

מיקום בקינה להסאיו בתורה

5003179

מאושרת

0032G
נוסח למתן תוקף 6.12.09

גרסה מס'
תאריך 29/12/09

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
מחוז תל - אביב

תכנית מתאר מקומית

רש / 763 / 1 רצועת הנופש רמת השרון

הוראות תכנית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965
אישור תכנית מס' 173/09
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/7/07 לאשר את התכנית.
גילה גורון
מנהל כניסה לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

31/12/09

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
מרחב רמת השרון
דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 763/09
והמליצה - להעברה ל...
בישיבה מס' 2007/03 מיום 22.1.07
חתימה
מנהל הועדה
הוועדה המקומית לתכנון
ובניה מרחב רמת השרון

763/09
ולפי וולחין מא P
23.7.07
יש"ה 98

אדרי טלי שמחה-אליקים
מהנדסת העיר
ומזכירת הוועדה המקומית
לתכנון ובניה - רמת-השרון

מאוסרת

**חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
מחוז תל-אביב
תכנית מתאר מקומית
רש/ 763 / 1 רצועת הנופש רמת השרון**

1. התכנית:

1.1 מחוז:	תל-אביב.
רשות מקומית:	רמת השרון.
מרחב תכנון מקומי:	מועצה מקומית רמת השרון.
בעלי הקרקע:	שונים.
יזם התכנית:	מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-השרון.
מגיש התכנית:	מינהל מקרקעי ישראל, ע"י מבני תעשיה בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון.
עורך התכנית:	אדם מזור – אלי פירשט, אדריכלים ומתכנני ערים.
גושים וחלקות:	
גוש 6332 חלקות:	9, 122-131, 136
גוש 6333 חלקות:	259, 261, 302, 305, 306. חלקי חלקות: 260, 255, 256, 258, 301, 307.
גוש 6334 חלקות:	9-11. חלקי חלקות: 6, 8-23.
גוש 6335 חלקות:	2-9, 12, 13, 14, 15, 310.
גוש 6340 חלקות:	1-9, 11-14, 18-25. חלקי חלקה: 10, 15-17.
גוש 6341 חלקות:	6-8, 17, 18, 24. חלקי חלקות: 4, 5, 9, 15, 16, 21, 22, 25, 28.
גוש 6612 חלקות:	22, 25. חלקי חלקות: 4, 63, 69, 74, 75, 80, 81.
גוש 6613 חלקות:	8-13. חלקי חלקה: 7.
גוש 6614 חלקות:	463, 465, 467, 469, 471, 475, 477, 480, 482, 490, 492, 495. חלקי חלקות: 498.
גוש 6615 חלקות:	20-26, 36-38, 244-254. חלקי חלקות: 3, 27, 28, 34, 46, 108, 109.
גוש 6616 חלקות:	29. חלקי חלקה: 30.
גוש 6617 חלקות:	8, 9, 11, 12. חלקי חלקות: 2, 3, 6, 7, 10.

מאושרת

- 1.2 שם התכנית:**
- תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית רש/1/763 (להלן: "התכנית") תיקון לתכנית מתאר רש/210א' על שינוייה, ותכניות רש/341, רש/504א', רש/565, רש/662, רש/663, רש/715, רש/746.
- 1.3 תחולת התכנית:**
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט. במזרח - כביש מס' 4; בצפון - כביש מס' 5, במערב - כביש מס' 20 (דרך מהירה נתיבי אילון) וגבול תכנית רש/800, בדרום - גבול מוניציפלי עם עיריית ת"א, בית קברות קרית שאול, ושכונת נווה-גן.
- 1.4 מסמכי התכנית:**
- 1.4.1 19 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").
- 1.4.2 גיליון של תשריט ונספח תנועה הערוכים בקנה מידה 1:2500 והמהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים להוראות התכנית ולתשריט כאחד. בכל מקרה של סתירה בין התשריט לנספח התנועה, התשריט גובר.
- 1.4.3 נספח רגישויות נוף וטבע - מנחה. הנספח מחייב באמור בהוראות התכנית בלבד.
- 1.4.4 נספח נלווה - פרוגרמה לצורכי ציבור.
- 1.5 שטח התכנית:** כ-3,280 ד'.
- 1.6 יחס לתכניות אחרות:**
- 1.6.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית רש/210א', ולתכניות רש/341, רש/504א', רש/565, רש/662, רש/663, רש/715, רש/746.
- 1.6.2 על תכנית זו חלים השימושים התקנות וההוראות של התכניות התקיפות לעיל, אולם בכל מקרה של סתירה בין תכניות אלה לתכנית הזו, תהיינה ההוראות של תכנית זו עדיפות.
- 1.6.3 הוראות תכנית זו הן הוראות תכנית מתאר וכוללות הוראות של תכנית מפורטת בתחום הכפר הירוק, המסומן בתשריט בצבע אפרסק.
- 1.6.4 על תכנית זו חלות הוראות תממ/2/5 לפי החלטת המועצה הארצית למתן תקף
- 1.7 מטרות התכנית:**
- 1.7.1 ליצור רצועה ירוקה, פתוחה לציבור, שתהווה חלק מרצף ירוק, מנחל הירקון ועד לים התיכון.
- 1.7.2 לשמר ערכי טבע, נוף ותצפיות.
- 1.7.3 להפשיר הקרקע החקלאית ליעודים המוצעים בתקנון ובתשריט.
- 1.7.4 לקבוע באזורי היעוד הנ"ל זכויות:
- למגורים** - עד לסף עליון של 6,100 יח"ד, כולל דוור מוגן או מלונאות או מעונות סטודנטים בתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
- לכפר נוער "הכפר הירוק"** - 85,000 מ"ר שטח עיקרי ו-20,000 מ"ר שטחי שרות, אשר תכנית זו כוללת לגביהן הוראות של תכנית מפורטת; בתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
- למרכז תחבורה משולב** - 20,000 מ"ר שטח עיקרי;
- לפנאי נופש וספורט** 32,000 מ"ר שטחי בניה כוללים, בתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
- 1.7.5 לקבוע תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטות לאזורים ולמתחמי התכנון.

2. פרוט מונחים הגדרות ופרשנות:

תכנית זו הינה תכנית מתארית, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, למעט בשטחים ציבוריים ושטחי הכפר הירוק, בהתאם למפורט בהוראות התכנית. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכניות מפורטות וכן תכנית לאיחוד וחלוקה, וכל המפורט בהוראות תכנית זו.

בתכנית זו תהא לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, על תיקוניו (להלן: "החוק") ובתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 (להלן: "התקנות"), בין שהוגדר בהם מפורשות ובין שלא הוגדר כך והוא כשאיין כוונה אחרת משתמעת.

- 2.1 **תכנית בניה מכסימלית:** התכנית מגדירה את התכנית המכסימלית הבנויה במתחם התכנון כולו. התכנית מתייחסת למגרש בניה, רק במקומות בהם פורט במפורש.
- 2.2 **כביש נופש:** דרך החוצה את רצועת הנופש ומתברת בין נתיבי איילון (כביש מס' 20) ודרום גלילות לצומת מורשה (כביש מס' 4).
- 2.3 **ציר נופי:** ציר דרך המשלב תנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל, ומיועד לשרת את ציבור המשתמשים במוסדות, המתקנים, והפארקים בתחום התכנית.
- 2.4 **דרכים היקפיות:** כביש מס' 20, כביש מס' 5, כביש מס' 6, דרך משה סנה, כולל שטחי המחלפים.

3. באור סימני התשריט, מצב מוצע:

הצבע	היעוד
- קו כחול עבה	גבול התכנית.
- קו כחול מרוסק	גבול תב"ע כלולה ומספרה.
- קו שחור מרוסק	גבול אזור תכנון.
- שטח צבוע אדום	דרך מוצעת.
- פס אפור מרוסק	שמורת מסילות רק"ל.
- שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח.
- שטח צבוע ירוק כהה	ש.צ.פ. מטרופוליני.
- שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוק כהה מרוסק	ש.צ.פ. עם הוראות מיוחדות לעיבוד חקלאי.
- שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים צהוב	אזור לפנאי נופש וספורט.
- שטח צבוע כתום	אזור מגורים מיוחד.
- שטח צבוע צהוב	איכסון מיוחד.
- שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק/אדום	אזור לטיפול נופי.
- שטח צבוע אפור עם מסגרת אדומה	אזור למתקנים הנדסיים.
- שטח צבוע פסים אלכסוניים חום/סגול	מסוף תחבורה לוגיסטי
- שטח צבוע סגול עם מסגרת אדומה	שירותי דרך.
- שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים	שטח חקלאי.
- שטח צבוע אפרסק	כפר נוער ללימודי חקלאות וסביבה (להלן: כפר הנוער).
- קווים תוחמים סגולים	רצועה לתכנון הקבועה בתמ"א 37

3.1 סימון היעודים בתשריט, בצבע המפורט לעיל, ביחס לאותם הנושאים לגביהם תכנית זו איננה תכנית מפורטת, מהווה הנחיה המבטאת את עקרונות התכנית. איתורם המדויק של היעודים יקבע בתכנית מפורטת, ובלבד שאינם נוגדים הוראות תכנית זו.

- 3.2 למעט ביעודים הציבוריים, היעוד, כפי שנקבע בתכנית זו, אין בו כדי להגדיר את זכויות בעלי העניין בקרקע. הגדרת זכויות בעלי העניין תבוצע בתכנית לאיחוד וחלוקה, כחלק מהתכנית המפורטת לכל אזור תכנון, או בהתאם להוראות שיקבעו בתכנית המפורטת.
- 3.3 סימנים מנחים עקרוניים - סימנים אלה הם סימנים מנחים בלבד, אינם מצביעים על איתור השימוש ביעוד הראשי בו הם מסומנים, ואשר מיקום והיקפם יקבע בתכנית מפורטת.

היעוד	הצבע
תוואי ציר נופי הכולל תנועה מוטורית.	פס ירוק/ורוד
ציר חיבור אפשרי להולכי רגל, כולל אל מחוץ לתכנית.	חץ ירוק
ציר חיבור אפשרי לרכב, כולל אל מחוץ לתכנית.	חץ אדום
ש.צ.פ מקומי בתוך היעוד הראשי.	עיגול בפספוס ירוק
בניני ציבור מקומיים בתוך היעוד הראשי.	עיגול בפספוס חום
ציר פתוח מטרופוליני: ראשי - עם קווים אנכיים.	פס קווים ירוקים
משני - עם קווים אופקיים.	מותחם בקו מרוסק
אגן חזות/ מכלול נופי.	רשת סגולה

4. אזורי תכנון - תחום התכנית יחולק ל- 2 אזורי תכנון, המסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק:

אזור א' - התחום בין דרך משה סנה במערב; כביש מס' 5 בצפון; כביש מס' 4 במזרח; גבול מוניציפלי עם תל-אביב בדרום; וכן את האזור התחום בין בית העלמין ממערב והכפר הירוק מצפון, מערבית לדרך משה סנה.

אזור ב' - התחום, בין נתיבי אילון (כביש מס' 20) וגבול תכנית רש/ 800 במערב; כביש מס' 5 בצפון; דרך משה סנה במזרח; בית העלמין קרית שאול בדרום; הגבול המוניציפאלי עם תל אביב במזרח; ושכונת נווה גן בדרום.

5. הפקעה רישום, איחוד וחלוקה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בתכנון המתארי המוצע, יופקעו/או יופרשו לצורכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה בתכניות מפורטות, לפי חוק התכנון והבניה וירשמו לפי כל דין על שם הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל לפי העניין. השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה והמהווים מקרקעי ישראל, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. הדרכים המסומנות בתשריט יופקעו כחוק.

התכנית מגדירה שני אזורים לאיחוד וחלוקה, לפי פרק ז' בחוק. האיחוד וחלוקה יתבצעו עפ"י יעודי הקרקע ערב אישורה של תכנית זו.

- **תחום לאיחוד וחלוקה באזור א'** - כולל את השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, בשלב התכנון המפורט תתאפשר חלוקתו למתחמי משנה, ע"ב בדיקה שמאית לכל האזור, באישור הועדה המחוזית. תחום האיחוד וחלוקה איננו כולל את התחמ"ש (מגרש I), ברכת המים (מגרש II), תחנת תדלוק (מגרש III), מרכז הטניס (מגרש IV) והשטחים הכללולים בתמא 19.

- חלקה 259 בגוש 6333 במלואה, הכלולה בתחום תכנית רש/מק/746, תיכנס לאיחוד וחלוקה ביעוד חקלאי.

- החלקות הכלולות בתחום תכנית רש/715 יכללו בחלוקה החדשה בייעודם ערב אישורה של תכנית רש/715

- **תחום לאיחוד וחלוקה באזור ב'** (מתחם 6ב) - כולל את השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים מתחם זה יהיה מתחם לאיחוד וחלוקה בשלמותו שיאושר בתכנית מפורטת אחת. תחום האיחוד וחלוקה איננו כולל את הכפר הירוק (מתחמים 1ב, 2ב, 3ב), השטחים החקלאיים (מתחמים 4ב, 5ב) ומתקן הנדסי קצא"א (מגרש V).
- חלקות 22 ו-25 וחלק מחלקה 63 (הכלול בגבול התכנית) שבגוש 6612, כמסומן בתשריט, יכללו באיחוד וחלוקה של מתחם ב-6.

למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות לדרכים ולפארק, תוך הבטחת זכויותיהם של בעלי הזכויות בשטח, במסגרת התכניות המפורטות שיוגשו, על בסיס יעודי הקרקע ערב אישורה של תכנית זו.

6. יעודים תכליות, שימושים וזכויות:

שימושים בקרקע או בבניין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן לגבי היעוד והאיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

6.1 **שטח המיועד לספורט ונופש עפ"י ת.מ.מ. 2/5**, מוגדר בתכנית זו בשני יעודים - ש.צ.פ. מטרופוליני (כמפורט בסעיף 6.2 להלן) ואזור לפנאי נופש וספורט (כמפורט בסעיף 6.3 להלן). כל ההוראות הכלולות בת.מ.מ. 2/5 מתייחסות לשטח הכולל המסומן בשני היעודים.

תנאי להגשת תכנית מפורטת **באזור א'** יהיה אישור הועדה המחוזית לתכנית פיתוח ועיצוב לכל האזור הכלול בתחום ת.מ.מ. 2/5. תכנית זו תגדיר, בין היתר:

- רצף ירוק ומעבר חופשי בין מתקני הספורט לש.צ.פ. המטרופוליני.
- ערכי טבע ונוף לשימור, בתאום עם הנספח הנופי, שיכללו-אתרים ארכאולוגיים, עצים וצמחיה לשימור, נקודות תצפית ומבטים פתוחים לנוף הרחוק.
- פרוזדורי תצפית מכביש מס' 5 לש.צ.פ. המטרופוליני, וכיו"ב.
- מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, במפלס נפרד מכביש מס' 4 ומכביש מס' 5, לחיבור בין אזורי המגורים לאזור הספורט ונופש.

כל הבינוי והפיתוח יעשו בכפוף להוראות הני"ל.

6.2 **ש.צ.פ. מטרופוליני** - צבוע בצבע ירוק כהה. השטח שישמש כש.צ.פ. מטרופוליני לא יקטן מ- 475 ד' - **באזור א'**.

א. האזור מיועד לפארק מטרופוליני הכולל חורשות, גנים ציבוריים, שטחים ייחודיים לשימור וטיפוח, כולל גופי מים. השטח יהיה ללא גדרות ופתוח לכלל הציבור. באזור זה יותרו **השימושים הבאים**:

- שטחים טבעיים וחקלאיים פתוחים לציבור. לעת הכנת התכניות המפורטות ליעוד זה, תבחן אפשרות שימור השטחים החקלאיים ושילובם בש.צ.פ.
- יערות, חורשות, שדות פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, חניוני יום ואתרים למחנות נוער בחיק הטבע.
- מתקנים לנופש בחיק הטבע.
- דרכי עפר לצרכים חקלאיים, לצורך נגישות לפנאי ונופש וכשבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- דרכים מקומיות הבאות לשרת אך ורק את התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה. בדרכים תוצות המחברות בין שכונות המגורים יובטח מעבר במפלס נפרד להולכי רגל ורוכבי אופניים.

מאוסרת

תשתיות ומתקנים הנדסיים הכרחיים, מקומיים ומטרופוליניים, במידה ויוכח כי לא ניתן למקם אותם באזור לפנאי ספורט ונופש. כל השרותים ההנדסיים, כולל הקיימים, יועברו ככל הניתן בתחום שמורת התשתית הצמודה לכביש הנופש או בקפלי קרקע, ויותנו בטיפול נופי, שישתלב בפארק. קווי תשתית (חשמל) תת קרקעיים. ניתן יהיה לאשר התוויה עילית זמנית ובתנאי הבטחה עתידית להטמנת הקו ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

ב. **זכויות בניה** כוללות, לא יותר מ- 1,500 מ"ר, מתוכם עד 80% שטח עיקרי, לכלל השימושים, כולל - בתי קפה, קיוסקים, שרותים ציבוריים ומתקני תחזוקה. תותר העברת חלק משטחי הבניה העיקריים לתת הקרקע ובתנאי אי חריגה מקונטר הבניה.

ג. **גובה בניה** מירבי - 1 ק', ולא יותר מ-6 מ' בקומה אחת, מעל ק' מרתף.

ד. **החניה** לצורכי הפארק המטרופוליני תרוכז בתחום האזור לפנאי נופש וספורט- במקרים נקודתיים יבחן נושא חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ בתכניות המפורטות.

ה. יובטחו **מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים**, במפלס נפרד מכביש הנופש, לחיבור בין אזורי המגורים לש.צ.פ המטרופוליני.

ו. תכניות מפורטות לאזור זה יגדירו **ערכי טבע ונוף לשימור**, בתאום עם הנספח הנופי, שיכללו-אתרים ארכאולוגיים, עצים וצמחיה לשימור, אפיק ואדי, נקודות תצפית ומבטים פתוחים לנוף הרחוק, צירי טיול מוסדרים וטבעיים וכיו"ב. כל הבינוי והפיתוח יעשה בכפוף להוראות הני"ל.

ז. הציר הירוק המשני, המקשר בין נחל הירקון לרצועת הנופש, יעוגן בתכנית מפורטת ששטחה צמוד לציר זה, תוך שמירת רציפותו. התכנית המפורטת תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי, המתייחס להשתלבות הציר במרקם העירוני שמצידו ולמערכת השטחים הפתוחים אשר בינם הוא משמש כמקשר.

6.3 **אזור לפנאי נופש וספורט** - צבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהובים על רקע ירוק כהה, **באזור א.**

א. **שימושים ראשיים** באזור זה יהיו: מגרשי ספורט פתוחים ומגודרים, מרכזי ספורט, מגרשי ומתקני ספורט, מרכזי אופניים וכיוב'. שימושים נוספים, בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית:

- גני ארועים, מסעדות בתי קפה, קאנטרי קלאב,
- מבני ציבור המתאימים לשימושים הראשיים ובעלי זיקה לשטח הפתוח,
- מתקני תשתית הכרחיים,
- קווי תשתית (חשמל) תת קרקעיים. ניתן יהיה לאשר התוויה עילית זמנית ובתנאי הבטחה עתידית להטמנת הקו ובכפוף לאישור הועדה המחוזית. חניות (במקרים נקודתיים יבחן נושא חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ בתכניות המפורטות),
- דרכים מקומיות וכן כל השימושים המותרים בש.צ.פ. וכן עיבוד חקלאי. לעת הכנת התכניות המפורטות ליעוד זה, תבחן אפשרות שימור השטחים החקלאיים ושילובם בש.צ.פ.

ב. **זכויות הבניה** באזור לפנאי נופש וספורט - יהיו 32,000 מ"ר, (לא כולל מתקני ספורט פתוחים ויציעים לצופים), מתוכם השטח העיקרי לא יעלה על 25,000

מ"ר, התכנית המפורטת לאזור תקצה את זכויות הבניה בין המתחמים השונים לאיחוד וחלוקה.

ג. **גובה בניה** מרבי - 2 ק' ולא יותר מ- 8 מ', מעל פני הקרקע הסמוכים, או הגובה התפעולי הנדרש למתקן הספורט או מתקני תצפית. תותר יציאה לגג לתצפיות נוף.

ד. **השטח המגודר** לא יעלה על 15% מסך השטח ביעוד זה וביעוד ש.צ.פ. מטרופוליני. כל הגידור ישולב בצמחיה.

ה. **תכסית הבניה** לא תעלה על 25% מתוך השטח המגודר.

ו. **מתקנים הנדסיים ותשתיות**, הכרחיים לשרות השימושים הנ"ל, וקווי ומתקני תשתית מטרופוליניים, כולל הקיימים - ירוכזו ככל הניתן בצמוד לכביש מס' 5. כל השירותים ההנדסיים יותנו בטיפול נופי, שישתלב בפארק.

6.4 שטח ציבורי פתוח: - צבוע בתשריט בצבע ירוק, בתחום אזור ב'.

6.4.1 האזור מיועד לחורשות, גנים ציבוריים, שטחים ייחודיים לשימור וטיפוח, כולל גופי מים באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- מתקנים מבנים ושירותים הדרושים לתפעול ואחזקת היעודים העיקריים, כגון: מתקני משחק ושעשועים, ריהוט גן, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים, וכיו"ב.

- גופי מים.

- דרכים, ותניות הכוללים טיפול נופי- במקרים נקודתיים יבחן נושא חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ בתכניות המפורטות.

- קווי תשתית (חשמל) תת קרקעיים. ניתן יהיה לאשר התוויה עילית זמנית ובתנאי הבטחה עתידית להטמנת הקו ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

- תחנות השנאה, מתקנים למערכות של תשתיות, איגום, ניקוז תת-קרקעי מתקני שירותים הנדסיים קיימים, וכיו"ב. כל השירותים ההנדסיים יותנו בטיפול נופי, שישתלב בפארק.

- קיוסקים ובתי קפה - המשרתים את הפעילות בפארק.

- חקלאות, חקלאות ניסיונית חממות ובתי גידול.

6.4.2 **זכויות בניה** לא יותר מ- 1,500 מ"ר לכלל השימושים, כולל - בתי קפה, קיוסקים, שרותים ציבוריים ומתקני תחזוקה. תותר העברת חלק משטחי הבניה העיקריים לתת הקרקע ובתנאי אי חריגה מקונטר הבניה.

6.4.3 **תכסית בניה** מכסימלית בש.צ.פ. - 0.5%, גודל מכסימלי של המקבצים המבונים יקבע בתכנית המפורטת לכל אזור.

6.4.4 **גובה בניה מירבי** - 1 ק', ולא יותר מ-6 מ' בקומה אחת, מעל ק' מרתף.

6.4.5 בתחום הש.צ.פ, בכל אחת מהתכניות המפורטות יובטח מעבר חפשי רציף לציבור לפחות ב-80% משטח הפארק. השטח המגודר במתקנים לשימושים המותרים לעיל, לא יעלה על 20% מהשטח הכולל.

6.4.6 יובטחו מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, במפלס נפרד מכביש הנופש, לחיבור בין הש.צ.פ לשטח החקלאי.

6.4.7 התכניות מפורטות לאזור זה יגדירו ערכי טבע ונוף לשימור, בתאום עם הנספח הנופי, שיכללו-אתרים ארכאולוגיים, עצים וצמחיה לשימור, אפיק ואדי, נקודות תצפית ומבטים פתוחים לנוף הרחוק, צירי טיול מוסדרים וטבעיים וכיו"ב. כל הבינוי והפיתוח יעשה בכפוף להוראות הנ"ל.

6.4.8 שצ"פ בתחום אזור א' - באזור הצמוד לבנייה הקיימת של שכונת "צהלה", בו מסומן שב"צ בסימן מנחה עקרוני בלבד. השב"צ ירוכז ככל הניתן, בסמוך לכביש הנופש, זכויות הבניה יוגדרו בהתאם למפורט בסעיף 9.1.1 להלן.

6.5 אזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום באזורים א'; ב' - השטחים המסומנים הם תחום מכסימלי לבניה וכוללים אזורים לש.צ.פ. ולמוסדות ציבור, שיגזרו מהפרוגרמה המפורטת לכל שכונה. שטחים אלה מסומנים בתשריט בעיגולים מפוספסים מנחים, שאין בהם לקבוע איתור או גודל. ההפשרה הכוללת לצרכי ציבור, לרבות דרכים פנימיות, תהיה כ- 50%. ההקצאה לצרכי ציבור תעשה בתכניות המפורטות, לפי תדריך משרדי הממשלה לשימושים משולבים, בהתאם לתמהיל השימושים בכל תכנית. שטחי הבניה לבנייני ציבור אינם כלולים במפורט להלן, ויוקצו בתכניות המפורטות.

6.5.1 באזורים אלה ניתן לייעד את המקרקעין לשימושים הבאים:

- מגורים, מלונאות, דיור מוגן.
- מסחר ושירותים לרווחת המגורים, בהיקף של עד 5% משטחי המגורים, שטחים אלה יהיה בהמרה משטחי המגורים.
- בנייני ציבור לשרות המגורים, בין שהם במבנים או מגרשים נפרדים ובין שהם משולבים.
- דרכים, ושטחי חניה- במקרים נקודתיים יבחן נושא חניה תת קרקעית מתחת לשצ"פ בתכניות המפורטות.
- שטחים פתוחים ציבוריים ופריטיים.
- מתקנים הנדסיים המשרתים את המגורים והשימושים הנלווים.

6.5.2 זכויות הבניה באזור מגורים מיוחד (כולל איכסון מיוחד, סעיף 6.10 להלן) - היקף זכויות מירבי 6,100 יח"ד, ניתן לאשר תכניות מפורטות עד 3,400 יח"ד לכלל שטח התכנית. אישור תכניות מפורטות מעל 3,400 יח"ד ולא יותר מ- 6,100 יח"ד, יותנה בהשלמת בדיקה תחבורתית לצפון מזרח המחוז (כמפורט בסעיף 8 להלן). היקף הזכויות מותנה בהקצאת שטח לצורכי ציבור בתכניות המפורטות, עפ"י נורמות מאושרות ובהסתמך על הנספח הנלווה לתכנית של "פרוגרמה לשטחי ציבור", ובתכנון מפורט. במידה ויתברר לעת הכנת התכניות המפורטות כי הצפיפות המוצעת עולה על הקבוע בהוראות התכנית, וכן שלא ניתן לממש את צרכי הציבור עפ"י סטנדרטים מקובלים, יצומצם מספר יח"ד בהתאם.

באזור א', בסמוך למרכז התחבורה תותר המרה לשימושי תעסוקה, בהיקף עד 20,000 מ"ר עיקרי כרצועת חציצה בין מרכז התחבורה למתחמי המגורים.

6.5.3 סה"כ מגרשי הבניה למגורים, בכל תחום התכנית, לא יעלה על 300 ד' נטו. אזורי המגורים יפורטו בתכניות המפורטות. גודל יח"ד ממוצעת יהיה 100 מ"ר שטח עיקרי. צפיפות הבניה לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם ולא תעלה על 30 יח"ד לדונם, על מגרש נטו. במבנים הגובלים עם מרקמי מגורים מחוץ לגבול התכנית, יקבעו צפיפויות ונפחים התואמים את ההמשכיות. במתחמי הבינוי הגובלים עם תל-אביב - יפו, תקבע רצועת שצ"פ הרחב של 20 מ', לאורך הגבול הדרומי של התכנית הגובל בעיר תל אביב; גובה שורת הבינוי הראשונה לא יעלה על גובה הבנייה הקיימת והמאושרת הגובלת מדרום, שבתחום העיר תל אביב; החל משורת הבניינים השניה ועד לכביש הנופש, ניתן יהיה להגדיל את גובה הבניינים והצפיפות באופן מדורג. תכנית הבניה לבניינים מעל 4 קומות - 30% משטח המגרש נטו, במגרשים עם אילוצים גיאומטריים או טופוגרפיים ניתן יהיה להגיע עד 35%.

6.5.4 מספר יח"ד בכל מתחם, וגודלן כולל שטחי השירות, יקבע בתכנית מפורטת, כפוף להבטחת שירותי הציבור הנדרשים, וכפוף לאמור לעיל.

6.5.5 מרבית החניה, בכל אחד מהיעודים שיאושרו בתכניות המפורטות, תהיה - מקורה, או תת קרקעית, עם פיתוח נופי, כמפורט בסעיף 9.1.3 להלן.

6.5.6 **באזור א'** יובטחו מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, במפלס נפרד מכביש הנופש, לחיבור בין אזורים המגורים לש.צ.פ המטרופוליני.

6.6 **מתקנים הנדסיים** – המסומנים בתשריט בצבע אפור עם מסגרת אדומה, באזורים א' ו-ב'. שטחים אלה אינם נכללים באזורים לאיחוד וחלוקה. הוראות מיוחדות:

אזור א' - בתחום מגרש I - בו קיימים מתקני חברת החשמל - לא תותר בניה אלא לשיפוץ מבנים קיימים בלבד, ויכללו חוות דעת סביבתית. שדרוג התחמ"ש, אם יידרש, יעשה בתכנית נפרדת ובשטח מינימלי.
בתחום מגרש II - השטח המיועד לבריכת איגום מים. תכניות מפורטות והיתרי בניה בתחום זה יותנו בנספח נופי.

אזור ב' - מגרש V - השטח בו קיים מתקן לתשתיות נפט ואנרגיה. תכניות מפורטות בשטח זה תותננה בהגשת חוות דעת סביבתית.

6.7 **כפר נוער ומרכז לימוד והכשרה לנושאי חקלאות וסביבה - הכפר הירוק (להלן: הכפר הירוק)** - מסומן בתשריט בצבע אפרסק באזור ב'.

ביעוד זה, הוראות תכנית זו הן הוראות תכנית מפורטת וניתן יהיה להוציא על פיהן היתרי בניה, לשימושים הבאים:

1. מבנים מתקנים ושטחים למטרות לימוד, הכשרה, הדרכה, השתלמויות, כנסים, סדנאות וחוגי העשרה שעיקרם בתחומי החקלאות, הסביבה, הטכנולוגיה והחינוך.
2. מבנים ושטחים אשר הינם חלק מפעילות הכפר הירוק, כדוגמת חדר אוכל, מבני ציבור, אמפיתיאטרון וכיו"ב.
3. מגורי עובדים ומגורי תלמידים של הכפר הירוק.
4. בנייני משק ומבנים חקלאיים של הכפר הירוק.
5. אזורי מלאכה שהינם חלק מפעילות הכפר הירוק.
6. ספורט פנאי ונופש.
7. שטחי גינון ושטחים לשימושים חקלאיים.
8. דרכים, חניות, שטחי חניה ושבילים. ביצוע כניסות חדשות לכפר הירוק יותנה באישור גורמי התחבורה המוסמכים.
9. מתקנים וקווי תשתית למטרות הכפר הירוק.
10. מבנים ושימושים נילוויים הבאים לשרת את השימושים העיקריים בכפר הירוק.
11. בית ספר (תחת חסות) במסגרת הכפר הירוק (לרבות מוסד חינוכי ללקווי למידה) ובתנאי שאינם פוגעים במטרות הכפר הירוק ובהמשך הפעילות בשטחים שברשותו.

השימושים המפורטים לעיל יהיו אך ורק למטרות בית הספר החקלאי. על זכויות החכירה של בית הספר החקלאי, ככל שאלו רשומות בפנקסי המקרקעין, תרשם הערת אזהרה בדבר ייעוד ושימוש הקרקע לבית ספר חקלאי בלבד.

זכויות בניה - בשטח הכולל את מתחמים **ב.1** ו-**ב.3**, המסומנים בתשריט, תותר בניה בהיקף של 85,000 מ"ר שטח עיקרי, ו- 20,000 מ"ר שטחי שרות (ובנוסף 5,000 מ"ר שניתן לנייד מהשטח החקלאי)..
התניות התחבורה לא יחולו על מימוש הזכויות בשטחי הכפר הירוק.

תכסית הבניה - במתחם **ב.1** לא תעלה על 25% ובמתחם **ב.3** לא תעלה על 30%.

תנאים להיתרי בניה - היתרי הבניה יותנו באישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.

תכנית הבינוי תכלול, בין היתר, עקרונות של פריסת הבינוי, השימושים הראשיים ושלביות המימוש, וכן הבטחת מטרות התכנית ובמיוחד בנושא ציר ירוק מטרופוליני ראשי, הן ביחס לבינוי והן ביחס לזיקות המעבר לציבור הרחב.

בתחום ציר ירוק מטרופוליני ראשי - המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים, יותר שיפוץ בניינים ותוספת בנייה של 1,000 מ"ר (מתוך היקף הבניה הכולל עיל) למבנים חקלאיים ולמבני בריכת השחייה בלבד. עד לאישור תכנית הבינוי ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, בתנאי שאין סתירה עם הוראות תכנית זו:

- במתחם ב1 עפ"י תכנית רש/341.
- במתחם ב3- המיועד לשטח חקלאי בתכנית רש/341, בתנאי שאושרה תכנית בינוי ע"י הועדה המחוזית לשטח זה, ומולאו התנאים המפורטים להלן ביחס למבנים להעסקה במתחם ב2.

כל בקשה להיתר בניה בתחום האגן החזותי, המסומן בתשריט ברשת סגולה, יותנה בתכנית בינוי ופיתוח בשטח זה, שתבטיח את שימור אופיו הבנוי והטבעי, באישור הוועדה המקומית ובהסכמת לשכת התכנון המחוזית, וזאת אם לא הוכנה תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המחנה של הכפר הירוק.

כל בקשה להיתר בניה בתחום המגרש המסומן ב3.ב, תכלול איתור שטח חלופי לאחד המבנים הקיימים בתחום המגרש המסומן ב2.ב, והמיועד לש.צ.פ מטרופוליני, והבטחת האמצעים לפינוי.

העתקת גדר המחנה במתחם ב2.ב, עד לגבול הבניינים הקיימים כמסומן בתשריט, תבצע כתנאי לאישור היתר הבניה במתחם ב3.ב או במועד ביצוע כביש הנופש בקטע זה, על פי הקודם.

פינוי של מתחם ב2.ב במלואו, כולל העתקת הגדר יבוצעו לא יאוחר ממימוש 50,000 מ"ר במתחמים ב1.ב ו-ב3.ב.

העתקת מבנים, תשתיות ומתקנים הנמצאים בתחום השצ"פ המטרופוליני, השייכים לכפר הירוק, יועתקו או יפותחו מחדש על חשבון הגוף אשר יפתח את הש.צ.פ המטרופוליני, בטרם העתקת גדר הכפר הירוק.

מבנים שלא יועתקו מתחום הש.צ.פ המטרופוליני, ימשיכו לשמש את הכפר הירוק ויהיו חלק מהפעילות של הש.צ.פ המטרופוליני.

גובה בניה 3 קומות, מעל קומת מרתף, למעט אזור לאגן חזותי.

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון תקיים מעקב אחר מימוש מנגנון פינוי של מתחם ב2 ממבנים קיימים, תוך העתקתם מתחום השצ"פ המטרופוליני למיתחמים ב1 ו-ב3, ותגיש לוועדה המחוזית דו"ח תלת-שנתי בנדון, על מנת שיישקל צורך בנקיטת אמצעי תכנון משלימים להבטחת קידום מטרת הפינוי של מיתחם ב2 ממבנים, והתאמתו לעקרונות תמ"מ 5.

6.8 שטח חקלאי - המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים, מתחמים ב4, ב5. ביעוד זה, הוראות תכנית זו הן הוראות תכנית מפורטת וניתן יהיה להוציא על פיהן היתרי בניה, כפוף למפורט להלן. בשטח זה יותרו השימושים לחקלאות, חקלאות נסיונית, חממות ובתי גידול, ומגרשי ספורט פתוחים, קווי ומתקני תשתית, מקומיים ומטרופוליניים.

תנאים להיתרי בניה - היתרי הבניה יותנו באישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

שטחי הבניה - לא יעלו על 5,000 מ"ר. ביעוד זה לא יותרו שימושים סחירים, כפוף למפורט בסעיף 6.7 לעיל, ביחס לסה"כ השטחים.

בשטח זה יוקצו בהסכמת הכפר הירוק **זיקות מעבר** שיאפשרו מעבר חופשי ורצוף לציבור. התוואים המסומנים בתשריט בפס ירוק מרוסק הם תוואים מנחים בלבד, איתורם המדויק יעשה בתכנית הבינוי הכללית.

כל השירותים ההנדסיים ירוכזו בצמוד לעורקים הראשיים, ויותנו בטיפול נופי.

6.9 ש.צ.פ עם הוראות מיוחדות לעיבוד חקלאי - המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר עם מסגרת ירוקה כהה מרוסק, כחלק ממתחם ב6.ב.

- 6.9.1 כחלק מתכנית כוללת למתחם 6 יותרו השימושים הבאים:
- חקלאות, חקלאות ניסיונית, חממות ובתי גידול, כולל מבני ומתקני הדרכה.
 - גן בוטני וגן זיאלוגי, כולל מבני הדרכה ומרכז מבקרים.
 - שטחים טבעיים וחקלאיים פתוחים.
 - יערות, חורשות, שדות פתוחים, גנים ציבוריים.
 - חניוני יום ואתרים למחנות נוער בחיק הטבע.
 - מתקנים לנופש בחיק הטבע.
 - דרכי עפר לצרכים חקלאיים, ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - דרך, כמסומן בתשריט, וכן דרכים וחניה מקומיות, הבאות לשרת אך ורק את התכליות והשימושים המותרים באזור זה.
 - קווי ומתקני תשתית, מקומיים ומטרופוליניים. כל השירותים ההנדסיים ירוכזו בצמוד לעורקים הראשיים, ויותנו בטיפול נופי, שישתלב בפארק. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק על ידי הכנת תכנית תשתיות לשטח זה באישור הועדה המחוזית, ובהסכמת הכפר הירוק.
- 6.9.2 תותר בניה של 3,000 מ"ר לשימושים המותרים ביעוד זה על פי התכנית.
- 6.9.3 יותר גידור השטח החקלאי במתחם 6, היקף השטחים המגודרים לא יעלה על 20%. בשטח זה תובטח זיקת הנאה לציבור למעבר, בהסכמת- הכפר הירוק, הועדה המקומית ולשכת התכנון המחוזית. המעברים יהיו ברוחב של 10 מ' לפחות, בתוואים שיקשרו בין המתחמים הסמוכים בנקודות החיבור, להבטחת המשכיות רצף המעבר בשטחים הירוקים.
- 6.9.4 השטח ישנה את ייעודו, מ-ש.צ.פ עם הוראות מיוחדות לעיבוד חקלאיי ל-ש.צ.פ, בתוך 30 יום ממועד הפסקת העיבוד או השימוש בשטח, ע"י הכפר הירוק. השימושים בש.צ.פ יהיו עפ"י המפורט בסעיף 6.4 לעיל.
- 6.9.4 תנאי להיתר בניה למגורים במתחם 6-6, יהיה הבטחת האמצעים לפיתוח הש.צ.פ העתידי במתחם זה.
- 6.9.5 עד לאישור תכנית מפורטת למתחם יותר המשך עיבוד חקלאי ביעוד זה עם הכנת תכנית לפיתוח המתחם יותרו השימושים כאמור בהוראות התכנית ובהתאם לתכנית הפיתוח.
- 6.10 **איכסון מיוחד** - בשטח המצוי מערבית לעורק הראשי של משה סנה, דרומית לכביש הנופש, ומזרחית לבין העלמין, הכלול באזור א', והמסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו אדום, יותרו השימושים למגורים ו/או דיור מוגן ו/או למלונאות. זכויות הבניה ביעוד זה יהיה חלק מסך הזכויות למגורים שיקבע לפי המפורט בסעיף 6.5 לעיל.
- 6.11 **מרכז תחבורה/לוגיסטי** - צבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בחום וסגול באזור א'.
- 6.11.1 **שימושים מותרים:**
- חניה, תחזוקה ותפעול של אוטובוסים ואמצעי תחבורה אחרים.
 - שירותים לוגיסטיים ואחסון.
 - משרדים ומסחר.
- 6.11.2 **שטח בניה** עיקרי כולל – 20,000 מ"ר.
- 6.11.3 מסוף התחבורה יפותח באופן שניתן יהיה לתפעלו במשולב עם מסוף התחבורה בתכנית המצרנית בתחום תל-אביב, לכשתקודם.
- 6.12 **שירותי דרך** - מסומן בתשריט בצבע סגול עם מסגרת אדומה. הזכויות וההוראות עפ"י תכנית תקפה. בנוסף לכך בסמוך להצטלבויות העורקים הראשיים, ניתן יהיה לאשר במסגרת תכנית מפורטת, באזורים המיועדים לפיתוח עירוני (מרכז תחבורה, מגורים

מיוחד, איכסון מיוחד, וכיו"ב) שימושים לשירותי דרך, בתנאי שלא תהיה חריגה מזכויות הבניה שנקבעו לכל מתחם ומתחם.
באם יוצעו בתכניות המפורטות, תחנות תידלוק באזורים הנ"ל יחולו עליהן הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.
תחנת התידלוק בגוש 6614 חלקה 475 היא שטח להכנת תכנית מפורטת נפרדת, כמסומן בתשריט.

6.13 דרכים -

ניתן יהיה להגיש תכניות מפורטות לדרכים, בטרם ביצוע איחוד וחלוקה לכלל התכנית. שינוי מקומי בתוואי הדרכים ושמורת המסילות לא יהווה שינוי לתכנית. בעלי הזכויות בשטחי הדרכים יקבלו את זכויותיהם במסגרת התכניות מפורטות אשר תוגשנה עפ"י תכנית זו, ע"ב יעודי הקרקע ערב אישורה של תכנית זו.
מכביש מס' 20, מס' 4, מס' 5, כביש הנופש ועוקף מערבי רמה"ש - לא תתאפשר נגישות ישירה לבניין, אלא עפ"י העקרונות המסומנים בנספח התנועה ובתשריט.

6.13.1 דרכים היקפיות - כביש מס' 20, כביש מס' 4, כביש מס' 5 ודרך משה סנה -

קווי הבניין והשימוש ברצועה לדרכים ארציות יהיו לפי הוראות ת.מ.א 3, מת"א 19- מחלף מורשה, רש/622- מחלף הכפר הירוק, רש/593- מחלף גלילות. בכביש מס' 20- קו הבניין יהיה - 75 מ' מציר הדרך ו-60 מ' מציר מסילות הברזל. התכניות המפורטות יקבעו את קווי הבניין תוך שמירה על המשכיות החזות הבנויה.

חלק בלתי נפרד מתכניות הביצוע לכל מחלף, בכביש הנ"ל, יהיה מעבר רחב להולכי רגל ולרוכבי אופניים, במפלס נפרד, הכולל פיתוח נופי, להבטחת רצף המעבר.

במידה ותכנית צומת מורשה - מת"א 19 תשונה, יקבעו השטחים המסומנים בתכנית זו כדרך או רצועה לטיפול נופי, במסגרת התכניות המפורטות ליעודים הצמודים - ש.צ.פ. מטרופוליני, אזור פנאי נופש וספורט, בהתאם.

בסמוך להצטלבויות עורקים הראשיים, ניתן יהיה לאשר במסגרת תכנית מפורטת, בכל אחד מהיעודים, למעט ב-ש.צ.פ, שימושים לשרותי דרך, ללא חריגה מזכויות הבניה שנקבעו לכל מתחם ומתחם.
באזורי המחלפים יותרו מתקנים הנדסיים בתנאי של טיפול נופי הולם.

6.13.2 כביש הנופש - תכנית או תכניות מפורטות לדרך, ו/או התכניות המפורטות לאזורים יכללו:

- תסקיר השפעה על הסביבה.
- התוויה מפורטת של כביש הנופש, בהתאם לתנאים הטופוגרפיים.
- התכנון המפורט של הכביש יאפשר רציפות מעבר בין מבני המגורים השונים, ובכל מקרה ישמרו מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים מדרום לו.
- שלבי ביצוע במסגרת זכויות הדרך, לפי שלבי המימוש של התכנית, באישור משרד התחבורה.
- כל אחד משלבי הביצוע יכלול מעברי הולכי רגל, ורכב חקלאי, עיליים או תת קרקעיים, לקישור בין שני צדדיו, וגישורים מעל הכבישים ההיקפיים על פי הנדרש. סימן המעברים הדו מפלסיים בתשריט הינו עקרוני בלבד ולא מחייב מבחינת המיקום. קביעת המיקום המפורט יעשה בתאום עם משרד התחבורה.
- הוראות לעיצוב הכביש, מפלסו ושוליו, באופן שישתלב בפיתוח השטחים הפתוחים, תוך מזעור המטרדים החזותיים והסביבתיים, כולל גשרים וקטעים מוצנעים מחופרים או תת קרקעיים.
- תכנית פיתוח מפורטת תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הביצוע לכביש ותכלול: הפרדה בין מיסעה למדרכה, מיקום תוואי הרכבת הקלה, רצועות לטיפול נופי, רצועת מערכות תשתית כלליות, שתשתלב בפארק, ומיגון אקוסטי שישתלב בטיפול הנופי.

- ביצוע המחלף עם משה סנה, והמחלף עם עוקף מערבי רמה"ש, יכלולו את ביצוע מעבר הולכי רגל, הכולל פיתוח נופי, במפלס נפרד.
- באזורי המחלפים יותרו מתקנים הנדסיים בתנאי של טיפול נופי הולם.

6.13.3 שמורת מסילות לרכבת קלה (כחלק מתכנית הדרך) - שמורת המסילות לרכבת קלה המסומנת בתשריט בפס מרוסק (אפור על רקע בצבע אוקר או ספייה) כחלק מכביש הנופש. רוחב מינימלי של השמורה יהיה 9.4 מ' בקטע ישר, ו-12.5 מ' באזור תחנה, לשימוש בלעדי של הרכבת הקלה, או שימוש למת"צ, אין לבצע תשתיות בתחום השמורה. שינויים ברוחב המסילה או מיקומה בחתך הכביש, כפוף לדרישת הגורמים המוסמכים, לא יהוו שינוי לתכנית.

תנאי לביצוע המסילה יהיה מתן פתרון מלא לרשת הדרכים הפנימית ולדרכים ההיקפיות הראשיות בכל נקודה בה תוואי הרכבת וגובה המסילה המוצעת יקטעו וימנעו תנועת כלי רכב, רכב חקלאי והולכי רגל, כולל התייחסות לבטיחות תלמידי הכפר הירוק ולנגישות לכפר. הוראות תמ"א 23 בגין מניעת מפגעים סביבתיים (סעיף 5 בתמ"א 23) תקפות לגבי ביצוע מסילות הרכבת הקלה.

6.13.4 עוקף מערבי רמה"ש - הכביש המחבר בין כביש הנופש לכביש מספר 5, בין המתחמים המסומנים בתשריט 4, 5.

- כביש זה מהווה חלק ממתחם 6, כולל רוחב הרצועה הנדרש לביצועו, ומעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, בתחום רצועות הש.צ.פ, ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.
- לעת עריכת התכנית המפורטת שתכלול את שיקוע הדרך, זו תתייחס לצורך בשימור מרבי של שטחי עיבוד חקלאי קיימים, שילוב נופי מקסימאלי ברצף השטחים הפתוחים, בין מתחמים - 4, 5, ובכלל זה גישור שיאפשר מערב רכב חקלאי, והולכי רגל. לעת הכנת תכנית מפורטת לכביש, ניתן יהיה לשקול מינהור הכביש.
- המפגש בין כביש זה לכביש הנופש - (הסימון המופיע בתשריט הוא עקרוני בלבד) כולל ביצוע מעברים רחבים להולכי רגל במפלס נפרד. מעברים אלה יכללו השתלבות טופוגרפית ככול הניתן וגשרים, לא יבוצעו קירות תמך.

6.13.5 ציר נופי - באזור א' - ציר המשלב, תנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל ומסומן בתשריט כסימון מנחה בפספוס אלכסוני ירוק וורוד. הציר הנופי יהווה גבול בין אזור פנאי נופש וספורט לפארק מטרופוליני.

6.13.6 ציר פתוח מטרופוליני - מותחם בתשריט כסימון מנחה בקווים ירוקים, על רקע היעוד המוצע, כפוף להוראות ת.מ.מ 5 לכשתאושר, כולל הבטחת מעברים דו-מפלסיים שיבטיחו את המשכיותו בדרכים החוצות. ציר ירוק ראשי, עם קווים ירוקים אנכיים, ברוחב שלא יפחת מ-100 מ', למעט המסומן בתשריט. ציר ירוק משני, עם קווים ירוקים אופקיים, ברוחב שלא יפחת מ-20 מ', למעט במעברים דו מפלסיים, ראה סעיף 6.2 ז'. הצירים הירוקים, יכול שיעברו ביעודי ש.פ.פ. או שטח חקלאי, בתנאי שלפחות 50% מרוחבם יהיה פתוח למעבר חופשי של הציבור באופן שתובטח המשכיות לכל אורכם, למעט הקטע הכלול ביעוד כפר נוער ללימודי חקלאות וסביבה (ראה סעיף 6.7 לעיל וכמסומן בתשריט).

6.13.7 רצועה לטיפול נופי - מסומנת בתשריט, בפספוס אלכסוני אדום ירוק: בשולי כביש מס' 4, וכביש מס' 5 בתחום מת"א 19 (ראה התייחסות בסעיף 6.13.1); בשולי כביש הנופש; ובשולי עוקף מערבי רמה"ש. בתחום הרצועה לפיתוח נופי תאסר כל בניה, למעט- תוואי תשתיות ופיתוח נופי, מסלולים להולכי רגל ואופניים וכן הנדרש למעברים חוצים, דרכי שרות, חניה מגוננת, ומפריצים לתחנות תחבורה ציבורית.

7. תשתיות -

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות: חשמל מתח עליון, גבוה ונמוך, תקשורת, תאורה, טלוויזיה בכבלים, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב קווי תשתית, לרבות הזנות החשמל למבנים. קווי התשתית, כולל תשתיות קיימות יבוצעו על פי תכנית הפיתוח הכוללת נספחי ותכניות התשתית לכל אזור, ואשר יאושרו על ידי הרשות המוסמכת.

תנאי לכל היתר בנייה ואו פיתוח בשטח יהיה איתור בפועל של תוואי התשתיות הקיימות.

7.1 **רצועת הדלק**, המסומנת בתשריט בקו שחור מרוסק, היא קטע הקרקע הנמצא כ-5 מ' משני עברי קו הדלק (סך הכל 10 מ'). הבניה ועבודות הפיתוח באזור רצועת הדלק יהיו כפופים להוראות הת.מ.א התקפה במועד מתן ההיתר. כל עבודה בתחום רצועת הדלק, כולל נטיעת עצים, תותנה בהסכמת חברת קו מוצרי דלק בע"מ, או הגורם האחראי לנושא באותה עת, לא תותר בנית כל מבנה במרחק הקטן מ-5 מ' מהצינור.

7.2 **קווי החשמל** באזורים הבנויים יהיו תת קרקעיים, הבנייה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים ובקרבתם בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה. קווי תשתית (חשמל) תת קרקעיים- ניתן יהיה לאשר התוויה עילית זמנית ובתנאי הבטחה עתידית להטמנת הקו ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

7.3 **פסולת** - יובטחו בתכניות מפורטות דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

המתקנים לאצירת הפסולת על פי סוגיה, יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך האיסוף כפי שייקבע על ידי הרשות המוסמכת.

7.4 התכנית המפורטת תכלול במידת הצורך הוראות למניעת מפגעי רעש.

בכל מקרה שהפעילות המוצעת עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

7.5 לא יותרו שימושים המייצרים שפכים שאינם ביתיים, שימושים עתירי אבק ושימושים המשתמשים בדלקים בריכוז גופרית העולה על אחוז אחד. למעט שפכים חקלאיים משטחי הכפר הירוק ושטחיו החקלאיים, אשר יטופלו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

7.6 שמורת התשתיות, המסומנת בתשריט בקווקו אלכסוני שחור צפוף, תכלול עיצוב נופי שישתלב כחלק אינטגרלי מתכנון הפארק.

7.7 מיקום תחנות שאיבה ותחנות השנאה יועדף בתחום הדרכים/מחלפים או קפלי קרקע.

7.8 בתחנת המשנה של חברת החשמל ומתקן ק.צ.א.א - המסומנים כשירותים הנדסיים, לא תותר בניה מעבר לקיים.

7.9 ברצועה לתכנון קו הגז, הקבועה בתמ"א 37, והמסומנת בתשריט, יחולו הוראות תמ"א 37 על שינוייה, כמפורט להלן:

7.9.1 רצועת התכנון- תהיה עפ"י המסומן בתשריט בקו סגול, המגדיר את רוחב רצועת התכנון מגבול זכות הדרך. רצועת התכנון תהיה:

- לאורך דרך מס' 5 - 70 מ'.

- באזור מרכז הטניס - 14.4 מ' (מקצה זכות הדרך) + 12.7 מ' (בתוך זכות הדרך), סה"כ 27 מ', בהתאמה לבינוי הקיים בפועל.

- באזור הכפר הירוק - 15 מ', (מקצה זכות הדרך) + 15 מ' (בתוך זכות הדרך), בהתאמה לבינוי הקיים בפועל.

7.9.2 לא תותר כל בניה נוספת ברצועה לתכנון כאמור, למעט עבודות פיתוח שאינן פוגעות בתת הקרקע, וזאת באישור רשות הגז ולאחר היוועצות עם נתג"ז.

7.9.3 עם אישור תכנית (מכח תמ"א 37) להסטת תוואי הגז והעברתו לאורך כביש הנופש, או תכנית מפורטת אחרת לתוואי קו הגז, יבוטלו לחלוטין כל המגבלות שעפ"י תמ"א 37 על רצועת התכנון שלאורך כביש מס' 5, וזאת מבלי צורך לשנות תכנית זו.

מאושרת

8. התליות תחבורה:

- 8.1 עבור הבניה בשטחי "הכפר הירוק", "שצ"פ מטרופוליני", "אזור לפנאי נופש וספורט", "מרכז תחבורה לוגיסטי", ועד 3,400 יח"ד, לכלל התכנית, ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות. התכנית המפורטת לכל מתחם, תגדיר את ההתליות החיצוניות אשר דרוש לבצען, מתוך רשימת המטלות שבבדיקה התחבורתית לצפון מערב המחוז, תוך פרוט הקשר בין שלבי הבניה במתחם לבין ביצוע התליות התחבורה, הוראה זו איננה חלה על שטחי הכפר הירוק.
- 8.2 בכל תכנית מפורטת תיערך בה"ת או בדיקה מקבילה לה לפי דרישת לשכת התכנון, כדי לקבוע את האמור לעיל והתניות תחבורתיות נוספות לפי העניין. בתכנית המפורטת לכל מתחם יוצגו דרכי הגישה אליו וממנו.
- 8.3 תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם יהיה הבטחת ביצועה של דרך הנופש מהדרכים ההיקפיות ועד לכניסה למתחם, עפ"י תכנית הסדרי תנועה באישור משרד התחבורה. הביצוע יהיה תנאי לאיכלוס.
- 8.4 תכניות מפורטות לגבי יתרת הזכויות, עד לסף עליון של 6,100 יח"ד, יותנו בביצוע בדיקה תחבורתית מערכתית של צפון מזרח המחוז, אשר תוצאותיה יוטמעו בתוכניות המפורטות, לעניין מטלות הביצוע ושלבי הביצוע התחבורתיים. התניה זו איננה כוללת את הבניה בשטחי הכפר הירוק, שטח חלקאי, ש.צ.פ. מטרופוליני, אזור פנאי נופש וספורט, ומרכז תחבורה לוגיסטי.

9. הוראות, מגבלות והנחיות להכנת תכניות מפורטות, והתרי בניה:

9.1 תכניות מפורטות - תנאים להגשת תכנית מפורטת, יהיו:

- כל תכנית מפורטת שתקודם תכלול יח"ד בהישג יד בהיקף שלא יפחת מ-10%-15 מסך יח"ד באותה תכנית. המנגנונים והקריטריונים לדיור בהישג יד יהיו בהתאם למנגנונים והקריטריונים שיהיו תקפים לעת הפקדת התכנית.
- בטרם הגשת התכניות המפורטות, יוגש לאישור הועדה המחוזית מסמך שמאי אשר יחלק את התכנית למתחמי איחוד וחלוקה ויקבע את אופן חלוקת יחידות הדיור בין המתחמים כך שכל מתחם יקבל את חלקו היחסי מתוך 3,400 יח"ד וכן את חלקו היחסי לגבי יתרת הזכויות. מסמך זה לאחר אישורו יהיה חלק ממסמכי התכנית המפורטת הראשונה ויהיה פתוח להתנגדויות במסגרת תכנית זו.
- תנאי להגשת תכניות מפורטות מעל 3,400 יח"ד יהיה ביצוע בדיקה תחבורתית של צפון מזרח המטרופולין, כמפורט לעיל, ובכל מקרה סך זכויות המגורים בתחום התכנית לא יעלה על 6,100 יח"ד.
- הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקה בתחום המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה, והיקפי הזכויות לכל מתחם. באזור א' - תחום האיחוד וחלוקה לא יכלול את התחמ"ש, תחנת הדלק, מרכז הטניס, בריכת המים והשטחים הכלולים ב-19. בהסתמך על בדיקה שמאית תתאפשר חלוקתו למתחמי משנה באישור הועדה המחוזית. באזור ב' - תחום האיחוד וחלוקה יכלול את תחום הדרך המוצעת - לעוקף המערבי, בכל הקטע הכלול בתכנית זו, ולכביש הנופש, כולל הציר המטרופוליני הירוק (למעט הקטע הכלול בתחום השטח הבנוי של הכפר הירוק) וכל המתחם שמדרום לכביש הנופש. שטח זה יהיה מתחם לאיחוד וחלוקה בשלמותו, שיאושר בתכנית מפורטת אחת.
- הגדרת שלביות המימוש של אזורי המגורים וכביש הנופש.
- תסקיר השפעה על הסביבה ביחס לכביש הנופש.
- אישור הועדה המחוזית לתכנית פיתוח, הסדרת תשתיות ועיצוב לפארק בשלמותו, כולל תפיסת הבינוי בשטחים הגובלים זו. תכנית פיתוח לאזור א' תהיה תנאי להגשת תכנית מפורטת באזור א'. תכנית פיתוח לאזור ב' תהיה תנאי להגשת תכנית מפורטת באזור ב.6.
- תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה תיאום עם משרד הבריאות בנושא תשתיות, מים וביוב, ואישור גובה הבניה ע"י משרד הבטחון ורשות התעופה.

- התכניות המפורטות יתואמו עם מע"צ לנושא חיבורים או חציות עם כביש 4-5.
- ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות לדרכים ושצ"פ, בטרם הגדרת המתחמים לאיחוד וחלוקה. בעלי הזכויות בשטחים אלה יכנסו לאיזון הזכויות במסגרת התכניות לאיחוד וחלוקה. תכנית מפורטת לכביש הנופש תכלול תסקיר השפעה סביבתי.
- חובת השהיה וחלחול יקבעו בתכניות המפורטות. לתכנית מפורטת ראשונה בכל מתחם (א,ב) יצורף נספח ניקוז לכל המתחם, שישלח להתייחסות רשות הניקוז.

9.1.1 כל תכנית מפורטת תכלול, בין היתר, הוראות כדלהלן:

- רצועה פתוחה מטרופולינית, ש.צ.פ או ש.פ.פ, או חקלאי עם זיקת מעבר לציבור, כחלק מאזור הפארק, למעבר רציף והמשכי המתחבר למתחמים הסמוכים, חופשי לציבור, לאורך הכביש הנופש, או בתואי שיקבע לפי התכנון המפורט. הרצועה תהיה ברוחב מינימלי של 100 מ', למעט בשטח כפר הנוער.
 - התליות תחבורה, כמפורט בסעיף 8 לעיל.
 - מתחם, או מתחמים במידת הצורך, לאיחוד וחלוקה.
 - קביעת מתחמים מינימליים לביצוע. גבולות המתחם יקבעו- באזור א' בין כביש מס' 5 לגבול המוניציפאלי של ת"א, כפוף למפורט בתכנית זו, ויכללו מעברים להולכי רגל שיגשרו על הכבישים ההיקפיים.
 - קביעת שטחי בניה לבנייני ציבור מקומיים, ואיתורם עפ"י הנספח הפרוגרמתי, לתכנית זו, והוספת שטחי שרות לכל היעודים.
 - הקצאת השטח לצרכי ציבור עפ"י נורמות מאושרות ובהסתמך על הנספח פרוגרמה לצורכי ציבור הנלווה לתכנית.
 - נספח בינוי, כולל גובהי מפלס הקרקע למתחמים השונים, הגדרת מתחמים לתכנית בינוי, קווי בנין, מרחקים בין בנינים, גובהי בנינים, תכנית בניה במגרשים, הוראות בדבר עיצוב המבנים והפיתוח על פי תכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת.
 - הוראות מפורטות בדבר בינוי ושימושים שיתרו במקרקעין אשר מתחת לפני הדרך או בתחום חלל רום אשר מעל פני הדרך.
 - נספח נופי מפורט ומסמכים סביבתיים, על פי הוראות הכלולות בתכנית ונספח הנופי המנחה, שיגדירו ערכי טבע ונוף לשימור, ויכללו-אתרים ארכאולוגיים, עצים וצמחיה לשימור, אפיק ואדי, נקודות תצפית ומבטים פתוחים לנוף הרחוק, צירי טיול מוסדרים וטבעיים וכיו"ב. כל הבינוי והפיתוח, בפארק המרכזי ובמתחמי הבינוי יעשה בכפוף להוראות. הנספח הנופי לתכנית המפורטת יבטיח את ההמשכיות של הצירים והמבטים בתכניות המצרניות.
 - נספח תנועה וחניה, כלול מערך שבילי אופניים. החניה תהיה על פי תקן תקף ביום הוצאת היתר הבניה. הגדרת דרכי הכניסה והיציאה לכל מתחם, אופציות להתחברויות עתידיות, והתניות תחבורה לביצוע, שיהוו תנאי למתן היתר בניה באותו מתחם.
 - הגדרת זיקות הנאה למעבר לציבור, בתחום ש.פ.פ, שטח חקלאי, ופנאי ספורט ונופש, להבטחת רצף המשכי של תנועת הולכי הרגל כרצועת הנופש.
 - נספח תשתיות וניקוז, שיגדיר שמורות לתשתיות מטרופוליניות, וגובהי קרקע. הוראות מפורטות לניקוז עילי ממגרש גבוה לנמוך, ניקוז תת קרקעי במגרש פרטי, ציבורי ובש.צ.פ כולל הוראות בעניין זכות מעבר לרשות המוסמכת, לביצוע המערכת ותחזוקתה.
 - רוחב דרכים.
 - כל נושא הקשור לתכנית מפורטת.
- 9.1.2 בתחום התכניות המפורטות יותרו השימושים על פי רשימת התכליות, ובלבד שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת, הזכות לסרב או להגביל שימוש כלשהו, למתחם או למבנה, אם הכללתו תחרוג מן ההוראות והתנאים הסביבתיים ועלולה לגרום למטרד סביבתי.

כל שימוש בתחום הפארק המרכזי יבוצע לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית ו/או יועץ סביבתי מומחה לנושא זה מטעם הוועדה המקומית.

9.1.3 התכנית המפורטת תכלול הוראות בדבר בניה תת קרקעית, מחוץ לקווי הבניין, לחניה ו/או לשימושים אחרים, כולל כיסוי אדמה ופיתוח גנני של השטחים החורגים מתכנית הבניין עד גבולות המגרש, תוך התאמה למפלסי השטחים הפתוחים שמחוץ למגרש.

9.1.4 תיחום שטחים ייחודיים לשימור וטיפול יקבע במדויק בתכנית המפורטת בהתאמה למפת רגישויות שתוכן לצורך זה. באזור בו עצים וחורשות יוגדרו לשימור, לא יותרו כל שינויים בפני הקרקע לרבות חפירה, עקירה, כריתה, ו/או כל שינוי אחר.

9.2 **תנאי להיתר בניה** - בנוסף לתנאים הקיימים והתנאים שפורטו לעיל, היתר בניה בשטח יותנה בהכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל המתחם כפי שיקבע בתכנית המפורטת, ואישורה ע"י הוועדה המקומית. כל בקשה להיתר בניה למקרקעין המהווים חלק ממתחם תכנון, תותנה באישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למתחם בשלמותו.

אישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה, יהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

תנאי להיתרי בניה למתחמי הבינוי הסמוכים לדרך הנופש יהיה הבטחת ביצוע השצי"פ הצפוני לדרך הנופש, הכלול באותה תכנית.

תנאי להיתרי בניה בשטח לפנאי נופש וספורט יהיה אישור תכנית בינוי כוללת, שתוגש לאישור הוועדה המקומית, ובהסכמת הוועדה המחוזית, ובכפוף לאמור בסעיף 7.9 לעיל.

תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם יהיה הבטחת ביצועה של דרך הנופש מהדרכים ההיקפיות ועד לכניסה למתחם, עפ"י תכנית הסדרי תנועה באישור משרד התחבורה. הביצוע יהיה תנאי לאיכלוס.

תנאי להיתר בניה בתחום הכפר הירוק כפוף למפורט בסעיף 6.7, ובסעיף 7.9 לעיל.

תנאי להיתר בניה בשטח החקלאי יהיה אישור תכנית בינוי כוללת, שתוגש לאישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית. כפוף למפורט בסעיפים 6.7 ו-6.8 לעיל.

היתר בניה למתקני תשתיות חדשים ילווה במסמך סביבתי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

תנאי לכל היתר בנייה ואו פיתוח בשטח יהיה איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות.

9.3 הבניה בכל תחום התכנית, כולל השטחים הפתוחים, תהיה בסטנדרט בניה ועיצוב אדריכלי איכותי, התואמים את ניצפותם מכביש מסי' 5 וכביש הנופש, והיותם שער כניסה למרכז המחוז.

10. שטח עתיקות מוכרז -

המסומן בתשריט בקו מרוסק סגול על רקע היעוד המוצע בשטח זה יהיו השימושים והבניה בהתאם להוראות כל דין.

מאושרת

11. הוראות מעבר -

עד לאישור תכניות מפורטות יותר המשך העיבוד החקלאי, בשטח חקלאי קיים, ללא בניה לעת הכנת התכניות המפורטות תבחן אפשרות שימור השטחים החקלאיים ושילובם בשצ"פ.

12. היטל השבחה - כחוק.

13. מועד לביצוע - 20 שנה מיום אישור התכנית

14. חתימות:

אדם מנור אלו פירש
אד"ר יכלים איתן עריני
רח' גאל אלון 67, ת"א 67443
טל. 03-5628022 פקס. 03-5628033

עורך התכנית

יוזם התכנית

TAKANON/0032G

התוכנית נקבעה על ידי ועדת התכנון, בהנחיית שר התכנון והתחבורה, על-פי סמכותה המוסמכת.
התוכנית תהיה לרשות התכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ביטוח התכנית כל עוד לא תישלח דוחות עמדתם עמדתם ממונים ממונים ואין ההיתרנות זו תהיה תחת הסמכות של ביטול זכות ביטוח המזון (א) כל רישות ליוזם התכנית על-פי חוק ועפ"י כל דין.
ליוזם התכנית טעם מיוחד בהיותו כי אם יושבה או יושבה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתוכנית, אין ההיתרנות על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור (א) ואין על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על-פי זכויות כלשהן ביטוח (א) או על-פי כל אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן ההיתרנות ניתנת אך ורק במקרים ממש תכנונית.

מופיק משרד המנהל מחוז ת"א מנהל מקרקעי ישראל

גילי פישלר
מונכנת מ...
ממ"י מחוז ת"א

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

תאריך: 24/9/09

נספח נילוה לתכנית רש/ 763/1 – רצועת הנופש

שטחי השצ"פ שיחושבו באומדן הכמותי יכללו רק את שטחי הגנים הציבוריים ולא שטחי שבילים או שאריות שטח לא תפקודיות.
 לעת הכנת התכנית המפורטת כמות השב"צ הנדרשת תותאם להנחיות התדריך לתכנון הקצאת קרקע לצרכי ציבור.

פרוגרמה לשטחי ציבור מקומיים (משולבים) משהב"ש

שלב א' - 3400 יח"ד

שנתון 2.2%	אוכלוסיה	גודל משפחה	מס' יח"ד
217	9860	2.9	3,400

מוסד	משתמשים	אוכלוסית משתמשים	כיתות	הקצאת ציבור ד'	שילוב
מעונות	שנתונים- 3 משתמש 70%	456	15	3.15	כ-40% בנין מגורים, בנין מסחרי, מרכז קהילתי
גן טרום	שנת- 2 משתמש 100%	434	14	2.94	כ-40% בנין מגורים, בנין מסחרי, מרכז קהילתי
גן חובה	שנת- 1 משתמש 100%	217	7	1.47	מהגנים 1/3 צמודים לבתי ספר יסודיים
יסודי	שנת- 6	1276	37	18.5	פתוח לקהילה
תיכון	שנת- 6	1276	43	33.25	כולל מרכז שכונתי
ח.מייוחד מרכז חינוך / קהילה שכונתי		52	7	2.1	הפחתה מב"ס יסודי כלול בתיכון
סה"כ חינוך				61.41	
דת	1ד' ל-2000 יחד			1	היתרה משולבת
בריאות	סף שרות 2000 יח"ד				משולב בשטחים סחירים או גני ילדים.
סה"כ שב"צ				62.4	
רזרבה	לפי 0.3 מ"ר			2.96	
ש.צ.פ.	שכונתי 5 מ"ר נפש			49.3	עד 50% בשילוב עם פארק מטרופוליני
ספורט					משולב בפארק מטרופוליני, ש.צ.פ. שכונתי ומבני חינוך
סה"כ הקצאת שטחי רווחה לציבור				115	ד'

נספח נילוה לתכנית רש/ 763/1 – רצועת הנופש

פרוגרמה לשטחי ציבור מקומיים (משולבים) משהב"ש
קיבולת כוללת 6,100 יח"ד

שנתון	אוכלוסיה	גודל משפחה	מס' יח"ד
2.2%	17690	2.9	6,100
389			
מוסד	משתמשים	אוכלוסית משתמשים	הקצאת ציבור ד' שילוב
מעונות	שנתונים- 3 משתמש 70%	817	5.67
גן טרום	שנת- 2 משתמש 100%	778	5.46
גן חובה	שנת- 1 משתמש 100%	389	2.73
יסודי	שנת- 6	2287	35
תיכון	שנת- 6	2287	58
ח.מיוחד		93	3.6
מרכז חינוך / קהילה שכונתי			
			110.46
דה"כ חינוך			
דת	1ד' ל-2000 יחד		1
בריאות	ספ שרות 2000 יח"ד		
דה"כ שב"צ			111.5
דזרבה	לפי 0.3 מ"ר		5.31
ש.צ.פ	שכונתי 5 מ"ר לנפש		53.07
ספורט			
			170
סה"כ הקצאת שטחי רווחה לציבור			ד'