025, 5019, 5008 - 5006 ,5054, 5053, 5050, 5043, 5042 ,5085, 5077, 5071, 5063 - 5060 ,5104, 5099, 5097 - 5095, 5087 ,5130, 5128, 5113, 5109 - 5106 ,5151, 5150, 5141, 5137, 5133 ,5202, 5172, 5171, 5169, 5156 ,5210, 5209, 5207, 5206, 5204 5214, 5213
ציר אופניים	מגורים א'	181, 160, 117, 113, 78, 76, 45, 19
ציר אופניים	מגורים ודיור מיוחד	236
ציר אופניים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	48, 47, 35, 34
ציר אופניים	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	150, 127, 44
ציר אופניים	ספורט ונופש	5307, 5231
ציר אופניים	פארק / גן ציבורי	6007, 4
ציר אופניים	קרקע חקלאית	,132, 130, 120, 108, 53, 41, 12, 11 5003



תכנון זמין
57 תדפסה



תכנון זמין
57 תדפסה



תכנון זמין
57 תדפסה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	30, 36, 37, 69, 84, 102, 104, 105, 107, 114, 139, 232, 237, 251, 298, 5009, 5047, 5082, 5146, 5167, 5232, 5234 - 5283, 5287, 5289, 5290, 5292, 5295, 5297, 5309, 5311
ציר אופניים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	156, 304
ציר אופניים	שמורת טבע	56 - 58
ציר נחל	דרך מאושרת	161
ציר נחל	יער	2, 3, 5, 66, 116
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	6005
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	22, 42, 46, 161, 5328, 5330
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	109, 123, 136, 239, 245
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יער	2, 5, 6, 26, 50, 55, 63, 70, 71, 82, 115
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	5186, 5194
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	5030, 5064, 5065
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	99, 101, 172
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	35, 47
רצועה לתכנון (פוליגונית)	פארק / גן ציבורי	86, 6002 - 6005
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	9 - 11, 108, 124, 130, 132, 138, 159, 162
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	102, 104, 105, 107, 118, 139, 5127, 5273
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שמורת טבע	56 - 58
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעסוקה	6001
שיקום/התחדשות	דזור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	311
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	5253, 5254
שיקום/התחדשות	מגורים	202, 312, 313, 315, 5144, 5160
תחום השפעה	דרך מאושרת	161, 5319
תחום השפעה	יער	2, 3, 5, 26, 55, 61, 62, 66, 116
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	6005

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	26,838.13	0.25
גן לאומי	6,814.88	0.06

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,448.23	0.05
דיור מיוחד-מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	12,688.07	0.12
דרך מאושרת	1,213,407.91	11.32
דרך מוצעת	88,011.65	0.82
יער	1,254,676.85	11.70
מבנים ומוסדות ציבור	420,828.1	3.92
מגורים	2,580,045.19	24.06
מגורים א'	667,396.37	6.22
מגורים ודיור מיוחד	24,651.14	0.23
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	310,802.25	2.90
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	93,847.64	0.88
מסחר תעסוקה ותיירות	48,960.62	0.46
ספורט ונופש	42,983.5	0.40
פארק / גן ציבורי	308,993.96	2.88
קרקע חקלאית	2,355,750.36	21.97
שטח ציבורי פתוח	668,097.14	6.23
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	144,772.84	1.35
שמורת טבע	155,947.41	1.45
תחנת תדלוק	5,000.55	0.05
תעסוקה	269,306.23	2.51
תעשייה	17,659.69	0.16
סה"כ	10,722,928.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דיוור מיוחד
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	תעשיה
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים



ת.ת. 57



ת.ת. 57



ת.ת. 57

	ספורט ונופש	4.9
	הוראות	4.9.2
	פארק / גן ציבורי	4.10
	שימושים	4.10.1
	הוראות	4.10.2
	יער	4.11
	שימושים	4.11.1
	הוראות	4.11.2
	שמורת טבע	4.12
	שימושים	4.12.1
	הוראות	4.12.2
	גן לאומי	4.13
	שימושים	4.13.1
	הוראות	4.13.2
	דרך מאושרת	4.14
	שימושים	4.14.1
	הוראות	4.14.2
	דרך מוצעת	4.15
	שימושים	4.15.1
	הוראות	4.15.2
	תחנת תדלוק	4.16
	שימושים	4.16.1
	הוראות	4.16.2
	בית קברות	4.17
	שימושים	4.17.1
	הוראות	4.17.2
	מגורים ודיר מיוחד	4.18
	שימושים	4.18.1



מכון זמין
תדפסה 57



מכון זמין
תדפסה 57



מכון זמין
תדפסה 57

מגורים ודיור מיוחד	4.18
הוראות	4.18.2
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.19
שימושים	4.19.1
הוראות	4.19.2
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.20
שימושים	4.20.1
הוראות	4.20.2
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.21
שימושים	4.21.1
הוראות	4.21.2
מסחר תעסוקה ותיירות	4.22
שימושים	4.22.1
הוראות	4.22.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.23
שימושים	4.23.1
הוראות	4.23.2



ת.ו.זמיר
מזכה הדפסה 57



ת.ו.זמיר
מזכה הדפסה 57



תכנון זמיר
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנית זמין
מונה הדפסה 57



תכנית זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 457-0112086

שם תכנית: תכנית מתאר כוללת "קדימה צורן"



מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: שרונים, לב השרון

סוג תכנית: תכנית כוללת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



דברי הסבר לתכנית



עיקרי התפיסה התכנונית וחזון התכנית

חזון תכנית המתאר לישוב קדימה צורן :

"יצירת ישוב מאוחד ואינטגרטיבי, בעל צביון מיוחד, המאזן בין כפרי לעירוני, משתלב במרחב הירוק העוטף אותו, ומשמש כמוקד אזורי"

1. חיבור בין שני חלקי הישוב קדימה וצורן

חיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור ע"י יצירת רצף מוניציפאלי בין שני יישובי המקור, במטרה לאפשר את פיתוח אזורי התווך, באופן שיתרום לחיזוק החיבור הפיסי והפונקציונאלי ביניהם, ויוביל לדגם ישוב הבנוי משני עברי שטח פתוח החוצה אותו, כדוגמת יישובים הבנויים משני עברי נחל.

הסטת מרכז הכובד היישובי לאזורי התווך שבין שני חלקיו, באמצעות עיבוי הפיתוח משני עברי ער קדימה ואיחוד הישוב סביב מרכז אחד, החסר כיום, המשלב פעילויות מגוונות: מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור ותרבות, שירותים אזרחיים, ספורט פנאי ונופש, תירות ומגורים מיוחדים. המרכז המוצע נסמך על דרך הכניסה החדשה (ציר כביש מס' 2) ודרך מס' 562.

יצירת רשת ירוקה של שבילים להולכי רגל ומסלולי רכיבת אופניים, המשפרת את הנגישות ומובילה לחיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור, בין שכונות המגורים הקיימות והחדשות, ובין כל חלקי הישוב לאזורי המרכז החדשים, ולשטחים הפתוחים בהם הוא גובל.

אינטגרציה בין קהילות קיימות וחדשות. הישוב הקיים מתאפיין במגוון אוכלוסיות. התכנית יוצרת תנאים שיאפשרו קיום מפגשים ואינטגרציה בין הקהילות, כגון: חללים ציבוריים בתפרים שבין השכונות ובמיקומים מרכזיים, מוסדות ציבור ייעודיים, שיעודדו תנועת אוכלוסייה בין השכונות, ו"מרכז יישובי" חדש, המשלב מגוון פעילויות, ומהווה את מקום המפגש המרכזי לקהילה.

2. צביון בין עירוני לכפרי

תמ"א 1/35 מגדירה את קדימה צורן כ: "ישוב מיוחד" בצפיפות בנייה מינימאלית של 7 יח"ד לדונם. צפיפות המגורים הממוצעת כיום בישוב עומדת על כ- 3.4 יח"ד לדונם. תכנית המתאר מכפילה את היצע יחידות הדיור בישוב, מתוכן כ-20% יחידות דיור קטנות, ויוצרת בסיס לעידוד התחדשות באזורי המגורים הקיימים בקדימה הוותיקה באמצעות הוראות המאפשרות תוספת של כשליש מיחידות הדיור המוצעות ע"י עיבוי אזורי המגורים ופיצול יח"ד במרקם הקיים. זאת תוך שמירה על פיתוח המאזן בין צביון כפרי לעירוני. התכנית משמרת את אופי הבנייה הכפרי בשכונות הקיימות, ומורה על פיתוח אזורים חדשים בתחומי כתם הישוב עפ"י תמ"מ 21/3, שיכללו תמהיל של יח"ד בגדלים שונים, בבנייה רוויה, ובחתיך נמוך, במגמה לאפשר את גידולו של הישוב לקיבולת ריאלית של 36,000 נפש לקראת שנת 2040. על מנת להגיע ליעד זה ובהנחת מימוש ריאלי של כ- 80% מספקת התכנית מענה תכנוני להיקף אוכלוסייה העומד על כ- 45,000 נפש.

3. איכות סביבה, שירותים, תשתיות

התכנית נותנת הנחיות סביבתיות לפיתוח, תוך עמידה בכללי פיתוח בר קיימא וקובעת הוראות שמטרתן לשפר ולחזק את התשתיות והשירותים בישוב, לשם השגת ישוב איכותי.



4. מעטפת ירוקה

הישוב קדימה צורן נמצא בלב אזור חקלאי, וכולל בתחומו שטחים פתוחים ייחודיים. התכנית משמרת ומעצימה את השטחים הפתוחים, המהווים חלק ממסדרון ירוק, החוצה את הישוב ומסתיים ברצועת החוף: "יער קדימה", "גן לאומי חולות קדימה", "שמורת אלוני קדימה", ויער "אילנות". כן משמרת התכנית את המעטפת החקלאית ומשארי החמרה העוטפים את הישוב. התכנית מחזקת את הזיקה בין שני חלקי הישוב לשטחים הפתוחים באמצעות שבילי אופניים, טיילות, ופארק יישובי כמוקד כלל יישובי לפעילות פנאי ונופש ולפעילות ספורט - מול מרכז הישוב החדש. הפארק גובל ומרחיב את השטחים הפתוחים המוגנים מפיתוח: שמורת אלוני קדימה, גן לאומי חולות קדימה ויער קדימה, דבר המאפשר שילוב הפעילות בפארק עם יציאה לפעילות נופש בשטחים הפתוחים הסובבים, ויחד איתם מהווים ריאה ירוקה משמעותית בישוב. הסמיכות של הפארק לשטחים הפתוחים מאפשרת את כל סוגי הפעילות אשר לא ניתן לממש באזורים מוגנים מפיתוח. הפארק יחד עם מרכז הישוב מהווים את לב הישוב המאוחד.

את המערכת הירוקה משלימה מערכת שצ"פים שכונתיים (אצבעות ירוקות), המחזקים את הקשר בין השכונות הקיימות והחדשות, ובינן לבין המרכז החדש והפארק, באמצעות ביטול הקצאות לא יעילות לצורכי ציבור במרקם הבינוי הקיים, וניצול שטחים אלו ליצירת חללים ציבוריים, מעברים, כיכרות, גנים ציבוריים שבילי אופניים טיילות וכד'. רשת שבילים להולכי רגל ומסלולים לרוכבי אופניים מאפשרת את רציפותה של מערכת הירוקה, וקושרת בין כל חלקי הישוב והשטחים הפתוחים החוצים והסובבים.

5. בסיס כלכלי יציב.

תכנית המתאר לקדימה צורן יוצרת תנאים תכנוניים שיובילו את הרשות המקומית לעצמאות כלכלית. התכנית מנצלת את מיקומו של הישוב על ציר אזורי מס' 562 ועל ציר ארצי מס' 4 והפוטנציאל הטמון במיקום זה, להפיכת קדימה צורן למוקד אזורי המספק מכלול שירותים לתושביו (חינוך, תרבות, תעסוקה, פנאי ונופש), ומאפשר הגדלת השירותים הקיימים והחסרים לתושבי האזור. חיזוק הבסיס הכלכלי בישוב יאפשר הקטנת היוםמות בישוב והפיכתו מישוב "שינה", לישוב חי, המספק תעסוקה לתושביו. במסגרת זו התכנית מציעה יצירת מרכז מסחרי אזרחי חדש לישוב בתווך בין קדימה צורן, שישמש גם כמוקד אזורי לתושבי הסביבה ולתיירים, והרחבת אזורי התעשייה והתעסוקה במזרח ובמערב לטובת תושבי הישוב והאזור.

6. עיקרי הוראות התכנית:**תחבורה:**

התכנית מציעה מערכת דרכים היררכית, המשתלבת במרקם התחבורתי המקומי הקיים והמוצע ומתחברת למערכת התחבורתית האזורית והארצית, הקיימת והמתוכננת. התכנית מציעה כניסות חדשות ליישוב - כניסה מדרך מס' 4, המחליפה את הכניסה הקיימת על ציר רח' הרצל, וכניסה מדרך מס' 561, יחד עם שני צירים מאספים חדשים אשר יסדירו את התנועה בתוך הישוב וקישורה למערכת האזורית.

רצועת דרך מס' 561 נשארת כפי שהוגדרה בתמ"א 3 ובתמ"א 95/3 וסומנה בתמ"א 1. תכנון הכביש האזורי אינו כלול במסגרת תכנית המתאר, אך התכנית מציעה פתרון אפשרי לגבי אופן התחברות כביש הכניסה המוצע (כביש מס' 2) לדרך 561, בנספח התחבורה המנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית.

תכנית המתאר לקדימה צורן מכירה בערך הגבוה של שמירת רצפים פתוחים היוצרים את ה"מסדרון הירוק" החוצה את הישוב, ושל הקשר בינם לבין הישוב, כולל מעבר הולכי רגל מעל או מתחת דרך 562, הקבועה בתמ"א 1 כדרך נופית.

מתחמים לתכנון מפורט :

התכנית מחלקת את הישוב ל- 11 מתחמי תכנון, וקובעת שימושים והוראות להכנת תכניות מפורטות בכל מתחם בהתאם למאפייניו ולעקרונות שפורטו לעיל:

מתחם A : מחולק לארבעה תתי מתחמים.

מתחם A4 כולל את המושבה החקלאית הוותיקה "קדימה" ואת כל השטחים הנמצאים מצפון לציר רח' שדרות הדקלים ויאנוש קורצ'אק. המתחם מאופיין ברובו בבנייה בעלת אופי כפרי של בתים בודדים צמודי קרקע. לאורך רח' הרצל פינת בן צבי מרוכזת בנייה רוויה יותר, המשלבת חזית מסחרית. באזור זה מרוכזים כל אתרי המורשת של הישוב.

מתחמים 1A, 2A ו-3A הינם מתחמי פיתוח חדשים צמודי דופן לקדימה הוותיקה מצפון מערב.



מתחם B : כולל את השכונות הדרומיות המאוחרות יותר של קדימה, "השרון הירוק" ואת כל השטחים שממזרח לציר רחוב בן צבי ומדרום לציר שדרות הדקלים. התכנית משמרת אזור זה, למעט שני אזורי מגורים אותם מגדירה התכנית כאזורים לשיקום והתחדשות.

מתחם C : המתחם כולל את כל השטחים שממערב לציר רח' שדרות בן צבי ומדרום לרחוב יאנוש קורצ'אק ואזור הבנייה הרוויה בקדימה- "השיכונים". המתחם מחולק לשני תתי מתחמים.



מתחם 1C הממוקם בפינתו הדרום מערבית של המתחם, התכנית מייעדת במתחם זה אזור פיתוח חדש הכולל 1,381 יח"ד. תכנית מפורטת לאזור זה, מח-309 אושרה במקביל לקידומה של תכנית זו.

מתחם 2C הכולל את המרקם הקיים ואזורי התחדשות עירונית.

מתחם D : כולל את השטחים הפתוחים בצפון מערב קדימה: "יער אילנות מזרח". התכנית משמרת את השטחים הפתוחים ואת הארבוטורים הקיימים באזור זה, מקטינה את ייעוד למוסדות ציבור המאושר, ומותירה מוסד אחד בלבד בתחומי היער.

מתחם E : כולל את כל אזורי המגורים הקיימים בצורן. התכנית אינה משנה אזור זה, למעט שינוי היררכיית מערכת הדרכים המקומית, במטרה להפוך את ציר דרך השרון, המחבר את המרכז השכונתי עם אזור מוסדות החינוך, לציר עם עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים.



מתחם F : המתחם מחולק ל 2 תתי מתחמים – 1F ו-2F

מתחם 1F כולל את השטחים החקלאיים ממערב לצורן ומיועד לפיתוח שימושי מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור, כולל מוסדות ציבור כלל יישוביים ואזוריים בעלי סף כניסה גבוה, וכן למוסדות שהועתקו בתכנית זו ממקומם המאושר ביער אילנות. המתחם מהווה חלק ממרכז הישוב החדש המוצע בתווך שבין שני חלקי הישוב- קדימה וצורן. המתחם כולל כ-1,000 יח"ד חדשות לצד שטחי תעסוקה שישולבו באזורי המגורים, ומוסדות הציבור שישולבו בשטחים פתוחים כהמשך לשטחים הפתוחים הגובלים.

מתחם 2F הכולל את שכונת רמת אמיר.



מתחם G : כולל את כל השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה - יער קדימה, שמורת אלונים קדימה והשטחים החקלאיים. בית העלמין הכלול במתחם זה מוצע להרחבה באופן שיספק את

שטחי הקבורה הנדרשים לישוב.

מתחם H: חלקו המזרחי של מרכז הישוב החדש - מתחם פעילות משולב, הכולל מגוון שימושים: מסחר ותעסוקה, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומגורים מיוחדים, ופארק עירוני מרכזי, המצטרף לשטחים הפתוחים הגובלים. במתחם זה מוצע אזור מגורים חדש הכולל 1,280 יח"ד (מתוכם 138 לדיור מיוחד).

מתחם I: שטח פתוח בצפון מערב קדימה - "יער אילנות מערב". התכנית תואמת לתכנית מפורטת של יער אילנות, ולתכנית נופש מטרופוליני אילנות תמ"מ 36/21/3 ומשמרת את הייעוד למוסד ציבורי המאושר במתחם זה.

מתחם J: כולל את אזור התעשייה המערבי, תוך התאמתו לתכנית אנ"מ אילנות ולתכנית המפורטת החלה במקום, ואת השטחים החקלאיים הסמוכים.

מתחם K: כולל את השטחים החקלאיים המערביים. התכנית משמרת שטחים אלו כשטחים לעיבוד חקלאי. שטח זה, יחד עם השטחים הפתוחים מצפון וממזרח, מהווים את המעטפת הירוקה של הישוב.

7. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	שימוש
	1,917,306	445,050	3,247	מגורים
	15,504	6,204		יח"ד
	129,547	72,845		מסחר
	416,286	69,600	269	תעסוקה
משולב בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות במתחם 2H	5,550	5,550		תיירות / מלונאות
	636,945	235,600	420.8	מבנים ומוסדות ציבור

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית לא כולל את שטחי היעודים הנ"ל ביעודים מעורבים.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללת קדימה צורן

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

יפורסם
ברשומות

457-0112086

מספר התכנית

10,723

זונם

1.2 שטח התכנית

פרסום לפי סעיף 106 ב'

שלב

1.3 מהדורות

05/2021

תאריך עדכון המהדורה



תכנית כוללת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית / מועצה ארצית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים או
הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה



לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת ממדי

1.5 מקום התכנית

ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים,
ועדה מקומית לתכנון ובניה לב השרון

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

193100

קואורדינטה X

687900

קואורדינטה Y



הישוב "קדימה צורן"

1.5.2 תיאור מקום

המועצה המקומית "קדימה צורן",
מועצה אזורית לב השרון

שם הרשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

כל תחום הרשות המקומית קדימה צורן,
חלק מתחום המועצה האזורית לב
השרון

התייחסות לתחום
הרשות/מרחב התכנון

קדימה צורן

ישוב

1.5.4 כתובות בהן חלה
התכנית








1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8559	חדש רשום	חלק		25-27, 23
8560	חדש רשום	חלק		11
8852	חדש רשום	חלק	81-, 78-79, 76, 73-74, 69-71, 50-67, 30-47, 9-28 159-171, 92-157, 90	75, 72, 68, 48-49, 29 91, 80, 77
8854	חדש רשום	חלק	87-183, 5-85	86
9224	חדש רשום	חלק		4
7796	מוסדר	חלק		11
7880	מוסדר	חלק	150-154, 135-148, 127-133, 28-124	149, 134
7881	מוסדר	חלק		2-5
7882	מוסדר	חלק	14-15, 11, 2-5	12, 1
7883	מוסדר	חלק	154, 140, 34-138, 30, 23, 21, 11, 2-3	156-, 153, 142, 28 160
7884	מוסדר	חלק		36, 33, 26, 19, 17
7886	מוסדר	חלק	16	30, 21
7936	מוסדר	חלק		52-53, 37-40, 20, 3
7999	מוסדר	חלק		1-2
8000	מוסדר	חלק	23-25, 19	22, 18, 16, 14
8001	מוסדר	חלק		3
8003	מוסדר	חלק		31-32
8008	מוסדר	חלק		18, 13
8009	מוסדר	חלק	, 61, 59, 57, 55, 53, 50-51, 39-48, 35-36, 15-21 69-70, 67, 65, 63	38
8011	מוסדר	חלק		4
8016	מוסדר	חלק	228	115, 111-112, 10
8039	מוסדר	חלק	25-35, 21-23, 13-19, 1-9	24, 20
8853	חדש רשום	כל הגוש	9-217	
8855	חדש רשום	כל הגוש	11-197	
7814	מוסדר	כל הגוש	89-92, 87, 85, 82, 75-80, 73, 68-69, 5-66, 1	
7937	מוסדר	כל הגוש	74-, 34-69, 30-32, 25-26, 22-23, 18-19, 12-14, 7 81	9
8010	מוסדר	כל הגוש	1-2	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8034	מוסדר	כל הגוש	74- ,71-72 ,41-69 ,33-39 ,30-31 ,28 ,19-26 ,1-15 77	
8035	מוסדר	כל הגוש	32-83 ,22-28 ,12-19 ,1-10	
8036	מוסדר	כל הגוש	51- ,46-47 ,38-43 ,26-35 ,21-23 ,17-19 ,9-11 ,1-2 ,90 ,83-84 ,80 ,75-78 ,68-70 ,64-66 ,58-62 ,53 ,125 ,113-123 ,109-110 ,103-106 ,100 ,92-93 ,221-229 ,189-219 ,145-187 ,139-141 ,127-137 412-437 ,410 ,403-407 ,401 ,231-398	
8037	מוסדר	כל הגוש	38- ,34-36 ,31-32 ,26-27 ,23 ,16-20 ,11 ,9 ,6 ,4 ,1 ,74-77 ,71-72 ,64-65 ,61-62 ,58 ,51-53 ,44-45 ,42 ,108-111 ,103-104 ,99-100 ,92-97 ,86-90 ,82 ,79 ,150 ,144-147 ,136-142 ,126-134 ,123 ,113-121 231- ,208-229 ,162-205 ,159-160 ,154-157 ,152 359	
8038	מוסדר	כל הגוש	,86 ,68-84 ,65 ,58-62 ,40-56 ,33-38 ,8-31 ,4-5 131- ,126-128 ,120-123 ,114-118 ,112 ,89-110 150-154 ,147 ,137-145 ,135	
8040	מוסדר	כל הגוש	67-295 ,60-65 ,34-58 ,32 ,24-27 ,20-22 ,6-8 ,1	
8041	מוסדר	כל הגוש	,52 ,47-48 ,39-44 ,37 ,34 ,26-31 ,21 ,8-16 ,3-4 ,105-268 ,91-103 ,66-89 ,64 ,62 ,59 ,57 ,54-55 900	
8945	חדש רשום	חלק	153-155 ,2-151	152
8946	חדש רשום	חלק	2-123	124-125
8947	חדש רשום	חלק	43-88 ,2-41	42
9047	חדש רשום	חלק	28 ,25-26 ,10-13	27 ,24 ,15-16 ,9
9048	חדש רשום	חלק	43-46	55 ,47
7816	מוסדר	חלק		27
7815	מוסדר	כל הגוש	,141-302 ,60-139 ,49-57 ,39-46 ,35 ,29 ,24 ,4-22 ,369-384 ,358-367 ,339-356 ,325-337 ,304-323 ,438-439 ,401-436 ,392-398 ,389-390 ,386-387 620- ,617 ,522-612 ,461-519 ,452-457 ,441-450 657-661 ,625-655 ,623 ,621	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.





1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
מרחב תכנון גובל : לב השרון, אבן יהודה	



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 1 אישור עפ"י תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	- אישור תכנית בתחום רצועה לתכנון דרך אזורית מס' 561; - אישור התחברות לדרך אזורית מס' 562; - אישור התחברות לדרך ראשית מס' 4	2247	26/08/1976
תמ"א 1 אישור על פי תמ"א 8	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אישור שינויי יעוד בתחום גן לאומי חוות קדימה, בתחום שמורת טבע קדימה, בתחום שמורת נוף בצפון-מערב קדימה ובתחום שמורת טבע אילנות	2759	29/10/1981
תמ"מ 21/3 יעודי קרקע	כפיפות	תוספת של כ- 10% לאזור פיתוח עירוני בהתאם לסעי' 7.1.2 (2) לתמ"מ	5236	12/11/2003
תמ"מ 36/21/3	כפיפות		7615	8/11/2017



1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן ערב אישורה (להלן: "תכנית תקפה").

בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב		57			אדרי' ענת פיק	מסמך מילולי
תשריט התכנית	מחייב	1: 5,000		1		אדרי' ענת פיק	תשריט
נספח מתחמי תכנון	מחייב	ללא קנ"מ		1		אדרי' ענת פיק	תשריט
נספח תנועה	מנחה	1: 5,000		2		אינג' קובי סתת	תשריטי היררכיית דרכים ותחבורה ציבורית
נספח תנועה	מנחה	1: 100		1		אינג' קובי סתת	נספח תנועה- חתכים
נספח נופי-סביבתי משולב	מנחה	1: 5,000	41	1		תמי וינר סרגוסי	תשריט מערך שטחים פתוחים + מסמך מילולי
נספח תשתיות ומגבלות	רקע			1		אדרי' ענת פיק	
נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	1: 5,000	31	1		אינג' ענבל אברהם	נספח ניקוז תשריט + מסמך מילולי
נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	1: 7,500		1		אינג' ענבל אברהם	תשריט אגנים ונחלים
נספח מים וביוב	מנחה	1: 5,000	7	1		אינג' שלום כפיר	תשריט + מסמך מילולי
נספח פרוגרמה - דיור וחברה	מנחה		13			טובי אפלנדרי	מסמך מילולי
נספח פרוגרמה - כלכלה	מנחה		8			צביקה מינץ	מסמך מילולי
תשריט רקע תכנוני קיים	מסמך רקע	1: 5,000		1		אדרי' ענת פיק	תשריט
נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	מסמך רקע	1: 50,000				אדרי' ענת פיק	תשריט
נספח יישום	מסמך רקע		21			אדרי' ענת פיק	מסמך מילולי

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	וועדת ההיגוי הבינמשרדית	ל.ר.				בית הדפוס 12	02-6701673			ati-mekomi@iplan.gov.il
	רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז									

1.8.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אדריכל	ענת פיק	38833	ענת פיק אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	513918789	רח' קק"ל 43 קרית טבעון	9831992-04	050-5512460	9531201-04	Pickarc2@netvision.net.il
מודד	מודד	גיאל גירוש	1226	אופק	511173163	א.ת. פולג נתניה	09-8653065		09-8650086	yariv@ofek-air.com
יועץ נוף	אדריכל נוף	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	512887050	ת.ד. 386 גבעת אלה 36570	04-6415717	054-7871494	04-6415719	office@ts-landscape.co.il
יועץ תחבורה	מהנדס	קובי סתת	32021	תדס הנדסה אזרחית בע"מ	510718570	רח' האתגר 1, טירת הכרמל, 30200	04-8577556	050-5349125	04-8577567	kobi@tedem.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	שלום כפיר	29976	בלשה ילון	512736612	דרך העצמאות 31 ת.ד. 33600 חיפה 31334	04-8603600	052-8393609	04-8603601	shalom-k@bj-is.com
יועץ ניקוז	מהנדס	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם	037679743	מסד ד.ג.גליל תחתון 14990	04-6778733	050-7705325	1534-6778733	iabaleng@gmail.com
יועץ סביבתי	ברק כץ	28557288		אתוס-אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	514260769	הבנאי 5 הוד השרון 45319	09-7883559	052-2365523	09-7404499	barak@ethos-group.co.il
יועץ חברתי	טובי אלפנדרי	069363653		טובי אלפנדרי		ת.ד. 945 רמת ישי 30095	04-9530236	054-5216188	04-9530236	pi:tovi@netvision.net.il
יועץ כלכלי	צביקה מינץ	052586211	---	צביקה מינץ תכנון במרחב	---	הרקפת 10 כפר סבא 44280	09-7668379	052-2215984	9-153-7668379	z.mintz@gmail.com

**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
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
יחידת דיור קטנה	שטח כולל של 80 מ"ר דירתי, בתוספת מרפסת בשטח עד 12 מ"ר
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החיאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים תוך שיפוצם, והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות שיוכנו בתחומו כנדרש למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיור בהישג יד, תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'. קביעת מתחמי תכנון לתכנון תכניות מפורטות ככל הנדרש וכד'. מסמך המדיניות יאושר ע"י מוסד התכנון שבסמכותו לאשר תכניות מפורטות לעת הכנתו, והוא יפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך 14 ימים מיום אישורו
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת באות ומספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
תכנית תקפה	תכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו

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



2. מטרת התכנית

1. להתוות מסגרת תכנונית כוללת ליישוב קדימה צורן, בהיקף של 45,000 נפש, כך שיינתן מענה ריאלי לאוכלוסייה בת כ-36,000 תושבים.
2. להתוות עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות ל-11 מתחמים, המסומנים בנספח מתחמים.
3. לחזק את החיבור בין שני יישובי המקור קדימה צורן באמצעות יצירת מרכז חדש ליישוב, הכולל שימושים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב, והנגשת חלקי היישוב אחד לשני.
4. יצירת תנאים לחיבור ושילוב בין הקהילות הקיימות ביישוב באמצעות חיזוק מערכת שירותי הקהילה, פיתוח קשרים ירוקים בין שכונות המגורים, הגדלת הנגישות התוך יישובית וצמצום הפערים בין השכונות.
5. יצירת ישוב בעל צביון כפרי עירוני באמצעות יצירת מערך תחבורתי למרקמים כפריים לצד עירוניים, הצבת שלד ראשוני לתנועת אופניים והולכי רגל, יצירת תנאים לקיום יישוב רב דורי, ושמירה על רוח המקום.
6. הבטחת פיתוח היישוב קדימה צורן תוך עמידה בכללי פיתוח בר קיימא באמצעות הגנה ושימור אתרי מורשת ביישוב, מניעת מטרדי רעש, איכות אויר וקרינה ביישוב, קביעת מדיניות מחזור פסולת מוצקה וטיפול בגורמי הפסולת שונים, והגנה על מקורות המים ביישוב.
7. שילוב הבינוי במרחב הירוק והחקלאי העוטף אותו באמצעות שמירה על מעטפת חקלאית פתוחה, הגנה ועיבוי של שטחי שמורות ויערות. צמצום פגיעת מערך התחבורה ברצף השטחים הפתוחים, והשתלבות במערך התיירות והטיילות האזורי.
8. חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של תושבי היישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה. במטרה להגדיל את הכנסות הרשות המקומית ולהקטין את יוממות התושבים.
9. יצירת תמהיל שימושים ופרישתם כך שתתאפשר הנגשה לתושב ושיפור רמת השירות של מגוון שימושים עסקיים, קהילתיים וחברתיים.
10. יצירת תנאים שיובילו את הפיכת היישוב קדימה צורן למוקד שירותים אזורי באמצעות אספקת שירותים אזוריים ביישוב, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורן.
11. קביעת אזורים להתחדשות עירונית ויצירת תנאים לעידוד תהליכי התחדשות עירונית המרקם הקיים בקדימה.

3. ל.ר



4. ייעודי קרקע ושימושים

- 1) בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימושים המפורטים ביעוד ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש המפורט ביעוד.
- 2) השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו בתכנית כאמור, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.



4.1	מגורים א' (מגורים חדשים)
4.1.1	שימושים
א.	מבני מגורים, מרתפי חנייה ומגרשי חנייה המיועדים למגורים.
ב.	שטחים ציבוריים פתוחים, כיכרות וטיילות.
ג.	דרכים, מדרכות, שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל
ד.	מבנים ומוסדות ציבור שכונתיים וכל מוסד ציבור אחר הנדרש להשלמת צרכי ציבור כלל ישוביים.
ה.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בבניה צמודת קרקע בלבד.
ו.	מסחר הנדרש לצרכים שכונתיים בלבד.
ז.	מתקנים הנדסיים בשטח המינימלי הנדרש, מעברים וקווי תשתיות.



4.2	מגורים (אזורי מגורים מאושרים)
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י תכניות תקפות.
ב.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בבניה צמודת קרקע בלבד.



4.3	מגורים ודיור מיוחד
4.3.1	שימושים
א.	השימושים המפורטים ביעוד מגורים א' (סעיף 4.1.1 לעיל) למעט סעיף 4.1.1 ס"ק (ו').
ב.	דיור מיוחד: בנייני דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, מעונות סטודנטים, ודיור להשכרה.
ג.	מסחר: כמפורט בסעיף 6.1.4. מתחם תכנון H/2 להלן.

4.4	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	בנייני דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, מעונות סטודנטים, מגורים ודיור להשכרה וכל השימושים המותרים ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4.6 להלן.



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מוסדות בריאות, רווחה, חינוך קהילה, דת, תרבות, מתקני ספורט וגני משחקים, משרדי ממשלה ושלטון מקומי, שירותי חירום והצלה, חינוכים ומתקני תשתית, שטחים פתוחים ציבוריים.
4.5.2	הוראות כלליות
א.	פריסת מוסדות הציבור במגרשים המיועדים לכך בתכנית, תעשה בהתאם לעקרונות



	המפורטים בנספח דיור ושטחי ציבור המצורף לתכנית זו, הכנת תכנית מפורטת המקצה קרקע לצורכי ציבור תיעשה ע"פ התדריך הארצי העדכני ביותר להקצאת שטחי ציבור.
ב.	יותר שילוב שימושים ציבוריים במבנה אחד.
ג.	היקפי הבינוי יעמדו על 90% משטח המגרש במתחמים קיימים ובמתחמים חדשים עד 200% משטח המגרש.
ד.	גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות במתחמים קיימים, ובמתחמים חדשים עד 16 מ' + 2 מ' למתקנים טכניים.
ה.	השטחים הפתוחים בתחום ייעוד זה יהיו פתוחים לנגישות הציבור והם ישלבו אזורי פיתוח אינטנסיבי לצד פיתוח אקסטנסיבי לשירות הציבור.
ו.	תכנית למבנים ומוסדות ציבור תכלול מתקני תשתית, רק ככל שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים העלולים להשפיע על פעילותם, והם יבנו בשטח המינימלי הנדרש לתפעולם.
ז.	בתשריט מצב קיים לתכנית זו, מסומנים מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על פי תכנית תקפות אשר מפאת קנה מידה קטן שאינו תואם את קנה המידה של תכנית זו, לא סומנו בתשריט מצב מוצע. תכניות אלו יעמדו בתוקפן.
ח.	לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה מאושרים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.



4.6	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	תאי השטח ביעוד זה ישמשו למרכזים מסחריים שכונתיים שיכללו את השימושים הבאים מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים ואישיים, בתי קפה, מסעדות, גינון ונטיעות, מוסדות ציבור שכונתיים וכלל ישוביים.
4.6.2	הוראות
א.	גובה מבנים לא יעלה על 5 קומות, כולל במתחם 2H, למעט בתא שטח 44 בו נקבע גובה מקסימלי ל- 10 מ'.
ב.	הזכויות למבני ציבור יהיו בהיקף של 90% משטח המגרש למעט תא שטח 127 אשר זכויותיו יהיו כמפורט במתחם 4A.
ג.	היקף שטחי המסחר יהיה בהתאם למפורט בפירוט המתחמים פרק 6 או בהתאם לזכויות המאושרות בתכניות תקפות.



4.7	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
א.	מבנים ומוסדות ציבור כלל ישוביים ואזוריים, מכללות ומבני חינוך אזוריים, מעונות סטודנטים, מבני תרבות, מוזיאונים ושימושי מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים, חנות מוזיאון וכד'.
ב.	מגורים כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.
ג.	תעסוקה כמפורט בסעיף 4.9 להלן
ד.	מסחר
ה.	שטחים ציבוריים פתוחים.
ו.	ספורט





4.8	תעשייה (אזורי תעשייה מאושרים באזור תעשייה מזרחי)
4.8.1	שימושים
	שימושים עיקריים: מפעלים, בתי חרושת ושטחי חרושת (תעשייה נקייה בלבד), בתי מלאכה ושטחי מלאכה, מבנים ושטחי אחסנה וקירור, מרכזי לוגיסטיקה, תעשייה עתירת ידע.
	שימושים נילוויים: מוסדות ציבור, משרדים ושירותים עסקיים הנדרשים לשם פעילות אזור התעשייה, מסחר משלים המיועד בעיקר לחנויות מפעל, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, אולמות שמחה ובידור, סדנאות לאומנים ואמנים, מתקנים הנדסיים, מגרשי חנייה ומרתפי חנייה, גינון, נטיעות ופיתוח נופי.



4.9	תעסוקה
4.9.1	שימושים
א.	עסקים, משרדים ותעשייה עתירת ידע ונקייה בלבד, אשר אין בהם מטרה סביבתי לאזור מגורים סמוכים, סדנאות יצירה לאומנים ואמנים, אולמות שמחה ובידור, חדרי כושר, מוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, חניות, מרתפי חנייה, אחסנה, גינון, נטיעות ופיתוח נופי.
ב.	בתא שטח מס' 6001 יותרו כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תממ/ 36 / 21 / 3
ג.	בתאי שטח 94,97,98,190 יותרו כל השימושים וההוראות בהתאם להוראות התכנית 457-0301135, בנוסף יותרו שימושים לתעשייה חקלאית, בתי אריזה ומוקד חירום.



4.10	מסחר תעסוקה ותיירות
4.10.1	שימושים
	מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות תרבות ובידור, בנקים, משרדים, גלריות, סדנאות לאומנים ואמנים, חדרי אירוח ובתי מלון, רחבות וכיכרות, גינון ונטיעות, אזורי התכנסות ושהיה, שווקים ובזארים פתוחים חדרי טיפול ומרפאות, חנייה ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול המקום, מרפסות וחללי חוץ מקורים לריהוט גן לשירות בתי הקפה והמסעדות, קיוסק, חנות לממכר או השכרת ציוד פנאי ונופש, שירותים ציבוריים, מרכז מבקרים, מתקנים פתוחים לפעילות ספורט, פנאי ונופש, פיתוח נופי.
4.10.2	הוראות
	לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים סביבתיים או תנועת רכב כבד וכל שימוש קרקע אחר הגורם לדעת מוסד תכנון למטרד בייעוד זה.



4.11	פארק / גן ציבורי
4.11.1	שימושים
א.	גינון ונטיעות, גנים ייעודיים, חורשות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ברכות נוי.
ב.	שירותים ציבוריים, מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים, מגרשי ספורט פתוחים, תיאטרון פתוח, במת הופעות, לרבות כיפה אקוסטית, פינת חי, מתקני וקווי תשתית
ג.	חניה עילית לשימושים המותרים בייעוד.
ד.	באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות יותרו שימושים בהתאם לתמ"מ/ 36 / 21 / 3.
4.11.2	הוראות
	ראה פרק 6 מתחם H2





4.12	טיילת
4.12.1	שימושים
	שבילי הולכי רגל ואופניים, אזורי גינון ונטיעות, נקודות תצפית ושהייה, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופניים, מתקני אשפה ומתקני שתייה, מעבר תשתיות מקומיות.
4.12.2	הוראות
א.	תוואי הטיילת המסומן בתשריט התכנית הוא עקרוני. התווייתה המדויקת של הטיילת תקבע בתכנית מפורטת.
ב.	תכנית מפורטת לטיילת תכלול, בין היתר, התייחסות לחומרי גמר וריבוד וסוגי צמחיה, בהתאם להנחיות הנספח הנופי.



4.13	ציר אופניים
א.	תוואי צירי האופניים המסומן בתשריט התכנית הוא עקרוני. התווייתו המדויקת של ציר האופניים, תקבע בתכנית מפורטת.
ב.	תכנית מפורטת לציר אופניים תכלול, בין היתר, התייחסות לחתך הציר, חומרי גמר ומיקומו ביחס לתוואי הדרך, בהתאם להנחיות הנספח הנופי.
ג.	תכנית מפורטת לציר אופניים תכלול פתרונות נגישות לשימושים השונים, כולל פתרונות לחניית אופניים.



4.14	תחנת דלק
4.14.1	שימושים
	עפ"י התכנית התקפה החלה במקום
4.14.2	הוראות
	עפ"י התכנית התקפה החלה במקום.



4.15	ספורט ונופש
4.15.1	שימושים
	עפ"י התכנית התקפה החלה במקום.
4.15.2	הוראות
	עפ"י התכנית התקפה החלה במקום.



4.16	בית קברות
4.16.1	שימושים
א.	קברים, מצבות ומבני מצבות, גינון, שבילים, חניות, ומבנים לטקסים דתיים.
ב.	בשטח התכנית התקפה לבית העלמין, יחולו הוראותיה.
4.16.2	הוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה.

4.17	שמורת טבע: שמורת אלוני קדימה ושמורת יער אילנות מזרח
4.17.1	שימושים
	שטח המיועד לשמורת טבע, בהתאם לתמ"א 1 בתאי שטח 56-58 יותר עיבוד חקלאי בהתאם לתכניות תקפות.



4.17.2	הוראות
א.	עפ"י הוראות תכנית מס' הצ/4/1/36 - שמורת אלוני קדימה.
ב.	בשטח ייעוד זה, שאינו חל בתחום תכנית מס' הצ/4/1/36, יחולו הוראות פרק שטחים מוגנים בתמ"א 1 לעניין שמורות טבע.

4.18	שטח חקלאי
4.18.1	שימושים
א.	1. יותרו עיבוד חקלאי, מטעים, מרעה דרכים חקלאיות, מתקנים הנדסיים או כל שימוש שמותר בשטח חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, ובתנאי שהשימוש בהם אינו מהווה מפגע סביבתי ומטרד לייעוד מגורים. 2. מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים ביעוד חקלאי חקלאית, וכל שימוש שהותר בתכנית מפורטת ברת תוקף.
4.18.2	הוראות
א.	לא תותר הקמת בתי אריזה וכל מבנה תעשייה חקלאית מכל סוג.
ב.	מתקנים הנדסיים ייבנו בשטח המינימלי הנדרש בהתאם להוראות תכנית מפורטת.



4.19	שצ"פ
4.19.1	שימושים
א.	גינון ונטיעות, חורשות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
ב.	שירותים ציבוריים, מתקנים למנוחה והצללה, מתקני נוי, מתקני משחק וספורט פתוחים מקלטים ציבוריים, מתקני וקווי תשתית, וכל שימוש אחר הדומה במאפייניו לשימושים דלעיל ואין בו משום פגיעה באופיו של ייעוד זה.
ג.	מתקני ויסות/החדרת מים.
ד.	תאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בייעוד זה.
4.19.2	הוראות כלליות
א.	דירוג פיתוח השצ"פים והשימושים השונים בהם יהיו בהתייחס לנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התוכנית.
ב.	מתקני תשתית - מתקני תשתית בשצ"פ יותרו במגרשים ששטחם גדול מ- 3 דונם ויהיו תת קרקעיים בלבד.
ג.	תכנית לשצ"פ: 1. תאפשר נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן הנגשה למוגבלים בתנועה, על-פי התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע. 2. תותר הקמת שבילי אופניים כחלק ממערכת שבילי האופניים העירונית. 3. חומרי גמר הפיתוח יהיו, ככל הניתן, מחומרים מקומיים המתאימים לשפה התכנונית של השצ"פים הקיימים, וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה המקומית הטבעית. 4. צמחיה: (א) בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף והיערות הסובבים. (ב) בכל שצ"פ הגובל בשטח פתוח תעשה התאמה בין הצמחיה בשטח הטבעי, לבין הנטיעות בשצ"פ. (ג) עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו.





4.20	דרך מאושרת / מוצעת
4.20.1	שימושים
א.	שטח זה ישמש לדרכים לתנועת כלי רכב, הלכי רגל, רוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב וגינון רחוב.
ב.	מעבר עילי להולכי רגל ישולב בדרך מס' 562 כגשר/מעבר עילי לכביש. איתור מעבר זה ומיקומו המדויק יקבע בתכנית מפורטת.
4.20.2	הוראות
א.	דרכים ארציות - (1) בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה. (2) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. (3) לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור, לא יהווה שינוי לתכנית זו ובכפוף לקבלת ההקלות הנדרשות.
ב.	תכנון דרכים שאינן ארציות, יעשה בהתאם לנספחי התחבורה והנספח הנופי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
ג.	בחתכי הדרכים ישולבו נתיבים לרוכבי אופניים, בהתאם לעקרונות התכנון לתנועת אופניים המקובלים במשרד התחבורה.
ד.	ציר "דרך השרון" בצורן, דרך מספר 10, בקטע שבין אזור מוסדות התינוך במערב למרכז המסחרי במזרח, יתוכנן ויבוצע כשדרה עם עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, בהתאם לחתך העירוני המוצג בנספח הנוף והתחבורה המצורפים לתכנית, ובהתאם להוראות נספח התחבורה.
ה.	רצועה לתכנון (דרך נופית מס' 2) - ראה סעיף 6.1 ד'
ו.	שטח הנחיות מיוחדות ב' בתחום רצועה לתכנון לדרך 561 ע"פ תמ"א 1 - א. דרך 561 בקטע זה תתוכנן כדרך נוף כהגדרתה בתמ"א 1 ובכפוף להוראותיה. ב. בעת תכנון מפורט של דרך זו תבחן האפשרות לשילוב של קטע מנהור (CUT&COVER) באורך משמעותי, במסגרת הטיפול הנופי בדרך מס' 561, שיאפשר זרימה של שטחים פתוחים למעברי אקולוגיה, פנאי ונופש.



4.21	יער
4.21.1	שימושים
	בהתאם להוראות פרק שטחים מוגנים בתמ"א 1 לעניין יערות.
4.21.2	הוראות
א.	בהתאם להוראות פרק שטחים מוגנים בתמ"א 1 לעניין יערות
ב.	בתחום יער קדימה (תאי שטח 50, 51, 70, 71, 82, 91, 94, 95) יתאפשרו פעילויות של ספורט ונופש בתאום עם קק"ל ובהתאם לתכנית שתוכן ליער.





4.22	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.22.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור- כמפורט בסעיף 4.5 שימושים למבנים ומוסדות ציבור. שטחים פתוחים- כמפורט בסעיף 4.19 שימושים לשצ"פים.
4.22.2	הוראות
א.	מבנים ומוסדות ציבור- כמפורט בסעיף 4.5 הוראות למבנים ומוסדות ציבור. שטחים פתוחים- כמפורט בסעיף 4.19 הוראות לשצ"פים.
ב.	השימוש או תמהיל השימושים הראוי בשטחים אלו והיקף הבינוי בהתאם ייקבעו בעת הכנת תכניות מפורטות.
ג.	תכנון מפורט של תאי שטח אלו יאפשר רצף הליכה לכל אורכו.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – ל.ר.**

ראה הוראות בסעיף 4 ובסעיף 6.1.





6. הוראות להכנת תכנית מפורטת

6.1 הוראות לתכנון מפורט

א.	כללי
1.	הבנייה באזורי פיתוח חדשים וקיימים, תעשה בכפוף להוראות תכנית מפורטת, שתוכן בהתאם להוראות תכנית זו. תכנית מפורטת כאמור, תיערך למתחם בשלמותו, ועל פיה יוצאו היתרי בניה והרשאות במתחם לפי העניין.
2.	רשאי מוסד תכנון, לדייק את גבולות המתחמים לעת תכנון מפורט מנימוקים שיירשמו בהחלטתו אך לא ניתן יהיה לאחד מתחמים.
3.	על אף האמור בסעי' 6.1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, ככל שהוגש מסמך מדיניות (כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל) למתחם כולו.
4.	תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי שיערך בקני"מ 1:500 לפחות, ויצגי באמצעות תכנית, חתכים וחזיתות את פריסת המבנה או המבנים במגרש או במתחם, במלא קיבולת הבנייה המותרת, תוך ציון ייעודם. כן יציג הנספח את אופן העמדת המבנים בשטח, יקבע את מפלסי הקומות ומפלסי הקרקע הטבעית והמתוכננת, את דרכי הגישה ברגל וברכב, את סידור החנייה כנדרש על פי תקן חנייה התקף ליום הגשת התכנית, את פיתוח השטח ופרוט חומרי הבנייה למבנים ולפיתוח, וכל נספח נוסף הנדרש בהתאם להחלטת מוסד תכנון.
5.	תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדיו וציבור השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.
6.	בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור הסמוכים ו/או בתוך אזורי התעשייה, לא יתאפשר שימוש למטרות חינוך אלא באישור המשרד להגנת הסביבה
7.	שטחי השרות התת קרקעיים יקבעו בתכניות מפורטות ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו, שטחים אלו לא ניתן יהיה לנייד אל מעל לפני הקרקע.
9.	<p>בטיחות טיסה</p> <p>בתכנית מפורטת יקבע כי:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
10.	<p>תנועה</p> <p>מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית מפורטת במתחמי הפיתוח החדשים, יבחן את הצורך בהגשת נספח הבוחן את השפעתה של התכנית על מערכת התנועה המקומית והאזורית. ככל שיידרש, תקבענה הנחיות לשלביות פיתוח בכפוף לפתרונות תנועתיים שיתנו את המענה הנדרש.</p>
11.	<p>שטחי ציבור</p> <p>שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור מסומנים בתשריט התכנית ברמה הרובעית והישובית בלבד. הקצאת שטחי ציבור תיבחן שוב במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לתכנון הכולל למתחם, לעקרונות נספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p>
12.	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים, שימצאו ראויים לאיחוד וחלוקה, יילקח בחשבון</p>

	<p>מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר. אופן ההקניה של שטחי ציבור יבחן לעת התכנון המפורט בהתאם לדין.</p>
	<p>13: החדרת מי תהום וניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים בתכנית הכלולים בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להחדרת מי תהום לא ניתן לאשר תכנית עם פוטנציאל לזיהום מי תהום כהגדרתם בתמ"א/ 1 אלא במקרים חריגים ובכפוף להנחיות תמ"א/ 1 בנושא.</p> <p>ב. בשטחים בתכנית הכלולים בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרת מי תהום לפי תמ"א/ 1 תכנית מפורטת בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום תכלול נספח הגנה על מי תהום ע"פ נספח ב 3 לתמ"א/ 1.</p> <p>ג. באזורים בתחום התכנית בהם מסומנים אזורים בעלי רגישות להחדרת מי נגר עילי על פי תמ"א/ 1 תכניות מפורטות יועברו לחוות דעת רשות המים בהתאם להוראות התמ"א.</p>
	<p>14: דיוק בסימונים</p> <p>א. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. בתכנית מפורטת למתחם בכללותו ניתן יהיה לדייק את גבולות ייעודי הקרקע הכלולים בו, ובלבד שנשמרת הפרישה העקרונית של הייעודים, והיקף זכויות הבנייה שנקבע בכל תת מתחם.</p>
	<p>ב. הוראות כלליות לבנייה באזורי בנייה חדשים</p> <p>1. תכניות מפורטות לאזורי מגורים חדשים יערכו בהתאם להוראות פרק 4 לתכנית זו, להוראות המפורטות להלן, ולהוראות המתייחסות למתחם התכנון הרלוונטי, כמפורט בסעיפים 6.1.11.</p> <p>2. צפיפות מגורים : במתחמים 1A, 2A ו-3A - צפיפות המגורים הממוצעת המינימלית תהיה 7 יח"ד /ד'. במתחמי המגורים החדשים H ו-1F - צפיפות המגורים הממוצעת מינימלית תהיה 14 יח"ד /ד'.</p> <p>3. תמהיל סוגי המגורים ושטח ממוצע ליחידות דיור :</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח ממוצע של יחידת דיור במתחם - 110 מ"ר ברוטו (כולל שטח עיקרי ושטח שירות על קרקעי לא כולל מרפסות) (בחישוב ממוצע הדירה לא יכללו הדירות הקטנות). 25% מסה"כ יחידות הדיור בכל מתחם מגורים חדש יהיו יחידות מגורים קטנות. שטח דירה קטנה יעמוד על שטח כולל של 80 מ"ר בתוספת מרפסת או כפי שיקבע בתקנות. במתחמי פיתוח חדשים תתאפשר בניית יחידות דיור קטנות גם כיחידות עצמאיות וגם כיחידות סמך המהוות יחידת בעלות אחת בהתאם להוראות התכנון המפורט. מיקום יח"ד הקטנה לא יוגבל לקומת הקרקע. לכל דירה ניתן להוסיף מרפסת בגודל 12 מ"ר. <p>4. אופי הבינוי :</p> <p>א) גובה מבני מגורים : במתחמים A1, A2, A3 - גובה הבינוי יהיה עד 7 קומות. במתחמים H, F1 - גובה הבינוי יהיה עד 9 קומות.</p> <p>ב) בעת הכנת תכניות מפורטות יבחן גובה המבנים גם בהתייחס לבינוי הקיים הגובל.</p> <p>ג) הבינוי יהיה מושתת על מבני מגורים הכוללים תמהיל של דירות צמודות קרקע ודירות צמודות מרפסות וגגות. תכנית מפורטת תחלק את השטח ותקבע הנחיות בינוי לאיזורי מגורים שונים ובצפיפויות ובגבהים שונים ולאחר שנבדקו במסגרת ההשלכות הנופיות והסביבתיות של סוגי הבינוי המוצע על סביבת המגורים הקיימת ועל צביון הישוב.</p> <p>ד) שימושי מסחר נלווים ישולבו במבני המגורים בקומות קרקע או במבנים נפרדים שגובהם יעלה על 2 קומות, שימוקמו במרכזים שכונתיים כפי שיקבע בתכנית מפורטת.</p>



- רשימת השימור של היישוב, להכין ולאשר תכניות ו/או היתרים.
- 3) כל עוד לא הוכנה רשימת שימור ליישוב, תכנית מפורטת שבתחומה אתר לשימור על פי תכנית זו תוגש בליווי מסמך תיעוד מקדים שיוכן לפי הנחיות מנהל מינהל התכנון. ועדת השימור תבחן את האתר על בסיס התיעוד ותקבע אם הוא ראוי להכלל ברשימת השימור של היישוב. במידה וכן, תכלול התכנית הוראות לשימור האתר
- 4) תכנית שבתחומה אתר מרשימת השימור של היישוב תכלול הוראות לשימור האתר. תנאי לדיון בוועדה מקומית בתכנית כאמור הוא קבלת חו"ד ועדת השימור המקומית.
- 5) אין בקביעת אתר לשימור בכדי לפגוע בזכויות ובשימושים המותרים על פי תכנית תקפה.

ב. עתיקות



כל תכנית מפורטת החלה בתחום אתר עתיקות מוכרז תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות על פי הנחיות רשות העתיקות ורק לאחר קבלת אישורה, הכל כמתחייב מהוראות סעיף לחוק העתיקות התש"ח 1978.

הוראות למתחמים



1.	הוראות למתחמים
כללי	<p>1. שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>2. היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות. למעט, שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 6.1 א ס"ק 7 להלן. ולמעט שטחים להתחדשות עירונית.</p> <p>3. סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו.</p> <p>4. תותר סטיה של 5% מסלי הזכויות במתחמים.</p> <p>5. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>





6.1.1 מתחם A - "קדימה הוותיקה והשכונות החדשות הצפוניות והצפון מערביות"

א הוראות לתכנון מתחם A/1 שכונה חדשה בצפון-מזרח קדימה

1א תיאור המתחם

שטח המתחם 157 ד'

שכונת מגורים חדשה בצפון-מערב מזרח הישוב

2א נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
מגורים (תאי שטח 181,147, 172)	נמ"ר	48,790	48,790	בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.
	יח"ד	289	289	
	יח"ד קטנות	96	96	
	סה"כ יח"ד	385	385	
מסחר שכונתי (מוכלל בייעוד מגורים)	מ"ר	970	970	
מבנים ומוסדות ציבור (מוכלל בייעוד מגורים)	דונם	26	26	היקף השטח יבחן בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	מ"ר	52,000	52,000	
שצ"פ (תאי שטח 105,104, 5127, 251, 139, 37)	דונם	42	42	




3א הוראות נוספות

<p>(1) גובה הבנייה למגורים בתת המתחם יהיה עד 7 קומות</p> <p>(2) צפיפות המגורים הממוצעת המינימלית תהיה 7 יח"ד/ד'</p> <p>(3) שטח בניה ממוצע ליחידת דיור במתחם - 110 מ"ר (לא כולל מרפסות). בחישוב ממוצע גודל הדירה לא יכללו הדירות הקטנות.</p> <p>(4) לכל דירה ניתן להוסיף מרפסת בגודל של 12 מ'.</p>	מגורים (תאי שטח 181,147, 172)
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

	<p>(1) תכנית מפורטת תקצה בתחום תאי שטח 147, 172 ו-181 - 26 ד' לבניית מבני ציבור בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) גובה המבנה לא יעלה על 16 מ' + 2 מ למתקנים טכניים.</p> <p>(3) שטחי הבנייה יהיו עד 200% משטח המגרש.</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>(1) תאי שטח 37,105 : אזור זה יפותח כך שיהווה חניץ בין אזורי המגורים לשטחים חקלאיים, לשמורת אלוני קדימה ולכביש מס' 2 המוצע. שטחים אלו והטיילת העוברת בתחומם יתוכננו ויפותחו כחלק מתכנון ופיתוח כביש מס' 2. ובהתייחס להנחיות הנספח הנופי המנחה.</p> <p>(2) תאי שטח 251 ו-104 מהווים חיבור ירוק ממרכז הישוב לשטחים הפתוחים והחקלאיים העוטפים.</p>	<p>שטחי ציבור פתוחים (תאי שטח) (104,105,37,139,251)</p>
	<p>(3) תכנית מפורטת תקבע הוראות לפיתוח שטחי השצ"פ בהתייחס להוראות הנספח הנופי המנחה.</p> <p>(4) שצ"פים שכונתיים ישולבו בתאי שטח אלו.</p> <p>(5) רצועה לתכנון דרך נופית מס' 2 - ראה הוראות סעיף 6.1 (ד)</p>	

ב הוראות לתכנון מתחם A/2 שכונה חדשה בצפון קדימה

		<p>1א תיאור המתחם</p> <p>שטח המתחם כ- 90 ד'</p> <p>שכונת מגורים מוצעת בצפון קדימה</p>	<p>ב</p>		
	<p>2א נתונים כמותיים למתחם</p>				
	<p>נושא</p> <p>מגורים (תאי שטח) (99,101)</p>	<p>יחידת מידה</p> <p>מ"ר</p> <p>יח"ד</p> <p>יח"ד קטנות</p> <p>סה"כ יח"ד</p>	<p>תוספת למאושר</p> <p>33,020</p> <p>242</p> <p>80</p> <p>322</p>	<p>סה"כ</p> <p>33,020</p> <p>242</p> <p>80</p> <p>322</p>	<p>הערות</p> <p>בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.</p>
	<p>מסחר שכונתי (מוכלל בייעוד מגורים)</p>	<p>מ"ר</p>	<p>700</p>	<p>700</p>	

	היקף השטח יבחן בהתאם למדריך הארצי התקף אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	6	6	דונם	מבנים ומוסדות ציבור (מוכלל בייעוד מגורים)
		12,000	12,000	מ"ר	
		24	24	דונם	שצ"פ תאי שטח (5173,107)
הוראות נוספות					3ב
	(1) גובה הבנייה למגורים בתת המתחם יהיה עד 7 קומות	(2) צפיפות המגורים הממוצעת המינימלית תהיה 7 יח"ד / ד' (3) שטח בניה ממוצע ליחידת דיור במתחם - 110 מ"ר (לא כולל מרפסות). (4) בחישוב ממוצע גודל הדירה לא יכללו הדירות הקטנות. לכל דירה ניתן להוסיף מרפסת בגודל 12 מ"ר.	מגורים (תאי שטח מס' 99 ו-101)		
	(1) תכנית מפורטת תקצה בתחום תאי שטח 99 ו-101 כ- 6 ד' למוסדות ציבור שכונתיים בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.		מבנים ומוסדות ציבור		
	(2) גובה המבנה לא יעלה על 16 מ' + 2 מ למתקנים טכניים.				
	(3) שטחי הבנייה יהיו עד 200% משטח המגרש.				
	(1) תכנית מפורטת תקצה בתחום תאי שטח 99 ו-101 כ- 8.5 דונם לגינות שכונתיות בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זאת.	(2) תאי שטח 107 ו-5273 יפותחו כך שיהיו חיץ בין איזורי המגורים והשטח התקלאי הגובל מצפון. בתחום שטח זה תשולב טיילת שתתוכנן ותפותח בהמשך לטיילת בבמתחם 1A ובהתאם להנחיות הנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זאת.	שטחי ציבור פתוחים (תאי שטח 5173,107)		





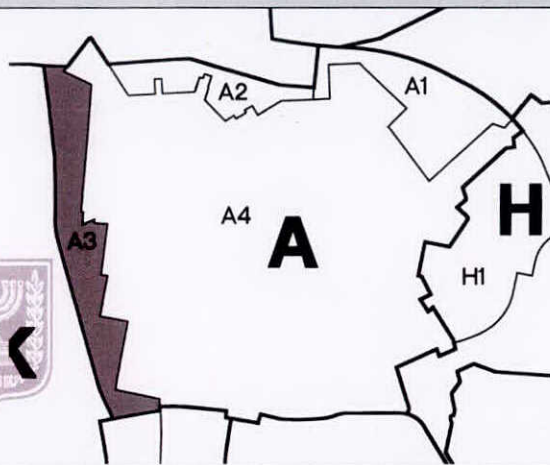
הוראות לתכנון מתחם A/3 שכונה חדשה במערב קדימה

ג

תיאור המתחם

1ג

שטח המתחם כ- 183 ד'
שכונת מגורים מוצעת במערב קדימה



נתונים כמותיים למתחם

2ג

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
מגורים (תאי שטח 117,113,160)	מ"ר	43,050	43,050	בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.
	יח"ד	315	315	
	יח"ד קטנות	105	105	
	סה"כ יח"ד	420	420	
מסחר שכונתי (מוכלל בייעוד מגורים) I	מ"ר	860	860	
מבנים ומוסדות ציבור (מוכלל בייעוד מגורים)	דונם	6	6	היקף השטח יבחן בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	מ"ר	12,000	12,000	
שצ"פ תאי שטח (114,102,119,118)	דונם	61.5	61.5	מתוכם 9 דונם הינם הקצאה מתוך ייעוד מגורים

הוראות נוספות

3ג

- (1) גובה הבנייה למגורים בתת המתחם יהיה עד 7 קומות
- (2) צפיפות המגורים הממוצעת המינימלית תהיה 7 יח"ד / ד'
- (3) שטח בניה ממוצע ליחידת דיור במתחם - 110 מ"ר (לא כולל מרפסות).
בחישוב ממוצע גודל הדירה לא יכללו הדירות הקטנות.
- (4) לכל דירה ניתן להוסיף מרפסת בגודל 12 מ"ר.

מגורים
(תאי שטח
117,113,160)




<p>(1) תכנית מפורטת תקצה בתחום תאי שטח 113, 117 ו 160 כ-6 ד' למוסדות ציבור שכונתיים בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) גובה המבנה לא יעלה על 16 מ' + 2 מ למתקנים טכנים.</p> <p>(3) שטחי הבנייה יהיו עד 200% משטח המגרש</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>(1) תאי שטח 114,102 : תאי שטח אלו מהווים שטחים פתוחים השומרים על הצביון הכפרי החקלאי הקיים והמתוכנן. בשצ"פים אלה ישמרו השטחים החקלאיים הקיימים, ובמידה ולא קיימים, תתוכנן צמחיה בעלת אופי חקלאי – כרמי זיתים, פרדסים, וכו'.</p> <p>(2) השצ"פים יפותחו בפיתוח אקסטנסיבי בלבד ויכללו שבילי להליכה ולרכיבת אופניים, טיילות ולאורכם אזורי שהיה לשיבה ותצפית.</p> <p>(3) תאי שטח 118,119 – מהווים חלק מרצועת כביש מס' 1 ויפותחו כך שיהוו חיץ בין איזורי המגורים והשטח החקלאי הגובל ממערב. בתחום שטח זה תשולב טיילת שתתוכנן ותפותח בהמשך לטיילת בבמתחם 1A ו 2A ובהתאם להנחיות הנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זאת.</p>	<p>שטחי ציבור פתוחים (תאי שטח מס' 102,114,118,119)</p>




ד הוראות לתכנון מתחם A/4 אזורי מגורים קיימים

	<p>1ד תיאור המתחם</p> <p>שטח המתחם כ- 1,625 ד'</p> <p>כולל את כל מתחמי המגורים הקיימים ומאושרים בקדימה, בתחום המתחם מאושרות כ- 1,345 יח"ד.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2ד נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
מגורים	מ"ר	91,400	506,000	בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר.
	יח"ד	626	3,470	(1) כולל מגורים חדשים בתא שטח 5080
	קטנות יח"ד	1,620	1,620	כתוצאה מפיצול דירות
	סה"כ יח"ד	2,246	5,090	
מסחר	מ"ר	2,365	4,850	בהתאם לחלוקה המפורטת בהוראות הנוספות למתחם זה

	20 ד' הוסבו לשצ"פים באצבעות הירוקות (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)	144	-20	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
		129,600		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		105	20	דונם	שצ"פ

הוראות נוספות		3ד
	<p>1. על אזור זה יחולו הוראות התכניות שבתוקף. על אף האמור, באזורי מגורים המוגדרים בתכניות התקפות ביעוד: מגורים א', מגורים א' מיוחד ומגורים חקלאי, ניתן להוסיף עד 250 יח"ד + תוספת יח"ד קטנות ע"י פיצול יח"ד קיימות, במסגרת תכניות מפורטת שיערכו עפ"י ההוראות המפורטות בהתאם למפורט בסעיף 6.1 ג וכמפורט להלן:</p> <p>(1) צפיפות הבנייה:</p> <p>מגרש מינימאלי לבית חד משפחתי - 350 מ"ר. בשטח זה תותר יחידת דיור בודדת ועוד יחידה אחת קטנה מוצמדת.</p> <p>מגרש מינימאלי לבית דו משפחתי - 700 מ"ר. בשטח זה יותרו 2 יחידות דיור ויחידת דיור קטנה מוצמדת לכל אחת מיחידות הדיור במגרש.</p> <p>(2) מגרש מינימאלי לבית תלת משפחתי: 900 מ"ר. בשטח זה יותרו 3 יחידות דיור וללא יחידות דיור קטנות.</p> <p>(3) זכויות הבנייה:</p> <p>זכויות הבנייה למגורים באזור זה יעמדו על 45% משטח המגרש.</p> <p>2. תכנית לבנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים תכלול הנחיות עיצוב אדריכלי ותעשה בהתאם להוראות סעי' 6.1 א בתכנית זו.</p>	<p>מגורים (תאי שטח כמסומן בתשריט</p>
	<p>שטחי הבנייה למבני ציבור לא יעלו על 90% או בהתאם לתכנית התקפה, הגבוה מביניהם.</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>(תאי שטח : 319 , 157, 307, 308 , 5230, 5278, 5188 , 5195, 5014, 5194 , 5186, 5164)</p>
	<p>1. תא שטח מס' 127</p> <p>(1) שטח זה ישמש לבנין הרשות המקומית ולשימושים המפורטים בסעיף 4.6.1.</p> <p>(2) היקפי בינוי: זכויות הבנייה יעמדו על 200% בניה לשב"צ ועוד 20% למסחר. שטחי המסחר ימומשו בתנאי של מימוש השטחים הציבוריים.</p> <p>(3) גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות בתוספת קומות מרתף.</p> <p>(4) הבנייה תעשה בהתאם לתכנית בינוי, המציגה באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות את המבנה ואופן השתלבותו במרקם הבינוי הקיים והמוצע.</p> <p>2. תא שטח מס' 72</p> <p>(1) שטח זה מיועד למרכז שכונתי, המשלב מוסדות ציבור ומסחר.</p> <p>(2) שטחי הבניה למבני ציבור לא יעלו על 90% משטח המגרש, שטחי המסחר לא יעלו על 650 מ"ר. במסגרת תכנית מפורטת תותר תוספת שטחי שירות תת-קרקעית.</p> <p>(3) יתרת השטח תגונן ותרוצף ומותר שתכלול מתקני הצללה לשירות הציבור</p>	<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור: (תאי שטח : 301 , 127, 72)</p>



<p>(4) גובה הבניה לא יעלה על 5 קומות בתוספת קומות מרתף. 3. תא שטח מס' 301 (1) אזור זה מיועד לשיקום ולהרחבה ולשיקום נופי סביבתי, במטרה להפכו למוקד שרותים שכונתי. (2) שטחי הבניה למבני ציבור לא יעלו על 90% או בהתאם לתכניות התקפות, לפי הגבוה מביניהם. (3) שטחי המסחר לא יעלו על 1,000 מ"ר. (4) יתרת השטח תגונן ותרוצף ומותר שתכלול מתקני הצללה לשירות הציבור. (5) גובה הבניה לא יעלה על 5 קומות בתוספת קומות מרתף.</p>	
<p>1. תאי שטח אלו ישמשו ליצירת מערך שטחי ציבור, הקושרים בין השכונות הוותיקות לשכונות חדשות, ובינן לבין השטחים הפתוחים העוטפים. 2. בעת הכנת תכניות מפורטות ייבחן וייקבע השימוש הציבורי הראוי בשטחים מתוך השימושים הציבוריים המותרים למבנים ומוסדות ציבור ולשטחי ציבור פתוחים. מיקום מוסדות הציבור בייעוד זה ישמור על אפשרות לרצף שטחים פתוחים שיאפשרו את תפקודם כשטח ציבורי פתוח והליכה רציפה בתחומם ובינם לבין שטחי הציבור הגובלים בהם. 3. שטחי הבניה למבני ציבור ייגזרו מתוך השטח שיועד למבני ציבור בתכנית המפורטת. שטחי הבניה למבני ציבור לא יעלו על 90% או בהתאם לתכנית התקפה, הגבוה מביניהם. סה"כ ההקצאות לצרכי ציבור בשטחים אלו לא יעלו על 50% משטח התא. 4. בתא שטח 156 יוקצה מעבר ציבורי ממזרח למערב, לשמירת רצף טיילת כמסומן בתשריט. שאר הוראות הבנייה והזכויות בתא שטח זה יהיו בהתאם לתכניות החלות על המקום.</p>	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח : 156 , 167 , 316 , 304 , 317 , 154 , 168 , 153 , 318)</p>

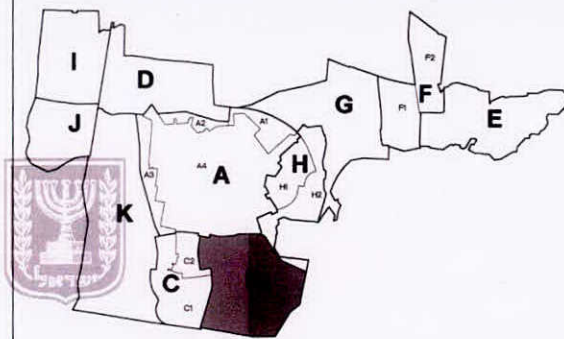


מתחם B – "השרון הירוק" אזורי מגורים קיימים

6.1.2

תיאור המתחם

א



שטח המתחם כ – 1,065 ד'א

אזור מגורים קיים מדרום לציר שדרות הדקלים ומזרחית לציר שדרות בן צבי.

נתונים כמותיים למתחם

ב

הערות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
<p>בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד. היקפי הבניה המפורטים במתחם זה אינם כוללים את הזכויות שידרשו להתחדשות עירונית ואשר יקבעו בתכנית מפורטת. במתחמי התחדשות עירונית לא יחול סעיף 62א(ג) לחוק לעניין העברת סמכויות.</p>	294,606	0	מ"ר	מגורים
	1,913	0	יח"ד	
	560	560	יח"ד קטנות	
	2,473	560	סה"כ יח"ד	
	10,117	1,000		מסחר
(1) זכויות הבנייה חושבו לפי % 90	117.3	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	105,570	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	43.4	0	דונם	ספורט
	106	0	דונם	שטח ציבורי פתוח



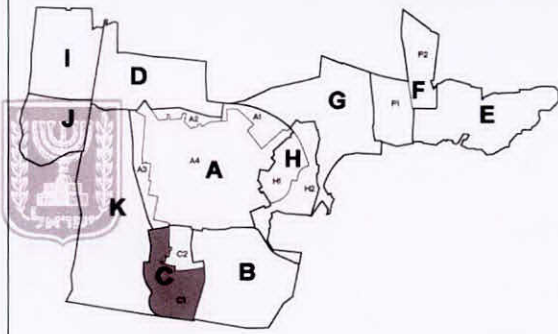
ג	הוראות נוספות
<p>מגורים תאי שטח : לפי התשריט</p>	<p>1. על אזור זה יחולו הוראות התכניות שבתוקף. 2. על אף האמור, באזורי מגורים המוגדרים בתכניות התקפות בייעוד מגורים א' ומגורים א' מיוחד, ניתן לאשר פיצול יחיד במסגרת תכניות מפורטות בהתאם למפורט בסעיף 6.1 ג וכמפורט להלן: (1) צפיפות הבנייה: מגרש מינימאלי לבית חד משפחתי - 350 מ"ר. בשטח זה תותר יחידת דיור בודדת ועוד יחידה אחת קטנה מוצמדת. מגרש מינימאלי לבית דו משפחתי - 700 מ"ר. בשטח זה יותרו 2 יחידות דיור ויחידת דיור קטנה מוצמדת לכל אחת מיחידות הדיור במגרש. מגרש מינימאלי לבית תלת משפחתי: 900 מ"ר. בשטח זה יותרו 3 יחידות וללא יחידות דיור קטנות. (2) זכויות הבנייה למגורים יעמדו על 45% משטח המגרש. 3. תכנית לבנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים תכלול הנחיות עיצוב אדריכלי ותעשה בהתאם להוראות סעי' 6.1 בתכנית זו.</p>
<p>התחדשות עירונית (תאי שטח : 202, 311, 313, (315</p>	<p>1. זכויות הבניה הנדרשות להתחדשות עירונית או פינוי-בינוי בתאי שטח אלה, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. במתחמים להתחדשות עירונית תכנית זו לא יחול סעיף 62א(ג) לחוק לעניין העברת סמכות לועדה מקומית. 2. תכנית בתאי שטח אלה תכלול נספח בינוי, המציג תפיסה תכנונית מגובשת ושלמה של תא השטח ביחס לסביבתו ותאי השטח הגובלים. 3. הוראות להרחבה ושיקום של בניין במתחם התחדשות עירונית, יציגו, בין היתר הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע, מרפסות לדירות בקומות ביניים, ומרפסות לדירות עליונות.</p>
<p>מבני ציבור (תאי שטח 5185, 5027, 5022 (5184</p>	<p>שטחי הבניה למבני ציבור לא יעלו על 90% או בהתאם לתכנית התקפה, הגבוה מביניהם.</p>
<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 5182)</p>	<p>1. תא שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר. 2. שטחי הבניה למבני ציבור לא יעלו על 90%, שטחי המסחר לא יעלו על 1,500 מ"ר. 3. גובה המבנים לא יעלה על 5 קומות.</p>
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 5037, 5125, (5015</p>	<p>1. תאי שטח אלו ישמשו ליצירת מערך שטחי ציבור, הקושרים בין השכונות הוותיקות לשכונות חדשות ובינן לבין השטחים הפתוחים העוטפים. 2. בעת הכנת תכנית מפורטת יבחן וייקבע השימוש הציבורי הראוי בשטחים אלו, מתוך השימושים הציבוריים המותרים למבנים ומוסדות ציבור ולשטחי ציבור פתוחים. 3. מיקום מוסדות הציבור בייעוד זה ישמור על רצף שטחים פתוחים שיאפשרו את תפקודם כשטח ציבורי פתוח והליכה רציפה בתחומם ובינם לבין שטחי הציבור הגובלים בהם. 4. תכנית מפורטת בתא שטח 5125 תשלב בתכנון השצי"פ את המתקן ההנדסי הקיים הנמצא בו ותתייחס, בין היתר, לזכויות המאושרות למסחר בתא שטח 5038 הצמוד אליו.</p>
<p>חזית מסחרית</p>	<p>ברחובות ראשיים תתאפשר תוספת של חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>



מתחם C אזור מגורים קיים מערבית לציר שדרות בן צבי ודרומית לרח' הרצל ושכונות מגורים חדשות במערב ודרום מערב קדימה.

6.1.3

מתחם C1 - שכונות מגורים חדשה דרום מערב קדימה				
א				
תיאור המתחם				
1א				
שטח המתחם כ - 440 ד'				
שכונות מגורים מוצעת בדרום מערב קדימה בהתאם לתכנית תקפה מח/ 309.				
2א				
נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
מגורים	מ"ר		289,670	
	יח"ד		1,005	
	יח"ד קטנות		212	
	יח"ד מיוחד		164	
	סה"כ יח"ד		1,381	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		כ- 50	בהתאם להוראות תכנית מח/309
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר		84,185	
מסחר ותעסוקה	מ"ר		8,800	
שטח ציבורי פתוח	דונם		88.3	








3א	הוראות נוספות
מגורים	על אזור זה יחולו הוראות התכנית מח/ 309 שבתוקף: 1. מתוך סך שטחי הבניה למגורים יוקצו 8,560 מ"ר לדיור מיוחד, המיועד לאוכלוסיית מבוגרים, על שטח של כ- 4 ד' בהתאם לתכנית מח/ 309. 2. צפיפות נטו 7 יח"ד/ד' 3. גובה 4 קומות
מבנים ומוסדות ציבור	1. בהתאם לתכנית מח/ 309 שבתוקף בנוסף תא שטח 221 ישמש לבניית בית ספר בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו, ולתכנית התקפה. ניתן יהיה לשלב במגרש שימושים ציבוריים נוספים
שטחים פתוחים	בהתאם לתכנית מח/ 309 שבתוקף



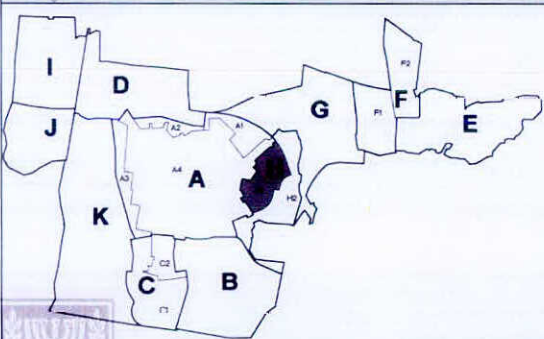
ב	מתחם C2 - אזור מגורים קיים בדרום מערב קדימה																								
1א	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>שטח המתחם כ- 142</p> <p>מתחם מגורים קיים הכולל אזורים להתחדשות עירונית.</p> </div> </div>																								
2א	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מתחם מגורים קיים</th> <th>יחידת מידה</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">מגורים</td> <td>מ"ר</td> <td></td> <td>93,000</td> <td rowspan="4">היקפי הבניה המפורטים במתחם זה אינם כוללים את הזכויות שידרשו להתחדשונ עירונית ואשר יקבעו בתכנית מפורטת. במתחמי התחדשות עירונית לא יחול סעיף 62א(ג) לחוק לעניין העברת סמכויות.</td> </tr> <tr> <td>יח"ד</td> <td>0</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>יח"ד קטנות</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>סה"כ יח"ד</td> <td></td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>שטחי מסחר ותעסוקה</td> <td>מ"ר</td> <td></td> <td>9,117</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מתחם מגורים קיים	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	מגורים	מ"ר		93,000	היקפי הבניה המפורטים במתחם זה אינם כוללים את הזכויות שידרשו להתחדשונ עירונית ואשר יקבעו בתכנית מפורטת. במתחמי התחדשות עירונית לא יחול סעיף 62א(ג) לחוק לעניין העברת סמכויות.	יח"ד	0	600	יח"ד קטנות			סה"כ יח"ד		600	שטחי מסחר ותעסוקה	מ"ר		9,117	
מתחם מגורים קיים	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות																					
מגורים	מ"ר		93,000	היקפי הבניה המפורטים במתחם זה אינם כוללים את הזכויות שידרשו להתחדשונ עירונית ואשר יקבעו בתכנית מפורטת. במתחמי התחדשות עירונית לא יחול סעיף 62א(ג) לחוק לעניין העברת סמכויות.																					
	יח"ד	0	600																						
	יח"ד קטנות																								
	סה"כ יח"ד		600																						
שטחי מסחר ותעסוקה	מ"ר		9,117																						

	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	5	זכויות הבנייה חושבו לפי 90%.	
	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	4,500		
	שצ"פ	ד'	4.9		
3ב					
	מגורים	<p>1. על אזור זה יחולו הוראות התכניות שבתוקף.</p> <p>2. על אף האמור, באזורי מגורים המוגדרים בתכניות התקפות ביעוד: מגורים א' ומגורים א' מיוחד, ניתן לאשר תוספת של יח"ד קטנות, באמצעות פיצול יח"ד קיימות. תוספת יח"ד כאמור תותר במסגרת תכנית מפורטת שתערך בהתאם לסעי' 6.1 ג וההוראות המפורטות להלן:</p> <p>צפיפות הבנייה:</p> <p>מגרש מינימאלי לבית חד משפחתי - 350 מ"ר. בשטח זה תותר יחידת דיור בודדת ועוד יחידה אחת קטנה מוצמדת.</p> <p>מגרש מינימאלי לבית דו משפחתי - 700 מ"ר. בשטח זה יותרו 2 יחידות דיור ויחידת דיור קטנה מוצמדת לכל אחת מיחידות הדיור במגרש.</p> <p>מגרש מינימאלי לבית תלת משפחתי: 900 מ"ר. בשטח זה יותרו 3 יחידות דיור ויחידת דיור קטנה.</p> <p>3. תכנית לבנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים תכלול הנחיות עיצוב אדריכלי ותעשה בהתאם להוראות סעי' 6.1 א בתכנית זו.</p>			
		מבנים ומוסדות ציבור	<p>1. שטחי הבניה למבני ציבור לא יעלו על 90% או בהתאם לתכנית התקפה, הגבוה מביניהם.</p> <p>2. גובה המבנים יהיה בהתאם לתכניות שבתוקף.</p>		
			התחדשות עירונית	<p>זכויות הבניה הנדרשות להתחדשות עירונית או פינוי-בינוי בתאי שטח אלה, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. במתחמים להתחדשות עירונית תכנית זו לא יחול סעיף 62א(ג) לחוק לעניין העברת סמכות לועדה מקומית.</p>	
(תאי שטח 312, 5144(חלק), 5160(חלק))	<p>תכנית בתאי שטח אלה תכלול נספח בינוי, המציג תפיסה תכנונית מגובשת ושלמה של תא השטח ביחס לסביבתו ולתאי השטח הגובלים.</p> <p>הוראות להרחבה ושיקום של בניין במתחם התחדשות עירונית, יציגו, בין היתר, הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע, מרפסות לדירות בקומות ביניים, ומרפסות גג לדירות על גגות.</p>				
					


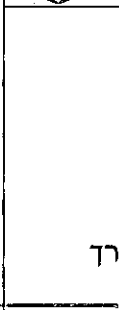


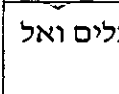




מתחם H – מרכז הישוב ממערב לכביש 562 והשכונות הגובלות בו	6.1.4
<p>א. בנייה במתחם זה תעשה בכפוף להוראות תכנית מפורטת, שתוכן ותאושר למתחם בשלמותו כמפורט בסעיף 6.1 א' לעיל. תכנית מפורטת למתחם זה תכלול, בין היתר, תכנית בינוי המציגה את התפיסה התכנונית הכוללת של המתחם, במלא קיבולת הבנייה. תכנית הבינוי תכלול את כל האמצעים הנדרשים (תכניות, חתכים וחזיתות) להמחשת התכנון והשלכותיו על המרקם הקיים והמוצע.</p> <p>ב. התווית הדרכים המופיעות בתשריט, למעט דרכים מספר 1 ו-3, הינן עקרונית בלבד. התוויה מדוייקת תקבע במסגרת תכנון מפורט.</p>	כללי

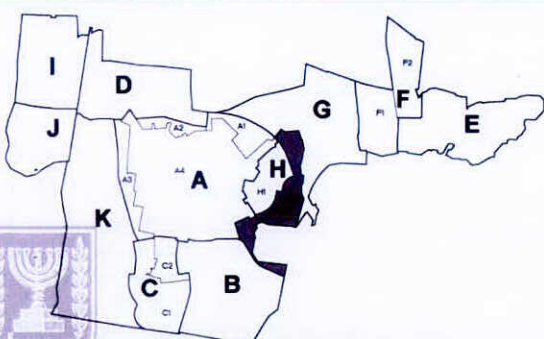
מתחם H-1 – שכונת מגורים חדשה במזרח קדימה	א																																													
תיאור המתחם	1א																																													
 <p>שטח המתחם 242 ד'</p> <p>מתחם מגורים הנמצא במרכז קדימה-צורן, ממערב לכביש 562.</p>																																														
נתונים כמותיים למתחם	2א																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">נושא</th> <th style="width: 15%;">יחידת מידה</th> <th style="width: 15%;">תוספת למאושר</th> <th style="width: 15%;">סה"כ</th> <th style="width: 25%;">הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מגורים</td> <td>מ"ר</td> <td>102,500</td> <td>102,500</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>יח"ד</td> <td>750</td> <td>750</td> <td>בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>יח"ד קטנות</td> <td>250</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>סה"כ יח"ד</td> <td>1,000</td> <td>1,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מסחר</td> <td>מ"ר</td> <td>2,050</td> <td>2,050</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>דונם</td> <td>30.5</td> <td>30.5</td> <td>היקף השטח יקבע בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</td> </tr> <tr> <td>מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>מ"ר</td> <td>61,000</td> <td>61,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שטח ציבורי פתוח</td> <td>דונם</td> <td>49</td> <td>49</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	מגורים	מ"ר	102,500	102,500			יח"ד	750	750	בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.		יח"ד קטנות	250	250			סה"כ יח"ד	1,000	1,000		מסחר	מ"ר	2,050	2,050		מבנים ומוסדות ציבור	דונם	30.5	30.5	היקף השטח יקבע בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	61,000	61,000		שטח ציבורי פתוח	דונם	49	49		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות																																										
מגורים	מ"ר	102,500	102,500																																											
	יח"ד	750	750	בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד.																																										
	יח"ד קטנות	250	250																																											
	סה"כ יח"ד	1,000	1,000																																											
מסחר	מ"ר	2,050	2,050																																											
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	30.5	30.5	היקף השטח יקבע בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.																																										
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	61,000	61,000																																											
שטח ציבורי פתוח	דונם	49	49																																											













	הוראות נוספות	3א
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבנייה למגורים בתת המתחם יהיה עד 9 קומות 2. צפיפות המגורים הממוצעת המינימלית תהיה 14 יח"ד / ד' 3. שטח בניה ממוצע ליחידת דיור במתחם - 110 מ"ר (לא כולל מרפסות). בחישוב ממוצע גודל הדירה לא יכללו הדירות הקטנות. 4. לכל דירה ניתן להוסיף מרפסת בגודל 12 מ"ר. 5. שטחי המסחר ייפרשו כחזית מסחרית, בקומה הראשונה של מבני המגורים לאורך החזית המזרחית של תא שטח 28, כמסומן בתשריט. 	<p>מגורים תאי שטח 19,16 ו-28</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח 112 יוקצה לבניית מבנה ציבור בהתאם להנחיות נספח הפרורגמה המצורפת לתכנית זו. 2. מגרשים נוספים למבנים ומוסדות ציבור יוקצו מתוך שטחי היעוד למגורים, בשטח כולל שלא יפחת מ- 15 דונם. 3. היקף שטחי הבניה לא יעלה על 200% משטח המגרש. 4. גובה המבנים לא יעלה על 16 מ' + 2 מ' למתקנים טכניים. 	<p>מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 112</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תאי שטח 36 (15.6 ד') ותא שטח 103 (7.2 ד') ישמשו כגינות ציבוריות בהתאם להנחיות הנספח הנופי. 2. תאי שטח 100 ו-131 יפותחו כצירים מקשרים להולכי רגל בין השכונות וכגישה לשטחים הפתוחים במזרח הישוב. 3. תא שטח 30 ותא שטח 131 (חלקהגובל הדרד) יפותחו כמרחב ציבורי נטוע ומגונן לאורך רצועת כביש מס' 2 4. בנוסף יוקצו מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים מתוך שטחי הייעוד למגורים, בשטח כולל שלא יפחת מ-15 ד'. 	<p>שצ"פ תאי שטח 103, 36, 100, 131, 30</p>
	<p>בתכנון הדרכים תשמר הנגישות משכונות המגורים אל השטחים הפתוחים הגובלים ואל הפארק.</p>	<p>תנועה וחנייה</p>






מתחם 2H – מתחם מרכז הישוב				ב
תיאור המתחם				1ב
 <p>שטח המתחם 374 ד'</p> <p>מתחם הנמצא במרכז הישוב בין קדימה לצורן ועיקרו תעסוקה לסוגיה, מסחר, תיירות ושטחי ציבור.</p>				
נתונים כמותיים למתחם				2ב
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
מגורים	מ"ר	4,210	4,210	בנוסף תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד.
	יחיד	31	31	
	יחיד קטנות	10	10	
	סה"כ	41	41	
מגורים מיוחד	מ"ר	19,780	19,780	
	יחיד	92	92	
	יחיד מיוחד	138	138	
	סה"כ	230	230	
מסחר	מ"ר	61,900	61,900	
תעסוקה	מ"ר	59,600	59,600	
תעשייה	מ"ר	17,000	0	
תיירות	מ"ר	5,550	5,550	
	יחידות אירוח	120 כ-	120 כ-	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	44.5	44.5	בשטח זה יוקצה שטח לשימושי מסחר ומשרדים בהתאם למפורט בהוראות בסעיף 3ב
	מ"ר	40,600	40,600	היקף השטח יקבע בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

	שטח ציבורי פתוח	דונם	45	52
	פארק	דונם	107	107
		מ"ר	250	250
	ב3	הוראות נוספות		
	מגורים (תא שטח 43)			<ol style="list-style-type: none"> גובה הבנייה למגורים בתת המתחם יהיה עד 9 קומות צפיפות המגורים הממוצעת המינימלית תהיה 14 יח"ד / ד' שטח בניה ממוצע ליחידת דיור במתחם - 110 מ"ר (לא כולל מרפסות). בחישוב ממוצע גודל הדירה לא יכללו הדירות הקטנות. לכל דירה ניתן להוסיף מרפסת בגודל 12 מ"ר.
	מגורים ודיור מיוחד (תא שטח 236)			<ol style="list-style-type: none"> קיבולת יחידות דיור בתא שטח זה לא תעלה על 230 יחידות דיור, אשר יתחלקו לפי היחס הבא: 40% למגורים א' ו-60% לדיור מיוחד. יותר ריכוז של יחידות הדיור המיוחד במבנים נפרדים או שילובם במרקם הבינוי למגורים. שטח ממוצע ליחידת דיור במתחם - 110 מ"ר, לא כולל מרפסות שטח דירה ממוצעת בדיור מיוחד יעמוד על כ-70 מ"ר. לא כולל מרפסות גובה המבנים לא יעלה על 5 קומות. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, כחזית מסחרית כמסומן בתשריט. היקף שטחי הבנייה למסחר לא יעלה על 10% מסך היקפי הבינוי למגורים. מתוך תא שטח זה יוקצה 1 דונם לשצ"פ.
	מבנים ומוסדות ציבור			<ol style="list-style-type: none"> היקף שטחי הבניה למבנים ומוסדות ציבור - 200% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 16 מ' + 2 מ' למתקנים טכניים. מגרש למוסד חינוך שכונתי יוקצה מתוך שטחי היעוד למגורים (תא שטח 43), בשטח כולל שלא יפחת מ-0.5 ד'
	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 234, 300, 4)			<ol style="list-style-type: none"> שימושים: <ul style="list-style-type: none"> בנוסף לשימושים המותרים ביעוד זה בהתאם לסעיף 4.6.1, יתאפשרו באזור זה גם בתי תרבות ובידור, משרדים ומתקנים הנדסיים. זכויות בניה: <ul style="list-style-type: none"> היקפי הבינוי למוסדות ציבור יעמדו על 90% משטח המגרש. שטחי המסחר והמשרדים יהיו בהיקף של עד 15,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה מהיחס בין שני הייעודים, ובלבד שלא תעלה על 5%. בתאי שטח מספר 234 ו-300, תותר בנייה שלא תפחת מן הגובה המינימלי הנדרש לצורך הסתרת מבני תעשייה גובלים, ועד 5 קומות. כל הקומות שמעל קומת הקרקע המגדירה את חלל הרחוב, ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מקו בניין קדמי. בתא שטח מס' 44 יישמר חתך נמוך של עד שתי קומות (כ-10 מ').
	מסחר, תעסוקה, תיירות (תא שטח 233)			<ol style="list-style-type: none"> תא שטח זה יפותח כמרכז קניות פתוח, בעל אופי תיירותי, ותותר בו הקמת שווקים וירידים פתוחים זמניים. היקפי הבינוי יעמדו על כ- 50,000 מ"ר. אשר יחולקו באופן הבא: <ol style="list-style-type: none"> מסחר ותיירות: כ-37,000 מ"ר. היקף הבינוי לחדרי אירוח ובתי מלון ייקבע בתכנית מפורטת, אך בכל מקרה לא יעלה על 15% מהיקף הבינוי הכולל המותר ביעוד זה לשימושי מסחר ותיירות,

	<p>ויכלול לא יותר מ- 120 חדרי אירוח.</p> <p>(2) תעסוקה : 15,000 מ"ר</p> <p>(3) מתוך סך הזכויות בתא שטח זה ניתן להסב זכויות בהיקף של עד 25%, לשימושי מגורים/מגורים מיוחד/דיור להשכרה/דיור מוגן וכיו"ב.</p> <p>(4) רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה מהיחס בין הייעודים, ובלבד שלא תעלה על 10%.</p> <p>(5) זכויות הבנייה ברוטו (לא כולל מרתפי חנייה), לא יעלו על 160% משטח המגרש.</p> <p>3. גובה :</p> <p>(1) בשימושי מסחר ותיירות יישמר חתך בנייה נמוך של עד שתי קומות, בתוספת מרתפי חנייה.</p> <p>(2) בשימושי תעסוקה גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות (כ-16 מ')</p> <p>4. מתקנים הנדסיים ייבנו בגודל המינימלי הנדרש והם יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנון המבנים בייעוד זה, וככל האפשר - מאותם חומרי גמר. היקף הבנייה למתקנים הנדסיים לא יעלה בכל מקרה על 1% משטח הבינוי הכולל המותר ושטחם ייכלל במניין זכויות הבנייה המותרות בייעוד זה.</p> <p>5. סידורי החנייה יהיו בשוליים ובמרתפי חנייה, תוך יצירת מתחמי הולכי רגל הנקיים מרכב מנועי, למעט סידורי פריקה וטעינה, וכניסת רכב חרום.</p> <p>6. מתוך תא שטח זה יוקצו 7 דונם לשצ"פ.</p>	
	<p>1. היקפי הבינוי בתא שטח זה יעמדו על 52,500 מ"ר.</p> <p>2. בשטחים אלו יתאפשרו מרתפי חניה ואחסנה.</p> <p>3. היקף הבנייה לשימושי מסחר לא יעלה על 15% מסה"כ שטחי הבינוי המותרים באזור זה.</p> <p>4. גובה המבנים לא יעלה על 5 קומות.</p>	<p>תעסוקה (תא שטח 38)</p>
	<p>על תאי שטח אלו יחולו הוראות התכניות שבתוקף</p>	<p>תעשייה (תאי שטח 5183, 5034)</p>
	<p>1. תוכנית מפורטת לפארק/גן ציבורי תגדיר, בין היתר, דרכי גישה וחניה אל הפארק ובתוכו, ואת אופן התחברות הפארק לייעודי קרקע גובלים. התכנית תקבע את רמות הפיתוח ברחבי הפארק ומעבר הדרגתי מפיתוח אינטנסיבי לפיתוח אקסטנסיבי במפגש עם גבולות שמורת אלוני קדימה.</p> <p>2. זכויות הבנייה :</p> <p>א. תותר הקמת מבנים בשטח כולל שלא יעלה על 250 מ"ר לצורכי ציבור הקשורים ותורמים לתפקוד הפארק, כגון: שירותים ציבוריים, קיוסק בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ומחסני כלי גן.</p> <p>ב. תתאפשר סטייה שלא תעלה על 10% מהיקף הזכויות, כאמור בסעי' 1 דלעיל.</p> <p>ג. תכנית מפורטת לפארק/גן ציבורי תקבע את הפיתוח המפורט בס"ק א לעיל, ככלל הניתן, בצמידות לייעודי קרקע גובלים המוצעים לפיתוח.</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף 4.11.1 ס"ק (ב) לעיל, העברת קווי תשתית תת קרקעיים בפארק תותר רק ככל שנמצא כי אין חלופה אחרת להתווייתם. תכנית לקווים אלה תלווה בנספח נופי המפרט את האמצעים לשיקום השטח, לאחר הטמנת הקווים.</p> <p>ה. אזורי חורש ועצים קיימים יישמרו וישולבו בתכנון הפארק במטרה לשמרם.</p> <p>3. במסגרת תכנון הפארק יינתן פתרון גישה לבית העלמין מהשכונות הגובלות</p>	<p>פארק / גן ציבורי (תא שטח 4)</p>
	<p>1. כביש מס' 3 מהווה ציר מרכזי, המקשר בין שכונות קדימה הקיימות לפארק ולמרכז החדש המוצע (מתחם F).</p> <p>2. תכנית מפורטת למתחם תוודא שמירה על תוואי הדרך ומאפייניו בהתאם למסומן בתשריט ולהנחיות נספח התחבורה המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. התכנית תכלול בין הוראותיה הוראות המתייחסות למרחב הציבורי המלווה את הדרך</p>	<p>דרך מספר 3</p>

	<p>ולמבני המגורים שלאורכה, כך שיגדירו דופן רציפה, בקו בניין מחייב, ועל פי עקרונות אדריכליים אחידים. חזיתות המבנים הפונות לציר זה ילוו במעבר הולכי רגל רציף ומקורה לכל אורך הציר, המתרחב לכיכרות ומשולב בדופן מגוננת ונטועה, ומקושו למערך הטיילות במתחמים הגובלים, הכל בהתאם להוראות תכנית זו ולנספח בינוי ופיתוח שיוכן בהתאם להוראותיה.</p>	
	<p>בתכנון הדרכים תשמר הנגישות משכונות המגורים אל השטחים הפתוחים הגובלים, הפארק ובית העלמין.</p>	<p>תנועה וחנייה</p>





6.1.5 מתחם F – מערב צורן

א מתחם F1 – שטח פיתוח חדש במערב צורן

1א תיאור המתחם

שטח המתחם 328 ד'

מתחם זה נמצא במערב צורן, ומהווה קשר פיזי ותפקודי בין קדימה לצורן.

2א נתונים כמותיים למתחם

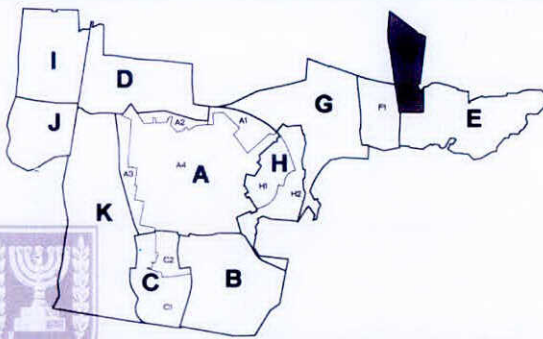
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
מגורים	מ"ר	102,300	102,300	
	יח"ד	750	750	
	יח"ד קטנות	250	250	
	סה"כ	1,000	1,000	
מסחר	מ"ר	3,000	3,000	כשימוש נלווה לשמושי מגורים ותעסוקה, לא כולל שטחי שירות.
תעסוקה	מ"ר	10,000	10,000	לא כולל שטחי שירות.
מבנים ומוסדות ציבור אזוריים	דונם	130	130	מתוך שטח זה, ההקצאה למוסדות ציבור לא תעלה על 40 דונם, שארי השטח יוקצה לשטחי יער ושטחים פתוחים
	מ"ר	45,000	45,000	
מוסדות ציבור שכונתיים	דונם	21	21	היקף השטח יקבע בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	מ"ר	13,000	13,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	31	31	

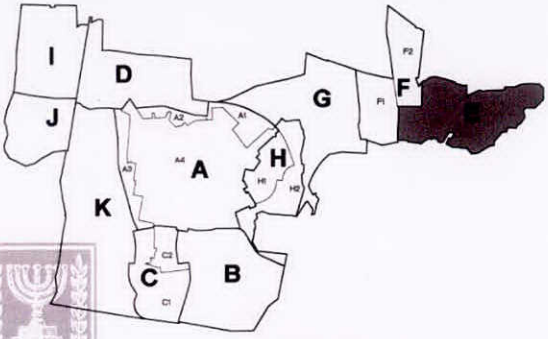


3א	הוראות נוספות
כללי	<p>תכנית מפורטת תוכן למתחם F/1 במלואו ותכלול הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> חלוקת המתחם למתחמי משנה וקביעת איזור של השימושים המותרים בו. חלוקת זכויות הבנייה בין השימושים המותרים, בהתאם לטבלה לעיל. נספח בינוי למלוא קיבולת הבנייה, כולל הנחיות לבנייה חדשה ולעיצוב החלל הציבורי והשטחים הפתוחים המשולבים במתחם זה. בחינת אפשרות לתכנון ציר ירוק צפון-דרום בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. בנספח התחבורה של תכנית זו סומן כסימבול מסוף לתחבורה ציבורית. התכנית תקצה כ-4 דונם עבור מסוף התחבורה בהתאם להנחיות משרד התחבורה ולנספח התחבורה. מיקומו הסופי של המסוף יקבע בתכנית המפורטת כך שלא יהווה מטרד לאזורי מגורים. בתכנית מפורטת למתחם זה יינתן דגש לפיתוחו הנופי-סביבתי, לרבות בנקודות ההשקה שלו לשטחים פתוחים מוגנים סמוכים. בחירת הצמחייה תעשה תוך התייחסות לצמחייה המקומית.
מגורים	<ol style="list-style-type: none"> גובה הבנייה למגורים בתת המתחם יהיה עד 9 קומות צפיפות המגורים הממוצעת המינימלית תהיה 14 יח"ד /ד' שטח בניה ממוצע ליחידת דיור במתחם - 110 מ"ר (לא כולל מרפסות). בחישוב ממוצע גודל הדירה לא יכללו הדירות הקטנות. לכל דירה ניתן להוסיף מרפסת בגודל 12 מ"ר.
מוסדות ציבור אזוריים	<ol style="list-style-type: none"> הבינוי למוסדות ציבור יתוכנן כאיים בנויים, הטבולים ומוקפים ביער. לא יותר רצף בינוי המלווה דרך. תשמר רצועת נטיעות משמעותית לאורך הדרכים הגובלות. מרווחי הבנייה יחוייבו אף הם בנטיעות.
מוסדות ציבור שכונתיים	<ol style="list-style-type: none"> היקף שטחי הבניה לא יעלה על 200% משטח מגרש. גובה המבנים לא יעלה על 16 מ' + 2 מ' למתקנים טכניים.
מסחר ותעסוקה	<ol style="list-style-type: none"> שימושי התעסוקה ישולבו באיזורי המגורים וירכזו במבנים נפרדים או במבנים עם שמושים מעורבים. גובה מבני תעסוקה לא יעלה על 9 קומות. שטחי המסחר יתוכננו כשימוש נלווה לשימושי המגורים והתעסוקה וירכזו לאורך צירים ראשיים בקומות קרקע בלבד או כשימוש נלווה בבנייני הציבור.
תנועה וחנייה	<p>בכל השימושים תותר תוספת מרתפי חנייה.</p>

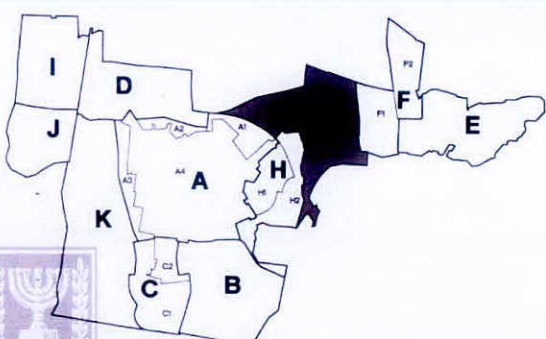




מתחם F2 – שכונת רמת אמיר					ב
תיאור המתחם					1ב
					<p>שטח המתחם 342 ד'</p> <p>שכונת מגורים חדשה קיימת בצפון צורן.</p>
נתונים כמותיים למתחם					2ב
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
מגורים	מ"ר	0	145,380		
	יח"ד	0	1,075		
מסחר	מ"ר	0	6,180		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	26.4		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	0	26,640		
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	79.7		
הוראות נוספות					3ב
על מתחם זה אלה יחולו הוראות התכניות שבתוקף, למעט המפורט להלן.					כללי
<ol style="list-style-type: none"> היקף שטחי הבניה יהיה 90% או בהתאם לתכניות התקפות, הגבוה מביניהם. גובה הבינוי יקבע על פי התכניות התקפות תא שטח 5226 ישמש לבניית ביי"ס על יסודי בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו. 					מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח ,5121 ,5226 (5122 ,5123)
<ol style="list-style-type: none"> היקף שטחי הבניה למבני ציבור לא יעלה על 90% אך לא יפחת מהקבוע בתכניות התקפות, הגבוה מביניהם. גובה הבינוי יקבע עד ל- 5 קומות. היקף שטחי המסחר ייקבע עפ"י התכניות התקפות. 					מסחר ומבני ציבור תא שטח 128

מתחם E – צורן		6.16
א תיאור המתחם		
	שטח המתחם 885 ד' מתחם מגורים קיים לפי תכניות תקפות	
ב נתונים כמותיים למתחם		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר
מגורים	מ"ר	0
	יח"ד	0
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0
	מ"ר	0
מסחר	מ"ר	0
ספורט	דונם	0
שטח ציבורי פתוח	דונם	0
ג הוראות נוספות		
כללי		על מתחם זה אלה יחולו הוראות התכניות שבתוקף, למעט המפורט להלן.
מבנים ומוסדות ציבור	<ol style="list-style-type: none"> היקף שטחי הבניה יהיה 90% משטח מגרש או בהתאם לתכניות התקפות, הגבוה מביניהם. גובה הבינוי יקבע על פי התכניות התקפות. 9 דונם מתוך תא שטח 5199 ישמשו לבניית מבנה ציבור בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו. 	(תאי שטח 5198, 5199) (5197, 5112)
מסחר ומבני ציבור	<ol style="list-style-type: none"> שטחי הבניה למבני ציבור לא יעלו על 90% אך לא יפחתו מהתכניות התקפות, הגבוה מביניהם. גובה הבינוי יקבע ל- 5 קומות. היקף שטחי המסחר יהיה יקבע עפ"י התכניות התקפות. 	(תאי שטח 150, 149)
תחבורה תנועה וחנייה	ציר דרך השרון בקטע בין אזור מוסדות הציבור במערב למרכז השכונתי המזרח יתוכנן כשדרה עם עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים בהתאם לתכנון העקרוני המוצג בנספח הנופי והנספח התחבורתי, המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.	



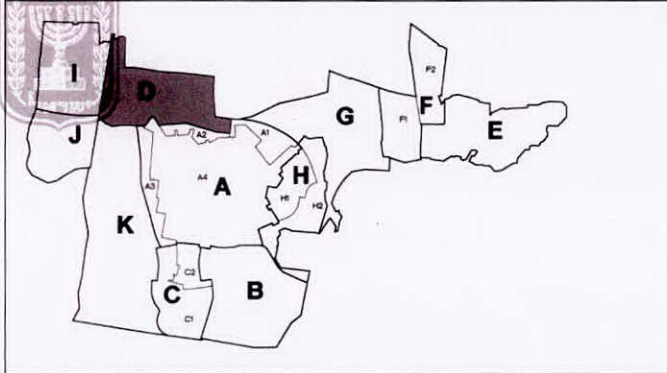
מתחם G – יער קדימה					6.1.7
תיאור המתחם					א
 <p>שטח המתחם 1,050 ד'</p> <p>מתחם שטחים פתוחים מוגנים ושטחים חקלאיים, הנמצא בין קדימה לצורן</p>					
נתונים כמותיים למתחם					ב
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
בית עלמין	דונם	16.1	26.8		
שמורת טבע		9.5	18.5		
יער		11	444		
שטחים חקלאיים	דונם	-46	445		
גן לאומי	דונם	6.8	6.8		
הוראות נוספות					ג
בשטחי המתחם לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.					כללי
<p>1. שטחים בייעוד יער יוגדרו כשטחי "יער נטע אדם" כמשמעו בתכנית תמ"א 1 ויחולו עליהם הוראותיה.</p> <p>2. תכנית מפורטת תציג הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות מנוחה והצללה ונקודות תצפית, בהתאם לעקרונות נספח הנוף המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. שטח יער עם "הנחיות מיוחדות ב'", אותו חוצה דרך מאושרת 562, הינו אתר פסולת קיים. הסימון בתשריט הינו סכמטי - תכנית מפורטת תקבע את גבולתיו המדוייקים ותקבע הנחיות שיקום סביבתי ונופי שיעשו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>					יער (תאי שטח 82,71,70, 95,51,50, 91)
<p>1. בשטח ייעוד זה, שאינו חל בתחום תכנית הצ/36/1/4, ניתן לקיים עיבוד חקלאי כל עוד אין בפעילות זאת משום פגיעה באזורי השימור.</p> <p>2. בתכנית מפורטת רשאי מוסד התכנון לדייק את גבולות השמורה, על פי הקיים בשטח ולאחר קבלת חו"ד אקולוגית בדבר היקף השטח הדרוש לשמירה על הקיים, ובלבד שלא יגרע שטח מהשמורה המוכרזת.</p>					שמורת טבע (תא שטח 231)
<p>1. הרחבת בית העלמין תהיה על פי תכנית מפורטת התואמת את הוראות תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין והנחיות שר הפנים מיום 7.12.03, לעניין מדיניות ייעוד קרקע לקבורה רוויה בתכנית לבתי עלמין.</p> <p>2. היתר בנייה לשטח קבורה חדש יינתן מכוח תכנית מפורטת להרחבת בית העלמין הכוללת תכנית בינוי לביצוע, כולל פיתוח תשתיות וגינון, וכן הוראות לשילוב עצים קיימים בשטחי הקבורה החדשים.</p> <p>3. הרחבת בית העלמין תעשה בתאום עם משרד הבריאות.</p>					בית עלמין (תאי שטח 89,85, 5001)



<p>במסגרת הכנת תכנית מפורטת, יתאפשרו מעברים עיליים או תחתיים משמעותיים בתחום הדרך, לשמירה על רצף השטח הפתוח למעבר אקולוגי ולמטרות פנאי ונופש.</p>	<p>דרך 562</p>
<p>אזור זה מהווה חלק מגן לאומי חולות קדימה ויחולו עליו הוראות תמ"א 1</p>	<p>גן לאומי (תא שטח 32)</p>

6.1.8 מתחם D – יער אילנות מזרח

א תיאור המתחם



שטח המתחם 860 ד'
מתחם זה נמצא בצפון מערב קדימה וכולל את חלקו של יער אילנות שמזרח לדרך מס' 4

ב נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
מבנים ומוסדות	דונם	- 137	24.5	
ציבור	מ"ר	- 33,312	2,500	
יער	דונם	421	485	
שמורת טבע	דונם	0	137	
חקלאי	דונם	0	130	

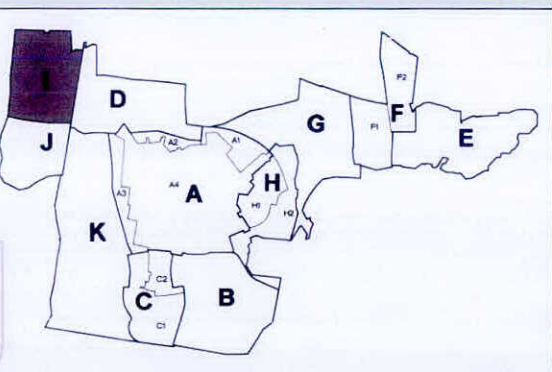
ג הוראות נוספות

<p>על תא שטח זה יחולו התכניות התקפות...</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 5105</p>
<p>1. השטחים בייעוד יער יוגדרו כשטחי "יער נטע אדם" כמשמעו בתכנית תמ"א 1 ויחולו עליהם הוראותיה. 2. תכנית מפורטת תציג הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות מנוחה והצללה ונקודות תצפית.</p>	<p>יער</p>





	<p>1. יותר עיבוד חקלאי בהתאם לתכניות התקפות. 2. בתא שטח 56 יחולו הוראות סעיף 6.1 ד' (5) לענין דרך נופית: בקטע בו עוברת/גובלת הדרך בשמורת טבע, תורחק המיסעה במידת האפשר בתחום רצועת הדרך מגבול השמורה, והתכנון יכלול נטיעות עצי אלון כמפורט בהוראות הנספח הנופי סביבתי המהווה חלק מתכנית זאת.</p>	<p>שמורת טבע (תאי שטח 56-58)</p>
	<p>1. שטח זה כלול בתחום רצועת דרך 561 ויחולו עליו הוראות תמ"א 1. יותר בשטח זה עיבוד חקלאי בהתאם להוראות התמ"א. 2. בשטח זה כלולה רצועה לתכנון של ציר דרך נופית מס' 2 ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 (ד) לעיל. תכנית מפורטת תקבע את התוואי המדוייק של הדרך ואת אופן התחברותה לכביש 561.</p>	<p>חקלאי עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח 130, 108)</p>

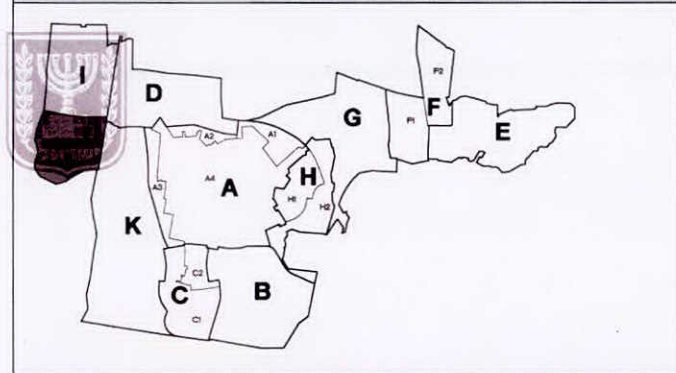

6.1.9 מתחם I – יער אילנות מערב




	<p>א תיאור המתחם</p>	
	<p>שטח המתחם 754 ד' מתחם זה נמצא בצפון מערב קדימה וכולל את חלקו של יער אילנות שממערב לדרך 4</p> 	

	ב נתונים כמותיים למתחם																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידת מידה</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>פארק/גן ציבורי</td> <td>דונם</td> <td></td> <td>178</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>דונם</td> <td>0</td> <td>31</td> <td rowspan="2">ע"פ תכניות תקפות, כולל שטחי שירות ושטחים מתחת למפלס הכניסה</td> </tr> <tr> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>34,000</td> </tr> <tr> <td>יער</td> <td>דונם</td> <td>20</td> <td>316</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	פארק/גן ציבורי	דונם		178		מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	31	ע"פ תכניות תקפות, כולל שטחי שירות ושטחים מתחת למפלס הכניסה	מ"ר	0	34,000	יער	דונם	20	316			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות																						
פארק/גן ציבורי	דונם		178																							
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	31	ע"פ תכניות תקפות, כולל שטחי שירות ושטחים מתחת למפלס הכניסה																						
	מ"ר	0	34,000																							
יער	דונם	20	316																							

	ג הוראות נוספות		
	<p>על תא שטח זה יחולו התכניות התקפות.</p>		<p>מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 5117)</p>
	<p>1. השטחים בייעוד יער יוגדרו כשטחי "יער נטע אדם" כמשמעו בתכנית תמ"א 1 ויחולו עליהם הוראותיה. 2. תכנית מפורטת תציג הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות מנוחה והצללה ונקודות תצפית.</p>		<p>יער (תאי שטח 61-65)</p>

	<p>בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותר השימושים והוראות תמ"מ 36/21/3 אזור נופש מטרופוליני אילנות ליעוד "פארק חקלאי".</p>	<p>חקלאי עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח 12-ו 7)</p>
	<p>שטח זה נמצא בתחום "פארק נחל" בתכנית אזור נופש מטרופוליני אילנות בתמ"מ 36/21/3 ויחולו עליו הוראותיה. הפארק ישמש לטובת נופש בחיק הטבע, ניקוז, השהייה וחלחול נגר לאורך נחל אילנות ושיקום הנחל וסביבתו. השימושים המותרים ע"פ תמ"מ 36/21/3:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ניקוז, השהייה וחלחול מי נגר (2) חקלאות לפי התוספת ה-1. (3) פיתוח נופי. (4) שמירה על ערכי טבע, נטיעות של צמחיה מקומית. (5) שבילים להולכי רגל ואופניים לרבות הנגשה לבעלי מוגבלויות. (6) דרכים ומתקני תשתית אשר לא יפגעו במטרה להשהיית מים מיטבית. (7) מתקני ספורט פתוחים. (8) מתקני פיקניק. 	<p>פארק/ גן ציבורי (תאי שטח 6004-6007, 86)</p>

מתחם J – אזור תעשייה מערבי		6.1.10	
תיאור המתחם		א	
	<p>שטח המתחם 514 ד'</p> <p>מתחם תעסוקה מערבית לכביש 4. בחלקו הדרומי חלה תכנית מפורטת לאזור תעסוקה 457-0301135</p>		
נתונים כמותיים למתחם		ב	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ
	<p>תעסוקה</p> <p>תעשייה קלה ומלאכה</p> <p>משרדים</p> <p>מסחר</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>0</p> <p>0</p> <p>0</p> <p>0</p> <p>0</p>	<p>226,613</p> <p>88,567</p> <p>31,506</p> <p>12,003</p> <p>32,423</p>
	<p>כולל שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה</p>		

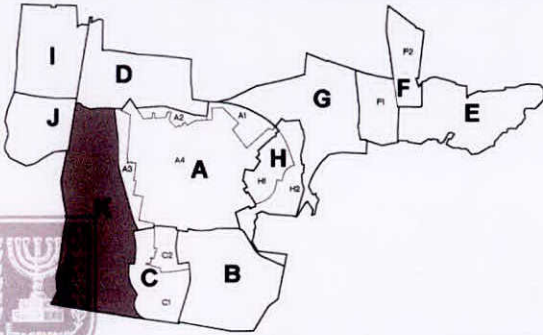
ג	הוראות נוספות
כללי	 <p>בחלקו הדרומי של המתחם חלה תכנית 457-0301135. התכנית מקצה שטחים לתעסוקה, מסחר, משרדים, תעשייה קלה ומלאכה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, חניונים ותחנת מעבר וגריסת פסולת בניין בנוסף יתאפשר באזור זה שימוש לתעשייה חקלאית, בתי אריזה ומוקד חירום. ההוראות בשטח זה יהיו בהתאם לתכניות התקפות.</p>
תעסוקה עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 6001)	 <p>1. תא שטח זה נמצא ביעוד תעסוקה בתכנית אזור נופש מטרופוליני אילנות בתמ"מ 36/21/3. התכליות והשימושים המותרים לשטח זה יהיו בהתאם לסעיף 7.3.1 לאזור תעשייה מלאכה ותעסוקה בתמ"מ 21/3 ובהתאם לסעיף 11.4.2 הנחיות והוראות לתכנית מקומית בתמ"מ 36/21/3. 2. כל תכנית בשטח זה תהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק ותאושר בסמכות מחוזית.</p>
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח 124 ו-162)	<p>בשטח זה יותרו השימושים ויחולו הוראות בהתאם לתמ"מ 36/21/3 אזור נופש מטרופוליני אילנות ליעוד "פארק חקלאי".</p>
הנחיות מיוחדות ב (תאי שטח 124, 42, 190)	<p>שטחים המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' הינם שטחי החמרה המיוצבת, תכנית מפורטת תקבע הוראות והנחיות לשימור ערכי טבע ייחודיים והעתקת צמחיה נדירה באזור זה.</p>
פארק/ ציבורי (תא שטח 6002, 6003)	 <p>שטח זה נמצא ביעוד "פארק נחל" בתכנית אזור נופש מטרופוליני אילנות בתמ"מ 36/21/3 ויחולו עליו הוראותיה. הפארק ישמש לטובת נופש בחיק הטבע, ניקוז, השהייה וחלחול נגר לאורך נחל אילנות ושיקום הנחל וסביבתו.</p>





6.1.11 מתחם K – שטחים חקלאיים במערב קדימה

א תיאור המתחם



שטח המתחם 1,668 ד' מתחם קרקע חקלאית, הנמצא ממערב לקדימה, בינה לבין דרך מס' 4.

ב נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות

ג הוראות נוספות

כללי	<p>א. בשטח זה יותרו כל שימושי החקלאות כמפורט בסעיף 4.18 לעיל.</p> <p>ב. בנוסף יותרו באזור זה הקמת מתקני וויסות/ החדרת מים מקומיים, וכן הקמת מאגר וויסות שיטפונות.</p>
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





6.2 הוראות בנושא חשמל ותקשורת

1.	א. מערכות החשמל בתחום התכנית יהיו ככל הניתן תת קרקעיות, לרבות רשת חשמל מתחת נמוך, רשת תאורת רחוב וקווי הזנה למבנים, קווי תקשורת והזנות. תחנות שנאים תהיינה פנימיות. ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר התוויית קווים עילית, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו. ג. תכנית מפורטת תקבע הנחיות לגבי המרחקים המינימליים הנדרשים לבניית מבנים בקרבת קווי חשמל תת קרקעיים/עיליים, בהתאם להנחיות חברת החשמל.
2.	תכנית מפורטת תקבע את המרחקים המינימליים המותרים לבנייה מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או מתחת לקווי חשמל עיליים, וכן את המגבלות לגבי חפירה בקרבת כבלי חשמל אלו, בהתאם להנחיות חברת החשמל.
3.	תכנית מפורטת תקבע את המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ותנחה לתאום מרחקים אלו עם חברת חשמל.



6.3 הוראות לביוב ואספקת מים

6.3.1	כללי
1.	תכניות אב יישוביות למים, לביוב ולניקוז, יהוו את הבסיס ההנדסי לפיתוח מערכות המים, הביוב והניקוז המוצעות.
2.	מערכות המים, הביוב וניקוז לא ישמשו לחיבורי הארקה. בכל מקום בו שימשו לכך בעבר, לא תתיר תכנית מפורטת הוצאת היתר בנייה, אלא לאחר שהוסדר פתרון הארקה.
3.	הפרדת מערכות תשתית: א. מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. ב. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב. ג. יש להפריד בין מערכת מי השתייה למערכות ההשקיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
6.3.2	ביוב
	הנחיות בנושא ביוב
1.	לכל מתחם תכנון, כמפורט בנספח מתחמי תכנון, יוכן נספח ביוב שיציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת/המוצעת להולכת תוספת השפכים החזויה.
2.	תכנית מפורטת, שחיבורה למערכת הקיימת תגרום להגדלת ספיקות בקווי ביוב, הנמצאים בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה, תידרש להציג סקר בנושא קווי הביוב הנמצאים בתחום רדיוס המגן, הכולל את מצבם הפיזי ודרגת מילויים הקיים והצפוי. הסקר האמור יתואם עם משרד הבריאות. בהתאם לממצאיו, יחליט מוסד תכנון באשר לפעולות דרושות של החלפת קווים, הטיית קווים והגנה על הקווים.
3.	מכון הטיפול בשפכים ישודרג ויותאם לספיקות השיא החזויות בעקבות מימוש הפיתוח המוצע בתכנית זו, כאשר תנאי למתן היתר בנייה בתכניות מפורטות חדשות שיוכנו מכח -תכנית זו יהיה גמר ביצוע שדרוג והרחבת המט"ש.
4.	לא תותר בניה חדשה במרחק פחות מ-50 מטרים מתחנות שאיבת שפכים.
6.3.3	מים
	הנחיות בנושא מים
1.	לכל מתחם תכנון, כמפורט בנספח מתחמי תכנון, יוכן נספח מים שיציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת/המוצעת להולכת תוספת המים החזויה.
2.	תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום רצועה אופציונלית לתכנון קו מים או הקטנה של רוחב הרצועה מהמסומן בתמ"א 1 תתואם עם מנהל רשות המים.





3.	תכנית מפורטת הכוללת בתחומה קווי מים מאושרים או מתוכננים של מקורות כמסומן בנספח המים של תכנית זו, תכלול הוראות למגבלות נטיעת עצים ככל שישנן וכן הוראות למיגון הקווי או העתקתם. התכנית תתואם עם מקורות.
4.	תכנית מפורטת בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה תעמוד בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), תשנ"ה-1995 ותתואם עם משרד הבריאות.

6.4 הוראות לניקוז



1.	תכניות מפורטות יערכו בכפוף להוראות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.
2.	לתכנית מקומית להרחבה ניכרת, כהגדרתה בתמ"א 35, יוכנו נספחים כקבוע בפרק המים בתמ"א 1. נספחים אלו יציגו פתרונות ניקוז, שימור נגר והחדרת מים, באישור רשות הניקוז האזורית ורשות המים.
3.	תכנית מפורטת לא תכלול פתרון שימור נגר ברדיוסי מגן של קידוחי המים, ובייעוד תעשייה עסקית תכנית זו.
4.	תכנית מפורטת תכלול פתרון שימור נגר בהתייחס לתוצאות בדיקות מוליכות הקרקע, ופתרון החדרת מים בהתייחס לקרקעות בלתי חדירות ומי תהום גבוהים.
5.	תנאי לאישור תכנית מקומית להרחבה ניכרת, כהגדרתה בתמ"א 35, בתחום אגן A5 עפ"י נספח הניקוז של תכנית זו, יהיה הקמת מאגר וויסות להגנה על שטחי מושב גאולים.
6.	תנאי לאישור תכנית מקומית להרחבה ניכרת, כהגדרתה בתמ"א 35, בתחום אגנים P2, P3 P6, P8, P9 (המנוקזים אל ערוץ קדימה) עפ"י נספח הניקוז של תכנית זו, יהיה הקמת מאגר וויסות בתחום השטחים החקלאיים.
7.	תכנית מפורטת תשלב את ניקוז שטחה עם מערכת הניקוז הטבעית.
8.	תכנית מפורטת בתחום ערוץ טבעי, תשמר את התווייתו הפתוחה ותשלבו במערך השטחים הפתוחים עפ"י הקבוע בתכנית זו.
9.	תכנית מפורטת תשמר לפחות 15% משטח הבנייה המוצע בה בנייה כשטח מחלחל. שטח זה יהיה נמוך משאר חלקי המגרש ואליו יופנו מי הנגר הנוצרים בתחום המגרש. עודפי נגר עילי יופנו אל מערכת הניקוז. תכנון המפלסים בתכנית יעשה תוך הבטחת מניעת הצפת מבנים.
10.	מי נגר מכבישים או ממערכת הניקוז, יופנו במידת האפשר לחלחול/השהייה וויסות בשצ"פים ובשטחים הפתוחים כקבוע בתכנית זו. עודפים יוזרמו למערכת הניקוז.
11.	בתכנית הכוללת מגרשי חניה, ייקבע מוסד תכנון את היקף שטחי החניה שירוצפו בריצופים חדירים.
12.	בתכניות מפורטות לכבישים, ניקוז הכביש יופנה, ככל הניתן, אל שטחי גינון ברצועת הכביש עודפים יוזרמו אל מערכת הניקוז. תינתן עדיפות לפיזור הנגר במספר מוצאים, על פני ריכוזו אצל מוצא יחיד.
13.	בייעוד שטחים הפתוחים ושטח חקלאי, כקבוע בתכנית זו, יותר שילוב מאגרי וויסות והחדרת מים מכוח תכנית מפורטת.
14.	עודפי הנגר משטחי חקלאי, יופנו, ככל הניתן, לנחלים וערוצים, ולא למערכת הנקזים ברחובות.



6.5 איכות סביבה



	6.5.1 כללי
<p>1. תכניות מפורטות לתעשייה, למתקנים הנדסיים ולשימושים מעורבים יכללו הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ויתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>2. תכניות מפורטות יתייחסו בהתאם לצורך ולפי העניין לנושאים הבאים: -</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתן פתרון להגנה על מקורות המים בישוב • עמידה בכללי פיתוח בר קיימא • שמירה על איכות האוויר • שמירה על איכות הסביבה ומניעת הקרינה. • מניעת מטרדי רעש 	
	6.5.2 רעש
<p>1. על מנת למנוע מטרדי רעש הנגרמים ע"י תחבורה, תעסוקה וגורמים אחרים, יהיה זה בסמכות מוסד התכנון לדרוש הכנת חוות דעת אקוסטית, שעל פי ממצאיה יוחלט על הקמת וסוג המיגון האקוסטי אם וככל שיידרש.</p>	
<p>2. עבור תכנית הכוללת ערוב שימושים, ושימושים כגון אולמות אירועים ומקומות בילוי, בסמכות מוסד התכנון לדרוש הכנת חוות דעת אקוסטית. על פי ממצאיה יוחלט על אופן הטיפול האקוסטי, אם יידרש.</p>	
	6.5.3 עירוב שימושים
<p>1. בתכנית מפורטת ביעוד תעשייה / תעשייה קלה ומלאכה / מסחר ותעסוקה, רשאי מוסד התכנון להגביל או להתנות תנאים לגבי השימושים המותרים לפי הוראות תכנית זו, אם הט עוללים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם. התנאים שייקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעת או בקרת המטרד, והן לטווח הרחקתו משימושים רגישים.</p>	
	6.5.4 פסולת מוצקה - פסולת יבשה ועודפי עפר
<p>1. תכנית מפורטת, אשר כתוצאה ממימושה צפויים עודפי עפר, תכלול הוראות בדבר שימוש חוזר בעודפי עפר או פינוי לאתר מורשה ומאושר, על פי כל דין.</p>	
<p>2. תכנית מפורטת, אשר כתוצאה ממימושה צפויה פסולת, תכלול: - א) הוראות בדבר מיחזור הפסולת או פינויה לאתר מורשה ומאושר. ב) הוראה לענין האפשרות לשימוש בפחים מוטמנים הן בשכונת הקיימות והן באזורי הפיתוח החדשים</p>	
	6.5.5 מיחזור
<p>תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר האמצעים להפרדת פסולת לפסולת אורגנית ולפסולת יבשה.</p>	
	6.5.5 קרקעות מזוהמות
<p>לא ידון מוסד תכנון בתכנית המשנה יעוד קרקע מתעשייה ליעוד אחר, אלא אם היא כוללת בדיקה של הצורך בעריכת סקר לקרקעות מזוהמות. ככל שהבדיקה האמורה מצאה כי נדרש סקר, ייקבע מוסד תכנון הוראות הקושרות בין ביצוע הסקר למימוש התכנית.</p>	
	6.5.6 אתרי עתיקות
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	
	6.5.7 בניה ירוקה
<p>בכל תכנית מפורטת יוכללו, ככל הניתן, ובהתאם לעקרונות תכנית זו, שיקולים בהתאם לעקרונות "התקן לבניה בת קיימא (בניה ירוקה): דרישות לבנייני מגורים" (ת"י 5281) ו"התקן</p>	



לבניה בת קיימא (בניה ירוקה): דרישות לבנייני משרדים" (ת"י 5281), ויינתנו הנחיות להיתר לבניה בהתאם.

6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תכניות מפורטות, הכוללות שימושים עבור כלל הציבור, יבטיחו סידורים לאנשים עם מוגבלויות, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ולהנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 הוראות מעבר

תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הוועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע התכנית**

7.1.1 לי"ר

7.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

7.2.1 הוועדה המקומית תקבע מנגנון הערכה ובקרה תקופתי לצורך דיווח ועדכון הוועדה המחוזית. המנגנון יאפשר מדידה של מידת מימוש מטרות ויעדי התוכנית. פרק הזמן לדיווח ראשון הוא 4 שנים מיום אישור תוכנית זו. לאחר מכן, כל שנתיים. בעת הגעת אוכלוסיית הישוב ל-36,000 נפש, תוגש למוסד התכנון בחינה פרוגרמטית עדכנית.





7.2 חתימות

	שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
	שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
	תאגיד:		מספר תאגיד:	

