



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0814384

שם תכנית: מועצה אזורית חוף השרון - תכנית מתאר כוללנית



מחוזות: מרכז, תל אביב
מרחבי תכנון מקומיים: חוף השרון, רמת השרון
סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--



--	--





דברי הסבר לתכנית

1. רקע והסבר תמציתי על עקרונות התכנית:

המועצה האזורית חוף השרון שוכנת במרכז השרון ומשתרעת על שטח של כ-50,000 דונם. שטח המועצה הוא ברובו מרחב פתוח, שכולל שטחי חקלאות, שטחים פתוחים שמורים ורצועת חוף והוא מהווה ריאה ירוקה במרחב עירוני הולך ומצטופף בין גוש דן לבין נתניה.

בתחום המועצה מתגוררים כ-14,425 תושבים (נתוני למ"ס 2019) והיא כוללת 14 ישובים, ביניהם 6 מושבים (אודים, בית יהושע, בני ציון, בצרה, כפר נטר ורשפון), 5 קיבוצים (גליל ים, געש, יקום, שפיים, תל יצחק), שני ישובים קהילתיים (ארסוף, וחרוצים) וכן ישוב לא מוסדר וללא מעמד - ארסוף קדם. כמו כן קיימים בתחום המועצה מוסדות ומוקדי פיתוח נוספים כמו כפר הנוער נווה הדסה, בית חולים קריית שלמה ואזור התעסוקה בית יהושע.

תכנית המתאר הכוללת אמצה את חזון המועצה האזורית, כפי שהוגדר במסגרת התכנית האסטרטגית, שהכנתה קדמה לתכנית הכוללת:

המועצה האזורית חוף השרון תשמור זהותה כמועצה כפרית, חקלאית ותיירותית, תהווה ריאה ירוקה של מרכז הארץ ותקיים חיי קהילה תוך שמירה על הסביבה, על המורשת ועל אחווה בין תושביה ודאגה למימוש צרכיהם החברתיים והכלכליים, תקדם חינוך מיטבי וערכי, תפעל להתחדשות מתמדת ושיפור בשירותים מוניציפאליים, תשאף לחיזוק הקשר ושיתופי הפעולה בין תושביה, יישוביה וכל זאת בהתאם לערכי המועצה: שמירת נוף הארץ, אחדות, קהילתיות, שוויוניות וקיימות.

התכנון לווה בהליך מקיף של שיתוף ציבור, שכלל מספר מפגשים פומביים, מפגשים עם קבוצות מיקוד, מפגשים עם נציגי ישובים וכן מפגשים עם בעלי תפקידים במועצה. במפגשים אלו התקיים דיאלוג פתוח והועלו סוגיות מגוונות אשר תרמו באופן משמעותי לגיבוש התכנית.

מרכיבי התכנית:

התכנית עוסקת בכל מרחב המועצה האזורית חוף השרון, מהווה מסגרת תכנונית כוללת המכוונת לצפי אוכלוסייה של כ-20,000 תושבים ומביאה לידי ביטוי את יחסי הגומלין בין השטח הבנוי בישובי המועצה והשטחים הפתוחים הנכללים בתחומה.

השטח הבנוי של המועצה כולל מושבים, קיבוצים ויישובים קהילתיים, הנבדלים זה מזה באופיים, בגודלם, בצרכיהם ובאפשרויות הפיתוח שלהם. תכנית המתאר שואפת לחזק את זהות הישובים כיישובים כפריים וחקלאיים, תוך התאמת המצב התכנוני לצרכיהם העדכניים על-ידי מתן מסגרת תכנונית ייעודית לכל ישוב, שתאפשר התפתחותו בעתיד, כולל מתן מענה לרב-דוריות ולרציפות מחזור החיים בישוב. התכנית נותנת דגש מיוחד על זיהוי ושימור המאפיינים הייחודיים של הקיבוץ והמושב וקובעת הוראות שיאפשרו תוספת יחידות דיור ופיתוח עתידי, בעיקר על ידי עיבוי פנימי וחידוש המרקם הקיים, ותוך שמירה על מרכיבי הזהות הייחודיים בכל ישוב.

התכנית כוללת **מענה לשירותי ציבור** לאוכלוסיית היעד, תוך מתן מענה לשירותים בכל ישוב וכן לשירותים אזוריים. במסגרת בחינת מכלול השירותים שידרשו, עלה צורך במתן מענה לצרכי החינוך שידרשו עם גדילת האוכלוסייה במועצה ולשינויים שידרשו במערך בתי הספר. כמו כן זוהו צרכים נוספים, שכיום אין להם מענה בתחום המועצה, ולכן אותר שטח למרכז אזרחי בסמוך למרכז התחבורתי המתוכנן במחלף שפיים, שבו ניתן לתת מענה לצרכים שונים כמו מבנה המועצה, שירותי שירותי חינוך ותרבות.

במסגרת התכנית נבחן המענה **לפיתוח הכלכלי** בתחום המועצה, גם בהיבט של הצרכים הקיימים וגם בהיבט של כלכלה מוניציפאלית והצורך לשמור על המועצה האזורית כרשות מקומית איתנה לאורך זמן. במסגרת נושא זה, מוצע פיתוח כלכלי המותאם באופיו והיקפו לצביון הכפרי של המועצה האזורית, תוך דגש על חיזוק הפעילות התיירותית במועצה וכן חיזוק הפעילות החקלאית. מוקד בו מוצע לעבות את הפיתוח הוא אזור תעסוקה בית יהושע. התכנית מציעה ניצול יעיל יותר של חטיבת קרקע זו, שצמודה לתחנת הרכבת וכלואה בין דרך 553 למסילת הברזל. כמו כן התוכנית מציעה





להסדיר במרכז הישובים מוקד בקנה מידה קטן לשימושים נלווים, שיתנו מענה לרווחת התושבים ויתרמו להעצמת הפעילות במרכזי ישובים.

במסגרת הבחינה הכלכלית נמצא פער בין ההיצע התכנוני בתכנית הכוללנית לשימושי קרקע מניבים לבין ההיקף הנדרש לרשות מקומית איתנה. על פי הפרוגרמה שהוכנה לתכנית זו, מוצע כי פער זה יקבל מענה במסגרת אני"מ השרון או במסגרת אחרת כפי שתיקבע בעתיד.

המרחב הפתוח בתחום המועצה האזורית חוף השרון כולל שטחים פתוחים מגוונים: עיקר השטח הפתוח הוא שטחים חקלאיים מעובדים, ובנוסף קיימים בו שטחים טבעיים, חלקם בעלי ערכיות רבה מאד הן מבחינה אקולוגית והן מבחינה נופית. החשיבות של השטח הפתוח במועצה מקבלת משנה תוקף לאור מיקום המועצה בלב מרחב עירוני הולך ומצטופף, המהווה ריאה ירוקה בין ערי גלעין גוש דן, לבין נתניה. את השטח הפתוח חוצות לאורכו תשתיות תחבורה ברמה ארצית - דרכים מס' 2, 4 ומסילת החוף, ולרוחבו מספר דרכים בהיררכיה משתנה.

לשטחים הפתוחים בתחום המועצה יש תפקידים מגוונים ובהם חקלאות, ניקוז, שמירה על ערכי טבע, ערכים נופיים, טיילות ונופש ועוד. מטרת התכנית הכוללנית לשמור על השטחים הפתוחים, וליצור מצב תכנוני שיאפשר איזון בין התפקידים השונים של השטח הפתוח- טיפוח החקלאות, שימור ערכי טבע וקידום הטיילות והנופש במרחב.

מרחב **נחל פולג ויובליו** הינו נדבך חשוב ומשמעותי במארג השטחים הפתוחים במועצה. לנחל הפולג חשיבות נופית, אקולוגית, והידרולוגית, שכן הוא מהווה מסדרון אקולוגי ארצי, ומנקז אליו נחלים רבים מהישובים והמועצות השכנות. חלק מהשטחים החקלאיים הסמוכים לערוץ הנחל מוצפים בחורף, וישנה החשיבות לתכנון והסדרה של שטחים אלו כבתי גידול לחים מחד, ושטחים חקלאיים מעובדים מאידך. אזור נוסף בעל ערכיות וייחודיות רבה הוא **מרחב חוף הים** - שטח פתוח ממערב לכביש 2, לאורך קו החוף, שבחלקו מאושר הגן הלאומי 'חוף השרון'.

היבטי **השימור** נסקרו באופן נרחב בתכנית, תוך התייחסות הן למכלולי נוף והן לאתרים לשימור בתחום הישובים ובשטחים הפתוחים. התכנית שמה דגש על שימור בתחום מרכזי הישובים המאפיינים את תקופת ההקמה והתפתחות היישובים.

2. הסבר על מבנה התכנית וחלקיה העיקריים.

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

בגלל המבנה הייחודי למועצות אזוריות, המשתרעות על מרחב גדול וכוללות מספר רב של ישובים, נבנה עבורן מתווה מיוחד, הכולל התייחסות הן ברמה הכלל מועצתית והן ברמה היישובית. התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט יעודי קרקע בשני קני מידה: קני"מ רחב הכולל את כל שטח המועצה, ותשריטי משנה המתמקדים במקבצי הישובים בקנה המידה המתאים, ממסמכים מנחים הכוללים נספחים שונים, וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו- הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.





הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות.

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון (מתחמים הכוללים ישובים ומוקדים עם השטחים הפתוחים שביניהם, ומתחמים הכוללים שטחים פתוחים בלבד), כאשר כל ישוב ומוקד במתחם מוגדר בתכנית זו כתת-מתחם.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ותת-מתחם, בהתאם למטרותו ומאפייניו הייחודיים. כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו של המתחם בכלל ובתחום כל ישוב בפרט, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעקרונות התכנון בתחומו, לנושאי תחבורה, חקלאות, סביבה, תיירות, שימור, תשתיות ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.



הוראות כלליות (פרק 5): פרק הכולל הוראות בנושאי תשתיות, איכות סביבה, סיכוני רעידות אדמה, שימור ועתיקות ומתקנים ביטחוניים.

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם או לתת-מתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות לאותו מתחם וכל אחד מתת מתחמי יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4), ואת ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5). באופן כללי, ההוראות למתחמים בפרק 4 גוברות על ההוראות לייעודי קרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות (פרק 5), גוברות ההוראות המחמירות יותר. הנחיות משלימות למתחמים ולתתי המתחמים מופיעות בהתאמה בנספח המשולב, הכולל בין השאר הנחיות פיזיות ועקרונות תכנון לבינוי, שימור, נוף ועוד, ובנספחי התכנית האחרים.



1. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ שטחי בניה בתכנית (מ"ר עיקרי+ שרות) או יח"ד	תוספת שטחי בניה (מ"ר עיקרי+ שרות) או יח"ד	שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	שימוש	
				שטחי בניה (מ"ר)	מגורים
במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות מגורים במשק חקלאי-משפחתי, מגורים צמודי קרקע שאינם במשק חקלאי, בתים משותפים, דירות בדיוור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'.	כ-1,139,000	כ-237,900	3,900	שטחי בניה (מ"ר)	מגורים
הנתונים לגבי מספר יחידות הדיוור הנומינאלי, ומשקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.	4,719	1,242		יח"ד רגילות	
	986	0		יח"ד קטנות	
	5,705	1,341		סה"כ יח"ד	
	482,600	כ-157,300		מסחר, תעסוקה משרדים	
	כ-89,000	כ-1,500		תעשייה	
	כ-299,200	כ-180,700		מבנים חקלאיים	
הנתונים לשימוש זה מתייחסים לשטחי קרקע בדונם ולא לשטחי בניה במ"ר	1,105			מבנים ומוסדות ציבור	
תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג וכן יעוד תיירות כפרי חקלאי	כ-82,950	כ-25,450		תיירות	

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.
4. השטח לשימושי תעסוקה, מסחר, משרדים ותעשייה המוצע בתכנית זו, אינו נותן מענה מלא לצרכי הרשות המקומית כרשות איתנה- המסתכם בכ-900,000 מ"ר .



דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מועצה אזורית חוף השרון - תכנית מתאר כוללנית
-----	------------------------	-----------	---

	מספר התכנית	401-0814384
--	-------------	-------------



1.2	שטח התכנית	47,385 דונם
-----	------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללנית
-----	--------------	------------	---------------

לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------



מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	--------------------------------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------



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

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף השרון, רמת השרון
-------	---------------	------------------	----------------------



185210	קואורדינאטה X
--------	---------------



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון, רמת השרון

682481 קואורדינאטה Y



1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית שם הרשות המקומית מועצה אזורית חוף השרון

1.5.3 תחום מוניציפאלי התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון כל תחום הרשות המקומית, למעט התחום הימי

1.5.4 ישוב/אזור בתחום המועצה האזורית כפר נטר, בית יהושע, אודים, יקום, געש שפיים, חרוצים, בצרה, בני ציון, רשפון, תל יצחק, גליל ים



1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הרצליה, רעננה, דרום השרון, שרונים, לב השרון ונתניה.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), לרבות שימושים מאושרים, זכויות בתכניות אלו ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם כן נקבע אחרת במפורש בתכנית הכוללת בסעיף 1.6.4 להלן.



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

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



1.6.4. תכניות מפורטות שהתכנית משנה:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערות ליחס	מס' ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חש/10/15- שימושי פל"ח במועצה	שינוי	• תוספת שימושים	5215	3796	14/08/2003
חש/10/2 תכנית מתאר למועצה האזורית חוף השרון	שינוי	• תוספת התניות למימוש תא שטח מתארי לתעשייה ממערב לחרוצים • ביטול שטח מתארי לתיירות בחוף הים מדרום לארסוף (בשטח תכנית 401-0772780 לגן לאומי חוף השרון, שהוחלט על הפקדתה). • תוספת התניות למימוש מבנים חקלאיים בשטחים פתוחים.	1642	2453	09/07/1970
נת/400/7		• שינוי שטח תעשייה מדרום להרחבת כפר נטר ליעוד שטחים פתוחים, בהתאם לתכנית מופקדת נת/1000.	2844		26/08/1982





1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב		77	15.01.23	אילן פליקס אייזן	הוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	3	08.01.23	אילן פליקס אייזן	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות 1-3
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 20000	1	08.01.23	אילן פליקס אייזן	תשריט מצב מוצע
נספח מים וביוב	מנחה	-	36	30.01.22	גיל שגיא	נספח מים וביוב מילולי
			1	04.04.21		תשריט מים
			1	18.08.22		תשריט ביוב
נספח ניקוז, שימור וניצול מי נגר	מנחה	-	17	30.01.22	גיל שגיא	נספח ניקוז וניהול מי נגר מילולי
			1	06.10.20		תשריט ניקוז
נספח משולב	מנחה	1: 20000	269	10.11.22	משה לנר, דני עמיר, דלית גסול לירון אמדור, אבנר אופק ואילן פליקס אייזן	נספח נופי – סביבתי – תיירותי – עיצוב כפרי ושימור- נספח מילולי ותשריט
נספח פרוגרמה משולב חברה וכלכלה	מנחה	-	78	27.12.22	טובי אלפנדרי, צביקה מינץ, דלית גסול, לירון אמדור ואילן פליקס אייזן	נספח פרוגרמה אוכלוסייה, מגורים, שירותי ציבור, כלכלה, חקלאות ותיירות
נספח תנועה	מנחה	-	8	20.05.21	אלי אסיף	נספח תנועה מילולי
			1	08.11.22		תשריט תנועה





סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תיאור המסמך
סקר סייסמי ראשוני	מנחה	-	32	01.01.21	אורי דור	נספח סייסמי מילולי
נספח מצב מאושר מקומי	מנחה	1: 20000	1	15.06.22	אילן פליקס אייזן	תשריט מצב מאושר
נספח תשתיות ומגבלות התכנון	מנחה	1: 20000	1	05.09.22	אילן פליקס אייזן	תשריט תשתיות ומגבלות התכנון
נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	מנחה	1: 20000	1	21.04.21	אילן פליקס אייזן	תשריט תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
נספח מתחמים	מנחה	1: 20000	1	11.08.22	אילן פליקס אייזן	תשריט מתחמים
נספח יישום	מנחה	-	10	19.06.22	אילן פליקס אייזן	

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





המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר לשימור	אתר מבנה או מרקם בנוי ו/או תוואי מסילות ודרכים היסטוריות, אתר או מרחב נופי או נקודת תצפית, הראויים לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית, לאומית, דתית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בנספח המשולב.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק.
חלקה א	יחידת שטח במושב הכוללת את חלקת המגורים בנחלה ואת החלקה החקלאית הצמודה אליה.
חלקת מגורים בנחלה	שטח בתחום נחלה, המיועד בעיקר לבתי מגורים ומבנים חקלאיים וכן לפל"ח.
מגרש מגורים	מגרש המיועד למגורים בלבד וכן לשימוש עסק קטן לבעל מקצוע חופשי.
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור קטנה בקיבוץ או במושב, בגודל עד 55 מ"ר כולל שטח עיקרי ושירות, שאינה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמ"א 35.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח בפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מבנה חקלאי	מבנה או מתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בעלי חיים, תנובה חקלאית או לטיפול בתוצרת חקלאית או פסולת חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש לשימוש חקלאי.
מבנה שירות חקלאי	מבנה המשמש לטיפול בתוצרת חקלאית, לרבות אחסון, מיון, קירור ועיבוד; אחסון כלים ותשומות חקלאיות; הכנת מזון לבעלי חיים; מתקנים לטיפול בפסולת גידולים צמחיים או משקי בעלי חיים.
בתי צמיחה	מתקנים המיועדים לגידול צמחי כולל מנהרות עבירות, בתי רשת, חממות ומתקנים דומים.
חממה	בית צמיחה הבנוי משלד פלדה קבוע, בעל מספר מפתחים, מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת.
מתחם תכנון\ תת מתחם	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר ו/או באות ומספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו. בתכנית זו - מתחם כולל מקבץ ישובים, מוקדים והשטחים הפתוחים ביניהם, או שטחים פתוחים בלבד. תחומי הישובים והמוקדים מוגדרים כל אחד כתת-מתחם.



<p>קרקע חקלאית שהוחכרה למתיישב לתקופה ארוכה לצורך מגוריו ופרנסתו מחקלאות, ומהווה יחידה משקית חקלאית אחת.</p>	<p>נחלה</p>
<p>תעסוקה תומכת פעילות חקלאית כולל תיירות חקלאית, משרדים למקצועות חופשיים המשמשים את עיסוקו של בעל המשק ובני משפחתו, שירותי חינוך ורווחה של התושבים, מגורי עובדים זרים בחקלאות, עסקים קטנים לבעלי מקצועות חופשיים בהיקף מוגבל, מרכז מבקרים לתיירות חקלאית, מבנה יעודי לתיירות/אומנות/ אמנות, הסעדה, שירותי בריאות וספורט, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית בהיקפים קטנים (בית בד, מגבנה, יקב וכו'), מלאכה ותעשייה זעירה ללא השפעות סביבתיות, בהתאם להוראות תכנית זו ולהוראות תכנית חש/10/15 (תכנית מועצתית לפל"ח).</p>	<p>פעילות לא חקלאית (פל"ח)</p>
<p>ציר טיילות ברמה אזורית, המחבר בין המרחבים הפתוחים העיקריים בתחום המועצה האזורית חוף השרון וחושף למטיילים את נופים חקלאיים, נחלים וגופי המים, ערכי הטבע וכן את מרחב חוף הים.</p>	<p>ציר טיילות</p>
<p>השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.</p>	<p>שטחי בניה</p>
<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.</p>	<p>שימוש משני</p>
<p>שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרש לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישאה של פרק 3.</p>	<p>שימוש נלווה</p>
<p>השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור (למשל: מגורים לסוגיהם).</p>	<p>שימוש עיקרי</p>
<p>מגוון פעולות של ביקור ואירוח בענפים החקלאיים, כולל השתתפות בקטיף, פעילות עם בעלי חיים, המחשה של תהליכי ייצור חקלאי וכיוצא בזה במטרה להגדיל את הכנסות המשק החקלאי.</p>	<p>תיירות חקלאית</p>
<p>נקודת כניסה והתארגנות למבקרים למערך שבילי טיילות ושבילי אופניים.</p>	<p>מוקד יציאה לטיילות</p>

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



2. מטרת התכנית

1. מתן מענה תכנוני כולל למועצה אזורית חוף השרון ולישוביה, להיקף אוכלוסייה של כ- 20,000 נפש, ובכלל זה מתן מענה למגורים ולמכלול שירותי הציבור שידרשו לאוכלוסייה.
2. קביעת מסגרת והנחיות לתכנון מפורט בתחום התכנית.
3. קביעת אופן הפיתוח של כל אחד מיישובי המועצה, תוך יצירת שלד ישובי ברור, ומתן מענה לקצב גידול הדרגתי של כל ישוב וצרכיו העתידיים (מגורים, משק וחקלאות, שטחי ציבור, תיירות), באופן השומר על רוח המקום ועל הצביון הכפרי חקלאי.
4. טיפוח ופיתוח הפעילות החקלאית, שטחים חקלאיים ושטחים למבנים חקלאיים, הנדרשים לטובת הייצור החקלאי.
5. תמיכה בבסיס הכלכלי של המועצה האזורית ושל כל אחד מיישוביה.
6. פיתוח התיירות במרחב.
7. הסדרת ייעודי קרקע ושימושים מותרים במוקדי הפיתוח ובשטחים הפתוחים.
8. שמירה וטיפוח מכלול השטחים הפתוחים במרחב, לרבות מרחב חוף הים ומרחב נחל הפולג כולל הנגשת המרחב לטיילות ולביקור.
9. מתן מענה לנושאי קיימות, אקולוגיה ואיכות הסביבה.
10. מתן הנחיות לשימור מבנים, אתרים ומכלולים בתחום המועצה האזורית.

3. ייעודי קרקע ושימושים

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

3.1 מגורים בישוב כפרי (קיבוצים ומושבים)	
שימושים	3.1.1
שימושים עיקריים	(1) מגורים לסוגיהם כולל יחידות דיור קטנות, דירות מעבר בקיבוצים, דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים. (2) בחלקת מגורים בנחלה, המסומנת בהנחיות מיוחדות יותרו גם: א. מבני שירות לחקלאות צמחית. ב. בתי צמיחה ועיבודים חקלאיים. ג. מבנים קיימים לגידול בעלי חיים ומבנים חדשים המתאימים בהיקפם לקרבה למגורים.
שימושים משניים	(3) בחלקת מגורים בנחלה, המסומנת בהנחיות מיוחדות יותרו גם: א. פעילות לא חקלאית (פלי"ח) בהתאם להגדרתה בתכנית זו. ב. מגורים לעובדים זמניים בחקלאות. (4) משרד או עסק המשולב בדירת המגורים, המתאים באופיו ובהיקפו לאזורי מגורים.
חלקת מגורים בנחלה	3.1.2 הוראות
	(1) בחלקת מגורים בנחלה, המסומנת בהנחיות מיוחדות יחולו ההוראות הבאות: א. תותר פעילות לא חקלאית בהתאם לקבוע בתכנית זו ובתכנית חש/10/15. ב. תוכן תכנית לעדכון שימושי פלי"ח על פי תכנית זו, ללא תוספת זכויות בניה, לצורך התאמת השימושים לאופי הכפרי התיירותי של המועצה. התכנית תתייחס להיקפי הבינוי לשימושים השונים, בהתאמה להיבטים סביבתיים בתחום הנחלות. ג. מגורי עובדים זמניים בחקלאות זרים יותרו בתיאום עם משרד החקלאות והגופים הרלוונטיים. המגורים יותרו במבנים קיימים או במבנים יבילים. מבנים יבילים יפוננו עם תום השימוש בהם. כל שימוש אחר במבנים המיועדים למגורי עובדים זמניים בחקלאות, שאינו תואם את האמור בסעיף 3.1.1 לעיל, יהווה סטיה ניכרת.

3.2 מגורים (ישובים קהילתיים)	
שימושים	3.2.1
שימושים עיקריים	(1) מגורים לסוגיהם כולל יחידות דיור קטנות.



שימושים משניים	(2) משרד או עסק המשולב בדירת המגורים, המתאים באופיו ובהיקפו לאזורי מגורים.
----------------	--

3.3	מגורים מיוחד
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מגורים כולל דיור מוגן, בית אבות ומגורי סגל. (2) מוסדות ציבור וספורט (3) מרפאה ומבנים לצרכי רפואה משלימה וסיעוד. (4) חדי אוכל, מטבח מזנון
שימושים משניים	(5) מבני מנהלה

3.4	מבנים ומוסדות ציבור
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות ומעונות סטודנטים, חדר אוכל בקיבוץ, מבנים לצרכי תרבות ושימור מורשת, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות ורפואה משלימה, בית אבות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, מועדונים, חדרי כושר וספורט, שירותים מוניציפאליים, ושירותי חירום. (2) מגרשי ספורט וגני משחקים.
3.4.2	הוראות
(1)	זכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.
(2)	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור כולל מסחר, ואשר בנייתם נועדה לסייע כלכלית בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.
(3)	תכנית מפורטת בתחום ישוב, הכוללת שימושי מסחר מקומי במבנה ציבור, תכלול הוראות הקובעות כי בקשה להיתר בניה לשימושים אלה תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורטים על מהות המסחר המקומי, היקפו וכל הכרוך בו, את אופן השתלבותו במבני הציבור ובמרחם הקיים, גובה המבנים, פרישת הבינוי וגודל העסקים וחיבורם למערכת השבילים הישובית.
(4)	מערכות תשתית יהיו ככל הניתן תת קרקעיות. יותרו מתקנים הנדסיים עיליים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם כך שישתלבו באופן מרבי בבינוי ובפיתוח ולא יפגעו ברציפות ובאיכות של השטח.

3.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) השימושים המפורטים בסעיף 3.4.1 (מבנים ומוסדות ציבור) (2) השימושים המפורטים בסעיף 3.6.1 (שטח ציבורי פתוח) (3) צרכניה מקומית ודואר. (4) דירות מעבר בקיבוצים.
שימושים משניים	(5) מסחר קמעונאי ושירותים בהיקף מצומצם לשירות מקומי, המתאימים באופיים והיקפם לאופי הציבורי של האזור.





3.5.2	הוראות
כללי	<p>(1) תכנון בשטח ביעוד שטחים פתוחים ומוסדות ציבור, המהווה שטח מרכזי ישוב, יתוכנן בתאם להוראות סעיף 4.1.3 (הנחיות תכנון בקיבוץ) / סעיף 4.1.4 (הנחיות תכנון במושב) / סעיף 4.1.5 (הנחיות תכנון בישוב קהילתי), לפי הרלוונטי בהתאם למאפייני הישוב.</p>
מרכזי ישוב- עירוב שימושים	<p>(1) שימושים משניים יותרו בכפוף לכך שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי, לצרכי ציבור, בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמתי לכל ישוב.</p> <p>(2) תינתן עדיפות לשילובם של שימושים משניים במבני ציבור קיימים, באופן שיתמוך בשימוש הציבורי של המבנה. גודל מבנה חדש המיועד לשימושים משניים בלבד יוגבל ל-250 מ"ר וגובהו יוגבל ל-2 קומות.</p> <p>(3) שימוש במבנה המסומן בנספח השימור יותר בכפוף לכך שלא יפגע המבנה ולא יפגעו ערכי המורשת שלו.</p> <p>(4) סך זכויות הבינוי לשימושים משניים שניתן לשלבם במרכז ישוב יהיה בהתאם להוראות תת המתחם.</p>



3.6	שטח ציבורי פתוח
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) גני משחק ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>(2) שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים ושבילי אופניים.</p> <p>(3) שטחים פתוחים טבעיים או בטיפול נופי אקסטנסיבי.</p>
שימושים משניים	<p>(4) מתקני תשתית מקומיים בלבד</p> <p>(5) מתקני הצללה</p>
3.6.2	הוראות
	<p>(1) מערכות תשתית יהיו ככל הניתן תת קרקעיות. יותרו מתקנים הנדסיים עיליים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם כך שישתלבו באופן מרבי בבינוי ובפיתוח ולא יפגעו ברציפות ובאיכות של השטח הפתוח.</p>



3.7	תעסוקה
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) משרדים ועסקים לסוגיהם.</p> <p>(2) שירותים פיננסיים</p> <p>(3) תעשייה נקייה, תעשייה עתירת ידע.</p> <p>(4) מכוני מחקר ומעבדות רפואיות.</p> <p>(5) אולמות תצוגה ואולמות כנסים.</p> <p>(6) מתקני אגירת אנרגיה, בכפוף למניעת מגבלות או מטרדים לשימושים סמוכים.</p>
שימושים משניים	<p>(7) תחנות דלק ושירותי דרך.</p> <p>(8) מסחר קמעונאי נלווה לשימושים העיקריים כגון: מסעדות, בתי קפה, וחנויות ממכר קמעונאיות.</p> <p>(9) מכללות מקצועיות</p> <p>(10) אולמות וגני אירועים</p> <p>(11) שימושי בידור, בילוי ופנאי ומתקני ספורט ונופש.</p> <p>(12) מוסדות ציבור ושירותים מוניציפאליים כגון כבאות, מחסן עירייה וכיו"ב.</p>





	(13) מחסנים.
3.7.2	הוראות
מסחר באזורי תעסוקה	(1) שימושי מסחר נלווה ישולבו במבני התעסוקה בלבד. לא יותרו מבנים נפרדים למסחר בלבד.



3.8	תעשייה
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מפעלי יצור לתעשייה שאינה מזהמת את הסביבה. (2) תעשייה תומכת לחקלאות לרבות בתי קירור, בתי אריזה ועיבוד תוצרת חקלאית. (3) מבנים למו"פ חקלאי לסוגיו. (4) משק חירום. (5) אחסנה ומרכזים לוגיסטיים. (6) תעשייה קלה ומלאכה כגון נגריה, מסגריה ומוסכים.
שימושים משניים	(7) מסחר, בהתאם להוראות סעיף 3.8.2 (8) מרכזי מבקרים ותיירות חקלאית. (9) תחנות תדלוק
3.8.2	הוראות
כללי	(1) מתקנים פוטו-וולטאים יותרו על גגות המבנים בלבד. (2) תותר הקצאת זכויות למסחר נלווה בהיקף של עד 5% מסך זכויות הבנייה בכל תא שטח או עד 250 מ"ר לפי הקטן מביניהם. שימושי מסחר נלווה ישולבו במבני תעשייה בלבד. לא יותרו מבנים נפרדים למסחר בלבד.



3.9	תיירות
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) אכסון תיירותי לסוגיו, לרבות: מלון, מלונות, אכסניה, כפר נופש, חניון לילה (קמפינג), חדרי אירוח (צימרים). (2) אטרקציות תיירותיות (3) מרכזי מבקרים תיירותיים לסוגיהם כולל תיירות חקלאית.
שימושים משניים	(4) מתקני ספורט, מתקני משחק לילדים, בריכות שחיה. (5) מסחר תיירותי והסעדה לסוגיה.
3.9.2	הוראות
	(1) אכסון תיירותי יתוכנן בהתייחס לתקני משרד התיירות התקפים בעת עריכת התכנית.



3.10	ספורט ונופש
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מתקני ספורט לסוגיהם. (2) מתקני משחק לילדים. (3) בריכות שחיה.



	(4) חניון קמפינג. (5) בתאי שטח 806 (געש) נוסף על אמור לעיל יותר גם אכסון תיירותי, בהתאם להוראות המתחם. (6) בתא שטח 808 (פארק מים שפיים) יותרו השימושים ע"פ תכנית 401-0245522.	
שימושים משניים	(7) מסחר נלווה לשירות באי מתקן הספורט כגון קפיטריות ומזנונים, בהתאם להוראות סעיף 3.10.2 להלן. (8) מתקני הצללה.	
3.10.2	הוראות	
	(1) פיתוח חניון קמפינג יהיה בהתאם לתקני משרד התיירות. (2) היקף מסחר נלווה לא יעלה על 5% משטח הבניה למתקן ספורט או עד 150 מ"ר, הנמוך מביניהם. תכנית מפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה למתקן ספורט.	



3.11	מבני משק	
-------------	-----------------	--

3.11.1	שימושים	
---------------	----------------	--

שימושים עיקריים	(1) מבנים חקלאיים ובכלל זה מבנים לגידול בע"ח. (2) מבני שירות לחקלאות. (3) סככות ומחסנים חקלאיים, מתבן, מרכז מזון לבעלי חיים. (4) מבנה לטיפול בתוצרת חקלאית ראשונית - מיון, אריזה, אחסון חקלאי, קירור והבחלה. (5) מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית - מבנה ומתקנים לעיבוד תוצרת מייצור ראשוני, כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה. (6) מלאכה כולל נגריה, מסגריה ומוסך.	
------------------------	---	--

שימושים משניים	(7) תחנת תדלוק לצרכי הישוב בלבד. (8) מרכז מבקרים כחלק מהפעילות החקלאית. (9) פעילות פנסיון לבעלי חיים, רכיבה טיפולית, שיעורי רכיבה. (10) מגורים לעובדים זמניים בחקלאות בכפוף להוראות 3.11.2 להלן. (11) תחנת איסוף וטיפול פתוחה לפסולת חקלאית-צמחית, וכן איסוף פסולת חקלאית לא-אורגנית. (12) עיבודים חקלאיים ובתי צמיחה.	
-----------------------	---	--

3.11.2	הוראות	
---------------	---------------	--

כללי	(1) לא יותרו ביטול או העתקה של שטח המיועד למבני משק, אלא לפי הוראות 4.1.6 להלן. (2) שיעור התכסית המקסימאלי יהיה 60%, תותר תוספת עד 80% לבתי צמיחה בלבד. (3) תכנית מפורטת תכלול פתרונות ביוב, ניקוז, נגישות, טיפול בפסולת ותשטיפים, מזעור מטרדים סביבתיים, והשתלבות נופית בסביבה. (4) תכנון מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו. (5) מתקנים פוטוולטאי יותרו על גגות מבנים בלבד.	
-------------	--	--

שימושים משניים	(6) אישור תחנת תדלוק תהיה בכפוף לתמ"א 18 על שינוייה. (7) מרכז מבקרים יותר רק כשימוש נלווה לפעילות חקלאית קיימת.	
-----------------------	--	--

מגורי עובדים	(8) בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי יותרו מגורים לעובדים זמניים בחקלאות.	
---------------------	--	--





<p>9) המגורים יותרו בכפוף לקיום כל האישורים התקפים הנדרשים על פי דין להעסקת עובדים זרים, בכפוף לכך שאין פתרון תכנוני אחר להלנת העובדים בסביבה הקרובה.</p>	<p>זמנים בחקלאות</p>
---	---------------------------------



<p>קרקע חקלאית</p>	<p>3.12</p>
	<p>3.12.1</p>
<p>שימושים</p> <p>1) עיבוד חקלאי. 2) בתי צמיחה. 3) מבנים חקלאיים, בהתאם להוראות סעיף 3.12.2 להלן. 4) מרעה. 5) בתא שטח 2001 יותרו השימושים בהתאם לתמ"מ 3 / 21 / 26- אני"מ אילנות 6) שימושים משקיים בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, בהתאם לסעיף 3.12.2 להלן.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>7) מגורים זמניים לעובדים זרים בחקלאות בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, בהתאם לסעיף 3.12.2 להלן. 8) תחנת איסוף וטיפול פתוחה לפסולת חקלאית-צמחית, וכן איסוף פסולת חקלאית לא-אורגנית. 9) מאגרי מים לשימוש חקלאי. 10) מתקנים הנדסיים במקומות המסומנים בתשריט תכנית זו, בכפוף ובהתאם לאמור בהוראות למתחמים בפרק 4. 11) דרכים חקלאיות ומעברים חקלאיים. 12) שבילי הליכה ואופניים ומוקדי שהיית קהל בהתאם למסומן בנספח המשולב לתכנית זו.</p>	<p>שימושים משניים</p>
	<p>3.12.2</p>
<p>הוראות</p> <p>1) בתכנית מפורטת לשטחים חקלאיים עם הנחיות מיוחדות, הצמודים לשטחים המיועדים למגורים, בנוסף לשימושים הכלולים בסעיף 3.12.1, יותרו גם השימושים הבאים: א. מבנה שירות חקלאי ב. שימושים נלווים לגידול, טיפול ואחזקת בעלי חיים, לרבות ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים, ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה. ג. עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית – בית בד, יקב, מגבנה וכדומה. ד. פעילות תיירותית וחינוכית המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה.</p>	<p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (יעוד חקלאי בחלקה א')</p>
<p>2) בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי יותרו מגורים לעובדים זמניים בחקלאות, בשטח המסומן עם הנחיות מיוחדות ובצמידות דופן לשימושים בנויים אחרים בלבד. 3) תכנית מפורטת הכוללת הוראות להקמת מגורי עובדים זרים תגדיר, בין היתר, מה משך הזמן שיותר שימוש זה, ותנאים לקיצורו או הארכתו בהתאם לצורך.</p>	<p>מגורי עובדים זמניים בחקלאות</p>
<p>4) תכנון מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו.</p>	<p>מבנים חקלאיים</p>
<p>5) ככלל, מיקום מבנה חקלאי יהיה בשטח המסומן "חקלאי עם הנחיות מיוחדות" בתשריט מצב מוצע, למעט במקרים הבאים: א. מוסד תכנון רשאי לאפשר הגדלה של אזור מבנים חקלאיים או הקמתו של מבנה חקלאי חדש גם בתחום שהינו ברדיוס 200 מ' מגבול הפיתוח של יישוב כפרי על פני</p>	<p>מיקום מבנים חקלאיים</p>

<p>תכנית זו, אם שוכנע כי לא ניתן להקימו בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות או בשטח יעוד מבני משק לפי העניין וזאת תוך מתן דגש לצמידות דופן ומזעור נצפות והשפעות סביבתיות.</p> <p>ב. תותר הקמת לולים בשטחים חקלאיים אם יוכח כי לא ניתן לשמור על מרחקי הפרדה וטרינריים בתחום המסומן "חקלאי עם הנחיות מיוחדות". במקרה כזה הלולים ימוקמו ככל הניתן במרווח הוטרינרי המינמלי הנדרש. לולים שיתוכננו במרחק הפרדה וטרינרי משטח המיועד לבינוי יחשבו צמודי דופן.</p> <p>ג. רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמת מבנה חקלאי ביעוד קרקע חקלאי מעבר למוגדר בסעיפים א' ו-ב' לעיל, אם שוכנע, מנימוקים תכנוניים ו/או אחרים, כי לא ניתן להקימו בשטחים הכלולים בסעיפים א' ו-ב' לעיל, ובחן חלופות מיקום וחלופות בינוי ופיתוח, במטרה למזער ככל האפשר את פגיעתו בשטחים ערכיים או ברציפות השטחים הפתוחים.</p> <p>ד. בתחום רצועת השפעת נחל על פי תמ"א 1 לא תותר הקמת מבנים חקלאיים – אלא אם הדבר תואם את מגבלות תמ"א 1.</p>	
<p>6) יותר להקים בתי צמיחה עד שיעור תכסית של 60% משטח חלקה רשומה או תא שטח המוגדר בתכנית. בתחום המסומן "חקלאי עם הנחיות מיוחדות" ניתן להתיר 80% תכסית.</p> <p>7) בשטחים חקלאיים הגובלים בציר טיילות המסומן בנספח המשולב, תכסית הקרקע הפנויה במגרש, תמוקם בשטח הקרוב לציר.</p> <p>8) בתחום מרחב נחל – תותר הקמת בתי צמיחה בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	<p>בתי צמיחה</p>
<p>1) מוסד תכנון הדן בתכנית הכוללת שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל בשטחים חקלאיים, בין היתר על פי המסומן כציר טיילות בנספח המשולב לתכנית זו, יבחן את האמצעים המתאימים להגנה על הפעילות החקלאית, בין היתר הפרדה בין שבילים לבין מטעים, בתי צמיחה ומשקי בעלי חיים.</p>	<p>שבילי הליכה ואופניים</p>

3.13 קרקע חקלאית ונופש כפרי	
שימושים	3.13.1
<p>1) עיבוד חקלאי.</p> <p>2) בתי צמיחה.</p> <p>3) מבנים חקלאיים.</p> <p>4) שימושים נלווים לגידול, טיפול ואחזקת בעלי חיים, לרבות ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים, ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה.</p> <p>5) עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית – בית בד, יקב, מגבנה וכדומה.</p> <p>6) מסחר תיירותי וחנות ממכר של תוצרת חקלאית של הנחלה.</p> <p>7) מרכזי מבקרים לתיירות חקלאית.</p> <p>8) גן ארועים על פי תכנית מפורטת תקפה.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
הוראות	3.13.2
<p>9) תכנון מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו.</p> <p>10) כל בינוי שיוצע במסגרת תכנית מפורטת יהיה מצומצם בהיקפו ויותאם באופיו למרחב הכפרי.</p> <p>11) זכויות הבנייה עבור מסחר תיירותי, חנות לממכר תוצרת חקלאית לא יעלו על 50 מ"ר, או בהתאם לתכנית המפורטת החלה במקום.</p>	

חקלאי פתוח	3.14
-------------------	-------------



שימושים	3.14.1
<p>(1) עיבוד חקלאי/גידולים חקלאיים ללא מבנים חקלאיים.</p> <p>(2) שטחים פתוחים טבעיים ושטחי הצפה.</p> <p>(3) דרכים חקלאיות</p> <p>(4) שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, נקודות תצפית ופעילות בשטח החקלאי הפתוח.</p> <p>(5) חממות, מנהרות ובתי צמיחה בהתאם למגבלות תמ"א 1 ובכפוף להוראות 3.14.2 להלן.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>(6) מאגרי מים לשימוש חקלאי, במגבלות תמ"א 1.</p> <p>(7) מתקנים נלווים לתמיכה בפעילות טיילות, פנאי ונופש כגון: שירותים, חניוני יום, מצללות וכי'</p>	<p>שימושים משניים</p>
הוראות	3.14.2
<p>(1) תכנית באזור חקלאי פתוח, המציעה שילוב פעילות נופש וטיילות, תיבחן על רקע הפעילות החקלאית והצורך בשמירת הטבע והנוף.</p>	<p>כללי</p>
<p>(2) תכנית מפורטת המאפשרת הקמת חממות, תבחן חלופות מיקום, תוך מתן דגש על שמירת רציפות השטח הפתוח, לרבות חלופות למיקום חממות בשטחים חקלאיים שמחוץ ליעוד חקלאי פתוח.</p> <p>(3) בשטחים ביעוד חקלאי פתוח הגובלים ב"ציר טיילות" המסומן בנספח המשולב לתכנית זו, יורחקו החממות מציר הטיילות במידת האפשר, וכן מיקומם יתייחס לשמירה על מבטים לנוף הפתוח.</p>	<p>חממות</p>
<p>(4) מוסד תכנון או רשות רישוי הדנים בתכנית או היתר הכולל שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל בשטחים ביעוד חקלאי פתוח, בין היתר על פי המסומן כציר טיילות בנספח המשולב לתכנית זו, יבחן את האמצעים המתאימים להגנה על הפעילות החקלאית, בין היתר באמצעות הפרדה פיסית בין השבילים לבין הפעילות החקלאית.</p>	<p>שבילי טיילות ושבילי אופניים</p>



שטחים פתוחים	3.15
שימושים	3.15.1
<p>(1) השימושים המותרים על פי תמ"א 1 וע"פ התכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>(2) שטחים מוגנים לשמירת ערכי טבע ונוף.</p> <p>(3) עיבוד חקלאי ללא מבנים חקלאיים או בתי צמיחה.</p> <p>(4) שטחי הצפה וויסות נגר.</p> <p>(5) שבילי טיול להולכי רגל ורוכבי אופניים, פיתוח נופי ותשתיות לטיילות.</p> <p>(6) מתקני פנאי ונופש פתוחים ותשתיות תומכות.</p> <p>(7) בתא שטח 136 יותרו השימושים בהתאם לתמ"מ 3 / 21 / 26 - אנ"מ אילנות.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
הוראות	3.15.2
<p>(1) לא יותר בינוי ופיתוח בשטחים אלה, למעט תשתיות התומכות פעילות פנאי וטיילות בשטחים פתוחים.</p>	



יער	3.16
שימושים	3.16.1





שימושים עיקריים	השימושים המותרים על פי תמ"א 1 – פרק שטחים מוגנים.
3.16.2	הוראות
	(1) בשטח זה יותרו פעולות הדרושות לשמירתו, טיפוחו ואחזקתו של היער, בהתאם להוראות תמ"א 1.

3.17	שמורת טבע
-------------	------------------



שימושים	3.17.1
	(1) בהתאם לתמ"א 1 – פרק שטחים מוגנים והתכניות התקפות החלות במקום. (2) שימושים הקשורים בממשק וניהול משאבי טבע מקומיים ולמבקרים בהם.
הוראות	3.17.2
	(1) השטח ישמר כטבעו ללא בניה, בהתאם להוראות תמ"א 1 ועל פי התכניות התקפות החלות במקום.

3.18	גן לאומי
-------------	-----------------



שימושים	3.18.1
שימושים עיקריים	בהתאם לתמ"א 1 – פרק שטחים מוגנים והתכניות התקפות החלות במקום.
הוראות	3.18.2
	(1) בהתאם לתמ"א 1 – פרק שטחים מוגנים והתכניות התקפות החלות במקום. יישמר מעבר ציבורי פתוח לטיילות, בכפוף להוראות תמ"א 1.

3.19	נחל/ תעלת נחל
-------------	----------------------



שימושים	3.19.1
שימושים עיקריים	(1) בהתאם לתמ"א 1 – פרק שטחים פתוחים-נחלים, והתכניות התקפות החלות במקום. (2) בתחום רצועת מגן תותר פעילות חקלאית. (3) בתחום מרחב הנחל, כהגדרתו בתמ"א 1, יותרו שטחים המשמשים לקליטת מטיילים בחיק הטבע, ככל שאלו לא יוצרים פגיעה בפעילות החקלאית. (4) בתחום רצועת מגן ניתן יהיה להקים קווי ומתקני תשתית, בעדיפות לקווים תת קרקעיים ובתנאי שהוצגה למוסד תכנון חלופות והנחיצות במקום שבתחום רצועת המגן.
הוראות	3.19.2
כללי	(5) בתחום יעוד נחל ורצועת המגן יובטחו התפקודים ההידרולוגיים, האקולוגיים והחברתיים של נחלים. (1) תובטח זרימת המים באפיק, צמצום סחף קרקע ושטח לפשט הצפה. בתחום רצועת המגן לא יותרו עבודות עפר לשינוי מפלס הקרקע הטבעית אלא באישור רשות הניקוז ובאופן שלא יפגע בערכי טבע והנוף. למרות האמור, תוכל רשות הניקוז לבצע עבודות לתחזוקת הניקוז, הסדרה וניהול מי נגר. (6) תובטח שמירת תפקודם של נחלים כמסדרונות ומעברים אקולוגיים וכבתי גידול לחים. לאורך הנחלים ניתן יהיה לבצע פעולות לשיקום אקולוגי ונופי של האפיק, גדות הנחלים וסביבתם.



2	כל פיתוח בתחום מרחב הנחל, המשמש לפעילות חקלאית או לפעילות פנאי ונופש יתואם ויאושר על ידי רשות הניקוז.
3	בתחום רצועת ההשפעה לא תותר הקמתם של מבנים חקלאיים חדשים או בתי צמיחה חדשים.
7	תובטח רציפות תנועת מטיילים לאורך הגדות ושמירת הנוף. תנועת הולכי רגל רציפה באמצעות שבילי טיול תישמר לאורך נחלים. צירי טיול לאורך הנחלים ישתלבו במערך הטיילות והנופש בשטחים הפתוחים במועצה וקישוריות עם רשויות סמוכות.
4	התוויית שבילי נחל לאורך גדות הנחלים תעשה תוך שמירת הנוף וערכי הטבע. שבילי טיול יוכלו לכלול גם פיתוח נלווה של פינות תצפית וישיבה, פיתוח נופי והצללה. כמו כן התוויית שבילי טיול לאורך הנחלים תגדיר אמצעים לצמצום נזקים של מטיילים לעיבוד החקלאי.

3.20		דרך מאושרת / מוצעת
3.20.1		שימושים
שימושים עיקריים	1	דרכים, לרבות מנהרה או מעבר עילי, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
	2	מסלולים לרוכבי אופניים וגשרונים המשמשים הולכי רגל ורוכבי אופניים.
שימושים משניים	3	חניות וקווי תשתית.
3.20.2		הוראות
דרכים ארציות ואזוריות	1	כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות מעבר למסומן בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.
	2	לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת, שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
	3	תוכנית לדרך תכלול פתרונות לחציית הדרך ע"י כלים חקלאיים, בהתאמה לפעילות החקלאית באזור, בהיוועצות עם משרד החקלאות.
דרכים פנימיות	4	התוואי המפורט של הדרך, רוחבה ומאפייניה ייקבעו בתכנית מפורטת, בהתאם לעקרונות המפורטים בתכנית זו.
	5	דרכים פנימיות בישובים יכללו תוואי להליכה רגלית ורכיבת אופניים, תוך מתן אפשרות לתנועה נוחה ובטוחה.
	6	חתכי הדרכים הפנימיות יותאמו לעקרונות המפורטים בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
מעברים חקלאיים	7	תותר הקמת מעבר מעל או מתחת דרך, למעבר כלי רכב חקלאיים וכמעבר לשבילי אופניים. סוג המעבר יקבע בתכנית מפורטת שתכלול בחינה נופית של המעבר המוצע.



3.21	מסילת ברזל
3.21.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 1- פרק מסילות ברזל.
שימושים משניים	(2) קווי תשתית.
3.21.2	הוראות
	(1) בהתאם להוראות תמ"א 1- פרק מסילות ברזל. (2) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו. (3) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.



3.22	מרכז תחבורה
3.22.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) בהתאם להוראות תת"ל 67.
3.22.2	הוראות
	(1) בהתאם להוראות תת"ל 67.



3.23	שביל
3.23.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) שבילים סלולים, טיילות ודרכי עפר ופיתוח נופי נלווה.
3.23.2	הוראות
	(1) לא תתאפשר תנועת כלי רכב בשבילים, למעט רכב חירום.



3.24	בית קברות
3.24.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.

3.25	מחנה צבאי
3.25.1	שימושים והוראות
	מבנים ומתקנים צבאיים, בהתאם להוראות משרד הביטחון.

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות
4.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) תכנית מפורטת בתחום הישובים ובתחום המוקדים תוכן בהתאם להוראות המפורטות למתחם ולתת-המתחם הרלוונטי בסעיף 4.5 לפרק זה, ולעקרונות המפורטים בנספח המשולב המצורף לתכנית זו, הכל תוך התייחסות לאופי המרקם הקיים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול, לפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הוראות המוודאות את התאמתה ושילובה במרקם הכפרי, תוך שימת דגש מיוחד על היבטים של: צפיפות הבינוי, ושמירה על ערכי טבע שקיימים בתחום התכנית או בסמוך לה, כולל אי פגיעה בערכים וברצפים אקולוגיים וצמצום השפעות השוליים של התכנית על סביבתה.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול הוראות הקובעות כי פיתוח אתרי שימור ומורשת, כמסומן בנספח המשולב שמצורף לתכנית זו, יעשה בראיה כוללת של המתחם בו הם נמצאים, לרבות קישוריות בין האתר לסביבתו ולאתרי המורשת השונים במתחם ובסביבתו ולאחרים רלוונטיים נוספים.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הנחיות לממשק שבין המרחב הציבורי לבין המרחב הפרטי וכן הנחיות לחזות המבנים, בדגש על תכנון כחלק משפה תכנונית כוללת, המותאם לרוח המקום ומתחשב במגרשי הבינוי הסמוכים.</p> <p>(6) בתכניות המפורטות יינתנו הוראות שיבטיחו בניה מותאמת ככל האפשר לתצורת הנוף המקומית, תוך שימת דגש על קוי המפגש בין השטח הבנוי לשטח הפתוח והמשמעות של מפגש זה, בהיבטים נופיים ואקולוגיים.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(8) ניתן לאשר תכנית הכוללת שטחי בניה למערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, הנלווים לשימוש העיקרי המוצע בה, ובהיקף הנדרש באופן ישיר לתפקודו, מעבר לקבוע בתכנית זו, בכפוף לעמידה בכלל הוראותיה. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה לשימוש נלווה כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. הוראה זו איננה חלה על תכניות שהשימוש העיקרי בהן הוא מערכת תשתית או מתקנים הנדסיים שאינם נלווים לשימוש מותר כאמור.</p> <p>(9) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני וקווי תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>(10) תכנית מפורטת שתוכן מתוקף תכנית זו תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך מסגרת זמן, שתיקבע באותה תכנית בהתאם למאפייניה.</p> <p>(11) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(12) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו ועד התקרה הקבועה</p>

<p>בתמ"א 35, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p>	
<p>שטחי ציבור:</p> <p>(1) בתשריט התכנית מסומנים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור השטחים למבני ציבור המשרתים את כלל המועצה או בעלי היקף ו/או תפקיד מעבר למוסד או מבנה ציבור מקומי. ביעוד משולב של מבנים למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, מסומנים השטחים הכוללים את שטחי הציבור הבנויים ואת שטחי הציבור הפתוחים, המהווים יחד את המרחב הציבורי המרכזי בישוב כפרי. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות הנספח המשולב ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>(2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) תכנית מפורטת הכוללת תוספת שטחי ציבור לשימוש כלל מועצתי תערך בהתאם לנספח הפרוגרמתי, תקבע את מיקומם בתחום הישוב או כחלק ממוקד כלל מועצתי קיים לפי העניין, ותכלול הוראות לשילובם, לרבות יחס למבני ציבור קיימים ומתוכננים בתת המתחם, הנחיות לשימוש משותף במבנים, חיבור למערכת השבילים בתת המתחם ופתרונות גישה לאוטובוסים במידת הצורך.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמה.</p> <p>(5) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו, ו/או על פי המדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>(6) לא תופקד תכנית הממירה שטח יעוד קרקע או שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטח יעוד הקרקע או שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים בתת המתחם אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחים חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים שהוקטנו.</p> <p>(7) הרחבת בתי עלמין, בהתאם לתכנית ארצית המאפשרת זאת, לא תהווה סתירה לתכנית זו.</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הנחיות לתכנון במרקם הקיבוצי:</p> <p>(1) תכנון מרכז הישוב יהיה בהתאם להוראות 3.5 לתכנית זו ועל רקע ההנחיות הנספח המשולב. תכנית מפורטת במרכז הישוב תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. התכנית תכלול נספח בינוי בו יוצג מכלול השימושים- עיקריים ומשניים, דרכים, חניות, שבילים ושטחים פתוחים.</p> <p>ב. מרכז הישוב יתוכנן תוך העצמת הפעילות הציבורית והקהילתית בתחומו, כמוקד מפגש מרכזי בישוב.</p> <p>ג. התכנית תבטיח ניצול יעיל של מבנים קיימים, לרבות אפשרות לשילוב שימושי ציבור שונים באותו מבנה.</p> <p>ד. התכנית תכלול מסמך תיעוד מקדים למרכז הישוב, כפי שהוא מסומן בנספח המשולב, שיציג סימון ופירוט של מבנים, אתרים, מכלולים וערכים לשימור, סקירה הסטורית של התפתחות המרחב, וכן הוראות לשימור והשמשה של מבנים</p>	<p>4.1.3</p>

<p>קיימים, לפי הנחיות יועץ השימור של הועדה המחוזית שיתואם ויאושר על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית.</p> <p>ה. תכנון המרחב של מרכז הישוב ישאף להפרדה בין תנועת כלי רכב להולכי רגל ולשמירה וחיזוק של מערך השבילים המקשר בין מרכז הישוב לאזורים השונים בישוב.</p> <p>ו. התכנית תכלול הוראות לגבי אופי הפיתוח של השטחים הפתוחים. השטחים הפתוחים יתוכננו כמרחב ציבורי פתוח ורציף המשלב אזורים לפעילות קהילתית כגון: שטחים להתכנסות ולטקסים, שטחי משחק, שטחי ספורט, מעברים מגוננים ומוצללים וכיוצא בזה.</p> <p>2) בתכנון אזורים מגורים חדשים יש ליצור זיקה פיסית ותפקודית מיטבית בין מוקדי בינוי חדשים למרכז הישוב ולמגורים קיימים. יש עדיפות לתכנון מקבצים קטנים של מבני מגורים, מחוץ ליעוד מבני ציבור ושטחים פתוחים במרכז הישוב, תוך שילובם והתאמתם למרקם הקיים.</p> <p>3) מערך הדרכים יתבסס ככל האפשר על דרך היקפית ומקבצי חנייה לאורכה בשולי מרקם המגורים. יש לשמור במרחב המגורים על הפרדת בין תנועת כלי רכב וחניות לבין תנועת הולכי רגל.</p> <p>4) תכנית לתוספת מגורים בקיבוץ תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. בחינת תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאפשרות בתחום התכנית ובישוב מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכו', על מנת ליצור היצע דיור לאוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.</p> <p>ב. בחינת שלביות הפיתוח במנות, תוך עידוד מימוש יחידות דיור במרקם הקיים בשלב ראשון.</p> <p>ג. יש לתת דגש על השתלבות בטופוגרפיה, תוך צמצום עד כמה שניתן בעבודות עפר ופתרונות תמך.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תכלול הנחיות להגבלה וצמצום השימוש בגדרות.</p> <p>5) תכנית מפורטת הכוללת יעודי תעשייה ו/או תעסוקה תכלול התייחסות לסוגיות סביבתיות וכן הוראות למניעה ולצמצום השפעות שוליים על שימושים גובלים.</p>	
<p style="text-align: right;">הנחיות בינוי במרקם המושבי:</p> <p>1) תכנית מפורטת, לרבות תכנית לתוספת יח"ד קהילתיות בישוב, תשמור על השלד הפיסי הישובי הקיים, ובפרט שמירה וטיפוח של המרכז הציבורי הקיים כמרחב קהילתי ותרבותי מרכזי, ותוואי הדרכים הציבוריות, המחברות את אזורים המגורים.</p> <p>2) תכנון מרכז הישוב יהיה בהתאם להוראות סעיף 3.5 לתכנית זו ועל רקע ההנחיות הנספח המשולב. תכנית מפורטת במרכז המושב תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. התכנית תכלול נספח בינוי בו יוצג מכלול השימושים- עיקריים ומשניים, דרכים, חניות, שבילים ושטחים פתוחים.</p> <p>ב. מרכז הישוב יתוכנן תוך העצמת הפעילות הציבורית והקהילתית בתחומו, כמוקד מפגש מרכזי בישוב.</p> <p>ג. התכנית תבטיח ניצול יעיל של מבנים קיימים, לרבות אפשרות לשילוב שימושי ציבור שונים באותו מבנה.</p> <p>ד. התכנית תכלול מסמך תיעוד מקדים למרכז הישוב, כפי שהוא מסומן בנספח המשולב, שיציג סימון ופירוט של מבנים, אתרים, מכלולים וערכים לשימור, סקירה הסטורית של התפתחות המרחב, וכן הוראות לשימור והשמשה של מבנים קיימים, לפי הנחיות יועץ השימור של הועדה המחוזית שיתואם ויאושר על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית.</p> <p>ה. תכנון המרחב של מרכז הישוב, יעשה תוך מתן עדיפות להולכי רגל על פני כלי רכב.</p> <p>ו. התכנית תכלול הוראות לגבי אופי הפיתוח של השטחים הפתוחים. השטחים הפתוחים יתוכננו כמרחב ציבורי פתוח ורציף המשלב אזורים לפעילות קהילתית.</p>	<p>4.1.4</p>

<p>(3) תכנית מפורטת תנחה תכנון דרכים במושב בדגש על מיתון תנועה, תוך העדפת רווחתו של הולך הרגל בין היתר באמצעות נטיעות, פיתוח נופי, פינות ישיבה וכו'. מומלץ לשקול שילוב שולי מצעים במקום מדרכות וחניות סלולות, כחלק משימור רוח המקום.</p> <p>(4) פעילות לא חקלאית בנחלה חקלאית (כהגדרתה בתכנית זו), שיש לה השלכות סביבתיות, תותר בכפוף לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לצמצום השימוש בגדרות.</p> <p>(6) תכנית במושב לתוספת יחיד שלישית בנחלה תכלול הוראות לתכנית בינוי בנושאים הבאים:</p> <p>א. הנחיות לשילוב פיזי ותפקודי של יחידת הדיור השלישית בכלל השימושים המותרים בנחלה, תוך התייחסות למיצוי פוטנציאל הזכויות בנחלה.</p> <p>ב. הנחיות ליצירת פתרונות נגישות וחיבור לתשתיות מדרך ציבורית בתחום חלקת המגורים בנחלה עד ליחידת הדיור השלישית.</p> <p>ג. הנחיות להתאמת הבינוי והפיתוח של יחידת הדיור השלישית לצביון הכפרי, לרבות פירוט הממשק עם הבינוי הגובל ופיתוח במפלסי קרקע ככל הניתן ללא קירות תומכים.</p> <p>ד. התייחסות להיבטים סביבתיים בממשק עם שימושים נוספים בנחלה או בצמוד לה.</p>	
<p>4.1.5 הנחיות בינוי בישוים קהילתיים:</p> <p>(1) תכנון מרכז הישוב יהיה בהתאם להוראות סעיף 3.5 לתכנית זו ועל רקע ההנחיות הנספח המשולב. תכנית מפורטת במרכז הישוב תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. התכנית תכלול נספח בינוי בו יוצג מכלול השימושים - עיקריים ומשניים, דרכים, חניות, שבילים ושטחים פתוחים.</p> <p>ב. מרכז הישוב יתוכנן תוך העצמת הפעילות הציבורית והקהילתית בתחומו, כמוקד מפגש מרכזי בישוב.</p> <p>ג. התכנית תבטיח ניצול יעיל של מבנים קיימים, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מבנה.</p> <p>ד. התכנית תכלול מסמך תיעוד מקדים למרכז הישוב, כפי שהוא מסומן בנספח המשולב, שיציג סימון ופירוט של מבנים, אתרים, מכלולים וערכים לשימור, סקירה הסטורית של התפתחות המרחב, וכן הוראות לשימור והשמשה של מבנים קיימים, לפי הנחיות יועץ השימור של הועדה המחוזית שיתואם ויאושר על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית.</p> <p>ה. תכנון המרחב של מרכז הישוב יהיה תוך מתן עדיפות להולכי רגל.</p> <p>ו. התכנית תכלול הוראות לגבי אופי הפיתוח של השטחים הפתוחים. השטחים הפתוחים יתוכננו כמרחב ציבורי פתוח ורציף המשלב אזורים לפעילות קהילתית</p> <p>(2) תכנית מפורטת תנחה תכנון דרכים בישוים קהילתי בדגש על מיתון תנועה, תוך העדפת רווחתו של הולך הרגל בין היתר באמצעות נטיעות, פיתוח נופי, פינות ישיבה וכו'.</p> <p>(3) תכנית לתוספת יחיד בישוים קהילתי תתבסס על ציפוף מרקם הבינוי הקיים, ותקבע הוראות בהתאם לסעיפים הבאים:</p> <p>א. הנחיות לשילוב פיזי ותפקודי של יחידת הדיור החדשה בכלל השימושים המותרים והמבנים הקיימים במגרש.</p> <p>ב. הנחיות ליצירת פתרונות נגישות וחיבור לתשתיות מדרך ציבורית בתחום המגרש עד ליחידת הדיור החדשה.</p> <p>ג. הנחיות להתאמת הבינוי והפיתוח של יחידת הדיור החדשה לצביון הישוב, לרבות פירוט הממשק עם הבינוי הגובל ופיתוח במפלסי קרקע ככל הניתן ללא קירות תומכים.</p> <p>(4) ישמרו פרוזדורי נוף המקשרים בין האזורים הבנויים למרחב הפתוח.</p>	

<p style="text-align: center;">שמירה על מבני משק</p> <p>4.1.6</p> <p>(1) לא תופקד תכנית המעתיקה שטח ביעוד מבני משק, אלא אם כן השטח החלופי המוקצה לא יפול בגודלו או באיכותו מהשטח המאושר וכן שוכנע מוסד תכנון כי העתקת השטח למבני המשק הינה נחוצה וישימה.</p> <p>(2) על אף האמור לעיל, צמצום שטח למבני משק עד 15% ביחס מההיקף המוצע לישוב בפרק החקלאי של הנספח הפרוגרמתי, בין אם במקומו המקורי ובין אם במקום חלופי, יותר רק בכפוף להצגת פרוגרמה חקלאית מפורטת השומרת על הפוטנציאל היצרני החקלאי של הישוב, באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	<p>4.1.6</p>
<p style="text-align: center;">תכניות למבנים חקלאיים</p> <p>4.1.7</p> <p>(1) מבנים חקלאיים יותרו ביעוד מבני משק, קרקע חקלאית, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וקרקע חקלאית ונופש כפרי, בהתאם להוראות היעוד.</p> <p>(2) זכויות הבניה למבנים חקלאיים מפורטות בתת-המתחמים.</p> <p>(3) הזכויות לבניית בתי צמיחה לא תיספרנה במניין זכויות הבניה למבנים חקלאיים, אלא יהוו תוספת להן.</p> <p>(4) הגדלת זכויות הבנייה באזור למבני משק מעבר למוצע בתכנית זו, באישור משרד החקלאות ועל פי פרוגרמה חקלאית עדכנית, לא תהווה סטייה לתכנית הכוללנית.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול, לפי העניין ובהתאם לצורך, פתרונות ביוב, ניקוז, נגישות, טיפול בפסולות ובתשטיפים, מזעור מטרדים סביבתיים והשתלבות נופית בסביבה.</p> <p>(4) לתכנית מפורטת תצורף חוות דעת של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, בדבר השימושים המבוקשים במבנה וגודלו, בהתאמה לגודל וסוג המשק החקלאי של המבקש, מרכיביו התכנוניים, גובהו, מיקומו ומרחקי הצבה הנדרשים משימושים סמוכים, בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות.</p> <p>(5) בתכנית מפורטת יקבע כי שימוש שאינו חקלאי במבנה חקלאי יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(6) גודל מגרש מינימאלי למבנה חקלאי יהיה 25 דונם. הגבלה זו לא תחול בתחום המסומן "חקלאי עם הנחיות מיוחדות" בתשריט יעודי הקרקע וכן לא תחול על שטח ביעוד חקלאי שהינו ברדיוס 200 מ' מגבול פיתוח של ישוב כפרי על פי תכנית זו.</p> <p>(7) גודל, תכסית וגובה מבנה חקלאי יקבעו בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. גודל המבנה יהיה בהתאם לגודל שטחי העיבוד אותם הוא נועד לשרת או גודל משק בעלי החיים אותו הוא נועד להכיל, על פי קריטריונים ונהלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. בתחום המסומן "חקלאי עם הנחיות מיוחדות": יותר להקים מבנה חקלאי עד שיעור תכסית של 50% משטח המגרש. גודל המירבי של מבנה חקלאי בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות יהיה בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ג. ביעוד חקלאי בתחום שהינו ברדיוס 200 מ' מגבול הפיתוח של ישוב כפרי על פי תכנית זו יותר להקים מבנה חקלאי עד שיעור תכסית של 50% משטח החלקה לכל היותר. בשטחים חקלאיים אחרים שיעור התכסית המקסימלי של מבנה חקלאי יהיה עד 10%.</p> <p>ד. גודל מבנה חקלאי בקרקע ביעוד חקלאי המסומן בהנחיות מיוחדות לא יעלה על 3000 מ"ר. גודל מבנה חקלאי בקרקע ביעוד חקלאי ללא הנחיות מיוחדות לא יעלה על 1,200 מ"ר.</p> <p>ה. הגובה החיצוני המירבי של מבנה חקלאי לא יעלה על 7.5 מ', למעט מבנים חקלאיים בהם נדרש גובה גדול יותר משיקולים תפעוליים, בכפוף לחוות דעת משרד החקלאות.</p> <p>(8) בנוסף לאמור לעיל, תכניות מפורטות למבנים לגידול בעלי חיים תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. התכנית תתייחס לאמצעים לצמצום מטרדים, לאחסון מזון לבעלי חיים, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>4.1.7</p>

	<p>ב. תכנית הכוללת מבנים לגידול בעלי חיים בסמוך ל"מרחב נחל" כהגדרתו בתמ"א/1, תקבע הוראות המבטיחות שמירה על מרחק מינימלי בינם לבין מרחב הנחל בתיאום עם רשות הניקוז.</p>	
	<p>4.1.8 ממשק בין השטח הבנוי לבין השטחים הפתוחים:</p> <p>1) תכנית לבינוי הגובלת בשטח הפתוח תכלול הוראות המתייחסות לממשק בין הפיתוח המוצע לבין השטחים הפתוחים, לשמירה על ערכי טבע קיימים, ומזעור השפעות שוליים בין שטחים בנויים ופתוחים ובכלל זה התייחסות לניקוז, גידור, זיהום תאורה, הימנעות מפעילות לילית, צמחיה מותאמת, עבודות עפר וניהול פסולת ומינים פולשים.</p> <p>2) תכנית מפורטת לישוב תכלול התייחסות לחיזוק הזיקה בין מרכז הישוב לשטח הפתוח וכן לקישור הישובים למערך שבילי הטיילות, כמפורט בנספח המשולב לתכנית זו.</p> <p>3) תכניות מפורטות לשימושי מגורים, תיירות, או מוסדות ציבור, הגובלות בשטחים חקלאיים, יקבעו, ככל שידרש ובתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אזורי חייץ פתוחים בתחום התכנית, שמטרתם יצירת ממשק ראוי בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורי חקלאיים למניעת מפגעים מחומרי הדברה חקלאיים, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>4) לא תאושר תכנית מפורטת הסמוכה לשטחים חקלאיים, אם אינה כוללת פתרון ניקוז המבטיח כי לא יועברו מי נגר אל שטחים חקלאיים, אלא באמצעות פתרון מוסדר המונע נזקים לחקלאות.</p>	
	<p>4.1.9 שמורות טבע, גנים לאומיים ויערות:</p> <p>5) תכניות מפורטות לשמורות טבע, גנים לאומיים, ויערות יכללו התייחסות לנושאים הבאים, בהתאם ובהתייחס לנספח המשולב של תכנית זו, ובתיאום עם הרשויות הרלוונטיות:</p> <p>א. שיקום, טיפוח ושימור של ערכי טבע, תוך התייחסות לרצף המערכת האקולוגית.</p> <p>ב. פיתוח שבילי טיילות ומבואות כניסה המשתלבים במערך הטיילות האזורי, המוצע בנספח המשולב לתכנית זו.</p>	
	<p>4.1.10 נחל פולג ויובליו:</p> <p>1) במסגרת תכנית כוללת לנחל פולג או לקטע משמעותי ממנו בתחום המועצה האזורית חוף השרון, יכללו, בין השאר ההיבטים הבאים:</p> <p>א. שימור הנחל בראיה אגנית.</p> <p>ב. שילוב מערך נופש בחיק הטבע עם שמירת ערכי הטבע והנוף והתנאים הנדרשים להמשך העיבוד החקלאי.</p> <p>ג. היבטים של שיקום נופי ואקולוגי, על בסיס סקר וניתוח.</p> <p>ד. ממשק פעילות הנופש במרחב הנחל עם העיבוד החקלאי, על בסיס ניתוח הפעילות החקלאית.</p> <p>ה. ממשק תחזוקת נחל שיבטיח שעבודות התחזוקה בנחל יהיו בממשק מתאים עם שמירת ערכי הטבע והנוף.</p> <p>ו. מגוון השיקולים ההידרולוגיים.</p> <p>ז. הגנה על פשטי ההצפה, שמירת תפקודם ההידרולוגי – אקולוגי – חברתי.</p> <p>ח. רציפות מעבר חופשי לאורך גדות הנחלים לפעילות פנאי ונופש ולמעבר בע"ח.</p> <p>ט. אמצעים נדרשים למניעת פגיעה באיכות המים בנחלים.</p> <p>י. היבטים של תשתיות במרחב הנחל.</p>	
	<p>4.1.11 טיילות ואתרי ביקור בשטח הפתוח</p> <p>1) שבילי טיול ואופניים יתוכננו ככל הניתן בשמורות טבע, גנים לאומיים, יערות ולאורך נחלים ובהתאם לתוואי מערך הטיילות המסומן בנספח המשולב המצורף לתכנית זו.</p>	

<p>יש להימנע ככל הניתן מלתכנן שבילי טיול בסמוך לשטחים חקלאיים, למעט שבילי מערך הטיילות האמור.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת את התוואי המסומן של מערך הטיילות בנספח המשולב תכלול התייחסות לתוואי כשביל להולכי רגל ובכפוף לשיקולים בטיחותיים גם לרוכבי אופניים, תוך קישורו לישובים הגובלים בו, בהתאם להנחיות הנספח המשולב המצורף לתכנית זו.</p> <p>(3) במקומות בהם עובר התוואי בשטחים חקלאיים או סמוך להם יתוכננו אמצעים להפרדה בין המטיילים לבין השטחים החקלאיים, ובפרט למניעת כניסת כלי רכב לשטחים חקלאיים.</p> <p>(4) תכנית שבתחומה מסומנת מוקד כניסה למערך טיילות (מסומן כמוקד תיירות בתשריט התכנית) תכלול התייחסות לאופן תכנונו, בהתאם להוראות המתחם ולהנחיות הנספח המשולב לתכנית זו.</p>	
<p>4.1.12 כלכלת רשות איתנה:</p> <p>(1) אישור תכנית סטטוטורית בסמכות ועדה מחוזית, הקובעת שטח מניב נוסף מעבר למוצע בתכנית זו, שתכליתו מתן מענה לאיתנות כלכלית של המועצה האזורית, בהתאם לנספח הפרוגרמתי של תכנית זו, לא יהווה סתירה לתכנית זו.</p>	<p>4.1.12</p>
<p>4.1.13 דיוק בסימונים:</p> <p>(1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתור הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p> <p>(3) סימון הדרכים ומסילות הברזל בתשריט מצב מוצע הינו סכמטי, התוואי המדויק יקבע בתכנית מפורטת.</p>	<p>4.1.13</p>
<p>4.1.14 הוראות לכלל המתחמים</p> <p>(1) המתחמים בתכנית זו כוללים מקבצי ישובים ומוקדים עם השטחים הפתוחים שביניהם, או שטחים פתוחים בלבד, כאשר כל ישוב או מוקד במתחם מוגדר כתת-מתחם.</p> <p>(2) הגבולות המדויקים של המתחמים ו/או תתי המתחמים ו/או יעודי הקרקע יקבעו בתכנית מפורטת בהתייחס לשיקולים של התאמה לתנאי השטח ו/או רציפות של שטחים פתוחים, ובלבד שיהיו בהתאם להוראות בתכנית זו.</p> <p>(3) כלל שטחי הבניה במ"ר הקבוע לכל תת-מתחם כולל את כל שטחי הבניה ביעודי הקרקע המותרים בו. שטחי הבניה מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, גם אם אינם מסומנים כיעוד נפרד בתשריט.</p> <p>(4) בנוסף רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי שירות בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(5) שטחי הבנייה המוקצים בתכנית זו לכל תת מתחם לא ניתנים להעברה לתת מתחם אחר. היקף שטחי הבניה הקבוע לכל תת-מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות על-פי תכניות קודמות.</p> <p>(6) סך כל שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונות, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו. בכל</p>	<p>4.1.14</p>

מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה על כל חלקיו לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.





4.2 הוראות למתחמים	
4.2.1 מתחם 01 – ישובים צפוניים	
א תיאור המתחם	
	<p>שטח המתחם: 3,862 דונם</p> <p>מצב קיים- אזור כפרי-חקלאי הכולל את הישובים בית יהושע וכפר נטר וכן את אזור התעסוקה בית יהושע-בצמוד לתחנת הרכבת. בצפון המתחם שטחים חקלאיים במשבצת כפר נטר וקצהו הדרומי של אני"מ אילנות.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מציעה פיתוח הישובים תוך שמירה על צביון כפרי, טיפוח החקלאות ושמירה על שטחים פתוחים, וכן פיתוח אינטנסיבי של אזור התעסוקה בית יהושע.</p>

4.2.1.1 תת מתחם 1.1 – אזור תעסוקה בית יהושע					
א תיאור תת-המתחם					
	<p>שטח תת-המתחם: 371 דונם</p> <p>מצב קיים- המתחם כולל תחנת רכבת, שטחי חניה ואזור תעשייה ותעסוקה מפותח בחלקו. במתחם עוברות תשתיות קווי חשמל וקווי דלק.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מציעה פיתוח אזור התעסוקה בסמוך לתחנת הרכבת, תוך עיבוי הזכויות וניצול מיטבי של השטח הכלוא בין דרך 553 למסילות הברזל, כולל ניצול השטחים המשמשים כיום כמגרשי חניה.</p>				
ב נתונים כמותיים					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסייה	נפש	00	0	00	
תעסוקה	מ"ר	154,553	147,447	305,000	
ג הוראות נוספות					

<p>(1) גובה הבנייה למבנים לתעסוקה יהיה עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. (2) תכנית מפורטת באזור התעסוקה בית יהושע תכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. בתכנון המתחם תינתן עדיפות לנגישות הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי תחבורה ציבורית, תוך דגש על תכנון נגישות נוחה, יעילה ובטוחה. ב. תכנית מפורטת בתא שטח 602 תיתן מענה גם לצרכי החניה של באי תחנת הרכבת, בהתאם לשיקול דעתו של מוסד תכנון. ג. התכנית תביא בחשבון מגבלות סביבתיות הנובעות מקו החשמל, רצועת קווי דלק ומגבלות הנובעות מדרכים ומסילת ברזל. שטחים מוגבלים בבינוי ישמשו לחיץ נופי, לפיתוח נופי ולחניה. ד. העתקת זכויות בניה ממעל הקרקע אל מתחת הקרקע לא תהווה שינוי לתכנית הכוללנית.</p>	<p>הוראות כלליות</p>
<p>(3) בחלקו הדרומי של המתחם, בסמוך למעבר התת קרקעי מתחת לדרך 553, סומן בתשריט מוקד תיירותי, שעתידי להוות מוקד יציאה לטיילות במרחב הפולג. תכנית מפורטת תכלול התייחסות לתכנון המוקד שיכלול שילוט, פינות ישיבה ופיתוח נופי, בהתאם להנחיות הנספח המשולב. בצמידות למוקד ימוקמו שימושי מסחר שיתמכו בפעילות של הטיילות, כגון בתי קפה, חנות להשכרת אופניים וכו'.</p>	<p>מוקד יציאה לטיילות במרחב הפולג</p>
<p>(4) שימושים מתוקף תכנית מאושרת קיימת, שאינם תואמים לשימושים המוצעים ביעוד תעסוקה בתכנית זו, יותרו בכפוף לעמידה בתנאים סביבתיים הנדרשים בתכנית התקפה, מתוקף התקנות ובהתאם להוראות הגורם הסביבתי המוסמך, תוך מניעת מטרדים ליתר השימושים באזור התעסוקה וכן מחוץ לו.</p>	<p>הנחיות סביבתיות</p>

<p>תת מתחם 1.2 – מושב בית יהושע</p>		<p>4.2.1.2</p>
<p>תיאור תת-המתחם</p>		<p>א</p>
	<p>שטח תת-המתחם: 1,196 דונם</p> <p>מצב קיים- בית יהושע הוקם במקור כקיבוץ במסגרת חומה ומגדל, בשנת 1938. בשנת 1950 הפך למושב שיתופי ולאחר מכן למושב עובדים. בישוב יש 80 נחלות חקלאיות וכן מספר שכונות הרחבה. כיום מתגוררים בישוב כ-1,100 תושבים. בתחום הישוב קיים בית ספר יסודי אזורי ע"ש חיים וייצמן וכן אולם ספורט. בצמוד לישוב תחנת רכבת בית יהושע, המהווה גורם משיכה לתנועה עוברת וחניה בתחומי הישוב. במרכז הישוב שטח המיועד לתיירות ופועלת בו עמותת פרטית.</p> <p>מצב מוצע- תכנית המתאר מציעה המשך פיתוח המושב תוך שמירה על צביון כפרי וחקלאי. התכנית כוללת תוספת של יח"ד שלישית בנחלות החקלאיות, תוספת של שימושים ועיבוי הפעילות במרכז הישוב, הנחיות לשימור מבני המורשת הקיימים במושב וכן הנחיות לנושא פיתוח דרכים במושב, שתכליתן להאט את תנועת כלי רכב ולצמצם תנועה עוברת.</p>	
<p>נתונים כמותיים</p>		<p>ב</p>



נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסייה	נפש			כ-1,350	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	63,600	25,650	89,250	
	יח"ד	273	80	353	
	יח"ד קטנות	80	0	80	
	סה"כ יח"ד	352	80	433	
מבנים חקלאיים	מ"ר		כ-25,500		בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			19.6	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר ושירותים	מ"ר			550	
ספורט ונופש	מ"ר			3,520	
תיירות	מ"ר			5,000	
ג הוראות נוספות					
גובה מבנים	(1) גובה הבנייה בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. (2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.				
כללי	(3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.4- הנחיות בינוי במושב. (4) תוספת יח"ד בישוב מיועדת לתוספת יח"ד שלישית בנחלה וכן להמרה של נחלות מאושרות שלא אוישו למגרשי מגורים קהילתיים. (5) העתקת זכויות הבניה למגורים מהמקום המסומן בתכנית זו (תאי שטח 5006 ו-5007) למקום אחר על פי קביעת מוסד תכנון לא תהווה שינוי לתכנית זו. (6) שילוב מסחר ושירותים נלווים יותר במרכז הישוב בלבד, בהתאם לשימושים וההוראות המפורטים בסעיף 3.5				
מבנים ומתחמי מורשת	(7) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).				

<p>8) תכנית הכוללת את הרחובות "יהלום", "ספיר" ו"אודם" ברצועת דרך מספר 5611, תכלול התייחסות להאטת תנועת כלי רכב, שיפור בטיחות הולכי רגל ושמירה על הצביון הכפרי של הדרכים, בהתאם להנחיות הנספח המשולב ונספח התנועה המצורפים לתכנית זו.</p>	<p>תנועה עוברת</p>
<p>9) תכנית בשטח המיועד לתיירות במרכז הישוב תתייחס לשילוב השימושים המוצעים במערך התפקודי של הישוב והשימושים הגובלים. 10) אופי הבינוי יהיה בהתאמה לצביון הכפרי של המושב.</p>	<p>תיירות</p>
<p>11) שטח מבני ציבור בתת המתחם מיועד הן לצרכי הישוב והן לבית ספר וייצמן והרחבתו, בהתאם לנספח הפרוגרמתי לתכנית זו.</p>	<p>מבני ציבור</p>

4.2.1.3 תת מתחם 1.3 – מושב כפר נטר

א תיאור תת-המתחם

	<p>שטח תת-המתחם: 1,770 דונם</p> <p>מצב קיים- המושב הוקם בשנת 1939 כיישוב חומה ומגדל על ידי בוגרי בית הספר מקווה ישראל. מתווה הישוב תוכנן על ידי ריכארד קאופמן כאשר הנחלות פרושות לאורך דרך ראשית, במרכזה המרחב הציבורי. עם השנים נוספה הרחבת מגורים סמוך למרכז הישוב ומאוחר יותר שכונת הרחבה קהילתית, שתוכננה במנותק מהמתווה הראשי של הישוב. המושב כולל 72 נחלות ומתגוררים בו כיום כ- 1,200 תושבים. מרכז הישוב פעיל ומתחדש בשנים האחרונות. המושב נמצא בסמיכות ליישובים עירוניים נתניה ואבן יהודה. הרחוב הראשי של הישוב משמש כציר תנועה המחבר בין נתניה לתחנת רכבת בית יהושע ולכביש 553, דבר היוצר עומסי תנועה בתחום הישוב.</p> <p>מצב מוצע- תכנית המתאר מציעה המשך פיתוח המושב תוך שמירה על צביון כפרי וחקלאי. התכנית כוללת תוספת של יח"ד שלישית בנחלות החקלאיות, תוספת של שימושים ועיבוי מרכז הישוב, הנחיות לשימור מבני המורשת הקיימים במושב וכן הנחיות לנושא פיתוח דרכים במושב, שתכליתן להאט את תנועת כלי רכב ולצמצם תנועה עוברת. בנוסף מציעה תכנית המתאר חיבורים של שבילי הליכה ורכיבה בין אזור ההרחבה למושב הוותיק.</p>
--	--

<p>ב נתונים כמותיים</p>					
<p>נושא</p>	<p>יחידת מידה</p>	<p>מאושר</p>	<p>תוספת למאושר</p>	<p>סה"כ</p>	<p>הוראות</p>

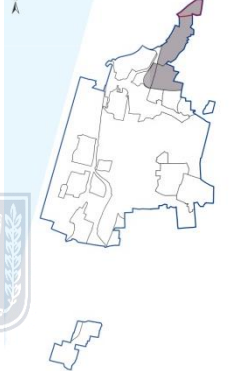


אוכלוסייה	נפש			כ-1,300	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	60,030	21,420	81,450	
	יח"ד	251	72	323	
	יח"ד קטנות	72	0	72	
	סה"כ יח"ד	323	72	395	
מבנים חקלאיים	מ"ר		20,500		בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי.
מבני ציבור	דונם			10	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר ושירותים	מ"ר			550	550
ג					
הוראות נוספות					
גובה מבנים	(1) גובה הבנייה בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. (2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.				
כללי	(3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.4- הנחיות בינוי במושב. (4) תוספת זכויות הבנייה למגורים במתחם הם עבור יח"ד שלישית בנחלות. (5) שילוב מסחר ושירותים נילווים יותר במרכז הישוב בלבד, בהתאם לשימושים וההוראות המפורטים בסעיף 3.5				
תנועה ותשתיות	(6) תכנית כוללת לישוב תתייחס לנושאים הבאים: א. שיפור הנגישות בין ההרחבה הקהילתית הקיימת לבין מרכז הישוב, בדגש על תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים. ב. בחינת העתקה ו/או הטמנה של קו מתח עליון החוצה את ההרחבה הקהילתית, תוך צמצום מטרדים סביבתיים לגובלים בו. ג. בחינת החיבורים התנועתיים בממשק עם אבן יהודה, תוך שאיפה לצמצום תנועה חוצה. (7) תכנית הכוללת את הדרך הראשית בישוב (תאי שטח 402, 405 ו-406) תכלול התייחסות להאטת תנועת כלי רכב, שיפור בטיחות הולכי רגל ושמירה על הצביון הכפרי של הדרך, בהתאם להנחיות הנספח המשולב ונספח התנועה. (8) תכנית הכוללת פתרון תחבורתי להפחתת העומס הקיים והצפוי בציר התנועה הראשי החוצה את הישוב, לרבות התווית דרכים משלימות, לא תהווה שינוי לתכנית זו.				

<p>9) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).</p>	<p>מבנים ומתחמי מורשת</p>
<p>10) יעוד השטח כפוף לאישור תכנית 408-0176057 שנמצאת בשלבי אישור. 11) תא שטח 102, המיועד לשטחים פתוחים, מיועד לשיקום ולשימור ערכי טבע קיימים. יותר, שיקום נופי ופיתוח אקסטניסיבי בלבד הכולל שבילים ופינות ישיבה.</p>	<p>תא שטח 102</p>
<p>12) תכנית הכוללת את רחוב "ההדרים" ברצועת דרך מספר 5611, תכלול התייחסות להאטת תנועת כלי רכב, שיפור בטיחות הולכי רגל ושמירה על הצביון הכפרי של הדרים, בהתאם להנחיות הנספח המשולב ונספח התנועה המצורפים לתכנית זו.</p>	<p>תנועה עוברת</p>

4.2.1.4 תת מתחם 1.4 – אנ"מ אילנות- שטחים חקלאיים

א תיאור תת-המתחם

	<p>שטח תת-המתחם: 524 דונם</p> <p>מצב קיים- שטחים חקלאיים במשבצת כפר נטר. המתחם כלול בתכנית אנ"מ אילנות, והוגדר כ"פארק חקלאי" במסגרת תכנית המתאר המחוזית לאנ"מ. במתחם נמצאים מבנים שהם שרידי הכפר ע'אבת כפר סור.</p> <p>מצב מוצע- שמירה וטיפול של השטחים החקלאיים, שימור, טיפוח והנגשת אתר שרידי ע'אבת כפר סור.</p>
--	---

ב נתונים כמותיים

נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
תיירות	מ"ר	0	300	300	

ג הוראות נוספות

<p>1) זכויות הבנייה במתחם מיועדות לשילוב מרכיבים תיירותיים במבנה קיים של שרידי ע'אבת כפר סור בלבד.</p> <p>2) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את המבנה הקיים משרידי ע'אבת כפר סור תתוכן בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. פיתוח האתר בהתאם להמלצות נספח השימור של התכנית הכוללת. פיתוח והשמשת האתר יהיה בהתאם להמלצות תיק התייעוד למבנה.</p> <p>ב. יותר שילוב שימושים במבנה קיים (כ- 300 מ"ר) למרכז מידע ויציאה לטיולים ולהסעדה.</p> <p>ג. התכנית תתייחס לדרכי הגישה לאתר ולפתרונות חניה בתחום האתר בלבד.</p> <p>ד. התכנית תכלול התייחסות לצורך במניעת פגיעה וצמצום מטרדים לשטח החקלאי הגובל.</p>	<p>אתר לשימור</p>
--	--------------------------



מתחם 02 – מרחב נחל פולג ויובליו		4.2.2
תיאור המתחם		א
	<p>שטח המתחם: 26,451 דונם</p> <p>מצב קיים- עיקר האזור החקלאי של המועצה האזורית ומהווה את הליבה החקלאית שלה. בתחום המתחם כלולים הישובים תל יצחק, אודים ויקום וכן את כפר הנוער הדסה ורפת השרון. בלב המתחם מצוי נחל הפולג ויובליו, שלאורכם מצויים אזורים בעלי ערכי טבע רבים וכן שמורת טבע קטנות ברכס הכורכר המזרחי.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מציעה מסגרת תכנונית לריכוז פיתוח בתחום הישובים, תוך שמירה על צביונם הכפרי של הישובים ושמירה על שטחים פתוחים. התכנית מבקשת לעודד את הפעילות החקלאית, תוך ראייה מתכללת המאפשרת את השמירה על ערכי טבע ייחודיים, במיוחד בשטחים מוצפים לאורך הפולג. התכנית מציעה פיתוח מערך טיילות אזורי שיאפשר חשיפה מבוקרת ומנוהלת של המרחב לקהל המטיילים.</p>	



תת מתחם 2.1 – מושב אודים		4.2.2.1
תיאור תת-המתחם		א
	<p>שטח תת-המתחם: 1,637 דונם</p> <p>מצב קיים- המושב הוקם ב-1948 על ידי ניצולי שואה והוא משתייך לאיחוד החקלאי. בשנות ה-90 בוצעה הרחבה בישוב במסגרתה הוקמו מספר מקבצי מגורים ששולבו במרקם הבנוי של הישוב, דבר שלאורך השנים התברר כתורם למרקם החיים ולמרקם החברתי בישוב. בישוב 75 נחלות חקלאיות ומתגוררים בו כיום כ-1,400 תושבים. הישוב סמוך מאד לערוץ נחל הפולג ולסכר הרומי.</p> <p>מצב מוצע- תכנית המתאר מציעה המשך פיתוח המושב תוך שמירה על צביון כפרי וחקלאי. תכנית המתאר מציעה תוספת של יח"ד שלישית בנחלות החקלאיות, תוספת של שימושים ועיבוי מרכז הישוב, והנחיות לשימור מבני המורשת הקיימים במושב. התכנית שומרת על אזור תעשייה מתארי שסומן בחש/10/2 מצפון לישוב.</p>	
נתונים כמותיים		ב



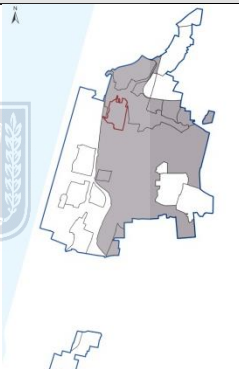


נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסייה	נפש			1,380	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	56,420	32,760	89,000	
	יח"ד	229	121	350	
	יח"ד קטנות	75	0	75	
	סה"כ יח"ד	304	00	425	
מבנים חקלאיים	מ"ר		כ-17,500		בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמתי
מבני ציבור	דונם			10	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר ושירותים	מ"ר			550	
תיירות	מ"ר	12,000	0	12,000	בהתאם לתכנית מאושרת חש/5/4 - מבני קייט במשק החקלאי
תיירות כפרית חקלאית	מ"ר	918	82	1,000	בהתאם לתכנית מאושרת חש/9/4-א' - בית ספר לרכיבה
ג הוראות נוספות					
גובה מבנים	2) גובה הבינוי בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. 3) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.				
כללי	4) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.4- הנחיות בינוי במושב. 5) תוספת זכויות הבנייה למגורים במתחם היא עבור תוספת יח"ד שלישית בנחלות, ותוספת של יח"ד אחת במשקי העזר. 6) שילוב מסחר ושירותים נלווים יותר במרכז הישוב בלבד, בהתאם לשימושים וההוראות המפורטים בסעיף 3.5.				
תיירות	7) זכויות הבנייה במתחם לתיירות יהיו בהתאם לתכנית מאושרת חש/5/4 - מבני קייט במשק החקלאי, ובתא שטח 2503 בהתאם לתכנית חש/9/4-א' בת ספר לרכיבה.				

<p>8) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).</p>	<p>שימור ומורשת</p>
<p>9) בתא שטח 656 תידרש תכנית בסמכות ועדה מחוזית. תכנית מפורטת זו, ככל שתוכן, לא תהווה שינוי לתכנית זו ובכל מקרה תכלול אמצעים לצמצום ומניעת מטרדים לשטחים הגובלים.</p>	<p>תא שטח 656 (תעשייה)</p>
<p>10) כל תכנית מפורטת הכוללת ממשק עם השטח הפתוח תכלול הנחיות לצמצום השפעות שוליים על המרחב הפתוח, בהתאם לסעיף 4.1.8 לתכנית זו.</p>	<p>ממשק עם שטח פתוח</p>
<p>11) תכנית הכוללת את רחובות "הדקל" ו"צאלון" תכלול התייחסות להאטת תנועת כלי רכב, שיפור בטיחות הולכי רגל ושמירה על הצביון הכפרי של הדרכים, בהתאם להנחיות הנספח המשולב ונספח התנועה המצורפים לתכנית זו.</p>	<p>תנועה עוברת</p>

4.2.2.2 תת מתחם 2.2 – יקום

א תיאור תת-המתחם

	<p>שטח תת-המתחם: 1,134 דונם</p> <p>מצב קיים- קיבוץ יקום נוסד באזור הסמוך לחדרה בשנת 1938 על-ידי עולים מאירופה וגרעין ארץ ישראלי חברי תנועת השומר הצעיר.</p> <p>הקיבוץ עלה לקרקע באדמות חוף השרון בסמוך לערוץ נחל פולג בשנת 1947. עד שנת 1964 התפרנס הקיבוץ בעיקר מחקלאות. בשנה זו רכש הקיבוץ מפעל פלסטיק והחל לעסוק גם בתעשייה. כיום פועל בתחום הקיבוץ מתחם תעסוקה (greenwork) ומרכז מסחרי בכניסה לקיבוץ.</p> <p>הקיבוץ סמוך לערוץ נחל הפולג. בשוב מתגוררים כיום כ-770 תושבים.</p> <p>מצב מוצע- התכנית כוללת הגדלה של מספר יחידות הדיור המותרות עד למכסה המרבית על פי תמ"א 35 ומוסיפה יח"ד קטנות, בתחום כתם הישוב הקיים.</p> <p>התכנית כוללת הנחיות לעיבוי הפעילות במרכז הישוב תוך שמירה על מאפייניו הייחודיים. כמו כן התכנית כוללת הנחיות בנושא שימור הרקמה והמבנים הראויים לשימור בקיבוץ וכן הנחיות לתכנון הממשק עם השטחים הפתוחים סביבו.</p>
--	--

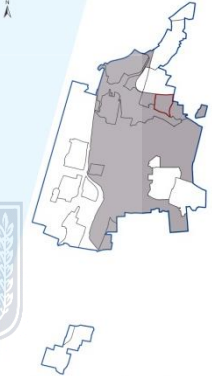
ב נתונים כמותיים

נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
------	------------	-------	--------------	------	--------

אוכלוסייה	נפש			1,600	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	65,000	24,500	89,500	
	יח"ד	350	50	400	
	יח"ד קטנות	80	20	100	
	סה"כ יח"ד	430	70	500	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			10	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
ספורט ונופש	מ"ר	8,459	41	8,500	
מבני משק	מ"ר	18,000	13,800	31,800	
תעסוקה	מ"ר	כ-101,000	0	כ-101,000	בהתאם לתכנית מאושרת
מסחר	מ"ר	900	0	900	בהתאם לתכנית מאושרת
תיירות	מ"ר	5,400	4,200	9,600	
הוראות נוספות					
ג					
גובה מבנים	(1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. (2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.				
בינוי	(3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.3-4 הנחיות בינוי בקיבוץ ולהנחיות הנספח המשולב. (4) תכנית לתוספת יח"ד תכלול התייחסות להנחיות הנספח המשולב וכן לנושאים הבאים: א. בחינה של תמהיל המגורים המוצע בישוב והקצאת זכויות הבינוי בהתאם ליצירת תמהיל מגוון. ב. תכנון אזורי המגורים יתבסס על דרך הטבעת המאושרת ויצור אזורים ללא תנועת כלי רכב.				
שילוב שימושים במרכז הישוב	(5) יתאפשר ניווד זכויות מאושרות למסחר ושירותים למרכז הישוב. היקף הזכויות המרבי לשימושים משניים במרכז הישוב לא יעלה על 550 מ"ר. שילוב השימושים המשניים יהיה בהתאם להוראות סעיף 3.5.				
שימור ומורשת	(12) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).				

<p>13) כל תכנית מפורטת הכוללת ממשק עם השטח הפתוח תכלול הנחיות לצמצום השפעות שוליים על המרחב הפתוח, בהתאם לסעיף 4.1.8 לתכנית זו.</p>	<p>ממשק עם שטח פתוח</p>
<p>14) ככל שמשיקולים שונים לא תתאפשר הקמתו של מוסד חינוך או שירותי חינוך בסמוך למתח"ם, תותר הקמתו בתחום תא שטח 2090, בכפוף להנחיות הבאות: א. תכנית מפורטת לבית ספר תיערך בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי לתכנית זו. ב. התכנית תכלול התייחסות לממשק המתחם עם סביבתו, בדגש על צמצום השפעות שוליים בשטחים הפתוחים.</p>	<p>מבנה חינוך תא שטח 2090</p>
<p>15) בתא שטח 2093 יותר שימוש בהיקף עד 50 מ"ר לצורך הצגת תוצרת מקומית באישור משרד החקלאות.</p>	<p>תא שטח 2093</p>

4.2.2.3 תת מתחם 2.3 – קיבוץ תל יצחק

<p>א</p>	<p>תיאור תת-המתחם</p>																		
	<p>שטח תת-המתחם: 654 דונם</p> <p>מצב קיים- קיבוץ תל יצחק הוקם ב-1938 כיישוב חומה ומגדל על ידי עולים מגליציה שבפולין שהשתייכו לפלג "הנוער הציוני". בקיבוץ קיים מתחם דיור מוגן "אחוזת פולג" וכן מכון משואה להנצחת זיכרון השואה. הקיבוץ נמצא על גבעת כורכר הצופה על ערוץ נחל פולג.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מבקשת לחזק את הצביון הכפרי והקיבוצי של הישוב. התכנית מציעה תוספת של כ-200 יח"ד וכן תוספת יח"ד קטנות, ולמעשה מביאה להכפלת כמות יח"ד בקיבוץ. התכנית מציעה תוספת שטח לבינוי בחלקו הדרומי של הקיבוץ וכן בחלקו המערבי בסמוך לאחוזת פולג. התכנית כוללת הנחיות לתכנון מרקמי מגורים חדשים תוך התאמתם לצביון הקיבוץ. התכנית כוללת הנחיות לנושא שימור הרקמה הקיימת והמבנים הראויים לשימור. בנוסף מציעה התכנית מוקד יציאה לטיילות בשטחים הפתוחים, שמחבר את הקיבוץ אל מערך הטיילות האזורי ובעיקר אל אגן הפולג הנמצא מדרום לקיבוץ.</p>																		
<p>ב</p>	<p>נתונים כמותיים</p>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="186 1641 464 1783">נושא</th> <th data-bbox="464 1641 687 1783">יחידת מידה</th> <th data-bbox="687 1641 839 1783">מאושר</th> <th data-bbox="839 1641 975 1783">תוספת למאושר</th> <th data-bbox="975 1641 1216 1783">סה"כ</th> <th data-bbox="1216 1641 1398 1783">הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="186 1783 464 1951">אוכלוסייה</td> <td data-bbox="464 1783 687 1951">נפש</td> <td data-bbox="687 1783 839 1951"></td> <td data-bbox="839 1783 975 1951"></td> <td data-bbox="975 1783 1216 1951">1,1850</td> <td data-bbox="1216 1783 1398 1951">מתוכם דיירי אחוזת פולג 450 נפשות (לפי מפתח של 1.5 ליח"ד) מפתח חישוב לשאר אוכלוסיית הישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="186 1951 464 2038">מגורים</td> <td data-bbox="464 1951 687 2038">מ"ר</td> <td data-bbox="687 1951 839 2038">כ-34,000</td> <td data-bbox="839 1951 975 2038">45,000</td> <td data-bbox="975 1951 1216 2038">79,000כ</td> <td data-bbox="1216 1951 1398 2038"></td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	אוכלוסייה	נפש			1,1850	מתוכם דיירי אחוזת פולג 450 נפשות (לפי מפתח של 1.5 ליח"ד) מפתח חישוב לשאר אוכלוסיית הישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.	מגורים	מ"ר	כ-34,000	45,000	79,000כ		
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות														
אוכלוסייה	נפש			1,1850	מתוכם דיירי אחוזת פולג 450 נפשות (לפי מפתח של 1.5 ליח"ד) מפתח חישוב לשאר אוכלוסיית הישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.														
מגורים	מ"ר	כ-34,000	45,000	79,000כ															



	350	216	134	יח"ד	
	100	33	67	יח"ד קטנות	
	450	249	201	סה"כ יח"ד	
זכויות למגורים, לשירותי ציבור, בריאות וספורט באחוזות פולג בהתאם לתכנית מאושרת.	כ-30,000	0	כ-30,000	מ"ר	דיור מוגן
	300	0	300	יח"ד	
בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	30			דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	3,500	70	3,430	מ"ר	ספורט ונופש
	3,650	1,410	2,240	מ"ר	תיירות
	28,000	562	27,438	מ"ר	תעסוקה
	21,600	-	לפי חש/ 2 /45	מ"ר	מבני משק



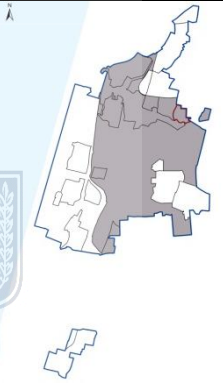
ג	הוראות נוספות
גובה מבנים	1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.
בינוי	3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.3- הנחיות בינוי בקיבוץ.
שילוב שימושים במרכז הישוב	4) יתאפשר ניוד זכויות מאושרות למסחר ושירותים למרכז הישוב. היקף הזכויות המרבי לשימושים משניים במרכז הישוב לא יעלה על 550 מ"ר. שילוב השימושים המשניים יהיה בהתאם להוראות סעיף 3.5.
תוספת מגורים	12) תכנית מפורטת הכוללת תוספת יח"ד תכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. תכנית לתא שטח 5002 תוכן לכל תא השטח במלואו. ב. יושם דגש על התאמת הבינוי לטופוגרפיה הטבעית. ג. יצירת מערכת חיבורים מיטבית למרכז הישוב הקיים. ד. הגדרת שלביות ביצוע ותנאים למעבר משלב לשלב. ה. בתא שטח 5001 יושם דגש על שימור עצים בוגרים ושילובם במרקם המתוכנן.
אזור נחל וסביבותיו	13) תכנית מפורטת, שתדייק את גבול אזור נחל וסביבותיו המסומן בתמ"מ 21 /3 בקטע הגובל בישוב, ותגדיר מחדש בהתאם את תחום הישוב הגובל בנחל בשונה מהמסומן בתכנית זו, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
מבני ציבור	14) שטח מבני ציבור המסומן בתת המתחם מיועד הן לצרכי הישוב והן למכון משואה הפועל בתחום הישוב, בהתאם לנספח הפרוגרמתי לתכנית זו.



<p>16) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).</p>	<p>שימור ומורשת</p>
<p>17) כל תכנית מפורטת הכוללת ממשק עם השטח הפתוח תכלול הנחיות לצמצום השפעות שוליים על המרחב הפתוח, בהתאם לסעיף 4.1.8 לתכנית זו. 18) במקום המסומן כמוקד תיירות בתשרי תכנית זו, תותר הקמת מוקד יציאה לטיילות, בשטחים הפתוחים לשירות המטיילים באזור, לרבות מבנה מבואה למסחר תיירותי ושירותים בשטח עד 150 מ"ר ובהתאם להנחיות הנספח המשולב המצורף לתכנית זו. מוקד הטיילות יסמך על דרך הגישה המאושרת למרחב הפולג (תא שטח 409).</p>	<p>ממשק עם השטח הפתוח ומוקד יציאה לטיילות</p>

4.2.2.4 תת מתחם 2.4 – כפר נוער נווה הדסה

א תיאור תת-המתחם

	<p>שטח תת-המתחם: 419 דונם</p> <p>מצב קיים- המוסד החינוכי נווה הדסה הוקם בשנת 1949 על ידי הארגונים "עליית הנוער", "ארגון נשות הדסה", קיבוץ תל יצחק וארגון "יסודות", במטרה לקלוט את הנוער והילדים שבאו עם שארית הפליטה מאירופה לאחר מלחמת העולם השנייה.</p> <p>כפר הנוער נווה הדסה כולל כיום פנימייה ובית ספר (חטיבת ביניים וחטיבה עליונה) בה"ס מיועד לתלמידי האזור וכן לתלמידי הפנימייה המגיעים מרחבי הארץ. בנווה הדסה לומדים כ-250 תלמידים.</p> <p>מצב מוצע- הרחבת שטח הפיתוח של המוסד לכיוון מערב, וכן הגדרת מסגרת תכנונית, שתאפשר את הרחבת פעילות המוסד והרחבת מסגרת השימושים במתחם, תוך הדגשת האופי הכפרי והחקלאי של המוסד.</p>
--	---

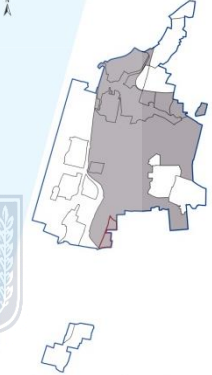
ב נתונים כמותיים

נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מבני ומוסדות ציבור	מ"ר	0	24,800	24,800	
ספורט	מ"ר	0	5,500	5,500	
מגורים	מ"ר	0	10,500	10,500	עבור מגורי חניכים וסגל בלבד
מבנים חקלאיים	מ"ר		5,750	5,750	



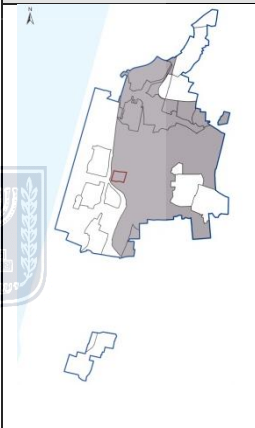
ג	הוראות נוספות
כללי	<p>1) גובה המגורים לסגל ולחניכים בתת המתחם יהיה עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p>
הנחיות להכנת תכנית מפורטת	<p>1) תוכן תכנית מפורטת למתחם במלואו שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. גבולות המתחם ידוייקו בתכנית מפורטת תוך התייחסות למאפייני ולרגישות השטח הפתוח.</p> <p>ב. תכנית המרחיבה את שטח הבינוי של המוסד בתא שטח 355, המסומן בהנחיות מיוחדות, תאפשר שימושים המותרים על פי תמ"מ 21/3.</p> <p>ג. התכנית תכלול פרוגרמה מפורטת לכלל השימושים המוצעים.</p> <p>ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות שיגדירו את אופי הבינוי והפיתוח באתר תוך הדגשת הצביון הכפרי של המוסד. בתכנון המתחם יושם דגש על קומפקטיות, הליכתיות, שילוב בין הבינוי לשטח הפתוח והתאמת הבינוי והפיתוח למפלס הקרקע הטבעית.</p> <p>ה. התכנית תכלול סקר שימור מרחבי, שיגדיר מבנים, אתרים, מכלולים וערכים נופיים לשימור.</p> <p>ו. התכנית תכלול הנחיות לצמצום השפעות שוליים על המרחב הפתוח, בהתאם לסעיף 4.1.8 לתכנית זו.</p> <p>2) תכנית מפורטת, שתדייק את גבול אזור נחל וסביבותיו המסומן בתמ"מ 21/3 בקטע הגובל בישוב, ותגדיר מחדש בהתאם את תחום המוסד הגובל בנחל בשונה מהמסומן בתכנית זו, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>



4.2.2.5	תת מתחם 2.5 – אזור פיתוח עירוני באנ"מ רעננה	
א	תיאור תת-המתחם	
		<p>שטח תת-המתחם: 499 דונם</p> <p>מצב קיים - שטח חקלאי פתוח, בו מתוכנן פיתוח עירוני על פי תמ"מ 21/3 / 38 - אנ"מ השרון.</p> <p>מצב מוצע - תכנית המתאר מאמצת את תמ"מ 21/3 / 38 ללא שינויים.</p>
ב	נתונים כמותיים והוראות נוספות	
	יעודים וזכויות בניה - בהתאם להוראות תמ"מ 21/3 / 38 - אנ"מ השרון	





4.2.2.6 תת מתחם 2.6 – רפת השרון																		
א	תיאור תת-המתחם																	
	<p>שטח תת-המתחם : 283 דונם</p> <p>מצב קיים-רפת שיתופית של הקיבוצים געש, יקום ושפיים. ברפת עדר של 1,100 ראש חולבות ומכסת החלב השנתית שלה הינה 10.8 מיליון ליטר.</p> <p>מצב מוצע- תכנית המתאר מאמצת את התכנית המפורטת לרפת 401-0356691, ומוסיפה זכויות בנייה לטובת הרחבת פעילות הרפת או לטובת מבנים חקלאיים אחרים הנדרשים לפעילות החקלאית של הקיבוצים געש ושפיים, בצמוד לרפת הקיימת.</p>																	
	<p>נתונים כמותיים</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידת מידה</th> <th>מאושר</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מבנים חקלאיים</td> <td>מ"ר</td> <td>81,500</td> <td>19,000</td> <td>101,000</td> <td>בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי</td> </tr> <tr> <td>מתקנים הנדסיים</td> <td>מ"ר</td> <td>4,400</td> <td>0</td> <td>4,400</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	מבנים חקלאיים	מ"ר	81,500	19,000	101,000	בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי	מתקנים הנדסיים	מ"ר	4,400	0	4,400
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות													
מבנים חקלאיים	מ"ר	81,500	19,000	101,000	בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי													
מתקנים הנדסיים	מ"ר	4,400	0	4,400														
ב	נתונים כמותיים																	
ג	הוראות נוספות																	
כללי	<p>(1) גובה המבנים בהתאם לתכנית התקפה- 401-0356691.</p>																	
הנחיות להקנת תכנית מפורטת	<p>(2) תכנית להוספת מבנים חקלאיים, תתן עדיפות להוספתם בתחום תא שטח 854. במידה ולא ניתן, משיקולים וטרינריים, להוסיף בינוי בתחום התכנית המאושרת, ניתן לאפשר הרחבת הבינוי בתא שטח 2667 ובצמידות דופן לבינוי קיים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת לתוספת מבנים חקלאיים במתחם תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. התכנית תיערך בתיאום עם משרד החקלאות לעניין השימושים, תפרוסת המבנים, התאמה לגידולים החקלאיים הנדרשים, והתשתיות הנדרשות לתפעול המתחם ותוך התייחסות לשיקולים וטרינריים.</p> <p>ב. התכנית תלווה בנספח נופי, שיתייחס לממשק נופי מיטבי בין השימושים המתוכננים בשטח לסביבתם, כולל בחינת נצפות והגדרת חיץ נופי.</p> <p>ג. התכנית תלווה במסמך סביבתי, שיבחן, בין היתר, השפעות סביבתיות של הפעילות במתחם לרבות בנושא שפכים, פסולת, מטרדי ריח וכו'.</p> <p>ד. התכנית תלווה בנספח ניקוז, שיכלול פתרונות לניהול מיטבי של הנגר העילי, באופן שימנע פגיעה בשטחים חקלאיים סמוכים.</p> <p>ה. תכנית תתייחס להמלצות הנספח הפרוגרמטי – פרק החקלאות.</p>																	

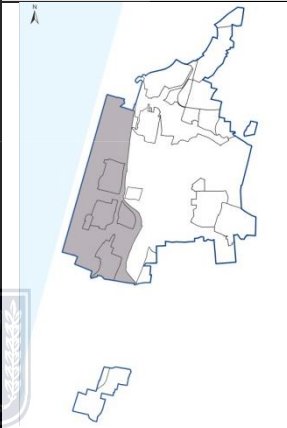


תת מתחם 2.7 – מרחב נחל הפולג		4.2.2.7
תיאור תת-המתחם		א
	<p style="text-align: center;">שטח תת-המתחם: 3,142 דונם</p> <p style="text-align: center;">מצב קיים-</p> <p>מרחב נחל הפולג הוא מרחב שמתקיימת בו חקלאות לצד אזורים מוצפים, המהווים את אחד מאזורי הביצות האחרונים שנותרו במישור החוף. המתחם כולל את נחל הפולג ויובליו- נחל רשפון ונחל אודים וכן שטחים המוצפים באופן קבוע ושטחים המוצפים באופן עונתי ומשמשים בחלק מהשנה לעיבוד חקלאי.</p> <p style="text-align: center;">מצב מוצע-</p> <p>מרחב נחל הפולג הוא בעל חשיבות רבה כשטח פתוח לשורה של תפקודים שונים ובהם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • השהיית מי נגר ופשט הצפה של נחל הפולג ויובליו. • עיבוד חקלאי • אזור בית גידול לח בעל ערכיות אקולוגית גבוהה ביותר. • אזור משיכה למטיילים ולפעילות נופש במרחב הפתוח. <p>התכנית מבקשת לייצר מצב בו התפקודים השונים של המתחם מתקיימים, תוך חלוקה מרחבית והגדרת מערכת כללים שתבטיח תפקוד יעיל של המרחב במכלול ההיבטים.</p>	
נתונים כמותיים		ב
הוראות	סה"כ	נושא
מיועד להקמת מבני שירותים בלבד באתר לשהיית קהל.	80	תיירות
הוראות נוספות		ג

<p>(1) למתחם זה תוכן, בתיאום עם בעלי העניין, תכנית שתשלב ותאזן בין מכלול השיקולים והתפקודים של השטח הפתוח: פשט הצפה, חקלאות, שמירת ערכי טבע, וטיילות. התכנית תכלול:</p> <p>א. בחינה מקצועית של ניהול מי הנגר במתחם ובמרחב הסובב, הקיים והמתוכנן. ב. הנחיות לניהול הנגר ו/או לשיפור זרימת מי הנגר באופן שיפחית הצפות. ג. בחינת העיבוד החקלאי, באופן שיבטיח את המשך הפעילות החקלאית לצד ניהול הנגר, לרבות בחינת אפשרות להגבהת הקרקע באופו שאינו פוגע בפשט הצפה. ד. ניתוח ערכיות אקולוגית, בחינה מרחבית של האזורים בעלי חשיבות לשמירת בית הגידול הלח והגדרת הכלים והאמצעים השונים להבטחת שמירת ערכי הטבע ומעבר בעלי חיים. ה. ניתוח נופי, שיגדיר ערכים לשימור ולטיפוח ועקרונות לפיתוח נופי. ו. תכנון מרחב טיילות ונופש בשטח הפתוח, במגבלות שטחי הצפה, שמירת ערכי הטבע והפעילות החקלאית, שיכלול את כלל המרכיבים הנדרשים לפעילות זו ויציג את מגוון הקשרים למערך הטיילות המתוכנן, בהתאם להנחיות הנספח המשולב. ז. מנגנון ניהול שיבטיח תפקוד ברמה גבוהה של המרחב במכלול התפקודים השונים של המרחב. ח. התכנית תדייק את גבולות היעודים ושימושי הקרקע הכלולים במתחם. דיוק זה לא יהווה סתירה לתכנית הכוללנית.</p>	<p>הוראות להכנת תכנית מפורטת למתחם</p>
<p>(2) תותר פעילות חקלאית פתוחה ללא מבנים חקלאיים או בתי צמיחה, תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף. (3) תכנון שבילי טיילות ותשתיות נופש משלימות בשטח הפתוח יבחן ויכלול את האמצעים הנדרשים לצמצום הפגיעה של מטיילים בפעילות העיבוד החקלאי.</p>	<p>כללי</p>

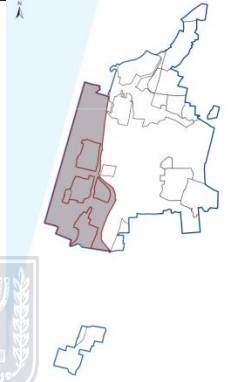
<p>תת מתחם 2.8 – שטחים פתוחים וחקלאיים באגן הפולג</p>						<p>4.2.2.8</p>
<p>תיאור תת-המתחם</p>						<p>א</p>
	<p>שטח תת-המתחם: 17,719 דונם</p> <p>מצב קיים - שטח פתוח, ברובו שטח חקלאי פתוח וכן שמורות טבע קטנות. בשטח קיימים גם מספר מוקדים בנויים.</p> <p>מצב מוצע - מסגרת תכנונית שתאפשר שמירה על שטחים פתוחים, שימור ערכי טבע, טיפוח חקלאות ויצירת תשתית לטיילות במרחב, כולל שבילי טיילות ואתרים לשהיית קהל. כמו כן התכנית כוללת התייחסות למוקדים קיימים בשטח הפתוח ולפיתוחם העתידי.</p>					
<p>נתונים כמותיים</p>						<p>ב</p>
<p>הוראות</p>	<p>סה"כ</p>	<p>תוספת למאושר</p>	<p>מאושר</p>	<p>יחידת מידה</p>	<p>נושא</p>	
	<p>10,000</p>	<p>4,000</p>	<p>כ-6,000</p>	<p>מ"ר</p>	<p>מבנים חקלאיים</p>	

<p>11) תכנית מפורטת למאגר, או הכוללת מאגר בתחומה, תתייחס להיבטים נופיים וסביבתיים בתכנון המאגר על רקע הרגישות האזור, לרבות מניעת הצבת לוחות פוטוולטאים על גבי סוללות המאגר.</p> <p>12) תכנית מפורטת תכלול הוראות להקמת מתקנים טכניים לתפעול מאגר המים בהיקף התואם להוראות תמ"א 1- פרק המים והאנרגיה.</p> <p>13) בתא שטח 751 קיים מט"ש. כל תכנית בתא שטח זה תתייחס לתפקודו כמתקן טיהור שפכים, בהתאם לעקרונות נספח הביוב המנחה של תכנית זו. יותר לשלב פאנלים סולריים בסוללות ההיקפיות של המאגר ומעל המים.</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>14) כל תכנית מפורטת בתא שטח זה, תכלול התייחסות לשיקום אתר הר הפסולת, תוך הגדרת הפעולות הסביבתיות הנדרשות לשיקום האתר וכן לפיתוח נופי ולנגישות לאתר.</p>	<p>הר הפסולת (תא שטח 109)</p>
<p>15) הקמה של מבני/מתקני פנאי ונופש במסגרת תכנית מפורטת, בשטחים החקלאים שנכללו בתמ"מ 3/21/38 לא תהווה שינוי לתכנית המתאר הכוללנית.</p>	<p>אנ"מ רעננה</p>
<p>16) תכנית הקובעת שטח ביעוד תעשייה/תעסוקה בתא שטח 2063, תוך ביטול יעוד תעשייה בתא שטח 657, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p>תא שטח 657 תעשייה עם הנחיות מיוחדות</p>

<p>מתחם 03 – הרכס המערבי וחוץ הים</p>		<p>4.2.3</p>
<p>תיאור המתחם</p>		<p>א</p>
	<p>שטח המתחם: 13,990 דונם</p> <p>מצב קיים - המתחם כולל את השטח הפתוח ממערב לדרך 2, ובתוכו שטח חקלאי, רכס הכורכר ורצועת חוף הים, המוגדרים כיום בחלקם כגן לאומי ומהווים מוקד משיכה לפעילות של נופש וטיילות. במתחם נמצאים הקיבוצים געש, שפיים, מושב רשפון והישוב הקהילתי ארסוף.</p> <p>מצב מוצע - התכנית מציעה מסגרת תכנון לישובים במתחם והגדרת הממשק עם סביבתם. כמו כן התכנית מציעה, מערך מוקדי יציאה לטיול בשטחים הפתוחים, חוף הים ורכס הכורכר. בנוסף התכנית מציעה הקמת מרכז אזרחי בסמוך לחניון חנה וסע מאושר במסגרת תת"ל 67.</p>	





4.2.3.1 תת מתחם 3.1 – מרחב חופי פתוח					
א תיאור תת-המתחם					
		<p>שטח תת-המתחם: 10,199 דונם</p> <p>מצב קיים- מרחב פתוח בין דרך מס' 2 לחוף הים, כולל שטחים חקלאיים, שטחים פתוחים ואת שטחי הגן הלאומי חוף השרון. כמו כן נכללים במתחם גם השטחים החקלאיים של המושב רשפון, ממזרח לדרך 2.</p> <p>מצב מוצע- שימור ערכי טבע ונוף, טיפוח המרחב והנגשתו לציבור הרחב בהתאם להוראות תמ"א 35 ותמ"א 1.</p>			
ב נתונים כמותיים					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
תיירות	מ"ר	00	300	300	מיועד לפיתוח מבואה בכניסה לגן לאומי חוף השרון בסמוך לגעש
ג הוראות נוספות					
הסביבה החופית		<p>(1) כל תכנית בתת מתחם זה תתייחס למיקומה בלב מרחב פתוח ובסמוך לחוף. התכנית תאפשר נגישות לציבור לרכס הכורכר וכן לצירי הטיילות המוגדרים בנספח המשולב לתכנית זו.</p> <p>(2) התשריט מבטא את המצב המאושר בהתאם למדיניות התכנון הארצית והמחוזית ובהתאם לתכניות תקפות. ככל שתשתנה מדיניות התכנון בנוגע למעמד בתי המגורים בארסוף קדם, לא תהיה בכך סתירה לתכנית זו.</p>			

<p>3) תכניות מפורטות להרחבת הגן הלאומי או תכנית לשמורת טבע תכלול התייחסות לנושאים הבאים, בהתאם ובהתייחס לנספח המשולב של תכנית זו, ובתיאום עם הרשויות הרלוונטיות:</p> <p>א. התכנית תציג את אופן ניהול קהל המבקרים במרחב לרבות, כניסות, אזורי חניה, מערך שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, ונקודות תצפית, חניוני יום, מבואות, וכן אפשרות לחניוני לילה, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ב. התכנית תתייחס למערך הטיילות המתוכנן במרחב חוף הים בנספח המשולב המצורף לתכנית זו וכן לחיבור המרחב למבקרים מכיוון צפון (נתניה) ומכיוון דרום (הרצליה).</p> <p>ג. התכנית תכלול הנחיות לשיקום, טיפוח ושימור של ערכי טבע, כולל התייחסות לשמירה על רציפות המערכת האקולוגית.</p> <p>ד. יותר פיתוח מבואת כניסה לגן הלאומי חוף השרון, בסמוך לחוף געש בהתאם להוראות תמ"א 1. המבואה תמוקם באזור המסומן בסימבול מוקד פעילות בתשריט, סמוך לדרך קיימת ובעורף רכס הכורכר והגן הלאומי, ככל הניתן בשטח מופר ובנצפות נמוכה מהסביבה. גובה מבנה המבואה לא יעלה על קומה אחת ושטחו לא יעלה על 300 מ"ר, לא כולל מצללות.</p> <p>ה. פיתוח בחוף הים יכלול את כל המתקנים הנדרשים להפעלתו ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ו. תותר הקמת מצללות במוקדי שהיית קהל בגן הלאומי.</p>	<p>תכנית לגן לאומי/ שמורות טבע</p>
--	---

<p>4.2.3.2 תת מתחם 3.2 – קיבוץ געש</p>		<p>4.2.3.2</p>
	<p>א תיאור תת-המתחם</p> <p>שטח תת-המתחם: 1,079 דונם</p> <p>מצב קיים- הקיבוץ נוסד בשנת 1949 על ידי העולים הראשונים של תנועת השומר הצעיר בדרום אמריקה, ועלה לקרקע ב-5 ביולי 1951. הקיבוץ סמוך מאוד למצוק הכורכר ולחוף הים. הקיבוץ כיום הוא קיבוץ מופרט, וקיימת בו פעילות חקלאית ענפה, מפעל לגופי תאורה ופעילות תיירות במתחם "חמי געש". בתחום הקיבוץ פועל בית ספר יסודי "אדם וסביבה", בו לומדים ילדי געש ויקום.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מבקשת לחזק את הצביון הקיבוצי של הישוב. התכנית מאפשרת עיבוי שימושים במרכז הישוב תוך שמירה על מאפייניו הייחודיים ומציעה הנחיות לנושא שימור הרקמה הקיימת והמבנים הראויים לשימור. התכנית מאפשרת העתקת בית ספר אדם וסביבה למקום חלופי בחלקו המזרחי של הקיבוץ, ובשטח המתפנה מייעדת התכנית שטח למגורים. בנוסף מוצע שטח לאכסון מלונאי בצמוד לאתר "חמי געש", ומוקד יציאה לטיילות בשטחים הפתוחים, שמחבר את הקיבוץ אל מערך הטיילות האזורי.</p>	<p>א</p>
<p>ב נתונים כמותיים</p>		<p>ב</p>

נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסייה	נפש			1,800	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב: 3.5 נפשות ליחיד ו-2 נפשות ליחיד קטנה.
מגורים	מ"ר	כ-70,000	30,000	כ-100,000	
	יחיד	450	0	450	
	יחיד קטנות	97	3	100	
	סה"כ יחיד	547	3	550	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			17.2	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מבני משק	מ"ר	כ-6,300	6,400	כ-12,700	
תעסוקה	מ"ר	11,600	0	11,600	
תעשייה	מ"ר	27,321	679	28,000	
תיירות	מ"ר	15,400	10,150	25,550	תוספת הזכויות מיועדת לתוספת אכסון מלונאי וכן לפיתוח מבואה לטיילות.
ג הוראות נוספות					
גובה מבנים	(1) גובה הבנייה בתת המתחם יהיה בהתאם להוראות תכנית מאושרת חש/8/18. (2) גובה בניה לאכסון מלונאי- עד 15 מ'.				
בינוי	(3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.3-4 הנחיות בינוי בקיבוץ.				
שילוב שימושים במרכז הישוב	(4) יתאפשר ניוד זכויות מאושרות לתעסוקה עבור שטחי מסחר ושירותים במרכז הקיבוץ. (5) היקף הזכויות המרבי לשימושים אלו במרכז הישוב לא יעלה על 550 מ"ר. (6) שילוב השימושים המשניים יהיה בהתאם להוראות סעיף 3.5.				
מוסדות ציבור	(7) שטח מבני ציבור בתת המתחם מיועד הן לצרכי הישוב והן להעתקת בית ספר אדם וסביבה, בהתאם לנספח הפרוגרמתי לתכנית זו. (8) בתא שטח 5004, בו פועל כיום בית הספר אדם וסביבה, תותר המשך הפעלתו של בית הספר הקיים ופיתוחו לפי צורך, כל עוד לא הוסב לשימוש מגורים. (9) תא שטח 359 מיועד להקמת בית ספר יסודי אדם וסביבה בעת הסבת שטח בית ספר הקיים למגורים. בית הספר יתוכנן בהתאם לנספח הפרוגרמתי המנחה של התכנית הכוללנית.				

<p>10) תוספת הזכויות הבנייה ביעוד זה ישמשו להקמת מלון, או כפר נופש או אכסניה בתא שטח 806 וכן לפיתוח מבואה לטיילות בתא שטח 2070.</p> <p>11) תכנית מפורטת תוכן לתא שטח זה במלואו ותתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>א. שילוב וקישור האכסון התיירותי לפעילות המתקיימת בחמי געש.</p> <p>ב. קישור המתחם לשבילי טיילות במערך האזורי.</p> <p>ג. התאמת הבינוי לאופי המרחב הכפרי.</p>	<p>תיירות</p> <p>תא שטח (806)</p>
<p>12) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).</p>	<p>מבנים ומתחמי מורשת</p>
<p>13) באזור הסימבול למוקד תיירות במסומן בתא שטח 2070 יתוכנן מוקד יציאה לטיילות. מיקומו המדויק של המוקד יקבע בתכנית מפורטת. מוסד תכנון רשאי לקבוע את מיקום מוקד התיירות בתא שטח הסמוך ל-2070, והדבר לא יחשב שינוי לתכנית זו.</p> <p>14) באתר תותר הקמת מוקד יציאה לטיילות לאזור חוף הים, שתכלול מבנה מידע, שירותים וכן הסעדה בשטח כולל שלא יעלה על 150 מ"ר.</p>	<p>מוקד יציאה לטיילות</p>

<p>תת מתחם 3.3 – קיבוץ שפיים</p>		<p>4.2.3.3</p>			
<p>תיאור תת-המתחם</p>		<p>א</p>			
	<p>שטח תת-המתחם: 912 דונם</p> <p>מצב קיים- קיבוץ שפיים הוקם בשנת 1927 על ידי יוצאי רוסיה ופולין, ושומר גם כיום על צביון כפרי שיתופי קהילתי.</p> <p>בקיבוץ יש פעילות חקלאית, פעילות תיירותית הכוללת מלון ופארק מים, וכן תעשייה. בכניסה לקיבוץ קיים מרכז מסחרי חוצות שפיים. בקיבוץ ישנם מבנים רבים לשימור, אשר הקיבוץ דואג לשמר ולטפח.</p> <p>מצב מוצע- תכנית המתאר מאמצת את התכנית המפורטת לקיבוץ מס' 401-0245522. התכנית הכוללנית מוסיפה בקיבוץ יח"ד קטנות עד למכסה מרבית. מענה נוסף לצורכי הקיבוץ בשטחים למבני משק ניתן בתכנית זו גם בתחום תת-מתחם 2.6 - רפת חוף השרון. עוד מוצעת, במסגרת תכנית המתאר לתת-מתחם זה, דרך גישה חדשה לשוב ארסוף, במקום הדרך החוצה את הקיבוץ.</p>				
<p>נתונים כמותיים</p>		<p>ב</p>			
<p>נושא</p>	<p>יחידת מידה</p>	<p>מאושר</p>	<p>תוספת למאושר</p>	<p>סה"כ</p>	<p>הוראות</p>

אוכלוסייה	נפש			1,950	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	כ-101,000	כ-9,500	כ-110,500	
	יח"ד	500	0	500	
	יח"ד קטנות	94	6	100	
	סה"כ יח"ד	594	6	600	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			38	בהתאם לתכנית 401-0245522 ובהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מבני משק	מ"ר	17,740	260	18,000	
תעסוקה	מ"ר	כ-45,000	0	45,000	
תעשייה	מ"ר	4,000	0	4,000	
ספורט ונופש	מ"ר	25,000	0	25,000	
תיירות	מ"ר	כ-30,000	0	30,000	
ג הוראות נוספות					
גובה מבנים	(1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. (2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.				
כללי	(3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.3-4 הנחיות בינוי בקיבוץ. (4) בתאי השטח הנכללים בתת מתחם זה, יותרו בנוסף לשימושים המצויינים בתכנית זו, גם השימושים המותרים בתכנית המפורטת המאושרת 401-0245522.				
שילוב שימושים במרכז הישוב	(5) יתאפשר ניווד זכויות מאושרות לתעסוקה עבור מסחר ושירותים מקומיים בלבד במרכז הקיבוץ. (6) היקף הזכויות המרבי לשימושים משניים במרכז הישוב לא יעלה על 550 מ"ר. (7) שילוב השימושים המשניים יהיה בהתאם להוראות סעיף 3.5.				
מבני ציבור (תא שטח 364)	(8) שטח מבני ציבור בתת המתחם מיועד הן לצרכי הישוב והן לבית ספר התיכון ושימושים אזוריים נוספים, בהתאם לנספח הפרוגרמתי לתכנית זו. (9) לאחר פינוי מבנה המועצה מתא שטח 364 בו היא פועלת כיום, יותרו שימושים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.				
שימור ומורשת	(10) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).				



<p>11) סימון הדרך בתשריט הינו סכמתי. מוסד תכנון רשאי לאשר תוואי אחר של הכביש, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p>דרך הכניסה לארסוף (תא שטח 501)</p>
<p>12) תוספת שטח למבנים חקלאיים במתחם 2.5 (רפת חוף השרון) הינה לטובת השלמת שטחים למבנים חקלאיים עבור הקיבוץ.</p>	<p>שטחים למבני משק</p>

4.2.3.4 תת מתחם 3.4 – ארסוף



א	תיאור תת-המתחם
	<p>שטח תת-המתחם : 163 דונם</p> <p>מצב קיים- ארסוף הוא ישוב קהילתי, שנבנה על קרקע פרטית, במקום ייחודי על מצוק הכורכר בין גנים לאומיים. התחום המוניציפאלי של הישוב הינו גבול תכנית מפורטת חש/5/10א, שאושרה בשנות ה-90. ביישוב מתגוררים כ-180 תושבים. כיום הכניסה לישוב היא דרך קיבוץ שפיים.</p> <p>לארסוף אין כיום מערכת ביוב וכתוצאה מכך נמנעת האפשרות להוציא היתרי בניה חדשים. כאשר ימצא פתרון לנושא הביוב היישובי תתאפשר הוצאת היתרים ליחידות דיור בהקצאה הקיימת ליישוב.</p> <p>מצב מוצע- התכנית אינה מוסיפה יח"ד דיור או שטח לפיתוח לישוב. עיקר השינוי שעושה תכנית המתאר הוא התוויית דרך גישה חדשה לישוב מדרום לקיבוץ שפיים, ומתן מענה לצרכי הציבור של הישוב במסגרת הפרוגרמה של תכנית זו. כאשר ימצא פתרון לנושא הביוב ביישוב, תתאפשר הוצאת היתרים ליחידות דיור בהקצאה הקיימת ליישוב.</p>



ב נתונים כמותיים



נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסייה	נפש			525	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב- 3.5 נפשות ליח"ד.
מגורים	מ"ר	39,054	2,946	42,000	
	יח"ד	150	0	150	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			3	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.



ג	הוראות נוספות
גובה מבנים	<p>(1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>(3) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p>
כללי	<p>(4) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.5- הנחיות בינוי בישוב קהילתי.</p> <p>(5) כל פיתוח בשולי הישוב יהיה מינורי וישתלב בסביבה.</p> <p>(6) לא תוקם גדר החוצצת בין הישוב לבין שטח המצוק ממערב.</p> <p>(7) תחנת סניקה בשטח הפתוח ממערב לישוב ו/או בשדות שבתוך הכתם הפיתוח בתמ"מ 3 / 21 ממזרח לישוב, לא מהוות סתירה לתכנית.</p>
דרך כניסה	<p>(8) תותר התוויית דרך כניסה חדשה לישוב ארסוף, תוך דיוק התוואי המוצג בתכנית זו, כמפורט בהוראות לתת-מתחם 3.3 (שפיים).</p>

4.2.3.5 תת מתחם 3.5 – מתח"מ ומרכז אזרחי																			
א	<p>תיאור תת-המתחם</p> <p>שטח תת-המתחם : 523 דונם</p> <p>מצב קיים- שטח חקלאי פתוח, הכלוא בין דרכים ארציות- דרך 20, דרך 2 ודרך 553 בתכנון. בשטח זה מאושר מרכז תחבורה בתת"ל 67 וכן מאושר כאתר לבית עלמין מטרופוליני ע"פ תמ"א 19</p> <p>מצב מוצע- התכנית מציעה הקמת מרכז אזרחי במתחם, אליו יועברו משרדי המועצה האזורית והוא ייתן מענה למכלול שירותי הציבור והחינוך הכלל-מועצתיים, שכיום אין להם פיתרון בתחום המועצה.</p>																		
ב	<p>נתונים כמותיים</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידת מידה</th> <th>מאושר</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מרכז תחבורה</td> <td>מ"ר</td> <td>340,000</td> <td>0</td> <td>340,000</td> <td>בהתאם לתת"ל 67</td> </tr> <tr> <td>מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>דונם</td> <td>0</td> <td></td> <td>72.5</td> <td>בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	מרכז תחבורה	מ"ר	340,000	0	340,000	בהתאם לתת"ל 67	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0		72.5	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות														
מרכז תחבורה	מ"ר	340,000	0	340,000	בהתאם לתת"ל 67														
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0		72.5	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.														
ג	הוראות נוספות																		

<p>(1) התאמת יעודי הקרקע במתחם זה בתכנית סטטוטורית, לרבות העברת שטחי תעסוקה ומסחר אליו ממתחמים אחרים לא תהווה סטיה מתכנית זו.</p>	<p>כללי</p>
<p>(2) הקמת בית עלמין תהיה בהתאם להוראות תמ"א 19/5. ביטול או שינוי בשטח בית העלמין בתמ"א 19 על תיקוניה לא תהווה שינוי לתכנית זו. (3) כל תכנית מפורטת לבית עלמין תשים דגש על נצפות האתר ויצירת חיץ נופי משמעותי בשולי האתר.</p>	<p>בית העלמין</p>
<p>(4) תכנית מפורטת לתא שטח זה תדייק את גבולותיו, תוך התייחסות לנושאים הבאים: א. התכנית תכלול פרוגרמה, שתפרט את כלל השימושים המתוכננים, בהתאמה להנחיות הנספח הפרוגרמתי לתכנית זו. ב. תנאי לאישור התכנית המפורטת לצרכי חינוך יהיה בדיקת התנאים הסביבתיים במקום (בדגש על מטרדים פוטנציאליים מהדרכים הגובלות), ועמידה בדרישות איכות סביבה בהתאם לתקנות. ג. תכנית מפורטת במתחם זה תלווה בנספח נופי, שיתייחס ליצירת חיץ נופי מיטבי בין השימושים המתוכננים בשטח לבין הדרכים הגובלות. ד. סה"כ יישמר שטח פתוח בהיקף שלא יקטן מ-20%.</p>	<p>מרכז אזרחי (תא שטח 363)</p>
<p>(5) תכנית הקובעת בתחום תא שטח 2063, שטח ביעוד תעשייה/תעסוקה, תוך ביטול יעוד תעשייה בתא שטח 657, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p>תא שטח 2063</p>

<p>תת מתחם 3.6 – מושב רשפון</p>		<p>4.2.3.6</p>			
<p>תיאור תת-המתחם</p>		<p>א</p>			
	<p>שטח תת-המתחם: 1,113 דונם מצב קיים- רֶשְׁפֹּן הוא מושב עובדים שהוקם בשנת 1936 ובו 100 נחלות חקלאיות וכן מספר שכונות הרחבה. הישוב גובל בכפר שמריהו וילדי הישוב לומדים בבית הספר המשותף בכפר שמריהו. בישוב קיימים שימושי פל"ח רבים.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מבקשת לחזק את הצביון הכפרי של הישוב, תוך מתן דגש לפעילות החקלאית בישוב. תכנית המתאר אינה מוסיפה שטחים לפיתוח בישוב. התכנית מקצה זכויות המאפשרות הקמת יחידת מגורים שלישית בנחלות בהתאם לתמ"א 35. כמו כן התכנית מאפשרת את פיתוח של מרכז המושב וכן הוראות בנושאי שימור וחיבור אל השטחים הפתוחים.</p>				
<p>נתונים כמותיים</p>		<p>ב</p>			
<p>נושא</p>	<p>יחידת מידה</p>	<p>מאושר</p>	<p>תוספת למאושר</p>	<p>סה"כ</p>	<p>הוראות</p>



אוכלוסייה	נפש			כ-1,750	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	כ-87,000	23,000	כ-110,000	
	יח"ד	335	99	434	
	יח"ד קטנות	99	0	99	
	סה"כ יח"ד	434	99	533	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			38	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר ושירותים	מ"ר		550	550	
מבנים חקלאיים	מ"ר		27,000		



ג	הוראות נוספות
גובה מבנים	(1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. (2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.
כללי	(3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.4- הנחיות בינוי במושב. (4) תוספת זכויות הבנייה למגורים במושב תהיה לטובת יח"ד שלישית בנחלה. (5) שילוב מסחר ושירותים נלווים יותר במרכז הישוב בלבד, בהתאם לשימושים וההוראות המפורטים בסעיף 3.5 (6) תכנית מפורטת בסמכות מחוזית לעירוב שימושים במתחם הסילו לא תעמוד בסתירה לתכנית הכוללנית.
מוסדות ציבור	(7) שטח מבני ציבור בתת המתחם מיועד הן לצרכי הישוב והן לבית ספר גשר, בהתאם לנספח הפרוגרמתי לתכנית זו.
שימור ומורשת	(8) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).





מתחם 04 – גוש ישובי חוב"ב		4.2.4
תיאור המתחם		א
	<p>שטח המתחם: 3,662 דונם</p> <p>מצב קיים- גוש ישובים כפריים הכולל את המושבים בצרה, בני ציון ואת הישוב הקהילתי חרוצים. רצף הבינוי של הישובים יוצר חטיבה תפקודית אחת בהיבט של שירותי ציבור אזוריים.</p> <p>מצב מוצע- מתן מענה לצרכים המשתנים של הישובים, תוך יצירת מערך קשרים ביניהם, חיזוק המושבים תוך מתן דגש לפעילות חקלאית, פיתוח והסדרה של הישוב הקהילתי חרוצים, וחיזוק הקשר בין שלושת הישובים.</p>	

תת מתחם 4.1 – חרוצים		4.2.4.1
תיאור תת-המתחם		א
	<p>שטח תת-המתחם: 216 דונם</p> <p>מצב קיים- חרוץ הוא יישוב קהילתי אשר הוקם בשנת 1951. כיום מתגוררים בישוב כ-900 תושבים. בעבר התפרנסו תושבי המקום בעיקר מעבודה חקלאות, כיום רובם בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>מצב מוצע- תכנית המתאר מציעה תוספת של יח"ד על ידי ציפוף מגרשי מגורים קיימים, ללא תוספת שטחים לפיתוח. כמו כן מוצעים במסגרת התכנית עיבוי הפעילות במרכז הישוב, תוספת שימושי ציבור אזוריים שיתנו מענה לכלל אשכול הישובים וכן הסדרה של כבישים ושטחים ציבוריים בהתאם למצב הקיים כיום.</p>	
נתונים כמותיים		ב
נושא	יחידת מידה	מאושר
אוכלוסייה	נפש	למאושר
מגורים	מ"ר	סה"כ
אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח חישוב: 3.5 נפשות ליח"ד.	970-כ	970-כ
מגורים	44,000	24,900
מ"ר	68,900-כ	68,900-כ

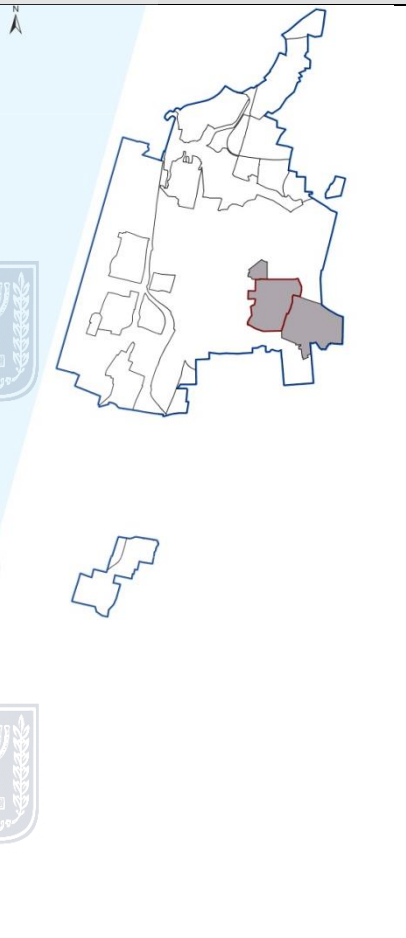




	275	75	200	יח"ד	
מבנים ומוסדות ציבור	10			דונם	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר ושירותים	550	550		מ"ר	
ג הוראות נוספות					
גובה מבנים	(1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. (2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.				
כללי	(3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.5- הנחיות בינוי בישוב קהילתי. (4) תוספת זכויות הבנייה למגורים במתחם היא עבור ציפוף ותוספת של יח"ד במגרשים הקיימים. (5) שילוב מסחר ושירותים נלווים יותר במרכז הישוב בלבד, בהתאם לשימושים וההוראות המפורטים בסעיף 3.5				
שימור ומורשת	(6) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).				
שירותי ציבור אזוריים (תא שטח 361)	(7) תכנית מפורטת בתא שטח 361, המיועד לשירותי ציבור אזוריים, תכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. התכנית תוכן לתא השטח במלואו תייעד את שטחו לשירותי ציבור אזוריים, בהתאם לפרוגרמה שתתייחס לצרכי ישובי המתחם כולו ולפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. ב. התכנית תכלול הוראות לתכנון הממשק עם השטח הפתוח תוך השתלבות נופית מירבית במרחב הפתוח הגובל וצמצום למינימום של השפעות שוליים על השטח הפתוח. ג. התכנית תתייחס לחיבור למערך הטיילות האזורי המוצע בתכנית זו.				





4.2.4.2 תת מתחם 4.2 – מושב בני ציון					
א					
		<p>שטח תת-המתחם : 1,634 דונם</p> <p>מצב קיים- המושב בני ציון הוקם בשנת 1947, בסיוע "מסדר בני-ציון" של יהודי ארה"ב, וקרוי על שמו. לישוב 100 נחלות בתקן, אך רק 84 נחלות מאושרות וקיימות בפועל. ב- 1998 אושרה הרחבה קהילתית הכוללת 115 יחידות דיור נוספות. בישוב מתגוררים כיום כ-1,400 תושבים. בתחום הישוב בית הספר היסודי האזורי חוב"ב המשותף לבני ציון, לבצרה ולישוב הקהילתי חרוצים.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מבקשת לשמר את הצביון הכפרי של הישוב, תוך מתן דגש לפעילות החקלאית בישוב. תכנית המתאר אינה מוסיפה שטחים לפיתוח בישוב. התכנית מקצה זכויות המאפשרות הקמת יחידת מגורים שלישית בנחלות בהתאם לתמ"א 35. כמו כן התכנית מאפשרת פיתוח של מרכז המושב, וכן הוראות בנושאי שימור וחיבור אל השטחים הפתוחים.</p>			
ב					
נתונים כמותיים					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסייה	נפש			כ-1,550	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח לחישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	כ-74,000	כ-24,600	כ-98,600	
	יח"ד	305	84	389	
	יח"ד קטנות	84	0	84	
	סה"כ יח"ד	389	0	473	



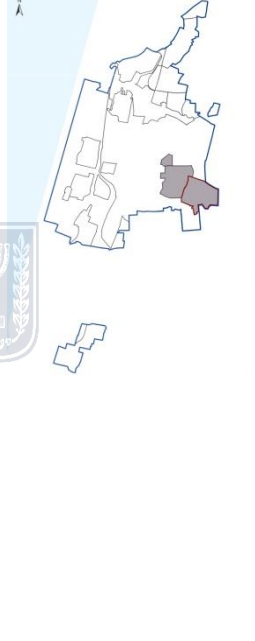
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			17.2	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר ושירותים	מ"ר			550	
מבנים חקלאיים	מ"ר		15,000		
תעשייה	מ"ר	6,720	780	7,500	
ספורט ונופש	מ"ר			4,300	



ג	הוראות נוספות
גובה מבנים	1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.
כללי	3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.5- הנחיות בניוי במושב. 4) תוספת זכויות הבנייה למגורים במתחם הם עבור תוספת יח"ד שלישית בכל נחלה. 5) שילוב מסחר ושירותים נלווים יותר במרכז הישוב בלבד, בהתאם לשימושים ולהוראות המפורטים בסעיף 3.5 (תאי שטח 310 ו-312).
שימור ומורשת	6) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).
מוסדות ציבור	7) שטח מבני ציבור בתת המתחם מיועד הן לצרכי הישוב והן לבית ספר חוב"ב, בהתאם לנספח הפרוגרמתי לתכנית זו.
תנועה עוברת	8) תכנית הכוללת את רחוב "אנשי בראשית" ברצועת דרך מספר 5511, תכלול התייחסות להאטת תנועת כלי רכב, שיפור בטיחות הולכי רגל ושמירה על הצביון הכפרי של הדרכים, בהתאם להנחיות הנספח המשולב ונספח התנועה המצורפים לתכנית זו.





4.2.4.3 תת מתחם 4.3 – מושב בצרה					
א	תיאור תת-המתחם				
	<p>שטח תת-המתחם: 1,812 דונם</p> <p>מצב קיים- המושב בצרה הוקם בשנת 1946 עבור חיילים משוחררים מהצבא הבריטי. בישוב 76 נחלות חקלאיות. לאורך השנים נוספו הרחבות לישוב. בשנות ה-90 נוספה לישוב שכונת הרחבה מזרחית הכוללת 80 יח"ד. כיום מתגוררים בישוב כ-1,200 תושבים.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מבקשת לשמר את הצביון הכפרי של הישוב, תוך מתן דגש לפעילות החקלאית בישוב. התכנית אינה מרחיבה את שטח הפיתוח של הישוב ומאפשרת תוספת יחידת מגורים שלישית בנחלות. התכנית מאפשרת המרת חלק משטחי הספורט המאושרים בחלקו הדרומי של המושב לטובת שטחי תיירות, ונותנת הנחיות בנושא פיתוח לאורך נחל בצרה. כמו כן התכנית מאפשרת את פיתוח של מרכז המושב וכן כוללת הוראות בנושאי שימור וחיבור אל השטחים הפתוחים</p>				
	ב	נתונים כמותיים			
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
אוכלוסייה	נפש			כ-1,550	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח לחישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	כ-75,000	26,800	כ-101,800	
	יח"ד	320	76	396	
	יח"ד קטנות	76	0	76	
	סה"כ יח"ד	396	76	472	
מבנים חקלאיים	מ"ר		15,500		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			10	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר ושירותים	מ"ר			550	



ספורט ונופש	מ"ר	0	1,500	1,500
הוראות נוספות				
ג				
גובה מבנים	(1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. (2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.			
בינוי יח"ד	(3) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.5- הנחיות בינוי במושב. (4) תוספת זכויות הבנייה למגורים במתחם היא עבור הקמת יח"ד שלישית בנחלות.			
מרכז הישוב	(5) תכנית מפורטת במרכז המושב (תאי שטח 316 ו-317) תעשה בהתאם להנחיות היעוד בסעיף 3.5 (6) תוספת זכויות הבנייה למסחר ושירותים הוא עבור מסחר ושירותים מקומיים בלבד במרכז הציבורי במושב (תאי שטח 316, 317 ו-318), ובהתאם להוראות סעיף 3.5. (7) תכנית בתא שטח 316 - שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים הצמוד לנחל בצרה, תציע פיתוח בזיקה אל הנחל, תוך שמירה על אפשרות מעבר חופשית אל הנחל ולאורכו.			
שימור ומורשת	(9) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).			
מתחם ספורט ונופש	(10) בתא שטח 805 קיימת תכנית מאושרת ביעוד ספורט ונופש. (11) תכנית מפורטת בתא שטח תקבע הוראות למניעת מטרדים לאזור המגורים ממזרח ובכלל זה מטרדי רעש, תנועה עוברת ויזיהום אור. יקבע בתכנית כי לא יותר לארועים או שימושים אחרים מחוללי רעש. (12) תכנית מפורטת בתא שטח זה תתייחס לחיבור למרחב הפתוח (אני"מ השרון).			
נחל בצרה	(13) תכנית מפורטת בתחום ישוב הכוללת את נחל בצרה או חלקים ממנו, תכלול הוראות המתייחסות לממשק עם הנחל לרבות הוראות המבטיחות שיקום נופי של הנחל והנגשתו לציבור.			





מתחם 05 – אזור גליל ים		4.2.5
תיאור המתחם		א
	<p>שטח המתחם: 2,058 דונם</p> <p>מצב קיים- המתחם כולל את אזור קיבוץ גליל ים והשטחים החקלאיים סביבו. בחלקו המערבי של המתחם אושרה תכנית תמ"ל/1068, הכוללת גם הגדלה של אזור התעסוקה בגליל ים.</p> <p>מצב מוצע- שמירה על שטחים חקלאיים ועל צביון הקיבוץ, הנמצאים בתוך מרקם עירוני הולך ומצטופף.</p>	

תת מתחם 5.1 – קיבוץ גליל ים ושטחים חקלאיים		4.2.5.1
תיאור תת-המתחם		א
	<p>שטח תת-המתחם: 1,869 דונם</p> <p>מצב קיים- תת המתחם כולל את קיבוץ גליל ים וכן שטחים חקלאיים מדרום לקיבוץ. קיבוץ גליל ים נוסד בשנת 1933. כיום מתגוררים בקיבוץ 541 תושבים. הפעילות חקלאית של הישוב כוללת: אבוקדו, אפרסמון, דשא מוכן, לול. בישוב קיים מפעל התעשייה: "מדגל גליל ים" לייצור ברזים. הקיבוץ משויך מוניציפאלית למ.א. חוף השרון אך אינו נמצא ברצף טריטוריאלי עם שטחי המועצה והוא חלק ממרחב תכנון רמת השרון.</p> <p>גליל ים הוא הקיבוץ היחיד במחוז תל אביב וסביבו מתפתח אזור אורבני אינטנסיבי.</p> <p>מצב מוצע- התכנית מבקשת לשמר את זהותו של קבוץ גליל ים כישוב כפרי וכקיבוץ וכוללת מסגרת תכנונית להמשך פיתוח הקיבוץ כישוב בעל צביון כפרי וחקלאי. התכנית מאפשרת תוספת יח"ד עד למכסה הקבועה בתמ"א 35. כמו כן התכנית כוללת הנחיות לתכנון הישוב, וכן שימור השטחים החקלאיים סביב הישוב.</p>	
נתונים כמותיים		ב
נושא	יחידת מידה	מאושר
תוספת למאושר	סה"כ	הוראות

אוכלוסייה	נפש			כ-1,425	אוכלוסייה בקיבולת מלאה. מפתח לחישוב: 3.5 נפשות ליח"ד ו-2 נפשות ליח"ד קטנה.
מגורים	מ"ר	כ-23,000	56,000	כ-79,000	
	יח"ד	340	10	350	
	יח"ד קטנות	0	100	100	
	סה"כ יח"ד	340	110	450	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם			10	בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מבני משק	מ"ר	6,204	3,396	9,600	
תעסוקה	מ"ר	30,000	0	30,000	
ספורט ונופש	מ"ר	0	6,000	6,000	

ג	הוראות נוספות
גובה מבנים	<p>(1) גובה המגורים בתת המתחם יהיה עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>(2) גובה הבנייה למבני ציבור יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>(3) גובה הבנייה לתעסוקה בהתאם לתכניות מאושרות.</p>
הוראות להכנת תכניות מפורטות	<p>(4) תכנית מפורטת לישוב תתייחס לשמירה על זהותו כישוב כפרי וכחלק ממכלול כפרי מוגן, כהגדרתו בתמ"א 35.</p> <p>(5) תכנית מפורטת בישוב תעשה בהתאם להנחיות סעיף 4.1.4- הנחיות בניוי בקיבוץ.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תתייחס אל הממשק של הישוב עם המרקם העירוני הסובב אותו, תוך הגדרת אופן הממשק בין הקיבוץ לסביבתו באמצעות שבילים, חיץ נופי וכו'. כל זאת תוך שמירה, ככל הניתן על המרקם הקיבוץ הקיים.</p>
שילוב שימושים במרכז הישוב	<p>(7) ניתן לאפשר ניווד זכויות מאושרות לתעסוקה עבור מסחר ושירותים מקומיים בלבד במרכז הקיבוץ.</p> <p>(8) היקף הזכויות המרבי לשימושים אלו במרכז הישוב לא יעלה על 550 מ"ר.</p> <p>(9) שילוב השימושים המשניים יהיה בהתאם להוראות סעיף 3.5.</p>
שימור ומורשת	<p>(10) תכנית מפורטת הכוללת את אחד מהמבנים או האתרים המסומנים בתרשימי תת מתחם זה בחוברת הנספח המשולב, תתייחס לערכי תרבות ומורשת המיוצגים במבנים ובאתרים ומפורטים בנספח המשולב, לרבות התייחסות להנחיות התכנון המפורטות בנספח המשולב ולהוראות סעיף 5.5 (שימור).</p>
שטחי תעסוקה ותעשייה	<p>(11) היקף שטחי התעשייה בתא שטח 654, 655 ו-610 יהיו כ-13,000 מ"ר בהתאם לתכנית רש/ 617.</p> <p>(12) היקף שטחי התעסוקה בתאי שטח 609 ו-610 יהיו בהתאם לתמ"ל 1068.</p>



תת מתחם 5.2 – תמ"ל 1068		4.2.5.2
תיאור תת-המתחם		א
	<p style="text-align: center;">שטח תת-המתחם: 189 דונם</p> <p style="text-align: center;">מצב קיים - שטח חקלאי בו אושרה תכנית לפיתוח עירוני בתמ"ל/1068.</p> <p style="text-align: center;">מצב מוצע - פיתוח עירוני על פי המוצע בתמ"ל.</p>	
נתונים כמותיים		ב
יעודים, זכויות בניה והוראות לפי הוראות התמ"ל.		








5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים בתכנית מפורטת, בצמידות לדרכים ולרצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>(3) כל תכנית לתשתית תלויה על ידי אדריכל נוף ותכלול תכנית בקני"מ מפורט עם הנחיות נופיות לפיתוח ולשיקום.</p> <p>(4) לא יותר מעבר תשתיות בתחום מסדרונות אקולוגיים המסומנים בנספח המשולב, אלא בצמוד לכבישים ותשתיות קיימות.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית לסוגיהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p> <p>(6) קביעת התנאים והמגבלות הנובעות מהעתקת קווי תשתית אזוריים ו/או ארציים לסוגיהם, ככל שתדרש, תיעשה בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה:</p> <p>(1) כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה והתחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית ושבילי אופנים, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>(2) תכנית מפורטת לאזורי מגורים חדשים מעל 20 יח"ד תכלול נספח תנועה, שישקף את אופיו הכפרי של היישוב. התכנית תבטיח, בין יתר מרכיבי הדרך, תשתית בטיחותית ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. בצירים המתאימים תובטח התאמת הדרך לתחבורה ציבורית.</p> <p>(3) תכנית מפורטת ליישוב הכוללת דרכים החוצות את היישוב, תכלול התייחסות למיתון תנועה, לשמירה על בטיחות הולכי הרגל, ולשמירה על הצביון הכפרי של הדרכים, בהתאם להנחיות הנספח המשולב ונספח התנועה המצורפים לתכנית זו.</p> <p>(4) מיתון תנועה: תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>(5) חניה:</p> <p>א. חניה פרטית תוסדר בתוך מגרשי הבניה.</p> <p>ב. תקן החניה יקבע ע"י הועדה המקומית, על בסיס תקן החניה הארצי התקף או בהתאם לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.</p> <p>(6) תכנית מפורטת לדרכים תלויה על-ידי אדריכל נוף ותתייחס להנחיות הנופיות בנספח משולב של תכנית זו ולהוראות הבאות:</p> <p>א. תכנית מפורטת לביצוע כל דרך תלויה בתכנית נופית ובה הנחיות לשילוב נטיעות וגינות וכן שיקום נופי של פגעי חציבה ומילוי.</p> <p>ב. התווית הדרך תעשה על-פי התנאים הפיזיים המקומיים, תוך שיקולי נראות וניצפות ממוקדי תירות ומצירי טיילות. התכנון יכלול שיקום נופי בין קווי הדיקור של הדרך ויעשה עפ"י קריטריון של שמירת המבט אל הנוף הפתוח.</p> <p>ג. דרכים חקלאיות יתוכננו בהשתלבות מלאה עם נתוני השטח מבחינת חתך הדרך וחומרי הגמר.</p> <p>(7) שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים:</p> <p>א. התכנון ישים דגש על השתלבות בתוואים קיימים ללא פריצות תוואי חדש.</p> <p>ב. התכנון ישולב בטופוגרפיה קיימת ללא עבודות עפר, מינימום שינוי בתנאי השטח.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל יהיו ברמת פיתוח אקסטנסיבית, חומרי הגמר יהיו ככל שניתן מצעים ואדמה כבושה, או חומרים שמרקמם והגוון שלהם לא יבלטו וישתלבו בנוף המקומי.</p>







<p>ד. בתכנון שבילים בסמוך לשטחים חקלאיים ישולבו אמצעי הפרדה למניעת גישת הולכי רגל וכלי רכב לשטחים חקלאיים סמוכים.</p>	
<p>5.1.3 חשמל ומערכות תקשורת:</p> <p>(1) מסדרונות חשמל במתח עליון ועל, ככל שידרשו בשטחי המועצה, יותוו ככל האפשר לאורך דרכים מספר 2, 20, ו-553. חיבורים לצרכני הקצה יהיו בהתאם למסמך סביבתי הבוחן את ההשפעות הנופיות והסביבתיות של מעבר הקווים.</p> <p>(2) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(3) תכנית בתחום פרוזדור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>(4) תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנת השנאה ולהיפך תכלול דו"ח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>(6) תכנית מפורטת הכוללת סימון קו חשמל מתח עליון בתחום גבול מסדרון תשתיות עילי תערך בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>א. התוואי המדויק של קו החשמל יקבע בתכנית מפורטת בהתאם לתוואי המסומן כקו חשמל מתח עליון בתחום גבול מסדרון תשתיות עילי.</p> <p>ב. התכנית המפורטת תתייחס לשימושים הגובלים במסדרון התשתיות.</p> <p>ג. בתחום מסדרון תשתיות עילי יותר עיבוד חקלאי של הקרקע ותובטח רציפות השטח החקלאי.</p> <p>ד. תותר חציית המסדרון ע"י דרכים, לרבות דרכים חקלאיות.</p>	<p>5.1.3</p>
<p>5.1.4 ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף ובתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>(2) על תכנית מפורטת המוסיפה אזורי בינוי חדשים בהיקף של מעל 50 יח"ד או מוסיפה מבנים לגידול בעלי חיים בהיקף העולה על 20,000 מ"ר יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. התכנית תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, המאפשר לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת, או במסגרת תנאים לביצועה. במידה והנספח האמור יכלול שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים המוצעים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>ב. התכנית תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת על-פי החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע, שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת לשדרוג מט"ש קיים, החלה בשטח בו מסומן מתקן הנדסי 1 תכלול הוראות המתייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. בתכנית המפורטת תקבע ספיקתו הכוללת ויפורטו בה הישובים הסונקים למתקן ופתרונות החיבור בין הישובים למט"ש לרבות קווי הולכה ותחנות שאיבה, הכל בתיאום עם המועצה האזורית, תאגיד המים והביוב ורשות המים.</p> <p>ב. התכנית תכלול נספח מים וביוב המפרט את כל האמור לעיל.</p> <p>ג. התכנית תתואם עם משרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p>	<p>5.1.4</p>

<p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(6) טיפול בשפכי רפת יבוצע על-ידי מתקני קדם בהתאם לתקנות ודרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לאיכות שפכים, טרם הזרמתם למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>(7) תכנית מפורטת שבתחומה קידוחי מים ותחומי רדיוס מגן מקידוחי מי שתייה תכלול הוראות לעמידה במגבלות למניעת פגיעה וזיהום מקורות מי התהום, לפי כל דין ובאישור הרשויות המוסמכות לנושא.</p> <p>(8) תוכנן חיבורו של פתרון הקצה המוצע למערכת הביוב קיימת, תוגש התכנית כשהיא כוללת גם את המערכת הקיימת ותצביע על האופן שבו היא משלבת את התכנון המוצע בה עם המערכת הקיימת.</p>	
<p>מים</p> <p>5.1.5</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם מהנדס המועצה האזורית וחברת "מקורות".</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים האזורית, בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>(3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 50 יח"ד ומעלה באזורי בינוי חדשים תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>(4) תוכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>(5) תכנית מפורטת לקו מים תיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים שתאושר למועצה האזורית ובתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>(6) פיתוח בתחום רדיוס מגן סביב קידוחים יהיה בהתאם לקבוע בתקנות בריאות העם ובתיאום משרד הבריאות.</p>	
<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>5.1.6</p> <p>(1) תכניות הכוללות ציר נחל או מקטע שלו, כמסומן בתשריט מצב מוצע, יערכו בהתאם להוראות פרק הנחלים בתמ"א 1 ויבטיחו את שמירת רציפות הנחל, ובהתייחס לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז, ניהול ושימור נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(3) לתכנית מפורטת יצורף נספח ניקוז, ניהול ושימור מי נגר, המפרט את הפתרון הניתן לנגר העילי בתחומי התכנית, ואת האמצעים לשימור וניהול מי נגר עילי, להעשרת מי התהום, ולהשהיית עצמות זרימת הנגר, כך שכל הניתן, לא תגרום התכנית להגדלה של מי נגר מחוץ לתחומה.</p> <p>(4) למען הסר ספק, אין לקבוע כי פתרון הניקוז יהיה העברת מי הנגר אל השטחים החקלאיים, ללא ביצוע חיבור ניקוזי מתאים לנחל או לתעלת ניקוז.</p> <p>(5) מערכת הניקוז תתוכנן על בסיס אגני הניקוז הטבעיים.</p> <p>(6) תכנית מפורטת אשר בתחומה נחל ו/או תחום השפעה תתואם עם רשות הניקוז הרלוונטית.</p> <p>(7) בכל מגרש לבינוי לכל הפחות 15%, יהיה בתכנית קרקע המאפשרת חלחול מי נגר למי התהום. רשאי מוסד תכנון להתיר הרחבת תכנית קרקע האטומה מעבר לאמור אם השתכנע שמסיבות מקומיות: תכנוניות, הידרולוגיות, סביבתיות או אחרות, לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי. כמו כן, רשאי מוסד התכנון להתנות פתרונות חילופיים להחדרה של מי הנגר למי התהום.</p> <p>(8) לא תופקד תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לסכן את מי התהום. תכנית שיש בה מרכיבים מסוג זה תכלול בהתאם להוראות תמ"א 1 מסמך</p>	

    	<p>סביבתי-הידרולוגי הבוחן את ההשפעות הצפויות של התכנית על מי התהום ומים עיליים המסמך יוגש לחוות דעתם של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p> <p>9) המערכת תתוכנן לקלוט מי גשם, כך שמערכות הניקוז הראשית והמשנית תעבורנה לאורך רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לתכניות הכבישים והפיתוח ובתיאום עם תשתיות תת קרקעיות אחרות.</p> <p>10) תינתן עדיפות לפתרונות לשימור הנגר לשטחים ירוקים (כגון: פארקים, שטחים פתוחים וכו') במקומות המאפשרים זאת, בהתאם לתנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. לא תבוצע הפנית נגר לחלחול ואיגום באזורי קרקעות מזוהמות.</p> <p>ב. לא תתוכנן הפניית נגר לחלחול וחיזור בשטחים בהם הקרקעות בעלות כושר חידור נמוך (אדמות חרסית).</p> <p>ג. טיפול בנגר באזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי עפ"י תמ"א 1 ייעשה בהתאם להוראותיה ויתואם עם רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא תבוצע הפנית נגר להשהיה וחלחול ברדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה המצויים בתחום המועצה.</p> <p>11) תכנית מפורטת לנחל וכן כל תכנית הכוללת בתוכה חלק מרצועת הנחל או רצועת ההגנה תכלול נספח ניקוז שיתוכנן תוך הבטחת הניקוז והזרימות השיטפוניות לרבות מניעת חסמים. הנספח יאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>12) בתחום רצועת הנחל יתבסס הניקוז על העורק הטבעי הקיים תוך הימנעות ככל הניתן משינוי תוואי וייצוב גדות באמצעים של בינוי. הדבר אמור במיוחד בשטחים הפתוחים.</p>
	<p>5.1.7 גז 1) תכנית מפורטת אשר בתחומה קו גז תתואם עם רשות הגז. 2) התכנית תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי גז ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים.</p>
	<p>5.1.8 דלק 1) תכנית מפורטת אשר בתחומה קו דלק תתואם עם משרד האנרגיה.</p>
	<p>5.2 איכות סביבה</p>
	<p>5.2.1 1) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים. 2) ניתן להקים מתקנים סולאריים על גגות המבנים בכל המתחמים הבנויים של הישובים לרבות גגות מבנים חקלאיים ומבני תעשייה ומלאכה, קירוי חניות ומגרשי ספורט, וכן מאגרי מים, בהתאם להוראות תמ"א 10. 3) בתחום שטח ביעוד מבני משק כמסומן בתכנית זו ניתן יהיה להקים מתקנים סולאריים בעלי טביעת רגל נמוכה בכפוף למסמך נופי שיאושר ע"י הוועדה המקומית ובכפוף לבדיקת היתכנות טכנולוגית.</p>
	<p>5.2.2 רעש 1) תכנית מפורטת שהשימושים שמוצעים בה עשויים לכלול מטרדי רעש, למעט תכנית למבנים לגידול בע"ח בנחלה חקלאית, תלווה בבחינה אקוסטית שתקבע את הפתרונות והאמצעים שיבטיחו כי מפלס הרעש לא יעלה על המותר בתקנות או בקריטריונים התקפים למניעת מפגעי רעש, לעת ההקמה ולעת התפעול השוטף. 2) שימושים העלולים לגרום למטרדי רעש בלתי סביר, בסמיכות לשימושים רגישים לרעש, יחויבו בנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p>
	<p>5.2.3 בניה ירוקה 1) תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף והוראות לשלב מתן היתרי בניה.</p>
	<p>5.2.4 פסולת- כללי: 1) הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 1 פרק פסולת.</p>

	<p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, טיפול ופינוי פסולת, ובכלל זה הקצאת השטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תקבע הנחיות לטיפול ופינוי פסולת ביתית ומתן פתרון לעודפי עפר ולפסולת בנייה.</p> <p>פסולת חקלאית:</p> <p>(4) טיפול בפסולת חקלאית- צמחית יעשה באמצעות ריסוק והצנעה בקרקע, אלא אם לא ניתן לעשות זאת מטעמים של הגנת הצומח או טעמים חקלאיים אחרים.</p> <p>(5) במסגרת תכניות הכוללות משקי בעלי חיים תיבחן הנחיצות והיכולת להקים מתקנים לטיפול בפסולת משקי בעלי חיים בדרך של קומפוסטציה, הפקת אנרגיה או דרך מקובלת אחרת. הקמת מתקנים כאלו תהיה מלווה במסמך סביבתי.</p> <p>פסולת מוצקה לא-חקלאית ועודפי עפר:</p> <p>(6) תכנית מפורטת שבתחומה מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 1 פרק פסולת. והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, טיפול ופינוי פסולת ובכלל זה הקצאת שטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה.</p> <p>עבודות עפר:</p> <p>(8) תכנית מפורטת הכוללת עבודות עפר, תכלול הוראות המבטיחות היקף עבודות עפר קטן ככל האפשר, ביצוע העבודות ללא חריגה מגבולות התכנית ושיקום הנדסי ונופי של מדרונות ככל הנדרש בד בבד עם הביצוע.</p> <p>(9) מדרונות כתוצאה מעבודות עפר יהיו בשיפועים המאפשרים גינון ונטיעות ויגוננו בהתאמה לנוף המקומי הטבעי.</p> <p>(10) התכנית תלווה בנספח תכנון וטיפול נופי ערוך ע"י אדריכל נוף ותכלול תנוחה, חתכים, חזיתות ותכנית שיקום נופי, כולל גינון ופרטי גמר.</p> <p>(11) לא יותרו שפכי עפר ודרדרות בסיום העבודה.</p> <p>פסולת ביתית ומיחזור</p> <p>(12) תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p>	
	<p>מניעת זיהום קרקע ומים</p> <p>(1) תכניות מפורטות הכוללות שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכונה.</p>	5.2.5
	<p>חומרים מסוכנים</p> <p>(1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש ו/או פעילות שנעשית בחומרים מסוכנים, תכלול סקר סיכונים שיערך לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</p> <p>(3) תכנית מקומית הכוללת מסדרונות לצנרת חומ"ס תטמיע את טווחי מגבלות הנדרשים וכפי שנקבעו בתכנית מתאר שונות.</p>	5.2.6
	<p>קרינה</p> <p>(1) תכנון שימושי קרקע רגישים ימנע מצב בו המרחק בין אזורים שנועדו לשהייה ממושכת של אנשים יהיו כאלה שעלולים לגרום לחשיפה לשדה מגנטי.</p>	5.2.7

	<p>(2) בתכנון לאזור מגורים חדש, תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים או בשטחים ציבוריים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת הכוללת תחנת השנאה, תקבע הוראות בניה ופיתוח השטח לתחנה לפי מיקומה, הוראות בדבר חומרי הגמר ושילובה של התחנה בבניה המתוכננת במגרש, וכן הוראות בנושאי איכות סביבה ובכלל זה רעש, קרינה וחזות.</p>	
	<p style="text-align: center;">ניצול מיטבי של משאבי הקרקע</p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול הוראות לתכנון קומפקטי הממקסם את השימוש בשטחים המיועדים לבינוי ולפיתוח:</p> <p>(א) בינוי חדש יהיה ככל הניתן בהמשך רציף וצמוד דופן לאזורים מבונים.</p> <p>(ב) יתוכנן שימוש משולב של שימושים ציבוריים שונים.</p> <p>(ג) יתוכנן שילוב תשתיות ברצועות דרכים ובפרוזדורים משותפים.</p> <p>(ד) התכנית המפורטת תכלול הוראות למניעת פגיעה בשטחים פתוחים בזמן עבודות הפיתוח.</p>	<p style="text-align: center;">5.2.8</p>
	<p style="text-align: center;">סיכוני רעידות אדמה</p> <p>(1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידת אדמה.</p> <p>(2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור ותטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p> <p>(3) לאור הפוטנציאל להגברה חריגה בתכנית, תכניות מפורטות ותכניות בינוי שיוצאו מכוחה של תכנית זו יטמיעו המלצות וקרטריונים לתכן ההנדסי של מבנים שיכלול נתונים לגבי זמני המחזור הדומיננטיים בהם צפויה הגברה חריגה. ההמלצות והקרטריונים יקבעו במסגרת חוות דעת של קונסטרוקטור המתמחה בתחום הנדסת רעידות אדמה.</p> <p>(4) תכניות מפורטות שיוצאו מכוחה של תכנית זו ויכללו בינוי ופיתוח ברום 10 מ' או נמוך מממנו לאורך החוף או באגנו של נחל פולג, יחויבו בבחינה פרטנית (מודל) של פוטנציאל ההצפה המקומי. באזורים בתכניות אלו שתתגלה סכנת הצפה, יש לבצע היערכות תכנונית מתאימה שתבטיח מניעת כשל מסכן חיים במבנים בכלל ובמתקנים הנדסיים בפרט. בתכניות למתחמים פתוחים לציבור באזורים בהם מתקיים פוטנציאל הצפה יוטמעו מסלולי מילוט, שילוט והסברים מתאימים לפי דרישות ועדת ההיגוי להיערכות לרעידות אדמה.</p> <p>(5) תכניות מפורטות שיוצאו מכוחה של תכנית זו יכללו בהוראותיהן את ההנחיות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה, או מבנים שכשל בהם ובמתקניהם עשוי להביא לאיום סביבתי חמור לפי שיקול דעת מוסד תכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר כהגדרתו בת"י 413 על עדכוניו, והטמעת ממצאי הסקר בסקר הסיסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכן סיסמי והנחיות ביסוס על פי מאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת קרקע וביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, ובהתאם להנחיות ת"י 413 המחייבות את הורדת דרגת קשיחות הקרקע באזורים החשודים בהגרה חריגה. סעיף זה לא יחול על בקשות להיתר מסוג "עבודה מצומצמת".</p>	<p style="text-align: center;">5.3</p>
	<p style="text-align: center;">אתרי עתיקות</p>	<p style="text-align: center;">5.4</p>

<p>1) תכנית מפורטת, החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתיאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות/ התש"ח – 1978.</p>	
<p>2) תכנית מפורטת אשר בתחומה אתר ארכיאולוגי בנספח המשולב תתואם עם רשות העתיקות.</p>	

שימור	5.5
<p>1) תכנית מפורטת כוללת לישוב או תכנית מפורטת למרכז הישוב, כפי שהוא מסומן בנספח המשולב, תכלול מסמך תיעוד מקדים, שיציג סימון ופירוט של מבנים, אתרים, מכלולים וערכים לשימור, סקירה הסטורית של התפתחות המרחב וכן הוראות לשימור והשמשה של מבנים קיימים, שיתואם ויאושר על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית. יועץ של הוועדה שהמחוזית או ועדת השימור רשאים לדרוש הכנת תיק תיעוד מרחבי בכל תכנית בהיקף משמעותי בישוב.</p>	
<p>2) תוכנית מפורטת בישוב, הכוללת מתחם עם רגישות לשימור, המסומן בנספח המשולב - תכלול מסמך רקע, עם התייחסות לערכי התרבות והמורשת באותו מתחם, והאופן שבו מתייחסת התוכנית לערכים אלו, לרבות הגדרת מבנים לשימור ורמת השימור הנדרשת לפי המדרג המוצע, בין היתר בהתייחס לפרק השימור בנספח המשולב בתוכנית זו.</p>	
<p>1) מסמך הרקע והשיקולים התכנוניים שליוו את הכנתו, וכן הכנת תיק תיעוד מקדים לאותם מבנים שיוגדרו לשימור ברמות שונות, יהיו חלק ממסמכי התוכנית המפורטת, ויוצגו בפני ועדת השימור האזורית וכן בפני הוועדה המקומית לעת החלטתה בתוכנית.</p>	
<p>2) הוראות להכנת תוכנית הכוללת מתחם רגיש לשימור:</p> <p>א. כל הצעה להתערבות, שינוי או ביצוע התאמות חיצוניות / פנימיות במבנים ובאתרים המסומנים לשימור בתוכנית המפורטת, תעשה על בסיס מסקנות תיק התיעוד המקדים ובכפוף להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ב. פיתוח אתרי המורשת, כמסומן בתשריט הנספח המשולב ומפורט בהנחיותיו, יעשה בראיה כוללת של המתחם לרבות קישוריות בין אתרי המורשת השונים ואתרים רלוונטיים נוספים במתחם ובסביבתו.</p> <p>ג. השימושים במבנים ובמתחמים לשימור, הכלולים בתוכנית ייקבעו בין היתר, במטרה ליצר פעילות אנושית קבועה במבנים אלו, על מנת לעודד את תפקודם, תחזוקתם ושימורם לאורך זמן.</p>	
<p>3) אתרים המפורטים בפרק השימור של הנספח המשולב ישמשו את מוסדות התכנון והמועצה האזורית, בבואם לקבוע את רשימת השימור של המועצה האזורית, להכין ולאשר תוכניות לשימור ולמתן היתרי בניה באתרים שיוגדרו לשימור.</p>	
<p>4) מוסד התכנון רשאי לגרוע או להוסיף אתרים המופיעים בנספח השימור במסגרת הכנת תוכנית שימור או תוכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית ועם אנשי מקצוע מתחום השימור/יועץ שימור מחוזי.</p>	
<p>3) אין בקביעת מבנה/אתר/מתחם כראוי לשימור וכל הוראה בתוכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תוכנית תקפה.</p>	

מתקנים ביטחוניים	5.6
<p>1) על שטחים ביטחוניים אשר בתחום התכנית יחולו הוראות פרק ו' לחוק.</p>	
<p>2) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים בטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p>	
<p>3) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p>	



(4) חדל שטח בטחוני מלהיות שטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.	
--	--



6. ביצוע התכנית	
6.1 שלבי ביצוע התכנית	
6.1.1	לא רלוונטי



6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי	
<p>6.2.1 (1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית ליו"ר הועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה .</p> <p>(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תיאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, הפעילות החקלאית במרחב וביצוע מבנים ותשתיות הנדרשות לפעילות זו, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות והצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי, והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה, בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>	6.2.1



6.3 מימוש התכנית	
6.3.1 יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית המוא"ז ל-20,000 נפש.	6.3.1

