

14.5.12

מוֹפְקָדָה

תכנית מתאר מקומית מש/1

מתוך "קדמת השرون"

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
הפקדת תוכנית מס' 1/ב
הועדה המחויזת המשותפת לתכנון ולבניה
מתוך תע"ש השرون החליטה
ביום 24.2.2010 להפקיד את התוכנית.

גילה ארנו
יו"ר הוועדה המחויזת המשותפת

מאי 2012

מופקדת

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית מש/1

מתחם "קזמת תשרון"

הוראות תכנית

מאי 2012

מופקדת

מחוז: תל - אביב.

מרחב תכנון מקומי: הרצליה.
רמת השרון.

מחוז: המרכז.
מרחב תכנון מקומי: דרום השרון.
חוד השרון.
מחוזי

והכל בתחום הוועדה המשותפת כפי שנקבע בצו התכנון והבנייה (ועדה מוחזית משותפת לתכניות מתוכן תעשייה השרון) למחוזות תל - אביב והמרכז התשנ"ד - 1994.

בעלי הקרקע: מדינת ישראל, קק"ל, רשות הפיתוח, רשוויות מקומיות, בעליים פרטיים.

يוזم التכנية: מינהל מקראקי ישראל.

מגיש התכנית: מינהל מקראקי ישראל.

עורך התכנית: אדר' אלי פירשטי
אדם מזור - אלי פירשטי - אדריכלים ומתכנני ערים.
ט. מ. ליטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים.

מופקדת

1. התכנית:

1.1. המקומות:

מחוז: תל-אביב.

רשות מקומית: הרצליה, רמת השרון, שטח ללא שיפוט (גליל).

מחוז: המרכז.

רשות מקומית: חוף השרון, רמות השבים, שטח ללא שיפוט (גליל).

גושים וחלקות:

56	גוש 6416	חלק מחלוקת:
41, 116, 383	גוש 6418	חלק מחלוקת:
1, 328-330	גוש 6443	חלק מחלוקת:
1, 274, 278, 330, 335, 337, 365, 369, 406	גוש 6452	חלק מחלוקת:
1, 27, 35-43, 123, 128, 133, 135-136 138, 141, 145-146, 148-149	גוש 6453	חלקות:
11, 57, 125, 127, 156, 159, 269, 284, 297	גוש 6543	חלק מחלוקת:
15-16, 19	גוש 6544	חלק מחלוקת:
16	גוש 6547	חלק מחלוקת:
138 42, 129-132, 134-135, 137	גוש 6549	חלקות:
3, 12, 17, 20 1-2, 4-5, 8-11, 13, 15-16, 18	גוש 6550	חלק מחלוקת:
206 11, 22, 26-28, 30, 32, 87-90, 121 137-139, 143-144, 179, 196, 203, 214	גוש 6551	חלק מחלוקת:
23, 25, 27, 29, 232, 236	גוש 6552	חלק מחלוקת:
1, 8-9, 92, 149	גוש 6553	חלקות:
1-9, 12-14 10-11	גוש 6554	חלק מחלוקת:
2-5, 7-11, 13 1, 6, 12	גוש 6555	חלקות:
1-21	גוש 6556	חלקות:
1, 6-9 2-5	גוש 6557	חלק מחלוקת:
13		

מִזְמָרֶת

-4-

12 14-17, 21, 29, 31-37, 39-40, 42-48 8, 41, 76, 96-99, 101-102, 109-111, 114	חלק מחלוקת: חלקות: חלק מחלוקת:	גוש 6559 גוש 6560 גוש 6561
4-5, 7, 9-13, 15-18, 21-22, 25-26	חלקות:	גוש 6562
1-2, 4-16, 21	חלקות:	גוש 6563
3-20, 22-35 42	חלקות: חלק מחלוקת:	גוש 6564
16-19, 23-32, 36-46 33-35	חלקות: חלק מחלוקת:	גוש 6565
14, 38, 44, 66-78, 81-83, 85-98, 101-102 104-106, 116-128, 131, 134-135, 138 47-58, 79, 84, 103, 136-137	חלקות: חלק מחלוקת:	גוש 6566
14, 19 12, 15, 30, 111-127, 227	חלקות: חלק מחלוקת:	גוש 6567
1 2-5, 17, 19, 21	חלקה: חלק מחלוקת:	גוש 6589
9	חלק מחלוקת:	גוש 6862
53-54 31, 50-51, 55, 57	חלקות: חלק מחלוקת:	

1.2 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תוכנית מותאר מקומית מש/1 הכוללת הנחיות והוראות להכנות תוכנית מפורטת (להלן: "תכנית זו").

1.3 תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח הכלול בתחום הוועדה המחויזת המשותפת למחוזות תל אביב והמרכז, המותחים בקו כחול עבה בתשריט

1.4 מסמכי התכנית:

הוראות: דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית"), כולל נספחים.

תשريع: גיליוון של תשريع מצב מוצע וגיליוון של תשريع מצב קיים הערכיים בקנה מ 1:5,000 ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים להוראות התכנית ולתשريع אחד.

1.5 מסמכי לוואי מוחים (נספחים):

- נספח א' - דברי הסבר. 1.5.1
- נספח ב' - נספח תנואה: תוכנית עורקי תחבורה 1:12,500 - א.מ.א.ב. - אבי ספרבר. 1.5.2
- נספח ג' - נספח מערכות תשתיות מים, ביוב וניקוז - בלשח יлон - עופר ורטסקי. 1.5.3

מואפקדות

-5-

תשתיות מים, ביוב וניקוז : מערכת ניקוז מתוכננת 5,000:1 - בלשה יلون - עופר ורטלסקי.	נספח ג' 2 -
תשתיות מים, ביוב וניקוז : מערכות מים וביבוב מתוכננות 1:5,000 - בלשה יлон - עופר ורטלסקי.	נספח ג' 3 -
תשתיות מים, ביוב וניקוז : מפת אגמי ניקוז 1:5,000 - בלשה יлон - עופר ורטלסקי.	נספח ג' 4 -
תוואי מוצע להזנות חשמל ראשיות 5,000:1 - רמאור - אליטמנוביץ'.	נספח ג' 5 - 1.5.4
נספח ג' 1 - עקרונות לתכנון - ש. אהרוןסון.	נספח ד' 1 - 1.5.5
נספח ג' 2 - מפת מרכיבים נופיים בתכנון 1:5,000 - ש. אהרוןסון.	נספח ד' 2 -
הוראות איסוף וסילוק פסולת מוצקה (כולל הנחיות אינכות סביבה) - אוריה מרינוב.	נספח ה' - 1.5.6
프로그램ה למתחם תע"ש השرون - ז. ברקאי.	נספח ו' - 1.5.7
נספח רקע - עיקרי הממצאים לנושא זיהום, סקר ההיסטורי - אוריה מרינוב.	נספח ז' 1 - 1.5.8
נספח רקע - עיקרי הממצאים לנושא זיהום 1:5,000 - אוריה מרינוב.	נספח ז' 2 -

1.6 שטח התכנית:

C-30 7,430 דונם (מדידה גרפית).

1.7 יחס לתכניות אחרות:

1.7.1 תכנית זו מבטלת את התכניות הבאות בתחוםה:

- תכנית מתאר מקומית הר/ 253 א' על תיקוניה.
- תכנית מתאר מקומית ר/ש 210 א' על תיקוניה.
- תכנית מתאר מקומית הר/ 81/ 2 על תיקוניה?
- תכנית מתאר מקומית הר/ 290/ 10 על תיקוניה?
- תכנית מתאר R/6.
- תכניות בהוד השרון - במ/600/20/9/600, 5/81, מש/81/1/5, 6/367.

תכנית זו משנה את תכנית מתאר מקומית ר/ש/214/ב/1. הוראות תכנית
ר/ש/214/ב/1 תקפות כל עוד לא אישרה תכנית מפורטת למתחם 6
בשלמו, ולאחר מכן - התבטל תכנית ר/ש/214/ב/1 בקטע שבתחום
תכנית זו.

הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה הוד השרון, דרום השרון, הרצליה
ורמת השרון לא יפעלו סמכויותיהן בכל הנוגע לאישור תכניות בשטח
התכנית כאמור בסעיפים 5 ו-6 dazu התכנון והבנייה (ועדה מחויזת
משותפת לתכניות מתחם תע"ש השרון) התשנ"ז – 1996.

שימוש חקלאי של שטחים פתוחים על פי תכניות בתוקף, בשטחים
המיועדים על פי תכנית זו כשטח ציבורי פתוח ברמת פיתוח או ב',
יוסיף להוות שימוש חוקי עד לאישור תכנית מפורטת לאותו מתחם,
ובלבך שלא יסוכלו מטרות תכנית זו

מופקדיות

1.7.5 עיבוד חקלאי של שטחים פתוחים על פי תכניות בתוקף, בשטחים המועדים על פי תכנית זו לבינוי, יוסרף להיות שימוש חוקי עד לבניה ופיתוח בפועל של השטח על פי תכנית זו, ובלבך שלא יסוכלו מטרות תכנית זו.

1.8 מטרות התכניות:

- 1.8.1 לסלק מפגע בטיחותי וסביבתי.
- 1.8.2 לפתח מוקד תעסוקה ושירותים מטרופוליני משני, להרחב אזורי מגורים ברמת השרון ובחרצליה ולהווסף מגורים להוד השרון ורמת השבים.
- 1.8.3 לקבוע תנאים והנחיות להקמת תכניות מפורטות.
- 1.8.4 ליעד שטחים ולקבוע זכויות בניה לאזורי מגורים, תעסוקה, בנייני ציבור, שטחים פתוחים דרכיס, מסילות, וחניות, מתקני תשתיות, ולשים נלויים להם.
- 1.8.5 לשפר את מגוון סוגי המגורים והשטחים הפתוחים ולתרום לשיפור איכות החיים ביישובים הגובלים.
- 1.8.6 לקבוע תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה ונכסיו נור.
- 1.8.7 לקבוע אזורי תכנון.

2. פרוט מונחים הגדרות ופרשנות:

בתכנית זו תהא לכל מונח המשמעות הקבועה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, על תיקוני (להלן: "החוק") ובתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התשל"ל – 1970 (להלן: "התקנות"), בין שהוגדר בהם מפורשות ובין שלא הוגדר כך והוא שאין כוונה אחרת משתמעת.

2.1 הוועדה המקומית:

הועדה המקומית המשותפת שהוקמה על פי פרק ב' סימן ה' לחוק. במידה ויפירק מרחב התכנון, תהא הסמכות בידי הוועדה המקומית הרלוונטית, לאחר קבלת התייחסות הוועדות המקומיות השכנות.

2.2 הוועדה המחויזת:

הועדה המחויזת המשותפת שהוקמה על פי פרק ב' סימן ה' לחוק. במידה ויפירק מרחב התכנון, תהא הסמכות בידי הוועדה המחויזת הרלוונטית, לאחר קבלת התייחסות הוועדה המחויזת השכנה.

2.3 רשות מוסמכת:

משרד ממשלתי או רשות ציבורית שעניין מענייני התכנית נמצא בתחום אחריותה.

2.4 רשות מקומית:

מו"ז דרום השרון ו/או עיריית הוד השרון ו/או עיריית הרצליה ו/או עיריית רמת השרון.

МОפקדת

2.5 מתחם תכנון:

מתוך מהוועה שיטה מינימלי להכנות תכנית צל לשם אישור תכניות מתארא מקומיות ותכניות מפורטות בתחוםו.

2.6 תכנית מפורטת:

תכנית לפי חוק התו"ב שנינו להוצאה מכוחה היתרי בניה.

2.7 תכנית בניין ועיצוב:

תכנית או מערכת תכניות בקנ"מ 1:1,250 (או כפי שינוי מתכנן המחווז, או מהנדס הוועדה) המהווה חלק מתכנית מפורטת, או מוגשת מוכחה של תכנית מפורטת, והכללת, בין השאר, העמדת בניינים במגרשים, סימון חניות, התווית דרכיס מדרכות ושבילים, גדרות, קירות תומכים, ניקוז, מפלסי ה-0.00 ± של הבניינים, ומאפייני עיצוב בנייני וויפוי, ציון גבהים ומפלסים עיקריים וכל הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן, או כפי שינוי מתכנן המחווז/מהנדס העיר (לפי המוסד שבסמכותו)

2.8 תכנית תשתיות:

תכנית או מערכת תכניות בקנ"מ 1:500, על בסיס תכנית הבינוי והכללת בין השאר קווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז ותיעול, כיבוי אש, גז, טיפול בפסולת וכיו"ב.

2.9 תכנית תחבורהתית:

תכנית או מערכת תכניות הכוללת את כל הדרוש להסדרת דרכיס, וمسילות לסוגיהן, חניות, שבילי אופניים, הסדרי תנועה ומסופי הסעה ציבורית.

2.10 תכנית צל:

תכנית החלה על שטחו של מתחם תכנון שלם אחד לפחות, אשר כוללת פרישה עקרונית של ייעודי הקרקע לרבות דרכיס, שטחים ציבוריים-פתוחים ובנויים, ואשרה על ידי הוועדה המחווז או המקומית המשותפת כמה מידת ומאפייני התשריטים עפ"י הנחיות מתכנן המחווז/מהנדס העיר (לפי המוסד שבסמכותו).

2.11 דרכיס – לרבות מסילות לסוגיהן

3. באור סימני התשריט:

3.1 לסייעים בתשריט תהיה המשמעות הבאה:

- | | |
|--|------------------------------------|
| גבול התכנית. | - קו כחול עבה |
| אייזור מגורים. | - שטח צבוע בז' |
| אייזור לבניין ציבור ומבני ציבור מיוחדים. | - שטח צבוע חום |
| אייזור מע"ר ומגורים. | - שטח צבוע בז', אדום וסגול באלכסון |
| אייזור מע"ר ומוסדות. | - שטח צבוע סגול, חום ואפור באלכסון |
| אייזור מערב - מרכז רובי. | - שטח צבוע בז', סגול ואפור באלכסון |
| אייזור תעסוקה מיוחד. | - שטח צבוע סגול וחום באלכסון |

- | | |
|---|--|
| <p>אזרע תעשייה.</p> <p>אזרע שטח ציבורי משולב.</p> <p>אזרע לשירותים מטרופוליניים.</p> <p>מתחים למבנים חקלאיים.</p> <p>אזרע לחקלאות.</p> <p>שטח ציבורי פתוח – רמת פיתוח א' (אקסטנסיבי).</p> <p>שטח ציבורי פתוח – רמת פיתוח ב' (אינטנסיבי).</p> <p>ציר יroke הראשי.</p> <p>עצים/שדרה לשימור.</p> <p>בית עלמין (כולל חניה לבתים מתקנים הנדסיים).</p> <p>איזור לתכנון בעתיד.</p> <p>בארכ Kiymat ופעילה.</p> <p>בארכ סגורה.</p> <p>דרך Kiymat.</p> <p>דרך מוצעת.</p> <p>איזור לדרך/או טיפול נופי.</p> <p>מסילת ברזל מוצעת.</p> <p>"מעבר יroke". (עלית/תחתית)</p> <p>תוואי מנהה לשכilli אופניים.</p> <p>גבול ומספר תחומי תכנון.</p> <p>גבול גוש.</p> <p>גבול שטח שיפוט.</p> <p>מספר דרך.</p> <p>קו בניין מציר הדרך.</p> <p>רחוב דרך.</p> <p>גדר תע"ש.</p> <p>תוואי מועען אופציונלי.</p> <p>אזרע חיפוש למתקן מים.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - שטח צבוע סגול-ורדרד - שטח צבוע ירוק וחום באלבסן - שטח צבוע ירוק וסגול באלבסן - שטח צבוע ירוק ואפור באלבסן - שטח צבוע ירוק באלבסן - שטח צבע בצבע ירוק - שטח צבע בצבע ירוק ועליו רשת בצבע ירוק כהה - רצואה בצבע ירוק דהוי - תיחום ירוק כהה - שטח צבוע צהוב ועליו רשת בירוק כהה עלמין). - שטח צבוע בסגול - שטח צבוע בפספוס אפור - עיגול אפור - עיגול שחור - שטח צבוע אוקר - שטח צבוע אדום - שטח צבוע ירוק ואדום באלבסן - שטח אפור עליו פספוס אפור כהה - סימון רשת בשחור - קו שמלבים בו צמדי עיגולים - קו שחור מרוסק ומספר בצבע שחור - קו שחור משוכן בכיוונים הפוכים - קו מרוסק עם נקודה בצבע שחול - מספר שחור רביע עליון של עיגול בדרך - מספר שחור רביע צדדי של עיגול בדרך - מספר שחור רביע התיכון של עיגול בדרך - קו אפור מפוספס - קו צהוב מרוסק - קו ורוד רציף <p>3.2 הסימון בתשריט משמש בסיס עקרוני בלבד לתיחום והיקף אזורי הייעוד. גבולותיהם המדויקים של אזוריים אלו יקבעו במסגרת התכניות המפורטות אשר תקבעו את שטחי הבניה, גובה המבנים ותנאים וחואות נדרשים למימוש הבניה.</p> <p>3.3 שינוי בגבולות בין יudeים, או הسطה של יude בסביבותיו, גם מסיבות קני'ם, וגם תכנון מפורט, לא יחשבו שינוי לתכנית זו, ככל שכל היהודים המשופעים מקבלים פתרונות רפואי, ובהחלטת הוועדה המחוקית.</p> <p>4. תכליות ו שימושים:</p> <p>(א) תכנית מפורטת תקבע יudeי קרקע ו שימושים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית זו להלן, לגבי האזרע בו נמצאים הקרקע או הבניין נשוא התכנית המפורטת.</p> |
|---|--|

מופקדת

-9-

- (ב) שימושים שאינם מפורטיטים אך דומים באופיים לשימושים המפורטים בתכנית זו, יותרו כשימוש נוספת, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- (ג) ניתן לקבוע בתכנית שטחים לשימושים ראשיים ולשימושים נוספים ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נוספים, לא ישנה את אופיו של אזור הייעוד כפי שהוא עולה מהגדלת השימושים הראשיים.
- (ד) לא ניתן להתרIOR שימושים אסורים גם לא במסגרת שימוש חורג והתרתם תהווה סטייה ניכרת.
- (ה) לא תאשר תכנית מפורטת אשר מסתמכת על מקום תשתיות באזורי לשירותים מטרופוליניים בטרם תאשר תכנית המפרטת את פרישת התשתיות באזורי לשירותים מטרופוליניים.
- (ו) שימוש שלא נקבע בראשי, נוסף, או אסור, יהא שימוש מיוחד, אשר ניתן לעשו בתכנית מפורטת בנימוקים מוחנים וברורים של מוסד התכנון.
- (ז) בכל היעדים הבנויים מותרים קווים תשתיות ומתקנים לקיום הייעוד עצמו ולטיפולם מים. בכל היעדים הבנויים כולל יעד שצ"פ ושב"צ.
- (ח) שימוש מלונאות יותר בכל אזורי יעד לבינוי.

4.1 איזור מגורים:

4.1.1 באזורי מגורים ניתן לעד את המקרקעין לשימושים הבאים כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים:

- בתים מגורים מסווגים שונים.
- בניין ציבור שכונתיים.
- שטחי שצ"פ ושפ"פ.

ב. שימושים נוספים:

- בניין ציבור עירוניים.
- מסחר ושירותים לציבור.
- מתקני ספורט.
- דרכי וחניות.
- קווים ומתקנים נדרשים לאספקת חשמל, מים ולתשתיות ביוב וניקוז.

ג. שימושים אסורים:

לא יותר שימוש תעשייה מכל סוג שהוא.

4.1.2 אזורי המגורים יכללו שכונות מגורים בצליפיות שונות. במסגרת תכניות מפורטות יקבע מקום של שטחי המגורים וצליפות יחידות הדיוור בתחוםם, ובلد של לא יועבר שטח למגורים מתוך השיפוט של רשות מקומית אחרת.

4.1.3 באזורי למגורים בתחום תכנון מס' 7, יותרו שימושים המתאימים לאיזור מגורים באופי כפרי – עירוני, ויחולו הוראות הבאות:

- א. הצליפות המומוצעת של יחידות הדיוור בכל תכנית תהיה של כ-4 יח' לדונם נטו.

מופקדים

- ב. היקף ייחוזת הדיר לא עלה על 500 י"ד, ובכל מקרה ע"פ תמי"א 35
- ג. מיקום וצורת שטחי המגורים יקבעו סופית בתכנית מפורטת ובלבד שטחיהם המגורים ימוקמו בחלקו הצפוני של מתחם התכנון באופן שלא יפגע ברצף השטחים הפתוחים במתיחס צפונה לדרום ובאפשרות לתכנון חיבור תנועתי לרוח' משה שרת ברמות הרים והוד השרון.
- ד. שטחי המגורים יהיו בתחום המועצה האזורית דרום השרון והוא חלק מהישוב רמות הרים ולא יהיה בסיס לישוב חדש.
- ה. מיקום שטחי המגורים צפונית בדרך פנימית מס' 3 לא יהיה שינוי בתכנית.

- 4.1.4 בתאי השטח שלහן יותר במסגרת תכנית מפורטת להמיר לשימושים המסומנים בתשייר ל שימושים הבאים :
- בתאי שטח : 1003, 1008, 1007, 1009, 1010, תותר המרה לאזור תעסוקה מיוחד.
 - בתאי שטח : 1006, 1004, תותר המרה לאזור לمع"ר ומגורים.

4.2 איזור מערב - מרכז רובי:

- 4.2.1 באזור מערב - מרכז רובי ניתן לעד את המקרקעין לשימושים הבאים כולם או מקצתם :

- א. שימושים ראשיים :
- מסחר משרדים ושירותים.
 - שירותים עסקיים וציבוריים.
 - מגורים.
 - מוסדות ציבור תרבות וקהילה.
 - שטחי ש"פ ושפ"פ.

- ב. שימושים נוספים :
- דיר מוגן ובתיה אבות.
 - דרכיס, שטחי חניה ומבני חניה.
 - מקלטים ציבוריים.
 - קווים ו망קנים למערכות תשתיות.

- ג. שימושים אסוריים :
- לא יותר שימוש ל תעשייה מכל סוג שהוא.

- 4.2.2 סה"כ שטח האזוריים המיועדים לאזור מערב מרכז רובי כ-170 דונם.
סה"כ שטח עיקרי מרבי – 180,000 מ"ר.

4.3 איזור תעסוקה "מיוחד" :

- 4.3.1 באזור זה ניתן לעד המקרקעין לשימושים הבאים :

- א. שימושים ראשיים :
- תעשייה עתירת ידע, מעבדות ומשרדים למחקר ופיתוח.
 - מבני ירידים, תערוכות קונגרסים והזרכה.

מופקדות

-11-

- מבני מסחר ואולמות תצוגה.
- בניין ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי.
- שטחי ש.צ.פ ושפ"פ.

ב. שימושים נוספים :

- מבנים ושירותים לרווחת העובדים.
- שירותים בידור ופנאי.
- דרכים שטחי חניה.
- קווים וمتקנים למערכות תשתיות.
- בתים מלאכה ותעשייה שאינם גורמים מטרד סביבתי.
- תחנות תדלוק.

4.3.2 סה"כ שטח האזורי המיעודים לכך כ-140 דונם.
סה"כ שטח עיקרי מרבי – 125,000 מ"ר.

4.3.3 בתכנית תקבע החוראות הבאות :

- א. התחסית הבינוי לא עלתה על 35% משטח המגרש.
- ב. הבינוי ילווה בפיתוח של שטחים י록ים פתוחים ומפותחים סביבו.
- ג.

4.3.4 יותר הרמה משימוש לתעסוקה מיוחד לשימוש למגורים, במסגרת תוכנית מפורטת שתקבע, בין היתר, מגבלות גובה ותכסית.

4.4 אישור מע"ר ומגורים :

4.4.1 באזרע מע"ר ומגורים ניתן לעד המקרקעין לשימוש הבאים :

א. שימושים ראשים :

- מגורים.
- משרדים, מעבדות, מוסדות מחקר.
- שירותים עסקיים.
- מסחר ושירותים אישיים.
- בניין ציבור.
- מלונות.
- שטחי ש.צ.פ. ושפ"פ.

ב. שימושים נוספים :

- שירותים בידור ופנאי.
- דרכים, שטחי חניה ובני חניה.
- קווים וمتקנים למערכות תשתיות.

ג. שימושים מיוחדים :

- מרכז תחבורה.

ד. שימושים אסורים :

לא יותר שימוש תעשייה מכל סוג שהוא.

4.4.2 סה"כ שטח האזורי המיעודים למע"ר ומגורים כ-365 דונם.
סה"כ שטח עיקרי מרבי לשימוש שאינם מגורים – 300,000 מ"ר.

מַוּפְקָדָת

לא תופקד תכנית מפורטת לאזרע מע"ר ומגורים שבמהלך 4, אלא אם תכלול שימוש מיוחד למרכז תחבורה, או אם הופקד כבר מרכז תחבורה בתכנית אחרת.

4.5 איזור מע"ר ומוסדות:

4.5.1 באזרע מע"ר ומוסדות ניתן לעוד המקרקעין לשימושים הבאים:

א. שימושים ראשים:

- בנייני ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי.
- בניין וمتকני תרבות, בידור ונငאי.
- שירותים עסקיים וציבוריים.
- מבני ירידים ותערוכות.
- שטחי שצ"פ ושפ"פ.

ב. שימושים נוספים:

- משרדים ומבנים למחקר ופיתוח.
- מסחר ושירותים אישיים.
- מלונות.
- דרכים, שטחי חניה ובני חניה.
- קווים וمتקנים למערכות תשתיות.

4.5.2 שה"כ שטח האזורים המיועדים למע"ר ומוסדות כ-75 דונם.
שה"כ שטח עקרני מרבי – 130,000 מ"ר.

4.6 מרכז תחבורה ושירותים:

4.6.1 במרכז התחבורה ניתן לעוד המקרקעין לשימושים הבאים:

א. שימושים ראשים:

- דרכים ושטחי חניה.
- מסילות ברזל.
- תחנות רכבת, אוטובוסים ומוניות.
- שירותים עסקיים וציבוריים.
- מסחר ומשרדים.

ב. שימושים נוספים:

- מתקני אחסנה טעינה ופריקה.
- תחנות דלק לצרכי עצמית ושרותי דרך.
- קווים וمتקנים למערכות תשתיות.
- מסעדות ומסעדות.
- שירותים בידור ובילוי.
- מנחת מסוקים (על מבנה).

4.6.2 בתחום מרכז התחבורה ומקום במפלסי כניסה הראשית רחבה/ות ופתחה/ות לציבור.

4.7 איזור לבני ציבור ולבני ציבור מיוחדים:

4.7.1 באזרע לבני ציבור ולבני ציבור מיוחדים ניתן לעוד את המקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם:

מַוּפְקָדָת

-13-

א. שימושים ראשיים :

- מוסדות חינוך שכונתיים / רובעיים על מתקניהם.
- מוסדות תרבות וקהילה שכונתיים ורובעיים.
- מוסדות בריאות ורווחה שכונתיים.
- בתים נכסת שכונתיים ורובעיים.
- מתקני ספורט שכונתיים ורובעיים.
- שימושים נוספים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

ב. שימושים נוספים :

- קווים וمتקנים למערכות תשתיות ואנרגיה.

4.7.2 בתכניות המפורטות יקבעו השימושים, הגבהים וההוואות הנדרשים להקמת בנייני ציבור ובינוי ציבור מיוחדים. גבולות המתחלמים של בניין הציبور יקבעו גם הם בתכנית המפורטת.

4.7.3 - סה"כ שטח האזוריים המיועדים לבניין ציבור ומבני ציבור מיוחדים כ- 300 דונם.
- סה"כ שטח עיקרי מרבי - 175,000 מ"ר.

4.8 מתחם למבנים חקלאים:

4.8.1 במתחים למבנים חקלאים ניתן ריכוז בניין החקלאות הקיימים הקיימים בשימוש החקלאי של היישוב רמות השבים בלבד, וזאת במטרה לקבל שטח מרבי פתוח ופנוי.

4.8.2 לא יושרו מבנים חקלאים נוספים מחוץ למתחם זה.

4.8.3 שימושים חורגים למבנים חקלאים לשימושים אחרים יהו סטייה ניכרת מהתכנית.

4.8.4 יותר המשך שימוש חורג למבנים לשימושים שאינם חקלאים שניתנו להם היתר כדי לשימוש חורג לתקופה שנקבעה בהיתר.

4.9 שטח ציבורי פתוח - רמת פיתוח א' (איןטנסיבי):

4.9.1 בשטח ציבורי פתוח – רמת פיתוח א' ניתן לעיד המקרקעין לשימושים הבאים:

א. שימושים ראשיים :

- ציר יורך ראשי (ראה סע' 4.12).
- רצויות לשימור הרצף הירוק, שתהיינה ברוחב 20 מ' לפחות.
- גנים ציבוריים, כולל מתקנים ושירותים הדורשים בהם.
- שטחים ייחודיים לשימור וטיפול.
- מתקני ספורט ובילוי ציבוריים.

ב. שימושים נוספים :

- בתים קפה וمسעדות, לשימוש משתמשי הפארק.
- דרכיים למתחמי בינוי ולשירות הפארק (כולל רכ"ל ושבילי אופניים. ראה גם "מעבר יורך" סע' 4.17.7).
- חניה ציבורית - תוואר רק בפארק שגודלו מעל 50 דונם, לטובה המשמשים בפארק ובהיקף של מקום חניה אחד לדונם.

МОפקדות

תחנות השנאה ואנרגיה, קווים וمتקנים למערכות תשתיות, מתקני מים, ביוב, תיעול, ניקוז תת-קרקעי, אמצעים לאגירת והשהיית מי נגר, מתקנים ובארות לאספקת מים ולטපול במים לסלילוק מזהמים ממי תהום וכינוי'ב ובלבד שהיוו, ככל הנינון, תת-קרקעיים וישתלבו בתכניות הפיתוח של השצ"פ. תנאי למתקנים אשר חייבים להיות על-קרקעיים יהיה שילובם בנווף הפתוח.

4.9.2	שימוש למטרה מסעדה כמופיע בסעיף 4.10.1 ב' לעיל יותר רק בשצ"פ שגודלו 50 דונם ומעלה.
4.9.3	שטחו של מבנה בית קפה או מסעדה לא יעלה על 200 מ"ר, וגובהו לא עלה על 5 מטר מעל פני הקרקע.
4.9.4	mgrashim למתקני ספורט ובינוי ציבוריים ולבתים קפה וمسעדות יקבעו בתכנית המפורטת.
4.9.5	סך השטחים המוגדרים לא יעלה על 5% משטח הפארק.
4.9.6	שטח הכלול של ש.צ.ב זה בתחום התכנית, יהיה 1,300 דונם לפחות. תכנית הבניה הכלולת לכל התכליות המכחיבות בגיןו בשצ"פ לא יעל על 1%.

4.10. שטח ציבורי פתוח - רמת פיתוח ב' (אקסטנסיבי):

4.10.1 בשטח ציבורי פתוח – רמת פיתוח ב' ניתן לעד קרקע לשימושים הבאים:

א. שימושים ראשיים :

- ציר יורך ראשי (ראה סע' 4.12).
- רצועות לשימור הרצף הירוק, שתהיינה ברוחב 20 מ' לפחות.
- שטחים לשימור וטיפוח.
- נטיעות, גינון ושתילה.
- חניוני פיקניק ומתקני משחק וספורט בחיק הטבע.

ב. שימושים נוספים :

- דרכי המובילות למתחמי בגיןו ולשירות הפארק (כולל רק"ל) שבילי טervalושבייל אופניים. ראה גם "מעבר יורך" סע' 4.17.7.
- חניה ציבורית - יותר רק בפארק שגודלו מעל 50 דונם, לטובה המשמשים בפארק ובhicup של מקום חניה אחד לדונם.
- חקלאות ובתנאי שלא כולל מבנים חקלאים.
- קווים וمتקנים למערכות תשתיות, מתקני מים, ביוב, תיעול, ניקוז, מתקנים ובארות לאספקת מים ולטपול במים לסלילוק מזהמים ממי תהום וכינוי'ב.

4.10.2 שטחי הבניה המותרים למתKENI תשתיות יהיו 0.5% משטח השצ"פ.

4.10.3 שטחו הכלול של שצ"פ זה בתחום התכנית, יהיה 1,100 דונם לפחות.

4.11. ציר יורך ראשי :

- 4.11.1 מערכת הכבישים היורוקים נועדה להבטיח תנוצה ופעילות חופשית ובטוחה להולכים, רוכבים ונעים בפארק.
- 4.11.2 בתכנון המפורט תישמר רציפות ציריים מטרופולינים ועירוניים ראשיים.

4.11.3 כל תוכנית מפורטת הכוללת כביש/רחובות תוכן על בסיס תשתך רעוני כמפורט בנספח ד' 2 - נספח נו.

4.11.4 להבטחת ייחודה ומאפיינו של המערך הירוק הכלול את השטחים הציבוריים הפתוחים והצירים הירוקים תוכן תוכנית אב מפורטת לפיתוח, אשר תקבע גם את מידות הרוחב המדויקות בהתאם למקום.

4.11.5 רוחבו הטיפוסי לא יפחות מ-10מ', ובכל מקרה לא יהיה רוחבו של הציר הירוק הראשי קטן מ-5 מ'.

4.11.6 רוחבו של הציר הירוק המלאוה את דרך העוקף המזרחי יהיה 50 מ' במוצע. באזור בו עוברת הדרכן בסמוך לשביבת מגורים קיימת-רוחבו של הציר הירוק המפריד בין זכות הדרכן לגבולות מגרשי המגורים לא יפחות מ-50 מ'.

שימושים אסורים: א. אסורה כל בניה אלא למטרות הציר הירוק הראשי.

ב. אסור כל שימוש שאינו ציבורי לפי ס' 188 לחוק התו"ב.

4.12 איזור שטח ציבורי משולב

4.12.1 באזורי שטח ציבורי משולב ניתן לעד המקרקעין לשימושים בנינט להפקיע קרקע לצרכי ציבור על פי כל דין, לשימושים המותרים בשטח לבניין ציבור ובסطח ציבורי פתוח עפ"י תוכנית זו וכן לשימושים הבאים:

- בנייני ציבור ברמה האזורית, המטרופולינית והארצית למטרות כגון: חינוך, בריאות, דת, תרבות, ספורט ושירותים ציבוריים.
- מוסדות ממשלתיים וציבוריים.
- מבנים לתרבות ספורט בילוי ופנאי, גם בעלי אופי מסחרי, כמו פארק אולימפי וכו'.
- מוסדות בריאות, מרכזים טיפול מיוחדים, מרכז טיפול יום, מרכז גוריאטרי ומרכז טיפול נפש, לרבות מוסדות בריאות או מרכזים כאמור סחריריים.
- מכללות, בתים ספר מתחמים, אוניברסיטאות, מרכזי הכשרה מקצועית.
- בתים אבות.
- שטחי שצ"פ ושפ"פ.

יוטר כל שימוש סחריר במסגרת המפורט לעיל, כל עוד הינו שימוש נלווה המשרת את השימוש הציבורי הראשי.

שימוש אסור: אסור כל שימוש שאינו לפי ס' 188 לחוק התו"ב או הרשימה לעיל.

4.12.2 במתחם תוכנן 3 שטחי בניה עיקריים מרביים - 75,000 מ"ר. תשכית מרבית 35%.

4.13 איזור לשירותים מטרופוליניים:

4.13.1 באזורי לשירותים מטרופוליניים ניתן לעד המקרקעין לשימושים הבאים:

מופקדים

-16-

א. שימושים ראשוניים:

- אזור תחזוקה ותפעול לרכיבת קלה ואו כבדה, בכלל זה דיפו, שיתוכנן ע"פ הוראות תמ"א 23 א"ר.
- חניון אוטובוסים ואו רכב כבד.
- חניה לרכבים פרטימיים ושירות חנה וסע.
- תחנת מעבר לפסולת, בהתאם להוראות תמ"א 16.
- אזור להסעות מוסדרות.
- חניה לרכבים עירוניים.
- שימושים מטרופוליניים לפי תמ"מ 5 ולפי ס' 188 לחוק התו"ב.

ב. שימושים נוספים:

- בניית ציבור ברמה המטרופולינית למטרות בריאות, שירותים ציבוריים וספורט, לרבות מוסדות בריאות סחרירים.
- מתקני תשתיות.
- אחסנה.
- דרכי גישה.
- בתים קبارות

- 4.13.2 - סה"כ שטח האזרז לשירותים מטרופוליניים כ-260 דונם.
סה"כ שטח עקרני מרבי – 160,000 מ"ר.

4.14 איזור לתכנון בעתיד:

את השטחים לתכנון בעתיד ניתן לייעד בתכנית מפורטת או מקומית לכל שימוש בתנאים הבאים:

- א. על התכנון המפורט יש להציג את כל איזור התכנון בעתיד בתכנית אחת.
ב. על מוסד התכנון המאשר את התכנית לשcool וייעוד לשימושי נופש וספורט כגון אולימפי. ב민זה ויקבע שימוש כאמור ניתן יהיה בוגמר תקופת השימוש להסביר אותו למגורים, או לשימוש קבוע אחר. במידה ולא – על מוסד התכנון לנמק החלטתו שלא לייעד השטח לייעוד כאמור.

4.15 שטח למתקנים הנדסיים:

- 4.15.1 בשטח למתקנים הנדסיים ניתן לייעד המקורען לשימושים הבאים:
קווי ומתקני אספקת חשמל.

- קווי ומתקני אספקת מים ומתקן לטיפול ולסילוק מזוהמים מי תהום.

קווי ומתקני ביוב.

קווי ומתקני תקשורת.

- קווי ומתקני ניקוז ותיעול וקווי ומתקני ניקוז לשימור נגר עלי. שימוש באיר מים קיימת ואו באיר חדש.

בסמכות הוועדה המקומית או המחווזית להוסף מתקנים הנדסיים נוספים לאלה המפורטים לעיל מבלי שהדבר ייחשב שינוי לתכנית זו.

4.15.2 בנוסף לאמור בסעיף 4.16.1 לעיל:

- א. ניתן לייעד מתקנים למערכות תשתיות גם במסגרת אזרחי יעד אחרים, לגבייהם מוגשת תוכנית בניין עיר מפורטת.

מוֹפְּקָדָה

-17-

ניתן להקים מכוח תכנית זו מתקנים זמינים לטיהור קרקע
ומים. מתקנים אלו יסולקו במלאם עם סיום תכליות.

ניתן יהיה לחוץיה היתרי בניה להגדלת מתקן המים בהוד
השرون מכוח תכנית זו.

בתוכניות המפורטות יקבע סימון מהיב ותנאים נוספים לעניין
מיקום וגודל השטח של מתקנים כולל קידוחים לטיפול במים
וקידוחים לצרכים אחרים. וזאת לאחר חוו"ד של רשות המים
שתיינן בתוך חודש מקבלת מסמכי התכנית.

ג. סימון מתקן המים שבתחום הרצליה אינו מהיב.

4.15.3 שטח לתחנות משנה:

(א) תחנת משנה "הוד השرون" קיימת באתר ליד כביש 4 באזור בית
עלמיון הוד השرون.

(ב) ניתן יהיה לייעד, בשלב התכנון המפורט, שטח לתחנת משנה
נוספת לשירותי תעסוקה ולשירות האזר, בתחום כל יעד
המאפשר שימוש בתעסוקה ושאיו כולל מגורים.

(ג) שטח שייקבע בתכנית מפורטת כמיועד לתחנת משנה (להלן:
"תחמ"ש"), ישמש להקמה ופעולת תחנת משנה של חברת החשמל
להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גובה, על כל המתקנים
הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת.

(ד) המתקנים הראשיים בתחום"ש, הכוללים חדר פיקוד ומסדרי מתח
גובה ועליון, יהיו במבנה עליי סגור.

(ה) השטח שיועד לתחמ"ש יהיה כ-8 דונם.

(ו) מותר להקים ולהציב מתקנים משנהים בכל שטח התחמ"ש,
לרבות עמודי חשמל פורטליים, מסדרי חשמל קבועים וניידים,
מייל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתנו
שומר.

(ז) היתרי בניה להקמת תחנת משנה יינתנו על פי מיקומה בתכנון
המחלף, ובכל מקרה בכפוף להגשות תכניות בגיןו ועיצוב אדריכלי
ובדיקות קריינה אלקטرومגנטית, לרבות תכנית נופית ונטיעות
לשביות רצון מהנדס הוועדה המקומית. מיקום המבנה הראשי
הסגור ייקבע במסגרת מפרט הבקשה להיתרי בניה.

4.15.4 מים ביוב וניקוז:

- מתקני תשתיות המים, הביוב והניקוז יבוצעו בהתאם להוראות חוק
התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה, לפי ההוראות לתקני תברואה
ולפי הוראות משרד הבריאות.

- נספח הבינוי של התכניות המפורטות יועבר להערות משרד הבריאות
לשנס קבלת התייחסותו בנושא מגבלות הבניה.

- סימון מתקן המים שבתחום הרצליה אינו מהיב.

- ביוב • יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.

תכנית מערכת הביוב, כולל פתרונות הקצה שבח תובה
לחוו"ד הוועדה המקצועית לחבר במשרד הבריאות.

• איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיה
בתהאמן לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה
וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

מופקדת

- טופס 4 יינטן ואו שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביקוב הנ"ל.
- תנאי להגשת תוכנית מפורטת ראשונה יהא הייעוץ במשרד הבריאות אליו תועבר להתייחסות פרוגרמה להרחבות ושדרוגים שיידרשו במתכני טיהור השפכים העירוניים מסביב לתוכנית לצורך קליטת הביקוב.
- תנאי למtanן תוקף לתוכניות מפורטות נוספות יהיה הגשת תוכנית אב מעודכנת לביקוב של חרצליה ורמיה"ש ובהן ייקבע כי תנאי להזאת היתרתי בניהו אישור תוכנית האב על ידי ועדת משנה לביקוב של הוועדה המחזית. תל אביב. תנאי זה לא חל על מתחם צור.
- ניקוז – מערכת הניקוז במתחם תוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז המנחה המהווה חלק בלתי נפרד ממשמי התוכנית.
- נספחים תשתיות מים, ביוב וניקוז ישמשו בסיס לתוכנו עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והזרכים, ולתוכנו הפטיית מי הנגר להשיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית.
- פיתוח שטח התוכנית אפשר החלול מי נגר עלי ע"י שטחים אגורי מים. התקף השטחים המינימלי לחולול מי נגר עלי, בתחומי מגרשים לבניה, יהיה כ-20% משטח המגרשים. שטחים אלה לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת-קרקעיים אחרים.
- אמצעים לשמור מי נגר לא יהיו באזורי בהם הركע מזוהמת.
- שטח לקידוחי מי שתיה – בכל שטח משטחי התוכנית יותר לבצע קידוחי מי שתיה. ניתן יהיה לבטל קידוחים קיימים בתנאי ביצוע קידוח חלופי במידת הצורך בתחום התוכנית – לאחר הייעוץ משרד הבריאות ובכפוף לכל דין.

לעת התוכנו המפורט:

יחולו הגבלות בניה באזורי מגן ב' של הקידוחים הפעילים למי שתיה, וברדיוסי מגן ג' תוגבל הבניה לשימושי קרקע שאינם מזוהמים. כל זאת בהתאם לדרישות התקנות (בריאות העם 1995) ולאחר קבלת חוות'ץ משרד הבריאות. לא יונחו קווי ביוב ראשיים ברדיוסי המגן ב' ו-ג' של הקידוחים הפעילים למי שתיה – אלא לאחר הייעוץ משרד הבריאות. קווי ביוב לא ראשיים שנונחו ברדיוס מגן ג', יתוכננו לאחר הייעוץ משרד הבריאות. התוכניות המפורטות יכללו את תוכנו קווי הביוב בתחום. קידוחים חדשים שראשות המים תורה על קידוחים בשטח התוכנית יבוצעו ככל הניגן בהעדפה לשצ"פ ולענין שימירת רדיוסי מגן בקידוחי מי שתיה יש לפעול לפי התקנות (בריאות העם 1995).

קידוח "צור" – משרד הבריאות יבחן חריגה מהתקנות (עפי"ס ע"פ 7 ב' – בריאות העם 1995) לעניין אישור בניה ברדיוסי המגן. לשם בחינת הבקשה יוגש מסמךקשה הכלול: סיבה לבקשת חריגה מהתנקנות, לרבות הורחקה של הבניה מהקידוח עד כמה שנייתן, שיפור סביבת הקידוח, נקיטת אמצעים מיוחדים למניעת זיהום הקידוח, לרבות מתן טיפול של המים והגנה על מערכות הביוב בסביבתו.

מסמך זה יוגש כתנאי להפקדת תוכנית מפורטת. לעת הכנת התוכניות המפורטות יבחן משרד הבריאות מגבלות בניה ברדיוסי המגן לפי השימושים שיקבשו

מוֹפְקַדָת

-19-

בתכנית המפורטת. תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה לקבלת חוו"ד משרד הבריאות לעניין זה.

• תוואי מעבר לקו מים ראשי חברת "מקורות" – בתחום התכנית, לאורך רצועת הכביש העורקי הראשי הצפוני העובר ממערב לתכנית, במתחס צור, על גבול שכונת נווה עמל.

מודדר כמסומן בנספח מים, בזוב וניקוז, תוואי מתוכנן לקו מים ראשי של חבי "מקורות". התוואי עבר ככל הניתן בשכ"פים ובתחום הכביש.

4.15.5 מתקני אספקת מים וטיפול במים :

א. בשטח למתקנים הנדסיים ניתן יהיה לייעד המקורעין למתKENI אספקת מים ולמתקנים לטיפול במים למים מזוהמים מי תחום. מתקנים לטיפול במים למים מזוהמים יתאפשרו גם בשכ"פ ובכל מקרה יעדך מקומותם ביעוד למתקנים הנדסיים. ככל שאין אפשרות אחרת, יתאפשר לה臺יר בתכנית מפורטת הקמת מתון טיפול בזיהום המים גם בעיוד אחר, במוגבלות המתאיימת, ובלבך שאין זו רצועת תכנון או זכות דרך למטעין, מסילה, או כביש.

ב. בתכניות המפורטות יקבע לעת הפקדון סימון מחיב ותנאים נוספים לעניין מיקום וגודל השטח של מתקנים כולל קידוחים לטיפול במים וקידוחים לצרכים אחרים, עפ"י תחומי החיטוש המסתומנים בתשריט, וזאת לאחר קבלת חוו"ד של רשות המים. לא התקבלה חוו"ד רשות המים במהלך חישוב מים קבלת מסמכי התכנית, ניתן יהיה להפקיד את התכנית גם ללא קבלת חוו"ד כאמור.

ג. שטח המתכוון יהיה דוגמנים בודדים (10-1 דוגמאות).

4.16 דרכי:

4.16.1 מיקום ורוחב עקרוניים של הדרכים – כמסומן בתשריט. דרכים נוספות – עפ"י תכניות מפורטות.

4.16.2 תכניות דרכים מפורטות יאשרו במסגרת תכניות נפרדות עתידיות.

4.16.3 הרחבה דרך 4 (גאה) באט תידרש, תעשה מערבה בלבד. חיבורו מזרח ומערב מחלפים ותוצרתם יתוכנו לאחר קבלת התיקשות הרשותות המקומית הود השרון ודורות השרון. הסימון בנספח התנועה ובתשריט של תוצרת החיבורים וההרחבות כביש 4 - רעויי בלבד (סקטטי) ואינו מחייב. לעת קיומו התכוונו לבדוק שלביתו והצורך בהקדמת ביצוע מיגון אקוסטי לבניה הקיימת מזרחתית לכביש 4.

4.16.4 לעת תכנון מפורט בשטח בסמוך לדרך 4 יילקח בחשבון הצורך בשמירת שטח לתכנון אפשרי של 2 מחלפים נוספים בכל שימוש הצורך עפ"י בזיקות ותחבורתיות שייתו בתוקף.

4.16.5 בתכנון תוואי הרכבת והמחלף הדורומי יוסדר מעבר המקשר את מתחמי תע"ש שני צידי דרך מס' 4.

4.16.6 תכנון מפורט של קטע כביש מס' 10 בין הטבעת לבין כביש מס' 15 (המשך רוח' ביאליק מזרחית) יהיה כפוף למדידה של שדרות לשימור.

4.16.7 "מעבר ירוק" – תכנון הכבישים (בעיקר – מזרח – מערב) יאפשר רציפות המדרגות היורקות על מעבריהם להולכי רגל, אופניים ורכב שירות

מוֹפְּקַדָּת

-20-

וחירום, באמצעות מעברים מעלה או מתחת לבביש, בהתאם לטופוגרפיה.
איתור ותכנון מדויק יעשה במסגרת תכנון מפורט.

4.16.8 תשمر רצועה לפיתוח מסלולי אופניים בתוואי המופיעים בתשריט
ובנספח התנועה.

4.17 מסילות ברזל:

4.17.1 מיקום ורוחב עקרוניים של מסילות ברזל – כמסומן בתשריט ובנספח
התנועה.

4.17.2 על התכנית ועל התכניות המפורטות לשמר תוואי מסילת ברזל של
רכבת ישראל לאורך כביש פנימי מס' 6 מתוואי הרכבת המתוכנן לאורך
כביש מס' 531 בצפונו ועד תוואי רכבת קיימס (بني ברק – ק. אריה) בדורות.
ובנוסף, לאפשר הרחבת דרך 4 כך שתאפשר חלופה לתוואי מסילתי גם
במסגרתו.

4.17.3 מפגשים בין כבישים למסילות ברזל של רכבת ישראל יהיו דו מפלסים
בלבד. עקרונות חתכי ח齊יה, מפלסיות, רוחב וכדו ייקבעו בתכנית
המפורטת למסילה.

4.17.4 תנאים לביצוע המסילה יהיו:

- מתן פתרון מלא לרשות הדרכים והשבילים הפנימית הקיימת בכל
נקודה בה תוואי הרכבת וגובה המסילה המוצעת יקטעו וימנוו תנאות
כל רכב וחולכי רגל.

- קביעת מתקני בטחון שימנוו מעבר הולכי רגל
- מניעת אפשרות תצפית מגשר הרכבת לתחומי מפעלי תע"ש בכל
שיידרSHIP.

(הוראות תמ"א 23 בגין מניעת מפגעים סביבתיים (סעיף 5 בתמ"א 23)
תקפות לגבי ביצוע מסילות הרכבת.

- הכל כדי שמסלولات הרכבת יאפשרו תועלות מרבית של תחנה
במרכז הכוון של התכנית לנגישות עיליה, ומאידך מזעור מפגעים
סביבתיים ואורבניים, ושיפור הסביבה העירונית בסביבות המסילה
והתחנות.

4.17.5 הנחיות רק"ל ולמטעין כהגדרכנו בתמ"א 23 א' 4:

א. התכנית שומרת תוואיים לרכבת קלה בדרכים מס' 3, 6, 15 ברוחב
שיאפשר גם הצבת תחנות. מיקום מדויק לתחנות יקבע בתכניות
המפורטת.

ב. תנאים לתכנון המטעין ורכבת קלה יהיו בהתאם לתמ"א 23 א"ד:

ג. תכניות מפורטות של בינוי בסמיכות לתוואי רק"ל יכולו הוראות
לעניני הבינוי ותונעת הולכי הרגל בסביבות התחנות, וזאת לצורך
יעידוד השימוש ברק"ל.

4.18 בית עליון:

4.18.1 באזרז בית עליון יותרו שימושים לבית עליון ולהנעה ציבורית.

4.18.2 בשטחים שיועדו לשימושי קבורה, תחולנה הנחיות של תמ"א 19.

4.18.3 בסמכוות הוועדה המחויזת להמיר את השטחים בתאי השטח: 7006, 7007, 7008, לשטחים לשירותים מטרופוליניים וזאת כפוף למציאות פתרון חלופי לשטחי קבורה באתרים הבאים:

- א. הרחבת בית עלמין הוד השרון.
- ב. פיתוח השטח לקבורה בדרום מזרח תכנית זו.
- ג. הרחבת בית העלמין הקיים במחלף מורשתה.
- ד. הגדלת בית קברות "נווה ימין" בתחום דרום השרון.

4.18.4 הגשת תכניות מפורטות לבתי עלמין באתרים המצוינים בסעיף 4.19.3 תעשה מיד לאחר אישורו של תכנית זו.

4.18.5 ניתן להגיש תכניות מפורטות לפיתוח בתאי עלמין הקבועים בתכנית זו, גם ללא תכנית כוללת לאזורי התכנון שבמהם הם נכללים.

4.18.6 שטחי הקבורה ינהלו ע"י הרשויות המקומיות ויוקצו על ידיהן לכל תאגידי הקבורה.

4.19 איזור תעשייה:

השימושים לתעשייה שייתרו יהיו כפוף כאמור בסעיף 8.16 להלן.

סה"כ שטח האזור המוצע לתעשייה כ-125 דונם.

סה"כ שטח עיקרי מרבי - 130,000 מ"ר.

כניסת מפעלים חדשים לאזור התעשייה מתונה בבדיקה כאמור בסעיף 8.16 להלן.

5. היקפי בניה כולליים:

5.1 היקף ייחדות הדיר:

(א) מספר ייחדות הדיר, לא כולל שימושים עתידיים באזור לתכנון בעתיד, לא עולה על 22,700, לפי הפירוט הבא:
- ביעודים המאפשרים שימוש למגורים כ-20,700 יח"ד.
- ביעוד לתעסוקה מיוחד – עד 2,000 ייחדות דיר בהמרה מלאה לפי סעיף 4.4.4 לעיל.

(ב) פרישת ייחדות הדיר בתחום השיפוט של הרשויות המקומיות שבתחום התכנית תעשה כדלקמן:
- כ-700 יח"ד ברמות השבטים, כ-1,200 יח"ד בתחום השטח בגליל, כ-5,300 יח"ד בתחום הרצלה, כ-10,000 יח"ד בתחום רמת השרון וכ-3,500 יח"ד בחוד השرون. היה ותבצע המרה מתusalem מיוחד למגורים היא تتווסף במספר ייחדות הדיר בחוד השرون.

5.2 היקף שטחי בניה לשימושים שאינם מגורים:

שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים יהיו 1,650,000 מ"ר כפוף כאמור להלן:
כל שתבצע המרה משטחים המיועדים לתעסוקה מיוחד לשטחי מגורים, הרי שבгин כל ייחדת דיר שתואשר כתעסוקה מהمرة זו יפתחו שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים כ- 150 מ"ר. בכל מקרה, אם תבוצע המרה מרבית, של 2,000 ייחדות דיר, לא יפתחו שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים מ- 1,350,000 מ"ר.

מופקדת

5.3 הזכיות המופיעה בסעיפים 5.1, 5.2 והין סוף עליון. היקף הזכיות אשר יושרו בתכנית המפורטות יקבע על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר אותן לאותה עת, בין השאר על פי מענה לצרכי ציבור ובכפוף להתניות תחבורתיות, כפי שתקבע הוועדה בכל אחת מהתכניות.

6. עקרונות הבינוי:

תכניות מפורטות לתוכננה בהתייחס לעקרונות הבאים:

- שלד המרכות הפתוחות – דרכים, שטחים ציבוריים, חורשות ושדרות עצים, יהיה ממופרט בתשתיות.
- גובה המבנים באזורי המעורבים יהיה משני לגובה בניי המע"ר.
- אזורי המגורים האחרים ואזורי התעסוקה יהיו את מדרגת הגובה השלישית, אם כי ניתן לכלול בהם מוקדי בניה בגובה נקודות ציון.
- גובה הבניינים יקבע במסגרת התכניות המפורטות.
- מרכזו התחרורה ישולב באזור מע"ר ומגורים במתחם תכנון 4.

7. הוראות, מגבלות והנחיות להבנת תכניות מפורטות:

7.1 לא יצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.

7.2 התכנית מגדירה 8 מתחמי תכנון, המתחומים בתשתיות בקו שחזור מושך ובספרות 1 עד 8. כל תכנית מפורטת תכלול לפחות אחד מתחמי התכנון המסומנים בתשתיות במלואו למעט מתחם מס' 1 (אחד) לנבי נינו לקדם תכנית גם חלק מכלל המתחם, וכן לתכניות לתקני תשתיות או לדרך שיכול שתחול עליהם בלבד.

על אף האמור לעיל, ניתן, באישור הוועדה המקומית, להגיש תוכנית מפורטת על שטח הקטן מתחם תכנון במלואו, אם הדבר נדרש בגין איחוד וחולקה או בגין שלביות בפנים מתחם התע"ש או שלביות נדרש בגין טיהור הקרקע. הגשת תוכנית החלה על שטח הקטן משטח מתחם תכנון כאמור לעיל, כפופה לאישור תכנית צל למתחם כולל, על ידי הוועדה המקומית (ראה הגדרה בסעיף 2.1).

גבولات יודי הקרקע יקבעו בתכניות המפורטות בתנאי שלא יחרגו מעקרונות תכנית זו, תישמר חיצצת השטחים היוצרים במקומות המסומנים בתשתיות התכנית ותשמר מלאה מכסת השטח הציבורי הפתוח כפי שנקבע בתכנית זו.

גובה הבניינים המרבי יקבע במסגרת התכניות המפורטות ובאישור רשות התעופה האווירית ומשרד הביטחון.

7.3 הגשת תוכנית מפורטת:

התכנית המפורטת תכלול תשריט בקנאים של לפחות 2500:1, הוראות ונספחים אשר יתיחסו בין היתר לנושאים הבאים:

- א. פתרון של גישות תחבורהית וחווות דעת משרד התחרורה, ובמידת הצורך מע"צ, ביחס אליו.
- ב. מילוי הדרישות הסביבתיות ותנאי הבטיחות לאחר הייעוץ במסדר להגנת הסביבה וכן מסמכים סביבתיים על פי הוראות הכלולות בתכנית ועל פי הצעד.
- ג. נספח תשתיות מים וביוב, אשר יכלול, בין היתר הנחיות לתכנון ניקוז מי נגר עלי במגרשים פרטיטים וציבוריים, כולל הוראות בעניין זכות מעבר לרשות המוסמכת לביצוע המרכיבת ותחזוקתה.

מופקות

-23-

- ד. שימור תכנית נוף לפי הנחיות תכנית זו.
- ה. הוראות המבטיות מניעת מפגעים למוגרים מהשימושים העסקיים והמסחריים (בכל הנוגע לפריקה, טעינה, מערכות אנרגיה וקירור, סילוק פסולת וכיו"ב).
- ו. ביצוע עבודות טיהור, פיתוח, תחזורה או אחריות בתחום התכנית המוגשת או מחוץ לה אך הקשור אליה. הכול לפי דרישות הוועדה המקומית ובהתחשב להנחיות הצוות המלאה (ראה גס סע' 10 להלן).
- ז. הוראות מפורטות בדבר השימוש, זכויות הבניה והוראות בגין (גודל מגשר מינימאליל, קווי בנין, מרחקים בין בניינים, גבהים, רוחב דרכים וכו') בכל מגשר, תוך ציון מבנים להרישה באם קיימים.
- ח. הוראות מפורטות בדבר עיצוב המבנים על פי תכנית בגין ועיצוב (ראה סעיף 2.7 להוראות התכנית) שתהוו חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת.
- ט. נספח פרוגרמטי לשטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור.
- י. נספח תנואה וחניה. החניה תהיה על פי תקן תקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- יא. כל תכנית מפורטת תכלול מערך שבילי אופניים כך שתישמר רציפות שבילי האופניים בין התוכניות השונות.
- יב. הוראות מפורטות בדבר בגין וশימושים שייתרו במרקען אשר מתחת לפני דרך או בתחום חל רום אשר מעל פני הדרך.
- יג. הנחיות לגבי מרתפים.
- יד. הוראות בדבר חוסכת משאביים כגון מתקנים לחסכו במים, מחזור פסולת, שימוש בשיטות לחסכו באנרגיה ועוד.
- 7.4 הוועדה המקומית רשאית לחתיר חניה תת-קרקעית עד גבולות המגשר, בכפוף להנחיות בספח ה尼克וז, בכפוף לתמ"א/ב 4/34.
- 7.5 מוסד תכננו שבסמכותו לאשר שינויים בתכנית זאת, לא יעשה כן אלא מינימום מיוחדים שייפורטו בהחלטה.
- 7.6 תנאים להפקת תכניות מפורטות:
- 7.6.1 תנאי להפקת תכנית מפורטת לשטח כלשהו מותוך השטחים בתכנית זו יהיה סיום ביצוע סקר היסטורי, הסוקר את הפעולות שהתרבצעה בכל אחד מטיאי השיטה הכללים בתכנית, ובהתחשב לזאת מנתה את מוקדי הזיהום הצפויים, ממדיו היזhom והיקפו, וסקר קרקע מפורט, אשר יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיוכנו על בסיס הסקר ההיסטורי.
- 7.6.2 תנאי להפקת תכנית מפורטת יהיה השלמת מידע לגבי זיהום מקורות המים וחוות דעת רשות המים.
- 7.7 תנאים למtan תוקף לתוכניות מפורטות:
- 7.7.1 תנאי למtan תוקף לתוכניות המפורטות, יהיה הצגת חלופות לביצוע הטיהור על בסיס נתוני ומסקנות הסקרים כאמור בסעיף 7.6.1 לעיל, ובהתחשב להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 7.7.2 בהתבסט על ממצאי סקר הקרקע המפורט, יבוצע טיהור המתחם בשלמותו לאחר אישור תוכנית מפורטת וטרם הגשת בקשה להיתרי בנייה.
- 7.7.3 הגשת נספח מים ונספח ביוב למשרד הבריאות (ראה פירוט בספח ג').

מופקדים

-24-

- 7.7.4 תנאי להגשת תוכנית מפורטת ראשונה יהא קבלת התייחסות משרד הבריאות והכנת פרוגרמה להרחבות ושדרוגים שיידרשו על ידו במתקני טיהור השפכים העירוניים מסביב לתוכנית, לצורך קליטת הביוב.
- 7.7.5 תנאי למتن תוקף לתוכנית מפורטת נוספת מעבר לתוכנית הראשונה, הוא הגשת תוכנית אב מעודכנת לביבוב של הרצליה ורמת השרון.
- 7.7.6 קבלת חוות דעת משרד הבריאות לנספחי הבינוי של התוכניות המפורטות בנושא מגבלות בניה.
- 7.7.7 תנאי למتن תוקף לתוכניות מפורטות יהא הבטחת מקורות הימון לצורך ביצוע תוכנית שיקום מקורות המים.
- 7.7.8 תנאי למتن תוקף לתוכניות מפורטוות יהא הבטחת מקום המתקנים לטיהור מים ואישור תוכנית ניטור.
- 7.7.9 תנאי למتن תוקף לתוכניות מפורטות, למעט תוכנית צור, יהיה קביעת הוראה ולפיה תנאי למتن התיاري בניה מכוחן יהיה אישור תוכניות האב לביבוב של הרצליה ורמת השרון ע"י ועדת משנה לביבוב של הוועדה המחויזת תל אביב, ואישור תוכניות הנדסיות של מים וביבוב ע"י משרד הבריאות (ראה פירוט בסוף ג' 2).

מופקדת

-25-

8. הוראות מיוחדות לאזרחי ייעוד:
- 8.1 איזור מעורב - מרכז רובי:
- לפחות 30% משטח מגרש יועד לגינון ופיתוח.
- 8.2 איזור עיר ומגורים:
- איזור זה יהיה אזור הבניה הגבוהה ביותר בתחום התכנית.
- 8.3 מתח"ס (מרכז תחבורה משולב):
- התכנית המפורטת למתח"ס הכוללת נספח תנואה וחניה תלולה בתסקירות השפעה על הסביבה.
- 8.4 שטח ציבורי פתוח:
- בשלב התכנון המפורט תוכן לשטחים ציבוריים פתוחים תכנית יעיצוב נוף שתכלול בין השאר תכנית שיפורים, חתכים ומילוי קרקע, גינון ושתילה וקובעת נוחלי אחזקה שוטפת וטיפוח. כמו כן תוכן לשטחים אלה תכנית ניקוז ותכנית לשימור נגר עילי.
- בשטח ציבורי פתוח המלווה עורקי מים כמשמעותם בחוק הניקוז, תותר הצפות במני נגר בהתאם להוראות לנשפי התשתיות.
- במקומות שבהם גבול מתחם תכנון חזча שצ"פ, יתוכנן השצ"פ כיחידה אחת.
- 8.5 שטחים לשימור וטיפוח:
- תיחום שטחים ייחודיים לשימור וטיפוח יקבע במדדיק בתכניות מפורטות בהתאם למפת המרכיבים הנוגאים בספח ד' 2 של תכנית זו.
- בעת ביצוע התכניות המפורטות יישו שיפורים ושינויים על מנת לשמור על עצים נוספים ככל האפשר עפ"י מדידה מעודכנת.
- 8.5.1 באזור בו עצים / מקבץ עצים לשימור לא יותר כל שינוים בפני הקרקע לרבות חפירה, עקירה, כריתת, ו/או כל שינוי אחר.
- 8.5.2 באזוריים בהם יש נטיות של אקליפטוסים ישמרו מקבצי האקליפטוסים ויישולבו במידת האפשר בתכנון המפורט. שכביש משולב בשדרות אקליפטוסים יש לשמור במידת האפשר על העצים.
- 8.5.3 כל העצים המשומנים בתשריט עצים לשימור ואטרו עצים וחורש המשומנים בספח הנוף לשימור מוחלט ישומרו בדרך הבאה:
- מכיוון שרוב העצים בעלי ציצת שרשים רחבה, על הקבלן לפני תחילת העבודה לבנות מעגל מחבויות מלאות מים או עפר ברדיוס של: 5 מ' לשט קטן (עד גובה של 6 מ'), 10 מ' לשט בינוני (עד גובה של 10 מ'), 15 מ' לשט גדול (מעל 10 מ'). יש לחבר את החבויות אחת לשנייה בלי שום אפשרות להיכנס לשטח הכלא.
- 8.5.4 במקרה של זיהום שחייב עקירה של עצי שדרה או חורש יוחלפו העצים שנעקרו בעצים חדשים לשימור והשלמת הנוף הטיפוסי.

מופקדת

8.6 שצ"פ בתכנית מפורטת:

תכנית מפורטת הכוללת איזור שטח ציבורי פתוח תכלול הנחיות לעיצוב מתקני משחק ושבועיים, ריהוט רחוב, ספסלי גן, שולחנות גן, בתים שימוש ציבוריים ומתקנים ציבוריים, הכל כפוף להבנה בין שטח ברמת פיתוח'A' לשטח ברמת פיתוח'B'.

8.7 מתקנים הנדסיים:

על שטחים אשר מיועדים בתכנית זו (ובתכנית מפורטת שתוקן לאיזור תכנון) למתקני תשתיות מים, ביוב וניקוז, לרבות תחנות שאיבה ובריכות אגירה יהולו הראות חוק התכנון והבנייה. על מתקני ומפעלי ביוב, מתקני איסוף, שאיבה או קווי הולכה – יהולו הראות חוק הרשות המקומית (ביוב) התשכ"ב – ב-1962 על תיקוני. לצורך התקנת והנחת צנרת ומתקני תשתיות תהיה הרשות המקומית, או כל רשות מוסמכת, רשאית לבצע חפירה, התקנה והנחת צינורות בכל קרקע, וכן תהיה לה הזכות גישה לכל קרקע כאמור לשטח ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים.

8.8 בניין ציבור וצצ"פ:

התכניות המפורטות תקבעו לכל איזור תכנון את מיקום וכמות השטחים לבניין ציבור וצצ"פ כנגזר מתכנית זו, בכפוף כאמור בסעיף 7.4.

8.9 חשמל, תאורה ותקשורת:

- בתכניות המפורטות לצורך תיאום מערכות, יש להקצות מקום מותאים לכל השירותים הנ"ל, לאחר קבלת התייחסות מחברת החשמל, "בזק", חברת הטיל"כ וחברות תקשורת אחרות..
- כדי לשמר על החזות האסתטי של הרחובות, כל ארון התשתיות, חלוקה והזנה של המערכות השונות (חשמל, טלפונים, טל"כ, תאורה ואחרות), יותקנו בגומחות מיוחדות לכך, שיבנו שקוUb בגדירות המגרשים השונים ובಚיצים, כשהפתח שלהם והגישה לארון תהיה מהדרכה.

8.10 מניעת מפוגעים סביבתיים:

בתהום התכניות המפורטות יותרו השימושים על פי רשימת התכליות ובכלל שעמדו בדרישות תכניות וטכנולוגיות המבטייחות מניעת מפוגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לוועדה המקומית, לאחר הייעוץות ברשות המוסמכת, הזכות לסרוב או להגביל שימוש כלשהו למתחם או לבנייה אם הכללו תחרוג מן ההוראות והתנאים הסביבתיים או עלולה לדעתו לגרום למטרד סביבתי.

8.11 פסולת:

יובטחו בתכניות מפורטות דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריהות, מפוגעי תברואה, מפוגעים חזותיים או סיכון בטיחותיים, וכן אפשרות למחזר הפסולת. המתקנים לאציגת הפסולת על פי סוגיה, ימצאו בתחום המגרשים או בהתאם למערך האיסוף כפי שיקבע על ידי הרשות המוסמכת (ראה נספח ה').

8.12 שפכים:

- התכניות המפורטות תבוחנה חיבור, איסוף וריכוז שפכים מכל המקורות במערצת הבירוב והולכה למתקני הטיפול בשפכים שמצוין בתחום התכניות בהתאם להנחיות הוועדה המקצועית לבירוב משרד הבריאות.

מַעֲפָקֶת

-27-

- איכות השפכים מקור תעשייתי המותרים לחיבור למאסף מרכז תחיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר לדוגמא לרשות המקומות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב – 1981 או לכל תחיקה שתחליפו.
- קדם טיפול בשפכים מקור תעשייתי יעשה על פי הצורך בתנאים המגזרים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירות חומרים מוצקים, נזליים וכיוצא כן אל הקרקע אל מערכת ניקוז ו/או מי תחום, תוך מניעת מטרדים סביבתיים וסכנה לציבור.

8.13 רعش:

התכניות המפורטות כוללות במידה הצורך הוראות למניעת מפגעי רעש. בכל מקרה שהפעולות המוצעת עלולה לגרום לירש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק ידרש חנכת מסמך אקוסטי, שיכלול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבתיחו מידה במפלסי הרעש המותרים צדין.

8.14 דלק:

יאסר השימוש במזוט. השימוש בסולר או בנפט יוגבל לדלקים העומדים בתנאי המשרד להגנת הסביבה. יעשה שימוש בגז ובאנרגייה סולרית ככל שניתן. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים שיבתיחו מידה בתנאים על פי דרישת הרשות המוסמכת.

8.15 אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כמו חשמל, גז, נפט סולר ואנרגיה סולרית, וכל מkor אחר באישור הרשות המוסמכת.

8.16 מגבלות על סוגים שימושים תעשייתיים:

לא יותר בתחום התכנית הקמת מפעלי תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור ואחסנה של חומרי הדברה, חומרים רעלים וחומרים נפיצים, מפעלים ושימושים עתירי אבק ומפעלים עתירי אנרגיה. בכל מקרה תוננה הקמת מפעל תעשייתי בהגשה חוות דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתכנות התכנון והבנייה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

9. הוראות לעניין איכות הסביבה:

9.1 בנוסך לאמר בסעיפים 7 ו-8, לא ניתן תוקף לתוכנית מפורטת, אלא לאחר שבתוכנית הובתו הוראות ומנגנוני ידע בדבר זיהום מי תחום, טיפול במוקדי הזיהום ושיקום האקוופר, לרבות הקצאת שטחים באזורה תכנית לבאות ולתנאים הדורשים לטיפול בהם.

9.2 לא ניתן תוקף לתוכנית מפורטת, אלא לאחר שיוגשו תוכנית פינוי לשטח המפונה ע"י תע"ש בפועל באותו שלב, וסקר סיכונים שיבחן את כל מעגלי הסיכון ממוקדי סיכון קיימים וمتוכננים אשר משפיעים על האזור לתוכנו מפורט לבינוי מחדש. הסקר יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם משרד העבודה ופיקוד העורף וمسקנותיו יכולו בהוראות התכנית המפורטת.

9.3 לא ניתן תוקף לתוכנית מפורטת למתחם תכנון ולא יחוליט מוסד תכנון בתוכנית כאמור, אלא אם הוכן וצורף לתוכנית נספח שיכלול תוכנית לניטור וטיהור הקרקע, מבנים ותשתיות מזוהמים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והוצאות חמלות.

מוֹפְקַדָּת

-28-

הנספה יתיחס לכלול ההשפעות הנובעות מזיהום הקרקע על ייעודי הקרקע ושימושיה בתכנית, ויכללו בו דרישות לביצוע לרבות זמנים. תכנית ניטור וטיהור כאמור תוכן לכל שטח מתוך התכנון, לרבות שטחי השכ"פ.

9.4 לכל תכנית מפורטת תצורף חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לגבי תכנית טיהור הקרקע.

9.5 חוות דעת המשרד להגנת הסביבה תוטמע בהוראות התכנית המפורטת.

9.6 בעקבות הכנת הנספה, תכנית הניטור חוות דעת המשרד להגנת הסביבה והוצאות המלווה, יתכונו שינויים בשימושי קרקע הכלולים בתכנית זו, במסגרת תכנית מפורטת לשטח המשנה ייעדו.

9.7 לא תאשר תכנית מפורטת למתחמים או מתחלמים הכלולים בתחום תכנית זו, אלא לאחר פינוי בפועל של כל מפעל תעשייתי מהוועדה סיוכו לשביבת התכנית המפורטת ולאחר אישור שיתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה להשלהם הפינוי.

9.8 בוצע טיהור המים יעשה על פי החלטת הצוות המלווה (ראה סעיף 10 להלן).

9.9 א. סקר קרקע - תנאי להפקדת תכנית מפורטת, יהיה סיום ביצוע סקר ההיסטורי (הסוקר את הפעולות שהתרבצעה בכל אחד מתחומי השטח הכלולים בתכנית), ובהתאם לזאת מנתה את מוקדי הוווגם הצפויים, ממדיו הוווגם והיקפו) וסקר קרקע מפורט, אשר יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה שיוכנו על בסיס הסקר ההיסטורי.

ב. חלופות לביצוע הטיהור - הצגת חלופות לביצוע הטיהור על בסיס נתוני ומסקנות הסקרים כאמור בסעיף א' לעיל ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה תהווה תנאי לממן תוקף לתכנית מפורטת.

ג. טיהור הקרקע – בהתבסס על ממצאי סקר הקרקע המפורט, יבוצע טיהור המתמחם בשלמותו לאחר אישור תכנית מפורטת וטרם הגשת בקשה להיתרי בנייה.

מפרטים להכנת הסקרים, כמו גם תכניות לביצוע הטיהור, שייגרו מתוכאות הסקרים, יקבע ע"י המשרד להג"ס, בתיאום עם הצוות המלווה. המשרד להגנת הסביבה יאשר את ביצוע הטיהור עם סיום העבודות בפועל.

10. צוות מלאה לקביעת מטלות טהור הקרקע והמים:

א. עם הפקודת תכנית זו יוקם צוות מלאה לנושא טיהור הקרקע והמים. הצוות ילווה את תכנון ואישור התכניות המפורטות למתחמי התכנון, ואת הליך טיהור הקרקע עד לסיומו בכל תחומי התכנית.

ב. הרכבת הצוות;
מתכנחת מחוז ת"א (יור), מתכנחת מחוז מרכז, נציג רשות מקרקעי ישראל, נציג משרד האוצר, נציג המשרד להגנת הסביבה, נציג רשות המים ונציג משרד הבריאות.

ג. תפקידיו הצוות;
1. קידום פעילות עפ"י התכניות לניטור, טיהור הקרקע והטיפול במים.
2. אישור השלמת הביצוע של עבודות הטיהור כפי שנקבעו בתכניות ובהתאם לחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד הבריאות.

ד. סדרי עבודות הצוות;
הצוות יקבע את נהלי העבודה ויוכל להסתמך במומחים או לצרף לישיבותיו מזומנים נוספים כפי שיקבע על ידו. נציג הרשות המקומית לאותו איזור יזמין לישיבה.

מוֹפְקָדָה

-29-

11. תשתיות:

כל התשתיות תהיה תחת קרקעיות: חשמל מתח עליון גובה ונמוך, בזק, תאורה, טליזיה, בכבלים, ביוב, מים, ניקוז (בקטועים כמפורט בספקים), וכיו"ב קווי תשתיות, לרבות הזרות החשמל למבנים. קווי התשתיות יבוצעו על פי נספח ותכניות התשתיות לאחר הייעוץ ברשות המוסמכת.

12. רישום שטחים ציבוריים:

מרקעי ישראל כהגדרכם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יופקעו על ידי הרשות המקומית, במידת הצורך ובכפוף לכל דין.

כאשר קיימת בניה במספר מפלסים וייעוד חלק מהמפלסים הוא לצרכי ציבור, יהיה המינהל לרשות כאמור אך ורק את המפלסים המיועדים לצרכי ציבור, והמיןיל יהיה רשאי להחכיר כל מפלס או חלק ממפלס לרשות ו/או רשותות אחרות בהתאם ליעודם ושימושם בתכנית זו.

דרכים ומרקעים שאינם מקרקעי ישראל והמיעודים לצרכי ציבור, כגון לעיל, יופקעו עפ"י התכנית זו ו/או יונצנו במסגרת איחוד ותלווה מחדש לפי חוק התכנון והבנייה, וירשמו בחוק על שם הרשות המפקחת או המדינה.

*גדי טסלר אלבנץ
מתכנן מחוץ לארץ תחום
ממי' מחולות פא
התקנות מתקיימות בזאת
התקנות אינן צפויות לזמן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוסטטואן אולאך בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצת
השטח ונחוגת תוקף הסכם מאמים בגין, ואין hottימוננו זו באלה
בנסיבות הסכמת צפויות גות בשטח הנדון ו/או כל רשות
אושכמת, לפיה כל חוזה ועפ"י כל דין. מען הסר ספק מוחכר בזאת
כיא אם נעשה או יעשה על ידיינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית,
אין בתכניתנו על התכנית הכרה או הודהה בקיים הסכם כאמור
שהו יתגורר על זכותנו לבטלו בגלל הפרטו עיי מי שרכש מאיינו על
פי זכויות כלשהן בשעה, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח
הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתמנו ניתנת אך ורק מנוקדת
 מבט תכניתן.*

13. חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל
טחן תל-אביב

ט-ל-ק. 8

א. מזור - א. פרשי
אד'ימי'לים ומתקני' ערים
רח' נאלן אלן 67, תל'א
67443 03-5628033 03-5628022
טל'

עורך התכנית

יוזם התכנית

בעלי הקרקע

תאריך

TAKANON/0030L

מופקדים

-30-

רשימת נספחים:

- נספח א' - דברי הסביר
- נספח ב' - נספח תנועה: תכנית עורקי תחבורה - ראה גליון מצ"ב.
- נספח ג' 1 - נספח מערכות תשתיות מים, ביוב וניקוז - ראה חוברת מצ"ב.
- נספח ג' 2 - תשתיות מים, ביוב וניקוז: מערכת ניקוז מתוכננת - ראה גליון מצ"ב.
- נספח ג' 3 - תשתיות מים, ביוב וניקוז: מערכות מים וביוב מתוכננות - ראה גליון מצ"ב.
- נספח ג' 4 - תשתיות מים, ביוב וניקוז: מפת אגמי ניקוז - ראה גליון מצ"ב.
- נספח ג' 5 - נספח חשמל, תאורה ותקשורת: תוכאי מוצע להזנות חשמל ראשיות - ראה גליון מצ"ב.
- נספח ד' 1 - נספח נופי: עקרונות לתכנון - ראה חוברת מצ"ב.
- נספח ד' 2 - נספח נופי: מפת מרכיבים נופיים בתכנון - ראה גליון מצ"ב.
- נספח ה' - תקנון איסוף וסילוק פטולת מזקה - ראה חוברת מצ"ב.
- נספח ו' - פרוגרמה - ראה חוברת מצ"ב.
- נספח ז' 1 - נספח רקע - עיקרי הממצאים לנושא זהות, סקר היסטורי - ראה חוברת מצ"ב.
- נספח ז' 2 - נספח רקע - עיקרי הממצאים לנושא זהות - ראה גליון מצ"ב.

מופקדת

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית מש/1

מתחם "קדמת השرون"

נספחים

מאי 2012

МОפקה

תכנית מתאר מקומית מש/1

מתחם "קדמת השרון"

נספח א' – דברי הסבר

מַוּפְקָדָה

תכנית מתאר מש/1 - מתחם תע"ש השרון

נספח א': דברי הסבר

שטח תע"ש השרון נמצא בתחום המוניציפלי של הרצליה, הוד השרון מ.א. דרום השרון ורמת השרון ובנוסך כולל בו שטח גלילי ללא שיפוט. הפעולות המתיקיימת במקום כיום מהוות מטרד סביבתי וסיכון בטחוני לכל איזורי המגורים הגובלים. פיעולות זו, הביאה להחלטת ממשלה להעביר את מפעלי תע"ש לנגב וליעד את השטחים המתפננים לשימושים התואמים מדיניות תכנון ארצית ואיזורית. תוך שמירה על איכות הסביבה ומיצוי הצדויות הכלכלית. שטח החכרזה גדול במקומות מסוימים משטח התכנונית וכול רצואה נוספת נספת ממערב להרחבת והשלמת דרך ירושלים – רח' הנצה, שטח מזרחה עד כביש 4, הכול שטחים נוספים בתוחם המוניציפלי של הוד השרון, שטחים של רמות השבים ומיעוט שטחים בתחום רמת השרון מדרום.

גודלו של השטח 7,460 דונם בתחום החכרזה, מתוכם כ-4,660 דונם בתחום גדר תע"ש, נגשונו, מיקומו בתוך רצף בניו העובר תהליכי הרחבה וציפוי והבקושים הקיימים באיזור למגורים ולשטחי תעסוקה תורמים לאטרקטיביות הפיתוח של מתחם תע"ש ממוקד פעילות. איזורי מטרופוליני הכלול מגורים ותעסוקה. הקמת מוקד מסווג זה מאפשרת יחד עם איזורי התעסוקה במחוון ת"א במערב), איזון איזורי של מגורים, תעסוקות, שירותים ושטחי נופש ופנאי. פינוי תע"ש ושיווק הקרקעות לפרויקט כלכליים טומן בחובו את הפוטנציאל להסרת המטרדים ותרומה למימון העברתו.

אחר שעיתוי והיקף שלבי התפנות תע"ש (פרט לשלב אי של אתר צור שכבר פונה ואתר אליהו שמתוכנן בשלב הפינוי הבא) אינם ידועים, בשלב זה, בניה התכנונית משתית דרגות תכנון עיקריות אשר רמת הפירות בכל אחד מהם שונה:

תכנית מתאר –

תכנית זו מותווה ייעודי קרקע עיקריים ומערכות דרכים, מסילה ותשתיות ראשיות, וכוללת, כמו כן, מערך פרקליטים ושטחים ירוקים המבוסס, בין השאר, על מיפוי אתרי טבע וערבי נוף. תכנית זו מבטאת את עקרונות התכנון המושכניים על כל הרשות ומהוות שלד לפיתוח.

הdroיכים המסומנים בצע אדום ומתקני התשתיות המסומנים בתכנית (למעט התחמ"ש המשולב במחלף) הם ברמה של תכנית מפורטת שעל פיה ניתן להזיהה היתריה בניה.

תכנית המתאר מחלוקת ל-8 איזורי תכנון.

תכנית מפורטת –

תכנית מפורטת תוכן לכל איזור תכנון המסמן בתכנית המתאר, בהתאם לשלי פינוי תע"ש. איזור התכנון מהוות את יחידת השטח המינימלית להקנת תכנית מפורטת מאוזנת מבחינת השימושים, השירותים הציבוריים והעסקים, הש.צ.פ. והתשתיות. הנחיות להקנת תכנית מפורטת כוללות בתכנון זה.

השטח הכלול של התכנית הוא כאמור, כ-7,460 ד'. תכנית המתאר מבוססת על היקף מירבי של כ-37,000 יחידות דיור ועל כ-37,000 מושקים.

מבנה זה של התכנית, החלה על שטח מרכזי ומבווקש במדינת ישראל, מאפשר את התאמת ה프로그램ה וצפיפות הפיתוח לצרכי השוק בהתאם למועד שיוקו של כל אחד מאיזורי התכנון.

МОפקה

תכנית מתאר מקומיות מש/1

מתחסן "קדמת השרון"

נספח ג' – נספח מערכות תשתיית מים, ביוב וניקוז

מופקדת

מתחם תע"ש השלוון

נספח מערכות תשתיות מים, ביוב וניקוז

נספח ג'ג'

עדכון נובמבר 2011
בברואר 2006

פ.מ. 4899-2



- תכנון ויעוץ הנדסי
- עבדות מים וביוב
- מתקנים לטיפול במים ושפכים
- טיפול, ניקוז והשקייה

בלשה-ילון
מערכות תשתיות בע"מ



ת.ג. 33600, חיפה 31334, טל. 04-8603600, פקס 04-8603601, E-mail: balasha@bal-jal-is.co.il

מופקצת

1. מבוא

מטרת העייש השרון משתרע על פני כ- 7460 דונם השיכונים ל- 3 רשויות מקומיות: רמת השרון, הרצלה והוד השרון, ליישוב רמות השבים השיקן למועצה האזורית דרום השרון, וכן שטח "גילי". במטרת מתוכננת בניהו כ- 20,700 יח"ד וכ- 1.5 מיליון מ"ר תעסוקה ומוסדות בחלוקת הבאה:

סה"כ	טליל	רמת השבים	הוד השרון	רמת השרון	הרצלה	
מס' יח"ד	טעוסקה (מ"ר)					
20,700	1,200	500	3,500	10,200	5,300	
1,542,000	110,050		1,080,000	221,660	130,300	

ניתן יהיה להוסיף עד 2,300 יח"ד נוספות במסגרת המרת חלק מהשטחים המיועדים לעסוקה, תעסוקה מיוחדת, ולאזרץ ציבור משולב.

להלן יתוארו עקרונות התכנית הכלכלית למערכות מים ביוב וניקוז ממטרת השרון אל המערכת הראשית אשר מחוץ למטרת (ביוב וניקוז) ומן המערכות הראשיות אשר מחוץ למטרת אל ראש השטח (מים).

התכנית מtabסת על התשريع לתכנית מס' מש/1 מעודכן לנובמבר 2011.

חלק מערכות התשתיות במטרת יופרדו מנהלתיות לפי גבולות מוניציפליים, והן תתחברנה למערכות הראשית מחוץ למטרת ברשות המקומית לחן הן משתתיות.

נספח זה נותן החלטות להכנות נספחי תשתיות לתכניות מפורטות שיהיו חלק בלתי נפרד מתוכניות מערכות התשתיות בכל אחת מהרשויות המוניציפליות: הוד השרון, הרצלה ורמת השרון.

2. טופוגרפיה

מבחינה פיזית מטרת השרון נחלק לאربעה אגני היקוות והם:

2.1 אגן היקוות נחל הדרים - מתנקז דרומה דרך שכונות מורשה ברמת השרון, ונשפך לנחל הירקון דרומית לצומת מורה. אגן זה משתרע בתוכנית על שטח של כ- 4,040 דונם וככל בתחוםו שטחים מטרת השרון השיכונים מוניציפלית לרמת השרון, הוד השרון והרצלה.

2.2 אגן היקוות נחל פרדס - מתנקז מזרחה להוד השרון ונשפך לירקון מזרחת לצומת מורה. אגן זה משתרע על שטח של כ- 1,355 דונם מעברו המערבי של כביש מס' 4 והכלול בשטח השיפוט של הוד השרון.

2.3 אגן היקוות הרצלה מתנקז צפון מערבה דרך העיר הרצלה אל הים התיכון. אגן זה משתרע על שטח של כ- 1,000 דונם וככל בתחוםו שטחים השיכונים מוניציפלית להרצלה ושטח שיפוט גלייל.

האגן נחלק לשולשה תת-אגנים: אגן צפון מערבי, בשטח של כ- 175 דונם, המתנקז לעבר רחוב ארלווזרוב. אגן דרום מערבי, בשטח של כ- 320 דונם, המתנקז לרח' יבנה. אגן צפון מזרחי, בשטח של כ- 510 דונם, המתנקז לעבר שכונות נווה עמל.

2.4 אגן נחל הדר - מחוץ לשטח תע"ש אך בתחום התוכנית משתרע אגן נחל הדר על שטח של כ- 1,060 דונם מערבית לכביש מס' 4.

אגן זה מתנקז מזרחה לשכונות "גני צביה" ו"שיICON עממי" בהוד השרון ומהו לעורץ נחל הדר ולירקון.

מופקד

3. מערכות המים

3.1 מקורות מים

בתחומי מתחס תע"ש השرون קיימות סה"כ 11 בארות. להלן 7 בארות בתחום מפעל תע"ש אשר הוזהמו ואינן מאושרות יותר לשתייה:

שם הקידוח	רדיוס מגן ג'	רדיוס מגן ב'	הערה
באר 2 (אלילו)		לא למי שתיה	נמצאת בתחום אליו
באר 4 (טוריטונל)		לא למי שתיה	נמצאת בתחום אליו
באר 1 (צור) *	264	132	נמצאת בתחום צור
באר 3 (מעבדה)		לא למי שתיה	
באר 8 (צפון)		לא למי שתיה	
צפון 6		לא למי שתיה	
צפון 6 א'		לא למי שתיה	

* באר צור כיוום אינה לשתייה. מתוכנן מתקן טיפול במים לבאר.

להלן 4 בארות מחוץ לגדרות מפעל תע"ש, אך בתחום המתחס או בקרבתו:

שם הקידוח	רדיוס מגן ג'	רדיוס מגן ב'	רמת הדר ב'
רמת הדר מועצה 1	86	171	
LEVEL 8	82	165	מוצע ב'
הוד השרון מועצה 8			

כמו כן בתחום המתחס נמצא קידוח החדרה שרון דרומי מס' 24 של חבי "מקורות".

3.2 טיפול במים בארות

על פי בדיקות שנערכו לאיכות מי השתייה בקידוחים הקיימים בשטח מפעל תע"ש נמצא כי הקידוחים הוזהמו ולא ניתן היה להפיק מהם מי שתיה אלא אם יעברו טיפול ליטול מזוהמים ושיפור באיכותם, כנדרש בתקני משרד הבריאות.

התכנית מציעה שלא להתחשב בקידוחים הקיימים כמקור למי שתיה לשימושי הקרקע בתחום מכיוון שהכמות המופקת מהם מוגבלת, עדין לא ברור לאיזו רמת איכות המים יטופלו, ובכל מקרה יהיה צורך לגבות את האזרע באספקת מים מרשת "מקורות".

על פי בדיקה שתיערך על ידי רשות המים ובתיואס עם משרד הבריאות, יקבע האס Barangot תע"ש תמשchner להפיק מים במטרה לטהרה ולהעיברים לניצול במערכת החיספקה של "מקורות", או שיוחלט על סגירתן. כמו כן, יתכן ובדיקה זו תעלה את הצורך בפיתוח קידוחים חדשים ואו נספסים בתחום התוכנית. במידה ויוצר הצורך בקידוח חלופי ניתן יהיה לבטל קידוחים קיימים בתנאי שיבוצע קידוח חלופי בתחום התוכנית בתיאום עם רשות המים ומשרד הבריאות.

הצעות למיקום קידוחים חדשים בתחום יגובשו ע"י ערכבי הבדיקה בתיאום עם תוכניות הבינוי בתחום, כאשר העדיפות למיקום בשטחים הציבוריים הפתוחים. בהתאם לכך יקבעו רדיוסי מגן חדשים ועקרונות למיגון הקידוחים בשטחים אלו, כנדרש בתקנות בריאות העם 1995.

כמו כן, הבדיקה הניל תקבע את רמת הטיהור הנדרשת והיכן ימוקם המתקן המרכזי לטיפול במים הבארות (כ 10-5 דונם) הכלל מתקן התפללה ותהליכי משלימים ליטול מזוהמים.

מופקדת

במידה ויוחולט ע"י רשות המים ומשרד הבריאות כי בתחום מתחם תע"ש ישמרו קידוחים פעילים למי שתיה, ישמר רדיוס מגן ב', או שצוות התכנון יינה למשרד הבריאות לקבלת הקלה ברדיוס על סמך דוח הידרולוגי שיאשר ע"י השירות הידרולוגי.

3.3 הספקת מי שתיה

3.3.1 מערכת הספקה אוזורית

הספקת המים למתחם תהיה מרשות המים העירונית, אשר תtabססה על גבורה ההספקה מרשת המים האוזורית של "מקורות".

מתוכן קו שדרון דרומי חדש מהmóvel הארץ לאורך כביש מתוכן 531, אשר יספק מים לאזרע בכווים: חן מצפון מערב, מחלף דרך ירושלים, חן מצפון מזרח, מחלף ח'ן, וחן מזרח, מרכזו אגירה אוזורי מתוכן באתר "אל על" בהוד השרון.

מי שתיה לשימושי הקרקע במתחם יספקו ע"י הרשותות המקומיות במערכות נפרדות על פי תחומי השימוש במתחם השרון, ובהתאם תוכניות כלילות אשר יוכנו באחריותן של הרשותות המקומיות.

כל רשות מקומית תתגבר את עצמה באמצעות הגדלת הספקת המים מהחברה שלאה לרשות ההספקה האוזורית של "מקורות".

סה"כ הצריכה השנתית לאוכלוסייה השוקלה במתחם השרון כ- 8.5 מלמ"ק לשנה.

3.3.2 מרכזוי מים

3.3.2.1 הוד השרון

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע שבתחומי הود השרון יהיה מערכת הספקת המים העירונית, כולל בריכות המים הקיימות באתר "אל-על" שבהוד השרון, בנ.צ.מ. 13765/17338, ומוגבר מרשת ההספקה האוזורית של "מקורות".

צריכת מים שנתית 2.4 מלמ"ק לשנה, צריכה יומית מקסימלית 9,600 מ"ק ליום, וצריכה שעשית מקסימלית 960 מק"ש.

נפח האיגום והויסות היומי הדורש בנוסף לקיים הוא כ-3,200 מ"ק. באתר מרכז המים הקיים "אל-על" תיבניתן הבריכות להשלמת נפח האיגום והויסות הדורשים.

3.3.2.2 הרצליה

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע בתחום הרצליה יהיה מערכת הספקת המים העירונית, כולל בריכות המים הקיימות, וمبرיכת מים מתוכנתה בתוך שטח המתחם, במיקום כמו צוין בתשריט, ומוגבר מרשת ההספקה האוזורית של "מקורות".

צריכת מים שנתית 1.9 מלמ"ק לשנה, צריכה יומית מקסימלית 7,500 מ"ק ליום, וצריכה שעשית מקסימלית 750 מק"ש.

נפח האיגום והויסות היומי הדורש בנוסף לקיים הוא כ-2,500 מ"ק והוא יושם על ידי בניית בריכה לאגירה וויסות הצריכה במיקום כמו צוין בתשריט, על שטח של כ-1.6 דונם, ותחנת שאיבה להעלאת לחץ ההספקה.

МОפקדת

רמת השرون 3.3.2.3

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע בתחום רמת השרון יהיה ממערכת הספקת המים העירונית, כולל בריכת מים מתוכנת בתוך שטח המתחם, במקומם הנוכחי בתשתיות, וمتגובה מרשת ההספקה האזורי של "מקורות".

צריכת מים سنوية 3.6 ממ"ק לשנה, צריכה יומית מקסימאלית 1,430 מ"ק ליום, וצריכה שעשית מקסימאלית 1,430 מ"ק/ש.

נפח האגום והויסות היומי הדורש הוא כ-5,000 מ"ק.

בתחומי התוכנית יועד שטח של כ-3 דונם למרכז מים של עיריית רמת השרון, אשר יתן מענה להקמת בריכות אגירה וויסות לצרכי מערכת המים בתחום ומתחוץ לו.

רמת השבים 3.3.2.4

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע בתחום רמות השבים יהיה ממערכת הספקת המים הנוכחית של אגודת המים "մבוקע", או ממערכת הספקת המים של עיריית הוד השרון הסמוכה למתחם, או מרשת ההספקה האזורי של "מקורות".

צריכת מים سنوية 0.165 ממ"ק לשנה, צריכה יומית מקסימאלית 650 מ"ק ליום, וצריכה שעשית מקסימאלית 65 מ"ק/ש.

בתחומי המתחם לא מתוכנן מרכזו מים לאגום וויסות הצריכה.

גליל 3.3.2.5

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע בתחום השטח ה"גילי" יהיה ממערכות הספקת המים העירונית הסמוכות של הרצליה והוד השרון וממרכזי המים שלחן הסמוכים למתחם.

צריכת מים سنوية 0.52 ממ"ק לשנה, צריכה יומית מקסימאלית 2,075 מ"ק ליום, וצריכה שעשית מקסימאלית 210 מ"ק/ש.

בתחומי המתחם הגלי לא מתוכנן מרכזו מים לאגום וויסות הצריכה.

רצועת מעבר לקו "מקורות" 3.3.3

כאמור, תגבור מערכות הספקת המים למתחם יתבסס על קו הספקה אזורי של ח'ב' "מקורות" לאורך כביש מתוכנן 531.

לצורך הספקת המים למתחם תע"ש וגבור מערכות ההספקה להרצליה, רמת השרון, והוד השרון, דרוש תוואי למעבר קווי צינורות מתוכנים של ח'ב' "מקורות" לאורך כבישי המתחם.

לאורך דרך ירושלים, בצפון מערב המתחם, עבר קו קיים של "מקורות" המשפק מים להרצליה ולרמת השרון. קו זה יהחלף ויתוגבר בקו מים חדש להזנת מרכזו המים במתחם מערכות ההספקה האזורי של "מקורות". המשכו של קו זה יתגבר את הקו קיים לאורך רח' דרך ירושלים, והספק מים לרמת השרון.

רצועת מעבר נוספת לקו מקורות דרושה בשכ"פ מצפון לכביש 100, כביש העורקי הצפוני על גבול שכונת "גנווה עמל". קו זה יאפשר חיבור למערכת ההספקה האזורי של "מקורות" כמוון בסעיף 3.3.1.

בגבול המזרחי לשטח "הגלי" יעבור קו "מקורות" לתגבור מרכזו מים "אל-על" בהוד השרון.

МОפקדת

4. מערכות הביווּב

הביבים הקיימים היום בשטח מפעל תע"ש יבוטלו ותיבנינה מערכות ביוב חדשות. שפיעת השפכים החזוייה מסה"כ האוכלוסייה השוקלה במתיחס מוערכת בכ- 6.85 מלמ"ק לשנה. על פי המבנה הטופוגרפי במתיחס תע"ש יתנקזו מערכות הביוב מהמתוכנים המתוכננים ויתחברו למערכות הביוב היררכיות הקיימות. חלוקה לאזרחי ביוב תיעשה על פי שתי חלופות עקרוניות:

4.1 חלופה עירונית

בהתאם להחלטת ועדת הרמלץ מ-94/3/10 סוכם כי התקנת מערכות הביוב במתיחס השרון תהיה באחריות כל רשות מקומית בנפרד.

כל רשות מוניציפלית תאוסף את שפכיה מן השטחים שבבעלותה במתיחס ותוליכם, באמצעות מערכות שאיבה או בבסיס גרביטציוניים, למערכות הביוב הראשית של כל רשות בנפרד. כל רשות תצטרך לבחון במסגרת עדכון תוכנית האב לביוב בתחוםה, את תגבור מערכות הוהלה הראשית, בהתאם לשרכי הפיתוח במתיחס.

כל רשות מקומית תהיה מסוגלת להציג בשלבים את ייחוזת הטיפול הזרועות במכוון הטיפול הקיימים.

א. רמת השרון - מערכת הביוב הראשית במתיחס תהיה גרביטציונית והיא תעבור לאורך נחל הדרים בתחוםי שכנות מורשה ותתחבר למיכון הטיהור רמת השרון.

מערכת זו תיבדק במסגרת עדכון תוכנית האב של רמת השרון ותתוגבר בהתאם.

סה"כ אוכלוסייה שוקלה מחוברת כ-36,000 נפש וכמות שפכים שנתית של כ- 3 מלמ"ק לשנה.

ב. הרצליה - מערכת הביוב בשטחי הרצליה המשתייכים לאגן היקוות נחל הדרים, יכולו מערכת של ביבים גרביטציוניים, קו סניקה ותנתן שאיבה להעברת השפכים לאגן היקוות הרצליה. בגין זה המערכת הראשית כוללת ביבים גרביטציוניים, קווי סניקה ותנתן שאיבה להולכת השפכים עד למיכון הטיהור של הרצליה. מערכת זו תיבדק במסגרת עדכון תוכנית האב של הרצליה ותתוגבר בהתאם.

סה"כ אוכלוסייה שוקלה מחוברת כ-19,000 נפש וכמות שפכים שנתית של כ- 1.5 מלמ"ק לשנה.

תחנת השאיבה לשפכים מתוכננת בנ.צ.מ 173205 / 136890 על שטח של 1.00 דונם.

ג. הוה השרון - מערכת הביוב בשטחי הוה השרון, המשתייכים לאגן היקוות נחל הדרים, יכולו מערכת של ביבים גרביטציוניים, קו סניקה ותנתן שאיבה להעברת השפכים לאגן היקוות נחל הדרס. בגין זה המערכת הראשית כוללת ביבים גרביטציוניים, קו סניקה ותנתן שאיבה להולכת השפכים עד למיכון טיהור הוה השרון. מערכת זו תיבדק במסגרת עדכון תוכנית האב של הוה השרון ותתוגבר בהתאם.

סה"כ אוכלוסייה שוקלה מחוברת כ-24,000 נפש וכמות שפכים שנתית של כ- 2 מלמ"ק לשנה.

ד. רמות השבטים - מערכת הביוב בשטחי רמות השבטים תתנקזו לאגן נחל הדר ולמערכת הביוב בהוה השרון. סה"כ אוכלוסייה שוקלה מחוברת כ- 1,625 נפש וכמות שפכים שנתית של כ- 0.13 מלמ"ק לשנה.

מוֹפְּקָדָת

ה. גליילו - בשטח הגלילי כ- 3/1 מהשטח הצפוני מתנקזו לאגן הרצליה והיתר לאגן נחל הדרים. סה"כ אוכלוסייה שකולח מחוברת כ- 5,200 נפש וכמויות שפכים שנתיות של כ- 0.4 מילמ"ק לשנה.

חלופה גרביציוונית (חיבור לרמה "ש")

4.2

החלופה הגרביטציונית מציגה עיקרון שבו שימושי הקרקע במתחם תע"ש יחולבו למערכות ביוב גרביציוניות בהתאם לאגני הניקוז הטעبيים.

בחלופה זו המבנים במורה מתחם צור, בדורות השטח הגלילי ומערב שטח הוד השרון, השוכנים באגן נחל הדרים, יחולבו למרכז הביוב הראשית של רמת השרון. כמו כן מומלץ בחולופה זו לשאוב את שפכי אגון נחל פרדס ונחל הדר אל אגן נחל הדרים על מנת לקצר את מרחקי החולכה אל המתקן לטיפול בשפכים הסמוך שהוא מט"ש רמת השרון.

סה"כ הכמות השנתית של שפכים שיוטפו במט"ש רמת השרון בחולופה זו מוערכת בכ- 5.5 מילמ"ק לשנה (כ- 80% מהכמות הכוללת).

מכאן הטיפול ברמת השרון יותאם בכוורו לטפל בكمיות השפכים שיתווסף ממתחים תע"ש, ויתוגברו מערכות התולכת הראשית הקיימות עד למט"ש והעופרות בתחוםי רמת השרון. חלופה זו תיבדק באופן פרטי בערך עדכון תכנית האב לבירוב רמת השרון.

השקייה בקולחים

4.3

את סה"כ השצפויים במתחם תע"ש, כ-3,000 דונם, ניתן יהיה להשקות בקולחי המט"שים ברמת טיהור שלישונית.

מט"ש הרצליה, לאחר שיעבור שידרוג לטיפול משלים, נדרש להשקיה בקולחים עפ"י דוח ועדת ענבר, או ע"י קולחי מט"ש רמת השרון.

מעבר קווי ביוב באזורי מגן לקידוחים

4.4

לא יונחו קווי ביוב ראשיים בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' של הקידוחים הפעילים למי שתיה אלא באישור משרד הבריאות.

בהתאם לבדיקה שתערך רשות המים לקידוחי תע"ש ו/או קביעת קידוחים חדשים בתחוםי התוכנית, ייקבעו רדיוסי מגן חדשים ע"י משרד הבריאות.

במידה ויידרש להנחת מערכות ביוב בתחוםי אזורי מגן ב' ו-ג' של קידוחים, יותקנו מערכות ביוב תת קרקעיות ואוטומות, עפ"י קריטריונים לתכנון שיتوאמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

אישור תכנית מערכת הביוב

4.5

תכנית מערכת הביוב במתחם תע"ש, כולל פתרונות הקצה שבה, תובה לאישור בוועדה המקצועית לבירוב, המשותפת למחוז המרכז וממחוז ת"א.

מופקדת

.5. מערכת הניקוז

5.1 כללי

על פי בדיקתנו נמצא כי דרכי המים-הקיימות יכולות לשמש בעתיד כdroci מים ראשית גם עם פיתוח המבננים השונים במתחם השרון. כל רשות שבתחומה עוברות וdroci מים ראשיות תגשים תוכניות לאישור הרשויות, היכולות התאמה כושר הולכה של דרכי המים הקיימות לטיפולות המתוכננות מן המתחים, על פי שלבי הפיתוח עד שלב היעד הסופי.

תכנון הפיתוח והניקוז במתחמים ובמבנים השונים יtbss על עקרונות הבניה משמרות מים, במטרה להעшир את מי התהום ולצמצם ככל הנitin את כמותם מי הנגר שיזרמו מהמגרשים הפרטיטיים ומהצפ"פים אל דרכי המים והנחלים. **פתרונות לשימור מי נגר לא יהיו באזורי בהם הקרקע מזוהמת.**

מערכת הניקוז תתוכנן על בסיס אגמי החיקוות הטבעיים של מתחמי התכנון, ותהיה מופרدة לחלוטין מערכות הבוב.

5.2 אגמי חיקוות

מתחם תעיש השרון מתנקז ל-3 ערוצי ניקוז טבעיות: נחל הדורים, נחל פרדס ונחל הדר, אשר כולם הינן יובללים לנחל הירקון.

כמו כן מתנקז המתחם לעבר העיר הרצליה ובאמצעות מערכות הניקוז שבה אל הים התיכון.

המתחם מתנקז אל העיר הרצליה משלשה תתי אגמי ניקוז: צפון מזרחי לעבר שכונות נווה עמל, צפון מערבי לעבר רח' אROLZOROV ומרכז הרצליה, ודרומ מערבי לעבר רח' יבנה.

הצטיין	מחלקה					מחלקה	מחלקה	מחלקה	אנו
	סח"כ	ריבנה	רתו"ה	וועגןמל	אלכוהול				
1,002	320	175	507	1,058	254	244	236	324	1,355
9.7%	4.1%	2.2%	3.4%	13.6%	3.3%	3.1%	3%	4.2%	50%
5.3	1.7	0.9	2.7	6.45	1.55	1.5	1.4	2	8.3
(ב"כ דמיון למספרים)									
									22
									1 % מתרומות
									34% מרווחים
									4,040 מילון (ד"ג)

אטלנטיס

מופקדת

עקרונות התכנון

5.3

עקרונות תכנון הניקוז בשטחים ציבוריים פתוחים וכבבושים 5.3.1

מערכת הניקוז במתהכם תע"ש השرون תוכנן על פי עקרונות הבניה משמרות מים. מי הנגר יופנו אל השצ"פים לשיהוי, איגום וחולול טבעי, באותו מקום מוגן. שהתוכנית תפארת זאת, עפ"י חוות דעת הידרוגאולוגית וייעוץ קרקע. שטחים לחולול מי נגר לא יהיו באזורים בהם הקרקע מזוהמת.

בתכנון הפיתוח של חצרות המבנים והשטחים הציבוריים יעשה שימוש מאמץ תכנוני לשומר על השהייה המים להגברת החיזור לתת הקרקע, ע"י קביעת אופי התכשיט וצורת התתנקודות ממנה, וזאת תוך מניעת הצפות.

בתכנון פיתוח השטח ישולבו אלמנטים המאפשרים איגום ושיהוי של מי הנגר המתנקדים מן החצרות והמגרשים הסובבים את השטח הפתח. יתוכנן שטחי גינון, הנמכרים במספר סנטימטרים משבילי הולכי הרגל ושבילי האופניים, על מנת לאפשר איגום, שייחיו עד כדי חיזור וחולול טבעי מרבי בשטחים עצם, מבלי לגרום למטרד ו/או סיכון כלשהו.

תכנית הפיתוח תגדיר אזוריים המיועדים להחדרת מי נגר עילי על פי בדיקה מדויקת של מהנדס יועץ קרקע שתעשה לבדיקת אפשרויות החולול ו/או החדרה באמצעות קידוחים.

ישמרו עוצמי הניקוז הטבעיים למתחם, אך יחד עם זאת ייבנו מערכות ניקוז ראשיות תת-קרקעיות להולכת הנגר באירועיchia, על פי הסתברויות התכנון, בכבושים ובאזורים הבנויים, על מנת למנוע פגעה בנפש וברכוש בשימוש הקרקע הסטודים.

עוצמי הניקוז הטבעיים יישמו כתעלות ניקוז פתוחות, מוסדרות, למעט אותן תוואיים שהתוכניות המפורטות ינחו על סגירותם במובל ניקוז סגור.

בתוחומי המתחם, מחוץ לעוצמי הנחלים, בכבושים, דרכי וצפאים, ייבנו מוביל ניקוז סגורים וצינורות ניקוז לקליטת עודפי מי הנגר שלא תחת הקרקע. מובלים אלה מאפשרים כושר העברת מי נגר רב יותר ובמהירות גדולה יותר העומדים בפניו שחקת מים, וזאת בחזק זרימה קTON, המאפשר ניצול השטח העילי לבבושים, דרכי ושטחים ציבוריים.

תכנון הקו האודום לכבושים ייבדק על פי העיקרונות שימייצא מסלול ניקוז עילי רציף מהשיטה המתורם אל מוצא הניקוז, לאורך רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, כדי להבטיח מניעת נזקי נפש ורכוש.

בכבושים ובחניות יעשה מאמץ תכנוני להימנע משקעים מוחלטים כדי שבמקרה של חפה עקב סתימה במערכת או אירוע שטפני, יתאפשר למי הנגר לזרום על פני הכבושים מבלי לגרום לנזקים בנפש או ברכוש.

עקרונות תכנון הניקוז במגרשים הפרטיים 5.3.2

תכנון ניקוז המגרשים הפרטיים ימנע עד כמה שאפשר את הוצאה הנגר העילי מהנכיס הפרטיא אל השטח הציבורי בכדי להקטין את ספיקות מי הגשם המתנקדים לנחל הדרים, לנחל פרדס, לנחל הדר או למערכת הניקוז של הרצליה, וכן על מנת להעשיר ככל הנינת את מי התהום ע"י מילוי חזר של האקויפר, במים שפירים.

בתוכנית המוצעת תהיה שאיפה לכך שלפחות כ- 20% משטח המגרש ישמש לגינון, במטרה לאפשר חולול וחדרת מי נגר עלי לחתה הקרקע. כל מזרבי הבניין יופנו לאזור זה או לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בסמוך. בכל מקרה, לא יאושר חיבור מזרביים ישירות למערכות ביוב או ניקוז תת-קרקעיות.

מוֹפְּקָדָה

תוספת החלחול של מי הגשמים, כאשר הגנות מנוקזים לגינה, מקטינים את פוטנציאל ההצפה היבלי עקב ריסון הספיקות המגיעה לצנרת התת קרקעית. כמו כן, יש בכך חיסכון בהשקעה בcnרת הניקוז המשנית בעיר.

בעת הופעת סופות גשם גדולות, אשר מטבחן מגדיות את הסיכון לנזקים בנפש וברכוש, הן בנכס הציבורי והן בנכס הציבורי, תאפשר הרמת נגר מהנכט הפרטיאלי דרכי המים הראשיות, באמצעות תכנון נכון בחזרות, ומהן אל השיטה הציבורית הקרוב (כביש, מדרחוב, שצ'פ').

5.4 התכנית המוצעת

תכניות הניקוז המתוכננות למבנים השונים בהתאם לע"ש תהיינה מתואמות עם תכניות הנוף. כאמור, **אמצעים לשימור מי נגר לא יהיו באזורי בהם קרקע מזוהמת**.

א. אגן הרצilia

מערכת הניקוז באגן הרצilia תיבנה כמערכת סגורה בעינורות ומובילי ניקוז ותתחבר למערכות הניקוז הראשיות – בשכונות "יעוה עמל" בצפון מזרח המתחם, ולמערכת הניקוז הראשית ברחוב ארלוזורוב במערב המתחם. מערכת הניקוז המתוכננת מתחם צור לאגן הרצilia תחויב, באמצעות צינורות ומובילי ניקוז לתת קרקעיהם למערכת הניקוז הראשית בשכונת "יעוה עמל" מצפון מזרח למתחם, למערכת הניקוז הראשית ברח' ארלוזורוב בצפון מערב המתחם, ולמערכת הניקוז הראשית ברח' יבנה בדרום מערב המתחם.

מערכת הניקוז המתוכננת מתחם צור לאגן נחל הדרים תנתקו זרוע מזרחה למתחם, באמצעות צינורות ומובילי ניקוז לתת קרקעיהם לאורך הכבישים הראשיים. מערכת הניקוז התת קרקעית הנ"ל תוביל את מי הנגר אל שטחי איגום, שייחיו וחלול בפארקים ובשפכיים שייעדו לכך לאורך תוואי החולכה, במושלב עם תוואי ערוצי נחל הדרים, כך שרציפות הזרימה בעינורות ובמובלים תיקטע ותאפשר את החזרותם הטבעית במקומות שייעדו לכך.

ב. אגן נחל הדרים

באגן נחל הדרים ערוצי הנחל ישמשו כתעלות ניקוז פתוחות ומוסדרות, למעט אותן המקומות שהתוכניות המפורטות ינחו על סגירת קטעי הערוץ במוביל ניקוז סגור. כמו כן, יותקנו שטחי איגום, שייחיו וחלול בפארקים ובשפכיים שייעדו לכך לאורך תוואי הנחלים על מנת לאפשר החדרה טבעית במקומות המיועדים לכך.

ערוץ נחל הדרים יוחבר בגבול הדורומי של המתחם למוביל ניקוז ראשי סגור לאורך ערוץ נחל הדרים מחוץ למתחם השרון, העובר בלביה של שכונת מורהה ברמת השרון, ויתחבר למערכת הניקוז של מע"צ במחלף "מורשה".

בתחומי המתחם, מחוץ לערוצי הנחלים, ייבנו מובילים סגורים וצינורות ניקוז בכבישים ובdroics לאורך הרחובות.

ג. אגן נחל פרדס

אגן נחל פרדס מתנקזו מזרחה, משטחי המתחם שבתחומי שיפוט של הווד השרון, דרך מעבירי המים בכביש⁴ אל נחל פרדס שבhood השרון.

אובי מערכת הניקוז המתוכננת באגן זה יהיה דומה לאגן נחל הדרים, כולל שטחי שייחוי וחלול בשפכיים, ומהווים לעורוצי הנחלים ייבנו מובילים סגורים וצינורות ניקוז ברחובות. מרובי הגנות של מבני התעסוקה יונקו אל שטחי הגינוי במרקשים עצמס או אל השפכיים הסמוכים, באמצעות צנרת. כבישים הוגבלים בשפכיים יונקו ישירות אל השטחים המיועדים לשטחי ויחידור. בתכנית המפורטת לאזור התעסוקה, שבו מסדרים, מסחר ובני ציבור, תישקל האפשרות לנקי מגרשי חניה אל שטחי החדרה בהתאם לאיכות מי הנגר המשוערת.

מופקדת

ד. אגן נחל הדר

אגן נחל הדר, על שולשת תתי אגננו, מתנקזו מזרחה לעבר שכונותיה המערביות של הוד השרון באמצעות מעבירים מים קיימים לאורך כביש 4. מעבירים אלה יוארכו ויתוגברו בהתאם לתוכנית להרחבת כביש 4 וסלילת כביש השירות המערבי לאורכו.

אופי מערכת הניקוז המתוכננת באגן זה יהיה דומה לאגן נחל פרדס הנ"ל.

6. תנאים למtanן תוקף לתוכניות מפורטות

להלן התנאים למtanן תוקף לתוכניות מפורטות:

1. הגשת נספח מים למשרד הבריאות הכלול:

תיאור כללי של מתקנים הנדסיים עיקריים, פירוט מקור או מקורות המים לתוכנית שבנדון לרבות המיצב הסטטוטורי של תכנון המקורות או הצינורות המספקים, אם הם טרם קיימים ותיאור כמותי של הספיקות השנתיות והיוםיות החזויות.

2. הגשת נספח ביווב למשרד הבריאות הכלול:

תיאור כללי של פתרון האיסוף והסילוק של הביבוב לרבות טיפול אפשרי בו וכוונות לשימוש חזור (קולחין), תיאור מתקנים הנדסיים עיקריים כגון קווי הולכה הראשיים, תchanות שאיבה ותיאור כמותי של כמויות הביבוב החזויות לשנה ליום שיא ולשעת שיא.

3. הגשת תוכניות אב לביבוב מעודכנות לערים הרצליה ורמלה"ש שתואושנה ע"י ועדת משנה לביבוב של הוועדה הממחזית ת"א. (תנאי זה לא יחול על מתחם צור)

7. תנאים להיתר בניה

להלן התנאים להוצאה היתרי בניה:

1. אישור תוכניות הנדסיות של מים וביבוב ע"י משרד הבריאות.

תוכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקויי הביבוב והטיפול, חילקה למתחמים לביצוע, התקנות מוח"ס בנקודות נדרשות, הכנה לברז דיגום בשוחות הביקורת של קווים ראשיים ובכינסה לכל מבנה, תכנון המערכת "בללאות" זרימה סגורות, תכנון לפי מהירות זרימה מינימאלית של 0.3 מטר לשניה בקווים, הבחתה נושא הפללה והחכלה לרבות הכנה להקללה אפשרית בראשת בנקודות שונות.

תוכנית מערכת ביוב וטיפול שתכלול: צינורות קוטרים, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תchanות שאיבה, כמויות זרימה צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים מתключи טיפול והיחס בין קווי הביבוב לקווי המים בתוכנית.

מוֹפְּקָדָה

תכנית מותאר מקומית מש/1

מתחם "קדמת השרון"

נספח ד' – נספח נופי: עקרונות לתוכנית

מַוְפָּקָדָת

תכנית מתאר מש/ג - מתחם תע"ש השרון

נספח ד'ג - נספח גוף: עקרונות לתכנון

א. מבנה השטח:

השטח מחולק ע"י ערוצי נחלים (ואדיות) שעוברים בו:

נחל פרדס	נمشך מצפון לדרום במרקז המתחם. הוא עובר לככיש מס' 4, פונה מזרחה ולאחר מכן דרומה לנחל הירקון.
נחל הדרים	נمشך מצפון לדרום במרקז המתחם. המשכו של הנחל מוחוץ למתחם דרומה לנחל הירקון, (דרך רמת השרון).
שלוחת נחל הדרים	مصطفעת מנחל הדרים מערבה עד סמוך לגבולו המערבי של המתחם.

ערוצי הנחלים מחלקים את השטח למספר מרחבים:

מרחוב צפוני	בו נמצא אתר צור.
מרחוב דרום מערבי	דרומית לשולחת נחל הדרים בו נמצא אתר אליהו.
מרחוב מרכזי	בין נחל הדרים לשולחת נחל הדרים – אזור המעייר.
מרחוב מזרחי פנימי	בין נחל הדרים לנחל פרדס.
מרחוב מזרחי	בין נחל פרדס לככיש 4.

תת אזורים אלו מתאפיינים בפני שטח "גליים" עם פער גבהים של בין 30-20 מטר בכל תת אזור.

ב. צמחיה:

בשטח התע"ש קיימת צמחיה חשובה לשימור הכלולת שדרות עצים, בוסטנים וצמחייה לאורך ערוצי הוадיות. כמו כן, קימות חורשות ועצים שניטעו לצרכי התע"ש להסתרת המתקנים הבטחוניים.

ג. סוגי השצ"פיס:

ש.צ.פ. ברמת פיתוח ב' (אקסטנסיבי)	שטח זה, המשמש כפארק איזורי מטרופוליני, ממוקם ברובו במרקזה מתחם התע"ש ומוגדר ע"י ערוצי הנחלים: נחל הדרים מזרחה, ושלוחת נחל הדרים בזרום מערב. פארק זה יכול למרחבים גדולים ופתוחים, אטרוי הנוף והצמחייה שבתוכו ישומרו וייחדו בסיס לאופיו הנופי של השטח כולו. ישמר אופיו של השטח כמרחב פתוח, חמישי ובלתי מופר, שלא נצפים ממנו אלמנטים בניויים.
הצירים היוקדים יהוו את המרכיב המפותח האינטנסיבי.	בשטח זה יוכל גם שטחי "ינו" פאסיבי" המכילים מופע מגוון של עצים צבעוניים, מדשאות ואחו מצמחיה מתאימה, שנינוי רב בפני הקרקע ויצירת חללים מגוונים. שטחי הנוףapaטיyi יימצאו בעיקר לאורך הכבישים, הצירים הראשיים והרכבת ובמקומות הנצפים הלא נגישים.

מוֹפְּקָדָת

-2-

מערכת זו תספק שטחים פתוחים בנגישות גבוהה כולל מערכת הציריים הירוקים, ויפתחו בה שפע מתקנים לגילאים שונים. צורת העיבוד בשטחים אלו תהיה פורמלית בחalkה עם הרבה עצים וдушאים, יש להמעיט עד כמה שאפשר במקומות קשיים (ריצופים וכו').

ש.כ.פ ברמת פיתוח א'
(איןטנסיבי)

חשיבותו של פארק המע"ר היא בכך שהוא מוקד מקשר למחלך הפארקים עירוניים, ומכל סביבו את לב החוויה העירונית. הפארק מכיל אלמנטים נופיים קיימים ומהווה את אחת הנקודות הייחודיות ביותר בשטח עם משקל שיוקן רב מאד. הפארק ממוקם במרכז מתוכם התע"ש בש.כ.פ ברמת פיתוח א' (איןטנסיבי). ניתן לעד המקרקעין לשימושים, כפי שמפורט בסעיף 4.10 בטקנו זה.

פארק המע"ר

הפארק יחווה שטח פתוח בלבד אייזור מרכז העסקים הראשי, את שטח הפארק חוצה שדרת עצי אקליפטוסים מרשימה, העוברת דרך המתוחם כולה מצפון לדרום (השדרה המרכזית). הפארק ישמר כמרחב נופי פתוח, המשכי כל האפשר, כשהשדרה החוצה אותו תוחוו אלמנט נופי מרכזי, מעין קומות בו וביקפו. קבוצות העצים הוטיקים שבשטחו ישמרו כולם.

נספח ד' 2 מציג אילוסטרציה בלבד של פארק המע"ר. מיקומי ריצופים, חנויות, האגס והשbillim יכולים לשינוי בהתאם לצורך.

כל קבוצת שכונות מוקצת שטח פתוח שהינו רובי, המאפשר יצירת קשר פונקציונלי בין היקף האוכלוסייה שתתגורר באיזור לבין השטח שיועד כשטח פתוח. הגישה לפארק רובי תהיה במרקח שאינו עולה על מרחק הליכה של 10 דקות.

פארקים רובעיים

הפארקים הרובעיים נשענים על ערכיהם נופיים קיימים בשטח, שיש לשמרם או לטפסם. הפארקים ממוקמים בתחום חורשות אקליפטוסים נבחורות וכולם מוגדרים כ.כ.פ. ברמת פיתוח א'. בשטח הפארק הרובי יישמש שילוב של מסחר ותיכנים של חינוך לא פורמלי. יש לשמר על המיצב הקיים, ולא יותר שינויים בתנאי הקרקע לרבות חפירה, עקירה, וכירית עציים. העצים הקיימים ישולבו במידת האפשר בטקנו בתחום הפארק.

הפארקים יכלולו אייזורי נופש לכל הגילאים, וימלא צרכים לנוף מאורגן, קבוצות ספורט, מועדונים, תנועות נוער וכו'. ניתן לעד המקרקעין לשימושים, כפי שמפורט בסעיף 4.10 בטקנו זה.

הפארקים עירוניים בניוים כמחלך קשתי אחד מקושר, כך שנitin להתייחס אליהם כطارק גדול אחד ברמה המטרופולינית. הפארקים מהווים רקע נופי שמשרת את כל העיר והסביבה, רצף שטחים פתוחים במצב אגרונומי טוב מאוד. שmagvir את האפקטיביות ומאפשר ליצור מחלך גדול שקשר את הבנייני לירוק מצפון לדרום ובכך יהודו. הקפדה על שמירת העצים שהשתתפו במשך 50 שנה חשובה ביותר והכרחית להדגשת הרצף הירוק והערך הנופי של המקים. הפארקים עירוניים נתונים הזדמנויות לכל אותן שימושים אשר אינם מתרחשים בתדריות גבוהה, גדולים בשטח ולקהן רב כגון קרקס, מופעים, תחרויות ספורט שטח, מחנות קיץ, ספורט אתגרי וכו'.

פארקים עירוניים

מוֹפְּקָדָה

-3-

חלק משטחי הפארקים מיועד לפעולות אינטנסיביות וחלק לפעולות אקסטנסיביות. ניתן ליעד המקרקעין לשימושים, כפי שמפורט בסעיפים 4.10 ו-4.11 בהתאם לתכנית נספח ד'.

שטח זה ממוקם בגבול המערבי של מתחם התע"ש. שטח זה יהיה אלמנט תפר בין הבנייה הנמוך של רמת השרון לבין הבנייה הרווי ממד של התכנית. בהתאם לכך ימוקמו בשטח פונקציות אשר ישמשו את כל האוכלוסייה הגובלת בשטחו: מתקני ספורט, נופש ופנאי וכן מתקנים חנדסיים הכרחיים שמיוקם בשטח זה ישמר על שיציפים אחרים נקיים ממתקנים אלו.

שטחים פתוחים ליניaries בחלקם מתייחסים לצמיחה קיימת ובחלקים לא. מערכת זו יחד עם הש.צ.ב. האינטנסיבי תיזור גריד שיאפשר תנועת הולכי רגל ואופניים והוא תישא את רוב המתקנים השכונתיים.

חץ יורך

אבעות יורך

ד. שדרות:

העצים במתהום בחלקם הם בני 40-50 שנה, בעלי נוף מרשים ונוכחות ייחודית שתוכל להוות אלמנט זהות מקומי הן בתכנון המתאריו והן בתכנון המפורט.

שדרות קיימות לשימור שדרות אקליפטוסים מרשים שעוברות בשטח המתחם. שימושו במקור כ"MASTER DRACIS".

לאורך הדריכים הראשיות יינטו עצים חדשים שני צדיה (לאם כן ישנה שדרה קיימת לשימור). צדיה האחד של השדרה תמיד כפול ושורת עצים בצדיה الآخر. לאורך דרכיהם משניות יינטו עצים חדשים מצד אחד בלבד. סוגים עצים: עצים שדרתיים גדולים כגון: פיקוס, אקליפטוס, שקמה, מגנוליה גודלות פרחניים.

שדרות חדשות

הנחיות לשימור תוואי נחלים:

- במסגרת התכניות המפורטות של כל איזור יוכנו תכניות עבודות עפר המקיימות שטח הגזול מתחום התכנית המפורט וזאת לציררת רצף הומוגני של תוואי הנחלים. תוכן תכנית מפורטת ראשונה אשר תכיל את תוואי הנחלים באיזור המיועד לפיתוח.

- לא תותר בניה בתוואי הנחלים ולולותיו המסומנים בתשריט המצורף ד' 2 עד למרחק של 15 מ' משני צדיו של ציר הוואדי.

- לא יותר שימוש בקירות בטון לצורך דיפון הוואדי ויש לעשות שימוש מרבי בנטיעות ובחומריים טבעיות.

- שיפוע מרבי בתחום מקומי של הוואדיות יהיה 1:4.

1. מכסת שטחים פתוחים:

ברמה הרובעתית/איוזורית הפרויקט עומד במכסת השטחים הפתוחים המומלצת ביחס לתקני משרד השיכון ואפיו לעלה מזה.

איתור וגודל הגן השכוני, במסגרת התכניות המפורטות תידרש בדיקה מפורטת יותר בכל מתחם לגוף של עניין, במסגרת התכנית המפורטת, ע"פ מכסה של 4 מ' לר' לנפש שמתוכו 2 מ' לר' לגיל הרך. מינימום גודל הגן השכוני יהיה 5 דונם או לחופין יאפשר ליחידות של 3-2 דונם מינימום נטו לשימוש. מרחקי ההליכה לא יהיו גדולים מ-150-170 מ'. מומלץ שהשכני לא יהיה "מוגבלת" בין מבנים.

ברמה השכוניתית

מופקדת

-4-

על פי משרד השיכון עבור 23,000 יה"ד דרושים שצ"פם
עיקריים בשטח 828 דונם. סה"כ שטחי הפארקים המוגדרים
בתכנית הם 1,486.5 דונם.

שטח הפארקים בתכנית:

פארק	שטח (دونם)
המע"ד	276
עירוני 1	378
עירוני 2	254
עירוני 3	151
עירוני 4	242
רובעי צור 1	32
רובעי צור 2	13
רובעי צור 3	18
רובעי אליו 1	41.5
רובעי אליו 2	44
רובעי אליו 3	27
סה"כ	1,486.5

* נספח ד' - נספח נופי: מפת מרכיבים נופיים בתכנון - ראה גליון מצ"ב.
תשريع המרכיבים הנופיים מציג, בין היתר, גם את הצמחיה והעצים המסומנים
לשימור ומהוות הוראה מחייבת בכל הקשור לשימור הצמחיה והעצים. מעבר לכך,
ישנה מאמץ לשלב ולשמור עצים וצמחיה נוספים אשר אינם מסומנים.

מופקדת

תכנית מתאר מקומית מש/1

מתחם "קדמת השרון"

נספח ה' – תקנון איסוף וסילוק פסולת מוצקה

מופקדה

תכנית מתאר מש/1 - מתחם תע"ש השרון

נספח ה': תקנון איסוף וסילוק פסולת מזקקה

הוראות כלליות:

א. הגדרות:

אשפָה	-	פסולת שאינה פסולת למייחור.
כלי אצירה	-	כלי קיבול לאצירת אשפָה.
דחסּן	-	מתקן לדחיסת אשפָה.
השלכה	-	לדבות זריקה, שפיכה, נטישה או השarraה.
התקנה	-	לרבות הצבה.
מייחור	-	תחליך השבת חומרים ומוצרים לשימוש חוזר לאותה מטרה אשר לה יועדו בראשונה או כחומר גלם.
פסולת למייחור	-	חומרים ומוצרים מכל סוג שהוא המיועדים להשלכה וניתנני למייחור לרבות קרטונו ונייר, פלסטיק, זכוכית, טכסטיל ומה מיכל ייעודי
	-	כלי קיבול לאצירת פסולת למייחור.

ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שעמדו בדרישות תכניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדייני איכות סביבה.

ג. יובתו דרכי טיפול בפסולת שימנו היוצרים מיפוי תברואה, התרבותות מזיקים ומכרסמים, פליטת ריחות רעילים, מפגעים חזותיים וסיכון בטחוניים.

ד. פסולות למייחור יטופלו בנפרד במתקן מייחור או מיכל ייעודי בהתאם לסוגי ולכמויות הפסולות.

ה. הותן כלי אצירה, דחסּן, מיכל ייעודי או מתקן מייחור בהתאם לדרישה, יחזקו המתקין או מי שכליל האצירה או הדחסּן או המיכל היהודי או מתקן המיחזר נמצא במקום עסקו, או בקשר לעיסקו, במצב תקין ונקי בכל עת ויחלו בו מידת הצורך על פי דרישת של המפקח מטעם הרשות המקומית.

א. אצירת פסולת.

1.1 הפסולת הנוצרת בכל מבנה תאזר בכללי אצירה מדרגים המתאימים לכלי הרכב המשמשים את הרשות המקומית לצרכי איסוף ושינוע, ובладכ שיווקנו מתקנים המאפשרים מייחור סוגים פסולת על פי הנחיות הרשות המקומית.

1.2 נפח הקיבול של כלי האצירה ייקבע בהתאם לכמות וסוגי הפסולות הנוצרת בתחום כל מבנה, ובתואום עם תדריות הפינוי שתיקבע ע"י הרשות המקומית לכל סוג פסולת.

1.3 כלי האצירה לפסולת ימוקמו בחדר/אגף ריכוז פסולת שיוקצה למטרה זו בכל מבנה.

1.4 חדר/אגף ריכוז פסולת יהיה סגור ומאוורר, ויהיו בו אמצעי שטיפה וניקוז השפכים לביבוב.

1.5 מיקום חדר ריכוז הפסולת יאפשר גישה נוחה לכלי פינוי הפסולת.

1.6 במקומות שנייתן, תהיה הגישה בклרי הרכב לפינוי הפסולת מצד מגרש החניה או דרך השירות.

מופקדות

-2-

1.7 ניתן לאחד חדר ריכזו פסולת של מבנים סטנדרטיים, בהתאם לשיקול הדעת של האחראים בוגדה המקומית/רשויות מקומית. זאת בתנאי ששינוע הפסולת אל חדר הריכזו לא יעשה בדרך כלל חיצונית אלא בתחוםי פנים המבנים.

2. סוגים פסולות.

2.1 הפסולת הנוצרת תموין למספר סוגים, כלהלן:

- א. אשפה ופסולת רטובה - חומר אורגני, גזם, פסולת מזון, חומר רקבובי וכיו"ב.
- ב. פסולת קרטון ומוצרים.
- ג. פסולת יבשה - נייר, פלסטיק, זכוכית, פרחים וכיו"ב.
- ד. פסולת רעליה וחומרים מסוכנים - סוללות, רכיבים אלקטרוניים וכיו"ב.

2.2 לכל סוג פסולת יהיה כלי אצירה נפרד ומתחאים ליעודו, על גבי כל כלי אצירה יהיה רשום באותיות גדולות סוג הפסולת שעבורה הוא מיועד.

2.3 ברגע פסולת העולה על 3 מ"ק ביום (לכל פסולת כאמור לעיל), יש להתקין דחسن לאשפה ואו מיתקן מיחוזר לפסולת קרטון, נייר, פלסטיק וכדו'. פעילות זו, כולל איחסון הפסולת, לא תחרוג מתחומי חדר/אגף ריכזו הפסולת.

3. פינוי פסולת מהמבנים.

3.1 פינוי אשפה ופסולת רטובה יתבצע כמקובל בתחוםי הרשות המקומית.

3.2 פסולת כמוגדר לעיל (בסעיף 3.1) אין לאחסן יותר מ- 72 שעות בתחוםי המבנה/התכנית. יש לפנות את הפסולת מתחומי האתר בתוך תקופה זו.

3.3 פסולת מסווג חומרים רעלילים וחומרים מסוכנים תפונה ישירות לאתר הארץ לפסולת רעליה ע"י ובחירות יצרן הפסולת.

3.4 פינוי פסולת ממוגנת לצרכי מיחוזר ניתן לביצוע ע"י כל גורם אחר, זאת בהסכמה האחראי על המבנה, ובתנאי שהגורם המפנה לא יטפל בפסולת בדרך שתגורום למיטרדים סביבתיים.

МОפקדת

תכנית מתאר מקומית מש/1

מתחם "קדמת השרון"

נספח ו' – פrogramma

09/03/05

תכנית מתאר מש/1 - מתחם תע"ש השרון

נספח ו': פ로그רמה למתחם תעש השרון

1. כללי

תכנית המתאר לשטח הוועדה המשותפת למתחם תע"ש משתרע על פני 7,460 דונם ומהווה חלק מהוועדות המקומיות רמת השרון, הרצליה, הוויל השרון ורמת השבטים, וחבל גלילית לפני הטבלה הבאה.

מכל השטח הנ"ל 4,660 דונם כוללים "בתוחם תע"ש השרון" ואילו 2,800 דונם כוללים בתכנית אך אינם חלק מתחום "תעש השרון".

לוח מס' 1 : שטח התכנית לפי ועדיות מקומיות ו"גדר תע"ש" (دونמים)

ס"כ הכל	"יתחום גדר תע"ש"	מחוץ לתחום הגדר	
7,460	4,660	2,800	ס"כ הכל
3,769	2,253	1,516	הוויל השרון
965	962	3	הרצליה
1,506	1,225	281	רמת השרון
995	--	995	רמת השבטים
225	220	5	חבל גליל

ס"כ זכויות הבניה בכל המתחם מסתכמות בכ – 4.2 מיליון מ"ר, כאשר מזה כ – 2.0 מיליון מ"ר הם למגורים, של כ – 19,000 יחידות דיור, ואילו היתריה, כ – 2.2 מיליון מ"ר הם ליעודי תעסוקה השונות.

ס"כ זכויות בניה	ס"כ הכל	בתוחם "הגדר"	מחוץ ל"גדר"

2. פארקים ציבוריים ברמת המთאר

על פי תכנית המתאר המוצעת מוקצת שטח של כ – 2,654 דונם לפארקים, המהווים כ – 36% מכלל השטח בתכנית. פארקים אלה מהווים רצף גדול רחב ואורך של שטחים מגוונים תוך שטחה מרבית על צמיחה קיימת וצמיחה שתוסף לפארקים על פי התכנית.

הפארקים מחולקים לשתי קבוצות: פארקים ברמה א' בהיקף של כ – 1,179 דונם, ו – 1,475 דונם ברמה ב'.

פארק ברמה א' יוגן ברמת פיתוח אינטנסיבית ויבטיח יכולת שימוש מרבית לקבוצות הגיל השונות, ומותרות בו פעילות של מתקני ספורט ובילוי ציבוריים, בנייני ציבור, בתים קפה וمسעדות, וכमבוון דרכים ומסללי אופניים ושטחים לשימור. על מנת לאפשר שימוש כוונות אלה ניתן יהיה לבנות עד 5% מהשטח, מבנים מפוזרים.

בפארקים בפיתוח אקסטנסיבי, יותרו רק מתקני תשתיות למיניהם, דרכים נטיעות, שבילי אופניים וצדומה; שיעור הבינוי יהיה בשיעור מרבי של 1%.

3. שטחים למבני ציבור וצפיפות

התכנית כוללת מספר אזוריים בעלי הגדרה שונה ונפרט כל הגדרה בנפרד:

- אזור לבנייני ציבור. הכוונה למבני ציבור ברמה השכוניתית אך גם ואולי בעיקר לצרכים רוביים. הכוונה למבני הציבור השוני החל בבתי ספר וכלה במתקני בידור ועשויות, הן ברמה השכוניתית והן ברמה הרובעית. על אף שהפירוט לשימושי הקרקע באזורה זה, יוחלט בתוכנית מפורטת, הנחנו ברמת המתאר כי סביר שזכויות הבניה יוגבלו להיקף כולל של 70% ברותו.
- אזור שטח ציבורי משולב – מוסדות ציבור ומבנה ציבור בעלי אופי מסחרי. ככלומר, הכוונה למוסדות ציבור ברמה הרובעית והכלול עירונית, בין אם הם בעלי אופי ציבורי כמו בית ספר תיכון, אך גם למתקנים בעלי אופי ציבורי מסחרי כמו תיאטרון, מרפאות, קאנטרי קלับ וצדומה. הנחנו כי שיעור הבניה ברותו יהיה של 70%.
- אזור לשירותים מטרופוליניים. לשכת התכנון של הוועדה המשותפת הציעה כי מתחם מרכז כזה, בעל נגישות גבוהה חייב להבטיח גם שירותים ציבוריים אשר אמורים להיות בטוח הדור הבא. הכוונה למשל לבית חולים אזרחי נוסף שיכלול עד כ – 1,000 מיטות אשר ימוקם מצעון לבית העלמי הקיים של הוד השרון בשטח של כ – 150 דונם. בנוסף הוצע גם על הקenza מיעודת של בית עלמין מטרופוליני בתחום הצפוני בשטח הגובל ברמות השבים, בהיקף של כ – 170 דונם. כמו כן מוצע מתחם תערכות וקונגרסים בשטח של 100 – 150 דונם, וזאת בחלוקת הדירות מערבי של מתחם התעש אש אשר ינצל את היתרון היחסי של מתחם המתנ"ח והרכבת. כמו כן מוצע להקנות שטח של עד 350 דונם לעוד של חלק מהכפר האולימפי, ברצף לשטחים המיעודים לכפר אולימפי במקביל לככיש 5 וריצועת הנופש. בהיעדר תכנון למתחם זה הצענו שיעור בגין מתاري של 70%.

4. דרכיים ברמה המתארית

על פי תכנית המתאר מוצע להקצותה כ – 1,518 דונם לדרךים שטרם נסללו, בנוסף ל – 208 דונם כבישים קיימים (קטע כביש 4 קייס) ועוד 36 דונם לתוואי הרכבת, בסך הכל כ – 1,762 דונם ועוד 70 דונם למרכז תחבורה.

בתכניות המפורטות יידרשו דרכיים נוספות לשירות המגורים ושטחי התעסוקה כפי שיפורטו להלן.

5. מרכז תחבורה

ニיעול מערכת הדרכים והמסלolas יוטב על ידי הקמת מרכז תחבורה לשירות המשתמשים במערכות אלה. באזור זה יותרו מגוון שימושים לתועלת הציבור ולኒיעול המיקום והתפקיד כמו חניונים, שירותים אוכל, תחנות תדלוק, שירותים עסקיים ומשרדיים, שירותים תרבות וቢילוי, שירותים אחסנה, תחנות למוניות ועוד. הנחנו כי שיעור הבינוי יהיה של 300% על השטח לאחר ניכוי של 15% בגין דרכיים ושירותים ציבוריים מסתכם ב – 178,500 מ"ר.

6. מגורים

שטחים לבניה של מגורים יהיו במתחלמים המיועדים למגורים, במתחלמים המוגדרים כ"מרכז רובי" וכמובן במתחמים המוגדר כ "מעיר ומגורים". בסך הכל מגדרה התכנית בנייה של מעלה מ – 19,000 – 1,700 יחידות דירות. מזה כ – 3,440 במתחמים מעיר ומגורים, כ – 15,000 יח"ד באזורי מוגדרים למגורים (כאשר כ – 864 יחידות דירות ייבנו במרכז רובי בהרצליה).

כל הבניה תהיה בנייה של בניינים משותפים, בגבהים שונים החל מבניינים בני 2 קומות וכלה בבניינים בני 30 קומות.

צפיפות הבניה לדונם נטו תהיה בסדרי גודל של כ – 17 יחידות לדונם נטו, כאשר הצפיפות לכל מתחם תיקבע בתכנית המפורטת המתחייבת מהתקנון.

ברמת השرون תיבנה על פי התכנית 9,950 , בהרצליה כ – 5,000, בחוד השرون כ – 1,700 יחידות דירות (רק במעיר) ואילו בחבל הגלילי כ – 2,000 יח"ד.

מגורים במעיר	3,440	יח"ד	שטח בנייה
מגורים	15,000	יח"ד	1,601,820
מגורים במוגדרים	18,440	יח"ד	1,917,870

7. תעסוקה

אזורית תעסוקה בתכנית כוללים מספר מתחמי משנה עם יעדים ייחודיים. הכוונה לאזרע תעסוקה רגיל ואזרע "תעסוקה יrokeה". מעבר לאזורים אלה, מוגדרים שטחים ל"עיר ומוסדות" ו"עיר ומגורים" וכמוון ה"מרכז הרובעי".

יש לציין כי כל המתחמים מוגדרים ברוחו, ככלمر יש להפריש, בתכנית המפורטת, שטח לדריכים פנימיות. כמו כן חייבים לציין כי בהגדרות הכלליות המצוויות בתקנון, הפרויקט מהניחה מגוון רב יותר. כך למשל הנחנו כי בכל ייעוד יהיו שירותים מסחר בשיעור של 10% לערך, וכן יהיו פונקציות אחרות כלהלן:

- 10% מסחר בכל ייעוד לחוזיא מגורים
- 90% משרדים בייעוד מע"ר ומגורים ומרכז רובי
- 90% למוסדות במעיר ומוסדות, וכן בשכפים
- 90% תעסוקה במתחמי תעסוקה למיניהם.

להלן טבלת השטחים לתעסוקה מכל המרכיבים, כולל מבני ציבור שאינם עסקיים כמו בתים ספר.

תעסוקה	מודדות	משרדים	מסחר	סקן זכויות	סה"כ
402,570	578,250	383,390	126,440	1,490,650	ס"ר הכל
		141,273	15,697	156,970	מע"ר ומגורים
	34,650	0	3,850	38,500	מע"ר ומוסדות
		117,000	13,000	130,000	מרכז רובי
	60,200	75,250	15,050	150,500	שירותים
	241,500			241,500	מטרופוליניים
94,500			10,500	105,000	מבנה ציבור
36,000			4,000	40,000	מרכז תחבורה
144,000			16,000	160,000	תעסוקה
	31,050		3,450	34,500	תעסוקה יrokeה
	156,800	44,800	22,400	224,000	שכפים
					משולב

8. סך זכויות בניה ב"מתחם תעש בתחומי הגדר"

כפי שניתן לראות מחלחות לעיל, מסתכם סך זכויות הבניה במתחם תעש' ב-BC – 3.5 מיליון מ"ר שטחים עיקריים, כאשר השטחים למגורים מהווים כ- 60% ואילו השטחים לתעסוקה על כל הגוננים מהווים 40% בלבד.

9. זכויות הבניה בתחום הוועדה המשותפת, מחוץ למתחם תעש.

ס"ר זכויות בניה	746,145
מגורים י"ד	630
מגורים שטח במ"ר	69,300
ס"ר שטח לתעסוקה	676,845
תעסוקה	120,400
תעסוקה ירוק	214,200
תעשייה ק"מ"ת	168,000
תעשייה מוצעת	14,700
אזרע משולב בינוי ציבור ושפ	
שירותים מטרופוליניים	
שצ"פ רמה א'	
שצ"פ רמה ב'	123,520

מהלך לעיל רואים כי ס"ר זכויות הבניה בתחום שמחוץ "לגדוד" מסתכנים בהם – 746,145 מ"ר שטחים עיקריים, כאשר הרוב הגדול הוא לתעסוקה, ורק פחות מ- 10% הם למגורים.

10. מספר המועסקים בתחום התכנית

בהתנחה ששטחים המיועדים לתעסוקה מחייבים 35 מ"ר למועסק ברוב השימושים וככ – 75 מ"ר למועסק במוסדות, מדובר באזרע שייסיך בעת מימוש כל זכויות הבניה כ – 53,000 מועסקים, מהס כ – 34,000 מועסקים בתחום התעש, והיתרה מחוץ למתחם התעש.

מופקדת

תכנית מתאר מקומיות מש/1

מתחם "קדמת השרון"

**נספח ז' – נספח רקע – עיקרי הממצאים לנושא זההום, סקר
הистורי**

11.7.2006

תכנית מתאר מ/1 - מתחם תע"ש השרוון**נספח 2/1: נספח רקע - עיקרי הממצאים לנושא זיהום, סקר ההיסטורי****סקר ההיסטורי של הפעולות התעשייתית
בمתחם תע"ש רמת השרון**

בחודש מרץ 2005 הוגש לנציגות המים, מסמך שהוכן על ידי שרון שגיא-בן משה מהאוניברסיטה העברית. המסמן סוג על ידי התע"ש כמסמך שמור. בסעיף מס. 4.1 ב', להחלטת הוועדה המחווזית המשותפת לתוכנית המיתאר מ/1, נקבע כי יש להוסיף למסמכיו התכנית נספח רקע המפורט בתשריט ובמלל את עיקרי הממצאים של הסקר ההיסטורי שבוצע וכל מידע קיים אחר לנושא זיהום הקרקע, הידוע לעת הפקדת התכנית". יש בישיבה שהתקיימה ב-29.6.06 במשרד ליישת התכנית המחווזית, הוחלט כי "בכפוף להחלטת ועדת המשותפת מיום 22.12.05 סעיף 4.1 ב, יוגש ע"י אורי מרינוב נספח הכלול תשריט עם סימון כתמים, בהתאם לסקר ההיסטורי ומסמך המתמצת את עיקרי הסקר. במידה ולא ניתן להכין את מסמך המלא, צוין בהוראות תוכנית מ/1 כי הסקר ההיסטורי המלא נמצא במשרד הולמ"ב (פנים), איכה"ס וממ'".

מכיוון שסיווג הסקר ההיסטורי כשמור לא מאפשר לצרף אותו למסמכיו התכנית כמוות שהוא, להלן תמצית הממצאים:

1. הסקר הוכן על ידי שרון שגיא-בן משה מהאוניברסיטה העברית, כנספח לדוח על זיהום מי התהום, הקרקע והתווך הלא רווי, המתבצע ביום אלה על ידי נציגות המים באמצעות הפרופ' נתיב מהאוניברסיטה העברית והפרופ' אדר מאוניברסיטת בן גוריון.
2. הוא הוכן בעזרת עובדים בכירים של התעשייה הצבאית, כולל המהנדס הסביבתי שלהם, ונציגים שונים של כל מפעל ומפעל. המידע אומת מול המנהלים של כל המפעלים המפורטים בסקר והוצלב עם המידע הקיים במחוז תל אביב של המשרד לאיות הסביבה, רשות החומרים בהיותם הרעלים של כל מפעל ומידע מדויקות קודמים אשר סקרו היבטים שונים של הפעולות במתחם.
3. הסקר המקורי עודכן בעקבות בדיקה של צלומי אויר של מתחם תע"ש, אשר צולמו מאז שנת 1945. אמנים בחלק מהצלומים, שטח תע"ש מכוסה או מחוק, אך ניתן היה להיעדר בחלק מהם בעקבות שיחות שנוהלו עם עובדים וותיקים, אשר תרמו מידע נוסף.
4. מידע זה כלל נתונים לגבי מועד הקמה של המתקנים השונים, נתיבי התירומה של השפכים התעשייתיים בתעלות עפר ובעורczy הנחלים, מידע על הקמת בריכות החולחול השונות ופירוט של אזורים אשר שימושו לאחסון ולהטמנה של חומרי גלם, תוצרת ופסולת רעליה.
5. בהמשך הסקר יש פירוט מלא של כל מפעל ומפעל, כולל מה הייתה הפעולות התעשייתית שנערכה בו, מתי הוקם ומתי פסק (אם פסק) לפעול. לכל מפעל יש פירוט של מקור ומהות

מוֹפְּקָדָה

אורן מרינוב, ייעוץ וניהול בע"מ
ת.ד: 3162 רמת השרון 47131
טל: 09-955-9682 פקס: 09-0241-09-

דואר: surimar@015.net.il

השניים, הן התעשייתים (אם היו) והן הסטיטרים. בהמשך יש פירוט של הפעולות שנערכו לטיפול בשניים.

6. עד תחילת שנות ה 70 לא הייתה נראית, כל פעילות לטיפול בשניים או בפסולת הרעליה. השניים זרמו בתעלות עפר לעוזי הניקוז ומשם לנחלים. החל משנות השבעים החול בהדרגה בהקמת מתקנים לטיפול פיזיקו-כימי בשניים. הקולחמים הזורמו בשטח ואחר כך בתעלות לנחלים בסביבה. בהמשך הוקמו חלק מהמפעלים מתקנים נוספים ושודרג הטיפול בשניים, עד לrama המאפשרת להזרים חלק מהקלחים למערכת הטיהור העירונית או לים.

7. בחלק מהמפעלים הוקמו בריכות איגום פותחות, אשר שימשו למטרות שונות: לשעת חירום, לאיזדי או לשיקוע ובtems חלחלו השניים /או הקולחים והבוצה נשארה על פני הקרקע. מחלוקת מהבריכות פונתה הבוצה לאתר רמת חובב. חלק מהבריכות היו מבוטנות ואולם חלקם היה חفور באדמה עם שכבת חצץ למעלה.

8. בחלק מהמתקנים הוקמו מיכליות תת קרקעיות אשר שימשו לאגירת צימיקלים שונים. יש להניח כי חלק ממאגרים אלה דלפו במהלך השנים. לחלקם הוכנס מיכל כפוף למניעת דליפות.

9. במהלך השנים היה טיפול שונה בזורה. בתחלת הדרך נשרפו המשקעים מבריכות השיקוע בבורות שריפה במקומות. החל משנה מס' 1970 מערבים אותם לשריפה ברמת בקע או לאתר הפסולת הרעליה ברמת חובב.

10. בשטח תע"ש אוטרו מספר אתרים החשודים כי שימשו לאחסון והטמנה של פסולת רעליה. קר נראו בצלומי אויר, ריכוזים של פסולת חבוקת גורטאות המפוזרים על פני השטח ובתוך מחפורות ובורות, באזוריים שונים בשטח המפעל. יתרון מכך כי במקומות מסוימים, עדין קברים מוקשים שלא התפוצצו בפיצוץ שארע במקומות. בשטח קיימים גם בונקרים המשמשים לאחסון של חומרי נפץ.

11. בחלק מהשטח פרושה צנרת תת קרקעית אשר העבירה שפכים תעשייתיים וכן חומרי גלם למקום למקום.

12. יש לציין כי בדוח יש התייחסות לשטחים הנמצאים מחוץ לגדר של תע"ש שבהם הייתה פעילות של הטמנת או הזרמת פסולת רעליה.

לסיכום הסקה ההיסטורי:

על פי הסקר ההיסטורי המפורט, אין כל ספק שבטע התע"ש קיים דיזום קרקע ברמות שונות הנובע מהפעילות התעשייתית שנערכה במקום בעשרות השנים האחרונות. במהלך שנים רבות, כמעט ולא נערכה כל פעולה לטיפול בשניים הגלמיים והם זרמו על פני השטח. מאוחר יותר החל בטיפול חלקית בשניים והקולחים המתוירים חלקית זרמו בשטח. רק בשנים האחרונות בוצעה פעולה שידרגה של מתקני הטיפול. בנוסף הוקמו בשטח המפעלים בריכות אגירה, איזוד ושיקוע אשר גרמו להצטברות של פסולת על פני השטח. אך חלק מהפסولات הזאת לטול בזורה נאותה. כמו כן יש בשטח מצבר פסולת על פני הקרקע וכן במחפורות ובורות אשר לא עברו כל טיפול או טיפול חלקית ביותר.

מוֹפְּקָדָת

אורி מרינוב, ייעוץ וניהול בע"מ
ת.ד: 3162 רמת השרון 47131
טל: 09-950-0241 פקס: 09-9682
דואר: urimar@015.net.il

בחודש يول' 2008 הוגש לרשויות המים סקר הנושא "זיהום מי תהום והתווך הלא ראוי באזרע רמת השרון". סקר קרקע במתחם התע"ש רמת השרון, מצאים מקידוחים רודדים שנקדחו באתרים עם פוטנציאל לזיוהום הקרקע במתחם התע"ש ברמת השרון, דוח מסכם". הדוח הוכן על ידי חוקרים מאוניברסיטת בן גוריון והאוניברסיטה העברית בירושלים בראשות פרופ' אילון אדר וחבריו.

מתוך ממצאי הסקר:

"במיוחם תע"ש ברמת השרון נקדחו 106 קידוחים מהם נלקחו 840 דוגמאות קרקע. דוגמאות אלה עברו אנליזות למגוון המזהמים האופייניים למתחם תע"ש. נמצא מספר איזוריים בהס הקרקע מזוהמת במשהים משפחות שונות. עיקר הזיהום הקיים ביום נמדד במקומות העליונים של החתך.

לאור מגוון הממצאים, נכון להיום, זוהו שלושה מוקדים עם ריכוז מזהמים גבוה בחתך הקרקע והתווך הלא ראוי, שיכולים להמשיך ולתרום מזהמים למי התהום. בשאר המרחב, מצוי בדיקות הקרקע איןנו מעלה חשש שהמוקדים בהם נמצאו מזהמים בריכוזים נמוכים בפני השטח ובשכבות הקרקע העליונה, מסכנים את מי התהום".

הוכן על ידי פרופ' אורי מרינוב.