

4000249059-130

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

הוראות התכנית מינהל התכנון

תכנית מס' 457-0112086

נתקבל

תכנית מתאר כוללת קדימה צורן

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

18 חק'י

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

26/10/17

החלטת הוועדה המחוזית/משנה מינהל

מינהל התכנון - מחוז מרכז

אדרי' דניאל פוסק מתכנתת מחוז מרכז

תאריך

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים, לב השרון

סוג תכנית תכנית כוללת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שרונים, לב השרון

סוג תכנית תכנית כוללת

תאריך

18 חק'י

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הסקדת תכנית מס' 457-0112086

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.10.17 להפקיד את התכנית

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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 והמעודכן, עבור תכנית כוללנית זו, ראה תקנון ידני המצורף כנספת מחייב המצורף בסוף מסמך זה.

(דברי ההסבר לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

תכנית מתאר כוללנית קדימה צורן

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

457-0112086

מספר התכנית

11,010 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית כוללנית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרוניים, 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
8559	חדש רשום	חלק		23, 25-27
8560	חדש רשום	חלק		11
8852	חדש רשום	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
8854	חדש רשום	חלק	5-85, 87-183	86
8945	חדש רשום	חלק	2-151, 153-155	152
8946	חדש רשום	חלק	2-123	124-125
8947	חדש רשום	חלק	2-41, 43-88	42
9047	חדש רשום	חלק	10-13, 25-26, 28	9, 15-16, 24, 27
9048	חדש רשום	חלק	43-46	47, 55
9224	חדש רשום	חלק		4
7796	מוסדר	חלק		11
7816	מוסדר	חלק		27
7880	מוסדר	חלק	28-124, 127-133, 135-148, 150-154	134, 149
7881	מוסדר	חלק		2-5
7882	מוסדר	חלק	2-5, 11, 14-15	1, 12
7883	מוסדר	חלק	2-3, 11, 21, 23, 30, 34-138, 140, 154	28, 142, 153, 156-160
7884	מוסדר	חלק		17, 19, 26, 33, 36
7886	מוסדר	חלק	16	21, 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7936	מוסדר	חלק		3, 20, 37-40, 52-53
7999	מוסדר	חלק		1-2
8000	מוסדר	חלק	19, 23-25	4, 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
8011	מוסדר	חלק		4
8016	מוסדר	חלק	228	10, 111-112, 115
8039	מוסדר	חלק	1-9, 13-19, 21-23, 25-35	20, 24
8853	חדש רשום	כל הגוש	9-217	
8855	חדש רשום	כל הגוש	11-197	
7814	מוסדר	כל הגוש	1, 5-66, 68-69, 73, 75-80, 82, 85, 87, 89-92	
7815	מוסדר	כל הגוש	4-22, 24, 29, 35, 39-46, 49-57, 60-139, 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, 657-661	
7937	מוסדר	כל הגוש	7, 12-14, 18-19, 22-23, 25-26, 30-32, 34-69, 74-81	9
8010	מוסדר	כל הגוש	1-2	
8034	מוסדר	כל הגוש	1-15, 19-26, 28, 30-31, 33-39, 41-69, 71-72, 74-77	
8035	מוסדר	כל הגוש	1-10, 12-19, 22-28, 32-83	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8036	מוסדר	כל הגוש	1-2, 9-11, 17-19, 21-23, 26-35, 38-43, 46-47, 51-53, 58-62, 64-66, 68-70, 75-78, 80, 83-84, 90, 92-93, 100, 103-106, 109-110, 113-123, 125, 127-137, 139-141, 145-187, 189-219, 221-229, 231-398, 401, 403-407, 410, 412-437	
8037	מוסדר	כל הגוש	1, 4, 6, 9, 11, 16-20, 23, 26-27, 31-32, 34-36, 38-42, 44-45, 51-53, 58, 61-62, 64-65, 71-72, 74-77, 79, 82, 86-90, 92-97, 99-100, 103-104, 108-111, 113-121, 123, 126-134, 136-142, 144-147, 150, 152, 154-157, 159-160, 162-205, 208-229, 231-359	
8038	מוסדר	כל הגוש	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	
8040	מוסדר	כל הגוש	1, 6-8, 20-22, 24-27, 32, 34-58, 60-65, 67-295	
8041	מוסדר	כל הגוש	3-4, 8-16, 21, 26-31, 34, 37, 39-44, 47-48, 52, 54-55, 57, 59, 62, 64, 66-89, 91-103, 105-268, 900	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית  
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לב השרון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכניון זמין  
מונה הדפסה 38



תכניון זמין  
מונה הדפסה 38

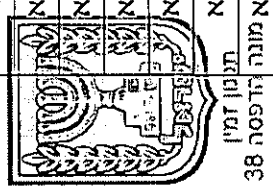
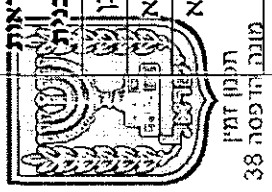


תכניון זמין  
מונה הדפסה 38



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
מהוראות התכנית								
כן	השריט מצב מוצע		ענת פיק		1	1:5000	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ענת פיק				מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	03/07/2017	ענת פיק	17/05/2017		1:50000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
כן	הוראות תכנית כוללת	02/07/2017	ענת פיק	02/07/2017	51		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח מתחמים	22/03/2017	ענת פיק	22/03/2017	1		מחייב	מתחמי תכנון
לא	רקע תכנוני קיים	22/03/2017	ענת פיק	22/03/2017	1	1:5000	מחייב	מצב מאושר
לא	נספח תשתיות	10/05/2017	ענת פיק	10/05/2017			רקע	תשתיות
לא	נספח כלכלי תעסוקתי	17/05/2017	צביקה מיץ	17/05/2017			מנחה	חות דעת כלכלית
לא	נספח דיוור ושטחי ציבור	22/03/2017	טובי אלפנדרי	22/03/2017			מנחה	נספח חברתי
לא	חברת- נספח נופי	17/05/2017	תמי וינר סרגוסי	24/04/2017	34		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט- מערך שטחים פתוחים	10/05/2017	תמי וינר סרגוסי	03/05/2017		1:5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב	22/03/2017	שלום כפיר	22/03/2017	7		מנחה	תשתיות
לא	תשריט מים וביוב	17/05/2017	שלום כפיר	09/05/2017		1:5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	17/05/2017	ענבל אברהם	26/04/2017			מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	17/05/2017	ענבל אברהם	10/05/2017		1:5000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט אגנים ונחלים	22/03/2017	ענבל אברהם	22/03/2017		1:7500	מנחה	ניקוז
לא	תשריט היררכית כבישים	22/03/2017	קובי סתת	19/03/2017		1:5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- גליון חתכים	22/03/2017	קובי סתת	19/03/2017		1:100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- גליון תחבורה	10/05/2017	קובי סתת	04/05/2017		1:5000	מנחה	תנועה
	ציבורית							

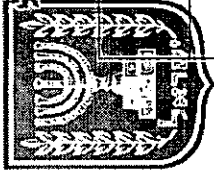


כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	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		



מנהל תכנון ומתן  
מזכירות הממשלה  
38

### הערה למגיש התכנית:

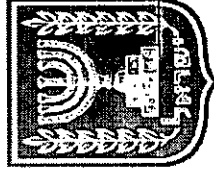
(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה, ת.ד. 7246, ת"א 6701201.

### 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
אדריכלות	עורך ראשי	ענת פיק	38833	ענת פיק אדריכלות ובנייה ערים בע"מ	קריית טבעון	קרון קיימת	43	04-9831992		pickarc2@gm ail.com
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם	מסד	מסד		04-6778733		inbalcng@g mail.com



מנהל תכנון ומתן  
מזכירות הממשלה  
38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי	מתכנן	טובי אלפנדר			רמת ישי	(1)		04-9530236	04-9530236	
מודד	מודד	גיאד גירוש	1226	אופק	נתניה	(2)		09-8653065	09-8650086	
אדריכלית נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכלות נוף טוד סרגוסי בע"מ	גבעת אלה	(3)		04-6415717		office@ts- landscape.co.
יועץ מיס וביוב	יועץ תשתיות	שלום כפיר	29976	בלשה ילון	חיפה	דרך העצמאות (4)	31	04-8603600	04-8603601	תמוז זמין מונה הדפסה 38
	יועץ סביבתי	ברק כץ		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	הוד השרון	הבנאי	5	09-7883559	09-7404499	barak@ethos- group.co.il
	יועץ כלכלי	צביקה מיץ		צביקה מיץ תכנון במרחב בע"מ	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		z.mintz@gm ail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי סתת	32021	תדס הנדסה אורחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566	04-8577567	תמוז זמין מונה הדפסה 38

(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  
מונה הדפסה 38

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי 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  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

11,010

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
בית קברות	5001, 89, 85
גן לאומי	32
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	311
דרך מאושרת	,5228, 5225 - 5223, 5220, 5219, 5178 - 5176, 5024, 5023, 142, 121, 46, 31, 22, 21, 5235, 5237, 5239 - 5243, 5246 - 5257, 5259, 5261 - 5271, 5276, 5277, 5284 - 5286, 5288, 5302, 5308, 5312, 5316, 5318, 5319, 5326 - 5334
דרך מוצעת	126, 123, 122, 111, 110, 96, 90, 88, 74, 54, 48, 47, 40, 39, 29, 25, 24, 18, 15, 14, 133, 136, 145, 148, 189, 191, 201, 238, 239, 245, 250, 272, 277, 278, 285, 321
דרך נופית	109, 12
יער	137, 116, 115, 95, 94, 91, 82, 71, 70, 67, 66, 64 - 61, 55, 51 - 49, 26, 6, 5, 3, 2
מבנים ומוסדות ציבור	5112, 5105, 5027, 5022, 5014, 319, 308, 307, 266, 221, 193, 157, 141, 135, 112, 79, 5117, 5121 - 5123, 5148, 5161, 5184 - 5188, 5194, 5195, 5197 - 5200, 5226, 5230, 5278
מגורים	,5025, 5021 - 5019, 5017, 5016, 5012 - 5010, 5008 - 5004, 5002, 315, 313, 312, 202 - 5084, 5081 - 5077, 5075 - 5048, 5046 - 5038, 5036, 5035, 5033 - 5028, 5026 - 5104, 5106 - 5111, 5113 - 5116, 5118 - 5120, 5124, 5128 - 5149, 5147, 5144 - 5156, 5158 - 5160, 5162, 5165, 5168 - 5173, 5175, 5180, 5181, 5201 - 5218, 5221, 5229, 5294, 5298 - 5301
מגורים א'	,172, 163, 160, 143, 134, 117, 113, 101, 99, 81, 78, 76, 73, 45, 43, 28, 19, 17, 16, 181, 192, 203, 204, 217, 286
מגורים ודיור מיוחד	296, 236
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	35, 34
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5182, 301, 300, 234, 150, 149, 128, 127, 72, 44
מסחר תעסוקה ותיירות	233
ספורט ונופש	5307, 5231
פארק / גן ציבורי	4
קרקע חקלאית	,159, 138, 132, 130, 124, 120, 108, 106, 86, 83, 68, 65, 53, 52, 27, 23, 11 - 9, 7, 5003, 5163



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

תאי שטח	ייעוד
1, 13, 20, 30, 33, 36, 37, 69, 75, 77, 80, 84, 100, 102, 105, 107, 114, 118, 119, 125, 131, 153, 154, 156, 167, 168, 232, 235, 237, 240, 251, 274, 294, 297, 299, 303, 304, 309, 310, 316, 318, 5009, 5013, 5015, 5018, 5037, 5047, 5076, 5082, 5083, 5125, 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, 5304, 5306, 5309, 5311, 5317	שטח ציבורי פתוח
56, 58, 231	שמורת טבע
8	תחנת תדלוק
38, 41, 42, 190, 264, 269	תעסוקה
5034, 5183	תעשייה
5222, 5227, 5236	תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

תאי שטח כפופים	ייעוד	סימון בתשריט
5176	דרך מאושרת	בלוק מבנה לשימור
307	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
5002, 5048, 5087, 5088, 5149	מגורים	בלוק מבנה לשימור
5150, 5180		
132	קרקע חקלאית	בלוק מבנה לשימור
303, 316	שטח ציבורי פתוח	בלוק מבנה לשימור
5326	דרך מאושרת	בלוק מחלף
85, 89, 5001	בית קברות	גבול מתחם
32	גן לאומי	גבול מתחם
311	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
21, 22, 31, 46, 121, 142, 5023, 5024, 5176, 5178, 5179, 5220, 5223, 5225, 5228, 5235, 5237, 5239, 5243, 5246, 5257, 5259, 5261, 5261, 5271, 5276, 5277, 5284, 5286, 5288, 5302, 5308, 5312, 5316, 5318, 5319, 5326, 5334	דרך מאושרת	גבול מתחם
14, 15, 18, 24, 25, 29, 39, 40, 47	דרך מוצעת	גבול מתחם
48, 54, 74, 88, 90, 96, 110, 111, 122, 123, 126, 133, 136, 145, 148, 189, 191, 201, 238, 239, 245, 250, 272, 277, 278, 285, 321		
12, 109	דרך נופית	גבול מתחם
2, 3, 5, 6, 26, 49, 51, 55, 61, 64, 66, 67, 70, 71, 82, 87, 91, 94, 95, 115, 116, 137	יער	גבול מתחם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	,221,193,157,141,135,112,79 ,5022,5014,319,308,307,266 5121,5117,5112,5105,5027 5188 - 5184,5161,5148,5123 5226,5200 - 5197,5195,5194 5278,5230
גבול מתחם	מגורים	5004,5002,315,313,312,202 תכנון זמין 38 מונה הדפסה 5017,5016,5012 - 5010,5008 - 5028,5026,5025,5021 - 5019 ,5046 - 5038,5036,5035,5033 - 5084,5081 - 5077,5075 - 5048 ,5116 - 5113,5111 - 5106,5104 ,5144 - 5128,5124,5120 - 5118 ,5160 - 5158,5156 - 5149,5147 ,5175,5173 - 5168,5165,5162 ,5221,5218 - 5201,5181,5180 5301 - 5298,5294,5229
גבול מתחם	מגורים א'	78,76,73,45,43,28,19,17,16 143,134,117,113,101,99,81 204,203,192,181,172,163,160 286,217
גבול מתחם	מגורים ודיור מיוחד	296,236
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	35,34
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	,234,150,149,128,127,72,44 5182,301,300
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותיירות	233
גבול מתחם	ספורט ונופש	5307,5231
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	4
גבול מתחם	קרקע חקלאית	,83,68,65,53,52,27,23,11 - 9,7 ,132,130,124,120,108,106,86 5163,5003,159,138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1, 13, 20, 30, 33, 36, 37, 69, 75, 77, 80, 84, 100, 102 - 105, 107, 114, 118, 119, 125, 131, 153, 154, 156, 167, 168, 232, 235, 237, 240, 251, 274, 297 - 299, 303, 304, 309, 310, 316 - 318, 5015, 5013, 5009, 5018, 5037, 5047, 5076, 5082, 5083, 5125 - 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	שמורת טבע	56 - 58, 231
גבול מתחם	תחנת תדלוק	8
גבול מתחם	תעסוקה	38, 41, 42, 190, 264, 269
גבול מתחם	תעשייה	5034, 5183
גבול מתחם	תעשייה קלה ומלאכה	5222, 5227, 5236
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	47
גשר/מעבר עילי	דרך נופית	12
גשר/מעבר עילי	יער	94
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	4
גשר/מעבר עילי	קרקע חקלאית	11
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	37
גשר/מעבר עילי	שמורת טבע	231
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	22, 31, 46, 142, 220, 5219, 5220, 5271, 5316, 5318, 5319, 5326, 5327, 5330, 5329
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	47, 48, 110, 111
הנחיות מיוחדות	יער	5, 50, 62, 64, 67, 70, 94, 95
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	7, 11, 23, 27, 52, 65, 68, 83, 86, 117, 5117
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	7, 11, 23, 27, 52, 65, 68, 83, 86, 124, 159, 5003, 5163
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	125
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	42
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	5222
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	21, 22, 31, 142
הנחיות מיוחדות ב	יער	50, 51, 94
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	53
חזית מסחרית	דרך מוצעת	54, 272
חזית מסחרית	מגורים	5025, 5150
חזית מסחרית	מגורים א'	28



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 38



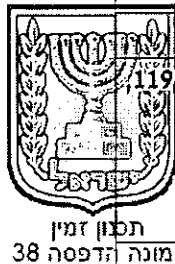
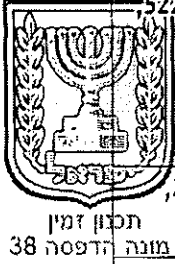
תכנון זמין  
מזנה הדפסה 38



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 38



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ודיור מיוחד	296, 236
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	297, 237, 232, 30
טיילת	דרך מאושרת	5228, 5224, 5024, 142, 46, 31, 22, 5252, 5250, 5249, 5240, 5235, 5285, 5276, 5266, 5259, 5253, 5332, 5312, 5286
טיילת	דרך מוצעת	238, 148, 145, 136, 126, 74, 39, 321, 278, 277, 245, 239
טיילת	דרך נופית	12
טיילת	יער	95, 94, 51, 50
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	5185, 5184, 5148, 307
טיילת	מגורים	5120, 5049, 5043, 5025, 5019, 5172, 5171, 5150
טיילת	מגורים א'	160
טיילת	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	127
טיילת	ספורט ונופש	5307, 5231
טיילת	פארק / גן ציבורי	4
טיילת	קרקע חקלאית	53, 52, 27
טיילת	שטח ציבורי פתוח	119, 118, 107, 105, 104, 84, 37, 13, 5009, 304, 299, 251, 235, 156, 5273, 5234 - 5232, 5082, 5047, 5289, 5287
ציר אופניים	גן לאומי	32
ציר אופניים	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	311
ציר אופניים	דרך מאושרת	5224, 5219, 5177, 121, 46, 31, 5249, 5242 - 5239, 5235, 5225, 5261, 5259, 5253, 5252, 5250, 5284, 5276, 5271, 5270, 5266, 5326, 5312, 5302, 5288, 5286, 5334, 5332 - 5330, 5328
ציר אופניים	דרך מוצעת	123, 122, 74, 54, 48, 47, 40, 29, 18, 272, 245, 239, 238, 148, 136, 126, 321, 278
ציר אופניים	דרך נופית	109, 12
ציר אופניים	יער	82, 71, 64, 55, 51, 50, 26, 5, 3, 2, 137, 116, 115
ציר אופניים	מבנים ומוסדות ציבור	5197, 5185, 5184, 5148, 307, 221, 5226, 5199



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר אופניים	מגורים	5006 - 5008, 5019, 5025, 5030, 5042, 5043, 5050, 5053, 5054
		5060 - 5063, 5071, 5077, 5085, 5087, 5095 - 5097, 5099, 5104
		5106 - 5109, 5113, 5128, 5130, 5133, 5137, 5141, 5150, 5151, 5156, 5169, 5171, 5172, 5202
		5204, 5206, 5207, 5209, 5210, 5213, 5214
ציר אופניים	מגורים א'	19, 45, 76, 78, 99, 113, 117, 160, 181
ציר אופניים	מגורים ודיור מיוחד	236, 296
ציר אופניים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	34, 35
ציר אופניים	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	44, 127, 150
ציר אופניים	ספורט ונופש	5231, 5307
ציר אופניים	פארק / גן ציבורי	4
ציר אופניים	קרקע חקלאית	7, 11, 27, 52, 53, 106, 108, 120, 132, 5003
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	30, 36, 37, 69, 84, 102, 104, 105, 107, 114, 125, 156, 232, 237, 251, 297, 298, 299, 304, 5009, 5047, 5082
		5146, 5167, 5232 - 5234, 5273, 5280, 5283, 5287, 5289, 5290, 5292, 5295 - 5297, 5309, 5311
ציר אופניים	שמורת טבע	56 - 58
ציר אופניים	תעסוקה	269
ציר נחל	דרך מאושרת	5326
ציר נחל	יער	2, 3, 5, 66, 116
ציר נחל	קרקע חקלאית	23
שיקום/התחדשות	דיור 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	5319, 5326
תחום השפעה	יער	2, 3, 5, 26, 55, 61, 62, 66, 116
תחום השפעה	קרקע חקלאית	23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.24	26,836.76	בית קברות
0.06	6,814.77	גן לאומי
0.12	12,688.06	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
8.26	909,832.09	דרך מאושרת
2.55	280,397.17	דרך מוצעת
0.83	91,374.27	דרך נופית
11.98	1,319,207.67	יער
3.90	429,386.01	מבנים ומוסדות ציבור
23.45	2,581,571.25	מגורים
6.55	721,187.24	מגורים א'
0.24	26,251.18	מגורים ודיוור מיוחד
3.37	371,259.26	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.85	93,877.01	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.44	48,957.23	מסחר תעסוקה ותיירות
0.39	42,983.5	ספורט ונופש
0.97	106,857.99	פארק / גן ציבורי
25.61	2,819,747.4	קרקע חקלאית
7.06	777,609.31	שטח ציבורי פתוח
1.53	168,375.53	שמורת טבע
0.05	4,998.01	תחנת תדלוק
1.07	117,849.1	תעסוקה
0.16	17,659.69	תעשיה
0.31	33,775.18	תעשיה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>11,009,495.69</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

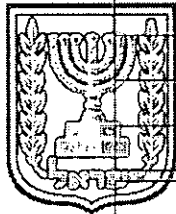


תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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



תכנון זמין  
מזנה: הדפסה 38



תכנון זמין  
מזנה: הדפסה 38



תכנון זמין  
מזנה: הדפסה 38

	<b>4.18</b>	<b>בית קברות</b>
	4.18.2	הוראות
	<b>4.19</b>	<b>מגורים ודיור מיוחד</b>
	4.19.1	שימושים
	4.19.2	הוראות
	<b>4.20</b>	<b>דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	4.20.1	שימושים
	4.20.2	הוראות
	<b>4.21</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	4.21.1	שימושים
	4.21.2	הוראות
	<b>4.22</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	4.22.1	שימושים
	4.22.2	הוראות
	<b>4.23</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
	4.23.1	שימושים
	4.23.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



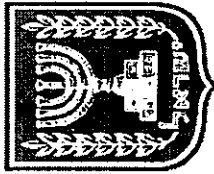
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



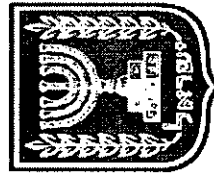
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**.6 הוראות נוספות**

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38





## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 457-0112086

שם תוכנית: תכנית מתאר כוללת "קדימה צורן"



מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים, והוועדה המקומית לתכנון ובנייה לב השרון  
 סוג תוכנית: תכנית כוללת

### אישורים

הפקדה	מתן תוקף

**דברי הסבר****עיקרי התפיסה התכנונית וחזון התכנית**

חזון תכנית המתאר לשוב קדימה צורן :

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

**א. חיבור בין שני חלקי הישוב קדימה וצורן**

תכנית המתאר מציגה פתרונות לחיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור. 1. יצירת רצף מוניציפאלי: התכנית מציגה חיבור מוניציפלי בין יישובי המקור, במטרה לאפשר את פיתוח אזורי התווד, באופן שיתרום לחיזוק החיבור הפיסי והפונקציונאלי ביניהם, ויוביל לדגם ישוב הבנוי משני עברי שטח פתוח החוצה אותו, כדוגמת יישובים הבנויים משני עברי נחל 2. הסטת מרכז הכובד היישובי לאזורי התווד שבין שני חלקיו, באמצעות עיבוי הפיתוח משני עברי יער קדימה ויעוד השטחים הללו למרכז ישוב חדש, לצד מוסדות ציבור ותרבות ואזורי מגורים חדשים.

3. 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. 4. 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 יישוב" חדש, המשלב מגוון פעילויות, ומהווה את מקום המפגש המרכזי לקהילה.

**ב. צביון בין עירוני לכפרי**

תמ"א 35 מגדירה את קדימה צורן כ: "ישוב מיוחד גדול" בצפיפות בנייה מינימאלית של 7 יח"ד לדונם. צפיפות המגורים הממוצעת כיום בישוב עומדת על כ- 3.4 יח"ד לדונם. תכנית המתאר מציגה 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 75% מספקת התכנית מענה תכנוני להיקף אוכלוסייה נומינאלי העומד על 48,000 נפש.

**ג. 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.

**ד. 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", ו"ער "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, המהווה הרחבה של השטחים הפתוחים.

**ה. בסיס כלכלי יציב.**

חלק מתקציב המועצה המקומית קדימה צורן מתבסס על מענקי איזון. בשנים האחרונות הצטמצמו מענקי האיזון בכ-30%. מאידך, הגירעון המצטבר נמצא במגמת עלייה. תכנית המתאר לקדימה צורן יוצרת תנאים שיובילו את הרשות המקומית לעצמאות כלכלית, המהווה



תנאי בסיסי לשיפור השירותים שהיא מעניקה לתושביה ולשיפור איכות חייהם. 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, יוביל להקטנת היוממות בישוב והפיכתו מישוב "שינה", לישוב חי, המספק תעסוקה לתושביו. התכנית מציעה:

1. יצירת מרכז מסחרי אזורי חדש לישוב בתווך בין קדימה לצורן, שימש גם כמוקד אזורי לתושבי הסביבה ולתיירים.
2. הרחבת אזורי התעשייה והתעסוקה במזרח ובמערב לתושבי היישוב והאזור.



## עיקרי הוראות התכנית:

### מגורים:

התכנית מייעדת אזורי מגורים חדשים בשטחים פנויים, תוך הסטת מרכז הכובד של הישוב מזרחה לקדימה ומערבה לצורן. פיתוח והרחבת הישוב מוצעים ברמות שונות בקדימה, כחלק מפיתוח מרכז הישוב החדש, ובשטחים המערביים בצורן.

התכנית קובעת הוראות אחידות לבנייה למגורים בשכונות חדשות, השומרות על צפיפות של 14 - 7 יח"ד /ד'. התכנית קובעת הנחיות לבינוי בחתך נמוך של עד חמש קומות, הכולל תמהיל של יחידות דיור בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו שטח של יחידת דיור גדולה ושטח יחידת דיור קטנה עד 85 מ"ר ברוטו. יחידות הדיור הקטנות מהוות 1/3 מסה"כ יחידות המגורים המוצעות, ומביאות את הישוב למצב בו סה"כ היקף יחידות הדיור הקטנות יעמוד על כ-20%.



התכנית מציעה תוספת נומינאלית של כ-5,420 יח"ד חדשות ועוד כ-2,760 יח"ד חדשות הנובעות מעיבוי אזורי מגורים קיימים במתחמים A4 ו-B. בקדימה הוותיקה (ראה הסבר בפרק מגורים קיימים להלן).

### מגורים קיימים:

הוראות הבנייה המאושרות באזורי מגורים קיימים, המוגדרים בייעוד "מגורים א", מגורים א' מיוחד ומגורים חקלאיים אינן אחידות ונובעות ממגוון תכניות מפורטות נקודתיות, שהוכנו במהלך השנים באזור קדימה הוותיקה. מצב זה מקשה על הוועדה המקומית ומעודד עריכת תכניות מפורטות נקודתיות רבות שמהותן השוואת זכויות. תכנית המתאר קובעת הוראות אחידות בנושא צפיפות



וזכויות בנייה באזורי המגורים הקיימים בקדימה הוותיקה (מתחמי תכנון A, B ו-C2). כמו כן, מורה התכנית על הכנת מסמך מדיניות "הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה ולתוספות בנייה באזורי הבינוי הקיימים. ציפוף הבנייה באזור זה מתקבל באמצעות קביעת גודלי מגרש מינימאלי לבית חד, דו, ותלת משפחתי ומתן זכות לתוספת יחידת דיור קטנה בשטח של עד 85 מ"ר (עיקרי +שירות) בבנייה חדשה ובאמצעות פיצול זכויות מאושרות בבתים חד או דו משפחתיים קיימים.

יחידות הדיור הקטנות המוצמדות ליחידות האם כיחידת בבעלות אחת, שאינה ניתנת לחלוקה, אמורות לאפשר גמישות לצרכי המשפחה המשתנים ולספק פתרונות דיור לאוכלוסיות צעירות או בוגרות, ומצאי יחידות דיור להשכרה. שיוך היחידות ליחידת האם, יבטיח רמת תחזוקה אחידה ויתרום להשגת האפשרות לקיום מחזור חיים שלם בישוב.

### מרכז ישוב חדש:



- התכנית מציעה איחוד הישוב סביב מרכז אחד, החסר כיום, המשלב פעילויות מגוונות: מסחר, תעסוקה, תרבות, שירותים אזוריים, ספורט פנאי ונופש, תיירות ומגורים מיוחדים.



- לצורך כך מקצה התכנית שטחים במזרח קדימה בצמידות לאזור התעסוקה המזרחי, ובמערב צורן.
- המרכז המוצע נסמך על דרך הכניסה החדשה (כביש מס' 2), על דרך מס' 562, על יער קדימה ועל אזור התעשייה המזרחי. מיקומו המרכזי והייחודי, הנהנה מתנועת המבקרים החולפת ביער קדימה ומבאי אזור התעשייה, יוצר תנאים אופטימאליים להפיכתו למוקד אזורי ולהגדלת נפח פעילותו, ללא הפרעה ופגיעה באיכות חיי התושבים בשכונות המגורים הקיימות והחדשות.
- התכנון מציע פיתוח מרכזי דו קוטבי משני עברי יער קדימה וכביש 562. חלקו המערבי יפותח כמרכז המשלב פעילויות מסחריות תיירותיות לצד שירותים אזרחיים ותרבותיים. המקום יפותח כמרכז קניות בעל אופי תיירותי ואווירה של שווקים וירידים פתוחים, לצד סמטאות וכיכרות מסחריים, המדמים מרכזים היסטוריים, תוך ניצול הסיטואציה הנופית המיוחדת למקום, הנובעת מהפנייתו של המרכז לאזור הפארק והיער באופן שיתרום למיתוגו כמרכז ייחודי המשלב פעילות מסחרית, לצד פעילות פנאי, נופש ותיירות. חלקו המזרחי של המרכז יפותח כמרכז המשלב תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, חממות עסקיות וכיו"ב המשולבים במגורים ומסחר לצד מוסדות ציבור כלל ישוביים ואיזוריים בעלי סף כניסה גבוה.
- הרחבת אזור תעסוקה מזרחי, המהווה מובלעת בתוך הישוב, כחלק ממרכז הישוב החדש: התכנית מציעה יצירת מעטפת מבונה, מסחרית ציבורית, חדשה שתהווה חלופה לחזית מבני התעשייה המנוכרים לסביבת מגורים, ותיצור דופן אורבאנית חדשה לחלל ציבורי, אנושי, נגיש ומזמין לבאי המרכז.

#### מוקדים שכונתיים מצומצמים :



לצד פיתוח מרכז הישוב החדש, מוצעים לשיקום המרכזים השכונתיים הקיימים, תוך שיפור חזותם והתאמת גודלם והיקפי פעילותם לצרכים שכונתיים, והפיכתם למקומות מפגש אינטימיים ואיכותיים

#### תעסוקה :

- התכנית מגדילה את היצע שטחי התעסוקה מ-3.3 מ"ר לנפש, הקיים כיום, לכ-9 מ"ר לנפש, ומרחיבה את אזורי התעסוקה הקיימים במזרח ובמערב: **התכנית מרחיבה את אזור התעסוקה המזרחי על שטחים שיועדו לכך בתכנית המתאר המחוזית, כחלק ממרכז הישוב החדש, ובהתאמה לגבולות פיתוח תמ"מ 21/3. התכנית מרחיבה את אזור התעשייה המערבי, הנהנה מסמיכות לדרך מס' 4, בהתאם לגבולות אזור תעסוקה המוגדר בתמ"מ 21/3.**
- לצורך התאמת שטחי התעסוקה ביישוב לצרכיו, נדרשת הגדלתם ליעד של כ-12 מ"ר לנפש באמצעות הרחבת אזור התעסוקה המערבי, בשטחים שבתחום המוניציפאלי של הישוב, הכלולים באזור נופש מטרופוליני, כמוגדר בתכנית תמ"מ 21/3, וזאת במסגרת תכנית מתאר מחוזית חלקית לאנ"מ. בתאריך 8.11.2016 המועצה הארצית אישרה להפקדה בתנאים את התכנית המתאר המחוזית לתמ"מ 3/21/36, אשר כוללת בין היתר את הרחבת שטחי התעסוקה לקדימה-צורן בסמוך לאזור התעסוקה המערבי.

#### המערכת הירוקה :

- התכנית שומרת על השטחים הפתוחים הכוללים את יער קדימה, גן לאומי חולות קדימה, יער אילנות מזרח ומערב ושמורת אלוני קדימה, ומעצימה אותם כשטח פתוח אקסטנסיבי. כמו כן, מרחיבה את גבולות שמורת אלוני קדימה המוכרות, בתוספת שוליים הנדרשים לצורך שימור ערכי הטבע המוצעים לשימור.
- המערכת הירוקה מגוונת ובנויה על היררכיה המספקת את צרכי הישוב ורציפותה מתאפשרת ע"י צירים מקשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- פארק עירוני - התכנית מציעה שטח לפארק עירוני לפעילות פנאי ונופש, מול מרכז הישוב





החדש. הפארק העירוני יהווה את המוקד הכלל יישובי לפעילות פנאי ונופש ולפעילות ספורט 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 ונופש 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.

- **מעטפת חקלאית** – התכנית שומרת על מעטפת חקלאית פתוחה ומוגנת מפיתוח, בעיקר בשטחים המערביים שלאורך הדופן המזרחית של דרך מס' 4 והשטחים החקלאיים הצפוניים.
- **יער אילנות** – התכנית מציעה לנייד זכויות שטחי מוסדות ציבור עפ"י תכנית תקפה ביער אילנות, כך ששטחם ייקבע בייעוד יער. זכויות שטחי מוסדות הציבור יועברו לשטחים הכלואים בין דרך מס' 562 לגבול שכונת רמת אמיר בייעוד שטחים "מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" עפ"י תכנית זו (שטחים חקלאיים במערב צורן, בבעלות מדינה ובמשבצת מושב גאולים).
- **שצ"פים שכונתיים** – התכנית מציעה 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 מסלולי אופניים והולכי רגל** – התכנית קובעת רשת טיילות להולכי רגל ומסלולים לרוכבי אופניים, שתחזק את הנגישות בין כל חלקי הישוב והשטחים הפתוחים החוצים והסובבים.



**מוסדות ציבור :**

■ **התכנית מקצה שטח למוסדות ציבור ותרבות בעלי סף כניסה גבוה (מרכז אזורי) בשטחים** ממערב לצורן לאורך דרך מס' 562, ובצמידות לגבול המזרחי של יער קדימה. שימושים מוצעים לדוגמא: קמפוס טכנולוגי משולב ברקמה כפרית, מכללת ספורט הכוללת מעונות, מוזיאון חקלאות, מרכז בריאות והארכה וכיו"ב, לצד שימושי הקרקע המאושרים שניידו מיער אילנות : בית גיל הזהב, חוות רכיבה טיפולית, אזור טיפולי לנכים, בית הארחה לנכים וכיו"ב.

■ **שטח למוסדות ציבור עירוניים מרכזיים** – התכנית מציעה השלמת שטחים נדרשים לצורכי ציבור עבור מוסדות ציבור עירוניים מרכזיים כגון: בנין המועצה, מרכז תרבות, בייס תיכון ייעודי (טבע, ירוק, שימור הסובב) ושירותים קהילתיים ואזרחיים אחרים הנחוצים ברמה המקומית, והמשלימים את אלו החסרים ברמה האזורית.



■ **שטח למוסדות חינוך וקהילה** – התכנית מציעה פריסה מאוזנת של מוסדות החינוך בהתאם לפרוגרמה שנערכה לתכנית, בהתאמה לקיבולת הישוב.

■ **ספורט** – התכנית משמרת את שטחי הספורט ביישוב ומוסיפה שטחי ספורט ונופש בפארק הישוב. כן מאפשרת התכנית שימושי ספורט באזור שטחים פתוחים ומוסדות ומבני ציבור ממערב לרמת אמיר.

**התחדשות עירונית :**

התכנית קובעת אזורי מגורים הממוקמים בלב המרקם הקיים בקדימה, הכוללים שיכונים שנבנו בשנות השישים של המאה הקודמת ונמצאים במצב ירוד והזנחה סביבתית, כאזורי שיקום והתחדשות.



התכנית קובעת הנחיות להרחבת המבנים הקיימים באמצעות הכלים התכנוניים שקובעת תמ"א 38 ואף מרחיבה אותם. התכנית מאפשרת שיקום והתחדשות באמצעות "פינוי בינוי" בשני מוקדים לאורך רח' "שדרות בן צבי": מגורים בצדו המערבי של הכביש, ובאזור המסחרי המכונה "הקניון" בצדו המזרחי של הכביש, המיועד בתכנית זו לאזור המשלב מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. בשל העדר כלים לבדיקת ייתכנות תכנונית לפעולת פינוי בינוי במסגרת תכנית מתאר כוללת זו מתנה התכנית פינוי בינוי בהכנת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית.

**תחבורה :**

אזור השרון נמצא בעיצומו של תהליך תכנון לשיפור מערכת התחבורה הארצית והאזורית, שעיקרה מחלוף דרך מס' 4 (במסגרת תת"ל 43) והרחבה וסלילת המשך דרך מס' 562 וחיבור עם דרך מס' 57, המספקת חיבור האזור לכביש 6. פעולות אלו, לכשיסתיימו, ישנו לטובה את מצב התחבורה באזור, ובכלל זה בקדימה צורן.



התכנית מציעה מערכת דרכים היררכית, המשתלבת במרקם התחבורתי המקומי הקיים והמוצע ומתחברת למערכת התחבורתית האזורית והארצית, הקיימת והמתוכננת. התכנית מציעה כניסות חדשות ליישוב מדרך מס' 4 ומדרך מס' 561 (רצועת דרך ע"פ תמ"א 3/95).

הכניסה מדרך מס' 4, מחליפה את הכניסה הקיימת על ציר רח' הרצל, יוצאת ממחלף אילנות המחבר את דרך מס' 4 עם דרך מס' 561 בהתאמה לתכנון המוצע במסגרת תת"ל 43, וממנה מתפצלים שני צירים מאספים חדשים:

**כביש מאסף צפוני:** המהווה את כביש הכניסה הראשי ליישוב ומוביל לאורך השכונות הצפוניות למרכז הישוב החדש, המתוכנן במזרח קדימה ומתחבר בסופו לדרך מס' 562

**כביש מאסף מערבי:** המוביל לשכונות המערביות והדרומיות הקיימות והמתוכננות.





רצועת דרך מס' 561 נשארת כפי שהוגדרה בתמ"א 3 ובתמ"א 95/3. תכנון הכביש האזורי אינו כלול במסגרת תכנית המתאר, אך התכנית מציגה את כוונתה בנספח התחבורתי, המהווה חלק ממסמכי התכנית, לגבי אופן התחברות כביש הכניסה המוצע לדרך מס' 561 לכשייסלל.

תכנית המתאר לקדימה צורן מכירה בערך הגבוה של שמירת רצפים פתוחים היוצרים את ה"מסדרון הירוק" החוצה את הישוב, ובפגיעה שעלולה להיגרם לרצף זה עם סלילתה של דרך מס' 561 והרחבת דרך מס' 562. לאור זאת, מומלץ לבחון שילוב של קטע מנהור (CUT&COVER) באורך משמעותי, במסגרת הטיפול הנופי בדרך מס' 561, שיאפשר זרימה של שטחים פתוחים למעברי אקולוגיה, פנאי ונופש. כמו כן מציעה התכנית מעבר הולכי רגל מעל או מתחת לדרך מס' 562, כפי שייקבע במסגרת תכנון מפורט.

עוד ממליצה התכנית על חיבור מערך הדרכים בתכנית עם דרך מס' 553, כפתרון זמני לעומסי תנועה צפויים ביישוב, עד להשלמה ומימוש התכניות לשיפור מערכת הדרכים האזורית.



**ציר "דרך השרון" בצורן, (דרך מספר 10), תכנית המתאר מציעה שינוי אופי הרחוב בקטע שבין מוסדות החינוך למרכז השכונתי תוך הוצאת תחבורה ציבורית לרחובות היקפיים ותכנון הרחוב כשדרה עם עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.**

**כביש 562 - תוואי מוצע ותוואי מאושר** – התכנית מציגה את תוואי דרך 562 בשני תוואים- התוואי הרצוי מבחינת התפתחות היישוב ושמירה על רצף שטחים פתוחים והתוואי המאושר. התוואי המוצע והמועדף, מוצמד לאזורי הפיתוח המוצעים במערב צורן מזרחית לשטחי היער הקיים בפועל. תוואי זה שילווה בטיילת, יתרום לדעת צוות מתכנני תכנית המתאר לחיזוק החיבור בין שני חלקי היישוב ולתפקוד המרכז שבתוך. התוואי המאושר חוצה את שטחי היער ולא מאפשר פיתוח צמוד לאורכו בצדו המזרחי. התכנית מציגה את שני התוואים ומתנה ביצוע התוואי המזרחי בביטול ייעוד הדרך המאושרת וייעוד שטחה לשטח יער.

### מתחמים לתכנון מפורט :



התכנית מחלקת את הישוב ל- 11 מתחמי תכנון, וקובעת שימושים והוראות להכנת תכניות מפורטות בכל מתחם.

**מתחם A:** הינו מתחם המושבה החקלאית הוותיקה "קדימה", הבנויה בעיקר על קרקעות פרטיות, וכולל את כל השטחים הנמצאים מצפון לציר רח' שדרות הדקלים ויאנוש קורצ'אק. אזור זה מאופיין 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.



התכנית מייעדת באזור זה שלושה מתחמי פיתוח חדשים לתכנון מפורט, הכוללים כ- 1,760 יח"ד וקובעת הוראות לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח באזורי הבינוי הקיימים והמאושרים. התכנית משמרת את אופי הבינוי הקיים וקובעת הוראות לאופן חיזוק מאפייני הבינוי והפיתוח הקיימים.

במטרה לחזק את הקשר בין השכונות ואת הקשר עם אזורי הפיתוח החדשים, שעיקרם אזור מרכז הישוב החדש והשטחים הפתוחים הגובלים בו, מציעה התכנית רצועות שצ"פים (אצבעות ירוקות המשמרות את האופי החקלאי-כפרי) שיפותחו כטיילות וצירי אופניים. הציר הראשי המוצע במתחם זה ממשיך את שדרות בן צבי לכוון מזרח. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים והאתרים ההיסטוריים הכלולים במתחם זה ומציגה את אופן שילובם במערך צירי הולכי רגל והשצ"פים.

**מתחם B:** כולל את השכונות הדרומיות המאוחרות יותר של קדימה, "השרון הירוק" ואת כל השטחים שמזרח לציר רחוב בן צבי ומדרום לציר שדרות הדקלים. אזור זה בנוי בעיקר על קרקעות מדינה על בסיס תכנון מפורט.





התכנית משמרת אזור זה ללא שינוי, למעט שני אזורי מגורים אותם מגדירה התכנית כאזורים לשיקום והתחדשות, וקובעת הנחיות והוראות לנושא זה. התכנית מאפשרת שיקום באמצעות "פינוי בינוי" בחלק מאזורים אלה, ומתנה זאת בהכנת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית באזורי מגורים קיימים מאפשרת התכנית תוספת יח"ד קטנות באמצעות פיצול זכויות מאושרות.

**מתחם C:** כולל את כל השטחים שממערב לציר רח' שדרות בן צבי ומדרום לרחוב יאנוש קורצ'אק ואזור הבנייה הרוויה בקדימה- "השיכונים". התכנית מייעדת במתחם זה אזור פיתוח חדש בפינתו הדרום מערבית של המתחם הכולל 1,381 יח"ד. תכנית מפורטת לאזור זה מקודמת במקביל ביוזמת משהב"ש.



באזורי המגורים הקיימים התכנית קובעת הנחיות לבנייה ולתוספות בנייה בדומה לאלו המוצעים במתחם A וכן הוראות לשיקום והתחדשות באזורי המגורים המוגדרים לכך במתחם.

**מתחם D:** כולל את השטחים הפתוחים בצפון מערב קדימה: "יער אילנות מזרח". התכנית משמרת את השטחים הפתוחים ואת הארבוטורום הקיימים באזור זה, מבטלת את ייעוד למוסדות ציבור המאושר, ומותירה אך ורק מוסד אחד בתחומי היער.

**מתחם E:** כולל את כל אזורי המגורים הקיימים בצורך. 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:** כולל את השטחים החקלאיים ממערב לצורך וכן את שכונת רמת אמיר.



אזור זה מוגדר כשטח לפיתוח שימושי מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור. הכוונה לייעד אזור זה למוסדות ציבור כלל יישוביים ואזוריים בעלי סף כניסה גבוה כגון: מרכז תרבות וספורט, מכללות ייעודיות, חוות טיפול ורכיבה, בית הארחה, מרכז כנסים ותערוכות, וכן למוסדות שהועתקו בתכנית זאת ממקומם המאושר ביער אילנות: בית גיל הזהב, דיור מוגן, הוסטל לאוכלוסייה בעלת מוגבלויות.

מתחם זה יחד עם מתחם H ומתחם G יהוו את מרכז הישוב החדש שיקום משני עברי יער קדימה בתווך בין שני חלקי הישוב ויחד יהוו את לב הישוב המאוחד. המתחם יכלול כ-1,000 יח"ד חדשות לצד שטחי תעסוקה שישולבו באזורי המגורים, המיועדים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים הגרים בישוב ובסביבתו, וכן למוסדות הציבור שישולבו בשטחים פתוחים המיועדים להעצמה כהמשך לשטחים הפתוחים הגובלים. מוסדות ציבור אלה, הגובלים ביער קדימה, מוצעים להיבנות בתכנית נמוכה ובבינוי מפורק למנות קטנות, המוקף בשטחים פתוחים המיועדים לייעור.



**מתחם G:** מתחם זה כולל את כל השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה הכוללים את יער קדימה, שמורת אלוני קדימה והשטחים החקלאיים. התכנית מחילה את הוראות תמ"א 8 ותמ"א 22 על כל השטחים הפתוחים הכוללים בתחומן ומגדירה שטחים פתוחים נוספים שאינם כלולים בתמ"א 8 ובתמ"א 22, כשטחי "יער נטע אדם", כמשמעו בתמ"א 22. בית העלמין הכולל במתחם זה מוצע להרחבה באופן שיסופקו שטחי הקבורה הנדרשים בהתאם להנחיות הפרוגרמה המצורפת למסמכי התכנית ולהוראות תמ"א 19.

**מתחם H:** מתחם מרכז הישוב החדש, כולל את כל השטחים שמצפון לציר שדרות הדקלים וממזרח ודרום לבתי המגורים המלווים את שדרות חנקין. במתחם זה מוצע אזור מגורים חדש הכולל 1,280 יח"ד (מתוכם 138 לדיור מיוחד). מרכז הישוב הינו מתחם פעילות משולב, הכולל מגוון שימושים שיחד יהוו את מרכז הישוב החדש: מסחר ותעסוקה, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומגורים מיוחדים, ופארק עירוני מרכזי, המצטרף לשטחים הפתוחים הגובלים.



**מתחם I:** שטחים פתוחים בצפון מערב קדימה: "יער אילנות מערב". התכנית תואמת את הוראות תמ"א 8 ותמ"א 22, ומגדירה את השטחים פתוחים שאינם כלולים בתכנית מתחם





ארציות, כשטחי "יער נטע אדם", כמשמעו בתמ"א 22. התכנית משמרת את הייעוד למוס ציבורי המאושר במתחם זה.

**מתחם J:** כולל את אזור התעשייה המערבי ואת השטחים החקלאיים הסמוכים. התכנית מרחיבה את שטחי התעשייה בהתאם לגבולות ייעוד תעסוקה בתמ"מ 21/3.

**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.

**נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית**



יעוד	סה"כ שטח (דונם)	סה"כ שטחי בניה על המאושר (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	הערות
מגורים	3,437	660,540	1,891,773	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכדומה.
מסחר	(2)	95,735	121,684	(2) שימושי המסחר משולבים בשימושים מעורבים וכשימושים משניים ולא כיעוד נפרד
תעסוקה	(3)195	220,300	313,850	(3) כולל שטחים יחסיים לשימושי תעסוקה ביעודים מעורבים
מבני ציבור	(4)903	143,610	492,660	(4) כולל חלק יחסי ביעודים מעורבים
תיירות / מלונאות	(5)	5,550	5,550	(5) כלול ביעוד מסחר תעסוקה ותיירות מתחם 1/H עד 120 חדרי אירוח



\* הערכת שטחי הבנייה המאושרים מבוססת על ניתוח מצב סטטוטורי מאושר.

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



**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**



# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תכנית מתאר כוללת קדימה צורן	
מספר התוכנית	457-0112086

1.2 שטח התוכנית

11,010 ד'

1.3 מהדורות

שלב

להפקדה

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 07/2017

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית • תוכנית כוללת

יפורסם  
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

62 א

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי

לא





### 1.5 מקום התוכנית

ועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים, והוועדה המקומית 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  
כל תחום הרשות המקומית קדימה צורן,  
חלק מתחום המועצה האזורית לב השרון

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

"השרון"

נפה

"קדימה צורן"

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

כל תחום הישוב

שכונה

כל תחום הישוב

רחוב

כל תחום הישוב

מספר בית

יפורסם ברשומות



### 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
23, 25-27		חלק	חדש רשום	8559
11		חלק	חדש רשום	8560
29, 48-49, 68, 72, 75, 77, 80, 91	9-28, 30-47, 50-67, 69-71, 73-74, 76, 78-79, 81-90, 92-157, 159-171	חלק	חדש רשום	8852
86	5-85, 87-183	חלק	חדש רשום	8854
4		חלק	חדש רשום	9224
11		חלק	מוסדר	7796
134, 149	28-124, 127-133, 135-148, 150-154	חלק	מוסדר	7880
2-5		חלק	מוסדר	7881
1, 12	2-5, 11, 14-15	חלק	מוסדר	7882
28, 142, 153, 156-160	2-3, 11, 21, 23, 30, 34-138, 140, 154	חלק	מוסדר	7883
17, 19, 26, 33, 36		חלק	מוסדר	7884
21, 30	16	חלק	מוסדר	7886
3, 20, 37-40, 52-53		חלק	מוסדר	7936
1-2		חלק	מוסדר	7999

2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 51

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
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
8011	מוסדר	חלק		4
8016	מוסדר	חלק	228	10, 111-112, 115
8039	מוסדר	חלק	1-9, 13-19, 21-23, 25-35	20, 24
8853	חדש רשום	כל הגוש	9-217	
8855	חדש רשום	כל הגוש	11-197	
7814	מוסדר	כל הגוש	1, 5-66, 68-69, 73, 75-80, 82, 85, 87, 89-92	
7937	מוסדר	כל הגוש	7, 12-14, 18-19, 22-23, 25-26, 30-32, 34-69, 74-81	9
8010	מוסדר	כל הגוש	1-2	
8034	מוסדר	כל הגוש	1-15, 19-26, 28, 30-31, 33-39, 41-69, 71-72, 74-77	
8035	מוסדר	כל הגוש	1-10, 12-19, 22-28, 32-83	
8036	מוסדר	כל הגוש	1-2, 9-11, 17-19, 21-23, 26-35, 38-43, 46-47, 51-53, 58-62, 64-66, 68-70, 75-78, 80, 83-84, 90, 92-93, 100, 103-106, 109-110, 113-123, 125, 127-137, 139-141, 145-187, 189-219, 221-229, 231-398, 401, 403-407, 410, 412-437	
8037	מוסדר	כל הגוש	1, 4, 6, 9, 11, 16-20, 23, 26-27, 31-32, 34-36, 38-42, 44-45, 51-53, 58, 61-62, 64-65, 71-72, 74-77, 79, 82, 86-90, 92-97, 99-100, 103-104, 108-111, 113-121, 123, 126-134, 136-142, 144-147, 150, 152, 154-157, 159-160, 162-205, 208-229, 231-359	
8038	מוסדר	כל הגוש	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	
8040	מוסדר	כל הגוש	1, 6-8, 20-22, 24-27, 32, 34-58, 60-65, 67-295	
8041	מוסדר	כל הגוש	3-4, 8-16, 21, 26-31, 34, 37, 39-44, 47-48, 52, 54-55, 57, 59, 62, 64, 66-89, 91-103, 105-268, 900	
8945	חדש רשום	חלק	2-151, 153-155	152
8946	חדש רשום	חלק	2-123	124-125
8947	חדש רשום	חלק	2-41, 43-88	42

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9047	חדש רשום	חלק	10-13, 25-26, 28	9, 15-16, 24, 27
9048	חדש רשום	חלק	43-46	47, 55
7816	מוסדר	חלק		27
7815	מוסדר	כל הגוש	4-22, 24, 29, 35, 39-46, 49-57, 60-139, 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, 657-661	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון גובל :

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אושר בישיבת ולנת"ע מס' 581 ב-15.11.2016.	2247	26/08/1976
תמ"א 8	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אושר בישיבת ולנת"ע מס' 581 ב-15.11.2016.	2759	29/10/1981
תמ"א 19	כפיפות		3525	11/02/1988
תמ"א 22	כפיפות		4363	19/12/1995
תמ"א 34	כפיפות		5203	15/07/2003
תמ"א 34/ב/3	כפיפות		5606	18/12/2006
תמ"א 34/ב/4	כפיפות		5704	16/08/2007
תמ"א 34/ב/5	כפיפות		5998	14/09/2009
תמ"א 1/35	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אושר בישיבת ולנת"ע מס' 581 ב-15.11.2016.		7/7/2016
תמ"מ 21/3 יעודי קרקע	כפיפות	אושר בישיבת ולנת"ע מס' 581 ב-15.11.2016.	5236	12/11/2003

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

1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות המוגשות מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת לתכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.

1.6.3 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.

1.6.4 בכל מקום שישנה קרקע חקלאית ניתן יהיה להמשיך לעבד את הקרקע.





**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ענת פיק אדריכלית	07/2017	-	51	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	ענת פיק אדריכלית	03/2017	1	-	1:5,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ענת פיק אדריכלית	03/2017	1	-	ללא קני"מ	מחייב	נספח מתחמים
	ו. מחוזית	ענת פיק אדריכלית	03/2017	1	-	1:5,000	רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
	ו. מחוזית	ענת פיק תמי סרוסי אדריכלות נוף	03/2017	1	41	1:5,000	מנחה	נספח נופי
	ו. מחוזית	קובי סתת תד"ס	03/2017	3	-	1:100; 1:5,000	מנחה	נספחי תחבורה: 1. נספח תנועה - תנחות כבישים/הידרליה 2. חתכים טיפוסיים 3. תכנית תחבורה ציבורית
	ו. מחוזית	שלום כפיר בלשה ילון	04/2017	1	8	1:5,000	מנחה	נספח מים וביוב
	ו. מחוזית	עובל אברהם	04/2017	2	33	1:5,000 1:7,500	מנחה	נספח ניקוז: 1. נספח ניקוז 2. מפת אגנים ונחלים
	ו. מחוזית	טובי אלפנדי	03/2017	-	13	-	מנחה	נספח דיור ושטחי ציבור
	ו. מחוזית	צביקה מינץ	03/2017	-	7	-	מנחה	נספח כלכלי תעסוקתי
	ו. מחוזית	ענת פיק אדריכלית	03/2017	1	-	ללא קני"מ	מנחה	נספח תשתיות
	ו. מחוזית	ענת פיק אדריכלית	03/2017	1	-	1:50,000	מנחה	נספח תכנית מתאר ארציות ומחוזיות

**1.7.1 כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים.**

**1.7.2 מסמכי התכנית המנחים משרתים להנחות את התכנית המפורטת ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.**



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(ים)	מספר / תואר
רעות מקרקעי						02-6701673					
ישראל מחוז מרכז											



**1.8.2 יזם בפועל ל"ר**

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מספר / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

שם פרטי / ומשפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מספר / תואר
	מדינה ואחרים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 16 מתוך 51



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ ניקוז
Pickarc2@netvision.net.il	9531201-04	050-5512460	9831992-04	רח' קיקיל 43 קריית טבעון	513918789	ענת פיק אדריכלות ובעני ערים בע"מ	38833	051587277	ענת פיק	אדריכל	עורך התכנית
yariv@ofek-air.com	09-8650086		09-8653065	א.ת. פולג נתניה	511173163	אופק אדריכלות נוף	1226		גיא גרוש	מודד	מודד
office@ts-landscape.co.il	04-6415719	054-7871494	04-6415717	ת.ד. 386 גבעת אלה 36570	512887050	אדריכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	34310	5458537	תמי ויגר סרגוסי	אדריכל נוף	יועץ נוף
kobi@tedem.co.il	04-8577567	050-5349125	04-8577566	רח' האומג'ן, טירת הכרמל, 30200	510718570	תום הנדסה אורחית בע"מ	32021	052105301	קובי סתת	מהנדס	יועץ תחבורה
shalom-k@bils.com.	04-8603601	052-8393609	04-8603600	ת.ד. 33600 היפה 31334	512736612	בלשה ילון	29976	052624699	שלום כפיר	מהנדס	יועץ מיס וביוב
inbaleng@gmail.com	1534-6778733	050-7705325	04-6778733	מסד ד.נגליל תחנתו 14990	037679743	ענבל אברהם	118405	037679743	ענבל אברהם	מהנדס	יועץ ניקוז
barak@ethos-group.co.il	09-7404499	052-2365523	09-7883559	הבנאי 5 חוד השרון 45319	514260769	אתוס-אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ		28557288	ברק כץ		יועץ סביבתי
pittovi@netvision.net.il	04-9530236	054-5216188	04-9530236	ת.ד. 945 דמת גישי 30095		טובי אלפנדי		069363653	טובי אלפנדי		יועץ חברתי
z.mintz@gmail.com	9-153-7668379	052-2215984	09-7668379	הרקפת 10 כפר סבא 44280	---	צביקה מינץ תכנון במרחב	---	052586211	צביקה מינץ-תכנון במרחב		יועץ כלכלי

2/07/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 51



## 1.9 הגדרות בתוכנית

לי"ר

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

1. להתוות מסגרת תכנונית כוללת ליישוב קדימה צורן, בהיקף נומינאלי של 48,000 נפש והיקף ריאלי של 35,000 תושבים.
2. להתוות עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
3. לחזק את החיבור בין שני יישובי המקור קדימה צורן באמצעות יצירת תשתית למגננונים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב, יצירת מרכז חדש ליישוב והנגשת חלקי היישוב אחד לשני.
4. יצירת תנאים לחיבור ושילוב בין הקהילות הקיימות ביישוב באמצעות יצירת מפגשים במערכת שירותי הקהילה, פיתוח קשרים ירוקים בין שכונות המגורים, הגדלת הנגישות התוך יישובית וצמצום הפערים בין השכונות.
5. יצירת יישוב 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 המקום.
6. הבטחת פיתוח היישוב קדימה צורן תוך עמידה בכללי פיתוח בר קיימא באמצעות הגנה ושימור אתרי מורשת ביישוב, מניעת מטרדי רעש, איכות אוויר 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 היישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, במטרה להגדיל את הכנסות הרשות המקומית ולהקטין את יוממות התושבים.
9. שיפור רמת השירותים לתושבים באמצעות הגדלת אספקת שירותים כלכליים, עסקיים, אישיים ומסחריים, והגדלת אספקת השירותים הקהילתיים, התרבותיים והציבוריים.
10. יצירת תנאים שיוכלו את הפיכת היישוב קדימה צורן למוקד שירותים אזורי באמצעות אספקת שירותים אזוריים ביישוב, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורן.



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 51



.3

ל.ר



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 19 מתוך 51



## 4 ייעודי קרקע ושימושים

ראו הוראות נוספות בפרק 6

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 בייעוד 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 ס"ק (ג'). מתחם תכנון H/2 להלן.



4.4	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	בנייני דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, מעונות סטודנטים, ודיור למכירה והשכרה וכל השימושים המותרים בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4.6 לעיל.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מוסדות בריאות, רווחה, חינוך בהתאם לצרכי המועצה, קהילה, דת, תרבות, מתקני ספורט וגני משחקים, משרדי ממשלה ושלטון מקומי, שירותי הצלה, חניונים ומתקני תשתית, שטחים פתוחים ציבוריים, וכל שימוש ציבורי אחר שעל פי החוק ייעודו מבנה ציבורי.
4.5.2	הוראות כלליות
א.	פריסת מוסדות הציבור במגרשים המיועדים לכך בתכנית, תעשה בכפוף להנחיות נספח דיור ושטחי ציבור המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ב.	יותר שילוב שימושים ציבוריים במבנה אחד, בהתאם להמלצות נספח דיור ושטחי ציבור המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. גובה מבנים לא יעלה על 4 קומות.
ג.	היקפי הבינוי יעמדו על 60% משטח המגרש.
ד.	על אף האמור בסעיפים ב' ו' ג' דלעיל, רשאי מוסד תכנון להגדיל זכויות בנייה, במקרים בהם נמצא כי הדבר נדרש להשלמת מכסת צרכי ציבור הנדרשת במתחם התכנון בו כלול מוסד הציבור, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 4 קומות.
ה.	השטחים הפתוחים בתחום ייעוד זה יהיו פתוחים לנגישות הציבור והן ישלבו אזורי פיתוח אינטגרטיבי לצד פיתוח אקסטנסיבי לשירות הציבור.
ו.	תכנית למבנים ומוסדות ציבור תכלול מתקני תשתית, רק ככל שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים העלולים להשפיע על פעילותם, והם ייבנו בשטח המינימלי הנדרש לתפעולם.
ז.	בתשריט מצב קיים לתכנית זו, מסומנים מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על פי





תכניות תקפות אשר מפאת קנה מידה קטן שאינו תואם את קנה המידה של תכנית זו, לא סומו בתשריט מצב מוצע. תכניות אלו יעמדו בתוקפן.

**4.6 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.6.1 שימושים**

תאי שטח מס' 234, 300, 44 : סעי' 6.1.4 ג' (3) - מתחם H/2  
תאי שטח מס' 127 : ראה סעיף 6.1.1 ד' (2) (א) - מתחם A/4  
תא שטח מס' 72 : ראה סעי' 6.1.1 ד' (2) (ב) - מתחם A/4  
תא שטח מס' 128 : ראה סעי' 6.1.5 ב' (2) - מתחם F/2  
תא שטח מס' 150, 149 : ראה סעי' 6.1.6 (3) - מתחם E  
תא שטח מס' 301 : ראה סעי' 6.1.1 ד' (2) (ג) - מתחם A/4  
תא שטח מס' 5182 : ראה סעי' 6.1.2 (א) - מתחם B

השטחים בתאי השטח הנ"ל ישמשו למרכזים מסחריים שכונתיים שיכלולו את השימושים הבאים: מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים ואישיים, בתי קפה, מסעדות, גינון ונטיעות, מוסדות ציבור שכונתיים וכלל ישוביים, וכל השימושים עפ"י תכניות תקפות.

**4.6.2 הוראות**

א. גובה מבנים לא יעלה על 4 קומות.

**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, מוזאונים ושימושים מסחריים נלווים לאלה.  
ב. מגורים כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.  
ג. תעסוקה כמפורט בסעיף 4.10 להלן.  
ד. מסחר.  
ה. שטחים ציבוריים פתוחים.

**4.8 תעשייה קלה ומלאכה (אזורי תעשייה ומלאכה מאושרים באזור תעשייה מערבי)**

**4.8.1 שימושים**

עפ"י תכניות תקפות.

**4.8.2 הוראות**

עפ"י תכניות תקפות.

**4.9 תעשייה (אזורי תעשייה מאושרים באזור תעשייה מזרחי)**

**4.9.1 שימושים**

שימושים עיקריים: מפעלים, בתי חרושת ושטחי חרושת (תעשייה נקיה בלבד), בתי מלאכה ושטחי מלאכה, מבנים ושטחי אחסנה וקרור, מרכזי לוגיסטיקה, תעשייה עתירת ידע. שימושים נלווים: 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, וכל התכליות המאפשרות בתכניות תקפות החלות בייעוד זה.

**4.10 תעסוקה**

**4.10.1 שימושים**

עסקים, משרדים ותעשייה עתירת ידע ונקייה בלבד, אשר אין בהם מטריד סביבתי לאזורי מגורים סמוכים, סדנאות יצירה לאומנים ואמנים, אולמות שמחה ובידור, חדרי כושר, מוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, חניות, מרתפי חנייה, אחסנה, גינון, נטיעות ופיתוח נופי.





<b>4.11</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות תרבות ובידור, בנקים, משרדים, גלריות, סדנאות לאמנים ואומנים, חדרי אירוח ובתי מלון, רחבות וכיכרות, גינון ונטיעות, אזורי התכנסות ושהיה, שווקים ובזארים פתוחים חדרי טיפול ומרפאות, חניות 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, וכל שימוש אחר המתאים למיקומו של האתר בסמיכות לשטח הפארק המרכזי ביישוב.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
	לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים סביבתיים או תנועת רכב כבד וכל שימוש קרקע אחר הגורם לדעת מוסד תכנון למטרד בייעוד זה.



<b>4.12</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	גינון ונטיעות, גנים ייעודיים, חורשות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ברכות נוי.
<b>ב.</b>	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, וכל שימוש אחר הדומה במאפייניו לשימושים דלעיל, ואין בו משום פגיעה באופיו של ייעוד זה.



<b>4.13</b>	<b>טיילת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילי הולכי רגל ואופניים, אזורי גינון ונטיעות, נקודות תצפית ושהיה, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופניים, מתקני אשפה ומתקני שתייה, מעבר תשתיות מקומיות.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
	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.



<b>4.14</b>	<b>ציר אופניים</b>
<b>א.</b>	תוואי צירי האופניים המסומן בתשריט התכנית הוא עקרוני. התווייתו המדויקת של ציר האופניים, תקבע בתכנית מפורטת.
<b>ב.</b>	תכנית מפורטת לציר אופניים תכלול, בין היתר, התייחסות לחתך הציר, חומרי גמר ומיקומו ביחס לתוואי הדרך, בהתאם להנחיות הנספח הנופי.
<b>ג.</b>	תכנית מפורטת לציר אופניים תכלול פתרונות נגישות לשימושים השונים, כולל פתרונות לחניית אופניים.



<b>4.15</b>	<b>תחנת דלק</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות תקפות.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
	עפ"י תכניות תקפות.



<b>4.16</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות תקפות.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
	עפ"י תכניות תקפות.



<b>4.17</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	קברים, מצבות ומבני מצבות, גינון, שבילים, חניות, ומבנים לטקסים דתיים.
<b>ב.</b>	בשטח התכנית התקפה לבית העלמין, יחולו הוראותיה.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה.



<b>4.18</b>	<b>שמורת טבע: שמורת אלוני קדימה ושמורת יער אילנות מזרח</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לשמורת טבע, כהגדרתה בתמ"א 8
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
	א) עפ"י הוראות תכנית מס' הצ/4/1/36 - שמורת אלוני קדימה. על השמורה יחול חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה. ב) בשטח ייעוד זה, שאינו חל בתחום תכנית מס' הצ/4/1/36, יחולו הוראות תמ"א 8 לייעוד שמורת טבע.



<b>4.19</b>	<b>שטח חקלאי</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	יתרו עיבוד חקלאי, מטעים, מרעה, דרכי עפר, מתקנים הנדסיים או כל שימוש שמותר בשטח חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, ובתנאי שהשימוש בהם אינו מהווה מפגע סביבתי ומטרד לייעוד מגורים.
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
	א) לא תותר הקמת בתי אריזה וכל מבנה תעשייה חקלאית מכל סוג. ב) מתקנים הנדסיים ייבנו בשטח המינימלי הנדרש בהתאם להוראות תכנית מפורטת.



<b>4.20</b>	<b>שצ"פ</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	גינון ונטיעות, חורשות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>ב.</b>	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.
<b>ג.</b>	מתקני ויסות/החדרת מים.
<b>ד.</b>	תאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בייעוד זה.
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות כלליות</b>
<b>א.</b>	דירוג פיתוח השצ"פים והשימושים השונים בהם יהיו בהתייחס לנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התוכנית.
<b>ב.</b>	מתקני תשתית - מתקני תשתית בשצ"פ יותרו במגרשים ששטחם גדול מ-3 דונם ויהיו תת קרקעיים בלבד.
<b>ג.</b>	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



		<p>השצ"פים הקיימים, וברמת פיתוח וגמר תואמים. יודגש השימוש באבן ובצמחיה המקומית הטבעית.</p> <p>4. צמחיה:</p> <p>א) בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף והיערות הסובבים.</p> <p>ב) בכל שצ"פ הגובל בשטח פתוח תעשה התאמה בין הצמחיה בשטח הטבעי, לבין הנטיעות בשצ"פ.</p> <p>ג) עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו.</p>
--	--	---

		<b>דרכים: (מאושרות / מוצעות / דרך נופית)</b>	<b>4.21</b>
		<b>שימושים</b>	<b>4.21.1</b>
		<p>א. שטח זה ישמש לדרכים לתנועת כלי רכב, הלכי רגל, רוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב וגינון רחוב.</p> <p>ב. מעבר עילי להולכי רגל ישולב בחתך דרך מס' 562 המוצעת בקטע המסומן בתשריט התכנית כגשר/מעבר עילי של כביש. איתור מעבר זה הינו עקרוני ומיקומו המדויק יקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>על אף האמור בסעיף זה, רשאי מוסד תכנון לשנות את מעבר התחתי למעבר עילי מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.</p>	
		<b>הוראות</b>	<b>4.21.2</b>
		<p>א. דרכים ארציות -</p> <p>1) בהתאם להוראות תמ"א 3 על שינויה.</p> <p>2) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>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.</p>	
		<p>ב. תכנון דרכים שאינן ארציות, יעשה בהתאם לנספחי התחבורה והנספח הנופי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.</p>	
		<p>ג. בחתכי הדרכים ישולבו נתיבים לרוכבי אופניים, בהתאם לעקרונות התכנון לתנועת אפניים המקובלים במשרד התחבורה.</p>	
		<p>ד. ציר "דרך השרון" בצורן, דרך מספר 10, בקטע שבין אזור מוסדות החינוך במערב למרכז המסחרי במזרח, יתוכנן ויבוצע כשדרה עם עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, בהתאם לחתך העקרוני המוצג בנספח הנוף והתחבורה המצורפים לתכנית, ובהתאם להוראות נספח התחבורה.</p>	
		<p>ה. דרך נופית - ראה סעיף 6.1 ד'</p>	



		<b>יער</b>	<b>4.22</b>
		<b>שימושים</b>	<b>4.22.1</b>
		כל השימושים המותרים בתמ"א 22 ליעוד "יער נטע אדם".	
		<b>הוראות</b>	<b>4.22.2</b>
		על שטח זה יחולו הוראות מתמ"א 22 ליעוד "יער נטע אדם".	
		<p>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.</p>	







## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ראה הוראות בסעיף 4 ובסעיף 6.1.

### 6 הוראות נוספות

#### 6.1 הוראות לתכנון מפורט

א.	כללי
1.	הבנייה באזורי פיתוח חדשים וקיימים, תעשה בכפוף להוראות תכנית מפורטת, ובהתאם להוראות תכנית זו. תכנית מפורטת כאמור, תערך למתחם בשלמותו.
2.	רשאי מוסד תכנון, לדייק את גבולות המתחמים לתכנון מפורט או לאחד מספר מתחמים לתכנון מפורט לצורך עריכת תכנית מפורטת, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.
3.	על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, ככל שהוגש מסמך מדיניות למתחם כולו, למעט מתחמים H-1, F1, B, A4. מסמך מדיניות כאמור, יאומץ במוסד התכנון ויהווה מסמך מחייב לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.
4.	תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי שיערך בקני"מ 1:500 לפחות, ויציג באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות ומודל תלת מימדי להמחשת התכנון, 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.	בנייה חדשה ותוספות בנייה באזורי המגורים בכל תחומי היישוב, תעשה בכפוף למסמך מדיניות "הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה ולתוספות בנייה", שתיזום הוועדה המקומית. מסמך זה, יקבע הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח מגרשים בישוב. המסמך יאתר את שפת הבנייה הקיימת והרצויה באזורים השונים בישוב באמצעות הגדרת פרטים מחייבים לבנייה ולפיתוח, הגדרת חומרי גמר, הנחיות לשימור מבנים, והנחיות אדריכליות בנושא מבני עזר ומבנים חקלאיים בתחום הישוב. לאחר אישור יהווה מסמך מחייב על פיו יינתנו היתרי בניה בישוב. עד אישור מסמך המדיניות, יחולו הוראות התכניות התקפות.
6.	תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.
7.	בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור הסמוכים ו/או בתוך אזורי התעשייה, לא יתאפשר שימוש למטרות חינוך אלא באישור המשרד להגנת הסביבה
8.	<b>בטיחות טיסה</b> בתכנית מפורטת יקבע כי: א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.



ב.	הוראות כלליות לבנייה באזורי בנייה חדשים בייעוד מגורים א':
1.	תכניות מפורטות לאזורי מגורים חדשים יערכו בהתאם להוראות סעיף 4 לתכנית זו, להוראות המפורטות להלן, ולהוראות המתייחסות לכל מתחם תכנון כמפורט בסעיפים 6.1.1 - 6.1.11.
2.	צפיפות מגורים : צפיפות המגורים הממוצעת נטו בכל אזורי המגורים החדשים בייעוד מגורים א', הנמדדת משטח הייעוד למגורים נטו, לאחר שהופרשו השטחים לצרכי ציבור, לא תקטן מ-7 יח"ד ולא תעלה על 14 יח"ד /ד' לדונם.
3.	תמהיל סוגי המגורים ושטח ממוצע ליחידות הדיור : 1/3 מסה"כ יחידות הדיור בכל מתחם מגורים חדש יוקצה ליחידות מגורים קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 85 מ"ר ברוטו. שטח יחידת דיור ממוצעת במתחם -110 מ"ר ברוטו.
4.	אופי הבינוי : (א) גובה מבני מגורים – לא יעלה על 5 קומות. (ב) הבינוי יהיה מושתת על מבני מגורים הכוללים תמהיל של דירות צמודות קרקע ודירות צמודות מרפסות וגגות. תכנית מפורטת תחלק את השטח ותקבע הנחיות בינוי לאזורי מגורים שונים ובצפיפויות ובגבהים שונים ולאחר שנבדקו במסגרת ההשלכות הנופיות והסביבתיות של סוגי הבינוי המוצע על סביבת המגורים הקיימת ועל צביון הישוב. (ג) שימושי מסחר נלווים ישולבו במבני המגורים בקומות קרקע או במבנים נפרדים שגובהם לא יעלה על 2 קומות, שימוקמו במרכזים שכונתיים כפי שיקבע בתכנית מפורטת. (ד) גובה מבני ציבור והיקפי הבינוי – כמפורט בסעיף 4.5 לעיל.
5.	בקשה להיתר בניה מכוח תכנית מפורטת, תציג את מלא קיבולת יח"ד במימוש מלא.
6.	יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין. במניין יחידות הדיור הקטנות לצורך חישוב צפיפות, יחושבו גם דירות קטנות הצמודות ליחידת אם (יחידת בנין /הורים) שאינם ניתנות לפיצול בעלות.



ג.	הוראות כלליות ולתוספות בנייה באזורי מגורים קיימים:
1.	הבנייה באזורי מגורים קיימים תהיה עפ"י תכניות תקפות ובהתאם להוראות תכנית זו כמפורט בסעיפים: 6.1.1 ד', 6.1.2 א', 6.1.3 ב', המתייחסות לאזורי מגורים קיימים בקדימה בלבד (מתחמי תכנון A4, B ו-C2).
2.	תכניות להתחדשות עירונית באזורי מגורים קיימים יועברו להתייחסות משרד הבריאות לבחינת קיום פתרונות תשתיתיים למניעת זיהום קרקע ומי תהום.
3.	במתחמי תכנון A4, B ו-C2 בעת תכנון מפורט ייקבע מיקומם המדוייק של השטחים הציבוריים הפתוחים ושל מבני הציבור.

ד.	הוראות כלליות לדרך נופית מס' 2: (הדרך כלולה במתחמים H-1 A)
1.	דרך גישה צפונית לקדימה, מדרך ארצית 4 ועד לדרך ארצית 562 (דרך עירונית מס' 2) תתוכנן כדרך נופית. תכנית מפורטת תכלול את כל השטחים הציבוריים הגובלים בדרך.
2.	תכנון הדרך יכלול שביל אופניים, טיילת ומענה למעבר בטוח להולכי רגל.
3.	התכנית המפורטת לדרך תכלול נספח נופי סביבתי שתכנונו יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.





4.	הנספח הנופי-סביבתי יציג את תכנון חתך הדרך, הטיילת ושביל האופניים המלווים אותה, סוגי הצמחייה, התאורה, ואופן ההשקה לשמורת הטבע הגובלת ולפארק העירוני.
5.	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.
5.	בקטע בו הדרך חופפת לתמ"מ 3 יחולו הוראות התמ"מ לדרך נופית



ה.	הוראות לשימור ועתיקות
1.	<p><b>א. אתר לשימור</b></p> <p>1) אתר לשימור המסומן בנספח הנופי של תכנית זו מייצג אתר בעל ערכים תרבותיים ויכול שיכלול מבנה או מקבץ מבנים וסביבתם, ערכי טבע יחודיים וכד'.</p> <p>2) האתרים לשימור ישמשו את ועדת השימור המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לקבוע את רשימת השימור של היישוב, להכין ולאשר תכניות ו/או היתרים.</p> <p>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 ותמריצים ככל שידרשו.</p> <p>4) תכנית שבתחומה אתר מרשימת השימור של היישוב תכלול הוראות לשימור האתר ותמריצים ככל שידרשו. תנאי לדין בוועדה מקומית בתכנית כאמור הוא קבלת חו"ד ועדת השימור המקומית.</p> <p>5) אין בקביעת אתר לשימור בכדי לפגוע בזכויות ובשימושים המותרים על פי תכנית תקפה.</p> <p><b>ב. עתיקות</b></p> <p>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 29א לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>





**מתחם A – "קדימה הוותיקה והשכונות החדשות הצפונית והצפון מערביות"**

<b>6.1.1</b>	<b>הוראות לתכנון מפורט מתחם A</b>
<b>א.</b>	<b>הוראות לתכנון מתחם A/1 שכונה חדשה בצפון קדימה (שטח המתחם 157 ד')</b>
<b>1.</b>	<b>תאי שטח מס' 181,172,143 בייעוד מגורים א'</b>
	שטח הייעוד 66 ד'
	קיבולת 420 יח"ד
	רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.
	שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על 43,000 מ"ר.
	רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.
	היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים (כ- 900 מ"ר).
	שטח הקצאות לצרכי ציבור שכונתיים יעמוד על כ- 26 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ- 30% מסה"כ ההקצאה (כ- 8 ד') מוסדות ציבור: כ- 20% מסה"כ ההקצאה (כ- 5 ד') דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: עד 50% מסה"כ ההקצאה (כ- 13 ד')
	רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.
	ראה סעיף 6.1 ב'
<b>2.</b>	<b>תא שטח מס' 141 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור</b>
	שטח הייעוד כ-13 ד'. ישמש לבניית בית ספר יסודי, בהתאם להנחיות הנספח חברתי, המהווה חלק ממסמכי התכנית.
	היקפי בינוי וגובה המבנים – כמפורט בסעיף 4.5
<b>3.</b>	<b>תאי שטח מס' 104, 251, 37, 105 ו-5127 בייעוד שצ"פ</b>
	1. תאי שטח 37,105, אזור זה יפותח כך שיהווה חייץ בין אזורי המגורים לשטחים חקלאיים, לשמורת אלוני קדימה ולכביש מס' 2.
	2. תאי שטח 251, 104 ו-5127 מהווים חיבור ירוק ממרכז המתחם לשטחים הפתוחים והחקלאיים העוטפים.
	3. תכנית מפורטת תקבע הוראות לפיתוח שטחי השצ"פ בכפוף להוראות הנספח הנופי, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
<b>ב.</b>	<b>הוראות לתכנון מתחם A/2 שכונה חדשה בצפון מערב קדימה (שטח המתחם 325 ד')</b>
<b>1.</b>	<b>תאי שטח מס' 101, 99 בייעוד מגורים א'</b>
	שטח הייעוד 147 ד'
	קיבולת 770 יח"ד
	רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.
	שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על כ- 79,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.



	<p>היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים. (1,600 מ"ר)</p> <p>שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ-73 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ-30% מסה"כ ההקצאה (כ-22 דונם) מוסדות ציבור: כ-20% מסה"כ ההקצאה (כ-15 דונם) דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: עד 50% מסה"כ ההקצאה (כ-36 דונם) רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.</p>	<p>מסחר שכונתי</p> <p>הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)</p>	
	<p>ראה סעיף 6.1 ב'</p>	<p>אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל</p>	
	<p><b>ג. הוראות לתכנון מתחם A/3 שכונה חדשה במערב קדימה (שטח המתחם 164 דונם)</b></p>		
	<p><b>תאי שטח מס', 117,113,160 בייעוד מגורים א'</b></p>		
	<p>שטח הייעוד 91 ד'</p>		
	<p>קיבולת יחידות דיור</p> <p>רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.</p>		
	<p>היקפי בינוי למגורים</p> <p>לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.</p>		
	<p>היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים. (1,200 מ"ר)</p> <p>שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ-36 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ-11 ד' מוסדות ציבור: כ-7 ד' דרכים, חניות, שבילים, ככרות ושדרות: כ-18 ד' רשאי מוסד ציבור לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.</p>	<p>מסחר שכונתי</p> <p>הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)</p>	
	<p>ראה סעיף 6.1 ב'</p>	<p>אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל</p>	
	<p><b>ד. הוראות לתכנון אזורי מגורים קיימים במתחם A/4 (שטח המתחם: 1,614 דונם)</b></p>		
	<p><b>1. הוראות לאזורי מגורים מאושרים</b></p>		
	<p>א. על אזור זה יחולו הוראות התכניות שבתוקף. באזורי מגורים המוגדרים בתכניות מאושרות בייעוד: מגורים א', מגורים א' מיוחד ומגורים חקלאי, ניתן לאשר תכניות מפורטות עפ"י הוראות המפורטות להלן: ב. 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.</p>		
	<p>מגרש מינימאלי לבית תלת משפחתי: 900 מ"ר. בשטח זה יותרו 3 יחידות דיור וללא יחידות דיור קטנות. ג. זכויות הבנייה:</p>		

	<p>זכויות הבנייה למגורים באזור זה יעמדו על 45% ברוטו.                  ד. תנאים לתוספת יחידות דיור קטנות:                  1) שטח יחידת דיור קטנה ינוע בין 60 - 85 מ"ר ברוטו.                  2) תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש.                  3) יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין.                  ה. בנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים תעשה בכפוף למסמך מדיניות "הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה ולתוספות בנייה", כמוגדר בסעיף 6.1 א' ס"ק (5) לעיל.                  ו. תכנית מפורטת למתחם תכלול התייחסות לשטחי ציבור ותשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית.</p>			
	<p>2. הוראות ליעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור"</p>			
	<p>א. תא שטח מס' 127</p>			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 757 1038 801">שטח היעוד</td> <td data-bbox="1038 757 1259 801">כ-16 ד'</td> </tr> </table>	שטח היעוד	כ-16 ד'	
שטח היעוד	כ-16 ד'			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 801 1038 880">היקפי בינוי</td> <td data-bbox="1038 801 1259 880">לא יעלו על 4,800 מ"ר, בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה. שיעור המסחר לא יעלה על 20% משטח הבינוי המותר. (960 מ"ר)</td> </tr> </table>	היקפי בינוי	לא יעלו על 4,800 מ"ר, בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה. שיעור המסחר לא יעלה על 20% משטח הבינוי המותר. (960 מ"ר)	
היקפי בינוי	לא יעלו על 4,800 מ"ר, בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה. שיעור המסחר לא יעלה על 20% משטח הבינוי המותר. (960 מ"ר)			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 880 1038 1104">שימושים, גובה ואופי בינוי</td> <td data-bbox="1038 880 1259 1104">                     1. ישמש לבנין הרשות המקומית, מסחר קמעונאי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדי ממשלה, ושירותים עיסקיים.                      2. גובה מבנים לא יעלה על 4 קומות בתוספת קומת מרתף.                      3. הבנייה תעשה בהתאם לתכנית בינוי, המציגה באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת מימדי, את המבנה ואופן השתלבותו במרקם הבינוי הקיים והמוצע.                 </td> </tr> </table>	שימושים, גובה ואופי בינוי	1. ישמש לבנין הרשות המקומית, מסחר קמעונאי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדי ממשלה, ושירותים עיסקיים. 2. גובה מבנים לא יעלה על 4 קומות בתוספת קומת מרתף. 3. הבנייה תעשה בהתאם לתכנית בינוי, המציגה באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת מימדי, את המבנה ואופן השתלבותו במרקם הבינוי הקיים והמוצע.	
שימושים, גובה ואופי בינוי	1. ישמש לבנין הרשות המקומית, מסחר קמעונאי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדי ממשלה, ושירותים עיסקיים. 2. גובה מבנים לא יעלה על 4 קומות בתוספת קומת מרתף. 3. הבנייה תעשה בהתאם לתכנית בינוי, המציגה באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת מימדי, את המבנה ואופן השתלבותו במרקם הבינוי הקיים והמוצע.			
	<p>ב. תא שטח מס' 72</p>			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 1149 1038 1193">שטח היעוד</td> <td data-bbox="1038 1149 1259 1193">כ-2.5 ד'</td> </tr> </table>	שטח היעוד	כ-2.5 ד'	
שטח היעוד	כ-2.5 ד'			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 1193 1038 1305">היקפי הבינוי</td> <td data-bbox="1038 1193 1259 1305">לא יעלו על 1,300 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה, שיחולקו באופן שווה בין שימושי המסחר ומוסדות ציבור. שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור.</td> </tr> </table>	היקפי הבינוי	לא יעלו על 1,300 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה, שיחולקו באופן שווה בין שימושי המסחר ומוסדות ציבור. שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור.	
היקפי הבינוי	לא יעלו על 1,300 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה, שיחולקו באופן שווה בין שימושי המסחר ומוסדות ציבור. שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור.			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 1305 1038 1395">שימושים וגובה בינוי</td> <td data-bbox="1038 1305 1259 1395">                     1. שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר.                      2. גובה מבנים לא יעלה על 2 קומות בתוספת קומת מרתף.                 </td> </tr> </table>	שימושים וגובה בינוי	1. שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר. 2. גובה מבנים לא יעלה על 2 קומות בתוספת קומת מרתף.	
שימושים וגובה בינוי	1. שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר. 2. גובה מבנים לא יעלה על 2 קומות בתוספת קומת מרתף.			
	<p>ג. תא שטח מס' 301</p>			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 1440 1038 1485">שטח היעוד</td> <td data-bbox="1038 1440 1259 1485">כ-7 ד'</td> </tr> </table>	שטח היעוד	כ-7 ד'	
שטח היעוד	כ-7 ד'			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 1485 1038 1619">היקפי בינוי</td> <td data-bbox="1038 1485 1259 1619">לא יעלו על 2,000 מ"ר, שיחולקו באופן שווה בין שימושי מסחר ומוסדות ציבור שכונתיים. שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור.</td> </tr> </table>	היקפי בינוי	לא יעלו על 2,000 מ"ר, שיחולקו באופן שווה בין שימושי מסחר ומוסדות ציבור שכונתיים. שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור.	
היקפי בינוי	לא יעלו על 2,000 מ"ר, שיחולקו באופן שווה בין שימושי מסחר ומוסדות ציבור שכונתיים. שארית השטח יגונן וירוצף ומותר שיכלול מתקני הצללה לשירות הציבור.			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="264 1619 1038 1731">שימושים וגובה בינוי</td> <td data-bbox="1038 1619 1259 1731">                     1. אזור זה מיועד לשיקום ולהרחבה ולשיקום נופי סביבתי, במטרה להפכו למוקד שירותים שכונתי.                      2. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות על גבי קומת מרתף.                 </td> </tr> </table>	שימושים וגובה בינוי	1. אזור זה מיועד לשיקום ולהרחבה ולשיקום נופי סביבתי, במטרה להפכו למוקד שירותים שכונתי. 2. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות על גבי קומת מרתף.	
שימושים וגובה בינוי	1. אזור זה מיועד לשיקום ולהרחבה ולשיקום נופי סביבתי, במטרה להפכו למוקד שירותים שכונתי. 2. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות על גבי קומת מרתף.			
	<p>3. מבנים ומוסדות ציבור תאי שטח: 157, 307, 308, 319, 308, 5014, 5186, 5187, 5188, 5194, 5278, 5230, 5195</p>			
	<p>א. תאי שטח ביעוד זה ישמשו למבנים ומוסדות ציבור כקבוע בסעיף 4.5 להוראות התכנית, ובהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p>			
	<p>ב. בתא שטח 57 יופרש מעבר ציבורי ממזרח למערב. שאר הוראות הבנייה והזכויות בתא שטח זה יהיו בהתאם לתכניות החלות על המקום</p>			



.4	שטח ציבורי פתוח
	<p><b>1. תאי שטח : 154,167,168,316-318 ,153</b>                      תאי שטח אלו ישמשו ליצירת מערכת קשר ירוק, בין השכונות הוותיקות לשכונות חדשות ובינם לבין השטחים הפתוחים העוטפים.                      יותר שילוב מוסדות ציבור שכונתיים בתחום שטחים אלו. על תאי שטח נוספים בייעוד שצ"פ יחולו הוראות כמפורט בסעיף 4.20 לעיל.</p>



2/07/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 31 מתוך 51

**מתחם B – "השרון הירוק"**

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

<b>6.1.2</b>	<b>הוראות לתכנון מפורט מתחם B</b>
<b>א.</b>	<b>כללי</b>
	התכנית למתחם כולו תכלול התייחסות לשטחי ציבור ותשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית.
<b>ב.</b>	<b>הוראות לאזורי מגורים קיימים</b>
	על אזורים אלה יחולו הוראות התכנית שבתוקף. צפיפות הבנייה תשמר, למעט הצפיפות באזורים, בהם הצפיפות נטו אינה עולה על 2 יח"ד'. באזורים אלה תותר תוספת יחידת דיור קטנה בהתאם להוראות סעיף 6.1.1 ד' ס"ק (1 ד')
<b>ג.</b>	<b>תאי שטח מס' 313, 311, 202 ו-315 המסומנים כמתחם לשיקום/התחדשות</b>
	1. על אף האמור בתמ"א 38, בתאי שטח אלה תותר תוספת בנייה שלא תעלה על שלוש קומות נוספות על גבי מבנים קיימים. כן תותר הרחבת דירות קיימות, ותוספת חדרי ביטחון ופירי מעליות, בהתאם להוראות תמ"א 38.
	2. התכנית בתאי שטח אלה תכלול נספח בנייה, המציג תפיסה תכנונית מגובשת ושלמה של תא השטח ביחס לסביבת תאי שטח.
	3. הוראות להרחבה ושיקום של בניין יציגו, בין היתר, הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע, מרפסות לדירות בקומות בניניים, ומרפסות גג לדירות עליונות.
	4. שיקום או הרחבה של דירה אחת בבניין או לחלק מבניין, יותנו בחוות דעת מהנדס הוועדה המקומית.
	5. ביחס לתאי שטח 202 ו- 311, תכנית מפורטת המציעה התחדשות באמצעות פינוי בניין, לא תהיה בתוקף. לא תהיה בסמכות הוועדה המקומית. בתכנית המפורטת לפינוי בניון, יקבעו היקפי הבניה ואופי הבינוי, לשימושים המפורטים בסעיף 4.4 לעיל.
<b>ד.</b>	<b>ייעוד "מסחר, מבנים ומוסדות ציבור" - תא שטח 5182.</b>
	שטח היעוד כ- 10 ד'
	היקפי בינוי 3,000 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה, שיחולקו באופן שווה בין שימושי המסחר ומוסדות ציבור.
	שימושים - שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר
	1. שימושים - שטח זה מיועד למרכז שכונתי המשלב מוסדות ציבור ומסחר 2. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות (12 מ').
	שימושים וגובה מבנים







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

<b>6.1.3 הוראות לתכנון מפורט מתחם C</b>	
<b>א.</b>	הוראות למתחם C/1 - שכונה חדשה בדרום מערב קדימה (שטח תת מתחם: 440 ד')
<b>1.</b>	הוראות לייעוד מגורים - תאי שטח: 217, 192, 163, 134, 81, 78, 76, 73, 45
	שטח הייעוד 260 ד'
	קיבולת יחידות דיור 1,381 יח"ד רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.
	היקפי בינוי למגורים שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על כ- 252,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.
	מסחר שכונתי היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים. (כ- 5,000 מ"ר)
	הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים) שטח הקצאות הנוספות לצרכי ציבור במתחם זה (הפרשות באזורי מגורים) יעמוד על כ-64 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ-6 ד' מוסדות ציבור: כ-4 ד' דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: כ-28 ד' רשאי מוסד ציבור לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.
	אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל ראה סעיף 6.1 ב'
<b>2.</b>	<b>הוראות לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"</b>
	<b>א. תא שטח מס' 221</b>
	שטח היעוד כ- 29 ד'
	שימושים והוראות נוספות ישמש לבניית בית ספר על יסודי, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות, ראה סעיף 4.5.2 לעיל. היקפי הבינוי בתא שטח זה לא יעלו על 43,000 מ"ר
	<b>ב. תא שטח מס' 79</b>
	שטח היעוד כ-9 ד'
	שימושים והוראות נוספות ישמש לבניית מוסדות ציבור שכונתיים, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות, ראה סעיף 4.5.2 לעיל. היקפי הבינוי בתא שטח זה לא יעלו על 13,000 מ"ר
	<b>ג. תאי שטח מס' 135 ו-193</b>
	שטח הייעוד 6 ד'
	שימושים והוראות נוספות ישמש לבניית מבני ציבור למטרות קהילה ותרבות, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות ולהיקפי בינוי, ראה סעיף 4.5.2 לעיל.



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 33 מתוך 51



	ד.	סה"כ היקפי הבינוי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור במתחם זה יעמדו על 75'000 מ"ר
<b>ב.</b>		הוראות לאזורי מגורים קיימים במתחם C\2 (שטח המתחם 153 ד')
<b>1.</b>		הוראות לאזורי מגורים מאושרים
	שטח היעוד	99 דונם (נטו)
		על אזור זה יחולו הוראות התכנון שבתוקף, והוראות סעיף 6.1 א' ו- ג' בתכנית זו.
<b>2.</b>		תאי שטח 312, 5160 (חלק) ו- 5144 (חלק) המסומנים כמתחם לשיקום/התחדשות
		ראו סעי' 6.1.2 ב' 4-1 לעיל.



2/07/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 34 מתוך 51




**מתחם H – מרכז הישוב ממזרח לכביש 562 והשכונות הגובלות בו**

<p><b>6.1.4 הוראות לתכנון מפורט מתחם H</b></p>	<p><b>6.1.4</b></p>
<p><b>א. הוראות כלליות למתחם H</b></p>	<p><b>א.</b></p>
<p>1. הבנייה במתחם זה תעשה בכפוף להוראות תכנית מפורטת, שתוכן ותאושר למתחם בשלמותו. 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, חזיתות ומודל תלת מימדי המושתל בסביבתו) להמחשת התכנון והשלכותיו על המרקם הקיים והמוצע.</p>	<p>1.</p>
<p>2. בתכנית מפורטת למתחם בכללותו ניתן יהיה לדייק את גבולות ייעודי הקרקע הכלולים בו, ובלבד שנשמרת הפריסה העקרונית של הייעודים, והיקף זכויות הבנייה שנקבע בכל תת מתחם.</p>	<p>2.</p>
<p>3. התווית הדרכים המופיעה בתשריט, למעט דרך מס' 2 ו-3, הינה עקרונית בלבד. התוויה מדוייקת תקבע במסגרת תכנון מפורט.</p> <p>בתכנון הדרכים תשמר הנגישות משכונות המגורים אל השטחים הפתוחים הגובלים והפארק.</p>	<p>3.</p>
<p><b>ב. הוראות למתחם H/1 שכונת מגורים חדשה במזרח קדימה (שטח המתחם 242 ד')</b></p>	<p><b>ב.</b></p>
<p>1. הוראות לייעוד מגורים א' - תאי שטח מס': 16,17,19,28,203,204,286</p>	<p>1.</p>
<p>שטח הייעוד למגורים 146 ד'</p>	
<p>1,000 יח"ד. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור</p>	<p>קיבולת יחידות דיור</p>
<p>שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על כ-103,000 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.</p>	<p>היקפי בינוי למגורים</p>
<p>היקפי המסחר בייעוד זה לא יעלו על 2% מסה"כ השטח המותר למגורים (סה"כ כ-2,100 מ"ר).</p>	<p>מסחר שכונתי</p>
<p>1. שטח ההקצאה לצרכי ציבור יעמוד על כ-50 ד'. 2. שטח ההקצאות יחולק בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: • מוסדות ציבור: 15 ד' (30% מסה"כ ההקצאות) • שצפ"ים ושטחים פתוחים אחרים: 15 ד' (30% מסה"כ ההקצאות) • דרכים, חניות, שבילים, כיכרות ושדרות: 20 ד' (40% מסה"כ ההקצאות)</p> <p>רשאי מוסד ציבור לאשר סטייה שלא תעלה על 10% בחלוקת שימושי הציבור הנ"ל.</p>	<p>הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)</p>
<p>ראה סעיף 6.1 ב'</p>	<p>אופי הבינוי, צפיפות, גובה ותמהיל</p>
<p><b>2. הוראות לייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח מס' 112</b></p>	<p>2.</p>
<p>שטח הייעוד 15.5 ד',</p>	<p>שימושים</p>
<p>ישמש לבניית בית ספר יסודי ושלוות מתנ"ס, בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות ולהיקפי בינוי, ראה סעיף 4.5.2 לעיל.</p>	



	<p><b>ג. הוראות למתחם H/2 מתחם מרכז הישוב (שטח המתחם 374 דונם)</b></p>
	<p><b>1. הוראות בנייה בייעוד מגורים א' תא שטח 43</b></p>
	<p>שטח הייעוד 5.6 ד'</p>
	<p>קיבולת יח"ד בייעוד מגורים</p> <p>סה"כ קיבולת יח"ד בייעוד זה לא תעלה על 41 יח"ד רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור</p>
	<p>היקפי בינוי למגורים</p> <p>שטח המגורים הכולל במתחם יעמוד על כ- 4,200 מ"ר. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.</p>
	<p>הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)</p> <p>שטח ההקצאה לצרכי ציבור יעמוד על 1.7 דונם שיכללו הקצאה של 0.5 דונם לפחות למוסד חינוך שכונתי.</p>
	<p><b>2. הוראות בייעוד מגורים ודיור מיוחד. תאי שטח 236, 296</b></p>
	<p>שטח הייעוד 26 ד'</p>
	<p>קיבולת יחידות דיור</p> <p>סה"כ קיבולת יחידות דיור באזור זה לא תעלה על 230 יחידות דיור שיתחלקו לפי היחס הבא: 40% למגורים א' ו-60% לדיור מיוחד. יותר ריכוז יחידות הדיור המיוחד במבנים נפרדים או שילובם במרקם הבינוי למגורים. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.</p>
	<p>היקפי בינוי למגורים</p> <p>שטח דירת מגורים ממוצעת יעמוד על כ- 110 מ"ר ברוטו. שטח דירה ממוצעת בדיור מיוחד יעמוד על כ-70 מ"ר ברוטו. סטייה בהיקפי הבנייה בייעוד מגורים א' ודיור מיוחד לא יעלו על כ-20,000 מ"ר, רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.</p>
	<p>שטח בנייה למסחר</p> <p>1. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, עפ"י סימון חזית מסחרית בתכנית מפורטת. 2. היקף שטחי הבנייה למסחר לא יעלו על 10% מסך היקפי הבינוי בייעוד מגורים א' ודיור מיוחד (כ-2,000 מ"ר).</p>
	<p>הקצאות לצרכי ציבור (מתוך ייעוד מגורים)</p> <p>שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ-4 ד' אשר יחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• דרכים, חניות, שבילים, ככרות ושדרות: כ-3 ד'</li> <li>• שציפים שטחים פתוחים אחרים: כ-1 ד'</li> </ul>
	<p>ציר מרכז</p> <p>תכנית מפורטת לייעוד זה תתייחס לחלל הציבורי הנוצר לאורך ציר המרכז (כביש מס' 3), באופן שחזיתות מבני המגורים באזור זה, יגדירו את דופן המרכז באופן רצוף, בקו בניין מחייב, ועל פי עקרונות אדריכליים אחידים חזיתות המבנים ילוו במעבר הולכי רגל מקורה, המתרחב לכיכרות ומשולב בדופן מגוננת ונטועה.</p>
	<p>גובה מבנים</p> <p>לא יעלה על 5 קומות.</p>
	<p><b>3. הוראות בנייה בייעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תאי שטח מס': 234, 300, 44</b></p>
	<p>שטח הייעוד 44.5 ד'</p>
	<p>שימושים</p> <p>מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, גינות ונטיעות, מבנים ומוסדות ציבור, בתי תרבות ובידור, שירותים עסקיים, משרדים, מתקנים הנדסיים.</p>
	<p>היקפי בינוי</p> <p>היקפי הבינוי יעמדו על כ- 67% משטח הייעוד - כ-30,000 מ"ר, אשר יחולקו בצורה שווה בין ייעוד מוסדות ציבור לייעוד מסחרי. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה מהיחס בין שני הייעודים, ובלבד שלא תעלה על 5%.</p>

	<p>חזיתות המבנים המלוות את ציר המרכז, יגדירו את דופן המרכז באופן רצוף ובקו בניין מחייב, ויכללו התרחבויות של ציר המרכז לכיכרות עירוניות ואזורי גינון, הכל הבתאם להוראות תכנית מפורטת ולנספח הבינוי שיוכנו למתחם המרכז.</p>	<p>חזית רחוב</p>	
	<p>בתאי שטח מספר 234 ו-300, תותר בנייה שלא תפחת מן הגובה המינימלי הנדרש לצורך הסתרת מבני תעשייה גובלים. 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').</p>	<p>גובה מבנים</p>	
	<p><b>4. הוראות בנייה בייעוד מסחר תעסוקה ותיירות תאי שטח מס' 233</b></p>		
	<p>שטח בייעוד זה יפותח כמרכז קניות פתוח, בעל אופי תיירותי ותותר בו הקמת שווקים וירידים פתוחים זמניים.</p>	<p>שטח הייעוד אופי הבינוי</p>	<p>49 ד'</p>
	<p>1. היקפי הבינוי בייעוד זה ויעמדו על כ- 50,000 מ"ר. אשר יחולקו באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מסחר ותיירות: כ-37,000 מ"ר.</li> <li>• היקף הבינוי לחדרי אירוח ובתי מלון ייקבע בתכנית מפורטת, אך בכל מקרה לא יעלה על 15% מהיקף הבינוי הכולל המותר בייעוד זה לשימושי מסחר ותיירות, ויכלול לא יותר מ-120 חדרי אירוח.</li> <li>• תעסוקה: 15,000 מ"ר</li> </ul> <p>2. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה מהיחס בין הייעודים, ובלבד שלא תעלה על 10%. זכויות הבנייה ברוטו (לא כולל מרתפי חנייה), לא יעלו על 160% משטח היעוד נטו.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים ייבנו בגודל המינימלי הנדרש והם יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנון המבנים בייעוד זה ומאותם חומרי גמר. היקף הבנייה למתקנים הנדסיים בייעוד זה לא יעלה בכל מקרה על 1% משטח הבינוי הכולל המותר ושטחם יכלל במניין זכויות הבנייה המותרות בייעוד זה.</p>	<p>היקפי בינוי</p>	
	<p>שטח הקצאות לצרכי יציבור יעמוד על כ-17 ד' אשר יחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• דרכים, חניות ציבוריות, שבילים, כיכרות ושדרות: כ-10 ד'</li> <li>• שצ"פים ושטחים פתוחים אחרים: כ-7 ד'</li> </ul>	<p>הקצאות לצרכי יציבור (מתוך ייעוד מסחר תעסוקה ותיירות)</p>	
	<p>סידורי החנייה יהיו בשולי הייעוד ובמרתפי חנייה, תוך יצירת מתחמי הולכי רגל הנקיים מרכב מנועי, למעט סידורי פריקה וטעינה, וכניסת רכב חרום.</p>		
	<p>1. לשימושי מסחר ותיירות יישמר חתך בנייה נמוך של עד שתי קומות, בתוספת מרתפי חנייה.</p> <p>2. לשימושי תעסוקה גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות (כ-16 מ')</p>	<p>גובה מבנים</p>	
	<p><b>5. הוראות בנייה בייעוד תעסוקה תא שטח: 38</b></p>		
	<p>א. היקפי הבינוי לשימוש העיקרי יעמדו על 52,500 מ"ר. שטח הבינוי הכולל יעמוד על 210% (200% שטח עיקרי + שטחי שירות) משטח הייעוד נטו, לאחר שהופרשו שטחים לצרכי יציבור.</p> <p>ב. בשטחים אלו יתאפשרו מרתפי חניה ואחסנה.</p> <p>ג. היקף הבנייה לשימוש מסחר לא יעלה על 15% מסה"כ שטחי הבינוי המותרים באזור זה. (כ-7,900)</p>	<p>שטח היעוד היקפי בינוי</p>	<p>30 ד'</p>

	הקצאות לצרכי ציבור	כ- 5 די משטח הייעוד יוקצו לדרכים, תניות, שבילים, ככרות ושדרות.
	גובה מבנים	עד 5 קומות כ- 20 מ'.
<b>6.</b>	<b>הוראות בנייה בייעוד : תעשייה בתאי שטח מס' 5034 ו - 5183</b>	
	עפ"י תכניות תקפות.	
<b>7.</b>	<b>הוראות בנייה בייעוד פארק / גן ציבורי - תא שטח מס' 4</b>	
	א. שטח הייעוד : כ-107 דונם	
	ב. תוכנית מפורטת לפארק/גן ציבורי תגדיר, בין היתר, ייעודי קרקע, מתחמים לתכנון מפורט, בינוי, לרבות אופן פיתוח כל מתחם, דרכי גישה וחניה אל הפארק ובתוכו, ואת אופן התחברות הפארק לייעודי קרקע גובלים.	
	ג. תכנית מפורטת לפארק/גן ציבורי תקבע את הפיתוח המוצע בה, ככל הניתן, בצמידות לייעוד קרקע גובלים המוצעים לפיתוח	
	ד. בתכנית המפורטת ייקבעו זכויות בנייה כדלקמן :	
	1. 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.	
	2. תקבע הוראת גמישות בתוכנית המפורטת, שתאפשר סטיה שלא תעלה על 10% מהיקף הזכויות, כאמור בסעי' 1 דלעיל.	
	3. מתקני הצללה, מתקני משחק וספורט פתוחים, וכיפה אקוסטית כמפורט בסעיף 4.12, לא יחשבו כשטחי בינוי.	
	4. על אף האמור בסעיף 4.12.1 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.	
	5. אזורי חורש ועצים קיימים יישמרו וישולבו בתכנון הפארק במטרה לשמרם.	



2/07/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 38 מתוך 51



**מתחם F – מערב צורן**

6.1.5 הוראות לתכנון מפורט מתחם F	
א.	הוראות למתחם F/1 - שטחי פיתוח חדשים במערב צורן (שטח המתחם : 388 ד')
1.	הוראות לבניה בייעוד "מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" תאי שטח 34, 35
	שטח הייעוד 371 ד'
	<p>תכנית מפורטת תוכן למתחם F/1 במלואו ותכלול :</p> <p>א. חלוקת המתחם למתחמי ביניים וקביעת איזורים לכל אחד מהשימושים המותרים בייעוד זה בהתאם לחלוקה הבאה :</p> <p>1. כ-110 דונם נטו לפחות יוקצו למגורים ותעסוקה.</p> <p>2. כ-130 ד' יוקצו לדרכים חניות, מוסדות ציבור שכונתיים ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. כ-130 ד' נטו יוקצו למוסדות ציבור אזוריים המשולבים בשטחים פתוחים.</p> <p>ב. ראשי מוסד תכנון לאשר שינוי של עד 10% בחלוקת ההקצאות לייעודים השונים כמפורט בסעיף א' לעיל.</p> <p>ג. חלוקת זכויות הבנייה כמפורט בתכנית זאת בין השימושים המותרים.</p> <p>ד. נספח בינוי למלוא קיבולת הבנייה, כולל הנחיות לבנייה חדשה ולעיצוב החלל הציבורי והשטחים הפתוחים המשולבים במתחם</p> <p>ה. בחינת אפשרות לתכנון ציר ירוק צפון-דרום.</p> <p>ו. הקצאה של כ-4 דונם עבור מסוף תחבורה בהתאם להנחיות משרד התחבורה ולנספח התחבורה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ז. בתכנית המפורטת ייקבעו שלבי ביצוע המחייבים בניית שטחי התעסוקה בטרם מימוש המגורים.</p> <p>ח. בנספח התחבורה של תכנית זו סומן כסימבול מסוף לתחבורה ציבורית. מיקומו הסופי של המסוף יקבע בתכנית המפורטת כך שלא יהווה מטרד לאזורי מגורים.</p>
	קיבולת יחידות דיור במתחם 1,000 יח"ד. ראשי מוסד תכנון לאשר סטייה שלא תעלה על 10% במספר יחידות הדיור.
2.	<p>סה"כ היקפי הבינוי בייעוד זה יעמדו על כ- 173,000 מ"ר אשר יחולקו בין השימושים המותרים באופן הבא :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• היקפי בינוי למגורים : כ- 102,000 מ"ר. ראשי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף בינוי זה, ככל שהיא תואמת לסטייה המותרת במספר יחידות הדיור.</li> <li>• היקפי בינוי לתעסוקה : 10,000 מ"ר עיקרי.</li> <li>• היקפי בינוי למסחר כשימוש נלווה לשימושים הנ"ל : עד 3,000 מ"ר עיקרי.</li> <li>• היקפי בינוי למבנים ומוסדות ציבור שכונתיים : 13,000 מ"ר.</li> <li>• היקפי בינוי למבנים ומוסדות ציבור אזוריים : 45,000 מ"ר.</li> <li>• בנוסף יותרו לכל השימושים מרתפי חנייה.</li> </ul>



	<p>בתכנית מפורטת למתחם זה יינתן דגש לפיתוחו הנופי-סביבתי, לרבות בנקודות ההשקה שלו לשטחים פתוחים מוגנים סמוכים. בחירת הצמחייה תעשה תוך התייחסות לצמחייה המקומית.</p>	<p>עיצוב נופי</p>
	<p>1. מבני ציבור - לא יעלה על 4 קומות. 2. תעסוקה ומגורים - לא יעלה על 5 קומות</p>	<p>גובה מבנים</p>
	<p>1. הבינוי לשימושי מגורים יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.1 ב'. 2. שימושי התעסוקה ישולבו באיזורי המגורים וירכוזו במבנים נפרדים או במבנים עם שמושים מעורבים. 3. שימושי מסחר ירוכזו לאורך צירים ראשיים בקומות קרקע בלבד או כשימוש נלווה בבנייני הציבור. 4. הבינוי למוסדות ציבור ישא אופי של איים בנויים, הטבולים ומוקפים ביער. לא יותר רצף בינוי המלווה דרך. תשמר רצועת נטיעות משמעותית לאורך הדרכים הגובלות. מרווחי הבנייה יחוייבו אף הם בנטיעות.</p>	<p>אופי הבינוי</p>
	<p><b>ב. הוראות למתחם F/2 "שכונת רמת אמיר" (342 דונם)</b></p>	<p><b>1.</b></p>
	<p>הוראות בנייה לייעוד מגורים</p>	<p>עפ"י תכניות תקפות</p>
	<p>הוראות למסחר ומבנים ומוסדות ציבור: תא שטח מס' 128</p>	<p><b>2.</b></p>
	<p>הוראות למבנים ומוסדות ציבור תא שטח מס' 5226</p>	<p>עפ"י תכניות תקפות.</p>
	<p>שטח הייעוד כ-32 ד' והוא ישמש לבניית מוסד ציבורי בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. להוראות נוספות ולהיקפי בינוי, ראה סעיף 4.5.2 לעיל.</p>	<p><b>3.</b></p>





**מתחם E - צורן**

<b>6.1.6</b>	<b>הוראות לתכנון מפורט מתחם E צורן (שטח המתחם 885 ד')</b>
1.	על מתחם זה יחולו הוראות התכניות התקפות.
2.	הוועדה המקומית תיזום הכנת תכנית מפורטת לשינוי היררכיית התחבורה בצורן. 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.
3.	<b>תאי שטח מס' 149 ו-150 ביעוד מסחר מבנים ומוסדות ציבור</b>
	עפ"י תכניות תקפות



2/07/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 41 מתוך 51



## מתחם G - יער קדימה

<p><b>הוראות לתכנון מפורט מתחם G - שטחים פתוחים בקדימה</b> (שטח המתחם: 1,280 ד')</p>	6.1.7
<p>1. הוראות לייעוד חקלאי (שטח הייעוד: 536 ד')</p>	
<p>בשטחים אלה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.</p>	
<p>2. הוראות לייעוד יער (שטח הייעוד: 463.5 ד')</p>	
<p>א. שטחים בייעוד יער יוגדרו כשטחי "יער נטע אדם" כמשמעו בתכנית תמ"א 22 ויחולו עליהם הוראותיה.</p>	
<p>ב. תכנית מפורטת תציג הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות מנוחה והצללה ונקודות תצפית.</p>	
<p>ג. שטח יער עם "הנחיות מיוחדות ב' " אותו חוצה דרך מאושרת 562 הינו אתר פסולת קיים.</p>	
<p>הסימון בתשריט הינו סכמטי. תכנית מפורטת תקבע את גבולתיו המדוייקים ותקבע הנחיות שיקום סביבתי ונופי שיעשו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>ד. תכנית מפורטת תגדיר אזורים והנחיות לשימור משארי חמרה.</p>	
<p>3. הוראות לדרך 562 ו-B562</p>	
<p>א. תכנית לדרך בתחום ייעוד קרקע זה, תכלול הוראה בדבר ביצוע מעברים עיליים או תחתיים משמעותיים לשמירה על רצף השטח הפתוח למעבר אקולוגי ולמטרות פנאי ונופש.</p>	
<p>ב. דרך 562 המאושרת המסומנת עם הנחיות מיוחדות מיועדת להסטה בהתאם לתוואי המוצע המסומן בתשריט. עם סיום ביצוע דרך מוצעת B562 יבוטל קטע דרך מאושרת 562 המסומנת בתשריט כדרך מאושרת עם הנחיות מיוחדות וישונה ייעודה של הדרך המבוטלת ליער. התוואי המוצע לדרך 562 יתואם עם הגורמים המוסמכים ויחולו עליו הוראות תמ"א 3. תוואי קטע הדרך המבוטל ישוקם נופית.</p>	
<p>4. הוראות לייעוד בית קברות:</p>	
<p>א. הרחבת בית העלמין תהיה מכוח תכנית מפורטת התואמת את הוראות תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין והנחיות שר הפנים מיום 7.12.03, לענין מדיניות ייעוד קרקע לקבורה רוויה בתכנית לבתי עלמין.</p>	
<p>ב. היתר בנייה לשטח קבורה חדש יינתן מכוח תכנית מפורטת להרחבת בית העלמין, הכוללת תכנית בינוי לביצוע, שתכלול פיתוח תשתיות וגינון. וכן הוראות לשילוב עצים קיימים בשטחי הקבורה החדשים.</p>	
<p>ג. הרחבת בית העלמין תעשה בתאום עם משרד הבריאות.</p>	
<p>5. הוראות לשמורת טבע - שמורת אלוני קדימה</p>	
<p>א. בהתאם להוראות סעיף 4.19</p>	



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 42 מתוך 51



**מתחם D - יער אילנות מזרח**

<b>6.1.8</b>	<b>הוראות לתכנון מפורט מתחם D</b>	
	שטחים פתוחים בצפון מערב קדימה: "יער אילנות מזרח" (שטח המתחם: 581 ד')	
.1	הוראות לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" - תא שטח 5105	
	שטח היעוד	24.5 ד'
	על אזור זה יחולו התכניות התקפות למוסד גמילה מסמים.	
.2	הוראות לייעוד "שמורת טבע" - תא שטח 57	
	שטח היעוד	33 דונם
	בהתאם להוראות בסעיף 4.19	
.3	הוראות לייעוד "יער"	
	שטח היעוד	485 דונם
	א. שטחים בייעוד יער יוגדרו כשטחי "יער נטע אדם" כמשמעו בתכנית תמ"א 22 ויחולו עליהם הוראותיה.	
	ב. תכנית מפורטת תציג הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות מנוחה והצללה ונקודות תצפית.	



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 43 מתוך 51



**מתחם I – יער אילנות מערב**

<b>6.1.9</b>	<b>הוראות לתכנון מפורט מתחם I</b> (שטח המתחם: 757 ד')
<b>.1</b>	<b>הוראות לייעוד מבנים ומוסדות ציבור לתא שטח 5117</b>
	שטח יעוד 31 ד'
	על אזור זה יחולו התכניות התקפות.
<b>.2</b>	<b>הוראות לייעוד "יער". שטח הייעוד</b>
	שטח יעוד 353 דונם
	על שטחים אלו יחולו הוראות תמ"א 22 לייעוד "יער נטע אדם" כהגדרתו בתמ"א 22
<b>.3</b>	<b>הוראות לייעוד "שטח חקלאי" עם הוראות מיוחדות</b>
	שטח יעוד 320 דונם
	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותרו שימושי חקלאות כמפורט בסעיף 4.19 לע"ל וכן יחולנה עליו הוראות תמ"מ 3/21 ליעוד "אזור נופש מטרופוליני".



2/07/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 44 מתוך 51



**מתחם J - איזור תעשייה מערבי**

<b>6.1.10 • הוראות לתכנון מפורט מתחם J (שטח המתחם 514 ד')</b>	
<b>1.</b>	הוראות לייעוד תעשייה קלה ומלאכה תאי שטח 5236, 5227, 5222
	שטח היעוד   33.8 ד'
	עפ"י תכניות תקפות.
<b>2.</b>	הוראות לייעוד תעסוקה תאי שטח 269, 264, 41, 190, 42
	שטח הייעוד   85 ד'
	היקפי בינוי א. היקפי הבינוי לשימוש העיקרי יעמדו על 143,000 מ"ר. ב. שטח הבינוי הכולל יעמוד על 210% (200% שטח עיקרי + שטחי שירות) משטח הייעוד נטו. ג. בשטחים אלו יתאפשרו מרתפי חניה ואחסנה. ד. שימושי מסחר לא יעלו על 10% משטח הבינוי בייעוד זה (כ-14,300 מ"ר)
	הקצאות לצרכי ציבור שטח הקצאות לצרכי ציבור יעמוד על כ- 17 ד', שיחולקו בין שימושי הציבור, כמפורט להלן: • דרכים, חניות ציבוריות ורצועות גינון: כ-14 דונם • מוסדות ציבור: כ-3 ד'
	גובה מבנים לא יעלה על 22 מ', ויכלול עד 5 קומות.
	הוראות נוספות תכנית מפורטת בתחום אזור התעסוקה תייעד גם שטחים לשימושים הבאים: א. תחנת גריסה של פסולת בניין ב. חניון משאיות ג. שטח למחסנים עירוניים ד. תחנת מעבר לפסולת תקבע במגרש שלא יפחת מכ- 4 דונם.
<b>3.</b>	הוראות לייעוד מבנים ומוסדות ציבור תא שטח מס' 266
	שטח היעוד   9 ד'
	א. שטח הייעוד ישמש לבניית מוסד ציבורי, בהתאם להנחיות הנספח חברתי המהווה חלק ממסמכי התכנית. ב. הבנייה במקום תעשה בהתאם להוראות תכנית מפורטת שתוכן למתחם כולו.
<b>4.</b>	הוראות לייעוד "שטח חקלאי" עם הוראות מיוחדות
	שטח היעוד   309 ד'
	בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותרו כל שימושי החקלאות כמפורט בסעיף 4.20 לעיל וכן יחולו עליו הוראות תמ"מ 3/21 ליעוד "איזור נופש מטרופוליני".



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 45 מתוך 51



**מתחם K - שטחים חקלאיים במערב קדימה**

הוראות לתכנון מפורט מתחם K (שטח המתחם 1,733 ד') 6.1.11	
1. הוראות לייעוד חקלאי	
שטח היעוד	1,620 ד'
<p>א. בשטח זה יותרו כל שימושי החקלאות כמפורט בסעיף 4.20 לעיל.</p> <p>ב. יותרו באזור זה הקמת מתקני וויסות/ החדרת מים מקומיים, וכן הקמת מאגר וויסות שיטפונות.</p>	
2. הוראות לייעוד שמורת טבע	
שטח היעוד	57 ד'
בהתאם להוראות בסעיף 4.19	



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 46 מתוך 51



## 6.2 הוראות בנושא חשמל ותקשורת

1.	א. מערכות החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות, לרבות רשת חשמל מתח 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 הפירה 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	<b>כללי</b>
1.	תכניות אב יישוביות למים, לביוב ולניקוז, יהיו את הבסיס ההנדסי לפיתוח מערכות המים, הביוב והניקוז המוצעות.
2.	מערכות המים, הביוב וניקוז לא ישמשו לחיבורי הארקה. בכל מקום בו שימשו לכך בעבר, לתיר 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	<b>ביוב</b>
	<b>הנחיות בנושא ביוב</b>
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 רדיוס 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 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	<b>מים</b>
	<b>הנחיות בנושא מים</b>
1.	לכל מתחם תכנון, כמפורט בנספח מתחמי תכנון, יוכן נספח מים שיציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת/המוצעת להולכת תוספת המים החזויה.






2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 47 מתוך 51

	2. תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום רצועה אופציונלית לתכנון קו מים או הקטנה של רוחב הרצועה מהמסומן בתמ"א 34 / ב / 5, תהא בתיאום ובאישור 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 הקווים או העתקים. התכנית תתואם עם מקורות.
	4. תכנית מפורטת בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה יעמדו בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), תשנ"ה-1995. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות כנדרש בתקנות.

## 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 בתמ"א 34 / ב / 3 ותמ"א 34 / ב / 4. 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 עפ"י 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 אל 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.



2/07/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 48 מתוך 51



**6.5 איכות סביבה**

6.5.1	כללי
1.	תכניות מפורטות לתעשייה, למתקנים הנדסיים ולשימושים מעורבים יכללו הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ויתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.
2.	תכניות מפורטות יתייחסו בהתאם לצורך ולפי העניין לנושאים הבאים – <ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן פתרון להגנה על מקורות המים בישוב</li> <li>• עמידה בכללי פיתוח בר קיימא</li> <li>• שמירה על איכות האוויר</li> <li>• שמירה על איכות הסביבה ומניעת הקרינה.</li> <li>• מניעת מטרדי רעש</li> </ul>
6.5.2	רעש
1.	על מנת למנוע מטרדי רעש הנגרמים ע"י תחבורה עוברת בדרכים אזוריות וארציות, יהיה זה בסמכות מוסד התכנון לדרוש הכנת חוות דעת אקוסטית, שעל פי ממצאיה יוחלט על הקמת וסוג המיגון האקוסטי שיידרש.
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.
6.5.3	עירוב שימושים
1.	בתכנית מפורטת ביעוד תעשייה/תעשייה קלה ומלאכה/מסחר ותעסוקה, רשאי מוסד תכנון להגביל או להתנות תנאים לגבי השימושים המותרים לפי הוראות תכנית זו, אם הם עלולים לגרום לפגיעה באיכות סביבתם. התנאים שייקבעו יתייחסו הן לאמצעים הדרושים למניעת אבק בקרת המטרד, והן לטווח הרחקתו משימושים רגישים.
6.5.4	פסולת מוצקה - פסולת יבשה ועודפי עפר
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.
2.	תכנית מפורטת, אשר כתוצאה ממימושה צפויה פסולת, תכלול - <p>א) הוראות בדבר מיחזור הפסולת או פינויה לאתר מורשה ומאושר.</p> <p>ב) הוראה לענין האפשרות לשימוש בפחים מוטמנים הן בשכונת הקיימות והן באזורי הפיתוח החדשים</p>
6.5.5	מיחזור
	תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר האמצעים להפרדת פסולת לפסולת אורגנית ולפסולת יבשה.
6.5.5	קרקעות מזוהמות
	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.
6.5.6	אתרי עתיקות
	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
6.5.7	בניה ירוקה
	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



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 49 מתוך 51



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

### 6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תכניות מפורטות, הכוללות שימושים עבור כלל הציבור, יבטיחו סידורים לנכים ולאנשים 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.

### 6.8 מעקב, בקרה ודיווח תקופתי

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.



### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

לי"ר

#### 7.2 מימוש התוכנית.

לי"ר





8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	ועדת היגוי בין-משרדית	מספר תאגיד:
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז	מספר תאגיד:



עורך התוכנית	שם: אדר' ענת פיק	חתימה: ענת פיק	תאריך: 11.07.2017
	ענת פיק, אדריכלות ובינוי ערים	ענת פיק, אדריכלות ובינוי ערים	מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:



בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:



2/07/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 51 מתוך 51