

5051800-1

1

מאשר

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית מש/1

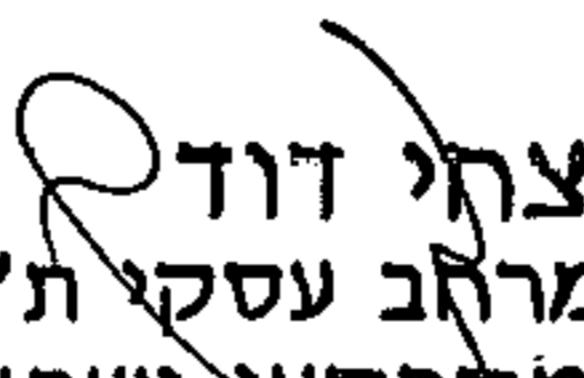
מתחם "קדמת השרון"

עם הוראות של תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרי בניה למתקנים זמניים לטיהור קרקע ומים

הוראות תכנית

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' תל-אביב 1/15  
 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבניה  
 מתחם תע"ש השרון החליטה  
 ביום 06/03/2015 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

  
 גילי קסלר  
 מתכנתת מרחב עסקי ת"א  
 רשות מקרקעי ישראל

  
 צחי דוד  
 מנהל מרחב עסקי ת"א  
 רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או תמיכה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 תאריך: 11.3.2018 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

מחוז: תל - אביב.

מרחב תכנון מקומי: הרצליה.  
רמת השרון.

מחוז: המרכז.

מרחב תכנון מקומי: דרום השרון.  
הוד השרון.  
מחוזי

והכל בתחום הועדה המשותפת כפי שנקבע בצו התכנון והבנייה (ועדה מחוזית משותפת לתכנון מתחם תע"ש השרון) למחוזות תל - אביב והמרכז התשנ"ד - 1994.

בעלי הקרקע: מדינת ישראל, קק"ל, רשות הפיתוח, רשויות מקומיות, בעלים פרטיים.

יוזם התכנית: רשות מקרקעי ישראל.

מגיש התכנית: רשות מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים ומתכנני ערים.

ט. מ. לייטרסדורף - אדריכלים ומתכנני ערים.

1. התכנית:

1.1 המקום:

מחוז: תל - אביב.  
 רשות מקומית: הרצליה, רמת השרון, שטח ללא שיפוט (גלילי).  
 מחוז: המרכז.  
 רשות מקומית: הוד השרון, מועצה אזורית דרום השרון, שטח ללא שיפוט (גלילי).  
 גושים וחלקות:

56	: חלק מחלקות:	גוש 6416
41, 116, 383	: חלק מחלקות:	גוש 6418
1, 328-330	: חלק מחלקות:	גוש 6443
281, 367	: חלקות:	גוש 6452
1, 274, 278, 330, 335, 337, 365, 369, 406	: חלק מחלקות:	
1, 27, 35-43, 123, 128, 133, 135-136	: חלקות:	גוש 6453
138, 141, 145-146, 148-149		
11, 57, 125, 127, 156, 159, 269, 284, 297	: חלק מחלקות:	
15-16, 19	: חלק מחלקות:	גוש 6543
16	: חלק מחלקות:	גוש 6544
138	: חלקות:	גוש 6547
42, 129-132, 134-135, 137	: חלק מחלקות:	
3, 12, 17, 20	: חלקות:	גוש 6549
1-2, 4-5, 8-11, 13, 15-16, 18	: חלק מחלקות:	
206	: חלקות:	גוש 6550
11, 22, 26-28, 30, 32, 87-90, 121	: חלק מחלקות:	
137-139, 143-144, 179, 196, 203, 214		
23, 25, 27, 29, 232, 236	: חלק מחלקות:	גוש 6551
1, 8-9, 92, 149	: חלק מחלקות:	גוש 6552
1-9, 12-14	: חלקות:	גוש 6553
10-11	: חלק מחלקות:	
2-5, 7-11, 13	: חלקות:	גוש 6554
1, 6, 12	: חלק מחלקות:	
1-21	: חלקות:	גוש 6555
1, 6-9	: חלקות:	גוש 6556
2-5	: חלק מחלקות:	
13	: חלק מחלקות:	גוש 6557

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

**1.2 שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מש/1 הכוללת הנחיות והוראות להכנת תכניות מפורטות וכוללת הוראות של תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרי בניה למתקנים זמניים לטיהור קרקע ומים (להלן: "תכנית זו").

**1.3 תחולת התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח הכלול בתחום הועדה המחוזית המשותפת למחוזות תל-אביב והמרכז, המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

**1.4 מסמכי התכנית:**

1.4.1 הוראות: 33 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית"), כולל רשימת נספחים.

1.4.2 תשריט: גיליון של תשריט מצב מוצע וגיליון של תשריט מצב מאושר הערוכים בקני"מ 1:5,000 והמהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים להוראות התכנית ולתשריט כאחד.

**1.5 מסמכי לוואי מנחים (נספחים):**

- 1.5.1 נספח א' - דברי הסבר.
- 1.5.2 נספח ב' - נספח תנועה: תכנית עורקי תחבורה 1:12,500 ודברי הסבר - א.מ.א.ב - אבי שפרבר.

- 1.5.3 נספח ג' 1 – נספח מערכות תשתית מים, ביוב וניקוז - בלשה ילון - עופר ורטלסקי.
- נספח ג' 2 – תשתיות מים, ביוב וניקוז : מערכת ניקוז מתוכננת 1: 5,000 - בלשה ילון - עופר ורטלסקי.
- נספח ג' 3 – תשתיות מים, ביוב וניקוז : מערכות מים וביוב מתוכננות 1: 5,000 - בלשה ילון - עופר ורטלסקי.
- נספח ג' 4 – תשתיות מים, ביוב וניקוז : מפת אגני ניקוז 1: 5,000 - בלשה ילון - עופר ורטלסקי.
- 1.5.4 נספח ג' 5 – תוואי מוצע להזנות חשמל ראשיות 1: 5,000 – רמאור – א.ליטמנוביץ'.
- 1.5.5 נספח ד' 1 – נספח נופי : עקרונות לתכנון - ש. אהרונסון.
- נספח ד' 2 – נספח נופי : מפת מרכיבים נופיים בתכנון 1: 5,000 - ש. אהרונסון.
- 1.5.6 נספח ה' – הוראות איסוף וסילוק פסולת מוצקה (כולל הנחיות איכות סביבה) - אורי מרינוב.
- 1.5.7 נספח ו' – פרוגרמה למתחם תע"ש השרון- ז. ברקאי.
- 1.5.8 נספח ז' 1 – נספח רקע – עיקרי הממצאים לנושא זיהום, סקר היסטורי - אורי מרינוב.
- נספח ז' 2 – נספח רקע – עיקרי הממצאים לנושא זיהום 1: 5,000 - אורי מרינוב.

**1.6 שטח התכנית:**

כ-7,430 דונם (מדידה גרפית).

**1.7 יחס לתכניות אחרות:**

- 1.7.1 תכנית זו מבטלת את התכניות הבאות בתחומה:
  - תכנית מתאר מקומית הר/253 א' על תיקוניה.
  - תכנית מתאר מקומית רש/210 א' על תיקוניה.
  - תכנית מתאר מקומית הר/81/2 על תיקוניה.
  - תכנית מתאר R/6.
  - תכניות בהוד השרון- במ/20/9/600/א, 5/81, מש/5/81/ו, 6/367.
- 1.7.2 הוועדות המקומיות לתכנון ולבניה הוד השרון, דרום השרון, הרצליה ורמת השרון לא יפעילו סמכויותיהן בכל הנוגע לאישור תכניות בשטח התכנית כאמור בסעיפים 5 ו-6 לצו התכנון והבנייה (ועדה מחוזית משותפת לתכניות מתחם תע"ש השרון) התשנ"ז – 1996.
- 1.7.3 עיבוד חקלאי ושימוש במבנים חקלאיים בשטחים המיועדים על פי תכנית זו לבית עלמין, דרכים, מגורים ותעסוקה, יוסיפו להיות שימוש חוקי עד לבניה ו/או פיתוח בפועל של שטחים אלה על פי תכניות מפורטות.

**1.8 מטרות התכנית:**

- 1.8.1 לסלק מפגע בטיחותי וסביבתי.

- 1.8.2 לפתח מוקד תעסוקה ושירותים מטרופוליני משני, להרחיב אזורי מגורים ברמת השרון ובהרצליה ולהוסיף מגורים להוד השרון.
- 1.8.3 לקבוע תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
- 1.8.4 ליעד שטחים ולקבוע זכויות בניה לאזורי מגורים, תעסוקה, בנייני ציבור, שטחים פתוחים דרכים, מסילות, וחניות, מתקני תשתית, ולשימושים נלווים להם.
- 1.8.5 לשפר את מגוון סוגי המגורים והשטחים הפתוחים ולתרום לשיפור איכות החיים ביישובים הגובלים.
- 1.8.6 לקבוע תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה ונכסי נוף.
- 1.8.7 לקבוע מתחמי תכנון.
- 1.8.8 לקבוע הוראות המאפשרות הקמת שטחי התארגנות לצורך טיהור קרקע ומים ו/או לצורך הקמת תשתיות ומעורמי עפר זמניים.
- 1.8.9 לקבוע הוראות המאפשרות להוציא היתרי בנייה למתקנים זמניים לטיהור קרקע ומים.

**2. פרוט מונחים הגדרות ופרשנות:**

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

**2.1 הועדה המקומית:**

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

**2.2 הועדה המחוזית:**

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

**2.3 רשות מוסמכת:**

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

**2.4 רשות מקומית:**

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

**2.5 מתחם תכנון:**

מתחם המהווה שטח מינימלי להכנת תכנית צל לשם אשור תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות בתחומו.

- 2.6 תכנית מפורטת:**  
תכנית לפי חוק התו"ב שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.
- 2.7 תכנית בינוי ועיצוב:**  
תכנית או מערכת תכניות בקני"מ 1:1,250 (או כפי שינחה מתכנן המחוז, או מהנדס הועדה) המהווה חלק מתכנית מפורטת, או מוגשת מכוחה של תכנית מפורטת, והכוללת, בין השאר, העמדת בניינים במגרשים, סימון חניות, התוויית דרכים מדרכות ושבילים, גדרות, קירות תומכים, ניקוז, מפלסי ה-0.00 ± של הבניינים, ומאפייני עיצוב בנייני, בין בנייני ונופי, ציון גבהים ומפלסים עיקריים וכל הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן, או כפי שינחה מתכנן המחוז/מהנדס העיר (לפי המוסד שבסמכותו)
- 2.8 תכנית תשתית:**  
תכנית או מערכת תכניות בקני"מ 1:500, על בסיס תכנית הבינוי והכוללת בין השאר קווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז ותיעול, כיבוי אש, גז, טפול בפסולת וכיו"ב, מתקני טיפול במי תהום והתשתיות הנלוות.
- 2.9 תכנית תחבורתית:**  
תכנית או מערכת תכניות הכוללת את כל הדרוש להסדרת דרכים, ומסילות לסוגיהן, חניות, שבילי אופניים, הסדרי תנועה ומסופי הסעה ציבורית.
- 2.10 תכנית צל:**  
תכנית החלה על שטחו של מתחם תכנון שלם אחד לפחות, אשר כוללת פריסה עקרונית של ייעודי הקרקע לרבות דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, ואושרה על ידי הועדה המחוזית או המקומית קנה מידה ומאפייני התשריטים עפ"י הנחיות מתכנן המחוז/מהנדס העיר (לפי המוסד שבסמכותו).
- 2.11 דרכים – לרבות מסילות לסוגיהן.**
- 2.12 רחוב רב עירוני – דרך עירונית קיימת או מתוכננת, העוברת ברשות אחת או יותר, המשלימה רציפות תנועתית אזורית, המהווה המשך לדרך בינעירונית ו/או מחברת בין מחלפים במערכת הבינעירונית.**
- 2.13 אזור מוטת תחבורה ציבורית – אזור הנמצא בסמיכות מיידית למרכז תחבורה או לתחנת רכבת קלה, כמסומן בתשריט.**
- 2.14 פארק רובעי – שטח ציבורי פתוח, המיועד לשרת בעיקר את תושבי הרובע/אזור עירוני גדול, שבתחומו הוא ממוקם.**
- 2.15 אזורי ייעוד לבינוי – כל האזורים שאינם אזורים לשטחים פתוחים.**
- 2.16 מסמך שיקום מפורט למקורות המים – תכנית שיקום מפורטת למקורות המים שתוכן ותאושר על ידי רשות המים.**
- 2.17 רשות מקרקעי ישראל – להלן: "הרשות" או "המינהל"**
- 2.18 "צוות מלווה" – כמשמעותו בסעיף 10 להוראות התכנית.**

3. באור סימני התשריט :

3.1 לסימונים בתשריט תהיה המשמעות הבאה :

- קו כחול עבה
- שטח צבוע בז'
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע בז', אדום וסגול באלכסון
- שטח צבוע סגול, חום ואפור באלכסון
- שטח צבוע בז', סגול ואפור באלכסון
- שטח צבוע סגול וחום באלכסון
- שטח צבוע סגול-ורדרד
- שטח צבוע ירוק וחום באלכסון
- שטח צבוע ירוק וסגול באלכסון
- שטח צבוע ירוק באלכסון
- שטח צבוע בצבע ירוק
- שטח צבוע בצבע ירוק ועליו רשת בצבע ירוק כהה
- תיחום חום מרוסק
- רצועה בצבע ירוק דהוי
- רצף עיגולים ירוקים
- תיחום ירוק כהה
- שטח צבוע צהוב ועליו רשת בירוק כהה (עלמין).
- שטח צבוע בסגול
- שטח צבוע בפספוס אפור
- עיגול אפור
- עיגול אפור עם מילוי שחור
- עיגול אפור עם מילוי אדום
- שטח צבוע אוקר
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע ירוק ואדום באלכסון
- שטח צבוע ורוד ירוק וסגול באלכסון
- מספר כחול מוקף קו כחול
- סימון רשת בשחור
- קו שמשולבים בו צמדי עיגולים
- קו שחור מרוסק ומספר בצבע שחור
- קו שחור משונן בכיוונים הפוכים
- קו מרוסק עם נקודה בצבע כחול
- מספר שחור ברביע עליון של עיגול בדרך
- מספר שחור ברביע צדדי של עיגול בדרך
- גבול התכנית.
- איזור מגורים.
- איזור למבני ציבור ומבני ציבור מיוחדים.
- איזור מע"ר ומגורים.
- איזור מע"ר ומוסדות.
- איזור מעורב - מרכז רובעי.
- איזור תעסוקה מיוחד.
- אזור תעשייה.
- אזור שטח ציבורי משולב.
- אזור לשירותים מטרופוליניים.
- אזור לחקלאות.
- שטח ציבורי פתוח - רמת פיתוח א' (אקסטנסיבי).
- שטח ציבורי פתוח - רמת פיתוח ב' (אינטנסיבי).
- פארק רובעי
- ציר ירוק ראשי.
- ציר ירוק עירוני ראשי.
- עצים/שדרה לשימור.
- בית עלמין (כולל חניה לבית מתקנים הנדסיים.
- איזור לתכנון בעתיד.
- באר קיימת ופעילה.
- באר סגורה.
- באר לא למי שתיה.
- דרך קיימת.
- דרך מוצעת.
- איזור לדרך ו/או טיפול נופי.
- שצ"פ פנאי ושירותים מטרופוליניים
- מספר תא שטח
- "מעבר ירוק" (עילי/תחתית)
- תוואי מנחה לשבילי אופניים.
- גבול ומספר מתחם תכנון.
- גבול גוש.
- גבול שטח שיפוט.
- מספר דרך.
- קו בניין מציר הדרך.



- מספר שחור ברביע התחתון של עיגול בדרך
- קו אפור מפוספס
- קו צהוב מרוסק
- קו ורוד רציף
- קו תכלת
- קו כחול רציף
- קו תכלת ועליו פספוס בצבע בז'
- רוחב דרך.
- גדר תע"ש.
- תוואי מתע"ן אופציונאלי.
- אזור חיפוש למתקן מים.
- עורק ניקוז משני
- עורק ניקוז מוסדר
- רצועה לתכנון קו מים מקורות

3.2 הסימון בתשריט משמש בסיס עקרוני בלבד לתיחום והיקף אזורי הייעוד. גבולותיהם המדויקים של אזורים אלו ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות אשר תקבענה את שטחי הבניה, גובה המבנים ותנאים והוראות נדרשים למימוש הבניה.

3.3 שינוי בגבולות בין מתחמים ובין יעודים, או הסטה של יעוד בסביבותיו, או שינוי בפרישת ייעודי הקרקע בתוך כל מתחם, בין היתר מסיבות קני"מ, תכנון מפורט, רצון להעצים לגבש ולחזק את המרקמים העירוניים ואת המע"ר, או בשל נתוני זיהום או ערכי טבע, לא יחשבו שינוי לתכנית זו, ככל שכלל היעודים המושפעים מקבלים פתרונות כראוי, לשביעות רצון מוסד התכנון.

#### 4. תכליות ושימושים:

(א) תכנית מפורטת תקבע ייעודי קרקע ושימושים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית זו להלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין נשוא התכנית המפורטת.

(ב) ניתן להתיר בתכנית מפורטת שימושים שאינם מפורטים בתכנית זו, אך דומים באופיים לשימושים המפורטים בתכנית זו, כשימוש נוסף.

(ג) ניתן לקבוע בתכנית שטחים לשימושים ראשיים ולשימושים נוספים ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נוספים, לא ישנה את אופיו של אזור הייעוד כפי שהוא עולה מהגדרת השימושים הראשיים.

(ד) לא ניתן להתיר שימושים אסורים גם לא במסגרת שימוש חורג והתרתם תהווה סטייה ניכרת.

(ה) לא תאושר תכנית מפורטת אשר מסתמכת על מיקום תשתיות באזור לשירותים מטרופוליניים בטרם תאושר תכנית המפרטת את פרישת התשתיות באזור לשירותים מטרופוליניים.

(ו) שימוש שלא נקבע כראשי, נוסף, או אסור, יהא שימוש מיוחד, אשר ניתן ליעדו בתכנית מפורטת בנימוקים מובחנים וברורים של מוסד התכנון.

(ז) בכל הייעודים, למעט בשטחים פתוחים לסוגיהם, יותר השימוש של מתקני תשתית, דרכים, מקלטים ציבוריים ושירותים לוגיסטיים עירוניים כשימוש נוסף. בשטחים פתוחים לסוגיהם רשאית הוועדה המחוזית להתיר, מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטתה מתקני תשתית ומקלטים ציבוריים כשימוש נוסף ובלבד שאין הם פוגעים באופי האזור ושימוקמו ככל האפשר בתת הקרקע. בכל אזורי הייעוד מותרים קווי תשתית ומתקנים לקיום הייעוד עצמו ולטיהור מים.

(ח) שימוש מלונאות, שצ"פ ושבי"צ יותר בכל אזורי יעוד לבנינוי למעט מרכז תחבורה. תכנית מפורטת למלונאות שתוכן מכוחה של תכנית זו תהא כפופה להוראות תמ"א 1/12 על שינוייה.

(ט) בכל שטח התכנית תותר מכוחה של תכנית זו הקמת שטחי התארגנות, לרבות מתקנים, לצורך טיהור קרקע ומים ו/או לצורך הקמת תשתיות בתכנית או מחוצה לה ומערומי עפר זמניים, למעט במקומות שלדעת הצוות המלווה ו/או המשרד להגנת הסביבה יש בהם כדי לפגוע בערכי טבע ונוף ו/או במרקם העירוני הקיים.

- (י) שימושים חקלאיים לסוגיהם שאינם כוללים מבנים, ובכלל זה גידולי שדה, מטעים, דרכים חקלאיות, מערכות ניקוז, מערכות השקיה וכל שימוש אחר שאינו כולל מבנים התומך במישרין והדרוש לייצור החקלאי, יותר בכל שטח התכנית שממזרח לגדר התע"ש למעט בשטחים המיועדים לדרכים, לבית עלמין ולמגורים.
- (יא) בשטח התכנית שממזרח לגדר התע"ש, באזור המיועד למגורים או לדרך יותר שימושים חקלאיים כאמור בס"ק י' לעיל, עד לביצוע התכנית.
- (יב) בשטח התכנית שממזרח לגדר התע"ש, באזור המיועד לבית עלמין מטרופוליני, יותרו שימושים חקלאיים כאמור בס"ק י' לעיל, בכפוף להוראות סעיף 3.1.5 בתמ"א 19.
- (יג) התכנית מתירה המשך השימוש במבנים חקלאיים קיימים כדין לרבות לולים, חממות, רפתות וכיוצא בזה, לרבות שיפוץ ושדרוג המבנים החקלאיים הנ"ל ככל שהדבר מותר על פי תכניות תקפות ו/או היתר בניה שהוצא מכוחן. הקמת מבנים חקלאיים חדשים תעשה רק מכוחה של תכנית מפורטת, הכוללת זכויות בניה והוראות לטיפול נופי, שבמסגרתה יישקל אם טיבם ומיקומם של המבנים החקלאיים המבוקשים משתלבים בסביבתם ועולים בקנה אחד עם מטרות תכנית זו ולא מסכלים אותה.
- (יד) בכל האזורים בהם קיים עיבוד חקלאי כדין לא יפגע המשך העיבוד החקלאי, כל עוד לא אושרה באזורים אלה תכנית מפורטת והוחל בביצועה.
- (טו) תותר קביעת שטחים לשימור, שיקום ופיתוח ערכי טבע בתכנית מפורטת בכל שטח התכנית ויעודי הקרקע בה ולא יראו בכך שינוי לתכנית זו.
- (טז) בכל שטח התכנית תותר הקמת מתקנים זמניים לטיהור קרקע וטיפול במי תהום אשר יפורקו ויוסרו לחלוטין עם סיום תפקידם בהתאם ללוח זמנים שיקבע מוסד התכנון. ניתן להוציא היתרי בניה למתקנים כאמור מכוחה של תכנית זו בכפוף לאמור להלן:
- (א1) אישור המשרד להגנת הסביבה.
- (1) גובה המתקן לא יעלה על 10 מטר.
- (2) שטח בנוי של המתקן לא יעלה על 500 מ"ר לכל דונם שטח, ולכל היותר 2,500 מ"ר בשטח של 5 דונם.
- (3) תותר הקמת המתקנים בקווי בניין אפס.
- (4) עבודות הטיהור יבוצעו בהנחיית ופיקוח המשרד להגנת הסביבה.
- (5) היתרי הבניה יכללו תנאים ודרישות להבטחת בריאות התושבים המתגוררים בסביבה, ובריאות העוסקים במלאכה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- (יז) יובטח כי בשטחי התכנית הכלולים במחוז מרכז היקף השטחים המיועדים לשימושים ולתכליות של שטחים פתוחים לא יפחת מ- 50%. שטחים אלו יענו להגדרה של "שטח פתוח מיוחד" עפ"י סעיף 7.1.1 בתמ"א 35.

## 4.1 איזור מגורים:

4.1.1 באזור מגורים ניתן ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים כולם או מקצתם:

- א. שימושים ראשים:
- בתי מגורים מסוגים שונים.
  - בניני ציבור שכונתיים.
  - שטחי שצ"פ ושפ"פ.
- ב. שימושים נוספים:
- בניני ציבור עירוניים.
  - מסחר ושירותים לציבור.
  - מתקני ספורט.
  - דרכים וחניות.
  - קווים ומתקנים נדרשים לאספקת חשמל, מים ולתשתיות ביוב וניקוז.
- ג. שימושים אסורים:
- לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

4.1.2 אזורי המגורים יכללו שכונות מגורים בצפיפויות שונות. במסגרת תכניות מפורטות יקבע מיקומם של שטחי המגורים וצפיפות יחידות הדיור בתחומם, ובלבד שלא יועבר שטח למגורים מתחום השיפוט של רשות מקומית אחת לאחרת. הצפיפות המינימאלית בכל שטחי התכנית תהיה כקבוע בתמ"א 35.

4.1.3 בתאי השטח שלהלן יותר במסגרת תכנית מפורטת להמיר מהשימושים המסומנים בתשריט לשימושים הבאים:

- בתאי שטח: 1007, 1008, תותר המרה לאזור תעסוקה מיוחד.
- בתאי שטח: 1009, 1010, תותר המרה לשטח ציבורי משולב.

## 4.2 איזור מעורב - מרכז רובעי:

4.2.1 באזור מעורב - מרכז רובעי ניתן ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים כולם או מקצתם:

- א. שימושים ראשים:
- מסחר משרדים ושירותים.
  - שירותים עסקיים וציבוריים.
  - מגורים.
  - מוסדות ציבור תרבות וקהילה.
  - שטחי שצ"פ ושפ"פ.
- ב. שימושים נוספים:
- דיור מוגן ובתי אבות.
  - דרכים, שטחי חניה ומבני חניה.



- מקלטים ציבוריים.
- קווים ומתקנים למערכות תשתית.

ג. שימושים אסורים:  
לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

4.2.2 סה"כ שטח האזורים המיועדים לאזור מעורב מרכז רובעי כ-180 דונם.  
סה"כ שטח עקרי מרבי – 180,000 מ"ר.

#### 4.3 איזור תעסוקה "מיוחד":

4.3.1 באזור זה ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים:

- א. שימושים ראשים:
- תעשייה עתירת ידע, מעבדות ומשרדים למחקר ופיתוח.
  - מבני ירידים, תערוכות קונגרסים והדרכה.
  - מבני מסחר ואולמות תצוגה.
  - בניני ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי.
  - שטחי שצ"פ ושפ"פ.

ב. שימושים נוספים:

- מבנים ושירותים לרווחת העובדים.
- שירותי בידור ופנאי.
- דרכים שטחי חניה.
- קווים ומתקנים למערכות תשתית.
- בתי מלאכה ותעשייה שאינם גורמים מטרד סביבתי.
- תחנות תדלוק בכפוף להוראות תמ"א 4/18 על שינוייה.
- באר ומתקניה

4.3.2 סה"כ שטח האזורים המיועדים לכך כ-80 דונם.  
סה"כ שטח עקרי מרבי – 125,000 מ"ר.

4.3.3 תותר המרה משימוש לתעסוקה מיוחד לשימוש למגורים, במסגרת תכנית מפורטת שתקבע, בין היתר, מגבלות גובה ותכסית.

#### 4.4 איזור מע"ר ומגורים:

4.4.1 באזור מע"ר ומגורים ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים:

א. שימושים ראשים:

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

ב. שימושים נוספים:

- שרותי בידור ופנאי.

- דרכים, שטחי חניה ומבני חניה.
- קווים ומתקנים למערכות תשתית.

ג. שימושים מיוחדים:  
- מרכז תחבורה.

ד. שימושים אסורים:  
לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

4.4.2 סה"כ שטח האזורים המיועדים למע"ר ומגורים כ-320 דונם.  
סה"כ שטח עקרי מרבי לשימושים שאינם מגורים – 300,000 מ"ר.

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

#### 4.5 איזור מע"ר ומוסדות:

4.5.1 באזור מע"ר ומוסדות ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים:

- א. שימושים ראשים:
- בנייני ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי.
  - בנייני ומתקני תרבות, בידור ופנאי.
  - שירותים עסקיים וציבוריים.
  - מבני ירידים ותערוכות.
  - שטחי שצ"פ ושפ"פ.

- ב. שימושים נוספים:
- משרדים ומבנים למחקר ופיתוח.
  - מסחר ושירותים אישיים.
  - מלונאות.
  - דרכים, שטחי חניה ומבני חניה.
  - קווים ומתקנים למערכות תשתית.

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

#### 4.6 מרכז תחבורה ושירותים:

4.6.1 במרכז התחבורה ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים:

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

- ב. שימושים נוספים:
- מתקני אחסנה טעינה ופריקה.
  - תחנות דלק לצריכה עצמית ושרותי דרך.

- קווים ומתקנים למערכות תשתית.
- מסעדות ומזנונים.
- שרותי בידור ובילוי.
- מנחת מסוקים (על מבנה).

4.6.2 בתחום מרכז התחבורה תמוקם במפלסי כניסות ראשיות רחבה/ות פתוחה/ות לציבור.

4.6.3 על תכנית למרכז תחבורה יחולו הוראות סעיף 6.9 לתמ"מ 5.

**4.7 איזור למבני ציבור ולמבני ציבור מיוחדים:**

4.7.1 באזור למבני ציבור ולמבני ציבור מיוחדים ניתן ליעד את המקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם:

**א. שימושים ראשיים:**

- מוסדות חינוך שכונתיים / רובעיים על מתקניהם.
- מוסדות תרבות וקהילה שכונתיים ורובעיים.
- מוסדות בריאות ורווחה שכונתיים.
- בתי כנסת שכונתיים ורובעיים.
- מתקני ספורט שכונתיים ורובעיים.
- שימושים נוספים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

**ב. שימושים נוספים:**

- קווים ומתקנים למערכות תשתית ואנרגיה.

4.7.2 בתכניות המפורטות יקבעו השימושים, הגבהים וההוראות הנדרשים להקמת בניני ציבור ובניני ציבור מיוחדים. גבולות המתחמים של בניני הציבור יקבעו גם הם בתכנית המפורטת.

4.7.3 - סה"כ שטח האזורים המיועדים למבני ציבור ומבני ציבור מיוחדים כ-300 דונם.  
- סה"כ שטח עקרי מרבי - 175,000 מ"ר.

**4.8 פארק רובעי:**

על פארק רובעי יחולו הוראות סעיף 4.6.3 בתמ"מ 5.

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

4.9.1 בשטח ציבורי פתוח - רמת פיתוח א' ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים:

**א. שימושים ראשיים:**

- ציר ירוק ראשי (ראה סעי' 4.11).
- רצועות לשימור הרצף הירוק, שתהיינה ברוחב 20 מ' לפחות.
- גנים ציבוריים, כולל מתקנים ושירותים הדרושים בהם.
- שטחים ייחודיים לשימור וטיפוח.
- מתקני ספורט ובילוי ציבוריים.

**ב. שימושים נוספים:**

- בתי קפה ומסעדות, לשימוש משתמשי הפארק.
  - דרכים למתחמי בינוי ולשירות הפארק (כולל רק"ל) ושבילי אופניים. ראה גם "מעבר ירוק" סעי' 4.16.6.
  - חניה ציבורית - תותר רק בפארק שגודלו מעל 50 דונם, לטובת המשתמשים בפארק ובהיקף של מקום חניה אחד לדונם.
  - קווים ומתקנים למערכות תשתית, מתקני מים, ביוב, תיעול, ניקוז תת-קרקעי, אמצעים לאגירת והשהיית מי נגר וכיו"ב ובלבד שיהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיים וישתלבו בתכניות הפיתוח של השצ"פ. תנאי למתקנים אשר חייבים להיות על-קרקעיים יהיה שילובם בנוף הפתוח. על אף האמור לעיל, באר, תחנת שאיבה ובריכה/מאגר מים טעונים תכנית מפורטת בכפוף לחריגים המפורטים בסעיפים 9, 11 ו-13 לתמ"א 5/ב/34.
- 4.9.2 שימוש למטרת מסעדה כמופיע בסעיף 4.9.1 ב' לעיל יותר רק בשצ"פ שגודלו 50 דונם ומעלה.
- 4.9.3 שטחו של מבנה בית קפה או מסעדה לא יעלה על 200 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 5 מטרים מעל פני הקרקע.
- 4.9.4 מגרשים למתקני ספורט ובילוי ציבוריים ולבתי קפה ומסעדות יקבעו בתכנית המפורטת.
- 4.9.5 סך השטחים המגודרים לא יעלה על 5% משטח הפארק.
- 4.9.6 שטחו הכולל של ש.צ.פ זה בתחום התכנית, יהיה 1,260 דונם לפחות. תכנית הבניה הכוללת לכל התכליות המחייבות בינוי בשצ"פ לא יעלו על 1%.

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

- 4.10.1 בשטח ציבורי פתוח – רמת פיתוח ב' ניתן ליעד קרקע לשימושים הבאים:
- א. שימושים ראשיים:
    - ציר ירוק ראשי (ראה סעי' 4.11).
    - רצועות לשימור הרצף הירוק, שתהיינה ברוחב 20 מ' לפחות.
    - שטחים לשימור וטיפוח.
    - נטיעות, גינון ושתילה.
    - חניוני פיקניק ומתקני משחק וספורט בחיק הטבע.
  - ב. שימושים נוספים:
    - דרכים המובילות למתחמי בינוי ולשירות הפארק (כולל רק"ל) שבילי טיול ושבילי אופניים. ראה גם "מעבר ירוק" סעי' 4.16.6.
    - חניה ציבורית - תותר רק בפארק שגודלו מעל 50 דונם, לטובת המשתמשים בפארק ובהיקף של מקום חניה אחד לדונם.
    - חקלאות ובתנאי שלא תכלול מבנים חקלאיים.
    - קווים ומתקנים למערכות תשתית, מתקני מים, ביוב, תיעול, ניקוז מתקנים ובארות לאספקת מים וכיו"ב.
- 4.10.2 התכנית המותרת למתקני תשתית תהיה 0.5% משטח השצ"פ.
- 4.10.3 שטחו הכולל של שצ"פ זה בתחום התכנית, יהיה 560 דונם לפחות.

**4.11 ציר ירוק ראשי וציר ירוק עירוני ראשי:**

- 4.11.1 מערכת הצירים הירוקים נועדה להבטיח תנועה ופעילות חופשית ובטוחה להולכים, רוכבים ונעים בפארק.
- 4.11.2 בתכנון המפורט תישמר רציפות צירים מטרופוליניים ועירוניים ראשיים.
- 4.11.3 כל תכנית מפורטת הכוללת כביש/רחוב תוכן על בסיס חתך רעיוני כמופיע בנספח ד' 2 - נספח נוף.
- 4.11.4 להבטחת ייחודו ומאפייניו של המערך הירוק הכולל את השטחים הציבוריים הפתוחים והצירים הירוקים תוכן תכנית אב מפורטת לפיתוח, אשר תקבע גם את מידות הרחב המדויקות בהתאמה לתנאי המקום.
- 4.11.5 רוחבו של ציר ירוק עירוני ראשי לא יפחת מ- 20 מטר ויחולו עליו הוראות סעיף 4.6.5 בתמ"מ 5.
- 4.11.6 רוחבו הטיפוסי של ציר ירוק ראשי לא יפחת מ-10 מ', ובכל מקרה לא יהיה קטן מ-5 מ'.
- 4.11.7 רוחבו של הציר הירוק המלווה את דרך העוקף המזרחי יהיה 50 מ' בממוצע. באזור בו עוברת הדרך בסמוך לסביבת מגורים קיימת-רוחבו של הציר הירוק המפריד בין זכות הדרך לגבולות מגרשי המגורים לא יפחת מ-50 מ'.

שימושים אסורים: א. אסורה כל בניה אלא למטרות הציר הירוק הראשי.  
 ב. אסור כל שימוש שאינו ציבורי לפי סי' 188 לחוק התו"ב.

**4.12 איזור שטח ציבורי משולב**

- 4.12.1 באזור שטח ציבורי משולב ניתן ליעד המקרקעין לשימושים בגינם ניתן להפקיע קרקע לצרכי ציבור על פי כל דין, לשימושים המותרים בשטח למבני ציבור ובשטח ציבורי פתוח עפ"י תכנית זו וכן לשימושים הבאים:
  - בנייני ציבור ברמה האזורית, המטרופולינית והארצית למטרות כגון: חינוך, בריאות, דת, תרבות, ספורט ושירותים ציבוריים.
  - מוסדות ממשלתיים וציבוריים.
  - מבנים לתרבות ספורט בילוי ופנאי, גם בעלי אופי מסחרי, כמו פארק אולימפי וכד'.
  - מוסדות בריאות, מרכזי טיפול מיוחדים, מרכז טיפולי יום, מרכז גריאטרי ומרכזי טיפול נפש, לרבות מוסדות בריאות או מרכזים כאמור.
  - מכללות, בתי ספר מתמחים, אוניברסיטאות, מרכזי הכשרה מקצועית.
  - בתי אבות.
  - שטחי שצ"פ.

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



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

4.12.2 במתחם תכנון 3 שטחי בניה עיקריים מרביים – 75,000 מ"ר. תכסית מרבית 35%.

**4.13 איזור לשירותים מטרופוליניים :**

4.13.1 באזור לשירותים מטרופוליניים ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים :

א. שימושים ראשים :

- אזור תחזוקה ותפעול לרכבת קלה ו/או כבדה, בכלל זה דיפן, שיתוכן ע"פ הוראות תמ"א 23 א/4.
- חניון אוטובוסים ו/או רכב כבד.
- חניה לרכבים פרטיים ושירות חנה וסע.
- תחנת מעבר לפסולת, בהתאם להוראות תמ"א 16.
- אזור להסעות מוסדרות.
- חניה לרכבים עירוניים.
- שימושים מטרופוליניים לפי תמ"מ 5 ולפי סי' 188 לחוק התו"ב.

ב. שימושים נוספים :

- בניני ציבור ברמה המטרופולינית למטרות בריאות, שירותים ציבוריים וספורט, לרבות מוסדות בריאות סחירים.
- מתקני תשתית.
- אחסנה.
- דרכי גישה.
- בתי קברות, בכפוף לתמ"א 19 על תיקוניה.

4.13.2 - סה"כ שטח האזור לשירותים מטרופוליניים כ-60 דונם.  
- סה"כ שטח עקרי מרבי – 50,000 מ"ר.

**4.14 איזור לתכנון בעתיד :**

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

א. לעת התכנון המפורט יש להציג את כל איזור התכנון בעתיד בתכנית אחת.

ב. על מוסד התכנון המאשר את התכנית לשקול ייעוד לשימושי נופש וספורט כגון כפר אולימפי. במידה ויקבע שימוש כאמור ניתן יהיה בגמר תקופת השימוש להסב אותו למגורים, או לשימוש קבע אחר, במידה ולא – על מוסד התכנון לנמק החלטתו שלא ליעד השטח לייעוד כאמור.

**4.15 שטח למתקנים הנדסיים :**

4.15.1 בשטח למתקנים הנדסיים ניתן ליעד המקרקעין לשימושים הבאים :

- קווי ומתקני אספקת חשמל.
- קווי ומתקני אספקת מים ומתקן לטיפול ולסילוק מזהמים ממי תהום.
- קווי ומתקני ביוב.
- קווי ומתקני תקשורת.

- קווי ומתקני ניקוז ותיעול וקווי ומתקני ניקוז לשימור נגר עילי.
- שימור באר מים קיימת ו/או באר חדשה ומתקניה.
- בסמכות הועדה המקומית או המחוזית להוסיף מתקנים הנדסיים נוספים לאלה המפורטים לעיל מבלי שהדבר ייחשב שינוי לתכנית זו.

4.15.2 בנוסף לאמור בסעיף 4.15.1 לעיל:

- א. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה להגדלת מתקן המים בהוד השרון מכוח תכנית זו או מכוח תכנית מפורטת ובלבד שההיתר או התכנית יהיו לכל מתקן המים.
- ב. בתכניות המפורטות יקבע סימון מחייב ותנאים נוספים לעניין מיקום וגודל השטח של מתקנים כולל קידוחים לטיפול במים וקידוחים לצרכים אחרים, זאת לאחר חו"ד של רשות המים שתינתן בתוך חודש מקבלת מסמכי התכנית והכל על פי הוראות תמ"א 5/ב/34.
- ג. סימון מתקן המים שבתחום הרצליה איננו מחייב.

4.15.3 אנרגיה - שטח לתחנות משנה:

- א. תחנת משנה "הוד השרון" קיימת באתר ליד דרך 4 באזור בית עלמין הוד השרון.
- ב. ניתן יהיה לייעד, בשלב התכנון המפורט, שטח לתחנת משנה נוספת לשרות אזורי התעסוקה ולשרות האזור, בתחום כל יעוד המאפשר שימוש לתעסוקה ושאינו כולל מגורים.
- ג. שטח שייקבע בתכנית מפורטת כמיועד לתחנת משנה (להלן: "תחמ"ש"), ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת.
- ד. המתקנים הראשיים בתחמ"ש, הכוללים חדר פיקוד ומסדרי מתח גבוה ועליון, יהיו במבנה עילי סגור.
- ה. השטח שיועד לתחמ"ש יהיה כ-8 דונם.
- ו. מותר להקים ולהציב מתקנים משניים בכל שטח התחמ"ש, לרבות עמודי חשמל פורטליים, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר.
- ז. היתרי בניה להקמת תחנות משנה יינתנו על פי מיקומה בתכנון המחלף, ובכל מקרה בכפוף להגשת תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי ובדיקת קרינה אלקטרומגנטית, לרבות תכנית נופית ונטיעות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מיקום המבנה הראשי הסגור ייקבע במסגרת מפרט הבקשה להיתרי בניה.

4.15.4 עורק ניקוז משני:

על עורק ניקוז משני יחולו הוראות סעיפים 6, 7 ו-8 לתמ"א 3/ב/34.

4.15.5 מתקני אספקת מים וטיפול במי תהום :

א. בשטח למתקנים הנדסיים ניתן יהיה לייעד המקרקעין למתקני אספקת מים ולמתקנים וקווים נלווים לטיפול במים לסילוק מזהמים ממי תהום. מתקנים לטיפול במים לסילוק מזהמים יתאפשרו גם בשצ"פ ובכל מקרה יועדף מקומם ביעוד למתקנים הנדסיים.

ככל שאין אפשרות אחרת, יתאפשר להתיר בתכנית מפורטת הקמת מתקן טיפול בזיהום המים גם ביעוד אחר, במגבלות המתאימות, ובלבד שאין זו רצועת תכנון או זכות דרך למתע"ן, מסילה, או כביש.

ב. בתכניות המפורטות יקבע לעת הפקדתן סימון מחייב ותנאים נוספים לעניין מיקום וגודל השטח של מתקנים כולל קידוחים לטיפול במי תהום וקידוחים לצרכים אחרים, עפ"י תחומי החיפוש המסומנים בתשריט, וזאת לאחר קבלת חו"ד של רשות המים. לא התקבלה חו"ד רשות המים במהלך חודש ימים מיום קבלת מסמכי התכנית, ניתן יהיה להפקיד את התכנית גם ללא קבלת חו"ד כאמור.

ג. מסמך שיקום מפורט למקורות המים ייקבע את הגודל המרבי למתקן הטיפול.

4.16 דרכים :

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

4.16.2 תכניות דרכים מפורטות יאושרו במסגרת תכניות נפרדות עתידיות.

4.16.3 לעת תכנון מפורט בשטח בסמוך לדרך 4 יילקח בחשבון הצורך בשמירת שטח לתכנון אפשרי של 2 מחלפים נוספים ככל שיעלה הצורך ע"פ בדיקות תחבורתיות שיהיו בתוקף.

4.16.4 בתכנון תוואי הרכבת והמחלף הדרומי יוסדר מעבר המקשר את מתחמי תע"ש משני צידי דרך מס' 4.

4.16.5 תכנון מפורט של קטע כביש מס' 10 בין הטבעת לבין כביש מס' 15 (המשך רח' ביאליק מזרחה) יהיה כפוף למדידה של שדרות לשימור.

4.16.6 "מעבר ירוק" – תכנון הכבישים (בעיקר – מזרח – מערב) יאפשר רציפות המערכות הירוקות על מעבריהם להולכי רגל, אופניים ורכב שירות וחירום, באמצעות מעברים מעל או מתחת לכביש, בהתאם לטופוגרפיה. איתור ותכנון מדויק יעשה במסגרת תכנון מפורט.

4.16.7 תשמר רצועה לפיתוח מסלולי אופניים בתוואים המופיעים בתשריט ובנספח התנועה.

4.16.8 בציר ירוק ראשי, רוחב ומיקום הציר הירוק ייקבע בתכניות המפורטות באופן שייווצר חיבור המתחשב במרקם העירוני הקיים.

4.16.9 התוויית דרכים בתכניות מפורטות תהיה באופן שתימנע פגיעה ככל שניתן במבנים חקלאיים קיים, בבארות ובאפשרויות עיבוד חקלאי.

4.16.10 תכנית מפורטת לדרך תכלול הוראות לעניין הממשק עם הפעילות החקלאית שבסביבתה כגון קביעת מעברים חקלאיים וממשק עם מערכות הניקוז, ההשקיה והקידוחים.

4.16.11 ברצועה לדרך ו/או לטיפול נופי ניתן יהיה להעביר בעתיד תחבורה מסילתית בכפוף להליך סטטוטורי מתאים.

#### 4.17 רכבת קלה:

4.17.1 הנחיות לרק"ל ולמתע"ן כהגדרתו בתמ"א 23 א' 4:

א. התכנית שומרת תוואים לרכבת קלה בדרכים מסי 9, 6, 25 ברוחב שיאפשר גם הצבת תחנות. מיקום מדויק לתחנות יקבע בתכניות המפורטות.

ב. תנאים לתכנון המתע"ן ורכבת קלה יהיו בהתאם לתמ"א 23 א' 4.

ג. תכניות מפורטות של בינוי בסמיכות לתוואי רק"ל יכללו הוראות לענייני הבינוי ותנועת הולכי הרגל בסביבות התחנות, וזאת לצורך עידוד השימוש ברק"ל.

4.17.2 תכנית מפורטת הכוללת תוואי רכבת קלה תכלול הוראות לעניין הממשק עם הפעילות החקלאית שבסביבתה כגון קביעת מעברים חקלאיים וממשק עם מערכות הניקוז, ההשקיה והקידוחים.

#### 4.18 בית עלמין:

4.18.1 באזור בית עלמין יותרו שימושים לקבורה, לצרכי קבורה ואזכרות למבני שירות ומשרדים לצרכי בית העלמין, לדרכים ולחניות הנועדים לשמש צרכים אלה.

4.18.2 בשטחים שיועדו לבית עלמין, תחולנה הנחיות של תמ"א 19.

4.18.3 ניתן להגיש תכניות מפורטות לפיתוח בתי עלמין הקבועים בתכנית זו, גם ללא תכנית כוללת לאזורי התכנון שבהם הם נכללים.

4.18.4 תכנית מפורטת לבית עלמין תכלול הוראות לעניין הממשק עם הפעילות החקלאית שבסביבתו כגון קביעת מעברים חקלאיים וממשק עם מערכות הניקוז, ההשקיה והקידוחים וכן הוראות לנושא תכנית מפורטת לבית עלמין בהתאם להוראות תמ"א 5/19 ככל שזו תפורסם למתן תוקף.

#### 4.19 שצ"פ פנאי ושירותים מטרופוליניים

בשצ"פ פנאי ושירותים מטרופוליניים יותרו שטחים פתוחים ושטחי ספורט ונופש ושירותים מטרופוליניים פעיל ברמת פיתוח כפי שתיקבע על ידי הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות עם היועץ הנופי, היועץ האקולוגי והמשרד לחגנת הסביבה.

מגרשים למתקני ספורט ובילוי ציבוריים ולבתי קפה ומסעדות יקבעו בתכנית המפורטת.

שטחים של המבנים למטרות נופש, ספורט ושירותים מטרופוליניים, יקבע במסגרת תכניות מפורטות, תוך שימור רצף שטחים פתוחים.

5. היקפי בניה כוללים:

5.1 היקף יחידות הדיור:

א. מספר יחידות הדיור, לא כולל שימושים עתידיים באזור לתכנון בעתיד, לא יעלה על 22,700, לפי הפירוט הבא:  
 - בייעודים המאפשרים שימוש למגורים כ-20,700 יח"ד.  
 - בייעוד לתעסוקה מיוחד - עד 2,000 יחידות דיור בהמרה מלאה לפי סעיף 4.3.3 לעיל.

ב. פרישת יחידות הדיור בתחומי השיפוט של הרשויות המקומיות שבתחום התכנית תעשה כדלקמן:  
 , כ-1,200 יח"ד בתחום השטח הגלילי, כ-5,300 יח"ד בתחום הרצליה, כ-10,000 יח"ד בתחום רמת השרון וכ-3,500 יח"ד בהוד השרון. היה ותבוצע המרה מתעסוקה מיוחד למגורים היא תתווסף למספר יחידות הדיור בהוד השרון.

ג. על אף האמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל, בתכניות מפורטות ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור למגורים מעבר לאמור לעיל, בתנאים הבאים:

(1) תנאי להגשת תכנית מפורטת ראשונה יהיה הגשת נספח פרוגרמתי המעיד על קיומו של מענה בשטחי ציבור ובתשתיות ליחידות הדיור המוצעות בתכנית, וכן נספח כלכלי המעיד על כך שתמהיל הייעודים המוצע בה נותן מענה לחוסנה של הרשות המקומית.

(2) תנאי להגשת תכנית מפורטת ראשונה יהיה הגשת מסמכים כוללניים - פרוגרמתי וכלכלי - המשקפים את מספר יחידות הדיור הכולל המתאפשר בתחום תכנית מש/1 (יתרת המתחמים) על בסיס כל הקריטריונים שהוזכרו לעיל, לרבות הצורך בשב"צים עירוניים ומטרופוליניים. מסמכים אלה יהיו חלק ממסמכי התכניות המפורטות עימן יוגשו.

ד. 20% מסך כל יחידות הדיור בתכניות תהיינה בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.

ה. תכנית מפורטת תכלול ייעוד של "מגורים עם הוראות מיוחדות" ותקבע הוראות לדיור להשכרה בהיקף שייקבע על ידי מוסד התכנון. ככל שלעת הפקדתה של תכנית מפורטת יהיו תקפים על פי כל דין סוגים נוספים של דיור בהישג יד, ניתן יהיה לקבוע דירות מסוגים כאלה במקום הדירות להשכרה, כולן או חלקן.

5.2 היקף שטחי בניה לשימושים שאינם מגורים:

שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים יהיו 1,035,000 מ"ר שטח עיקרי מרבי, בכפוף לאמור להלן:  
 ככל שתבוצע המרה משטחים המיועדים לתעסוקה מיוחד לשטחי מגורים, הרי שבגין כל יחידת דיור שתאושר כתוצאה מהמרה זו יפחתו שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים ב-150 מ"ר. בכל מקרה, אם תבוצע המרה מרבית, של 2,000 יחידות דיור, לא יפחתו שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים מ-735,000 מ"ר.

5.3 היקף הזכויות אשר יאושרו בתכניות המפורטות ייקבעו על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר אותן לאותה עת, בין השאר על פי מענה לצרכי ציבור ובכפוף להתניות תחבורתיות, וכפי שתקבע הועדה בכל אחת מהתכניות.

## 6. עקרונות הבינוי:

6.1 עד תום שנה מפרסום תכנית זו למתן תוקף, ולא יאוחר ממועד הגשת התכנית המפורטת הראשונה למוסד התכנון, תושלם עריכת תכנית צל בדבר פרישת הייעודים למתחם תע"ש כולו, ותאושר על ידי הוועדה המשותפת. תכנית הצל תתייחס למכלול המרכיבים שיביאו למערך תפקודי אורבני אחיד ומבנה עירוני רציף, ותכלול בין היתר התייחסות לעניינים הבאים:

- א. פוטנציאל היקף יחידות הדיור והתעסוקה המרבי האפשרי בתחום תכנית זו.
- ב. מערך התנועה לרבות התחבורה הציבורית, הרחובות הראשיים, צירי הולכי רגל ושבילי אופניים ומרכזי תחבורה.
- ג. נוף וסביבה תוך התייחסות לממצאי המסמך הנופי סביבתי הנדרש בסעיף 7.1(ד) להלן, להבטחת רצפים ירוקים, ושימור ערכי טבע ונוף.
- ד. שטחי ציבור משמעותיים ככל שנדרש.
- ה. מתקני תשתית עיקריים ומשמעותיים.

6.2 תכניות מפורטות שתוכננה בהתייחס לעקרונות הבאים:

- א. שלד המערכות הפתוחות – דרכים, שטחים ציבוריים, חורשות ושדרות עצים, יהיה כמפורט בתשריט.
- ב. גובה הבניינים יקבע במסגרת התכניות המפורטות בהתאם להוראות תמ"מ 5 ולכל תכנית מתאר מחוזית או ארצית תקפה אחרת.
- ג. מרכז התחבורה ישולב באזור מע"ר ומגורים במתחם תכנון 4.

## 7. הוראות, מגבלות והנחיות להכנת תכניות מפורטות:

- 7.1 א. לא יוצא היתר בניה (למעט למתקנים לטיהור מי תהום וקרקע) אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.
- ב. שינוי גבולות מתחמים בתכנית באישור הוועדה המחוזית – גבולות המתחמים יעודכנו באישור הוועדה המחוזית לעת הכנת תכניות מפורטות, כך שיבטיחו כיסוי מלא לכל שטח התכנית. לעת אישור תכנית מפורטת, תיתן דעתה הוועדה על יתרת המתחם שבתחומו הוגשה תכנית, כך שיובטח מימוש כל השטח שבו.
- ג. עד להגשת התכנית המפורטת הראשונה יושלם סקר טבע מעודכן המתייחס לכל תחום התכנית והוא יצורף כנספח לתכניות המפורטות.
- ד. עד תום חצי שנה מפרסום תכנית זו למתן תוקף, ולא יאוחר ממועד הגשת תכנית מפורטת ראשונה למוסד התכנון, תושלם עריכת מסמך נופי סביבתי לכל מתחם תע"ש, אשר יתבסס על סקר טבע עדכני, ויעמוד על שמירת המוקדים בעלי ערכיות סביבתית נופית גבוהה, והאמצעים שראוי לנקוט להמשך קיומם לרבות גודלם, רציפותם, והקישוריות ביניהם, ואשר יאושר על ידי הוועדה המשותפת.
- ה. הוראות תכנית מפורטת, למעט בשטח רמות השבים, טעונות אישור מנהל רשות המים כקבוע בסעיף 26.1 לתמ"א 4/ב/34.

ו. תכנית מפורטת תקבע את היחס למתקנים לטיהור מים וקרקע שהוקמו בשטחה והוראות להקמת מתקנים עתידיים בשטחה במקום או בנוסף להוראה שבסעיף 4 (טז).

ז. במסגרת דיון בתכנית מפורטת ייתן מוסד התכנון דעתו לצורך בקביעת חיץ ורוחבו.

ח. במסגרת דיון בתכנית מפורטת ייתן מוסד התכנון דעתו לחלופות לביצוע טיהור הקרקע על בסיס נתוני ומסקנות הסקרים כאמור בסעיף 7.6.1 להלן, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והמלצת הצוות המלווה לעניין החלופה המועדפת.

7.2 א. התכנית מגדירה 8 מתחמי תכנון, המתוחמים בתשריט בקו שחור מרוסק ובספרות 1 עד 8. כל תכנית מפורטת תכלול לפחות אחד ממתחמי התכנון המסומנים בתשריט במלואו למעט מתחם עליו תחליט הוועדה המחוזית לקדם תכנית לחלק מהמתחם מנימוקים שירשמו, מתחם מספר 1 (אחד) לגביו ניתן לקדם תכנית גם לחלק מכלל המתחם בכפוף להחלטת הוועדה המחוזית מנימוקים שירשמו, וכן לתכניות למתקני תשתית או לדרך שיכול שתחול עליהם בלבד.

ב. על אף האמור לעיל, ניתן, באישור הוועדה המחוזית מנימוקים שירשמו, להגיש תכנית מפורטת על שטח הקטן ממתחם תכנון במלואו, אם הדבר נדרש בגין איחוד וחלוקה או בגין שלביות בפינוי מתחם התע"ש או שלביות נדרשת לעניין טיהור הקרקע. הגשת תכנית החלה על שטח הקטן משטח מתחם תכנון כאמור לעיל, כפופה לאישור תכנית צל למתחם כולו, על ידי הוועדה המחוזית (ראה הגדרה בסעיף 2.10).

ג. גבול תכנית מפורטת יכול לכלול שטחים מעבר למתחמים כפי שמופיעים בתשריט בהתאם לצורך בתשתיות - על לקיום מתחם התכנון, לרבות ובהתאם לצרכי טיהור הקרקע.

ד. גם אם תאושר תכנית מפורטת שאינה חלה על מתחם תכנוני בשלמותו יידרש טיהור הקרקע בכל תחום המתחם, למעט במקרה האמור בסעיף (ג) לעיל.

ה. גבולות יעודי הקרקע יקבעו בתכניות המפורטות בתנאי שלא יחרגו מעקרונות תכנית זו, תישמר חציצת השטחים הירוקים במקומות המסומנים בתשריט התכנית ותשמר מלוא מכסת השטח הציבורי הפתוח כפי שנקבע בתכנית זו.

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

ז. מתחמים 1 – 4 ו- 8 הינם איזור מוטה תחבורה ציבורית.

### 7.3 הגשת תכנית מפורטת:

התכנית המפורטת תכלול תשריט בקני"מ של לפחות 1:2500, הוראות ונספחים אשר יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:

א. פתרון של נגישות תחבורתית וחוות דעת משרד התחבורה, ובמידת הצורך מע"צ, ביחס אליו.

ב. מילוי הדרישות הסביבתיות ותנאי הבטיחות לאחר היוועצות במשרד להגנת הסביבה וכן מסמכים סביבתיים על פי הוראות הכלולות בתכנית ועל פי הצורך.

- ג. נספח תשתיות מים וביוב, אשר יכלול, בין היתר הנחיות לתכנון ניקוז מי נגר עילי במגרשים פרטיים וציבוריים, כולל הוראות בעניין זכות מעבר לרשות המוסמכת לביצוע המערכת ותחזוקתה.
- ד. שימור תכנית נוף לפי הנחיות תכנית זו.
- ה. הוראות המבטיחות מניעת מפגעים למגורים מהשימושים העסקיים והמסחריים (בכל הנוגע לפריקה, טעינה, מערכות אנרגיה וקירור, סילוק פסולת וכיו"ב).
- ו. ביצוע עבודות טיהור, פיתוח, תחבורה או אחרות בתחום התכנית המוגשת או מחוצה לה אך קשורות אליה. הכול לפי דרישות הועדה המקומית ובהתאם להנחיות הצוות המלווה (ראה גם סעי' 10 להלן).
- ז. הוראות מפורטות בדבר השימוש, זכויות הבנייה והוראות בינוי (גודל מגרש מינימאלי, קווי בנין, מרחקים בין בניינים, גבהים, רוחב דרכים וכו') בכל מגרש, תוך ציון מבנים להריסה באם קיימים.
- ח. הוראות מפורטות בדבר עיצוב המבנים על פי תכנית בינוי ועיצוב (ראה סעיף 2.7 להוראות התכנית) שתהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת.
- ט. נספח פרוגרמתי לשטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור.
- י. נספח תנועה ותניה. החניה תהיה על פי תקן תקף ביום הוצאת היתר הבניה. על תכנית הסמוכה למרכז תחבורה או לתחנה ראשית של תחבורה ציבורית יחול האמור בסעיף 12.3.1 לתמ"א 35.
- יא. כל תכנית מפורטת תכלול מערך שבילי אופניים כך שתישמר רציפות שבילי האופניים בין התוכניות השונות.
- יב. הוראות מפורטות בדבר בינוי ושימושים שיתרו במקרקעין אשר מתחת לפני דרך או בתחום חלל רום אשר מעל פני הדרך.
- יג. הנחיות לגבי מרתפים.
- יד. הוראות בדבר בניה חוסכת משאבים כגון מתקנים לחסכון במים, מחזור פסולת, שימוש בשיטות לחסכון באנרגיה ועוד.
- טו. מסמך שיקום צמחייה שיערך בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים ויכלול בין השאר הוראות, הנחיות ועקרונות לאופן חישוף הקרקע, שמירה על זרעים, בצלים ופקעות והחזרתם לאזורים שייקבעו על ידם בתכניות המפורטות. מסמך שיקום הצמחייה יערך לאחר בחינת האפשרות להשאר צמחיה במקומה ככל שניתן תוך העדפת טכנולוגיות טיהור קרקע שימזערו מראש פגיעה בעצים ושקילת האפשרות להחזרת אלוני התבור.
- טז. מאזן עבודות עפר – עבודות וסילוק עודפי עפר הן לצרכי מימוש התכנית והן לצרכי טיהור הקרקע. בתכנית שכוללון חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק יש לשלב התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון.
- יז. הוראות המבטיחות כי סילוק עודפי עפר נקיים או מזוהמים לאתר מאושר כדין ו/או חומרים מסוכנים לא יתבצע באמצעות תנועת כלי רכב במרקם העירוני הקיים בהוד השרון, רמות השבים, הרצליה, רמת השרון, אלא באמצעות שימוש בחיבורים לדרך 531 ו/או דרך מהירה מס' 4.
- יח. כל תכנית מפורטת ראשונה למתחם תכלול נספח נופי - סביבתי כמשמעותו בסעיף 11.1 בתמ"א 35, למתחם כולו. הנספח הנופי-סביבתי יכלול בין היתר:



- (1) את הסעיפים הרלוונטיים מתוך הקבוע בסעיף 11.1 להוראות תמ"א 35, על פי שיקול דעת הוועדה המחוזית ולפי העניין ולאחר שזו התייעצה בעניין עם המשרד להגנת הסביבה, ובכלל זה היבטי אקוסטיקה וזיהום מכלי רכב.
- (2) מסמך שיקום צמחיה שיהיה מבוסס על ממצאי סקר ערכי טבע ונוף מפורט שייערך על פי הנחיות הוועדה המחוזית לאחר שזו התייעצה בעניין עם המשרד להגנת הסביבה.
- (3) ממצאי סקר הקרקע והמים.
- (4) המלצות ליישום במסגרת הוראות תכנית מפורטת.
- (5) מנגנון למעקב, בקרה וניטור למכלול הסוגייות בהן יעסוק הנספח הנופי-סביבתי ובכלל זה לעניין טיהור קרקע ומים, ערכי טבע, נוף, תחזוקה שוטפת וניהול שטחים פתוחים לסוגיהם.
- יט. תכנית מפורטת הכוללת מבנים חקלאיים תכלול הוראה בעניין מרחקי הצבה לסוגיהם, לאחר התייעצות עם משרד החקלאות.
- כ. תכנית מפורטת העתידה ליצור פסולת בהיקפים ניכרים או תכנית החלה על שטח שבמסגרתו נדרשת הריסה בהיקפים ניכרים ו/או טיפול בבוצה תקבע תנאים לטיפול בכל סוגי הפסולת, לרבות הקמת תחנת מעבר זמנית לפסולת לסוגיה ו/או תחנה למיון הפסולת, כשימוש זמני, בתחומי התכנית.
- כא. תכנית מפורטת שבה היקף ההריסה עולה על 1,000 מ"ר תקבע חובת מיון ומיחזור הפסולת בהיקף של 50% לפחות. מוסד התכנון יהיה רשאי לפטור מחובה זו, כולה או מרצתה, לאחר שקיים התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- כב. תכנית מפורטת המוגשת לרשות ניקוז לצורך קבלת חוות דעת תלווה בנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז שיערך בהתאם למפורט בנספח א' לתמ"א 34/ב/3.
- כג. תכנית מפורטת תכלול שלביות בהתאם להוראות סעיף 84 לחוק הן בהיבט הנופי-סביבתי והן בהיבט תכנון והקמת תשתיות, שצ"פים, תשתיות תחבורה ותחבורה ציבורית ושב"צים בד בבד עם הקמת יחידות דיור.
- כד. תכנית מפורטת תבטיח את ביצוע החלק היחסי שלה, בהתאם להחלטת מוסד התכנון, בטיהור הקרקע והמים, בפיתוח שצ"פים ובנייני ציבור ובפיתוח תשתיות ובכלל זה דרכים.
- כה. תכנית מפורטת תבטיח את המיקום ואפשרות הגישה לקידוחי הניטור למי התהום של רשות המים ותכלול הוראות לעניין מרחקי בטיחות ממתקני הטיהור.
- כו. תכנית מפורטת הכוללת עירוב שימושי ותיקוח בחשבון אופטימיזציה של מרחקי הליכה ורכיבת אופניים.
- כז. תכנית מפורטת תתייחס לעצים בוגרים בתחומה על פי הוראות כל דין כפי שיהיה בתוקף במועד אישורה.
- כח. בכל הנוגע לתשתיות הנדסיות יחולו הוראות סעיף 7.1 לתמ"מ/5.

7.4 הוועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש, בכפוף להנחיות בנספח הניקוז, בכפוף לתמ"א 4/ב/34.

7.5 מוסד תכנון שבסמכותו לאשר שינויים לתכנית זאת, לא יעשה כן אלא מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה.

7.6 תנאים להפקדת תכניות מפורטות:

7.6.1 תנאי להפקדת תכנית מפורטת לשטח כלשהו מתוך השטחים בתכנית זו יהיה סיום ביצוע סקר היסטורי, הסוקר את הפעילות שהתבצעה בכל אחד מתאי השטח הכלולים בתכנית, ובהתאם לזאת מנתח את מוקדי הזיהום הצפויים, ממדי הזיהום והיקפו, סקר קרקע מפורט, אשר יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיוכן על בסיס הסקר ההיסטורי ותכנית ניטור וטיהור קרקע שתוכן על פיהם. מסמכי סקר הקרקע המפורט ותכנית הניטור והטיהור יפורסמו ברבים בדרך שיחליט מוסד התכנון ובכפוף להגבלות ביטחוניות. יודגש כי סקר קרקע כאמור לעיל נדרש גם אם בוצע טיהור של הקרקע.

7.6.2 תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהא השלמת מידע לגבי זיהום מקורות המים על ידי רשות המים וקבלת חוות דעתה.

7.6.3 כל תכנית מפורטת תכלול לפחות חיבור תחבורתי אחד מתוך החיבורים שלהלן על פי החלטת מוסד תכנון ומסקנות הבה"ת או בדיקה תחבורתית אחרת על פי שיקול דעת מוסד התכנון:

א. דרך מס' 3 בקטע מדרך 2 במערב עד לדרך 6 במזרח וחיבור דרך מס' 6 מגבול התכנית בצפון עד לדרך מס' 9 בדרום ודרך מס' 9 מדרך מס' 6 במערב עד למחלף דרך מס' 9 עם דרך מהירה מס' 4.

ב. חיבור דרך מס' 6 מהגבול הצפוני של תכנית מש/1 בדרום עד לחיבורה לדרך פרברית מהירה מס' 531.

ג. חיבור דרך מס' 6 לרצועת הנופש.

7.6.4 כל תכנית מפורטת תקבע תנאים למתן היתרי בניה שיכללו התניות תכנון וביצוע של חיבור תחבורתי אחד או יותר מאלה המצויים בסעיף קטן 7.6.3 לעיל.

7.6.5 לכל תכנית מפורטת תיערך בדיקה תחבורתית המבוססת תחבורה ציבורית כמפורט בס"ק 7.6.6 להלן, למעט אם לדעת מוסד התכנון, לאחר היוועצות עם משרד התחבורה, אין צורך בבה"ת מנימוקים שירשמו בהחלטה.

7.6.6 כל תכנית מפורטת באזור מוטה תחבורה ציבורית תכלול עקרונות ויישום העדפת תחבורה ציבורית על פני תחבורה פרטית ותבחן חסמים בהקשר של תחבורה ציבורית בלבד.

7.6.7 כל חיבור תחבורתי בין דרכים קיימות לחדשות ייבחן לעת הכנת תכנית מפורטת.

7.6.8 מוסד התכנון שיהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת יהיה רשאי לפטור תכנית מפורטת החלה על קרקע שמחוץ לגדר מפעל התע"ש מהוראות סעיפים קטנים 7.6.1 ו-7.6.2 בכפוף לממצאי סקר ואנליזה מהירה ויעילה של רמות מזהמים בקרקע שיאושר על ידי הצוות המלווה והוועדה המחוזית.

7.6.9 תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת מגוון שימושי קרקע עירוניים יהיה הבטחה במסמכי התכנית של פיתוח מרחב ציבורי המעודד תנועה ושהות בטוחה ונוחה של הולכי רגל ופיתוח המעודד שימוש באמצעות תחבורה לא ממונעת ובכלל זה לאנשים עם מוגבלות.

- 7.6.10 תנאי להפקדת תכנית למתחם הכולל יותר מ- 200 יחידות דיור יהיה צירוף נספח פיתוח ועיצוב נופי שיכלול הוראות ביחס לרוחב מינימלי של מדרכות ברחובות חדשים, בתחום התכנית המוצעת.
- 7.6.11 תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה קבלת עמדת רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה בנוגע להשפעת התכנית על בטיחות הטיסה בשדה התעופה בהרצליה. לא מסרו רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה את עמדתן בתוך 30 יום מיום שנשלחה אליהם הבקשה להתייחסות בדואר רשום יראו אותם כאילו אין להם עמדה בנוגע לתכנית. תנאי זה יבוטל עם הפסקת הפעילות התעופתית בשדה התעופה הרצליה.
- 7.6.12 תנאי להפקדת תכנית יהיה בחינת מוסד התכנון כיצד ניתן לשלב בתכנון בניה אקולוגית ירוקה, לרבות שימוש חסכוני במים ומיחזורם, ייעול וחיסכון השימוש באנרגיה ומערך טיפול מתקדם בפסולת לרבות מיחזור, וקביעה כי הבניה תהיה על פי התקן התקף לבניה ירוקה לעת מתן היתרי הבניה.
- 7.6.13 תנאי להפקדת תכנית יהיה אישור נספח מים ונספח ביוב על ידי הוועדה המקצועית למים וביוב.
- 7.6.14 תנאי להפקדת תכנית מפורטת נוספת מעבר לתכנית הראשונה, הוא אישור הוועדה המקצועית למים וביוב כי תכנית אב מעודכנת לביוב של הרצליה ורמת השרון עונה על דרישות סעיף 13 לתמ"א 34.
- 7.6.15 תנאי להפקדת כל אחת מהתכניות המפורטות הינו עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, מבלי לגרוע מסמכותו של מוסד התכנון הדרגתי בתכנית לדון בשאלת קיומו של טעם לפטור מחובה זו.
- 7.7 תנאים למתן תוקף לתכניות מפורטות :**
- 7.7.1 בהתבסס על ממצאי סקר הקרקע המפורט, יתבצע טיהור המתחם בשלמותו כתנאי לאישור תכנית מפורטת. ככל שקיים מחוץ לשטח התכנית המפורטת מוקד זיהום, שלפי הנתונים הנו מסכן את שטח התכנית המפורטת, יש לפעול לטיהורו כתנאי לאישור התכנית המפורטת.
- 7.7.2 תנאי למתן תוקף לתכנית מפורטת ראשונה יהא קבלת התייחסות הוועדה המקצועית למים וביוב לעניין פתרון הביוב הנדרש על פי סעיף 13 לתמ"א 34.
- 7.7.3 קבלת חוות דעת משרד הבריאות לנספחי הבינוי של התכניות המפורטות בנושא מגבלות בניה.
- 7.7.4 תנאי למתן תוקף לתכניות מפורטות יהא הבטחת מקום המתקנים לטיפול במי תהום ואישור תכנית נייטור למי תהום על ידי רשות המים.
- 7.7.5 תנאי למתן תוקף לתכניות מפורטות, למעט תכנית צור, יהיה קביעת הוראה ולפיה תנאי למתן וזיונוי בניה מכוחן יהיה אישור תכניות האב לביוב של הרצליה ורמת השרון ואישור תכניות הנדסיות של מים וביוב ע"י הוועדה המקצועית לביוב שליד הוועדה המחוזית (ראה פירוט בנספח ג' 2).
- 7.7.6 לא יאושר בתכנית מפורטת חיבור דרך בתחום התכנית לדרך מכל סוג הנמצאת מחוץ לתכנית, אלא אם נעשתה בדיקה תחבורתית כמפורט בסעיף 7.6.7 לעיל.
- 7.7.7 תכנית מפורטת תכלול במסמכיה את ההמלצות ליישום מתוך הנספח הנופי-סביבתי האמורות בס"ק 7.3(יח)(4) לעיל, על פי החלטות הוועדה ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

7.7.8 תכנית הכוללת חצית עורק ניקוז משני על ידי קווי תשתית, דרכים ומסילות ברזל, תאושר רק לאחר קבלת חוות דעת של רשות הניקוז שהתכנית חלה בתחומה.

7.7.9 תנאי למתן תוקף לתכניות מפורטות, למעט תכנית צור, יהא קביעת הוראה ולפיה תנאי למתן התרי בניה מכוחן יהיה השלמת מסמך שיקום מפורט למקורות המים שיוכן על ידי רשות המים או לפי הנחיותיה ויאושר על ידה.

7.7.10 תכנית מפורטת למתחם צור – בשטח הנמצא כיום מחוץ לגדר תע"ש, מוחרגת מההתניות לתכניות מפורטות לנושא טיהור המים, למעט השלמות מידע באמצעות קידוחי ניטור.

## 7.8 עקרונות מנחים לתכנון מפורט

בנוסף על האמור לעיל, במסגרת התכנון המפורט יש להתייחס לנושאים הבאים:

### 7.8.1 עירוניות –

- א. עירוב שימושים.
- ב. אופטימיזציה של מרחקי הליכה ורכיבת אופניים
- ג. יצירת רשת של רחובות עירוניים תוך שמירה על רצף השטחים הפתוחים.
- ד. חתכי רחובות בוני עיר.
- ה. שילוב תשתיות הולכי רגל ורוכבי האופניים כחלק ממערך התנועה.

### 7.8.2 התייחסות ליצירת מדרגיות בנושאים ובאמצעים הבאים –

- א. שמירת רצף שטחים פתוחים.
- ב. פיתוח רחובות וצירים ירוקים כשלב ביניים בביצוע התכנית.

### 7.8.3 מסמכי ביניים שיהוו רקע לתכניות המפורטות –

- א. רשת רחובות ושבילים מקומית.
- ב. סקר נופי עבור איכויות טבע עירוני.
- ג. חתכים של רחובות ושל צירים ירוקים בהיררכיות השונות.
- ד. שלביות ביצוע.
- ה. מבנה המרקם העירוני.

### 7.8.4 בהתאמה לתמ"מ 5 –

- א. ניצול מיטבי של תת הקרקע.
- ב. הנחיות לבנייה ירוקה.
- ג. הנחיות לבנייה לגובה.

7.8.5 שטחים לשימור ושיקום ערכי טבע/טבע עירוני, לרבות סוגיית גודל השטחים הפתוחים.

7.8.6 אפשרות יצירת פארק מרכזי, וזאת על פי הצרכים (כולל מתע"ן) וערכי הטבע, ובהתאם לכלל הוראות הגמישות שבתכנית זו.

7.8.7 מרחקי בטיחות ממתקני טיהור.

- 7.8.8 א. בתכנית מפורטת תהיה התייחסות לשטח אזור חיץ הנדרש בגבול שטח התכנית המפורטת, להבטחת שטח התכנית מפני חדירת זיהום קרקע משטח שטרם נסקר וטוהר.
- ב. גם ביחס לאזור החיץ יערך סקר מפורט בהתאם לאמור בסעיף 7.6.1 לעיל, וגם סקר זה יפורסם כפי שיפורסם הסקר המתייחס לשטח התכנית האמור בסעיף 7.6.1 לעיל.
- ג. התכנית תכלול גם התייחסות לפעולות הנדרשות לניטור והבטחת אי חדירת מזהמים מאזור זה ודרכו.
- ד. התייחסות הסקר לנושא אזור החיץ וניטורו תהא טעונה אישור המשרד להגנת הסביבה.
- העקרונות המנחים לתכנון המפורט ירוכזו במסמך אחד לכלל המתחם, שיהווה מסמך רקע.

**8. הוראות מיוחדות לאזורי ייעוד:**

**8.1 איזור מעורב - מרכז רובעי:**

לפחות 30% משטח מגרש ייועד לגינון ופיתוח.

**8.2 איזור מע"ר ומגורים:**

איזור זה יהיה אזור הבניה הגבוהה ביותר בתחום התכנית.

**8.3 מתח"ם (מרכז תחבורה משולב):**

התכנית המפורטת למתח"ם הכוללת נספח תנועה וחניה תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה ויחולו עליה הוראות סעיף 6.9 לתמ"מ 5.

**8.4 שטח ציבורי פתוח:**

בשלב התכנון המפורט תוכן לשטחים ציבוריים פתוחים תכנית עיצוב נוף שתכלול בין השאר תכנית שיפועים, חתכים ומילוי קרקע, גינון ושתילה וקביעת נוהלי אחזקה שוטפת וטיפוח. כמו כן תוכן לשטחים אלה תכנית ניקוז ותכנית לשימור נגר עילי.

בשטח ציבורי פתוח המלווה עורקי מים כמשמעותם בחוק הניקוז, תותר הצפתו במי נגר בהתאם להוראות בנספחי התשתית.

במקומות שבהם גבול מתחם תכנון חוצה שצ"פ, יתוכנן השצ"פ כיחידה אחת.

**8.5 שטחים לשימור וטיפוח:**

תיחום שטחים ייחודיים לשימור וטיפוח יקבע במדויק בתכניות מפורטות בהתאמה למפת המרכיבים הנופיים בנספח ד' 2 של תכנית זו. בעת ביצוע התכניות המפורטות ייעשו שיפורים ושינויים על מנת לשמור על עצים נוספים ככל האפשר עפ"י מדידה מעודכנת.

8.5.1 באזור בו עצים / מקבץ עצים לשימור לא יותרו כל שינויים בפני הקרקע לרבות חפירה, עקירה, כריתה, ו/או כל שינוי אחר.

8.5.2 באזורים בהם יש נטיעות של אקליפטוסים ישומרו מקבצי האקליפטוסים וישולבו במידת האפשר בתכנון המפורט. כשכביש משולב בשדרת אקליפטוסים יש לשמור במידת האפשר על העצים.

8.5.3 כל העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור ואתרי עצים וחורש המסומנים בנספח הנוף לשימור מוחלט ישומרו בדרך הבאה:

מכיוון שרוב העצים בעלי ציצת שרשים רחבה, על הקבלן לפני תחילת העבודה לבנות מעגל מחביות מלאות מים או עפר ברדיוס של:  
5 מ' לעץ קטן (עד גובה של 6 מ'), 10 מ' לעץ בינוני (עד גובה של 10 מ'), 15 מ' לעץ גדול (מעל 10 מ'). יש לחבר את החביות אחת לשנייה בלי שום אפשרות להיכנס לשטח הכלוא.

8.5.4 במקרה של זיהום שמחייב עקירה של עצי שדרה או חורש יוחלפו העצים שנעקרו בעצים חדשים לשימור והשלמת הנוף הטיפוסי.

**8.6 שצ"פ בתכנית מפורטת:**

תכנית מפורטת הכוללת איזור שטח ציבורי פתוח תכלול הנחיות לעיצוב מתקני משחק ושעשועים, ריהוט רחוב, ספסלי גן, שולחנות גן, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים, הכול כפוף להבחנה בין שטח ברמת פיתוח א' לשטח ברמת פיתוח ב'.

**8.7 מתקנים הנדסיים:**

על שטחים אשר מיועדים בתכנית זו (ובתכנית מפורטת שתוכן לאזור תכנון) למתקני תשתית מים, ביוב וניקוז, לרבות תחנות שאיבה ובריכות אגירה יחולו הוראות חוק התכנון והבניה. על מתקני ומפעלי ביוב, מתקני איסוף, שאיבה או קווי הולכה – יחולו הוראות חוק הרשויות המקומיות (ביוב) התשכ"ב – 1962 על תיקונו. לצורך התקנת והנחת צנרת ומתקני תשתית תהיה הרשות המקומית, או כל רשות מוסמכת, רשאית לבצע חפירה, התקנה והנחת צינורות בכל קרקע, וכן תהיה לה זכות גישה לכל קרקע כאמור לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים.

**8.8 בניני ציבור ושצ"פ:**

התכניות המפורטות תקבענה לכל איזור תכנון את מיקום וכמות השטחים לבניני ציבור ושצ"פ כנגזר מתכנית זו, בכפוף לסעיף 8.4.

**8.9 חשמל, תאורה ותקשורת:**

- בתכניות המפורטות לצורך תיאום מערכות, יש להקצות מקום מתאים לכל השירותים הנ"ל, לאחר קבלת התייחסות מחברת החשמל, "בזק", חברת הטל"כ וחברות תקשורת אחרות.

- כדי לשמור על החזות האסתטית של הרחובות, כל ארונות ההסתעפות, חלוקה והזנה של המערכות השונות (חשמל, טלפונים, טל"כ, תאורה ואחרות), יותקנו בגומחות מיוחדות לכך, שיבנו שקוע בגדרות המגרשים השונים ובשצ"פים, כשהפתח שלהם והגישה לארונות תהיה מהמדרכה.

**8.10 מניעת מפגעים סביבתיים:**

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, לאחר היוועצות ברשות המוסמכת, הזכות לסרב או להגביל שימוש כלשהו למתחם או למבנה אם הכללתו תחרוג מן ההוראות והתנאים הסביבתיים או עלולה לדעתו לגרום למטרד סביבתי.

**8.11 פסולת:**

יובטחו בתכניות מפורטות דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, וכן אפשרות למחזור הפסולת בהתאם להוראות סעיף 8.10 לתמ"מ 5 וסעיף 27א' לתמ"מ 4/16. המתקנים לאצירת הפסולת על פי סוגיה, ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך האיסוף כפי שיקבע על ידי הרשות המוסמכת (ראה נספח ה').

**8.12 שפכים:**

- התכניות המפורטות תבטחנה חיבור, איסוף וריכוז שפכים מכל המקורות במערכת הביוב והולכה למתקני הטיפול בשפכים בהרצליה או ברמת השרון; בהתאם להנחיות הועדה המקצועית לביוב שליד הועדה המחוזית.
- איכות השפכים ממקור תעשייתי המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמי"ב – 1981 או לכל תחיקה שתחליפו.
- קדם טיפול בשפכים ממקור תעשייתי יעשה על פי הצורך במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע אל מערכת ניקוז ו/או מי תהום, תוך מניעת מטרדים סביבתיים וסכנה לציבור.

**8.13 רעש:**

התכניות המפורטות תכלולנה במידת הצורך הוראות למניעת מפגעי רעש. בכל מקרה שהפעילות המוצעת עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק ידרש הכנת מסמך אקוסטי, שיכלול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

**8.14 דלק:**

ניתן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות בדבר איסור השימוש בדלקים מזהמים לצורכי חימום וצרכים אחרים, והעדפת מתקנים העושים שימוש באנרגיה ממקורות מתחדשים. בין היתר ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר חובת שילוב מתקנים פוטו וולטאים לייצור חשמל בבניה חדשה וכן הנחיות לניצול סככות, גגונים, תחנות אוטובוסים וכדומה להתקנת פנלים פוטו וולטאים לייצור חשמל.

**9. הוראות לענין איכות הסביבה:**

- 9.1 בנוסף לאמור בסעיפים 7 ו-8, לא יינתן תוקף לתכנית מפורטת, אלא לאחר שבתכנית הובטחו הוראות בדבר מנגנונים לאיסוף מידע ואופן הטיפול בזיהום מי תהום, טיפול במוקדי הזיהום ושיקום האקוויפר, לרבות הקצאת שטחים באותה תכנית לבארות ולמתקנים הדרושים לטיפול במים בהתאם למסמך השיקום המפורט למקורות המים שיוכן ויאושר על ידי רשות המים.
- 9.2 לא יינתן תוקף לתכנית מפורטת, אלא לאחר שיוגשו תכנית פינוי לשטח המפונה ע"י תע"ש בפועל באותו שלב, וסקר סיכונים שיבחן את כל מעגלי הסיכון ממוקדי סיכון קיימים ומתוכננים אשר משפיעים על האזור לתכנון מפורט לבינוי מחדש. הסקר יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם משרד העבודה ופיקוד העורף ומסקנותיו יכללו בהוראות התכנית המפורטת.

- 9.3 לא תופקד תכנית מפורטת למתחם תכנון ולא יחליט מוסד תכנון על הפקדתה, אלא אם צורף לתכנית נספח שיכלול תכנית לניטור וטיהור הקרקע, מבנים ותשתיות מזוהמים, אשר הוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והצוות המלווה ואושר על ידי הוועדה המחוזית לאחר קבלת חוות דעת הצוות המלווה. הנספח יתייחס למכלול ההשפעות הנובעות מזיהום הקרקע, ויכללו בו דרישות לביצוע לרבות לוחות זמנים. תכנית ניטור וטיהור הקרקע כאמור תוכן לכל שטח מתחם התכנון, לרבות שטחי השצ"פ.
- התכנית לניטור וטיהור הקרקע תתייחס גם לתקופה שלאחר השלמת הבנייה בהתאם לתכנית. הניטור ייעשה לא רק בשטח התכנית כי אם גם בשטח אזור החץ.
- 9.4 לכל תכנית מפורטת תצורף חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לגבי תכנית טיהור הקרקע.
- 9.5 חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לתכנית טיהור הקרקע תוטמע בהוראות התכנית המפורטת.
- 9.6 בעקבות הכנת הנספח, תכנית הניטור לקרקע וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה והצוות המלווה, יתכנו שינויים בתכנית זו, במסגרת תכנית מפורטת.
- 9.7 לא תאושר תכנית מפורטת למתחם או מתחמים הכלולים בתחום תכנית זו, אלא לאחר פינוי בפועל של כל מפעל ממפעלי התע"ש המהווה סיכון לסביבת התכנית המפורטת ולאחר שיתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים להשלמת הפינוי.
- 9.8 מפרטים להכנת הסקרים האמורים בסעיף 7.6.1 לעיל, כמו גם תכניות לביצוע טיהור הקרקע, שייגזרו מתוצאות הסקרים, ייקבעו ע"י המשרד להג"ס, בתיאום עם הצוות המלווה. המשרד להגנת הסביבה יאשר את ביצוע הטיהור עם סיום העבודות בפועל.
- 9.9 טיהור הקרקע יהיה תנאי לביצוע כל עבודה בקרקע, אלא אם קבע המשרד להגנת הסביבה, כי העבודה אינה מחייבת את טיהור הקרקע, וכי ביצועה לא יפגע ביכולת לטהר את הקרקע בעתיד.

**10. צוות מלווה לקביעת מטלות טיהור הקרקע וטיפול במי התהום:**

- א. עם הפקדת תכנית זו יוקם צוות מלווה לנושא טיהור הקרקע וטיפול במי התהום. הצוות ילווה את תכנון ואישור התכניות המפורטות למתחמי התכנון, ואת הליך טיהור הקרקע עד לסיומו בכל תחום התכנית.
- ב. הרכב הצוות:  
מתכנן/ת מחוז ת"א (יו"ר), מתכנן/ת מחוז מרכז, נציג רשות מקרקעי ישראל, נציג משרד האוצר, נציג המשרד להגנת הסביבה, נציג רשות המים ונציג משרד הבריאות.
- ג. תפקידי הצוות:  
1. קידום פעילות עפ"י התכניות לניטור, טיהור הקרקע והטיפול במי התהום.  
2. אישור השלמת הביצוע של עבודות הטיהור והטיפול במי תהום כפי שנקבעו בתכניות ובהתאם לחוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד הבריאות.



**ד. סדרי עבודת הצוות:**

הצוות יקבע את נוהלי עבודתו ויוכל להסתייע במומחים או לצרף לשיבותיו מוזמנים נוספים כפי שיקבע על ידו. נציג הרשות המקומית לאותו איזור יזמן לשיבה.

**11. תשתיות:**

11.1 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות: חשמל מתח עליון גבוה ונמוך, בזק, תאורה, טלויזיה בכבלים, ביוב, מים, ניקוז (בקטעים כמפורט בנספחים), וכיו"ב קוי תשתית, לרבות הזנות החשמל למבנים. קווי התשתית יבוצעו על פי נספחי ותכניות התשתית לאחר היוועצות ברשות המוסמכת.

11.2 האמור בס"ק 11.1 לעיל לא יחול על קו מתח עליון הקיים לאורך דרך מספר 4, ועל קווי חשמל לרכבת קלה ו/או למסילת ברזל שנועדו לחישמול הרכבת.

**12. רישום שטחים ציבוריים:**

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

כאשר קיימת בניה במספר מפלסים וייעוד חלק מהמפלסים הוא לצרכי ציבור, יחכיר המינהל לרשויות כאמור אך ורק את המפלסים המיועדים לצרכי ציבור, והמינהל יהא רשאי להחכיר כל מפלס או חלק ממפלס לרשות ו/או רשויות אחרות בהתאם לייעודם ושימושם בתכנית זו.

דרכים ומקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י תכנית זו ו/או יוקצו במסגרת איחוד וחלוקה חדשה לפי חוק התכנון והבניה, וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית או המדינה.

**13. תנאי לאישור התכנית**

תנאי לאישור תכנית זו יהיה אישור מנהל רשות המים בהתאם לסעיף 26.1 לתמ"א 4/ב/34, ואישור בכתב של נציג שר הביטחון בהתאם לסעיף 15.3 להוראות תמ"א 35.

**13. חתימות:**

**א. מזור - א. פירשט**  
אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443  
טל/פקס 03-5628022 | 03-5628033

עורך התכנית

יוזם התכנית

בעלי הקרקע

תאריך

רשימת נספחים:

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

## תכנית מתאר מש/1 - מתחם תע"ש השרון

### נספח א': דברי הסבר

שטח תע"ש השרון נמצא בתחום המוניציפלי של הרצליה, הוד השרון מ.א. דרום השרון ורמת השרון ובנוסף כלול בו שטח גלילי ללא שיפוט. הפעילות המתקיימת במקום כיום מהווה מטרד סביבתי וסיכון בטחוני לכל איזורי המגורים הגובלים. פעילות זו הביאה להחלטת ממשלה להעביר את מפעלי תע"ש לנגב וליעד את השטחים המתפנים לשימושים התואמים מדיניות תכנון ארצית ואיזורית. תוך שמירה על איכות הסביבה ומיצוי הכדאיות הכלכלית. שטח ההכרזה גדול במקומות מסוימים משטח התכנית וכולל רצועה נוספת ממערב להרחבת והשלמת דרך ירושלים - רח' הנצח, שטח ממזרח עד כביש 4, הכולל שטחים נוספים בתחום המוניציפלי של הוד השרון, שטחים של רמות השבים ומיעוט שטחים בתחום רמת השרון מדרום.

גודלו של השטח (7,460 דונם בתחום ההכרזה, מתוכם כ-4,660 דונם בתחום גדר תע"ש), נגישותו, מיקומו בתוך רצף בנוי העובר תהליכי הרחבה וציפוף והביקושים הקיימים באיזור למגורים ולשטחי תעסוקה תורמים לאטרקטיביות הפיתוח של מתחם תע"ש כמוקד פעילות איזורי מטרופוליני הכולל מגורים ותעסוקה. הקמת מוקד מסוג זה מאפשרת (יחד עם איזורי התעסוקה במחוז ת"א במערב), איזון איזורי של מגורים, תעסוקות, שרותים ושטחי נופש ופנאי. פינוי תע"ש ושיווק הקרקעות לפרויקטים כלכליים טומן בחובו את הפוטנציאל להסרת המטרדים ותרומה למימון העברתו.

מאחר שעיתוי והיקף שלבי התפנות תע"ש (פרט לשלב א' של אתר צור שכבר פונה ואתר אליהו שמתוכנן כשלב הפינוי הבא) אינם ידועים, בשלב זה, בנויה התכנית משתי דרגות תכנון עיקריות אשר רמת הפירוט בכל אחד מהם שונה:

#### תכנית מתאר -

תכנית זו מתווה ייעודי קרקע עיקריים ומערכות דרכים, מסילה ותשתית ראשיות, וכוללת, כמו כן, מערך פארקים ושטחים ירוקים המבוסס, בין השאר, על מיפוי אתרי טבע וערכי נוף. תכנית זו מבטאת את עקרונות התכנון המוסכמים על כל הרשויות ומהווה שלד לפיתוח.

תכנית המתאר מחולקת ל-8 איזורי תכנון.

#### תכנית מפורטת -

תכנית מפורטת תוכן לכל איזור תכנון המסומן בתכנית המתאר, בהתאם לשלבי פינוי תע"ש. איזור התכנון מהווה את יחידת השטח המינימלית להכנת תכנית מפורטת מאוזנת מבחינת השימושים, השרותים הציבוריים והעסקיים, הש.צ.פ. והתשתיות. הנחיות להכנת תכנית מפורטת כלולות בתקנון זה.

השטח הכולל של התכנית הוא כאמור, כ-7,460 ד'. תכנית המתאר מבוססת על היקף מירבי של כ-23,000 יחידות דיור ועל כ-37,000 מועסקים.

מבנה זה של התכנית, החלה על שטח מרכזי ומבוקש במדינת ישראל, מאפשר את התאמת הפרוגרמה וצפיפויות הפיתוח לצרכי השוק בהתאם למועד שיווקו של כל אחד מאיזורי התכנון.

**תכנית מתאר מש/1-דברי הסבר לנספח התחבורה**

**1. מבוא**

**1.1. רקע – כללי**

תכנית תע"ש השרון כוללת בתחומה שימושי קרקע מגוונים בהיקפי בניה גדולים המגיעים על פי הפרוגרמה ל-23,000 יחידות דיור ו-1,350,000 מ"ר תעסוקה (מסחר, משרדים, מוסדות וכו') מסוגים שונים. היקף הבניה הגדול מאפשר פיתוח אזורי תעסוקה ומגורים חדשים בערים הרצליה, רמת"ש והוד השרון. על מנת לקיים את הנגישות הנדרשת אל אזורם אלה יש להכין תשתית תחבורתית נרחבת.

לפיכך, התכנית נשענת על כל אמצעי התחבורה, מערכת כבישים, מסילת רכבת, רכבת קלה ומערך קוי אוטובוסים.

התשתית התחבורתית מתחברת אל מערך הדרכים הארציות כמו גם אל המרקמים הבנויים בערים הסמוכות, תוך ניסיון לייצר מערכת תחבורה המשכית המאפשרת קשרים רציפים בין הערים הקיימות והבינוי המוצע בתכנית יחד עם יצירת קשר של התנועות הראשיות אל מערכות הדרכים הארציות. (ראה שרטוט מס. 1)

**1.2. רקע – תכניות ארציות ומחוזיות**

על אזור התע"ש חלות תכניות מתאר שונות הקשורות למערכי הדרכים הארציות, מסילות הברזל וקוי המתע"ן.

העיקריות שבהן:

למערכות הכבישים - תמ"א 3 על כל שינוייה

למערכות המסילות וקוי המתע"ן - תמ"א 23 ותמ"א 23/א/4

כמו כן על חלק מהתכנית חלות הוראות תמ"מ 5 ועל חלק אחר תמ"מ 3.

**1.2.1. תמ"א 3**

בתשריט תמ"א 3 מופיעות הדרכים המהירות כדלהלן: דרך מס. 5 בדרום, דרך מס. 2 במערב ודרך מס. 4 במזרח. כמו-כן מופיעה דרך 531 ככביש אזורי ממחלף המחלפים הרלוונטיים לתכנית רש/1 בדרך 531 הם מחלף בן גוריון ברעננה ומחלף דרך ירושלים בהרצליה.

בכביש 4, בקטע המקביל למתחם רש/1, מאושר מחלף אחד בלבד. מחלפון המשולב במחלף מורשה המערכת בין כביש 4 ו-5 מאפשר התקשרויות נוספות מהמתחם אל הכבישים המהירים.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AMAV  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

## 1.2.2 תמ"א 23, תמ"א 4/א/23

בתשריט תמ"א 23 ובעיקר תמ"א 4/א/23 מתוארות מערכות מסילות הברזל באיזור כמו גם מערכות קוי המתעיין. תוואי מסילות הברזל עוברים בתחום תוואי הכבישים וכוללים מסילה בתואי כביש 531 מצפון למתחם בין כפר סבא, רעננה והרצליה עד לכביש 2, המסילה המזרחית ודרומית המקשרת בין כפר סבא, פתח תקוה, בני ברק ותל-אביב והמסילה בכביש 2 הכוללת את קו חיפה-תל-אביב. תוואי קוי המתעיין באיזור כולל את הקו הצהוב העובר ברחוב סוקולוב ברמת השרון ומתפצל לשלוחה להרצליה ושלוחה העוברת במרכז מתחם התעיין עד לתחנת סוקולוב בהוד השרון. כמו-כן מצפון למתחם עובר הקו הורוד כקו רוחב בין כפר סבא, רעננה והרצליה. בנוסף על כך, קיימת בתכנית אופציה לפיתוח סעיף של קו המתעיין הצהוב, שיגיע מרמת החייל מדרום ויעבור להוד השרון בקצה הדרומי של מתחם התעיין.

## 1.2.3 תמ"מ 5

תמ"מ 5 כוללת רק כמחצית ממתחם התעיין הנמצא במחוז תל-אביב. בתשריט תמ"מ 5 נכללות מספר דרכים עורקיות מטרופוליניות: דרך ירושלים בהרצליה בכוון צפון-דרום הקשורה למחלף עם דרך 531 ועוברת בגבול המערבי של המתחם עד לרחוב ביאליק ברמת השרון, 3 דרכים רוחביות הקשורות אל דרכים קימות באיזורים המבונים ברמת השרון והרצליה. א. המשך רחוב ביאליק ברמת השרון; ב. המשך רחוב יבנה בהרצליה ורמת השרון; ג. המשך רחוב ארלוזורוב בהרצליה. בתמ"א 3 אין הגדרה לדרך מטרופולינית ולכן תמ"מ 5 מגדירה דרך עורקית מטרופולינית כדלקמן: "דרך עירונית קימת או מתוכננת תנועתית ברשות אחת או יותר המשלימה רציפות תנועתית איזורית, המהווה המשך לדרך בין עירונית ו/או מחברת בין מחלפים במערכת העירונית".

## 2. עקרונות התפיסה התחבורתית

### 2.1 כללי

מתחם התעיין נמצא בשטח הגובל בין הערים הרצליה, רמת השרון והוד השרון. הדרכים הארציות העוברות באזור הן כביש מס. 4 במזרח, כביש 531 בצפון וכביש 5 בדרום. הרחובות הקיימים, מהם קיימת נגישות בין הערים אל המתחם וממנו, הם ברובם ברמת רחוב מאסף. אי-לכך, אחד העקרונות שנקבע במסגרת תכנון הפרויקט, על מנת ליצור נגישות בין הערים לבין המתחם מחד ולמנוע תנועה עוברת דרכן מאידך, הינו כי הקשר העיקרי אל הערים הסמוכות יישען על כלי תחבורה עתיר נוסעים (כגון רכבת קלה) הנתמך ברשת משלימה של קוי תחבורה ציבורית סטנדרטית (כגון אוטובוסים) וזאת בנוסף על חיבורים באמצעות הדרכים האפשריות.

באופן כללי, הדרכים המתחם תוכננו כרשת אורתוגונומלית על דרכים עורקיות. (ראה שרטוטים מס. 1,3)



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AmAv  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרזים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

## 2.2 מערך הדרכים

### 2.2.1 הירארכיה של הדרכים

תכנית המתאר לאיזור התע"ש מתייחסת לשלוש רמות בהירארכיית הדרכים:

- א. דרך מהירה – הדרך המהירה הנמצאת בתחום התכנית היא כביש מס. 4.
- ב. דרך רב עירונית (מטרופולינית) – דרכים אלו נגזרות מתמ"מ 5 וכוללות את הדרכים 2, 3, 9 ו-15 בתכנית ובנוסף כביש 6 שהוגדר ככביש מטרופוליני בתכנית.
- ג. כביש עורקי – כבישים עורקיים המשלימים את המערך האורתוגונלי של מערכת הכבישים ומחברים את הכבישים הראשיים הקיימים בהרצליה, רמת השרון והוד השרון לתכנית.

### 2.2.2 תאור מערך הדרכים בתכנית

בתכנית כלולות שתי דרכי אורך עיקריות העוברות את המתחם מצפון לדרום:

1. כביש מס. 6 בתכנית המחבר את כביש 531 עם כביש מס. 4 ועם כביש מס. 5 אל הדרכים הארציות.  
כביש זה מהווה דרך רב עירונית (מטרופולינית) המתחברת אל כביש הנופש ובאמצעותה לחיבורים נוספים עם הדרכים הארציות.
  2. כביש רב עירוני (מטרופוליני) מס. 2 בתכנית המשך רח' ירושלים בהרצליה המחבר את המתחם אל הכביש הארצי 531 ומאפשר גישה אל רח' הראשונים ברמת השרון.
- בתכנית קיימים ארבעה כביש רוחב עיקרים הקשורים אל הכבישים המהירים ואל הערים הסמוכות:

1. כביש רב עירוני (מטרופוליני) מס. 3 בתכנית – המשך רחוב ארלזורוב בהרצליה זהו כביש הרוחב היחיד במרחב שבין כבישי הרוחב הארציים כביש 531 בצפון וכביש 5 בדרום, שיכול לאפשר מעבר בין כבישי האורך הארציים.
2. כביש רב עירוני (מטרופוליני) מס. 9 בתכנית- המשך רחוב יבנה ברמת השרון המחבר בין רמת השרון והרצליה אל המחלף הראשי עם הכביש הארצי מס. 4 דרך טבעת המהווה את מרכז התכנית ואל הוד השרון.
3. כביש רב עירוני (מטרופוליני) מס. 15 בתכנית – המשך שדרות ביאליק המחבר את רמת השרון דרך המתחם עם רחוב ז'בוטינסקי בהוד השרון.
4. כביש עורקי מס. 25 בתכנית – המחבר את רמת השרון דרך המתחם מעל כביש מס. 4 הארצי עם דרך הים בהוד השרון.

מאחר והמדיניות היא למנוע מתנועה עוברת לעבור דרך האזורים העירוניים הקיימים ולהסתייע לצורך כך באמצעי תחבורה ציבורית, נעשה מאמץ לאפשר חיבור במחלפים רבים ככל שניתן בין המתחם לבין הכבישים הארציים. ראוי לציין, כי בבדיקות תחבורתיות שנערכו לתכנית, הסתבר כי המערכת אכן מממשת את המדיניות וכי בשעת שיא בוקר יותר נסיעות יוצאות מהאזורים הקיימים הבנויים בהרצליה, רמת השרון והוד השרון בכיוון אל המתחם מאשר מאזור המתחם אליהם במטרה להגיע אל הכבישים הארציים.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AmAv  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

החיבור אל כבישי הרוחב הארציים נעשה, כאמור, בעיקר באמצעות כביש מס. 6 בתכנית המהווה כביש ראשי המחבר את כביש 531 בצפון ואת כביש מס. 4 ו-5 ואת כביש הנופש בדרום. בהתאם לעוצמות התנועה התחייבו פתרונות דו-מפלסיים בחלק מהצמתים לאורך הכביש. הקשר העיקרי אל המערכת הארצית נעשה באמצעות המחלף עם כביש מס. 4 העובר בגבול המתחם. כביש מס. 6 מהווה גם כביש מאסף ומחלק של התנועות בין כבישי הרוחב אל המחלף עם כביש מס. 4.

### תכני רוחב אופייניים של הדרכים

2.3

בהתאם להירארכיית הדרכים והבדיקות התחבורתיות שנערכו במהלך התכנון נקבעו החתכים האופייניים למרכיבי הדרכים במערכת הכוללים את מרכיבי התנועה השונים.

ראוי לציין, כי על פי תמ"מ 5 נדרשה בכבישים המטרופוליניים רצועה ירוקה של 20 מ'. רצועה זו כוללת את המדרכות ולכן הרצועה האפקטיבית במרכז הכביש נותרה כ-14 מ'. יחד עם זאת, ברצועה הירוקה ניתן לשלב נתיבי אופניים במידת הצורך וכמו כן תוואי של רכבת קלה במידה ועובר בתחום הדרך.

מספר הנתיבים בדרכים יכול, באופן עקרוני, להיות שניים או שלושה בכל כוון ומספר הנתיבים עליו ממליצה התכנית בכל דרך מופיע בנספח התנועה של התכנית. חתך הרוחב מתאר את שתי האפשרויות בהתאם לצורך ולכן רוחב המיסעה יהיה בין 7-10.5 מ', בהתאם למספר הנתיבים הנדרש.

בנוסף לרוחב האופייני של החתך (ראה שרטוט מס. 2) התכנית המוצגת בנספח התנועה לקחה בחשבון את הצורך בהרחבות באזורי הצמתים עבור נתיבי פניה ימינה ושמאלה. לצורך הרחבת גמישות התכנון בתכניות מפורטות בחתך נכללות רצועות להשלמה ברוחב 2 מ' בכל צד של הדרך שיכולות לשמש לצרכים שונים, כפי שיידרש בעת הכנת התכניות המפורטות. רצועות אלו יכולות לכלול: הרחבת מדרכות, גינון, מסלולי אופניים, חניה, איזורי פריקה וטעינה, תחנות אוטובוסים ומוניות וכו'. בהתאמה לאמור לעיל מתוארים בשרטוט מס. 2 להלן, מספר חתכי רוחב אופייניים באמצעותם עוצבה תכנית נספח התנועה.

החתכים המתוארים מציגים חתך רוחב אופייני לכביש רב עירוני (מטרופוליני) (2,9,15); חתך רוחב אופייני לכביש עורקי; חתכי רוחב מיוחדים לכבישים 3 ו-6; חתך הרוחב של כביש 3 מתאר את רצועת הירק בצד הצפוני של הכביש בתחום השצ"פ ולא במרכזו. בדרך כלל השצ"פ רחב בהרבה מרוחב הרצועה הירוקה ומגיע ל-60 מ'. חתכי הרוחב של כביש 6 מציגים את מעבר הרכבת הכבדה המלווה את הכביש כמעט לכל אורכו. בחתך השני, בנוסף לרכבת הכבדה החתך כולל מעבר תחתי של המסלול הראשי, המרחיב מאוד את שטח הדרך באזור הצמתים הללו. מדובר בצמתים עם כבישים 9,15,25.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AMAV  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972 3 7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

## 2.4 מערכות תחבורה ציבורית

### 2.4.1 מסילות רכבת פרברים ורכבת קלה

מתוך רצון לבסס את התכנית על מערכת תחבורה ציבורית הכוללת פתרונות משולבים להסעת המונים, מוצע לשמר בתכנית אפשרות לשילוב בעתיד של פתרונות מסילתיים של רכבת פרברים ושל רכבת קלה שיאפשר להגדיל את הנגישות בתחבורה הציבורית.

השילוב של רכבת פרברים משלים את המערכת המסילתית הקיימת היום. בחינות מפורטות הוכיחו כי תחנת רכבת כבדה אשר תמוקם במרכז התחבורתי המוצע בתכנית תהיה תחנה עם ביקוש נוסעים הגבוה ביותר במערך האזורי. התואי אותו מוצע לשמור לרכבת פרברים מציע את חיבור מסילת כביש 531 אל מסילת ראש העין-תל-אביב דרך מרכז התחבורה במתחם וכולל תחנת רכבת במרכז התחבורה.

מבחינה פיסית התואי אותו מוצע לשמור עבור המסילה הינו בצמוד לכביש מס. 6 במפלס נמוך המאפשר לדרכים הרחביות לעבור מעליה. התכנית כוללת את הרוחב הנדרש להכלתה של המסילה בכל שלב בו מוסדות התכנון יחליטו ויורו על כך. התכנית כוללת שני קווים לרכבת קלה העוברים במתחם והתוויתם חופפת את הקווים המופיעים בתמ"א 23/א/4. הקווים ששולבו הם כדלקמן:

1. שלוחה של הקו הצהוב העובר ברחוב סוקולוב ברמת השרון לאורך רחוב יבנה וכביש 9 בתכנית, דרך מרכז התחבורה בתחנה משותפת לרכבת פרברים והמשך שלוחת הקו הצהוב להוד השרון.
  2. התווית קו נוסף המופיע כאופציה לקו רכבת קלה בתמ"א 23 המגיע מדרום אל כביש מס. 6 ועובר אל דרך היס בהוד השרון.
- בנוסף על כך ועל מנת ליעל את מערך הרכבת הקלה מוצעת רצועה כאופציה למסילת רכבת קלה בתחום כביש מס. 6, אשר תאפשר קשר והמשכיות של קו הרכבת הקלה בין כביש מס. 25 ועד למתח"ם בצומת עם כביש מס. 9. תואי הרכבת הקלה עוברים בתחום הרצועה של דרך או טיפול נופי שהושארה לאורך הדרכים הרב עירוניות.

### 2.4.2 מערך קוי האוטובוסים

בנוסף למערכות התחבורה הציבורית המסילתית, התכנית תשורת על ידי קוי אוטובוסים שונים שיפעלו בתחומה כקווים עוברים, קווים מזינים וקווים טרמינליים. מערך קוי האוטובוסים לא תוכנן בשלב זה מאחר והוא משתנה לאורך הזמן בהתאם למצב בפועל, אולם התכנית מאפשרת את קיומם באמצעות הדרכים הראשיות המתוכננות.

### 2.4.3 מרכז התחבורה

בתוכנית נקבע שטח לפיתוח מרכז תחבורה. מיקום מרכז התחבורה נקבע בסמוך למקום בו נפגשים כל אמצעי התחבורה: הרכבת הקלה, רכבת הפרברים, כביש 6 והגישה אל המחלף עם כביש 4. כמו כן, המיקום צמוד לאזור המערך בתוכנית.

תוכנית מפורטת שתוצג בשלב הבא של התכנון תתייחס בפירוט לפרוגרמת מרכז התחבורה ותכלול בבוא היום בנוסף לאלמנטים התחבורתיים שהוזכרו גם תחנות לקווי אוטובוסים שיגיעו מכל הערים הסמוכות וישרתו את מתחם התע"ש כמו גם תחנות מוניות, שטחים לחניונים לאזורי חנה וסע, נשק וסע וכו'.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AmAv  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל: 03-7549954  
פקס: 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל: 02-6726992  
פקס: 02-6726995

Ramat Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net



#### 2.4.4 שבילי אופניים

תכנית המתאר כוללת במסגרתה מערכת ראשית של שבילי אופניים העוברים בצירים ראשיים ירוקים. (ראה שרטוט מס' 3) ציר אחד עובר ממערב לכביש מס. 6 במסלול מקביל לכביש בשטח הירוק הצמוד לו וחוצה את כל המתחם. ציר שני עובר במסלול מעגלי הנמצא בתחומי השטחים הירוקים בין כביש מס. 5 המע"ר כביש 15 ועד כביש מס. 4. צירים אחרים עוברים בתחום הרצועות הירוקות של הכבישים המטרופוליניים שהוגדרו (כבישים 2, 3, 9 ו-15)

שבילים או נתיבי אופניים נוספים ישולבו בחתכי הרוחב של הכבישים הראשיים וכבישים מאספים שיתוכננו בתכניות מפורטות.

#### 2.4.5 חציות של כבישים ע"י הולכי רגל ושבילי אופניים

שבילי האופניים החוצים דרך הצומת ישולבו בתכנון הצומת. בחציית שבילי אופניים והולכי רגל את הרחובות הראשיים שלא בצומת, לדוגמא: לצורך המשכיות של שביל בשטח ירוק, יהיה צורך בחציה במפלסים שונים.

#### 3. קשרי תחבורה אל האזורים הבנויים ומחוץ לשטח התוכנית בתע"ש

כאמור מערכת הדרכים הראשית המתוכננת במתחם התע"ש תוכננה בהמשכיות לדרכים קיימות בתוך השטחים הבנויים מתוך כוונה ליצור המשכיות ואחדות בין הערים לחלק החדש שבתחומם תוך יצירת אפשרויות מעבר בשני הכיוונים ובהתייחס לאפשרויות הפיתוח של הדרכים הקיימות.

להלן רשימת הקשרים המוצעים בתוכנית: (ראה שרטוט מס' 3)

1. רחוב ארלוזורוב בהרצליה כהמשך של כביש 3 מערבה.
2. רחוב יבנה הנגב בהרצליה- רמת השרון כהמשך של כביש 9 מערבה.
3. רחוב ביאליק ברמת השרון כהמשך של כביש 15 מערבה.
4. רחוב הנצח ברמת השרון כהמשך לכביש 25 מערבה.
5. רחוב החרושת ברמת השרון הקשור אל מחלפון מורשה, מערבה.
6. המשך כביש 6 דרומה, לחיבור אל כבישים ארציים 4,5 וציר הנופש.
7. דרך הים בהוד השרון כהמשך לכביש 25, מזרחה.
8. רחוב זיבוטינסקי בהוד השרון כהמשך לכביש 15, מזרחה.
9. דרך חדשה בהוד השרון הקשורה למחלף המרכזי של הכביש הארצי 4 בהמשך לכביש מס' 9, מזרחה, אל רחוב הפרדס.
10. רחוב שרת ברמות השבים- הוד השרון, מזרחה.
11. דרך חדשה אל רמות השבים וגבעת חן אל מחלף עם כביש 531 כהמשך לכביש 6, צפונה.
12. רחוב ירושלים בהרצליה כהמשך לכביש 2, צפונה.

במהלך התכנון נבדקו אפשרויות היישום של כל אחד מהקשרים שצוינו לעיל (ראה סעיף 6 להלן)



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AmAv  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד הרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972 3 7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

לתכנית נערכו מספר בדיקות תחבורתיות מערכתיות כאשר הבחינה התחבורתית האחרונה החלה בשנת 2005, הסתיימה בשנת 2008 וכללה את כל צפון המחוז. הבחינה נערכה על בסיס תוכנית עבודה שגובשה ע"י משרד התחבורה ומנהל מקרקעי ישראל ולוותה ע"י ועדת היגוי ברשות לשכת התכנון של הועדה המחוזית ובהשתתפות כל הגורמים הרלוונטיים. מטרת הבדיקה הייתה להביא לאיזון בין תכניות הפיתוח בצפון המחוז, כולל תכנית התע"ש, למערכות התחבורה הנדרשות לצורך הפיתוח, והפעלתן ברמת שרות סבירה.

הבדיקה התחבורתית נערכה תוך ניסיון לבחון את תכנית התע"ש במסגרת ההשפעה של כל התוכניות במתחם רחב ביותר שגבולותיו בין כביש 531 בצפון ודרך זיבוטינסקי בדרום, כביש 6 במזרח וחוף הים במערב. הבדיקה נערכה לשנת יעד 2050 ובהנחה של מימוש מלא של כל התכניות התקפות ואלה שהיו בהליכים בתחום הנבחן. התכנית נבחנה באמצעות מודל נת"ע שהיה תקף בזמן עריכת הבדיקה. ונכללו בה שני שלבי יישום:

- א. בדיקה תחבורתית נרחבת שכללה את כל צפון מטרופולין תל-אביב. בדיקה זו ערכה סימולציה לתחזית מצב התחבורה באזור לשנת יעד רחוקה בהנחה מקסימליסטית (שאינה ריאלית) כי כל שימושי הקרקע בכל התכניות שבתחום הבדיקה ובין השאר תכנית התע"ש מומשו במלואם.
- ב. נערכה בדיקה דומה לשנת יעד ביניים קרובה יותר-שנת 2020, כשלב ביצוע של התוכנית אשר גם בה נכללות הנחות גבוהות ולא ראליות, כגון: 80% מפיתוח התע"ש עד שנת 2020.

לצורך ניהול הבדיקה הוקמה ועדת היגוי שכללה את נציגי הועדות המחוזיות במשרד הפנים, מנהל מקרקעי ישראל, משרד התחבורה, הרשויות המקומיות כולל תל-אביב, הרצליה, רמת השרון, הוד השרון וגורמי תחבורה נוספים כגון: מעצ, רכבת ישראל, חברת נת"ע ועוד. במהלך העבודה נערכות ישיבות רבות לאיסוף חומר, קבלת מידע ותאומי תכניות עם כל אחד מהגורמים. וועדת ההיגוי אישרה את המעבר בין כל אחד משלבי העבודה ואישרה את מסקנותיה.

סה"כ תוספות הבניה שנלקחו בחשבון במסגרת הבדיקה לשנת 2050 במימוש מלא חגיעו ל-159,060 יחידות דיור ו-15,092,460 מ"ר תעסוקה שכללו את פיתוח התע"ש בהיקף של 20,200 יחידות דיור ו-1,533.483 מ"ר תעסוקה.

הבחינה התחבורתית בחנה מערכות דרכים ותחבורה ציבורית מוצעות כפי שהיו מקובלות על ועדת ההיגוי והרשויות השונות וקבעה במסקנותיה את הצרכים הנוספים או המיותרים במערכות אלו. להלן מסקנות הבדיקה התחבורתית

- צפויות רמות שרות נמוכות בצירים המובילים אל מרכז מטרופולין תל-אביב. יש לבחון אפשרות של תוספת נתיבים במספר צירים שיאפשרו תוספת קיבולת במערכת.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AMAv  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרזים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harulzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

- קו הרכבת הכבדה העובר בתע"ש אינו משפיע על תפקוד מערכת הדרכים.
- ללא קו הרכבת הכבדה העובר בתע"ש הנוסעים צפויים לעבור לאמצעי תח"צ אחרים בעיקר לרק"ל ולא לרכב פרטי.
- קיימים ביקושים גבוהים בתוואי המתע"ן (הצהוב) כבר בשנת 2020, המצדיקים הקמתו בטכנולוגיה רבת קיבולת להסעת המונים כגון רכבת קלה (LRT).
- כל עוד קו המתע"ן הצהור קיים במתכונת BRT יש לשמור אופציה לזכות הדרך לרכבת הכבדה.

במהלך הבדיקה נערכו בדיקות שונות אשר הראו כי בשנת 2020 יחסרו 2-3 נתיבים מנסיעה אל מרכז המטרופולין בעוד במצב הסופי, בהנחה שייבנו כל הפרוייקטים ברחבי צפון המטרופולין במלואם (הנחה קיצונית ביותר) יחסרו 4-5 נתיבים. יש לציין כי הצורך בנתיבים הנוספים נמצא מחוץ למתחם התע"ש, באזורים הקרובים יותר לכניסות לעיר תל אביב, אשר נכללו בתחומי הבדיקה של כל צפון המחוז אף אם מחוץ לתכולת הפרוייקט.

מבדיקות ראשוניות נראה שפיתוח מספר הנתיבים החסר אינו בעייתי מבחינת פוטנציאל פיתוח הדרכים.

בנוסף על כך ובמהלך אישור תוכנית התע"ש בועדה המחוזית ולאור התווית המדיניות של העדפה לתחבורה ציבורית נקבע בועדה המחוזית לעת ההחלטה על הפקדת התכנית כי יש לקדם את הפרוייקטים הקשורים לתחבורה הציבורית בקצב גבוה יותר מהפרוייקטים המיועדים לפיתוח לתנועות רכב פרטי. בשל החלטה זו נקבע כי בכביש מס' 4 יפותח ע"י מעצ מחלף אחד, והשטח הדרוש כאופציה לפיתוח מחלפים נוספים יישמר בשלב זה כדי לאפשר את פיתוחם בעתיד.

ההחלטות הזהירות של הועדה המחוזית הקוראות לקידום מערך התחבורה הציבורית תוך שמירה על אופציה לפיתוח נוסף, במידה ויתברר שהפיתוח נדרש, מאפשרות את גמישות הפיתוח בטווח שנים ארוך. בכל מקרה יהיה צורך בבדיקות תחבורתיות פרטניות לצורך אישור תוכניות מפורטות בתחום התע"ש.

## 5. שלבי ביצוע של מערכות התחבורה

### 5.1 שלביות ביצוע

שלבי הפיתוח של המתחם מורכבים ומותנים בפינוי מתקני התע"ש והעברתם לנגב ובשלבי טיהור הקרקע, כך שלא ניתן לחזות את לוח הזמנים להקמתם של שטחי המגורים והתעסוקה ביחידות הקרקע השונות בתוכנית.

שלבי ביצוע מערכות התחבורה מותנים גם הם בתאום ושילוב מאמצים של גורמים רבים ושונים כגון משרד התחבורה, חברת נתיבי ישראל, רכבת ישראל, חברת נת"ע, רשות מקרקעי ישראל, עיריות ועוד, כך שגם את לוח הזמנים שלהם לא ניתן לחזות מראש. לאור זאת לא ניתן לקבוע בתכנית הוראות שלביות אשר קושרות באופן מחייב בין ביצוע חלקים שונים של מערכת התחבורה להקמתם של חלקים שונים של שטחי המגורים והתעסוקה.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AMAV  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

כדי לתת מענה לעניין זה נקבע בתכנית המתאר כי כל תכנית מפורטת תחויב בעריכת בה"ת שיגדיר את צרכי התחבורה המינימליים הדרושים לצורך יישום התכנית ורק כשאלו יתממשו ניתן יהיה לישים את הבניה בתחום התכנית. בכך מובטח כי למרות העדרן של הוראות שלביות בתכנית שלפנינו לא תאושר תכנית מפורטת ללא פתרונות תחבורה נאותים.

#### 5.2 התייחסות לדרכים חקלאיות במסגרת שלבי הביצוע

חלקים נרחבים בשטח התכנית הם שטחים חקלאיים מעובדים. מובן מאליו שבשלב הביצוע של התכנית ישארו שטחי עיבוד חקלאי כאיים או שטחים מעובדים בשילוב שטחי הפיתוח.

השטחים החקלאיים משורתיים היום על ידי דרכים חקלאיות לרוב המצויות בשטח. יהיה צורך בשלבי הביצוע השונים לאפשר את המשך עיבוד השטחים ע"י מתן אפשרויות גישה לרכב וכלי עבודה חקלאיים.

#### 6. ניתוח אפשרויות ישום חיבורי תוכנית התע"ש

תוכנית התע"ש נסמכת על מספר רב של חיבורים אל מערכות ארציות ואל מערכות כבישים קיימות בערים הסמוכות על מנת לאפשר את הפיתוח הצפוי בהתייחס לעקרונות התחבורה שעוצבו.

במסגרת התכנית תוכננו התחברויות ישירות רבות ככל שניתן אל מערך הכבישים הארציים על מנת למנוע מתנועה עוברת לעבור בדרכים הקיימות ולעומת זאת לאפשר את פיתוח התוכנית החדשה בחיבור אורגני כיחידה אחת עם האזורים הקיימים.

להלן תיאור מפורט של הגישות מבחינת המצב הקיים, צרכי התנועה ואפשרויות היישום של החיבורים השונים. תחזיות התנועה המוצגות הן על פי חלופה ללא רכבת כבדה, כלומר, חלופת מקסימום תנועה לשעת שיא בשנת 2050 (יש לציין כי לא היו הבדלים משמעותיים בזרימת התנועה בין החלופות).

הערכת אפשרויות היישום מבוססת על תכניות סטטוטוריות מאושרות ועל מידע על פריסת הבינוי הקיים בשטח אך לא על בחינה תכנונית מפורטת אשר תעשה בתוכניות מפורטות. (להתמצאות ראה שרטוט מס. 3)

אפשרויות היישום מחייבות, במקרים מסוימים, ביטול חניה בנתיבים קיימים, הרחבת הדרך לתחומי שדרה או שצ"פ ובמקרים בודדים ונקודתיים גם הפקעה של חלקים מחצרות בתים. יש לחדגיש כי פעולות כאלה (לרבות הפקעת חלקים מחצרות) נעשות על ידי הרשויות במקומות רבים בארץ (למשל במסגרת בניית הרכבת הקלה בירושלים) למרות שלעיתים קיימת התנגדות תושבים לשינוי מצבם הקיים. הזכות לבצע שינויים כאלה ברחובות עורקיים נתונה בד"כ בידי משרד התחבורה ולעיתים בידי רשות התמרור של העירייה.

ראוי לציין כי בבדיקת התנועות הכוללת במעבר הכוונים מזרח-מערב בשעת השיא מתברר כי יותר תושבים מהבינוי הקיים בהרצליה, רמת השרון והוד השרון צפויים לעשות שימוש בכבישים החדשים המתוכננים במתחם תע"ש מאשר תנועה בכיוון הפוך.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AmAv  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

### 6.1 כביש 3 - רחוב ארלוזורוב בהרצליה

חיבור כביש 3 בתכנית עם רחוב ארלוזורוב בהרצליה והמשכו, רחוב הרב קוק, מהווה את ציר הרוחב החשוב המחבר את אזור התע"ש עם העיר הרצליה. כיום רחוב ארלוזורוב בקטע הסמוך לתע"ש סלול ברוחב 2 נתיבים אולם בהמשך הוא מתרחב לרוחב של 4 נתיבי נסיעה. על פי תוכנית הר/1748 הרוחב המאושר להרחבת הרחוב הוא ל 23 מ' וגם הקטע הקצר בו הוא מאושר ל-20 מ' עובר בסמוך לשצ"פ כך שאין בעיה להרחיב הדרך ל-4 נתיבים.

בהתאם לתחזית הבדיקה התחבורתית יזרמו ברחוב זה בשנת 2050 בשעת השיא 1,570 כלי רכב בכיוון מזרח ו-1,180 בכיוון מערב. נפחי תנועה אלו מצביעים על צורך ב-2 נתיבי תנועה בכיוון אשר יוכלו להעביר התנועה ללא קושי.

### 6.2 כביש 9 - רחוב יבנה בגבול הרצליה רמת השרון

רחוב יבנה בגבול הרצליה רמת השרון, אמור להיות המשך של כביש 9, מערבה. חשיבותו של רחוב יבנה בהיותו החיבור אל המרכז המתוכנן בתוכנית התע"ש. ברחוב הקיים כיום קטע בן 2 נתיבי תנועה בעוד הקטע המערבי בן 4 נתיבי תנועה. כיום קיימת חניה על אחד הנתיבים בחלק מהדרך. על פי תוכנית בנין ערים הר/1892 ורש/819 הרוחב המאושר לרחוב הוא 25 מ' כשמצידו הצפוני בחלקו הגדול קיים שצ"פ. קטע קצר באזור הצומת עם רחוב סוקולוב עובר בין בניינים אשר מאפשרים הרחבה בהפקעה של שטחי חצרות. אין בעיה להרחיב את הדרך בתחום התב"ע המאושרת לכל אורכה ל-4 נתיבים. על פי תוכנית התע"ש מתוכנן מעבר קו הרכבת הקלה בתחום הרחוב. שילוב הרכבת הקלה ברחוב יחייב להערכתנו חתך של 27.5 מ' כלומר יהיה צורך בהרחבה של 2.5 מ' לתוך תחום השצ"פ.

כמויות התנועה החזויות ברחוב יבנה בשעת שיא לשנת 2050 בהתאם לבדיקה התחבורתית יגיעו ל- 760 כלי רכב לכיוון מזרח ו-1,250 כלי רכב בכיוון מערב כמויות אלו יזרמו ללא קושי בדרך ברוחב ארבעה נתיבים.

### 6.3 כביש 15 - רחוב ביאליק ברמת השרון

רחוב ביאליק ברמת השרון אמור על פי התכנית לשמש כהמשך לרחוב 15, מערבה. רחוב ביאליק מתקשר בתוכנית לרחוב 15 הרחוב המרכזי של השכונה המתוכננת בתוכנית בתחום רמת השרון (מתחם אליהו).

בהמשכו מזרחה מתקשר הרחוב מעל כביש 4 אל רחוב ז'בוטינסקי בהוד השרון. כיום קיימים ברחוב ביאליק 2 מסלולים בני שני נתיבים ושדרה ביניהם. אחד הנתיבים בכל צד משמש כיום כנתיב חניה וכן מוסדרת חניה בתחום השדרה.

על פי תב"ע רש/457 רוחב הרחוב המאושר הוא 30 מ'. מבחינה סטטוטורית אין בעיה בהפיכת הרחוב לרחוב בן 4 נתיבים מלאים אם כי היא מחייבת את ביטול החניה בנתיבי התנועה או לחילופין הרחבת הכביש לתוך תחום השדרה.

על פי התחזית לשעת שיא בשנת 2050 יסעו ברחוב ביאליק 940 כלי רכב בכיוון מזרח ו-460 כלי רכב בכיוון מערב, תנועה שתעבור ללא קושי ברחוב המתוכנן.

### 6.4 כביש 2 - רחוב הנצח ברמת השרון



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AMAV  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד הרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

## כביש 2 – רחוב הנצח ברמת השרון

6.4

רח' הנצח ברמת השרון מתוכנן כהמשך לכביש 2, דרומה. על פי התוכנית המוצעת בתע"ש, רח' הנצח מהווה את המשכו של כביש 2 בעוד כביש 25 מגיע לצומת עם כביש 2.

כיום רח' הנצח הוא כביש בן 2 נתיבים ובנוסף נתיבי חניה לאורכו. על פי תוכנית רש/457 רוחב הכביש המאושר הוא 30 מ' מלבד בקטע הדרומי שבין התע"ש ורחוב טרומפלדור שם רוחבו הסטטורי הוא כמחצית מכך. יחד עם זאת היום נמצאת בהכנה תוכנית לפינוי שטחי התעסוקה הקיימים ובמסגרת תוכנית זו יורחב הכביש על פי הצורך.

תחזית התנועה לשעת השיא בשנת 2050 על פי הבדיקה התחבורתית מגיעה ל-1030 כלי רכב לכוון צפון ו-580 כלי רכב לכוון דרום הנפחים מצדיקים את הרחבת הכביש ל-2 נתיבים לכל כוון.

## דרך 6 – רחוב החרושת ברמת השרון

6.5

כיום רחוב החרושת סלול ברוחב 2 נתיבים ובחלקו קיימים גם נתיבי חניה. הרחוב מאושר בתוכנית רש/214/ב/1 ברוחב של 25 מ', על פי תמא/23 בתחום הרחוב מוצעת אופציה למעבר רכבת קלה.

על פי תב"ע רש/214/ש/1 רחוב החרושת מחובר במרכזו אל מחלפון המהווה חלק מהתכנון של מחלף מורשה כקשר נוסף ממזרח בין כביש 4 אל רמת השרון. בתוכנית מש/1 מוצעת דרך ראשית מס. 6 אשר היתה אמורה להתחבר אל מחלפון מורשה על תוואי רחוב החרושת.

על פי דרישת משרד התחבורה ועל מנת להימנע ממעבר של כביש מטרופוליני על תוואי דרך מאספת תוך מעבר בצמתים קרובים במיוחד, התוכנית מציעה את הזות המחלפון צפונה-מזרחה וחיבור רחוב החרושת אל המחלפון באזור זה. פתרון זה מחייב שינויים מקומיים בתב"ע רש/214/ב/1 על מנת לאפשר את כל הקשרים הקיימים והמתוכננים ברמת השרון באזור המחלפון החדש. שינויים אלו תואמו עם עיריית רמת השרון.

רחוב החרושת המוצע נשאר ברוחבו הקיים, 25 מ' כרחוב מאסף. תחזיות התנועה הצפויות לעבור ברחוב החרושת יגיעו ל-630 כלי רכב בנסיעה דרומה ו-950 כלי רכב ביציאה מרמת השרון צפונה ויעברו ללא קושי בהתאם לתכנון המוצע.

## המשך כביש 6, דרומה.

6.6

כביש 6 המוצע בתוכנית בהיררכיה של כביש מטרופוליני ראשי חוצה את מתחם התע"ש וכאמור על פי דרישת משרד התחבורה והועדה המחוזית מתחבר אל ציר הנופש וכך יוצר כביש מעטפת לאזור נרחב בצפון המטרופולין. הכביש מתחבר אל כביש 531 בצפון אל כביש 4 ואל כביש 5, בנוסף לחיבורים ראשיים במתחם התע"ש עצמו.

בהמשכו דרומה הכביש חוצה את כביש 4, עובר בשטחי התע"ש המזרחיים מתחבר במחלף אל כביש 5 וממשיך אל ציר הנופש.

כביש מתוכננים 3 נתיבי תנועה לכל כיוון ועל פי התחזיות יעברו בו 730 כלי רכב לכוון צפון ו-2090 כלי רכב לכוון דרום. החלק הדרומי של כביש 6 כולל ציר הנופש נמצא בהליכי תכנון מפורט של תב"ע לאישור התוואי.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AMAV  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

**דרך הים כהמשך לכביש 25, מזרחה.**

כביש 25 אשר מתחבר במערב אל רחוב הנצח ברמת השרון מאפשר את זרימת התנועה מרמת השרון אל הכביש המטרופוליני מס. 6 בתוכנית ואל המחלפים עם הכביש הארצי מס. 4. המשכו מזרחה הוא דרך הים בהוד השרון לה פונקציה דומה מכוון הוד השרון, של יצירת הקשרים אל כביש 4, כביש 6 ובו בזמן אל מתחם התעש.

דרך הים, למרות שדרך הים בהוד השרון תוכננה מספר פעמים, הקטעים הסמוכים אל כביש 4 אינם מאושרים מבחינה סטאטוטורית ויהיה צורך בהכנת תביע למימוש תוואי הדרך. התוואי המתוכנן עובר בשטחים פתוחים המאפשרים את העברתו.

על פי תחזיות התנועה יזרמו בכביש מכוון הוד השרון 1640 כלי רכב בכוון מערב ו-1290 בכוון מזרח. לצורך כך נדרשת הקצאת רצועות רשות דרך לכביש בן 6 נתיבים. כאמור בשל העובדה שהתוואי עובר בשטחים פתוחים נראה כי לא תהיה מניעה להקצות רצועת דרך ברוחב הנדרש.

**רחוב ז'בוטינסקי בהוד השרון כהמשך לכביש 15, מזרחה.**

רחוב ז'בוטינסקי בהוד השרון חוצה כיום את הכביש המהיר מס. 4 ברוחב 2 נתיבים ומוביל אל בית העלמין של הוד השרון. בחלק המזרחי של הרחוב קיימים 2 נתיבים לכל כוון בעוד שהחלק המערבי רוחבו הקיים 2 נתיבים בלבד לשני הכוונים. על פי תביע הר/6/367 רוחבו המאושר של הכביש הוא 22 מטרים. רוחב זה יכול להספיק לכביש בן 4 נתיבים.

כיום קיימים לאורך הקטע שיהיה צורך לפתח, שטחים פתוחים המאפשרים את פיתוחו ל-4 נתיבים (2 בכל כוון). יחד עם זאת, מאחר והתוואי מתפתל במידה מסוימת יתכן ויהיה צורך להפקיע גם חצרות בתים קיימים.

על פי התחזיות לשנת 2050 יזרמו בכביש זה כ-1000 כלי רכב בכוון מערב ו-530 כלי רכב לכוון מזרח. נפחים אלו מצדיקים הרחבת הכביש ל-4 נתיבים אשר יעבירו תנועה זו ללא כל קושי.

**מחלף כביש 4 עם רחוב הפרדס**

התכנית מציעה חיבור המחלף המרכזי בכביש 4 אל דרך חדשה בהוד השרון שתהווה קשר אל רחוב הפרדס.

בעבר, הוד השרון התנגדה להתחברות אל המחלף המרכזי של כביש 4 ובקשה את החיבור בדרך הים. בתוכנית המתאר שהוכנה בעבר ונדונה בוועדות התכנון נדרשה הוד השרון להשאיר תוואי ירוק על מנת לאפשר את חיבור המחלף אל הוד השרון ואל רחוב הפרדס. השטח הקיים כיום לאורך התוואי שנדרש אךן חופשי מבנייה. כיום, הוד השרון מבקשת להתחבר אל המחלף אל כביש מס. 4 והדבר גם הובע בהתנגדות שהגישה לתוכנית.

בנספח התנועה הוצג חיבור של המשך כביש 9 לתחום הוד השרון בדרך של 4 נתיבי תנועה בשני הכיוונים ובנוסף הרוחב הנדרש לקו הרק"ל הצהוב שיעבור באותו תוואי.

יהיה צורך, יחד עם התכנון המפורט של המחלף ע"י מעצ, לתכנן את תוכנית הדרך וקשריה אל המחלף.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AMAv  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד הרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun St.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim St.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

מהסיבות שנמנו לעיל בבדיקה התחבורתית לא נלקח בחשבון חיבור זה. הכללת החיבור בתוכנית המחלף עשויה להקטין במידה רבה את נפחי התנועה הן מרחוב זיבוטינסקי והן מרחוב שרת.

#### רחוב שרת ברמות השבים-הוד השרון מזרחה.

6.10

רחוב שרת עובר בגבול בין הוד השרון ורמות השבים. כיום הרחוב הוא בן 2 נתיבים עם נתיבי חניה מקומיים בחלקים מהרחוב. הרחוב חוצה כיום את כביש 4 במעבר חקלאי המאפשר מעבר של רכב אחד בלבד. לאורך הרחוב הוקמו בשנים האחרונות בניינים חדשים בצפיפות גבוהה יותר ובכל מקום בו התרחשה הבניה, הרחב הפנוי של הרחוב מאפשר הרחבתו ל-4 נתיבים. במקומות אחרים הרחוב החופשי קיים בתחום חצרות בתים קיימים. על פי תביעה הר/149 הרחוב מאושר ברוחב של 15 מטרים ובמידה ויהפוך לרחוב בן 4 נתיבים, יהיה צורך להרחיבו לפחות ל-22 מ'. על פי התחזיות בקטע הסמוך לכביש 4 יזרמו כ-1900 כלי רכב בכוון מערב ו-820 כלי רכב בכוון מזרח, בעוד בחלק המזרחי של הרחוב הנפחים מגיעים ל-730 כלי רכב בכוון מערב ול-380 כלי רכב בכוון מזרח. מניתוח התחזיות נראה שהסיבה העיקרית לנפחים גדולים אלו הם הצורך של הוד השרון (שהפיתוח האינטנסיבי בה נראה כבר היום) בקשר אל כביש 4 ואל תחום התע"ש.

כאמור לעיל, אפשר להניח כי תוספת החיבור אל המחלף המרכזי תפחית במידה רבה את כמות התנועה הצפויה למעבר ברחוב שרת. יחד עם זאת נראה כי הקשר אל המזרח, אל הרצליה ואל כביש 4 מחייב קשר בן 4 נתיבים. על פי המלצות הועדה המחוזית כביש 3 המוגדר כמטרופוליני בתמ"מ 5 יגיע עד לכביש 8 והמשך הקשר אל כביש 4 ורחוב שרת שממזרח יתוכנן על ידי הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית המתאר לרמות השבים. אולם עצם קיומו של המעבר מרחוב שרת אל השטח ממערב לכביש 4 צפוי שיצור לחצי תנועה שמטרתם מעבר אל כביש 4 ואל מתחמים אחרים באזור ולכן יש להיערך בכל מקרה להרחבת רחוב שרת.

#### דרך חדשה ברמות השבים וגבעת חן אל מחלף עם כביש 531 כהמשך לכביש 6.

6.11

#### צפונה.

כביש 6 הוא כאמור הכביש המטרופוליני המרכזי בתוכנית ומטרתו לאפשר את החיבורים אל מירב המחלפים עם הכבישים הארציים באזור. כביש 6 ממשיך צפונה אל מחוץ לשטח התוכנית במטרה להתחבר אל המחלף עם כביש 531 ברעננה. תוואי הכביש כולל 6 נתיבי תנועה ומסילת רכבת נפרדה המלווה את הכביש, העובר בשטחים חקלאיים.

תוכנית בנין ערים מפורטת לתוואי הדרך נמצאת בהכנה לקראת הגשתה לאישור רשויות התכנון.

על פי התחזיות נפחי התנועה הצפויים בקטע זה של הדרך מגיעים ל-1830 כלי רכב לכוון צפון ול-1480 לכוון דרום. נפחים אלו מצדיקים כביש בן 6 נתיבים בשני הכוונים.



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

AMAV  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 973-3-7549954  
Email: amavta@amav.net

Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net

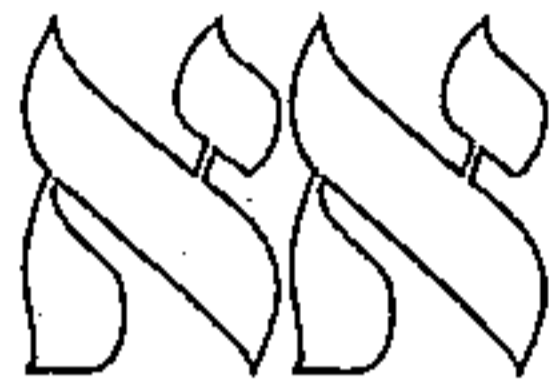


6.13 סיכום הנתונים ופעולות נדרשות

הטבלה להלן מסכמת בתמצית את הנתונים הקיימים והנדרשים בכל גישה אל התע"ש וכמו כן את הפעולות הנדרשות לצורך ישום הגישות.

מס.	שם/רוחב	מספר נתיבים קיים בשני הכוונים	מספר תב"ע	רוחב מאושר בתב"ע (במטרים)	מספר נתיבים מתוכנן בשני הכיוונים	כמות תנועה חזויה (רכב) בשעת שיא 2050	כמות תנועה (כלי)	פעולה נדרשת
1	ארלוזורוב	2-4	הר/1748	23	4	1180	1570	תב"ע להרחבה מקומית על חשבון שצ"פ
2	יבנה	2-4	הר/1892 רש/819	25	+4 רק"ל	1250	760	לצורך הרק"ל תב"ע להרחבה חשבון שצ"פ 2.5 מ' על
3	ביאליק	4	רש/457	30	4	460	940	ביטול חניה
4	הנצח	2	רש/457	30	4	580	1030	הטמעת רוחב כביש בן 4 נתיבים בתב"ע שבהכנה בקטע הדרומי.
5	החרושת	2	רש/214/ב 1/	25	4 כולל אופציה לרק"ל			תב"ע להסדרת החיבורים המקומיים בתחום רש/214/ב/1
6	המשך כביש 6 דרומה	לא קיים			+6 רק"ל	730	2090	תכנון תב"ע מפורטת בהכנה
7	דרך הים	לא קיים			4	1290	1640	יש להכין תב"ע לכביש
8	זיבוטינסקי	2-4	הר/6/367	22	4	530	1000	ניתן לבצע על פי רוחב קיים, אך יהיה צורך במקומות שונים, בהכנת תב"ע להרחבת הדרך.
9	דרך חדשה חיבור הוד השרון למחלף מרכזי כביש 4	לא קיים			4			יש להכין תב"ע לדרך בתאום עם תכנון מחלף כביש 4
10	שרת	2	הר/149	15	4	380 720*	730 1900	יש להכין תב"ע להרחבת הרוחב ל-4 נתיבים
11	כביש 6 צפונה	לא קיים			+6 רכבת כבדה	1830	1480	תכנון תב"ע מפורטת נמצא בהכנה
12	ירושלים	4	הר/1748	30	4	820	1200	קיים

\* נפחי תנועה חזויים ברוחב שרת בסמוך לכביש 4



אמאב  
תחבורה ותנועה  
(2012)  
בע"מ

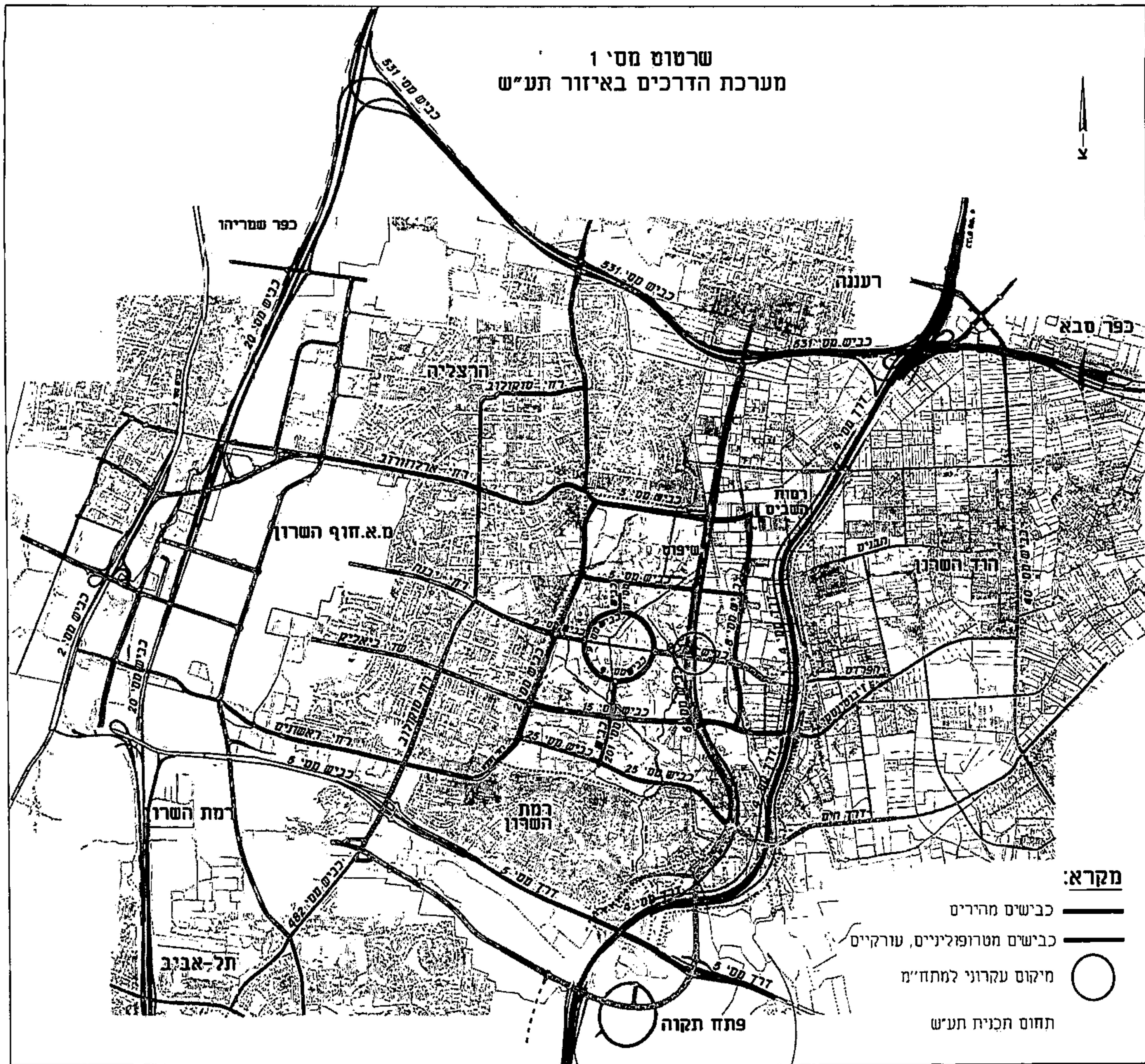
Amav  
TRANSPORTATION AND  
TRAFFIC  
(2012)  
LTD

רמת גן:  
רח' הרקון 6  
רמת-גן 52521  
טל. 03-7549954  
פקס. 03-7549950

ירושלים:  
רח' יד חרוצים 4  
ירושלים 93420  
טל. 02-6726992  
פקס. 02-6726995

Ramat-Gan:  
6 Harakun st.  
Ramat-Gan 52521  
Tel. 972-3-7549954  
Fax. 9/3-3-7549954  
Email: amavia@amav.net

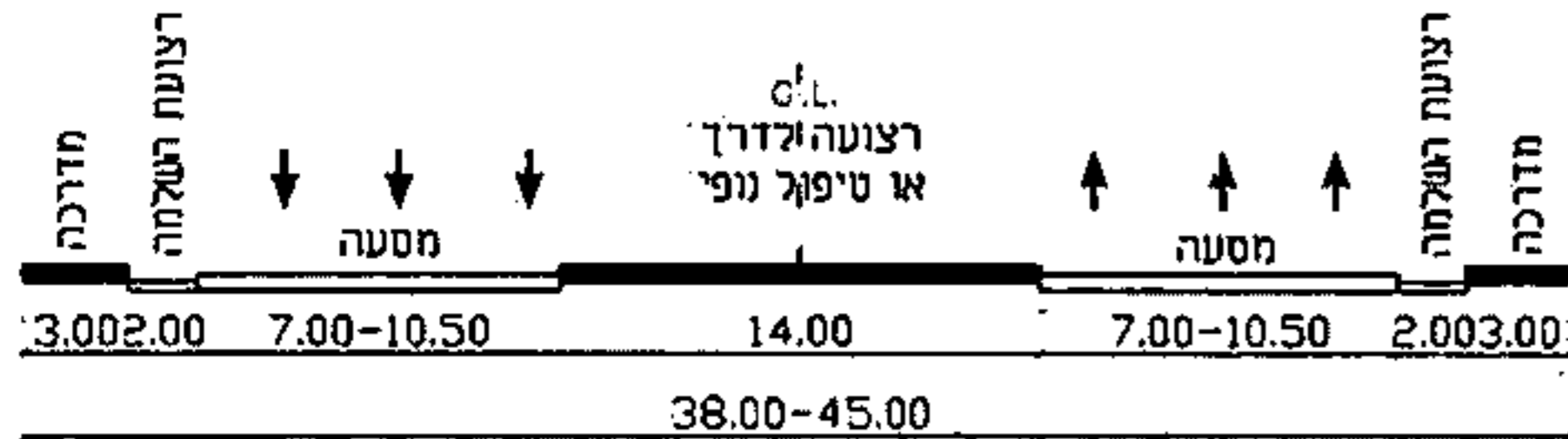
Jerusalem:  
4 Yad Harutzim st.  
Jerusalem 93420  
Tel. 972-2-6726992  
Fax. 972-2-6726995  
Email: amav@amav.net



# שירות מס' 2 - חתכים אופייניים

קניימ 1 : 500

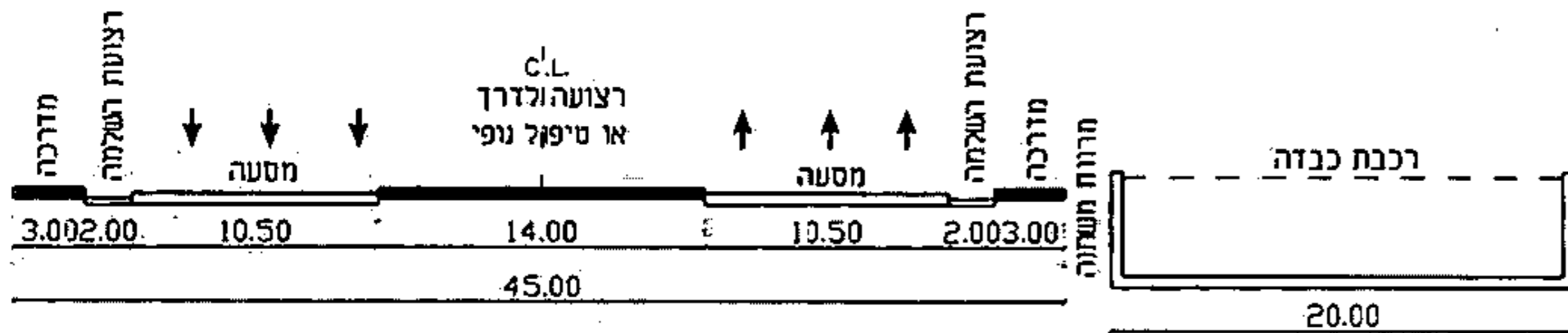
כביש מטרופוליני (מס' 2,15)



כביש מטרופוליני מס' 9



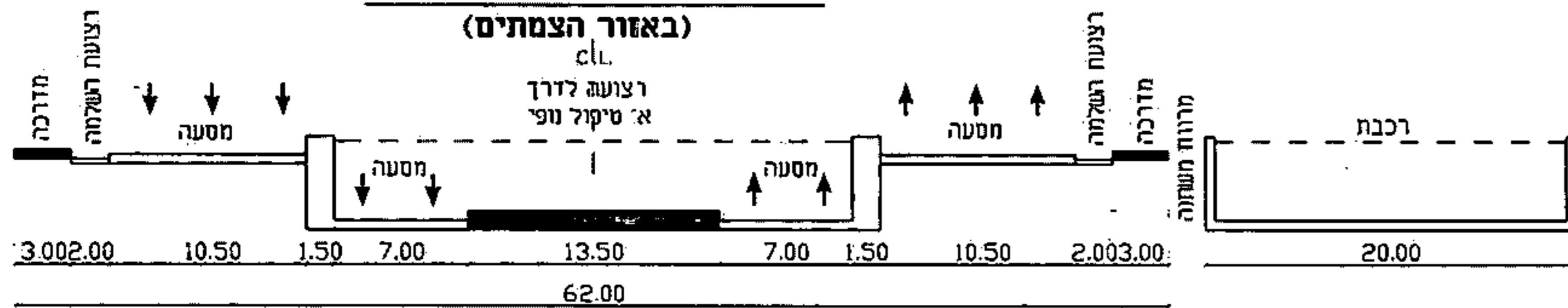
כביש מטרופוליני (מס' 6)



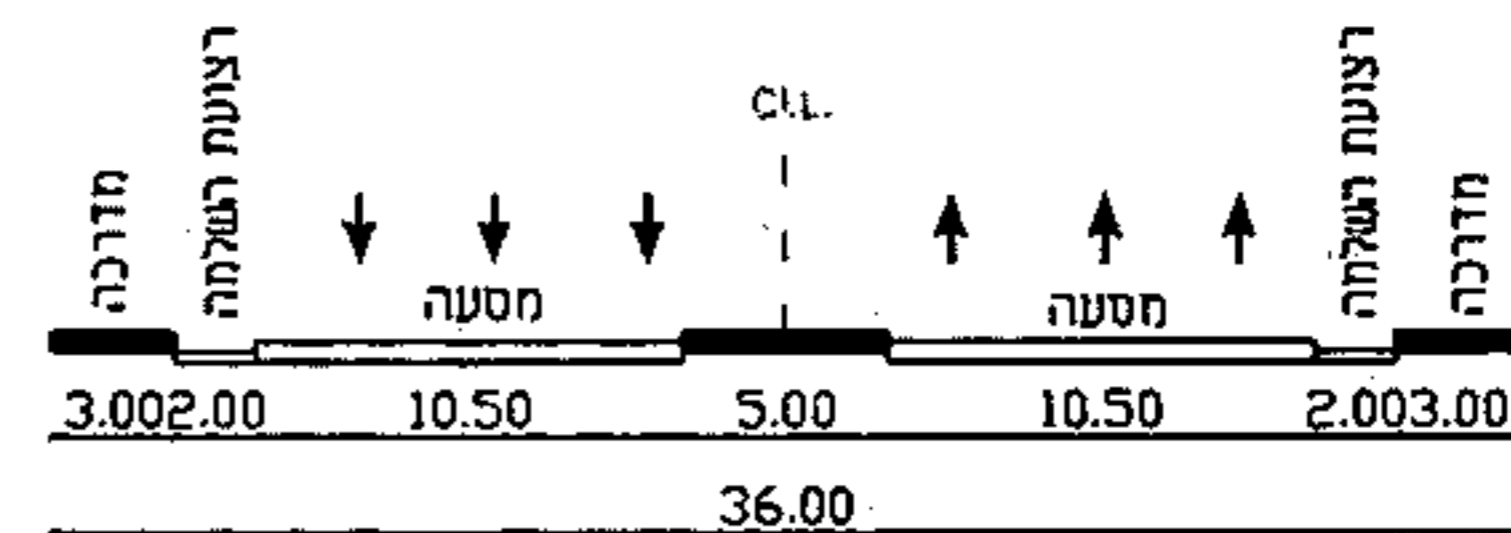
כביש מטרופוליני מס' 9



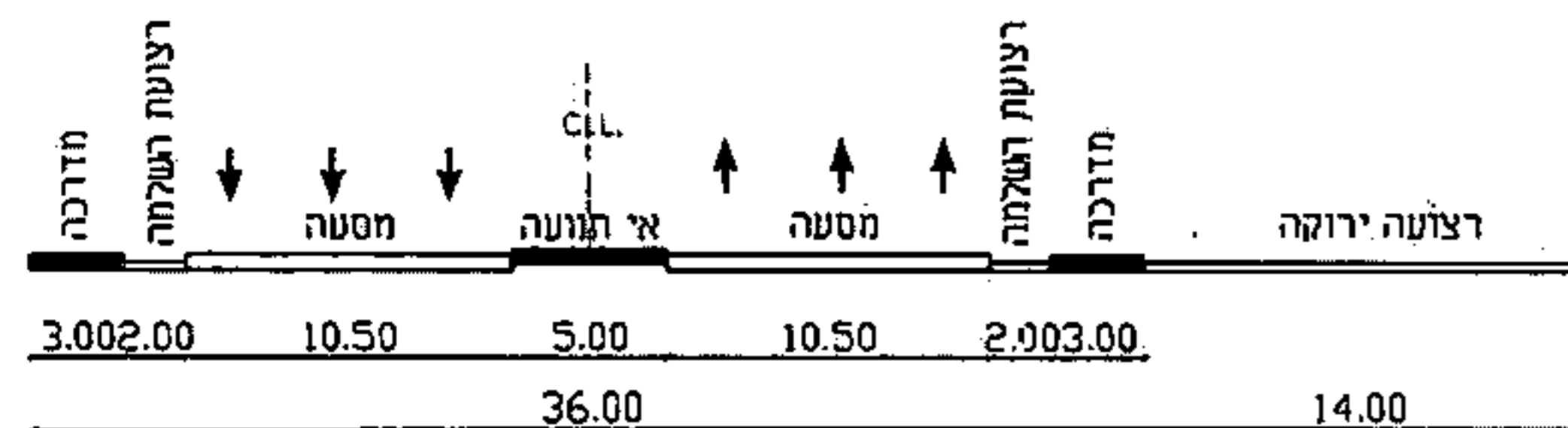
כביש מטרופוליני (מס' 6)



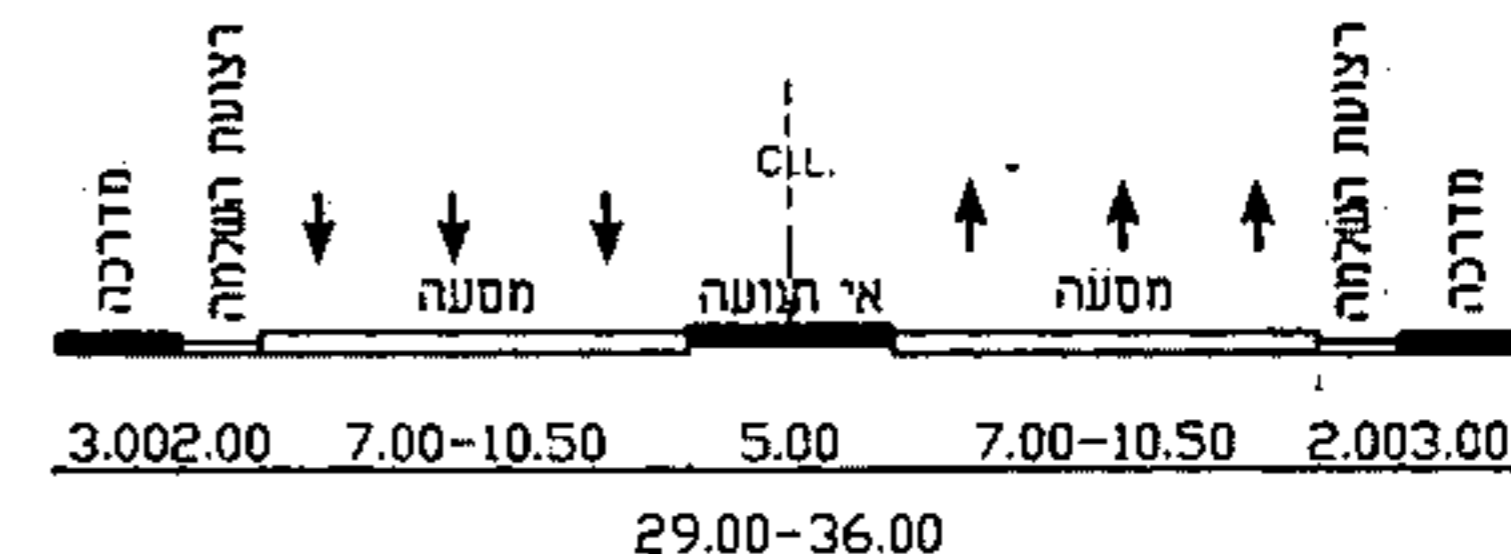
כביש מטרופוליני מס' 9



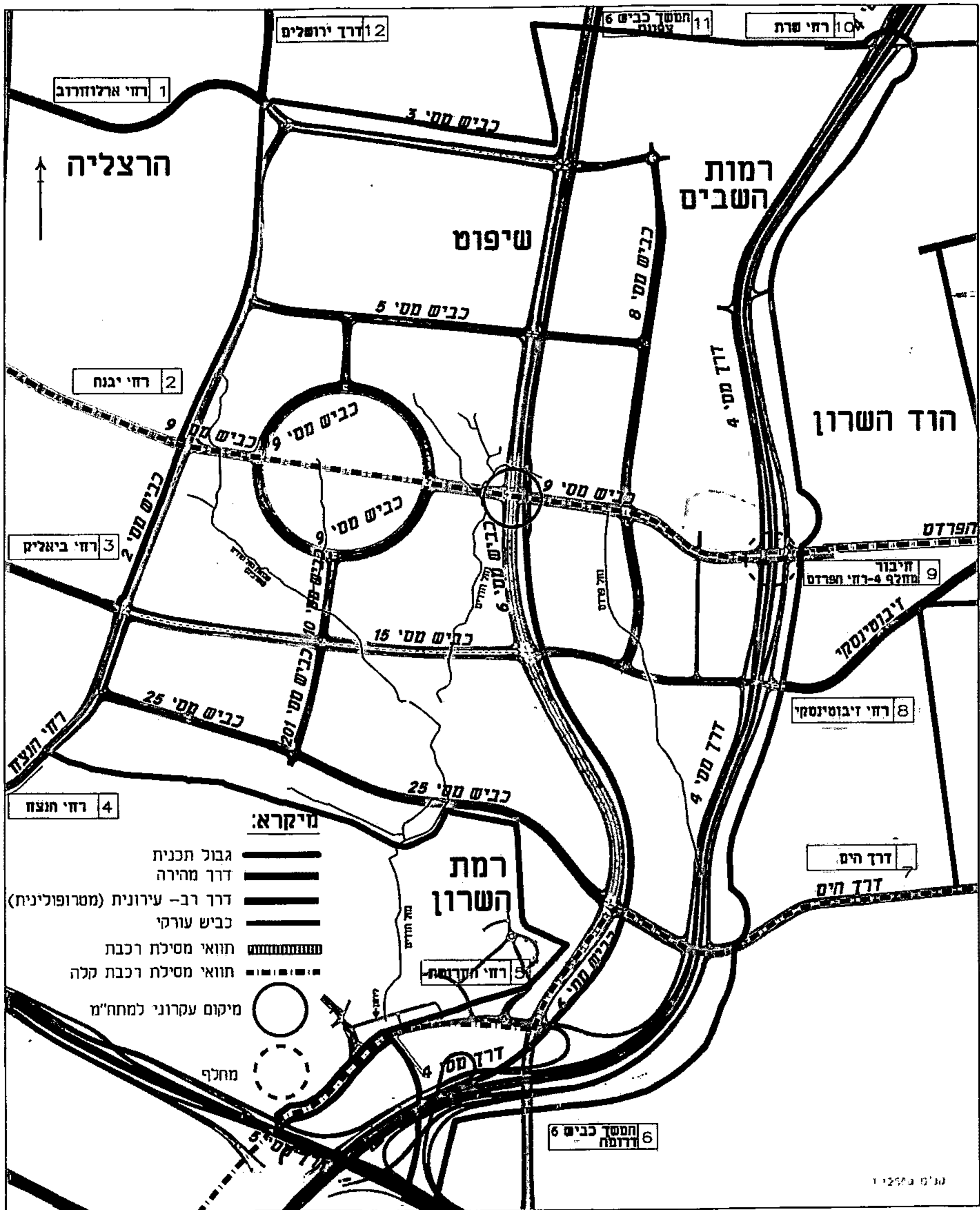
כביש מטרופוליני (מס' 3)



כבישים עורקיים



שרטוט מס' 3 היררכית דרכים וגישות למתחם תע"ש



# מתחם תע"ש השרון

## נספח מערכות תשתית מים, ביוב וניקוז

### נספח ג'1

עדכון נובמבר 2011  
פברואר 2006

פ.מ. 2-4899



- תכנון ויעוץ הנדסי
- עבודות מים וביוב
- מתקנים לטיפול במים ושפכים
- תיעול, ניקוז והשקיה

**בלשה-ילון**  
מערכות תשתית בע"מ



ת.ד. 33600, חיפה 31334, טל. 04-8603600, 079.04-8603601, E-mail: balasha@bal-jal-is.co.il

## 1. מבוא

מתחם תע"ש השרון משתרע על פני כ-7460 דונם השייכים ל-3 רשויות מקומיות: רמת השרון, הרצליה והוד השרון, לישוב רמות השבים השייך למועצה האזורית דרום השרון, וכן שטח "גלילי". במתחם מתוכננת בניית כ-20,700 יח"ד וכ-1.5 מיליון מ"ר תעסוקה ומוסדות.

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

להלן יתוארו עקרונות התכנית הכללית למערכות מים ביוב וניקוז ממתחם השרון אל המערכות הראשיות אשר מחוץ למתחם (ביוב וניקוז) ומן המערכות הראשיות אשר מחוץ למתחם אל ראש השטח (מים).

התכנית מתבססת על התשריט לתכנית מס' מש/1 מעודכן לנובמבר 2011.

חלק ממערכות התשתית במתחם יופרדו מנהלתית לפי גבולות מוניציפליים, והן תתחברנה למערכות הראשיות מחוץ למתחם ברשויות המקומיות להן הן משתייכות.

נספח זה נותן הנחיות להכנת נספחי תשתיות לתכניות מפורטות שיהיו חלק בלתי נפרד מתכניות מערכות התשתית בכל אחת מהרשויות המוניציפליות: הוד השרון, הרצליה ורמת השרון.

## 2. טופוגרפיה

מבחינה פיזית מתחם השרון נחלק לארבעה אגני היקוות והם:

2.1 אגן היקוות נחל הדריים - מתנקז דרומה דרך שכונת מורשה ברמת השרון, ונשפך לנחל הירקון דרומית לצומת מורשה. אגן זה משתרע בתוכנית על שטח של כ-4,040 דונם וכולל בתחומו שטחים במתחם השרון השייכים מוניציפלית לרמת השרון, הוד השרון והרצליה.

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

2.3 אגן היקוות הרצליה מתנקז צפון מערבה דרך העיר הרצליה אל הים התיכון.

אגן זה משתרע על שטח של כ-1,000 דונם וכולל בתחומו שטחים השייכים מוניציפלית להרצליה ושטח שיפוט גלילי.

האגן נחלק לשלושה תתי אגנים: אגן צפון מערבי, בשטח של כ-175 דונם, המתנקז לעבר רחוב ארלוזורוב. אגן דרום מערבי, בשטח של כ-320 דונם, המתנקז לרח' יבנה. אגן צפון מזרחי, בשטח של כ-510 דונם, המתנקז לעבר שכונת נווה עמל.

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

אגן זה מתנקז מזרחה לשכונות "גני צבי" ו"שיכון עממי" בהוד השרון ומהן לערוץ נחל הדר ולירקון.

### 3. מערכת המים

#### 3.1 מקורות מים

בתחומי מתחם תע"ש השרון קיימות סה"כ 11 בארות. להלן 7 בארות בתחומי מפעל תע"ש אשר הזדהמו ואינן מאושרות יותר לשתייה:

שם הקידוח	רדיוס מגן ב'	רדיוס מגן ג'	הערה
באר 2 (אליהו)	לא למי שתייה		נמצאת במתחם אליהו
באר 4 (טריטונל)	לא למי שתייה		נמצאת במתחם אליהו
באר 1 (צור) *	132	264	נמצאת במתחם צור
באר 3 (מעבדה)	לא למי שתייה		
באר 8 (צפון)	לא למי שתייה		
צפון 6	לא למי שתייה		
צפון 6 א'	לא למי שתייה		

\* באר צור כיום אינה לשתייה. מתוכנן מתקן טיפול במים לבאר.

להלן 4 בארות מחוץ לגדרות מפעל תע"ש, אך בתחומי המתחם או בקירבתו:

שם הקידוח	רדיוס מגן ב'	רדיוס מגן ג'
רמת הדר ב'	86	171
רמת הדר מועצה 1	לא למי שתייה	
הוד השרון מועצה 8	לא למי שתייה	
מבוע ב'	82	165

כמו כן בתחומי המתחם נמצא קידוח החדרה שרון דרומי מס' 24 של חבי "מקורות".

#### 3.2 טיפול במי בארות

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

התכנית מציעה שלא להתחשב בקידוחים הקיימים כמקור לאספקת מי שתיה לשימושי הקרקע במתחם מכיוון שהכמות המופקת מהם מוגבלת, עדיין לא ברור לאיזו רמת איכות המים יטופלו, ובכל מקרה יהיה צורך לגבות את האזור באספקת מים מרשת "מקורות".

על פי בדיקה שתיערך על ידי רשות המים ובתיאום עם משרד הבריאות, ייקבע האם בארות ונע"ש תמשכנה להפיק מים במטרה לטהרם ולהעבירם לניצול במערכת ההספקה של "מקורות", או שיוחלט על סגירתן. כמו כן, ייתכן ובדיקה זו תעלה את הצורך בביצוע קידוחים חדשים ו/או נוספים בתחומי התוכנית. במידה ויווצר הצורך בקידוח חלופי ניתן יהיה לבטל קידוחים קיימים בתנאי שיבוצע קידוח חלופי בתחומי התוכנית בתיאום עם רשות המים ומשרד הבריאות.

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

כמו כן, הבדיקה הנ"ל תיקבע את רמת הטיהור הנדרשת והיכן ימוקם המתקן המרכזי לטיפול במי הבארות (כ 5-10 דונם) הכולל מתקן התפלה ותהליכים משלימים לסילוק מזהמים.

במידה ויוחלט ע"י רשות המים ומשרד הבריאות כי בתחומי מתחם תע"ש ישמרו קידוחים פעילים למי שתייה, ישמר רדיוס מגן ב', או שצוות התכנון ייפנה למשרד הבריאות לקבלת הקלה ברדיוס על סמך דו"ח הידרולוגי שיאושר ע"י השרות ההידרולוגי.

### 3.3 הספקת מי שתייה

#### 3.3.1 מערכת הספקה אזורית

הספקת המים למתחם תהיה מרשתות המים העירוניות, אשר תתבססנה על תגבור ההספקה מרשת המים האזורית של "מקורות".

מתוכנן קו שרון דרומי חדש מהמוביל הארצי לאורך כביש מתוכנן 531, אשר יספק מים לאזור בקווים: הן מצפון מערב, ממחלף דרך ירושלים, הן מצפון מזרח, ממחלף ח"ן, והן ממזרח, ממרכז אגירה אזורי מתוכנן באתר "אל על" בהוד השרון.

מי שתיה לשימושי הקרקע במתחם יסופקו ע"י הרשויות המקומיות במערכות נפרדות על פי תחומי השיפוט במתחם השרון, ובהתאם לתוכניות כלליות אשר יוכנו באחריותן של הרשויות המקומיות.

כל רשות מקומית תתגבר את עצמה באמצעות הגדלת הספקת המים מהחיבור שלה לרשת ההספקה האזורית של "מקורות".

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

#### 3.3.2 מרכזי מים

##### 3.3.2.1 הוד השרון

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע שבתחומי הוד השרון יהיה ממערכת הספקת המים העירונית, כולל בריכות המים הקיימות באתר "אל-על" שבהוד השרון, בנ.צ.מ. 13765/17338, ומתגבור מרשת ההספקה האזורית של "מקורות".

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

נפח האיגום והוויסות היומי הדרוש בנוסף לקיים הוא כ-3,200 מ"ק. באתר מרכז המים הקיים "אל-על" תיבנינה הבריכות להשלמת נפח האיגום והוויסות הדרושים.

##### 3.3.2.2 הרצליה

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע בתחומי הרצליה יהיה ממערכת הספקת המים העירונית, כולל בריכות המים הקיימות, ומבריכת מים מתוכננת בתוך שטח המתחם, במיקום כמצוין בתשריט, ומתגבור מרשת ההספקה האזורית של "מקורות".

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

נפח האיגום והוויסות היומי הדרוש בנוסף לקיים הוא כ-2,500 מ"ק והוא יושלם על ידי בניית בריכה לאגירה וויסות הצריכה במיקום כמצויין בתשריט, על שטח של כ-1.6 דונם, ותחנת שאיבה להעלאת לחץ ההספקה.



### 3.3.2.3 רמת השרון

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע בתחומי רמת השרון יהיה ממערכת הספקת המים העירונית, כולל בריכת מים מתוכננת בתוך שטח המתחם, במיקום כמצויין בתשריט, ומתגבור מרשת ההספקה האזורית של "מקורות".

צריכת מים שנתית 3.6 מלמ"ק לשנה, צריכה יומית מקסימאלית 14,300 מ"ק ליום, וצריכה שעתית מקסימאלית 1,430 מ"ק"ש.

נפח האיגום והוויסות היומי הדרוש הוא כ-5,000 מ"ק.

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

### 3.3.2.4 רמות השבים

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

צריכת מים שנתית 0.165 מלמ"ק לשנה, צריכה יומית מקסימאלית 650 מ"ק ליום, וצריכה שעתית מקסימאלית 65 מ"ק"ש.

בתחומי המתחם לא מתוכנן מרכז מים לאיגום וויסות הצריכה.

### 3.3.2.5 גלילי

מקור אספקת המים לשימושי הקרקע בתחומי השטח ה"גלילי" יהיה ממערכות הספקת המים העירוניות הסמוכות של הרצליה והוד השרון וממרכזי המים שלהן הסמוכים למתחם.

צריכת מים שנתית 0.52 מלמ"ק לשנה, צריכה יומית מקסימאלית 2,075 מ"ק ליום, וצריכה שעתית מקסימאלית 210 מ"ק"ש.

בתחומי המתחם הגלילי לא מתוכנן מרכז מים לאיגום וויסות הצריכה.

### 3.3.3 רצועת מעבר לקווי "מקורות"

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

לצורך הספקת המים למתחם תע"ש ותגבור מערכות ההספקה להרצליה, רמת השרון, והוד השרון, דרוש תוואי למעבר קווי צינורות מתוכננים של חבי "מקורות" לאורך כבישי המתחם.

לאורך דרך ירושלים, בצפון מערב המתחם, עובר קו קיים של "מקורות" המספק מים להרצליה ולרמת השרון. קו זה יוחלף ויתגבר בקו מים חדש להזנת מרכז המים במתחם ממערכת ההספקה האזורית של "מקורות". המשכו של קו זה יתגבר את הקו הקיים לאורך רח' דרך ירושלים, והמספק מים לרמת השרון.

רצועת מעבר נוספת לקו מקורות דרושה בשצ"פ מצפון לכביש 100, בכביש העורקי הצפוני על גבול שכונת "נווה עמל". קו זה יאפשר חיבור למערכת ההספקה האזורית של "מקורות" כמצוין בסעיף 3.3.1.

בגבול המזרחי לשטח ה"גלילי" יעבור קו "מקורות" לתגבור מרכז מים "אל-על" בהוד השרון.

הביבים הקיימים היום בשטח מפעל תע"ש יבוטלו ותיבנינה מערכות ביוב חדשות.

שפיעת השפכים החזוייה מסה"כ האוכלוסייה השקולה במתחם מוערכת בכ- 6.85 מלמ"ק לשנה. על פי המבנה הטופוגרפי במתחם תע"ש יתנקזו מערכות הביוב מהמתחמים המתוכננים ויתחברו למערכות הביוב העירוניות הקיימות. החלוקה לאזורי ביוב תיעשה על פי שתי חלופות עקרוניות:

**4.1 חלופה עירונית**

בהתאם להחלטת ועדת הרמלך מ-10/3/94 סוכס כי התקנת מערכות הביוב במתחם השרון תהיה באחריות כל רשות מקומית בנפרד.

כל רשות מוניציפלית תאסוף את שפכיה מן השטחים שבבעלותה במתחם ותוליכם, באמצעות מערכות שאיבה או בביבים גרביטציוניים, למערכות הביוב הראשיות של כל רשות בנפרד. כל רשות תצטרך לבחון במסגרת עדכון תוכנית האב לביוב בתחומה, את תגבור מערכות ההולכה הראשיות, בהתאם לשלבי הפיתוח במתחם.

כל רשות מקומית תהיה מסוגלת להגדיל בשלבים את יחידות הטיפול הדרושות במכוני הטיפול הקיימים.

**א. רמת השרון** - מערכת הביוב הראשית במתחם תהיה גרביטציונית והיא תעבור לאורך נחל הדרים בתחומי שכונת מורשה ותתחבר למכון הטיהור רמת השרון.

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

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

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

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

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

**ג. הוד השרון** - מערכת הביוב בשטחי הוד השרון, המשתייכים לאגן היקוות נחל הדרים, יכללו מערכת של ביבים גרביטציוניים, קו סניקה ותחנת שאיבה להעברת השפכים לאגן היקוות נחל פרדס. באגן זה המערכת הראשית כוללת ביבים גרביטציוניים, קו סניקה ותחנת שאיבה להולכת השפכים עד למכון טיהור הוד השרון.

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

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

**ד. רמות השבים** - מערכת הביוב בשטחי רמות השבים תתנקז לאגן נחל הדר ולמערכת הביוב בהוד השרון. סה"כ אוכלוסייה שקולה מחוברת כ-1,625 נפש וכמות שפכים שנתית של כ-0.13 מלמ"ק לשנה.

ה. גלילי - בשטח הגלילי כ- 1/3 מהשטח הצפוני מתנקז לאגן הרצליה והיתר לאגן נחל הדרים. סה"כ אוכלוסייה שקולה מחוברת כ- 5,200 נפש וכמות שפכים שנתית של כ-0.4 מלמ"ק לשנה.

#### 4.2 חלופה גרביטציונית (חיבור לרמה"ש)

החלופה הגרביטציונית מציגה עיקרון שבו שימושי הקרקע במתחם תע"ש יחוברו למערכות ביוב גרביטציוניות בהתאם לאגני הניקוז הטבעיים.

בחלופה זו המבנים במזרח מתחם צור, בדרום השטח הגלילי ומערב שטח הוד השרון, השוכנים באגן נחל הדרים, יחוברו למערכת הביוב הראשית של רמת השרון. כמו כן מומלץ בחלופה זו לשאוב את שפכי אגן נחל פרדס ונחל הדר אל אגן נחל הדרים על מנת לקצר את מרחקי ההולכה אל המתקן לטיפול בשפכים הסמוך שהוא מט"ש רמת השרון.

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

מכון הטיפול ברמת השרון יותאם בכושרו לטפל בכמויות השפכים שיתווספו ממתחם תע"ש, ויתוגברו מערכות ההולכה הראשיות הקיימות עד למט"ש והעוברות בתחומי רמת השרון. חלופה זו תיבדק באופן פרטני בעת עריכת עדכון תכנית האב לביוב רמת השרון.

#### 4.3 השקיה בקולחים

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

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

#### 4.4 מעבר קווי ביוב באזורי מגן לקידוחים

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

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

במידה ויידרש להניח מערכות ביוב בתחומי אזורי מגן ב' ו-ג' של קידוחים, יותקנו מערכות ביוב תת קרקעיות ואטומות, עפ"י קריטריונים לתכנון שיתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

#### 4.5 אישור תכנית מערכת הביוב

תכנית מערכת הביוב במתחם תע"ש, כולל פתרונות הקצה שבה, תובא לאישור בוועדה המקצועית לביוב, המשותפת למחוז המרכז ומחוז ת"א.

## 5. מערכת הניקוז

### 5.1 כללי

על פי בדיקתנו נמצא כי דרכי המים הקיימות יכולות לשמש בעתיד כדרכי מים ראשיות גם עם פיתוח המבנים השונים במתחם השרון. כל רשות שבתחומה עוברות דרכי מים ראשיות תגיש תוכניות לאישור הרשויות, הכוללות התאמת כושר ההולכה של דרכי המים הקיימות לספיקות המתוכננות מן המתחם, על פי שלבי הפיתוח עד שלב היעד הסופי.

תכנון הפיתוח והניקוז במתחמים ובמבנים השונים יתבסס על עקרונות הבנייה משמרת מים, במטרה להעשיר את מי התהום ולצמצם ככל הניתן את כמויות מי הנגר שיזרמו מהמגרשים הפרטיים ומהשצ"פים אל דרכי המים והנחלים. **אמצעים לשימור מי נגר לא יהיו באזורים בהם הקרקע מזוהמת.**

מערכת הניקוז תתוכנן על בסיס אגני ההיקוות הטבעיים של מתחמי התכנון, ותהיה מופרדת לחלוטין ממערכת הביוב.

### 5.2 אגני היקוות

מתחם תע"ש השרון מתנקז ל-3 ערוצי ניקוז טבעיים: נחל הדרים, נחל פרדס ונחל הדר, אשר כולם הינם יובלים לנחל הירקון.

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

המתחם מתנקז אל העיר הרצליה משלושה תתי אגני ניקוז: צפון מזרחי לעבר שכונת נווה עמל, צפון מערבי לעבר רח' ארלוזורוב ומרכז הרצליה, ודרום מערבי לעבר רח' יבנה.

הרצליה				נחל הדר					נחל פרדס	נחל הדרים	אגן
סה"כ	רחי יבנה	רחי ארלוזורוב	נווה עמל	סה"כ	4	3	2	1			
1,002	320	175	507	1,058	254	244	236	324	1,355	4,040	שטח (דונם)
9.7%	4.1%	2.2%	3.4%	13.6%	3.3%	3.1%	3%	4.2%	50%	34%	% שטח מהאגן הכולל
5.3	1.7	0.9	2.7	6.45	1.55	1.5	1.4	2	8.3	22	ספיקה בהסתברות 1% (מ"ק לשנייה)

5.3.1 עקרונות תכנון הניקוז בשטחים ציבוריים פתוחים ובכבישים

מערכת הניקוז במתחם תע"ש השרון תתוכנן על פי עקרונות הבנייה משמרת מים. מי הנגר יופנו אל השצ"פים לשיהוי, איגום וחילחול טבעי, באותם מקומות שהתוכנית תאפשר זאת, עפ"י חוות דעת הידרוגאולוגית וייעוץ קרקע.

**שטחים לחלחול מי נגר לא יהיו באזורים בהם הקרקע מזוהמת.**

בתכנון הפיתוח של חצרות המבנים והשטחים הציבוריים ייעשה מאמץ תכנוני לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע, ע"י קביעת אופי התכנית וצורת ההתנקזות ממנה, וזאת תוך מניעת הצפות.

בתכנון פיתוח השטח ישולבו אלמנטים המאפשרים איגום ושיהוי של מי הנגר המתנקזים מן החצרות והמגרשים הסובבים את השטח הפתוח. יתוכננו שטחי גינון, הנמוכים במספר סנטימטרים משבילי הולכי הרגל ושבילי האופניים, על מנת לאפשר איגום, שיהוי עד כדי חידור וחלחול טבעי מרבי בשטחים עצמם, מבלי לגרום למטרד ו/או סיכון כלשהו.

תכנית הפיתוח תגדיר אזורים המיועדים להחדרת מי נגר עילי על פי בדיקה מדוקדקת של מהנדס יועץ קרקע שתעשה לבדיקת אפשרויות החלחול ו/או ההחדרה באמצעות קידוחים.

יישמרו ערוצי הניקוז הטבעיים למתחם, אך יחד עם זאת ייבנו מערכות ניקוז ראשיות תת-קרקעיות להולכת הנגר באירועי שיא, על פי הסתברויות התכן, בכבישים ובאזורים הבנויים, על מנת למנוע פגיעה בנפש וברכוש בשימושי הקרקע הסמוכים.

ערוצי הניקוז הטבעיים ישמשו כתעלות ניקוז פתוחות, מוסדרות, למעט אותם תוואים שהתוכנית המפורטת ינחו על סגירתם במובל ניקוז סגור.

בתחומי המתחם, מחוץ לערוצי הנחלים, בכבישים, דרכים ושצפ"ים, ייבנו מובלי ניקוז סגורים וצינורות ניקוז לקליטת עודפי מי הנגר שלא יחלחלו לתת הקרקע. מובלים אלה מאפשרים כושר העברת מי נגר רב יותר ובמהירות גדולה יותר העומדים בפני שחיקת מים, וזאת בחתך זרימה יחסית קטן, המאפשר ניצול השטח העילי לכבישים, דרכים ושטחים ציבוריים.

תכנון הקו האדום לכבישים ייבדק על פי העיקרון שיימצא מסלול ניקוז עילי רציף מהשטח התורם אל מוצא הניקוז, לאורך רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, כדי להבטיח מניעת נזקי נפש ורכוש.

בכבישים ובחניות ייעשה מאמץ תכנוני להימנע משקעים מוחלטים כדי שבמקרה של הצפה עקב סתימה במערכת או אירוע שטפוני, יתאפשר למי הנגר לזרום על פני הכבישים מבלי לגרום לנזקים בנפש או ברכוש.

5.3.2 עקרונות תכנון הניקוז במגרשים הפרטיים

תכנון ניקוז המגרשים הפרטיים ימנע עד כמה שאפשר את הוצאת הנגר העילי מהנכס הפרטי אל השטח הציבורי בכדי להקטין את ספיקות מי הגשם המתנקזים לנחל הדרים, לנחל פרדס, לנחל הדר או למערכת הניקוז של הרצליה, וכן על מנת להעשיר ככל הניתן את מי התהום ע"י מילוי חוזר של האקוויפר במים שפירים.

בתוכנית המוצעת תהיה שאיפה לכך שלפחות כ- 20% משטח המגרש ישמש לגינון, במטרה לאפשר חלחול והחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע. כל מרזבי הבניין יופנו לאזור זה או לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בסמוך. בכל מקרה, לא יאושר חיבור מרזבים ישירות למערכות ביוב או ניקוז תת קרקעיות.

תוספת החלחול של מי הגשמים, כאשר הגגות מנוקזים לגינה, מקטינים את פוטנציאל ההצפה הכללי עקב ריסון הספיקות המגיעות לצנרת התת קרקעית. כמו כן, יש בכך חיסכון בהשקעה בצנרת הניקוז המשנית בעיר.

בעת הופעת סופות גשם גדולות, אשר מטבען מגדילות את הסיכון לנזקים בנפש וברכוש, הן בנכס הפרטי והן בנכס הציבורי, תתאפשר הזרמת נגר מהנכס הפרטי אל דרכי המים הראשיות, באמצעות תכנון נכון בחצרות, ומחן אל השטח הציבורי הקרוב (כביש, מדרכה, שצי"פ).

#### 5.4 התכנית המוצעת

תכניות הניקוז המתוכננות למבננים השונים במתחם תע"ש תהינה מתואמות עם תכניות הנוף. כאמור, **אמצעים לשימור מי נגר לא יהיו באזורים בהם הקרקע מזהמת.**

##### א. אגן הרצליה

מערכת הניקוז באגן הרצליה תיבנה כמערכת סגורה בצינורות ומובלי ניקוז ותתחבר למערכות הניקוז הראשיות – בשכונת "נווה עמל" בצפון מזרח המתחם, ולמערכת הניקוז הראשית ברחוב ארלוזורוב בצפון מערב המתחם. מערכת הניקוז המתנקזת ממתחם צור לאגן הרצליה תחובר, באמצעות צינורות ומובלי ניקוז תת קרקעיים למערכת הניקוז הראשית בשכונת "נווה עמל" מצפון מזרח למתחם, למערכת הניקוז הראשית ברח' ארלוזורוב בצפון מערב המתחם, ולמערכת הניקוז הראשית ברח' יבנה בדרום מערב המתחם.

מערכת הניקוז המתוכננת ממתחם צור לאגן נחל הדרים תתנקז דרום מזרחה למתחם, באמצעות צינורות ומובלי ניקוז תת קרקעיים לאורך הכבישים הראשיים. מערכת הניקוז התת קרקעית הנ"ל תוביל את מי הנגר אל שטחי איגום, שיהיו וחלחול בפארקים ובשצפ"ים שיועדו לכך לאורך תוואי ההולכה, במשולב עם תוואי ערוצי נחל הדרים, כך שרציפות הזרימה בצינורות ובמובלים תיקטע ותאפשר את החדרתם הטבעית במקומות שיועדו לכך.

##### ב. אגן נחל הדרים

באגן נחל הדרים ערוצי הנחל ישמשו כתעלות ניקוז פתוחות ומוסדרות, למעט אותם המקומות שהתוכניות המפורטות ינחו על סגירת קטעי הערוץ במובל ניקוז סגור. כמו כן, יותקנו שטחי איגום, שיהיו וחלחול בפארקים ובשצפ"ים שיועדו לכך לאורך תוואי הנחלים על מנת לאפשר החדרה טבעית במקומות המיועדים לכך.

ערוץ נחל הדרים יחובר בגבול הדרומי של המתחם למובל ניקוז ראשי סגור לאורך ערוץ נחל הדרים מחוץ למתחם השרון, העובר בליבה של שכונת מורשה ברמת השרון, ויתחבר למערכת הניקוז של מע"צ במחלף "מורשה".

בתחומי המתחם, מחוץ לערוצי הנחלים, ייבנו מובלים סגורים וצינורות ניקוז בכבישים ובדרכים לאורך הרחובות.

##### ג. אגן נחל פרדס

אגן נחל פרדס מתנקז מזרחה, משטחי המתחם שבתחומי שיפוט של הוד השרון, דרך מעבירי המים בכביש 4 אל נחל פרדס שבהוד השרון.

אופי מערכת הניקוז המתוכננת באגן זה יהיה דומה לאגן נחל הדרים, כלומר יכלול שטחי שיהיו וחלחול בשצפ"ים, ומחוץ לערוצי הנחלים ייבנו מובלים סגורים וצינורות ניקוז ברחובות. מרזבי הגגות של מבנני התעסוקה ינוקזו אל שטחי הגינון במגרשים עצמם ו/או אל השצפ"ים הסמוכים, באמצעות צנרת. כבישים הגובלים בשצפ"ים ינוקזו ישירות אל השטחים המיועדים לשיהוי וחידור. בתכנית המפורטת לאזור התעסוקה, שבו משרדים, מסחר ומבני ציבור, תישקל האפשרות לנקז מי נגר ממגרשי חנייה אל שטחי ההחדרה בהתאם לאיכות מי הנגר המשוערת.

#### ד. אגן נחל הדר

אגן נחל הדר, על שלושת תתי אגניו, מתנקז מזרחה לעבר שכונותיה המערביות של הוד השרון באמצעות מעבירי מים קיימים לאורך כביש 4. מעבירים אלה יוארכו ויתוגברו בהתאם לתכנית להרחבת כביש 4 וסלילת כביש השרות המערבי לאורכו.

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

#### 6. תנאים למתן תוקף לתכניות מפורטות

להלן התנאים למתן תוקף לתכניות מפורטות:

1. הגשת נספח מים למשרד הבריאות הכולל:

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

2. הגשת נספח ביוב למשרד הבריאות הכולל:

תיאור כללי של פתרון האיסוף והסילוק של הביוב לרבות טיפול אפשרי בו וכוונות לשימוש חוזר (קולחים), תיאור מתקנים הנדסיים עיקריים כגון קווי הולכה ראשיים, תחנות שאיבה ותיאור כמותי של כמויות הביוב החזויות לשנה ליום שיא ולשעת שיא.

3. הגשת תוכניות אב לביוב מעודכנות לערים הרצליה ורמת השרון שתאושרנה ע"י ועדת משנה לביוב של הוועדה המחוזית ת"א. (תנאי זה לא יחול על מתחם צור)

#### 7. תנאים להיתר בנייה

להלן התנאים להוצאת היתרי בנייה:

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

2. תוכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות, הכנה לברז דיגום בשוחות הביקורת של קווים ראשיים ובכניסה לכל מבנה, תכנון המערכת "בלולאות" זרימה סגורות, תכנון לפי מהירות זרימה מינימאלית של 0.3 מטר לשנייה בקווים, הבטחת נושא ההפלרה וההכלרה לרבות הכנה להכלרה אפשרית ברשת בנקודות שונות.

3. תוכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב לקווי המים בתכנית.



## תכנית מתאר מש/1 - מתחם תע"ש השרון

### נספח 1/ד - נספח נופי: עקרונות לתכנון

#### א. מבנה השטח:

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

**נחל פרדס** נמשך מצפון לדרום במזרח המתחם. הוא עובר לכביש מס' 4, פונה מזרחה ולאחר מכן דרומה לנחל הירקון.

**נחל הדרים** נמשך מצפון לדרום במרכז המתחם. המשכו של הנחל מחוץ למתחם דרומה לנחל הירקון, (דרך רמת השרון).

**שלוחת נחל הדרים** מסתעפת מנחל הדרים מערבה עד סמוך לגבולו המערבי של המתחם.

ערוצי הנחלים מחלקים את השטח למספר מרחבים:

**מרחב צפוני** בו נמצא אתר צור.

**מרחב דרום מערבי** דרומית לשלוחת נחל הדרים בו נמצא אתר אליהו.

**מרחב מרכזי** בין נחל הדרים לשלוחת נחל הדרים – אזור המעי"ר.

**מרחב מזרחי פנימי** בין נחל הדרים לנחל פרדס.

**מרחב מזרחי** בין נחל פרדס לכביש 4.

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

#### ב. צמחיה:

בשטח התע"ש קיימת צמחיה חשובה לשימור הכוללת שדרות עצים, בוסתנים וצמחייה לאורך ערוצי הוואדיות. כמו כן, קיימות חורשות ועצים שניטעו לצרכי התע"ש להסתרת המתקנים הבטחוניים.

#### ג. סוגי השצ"פים:

**ש.צ.פ ברמת פיתוח ב' (אקסטנסיבי)** שטח זה, המשמש כפארק איזורי מטרופוליני, ממוקם ברובו במזרח מתחם התע"ש ומוגדר ע"י ערוצי הנחלים: נחל הדרים ממזרח, ושלוחת נחל הדרים בדרום מערב. פארק זה יכול מרחבים גדולים ופתוחים, אתרי הנוף והצמחייה שבתוכו ישומרו ויהוו בסיס לאופיו הנופי של השטח כולו. יישמר אופיו של השטח כמרחב פתוח, המשכי ובלוני מופו, שלא נצפים ממנו אלמנטים בנויים.

הואדיות הפתוחים, קבוצות העצים והצמחיה הוותיקה שבשטח ישומרו כולם.

הצירים הירוקים יהוו את המרכיב המפותח האינטנסיבי. בשטח זה יכללו גם שטחי "נוף פאסיבי" המכילים מופע מגוון של עצים צבעוניים, מדשאות ואחו מצמחיה מתאימה, שינוי רב בפני הקרקע ויצירת חללים מגוונים. שטחי הנוף הפאסיבי יימצאו בעיקר לאורך הכבישים, הצירים הראשיים והרכבת ובמקומות הנצפים הלא נגישים.

## ש.צ.פ ברמת פיתוח א'

(אינטנסיבי)

מערכת זו תספק שטחים פתוחים בנגישות גבוהה כולל מערכת הצירים הירוקים, ויפותחו בה שפע מתקנים לגילאים שונים. צורת העיבוד בשטחים אלו תהיה פורמלית בחלקה עם הרבה עצים ודשאים, יש להמעיט עד כמה שאפשר בציפויים קשיחים (ריצופים וכו').

## פארק המע"ר

חשיבותו של פארק המע"ר היא בכך שהוא מהווה מוקד מקשר למהלך הפארקים העירוניים, ומלכד סביבו את לב ההווה העירונית. הפארק מכיל אלמנטים נופיים קיימים ומהווה את אחת הנקודות הייחודיות ביותר בשטח עם משקל שיווקי רב מאד. הפארק ממוקם במרכז מתחם התע"ש בש.צ.פ ברמת פיתוח א' (אינטנסיבי). ניתן ליעד המקרקעין לשימושים, כפי שמפורט בסעיף 4.10 בתקנון זה.

הפארק יהווה שטח פתוח בלב איזור מרכז העסקים הראשי. את שטח הפארק חוצה שדרת עצי אקליפטוסים מרשימה, העוברת דרך המתחם כולו מצפון לדרום (השדרה המרכזית). הפארק יישמר כמרחב נופי פתוח, המשכי ככל האפשר, כשהשדרה החוצה אותו תהווה אלמנט נופי מרכזי, מעין "CENTRA PARK" למתחם שמתאפיין בבינוי גבוה (עד 30 קומות בו ובהיקפו). קבוצות העצים הוותיקים שבשטחו ישומרו כולן.

נספח ד' 2 מציג אילוסטרציה בלבד של פארק המע"ר. מיקומי הריצופים, הנטיעות, האגם והשבילים יכולים להשתנות בהתאם לצורך.

## פארקים רובעיים

לכל קבוצת שכונות מוקצה שטח פתוח שהינו רובעי, המאפשר יצירת קשר פונקציונלי בין היקף האוכלוסיה שתתגורר באיזור לבין השטח שיועד כשטח פתוח. הגישה לפארק רובעי תהיה במרחק שאינו עולה על מרחק הליכה של 10 דקות. הפארקים הרובעיים נשענים על ערכים נופיים קיימים בשטח, שיש לשמרם או לטפחם. הפארקים ממוקמים בתחום חורשות אקליפטוסים נבחרות וכולם מוגדרים כש.צ.פ ברמת פיתוח א'. בשטח הפארק הרובעי ייעשה שילוב של מסחר ותכנים של חינוך לא פורמלי. יש לשמור על המצב הקיים, ולא יותרו שינויים בתנאי הקרקע לרבות חפירה, עקירה, וכריתת עצים. העצים הקיימים ישולבו במידת האפשר בתכנון בתחום הפארק.

הפארקים יכללו איזורי נופש לכל הגילאים, וימלא צרכים לנופש מאורגן, קבוצות ספורט, מועדונים, תנועות נוער וכו'. ניתן ליעד המקרקעין לשימושים, כפי שמפורט בסעיף 4.10 בתקנון זה.

## פארקים עירוניים

הפארקים העירוניים בנויים כמהלך קשתי אחד מקושר, כך שניתן להתייחס אליהם כפארק גדול אחד ברמה המטרופולינית. הפארקים מהווים רקע נופי שמשרת את כל העיר והסביבה, רצף שטחים פתוחים במצב אגרונומי טוב באופן שמגביר את האפקטיביות ומאפשר ליצור מהלך גדול שקושר את הבינוי לירוק מצפון לדרום ובכך ייחודיותו. הקפדה על שמירת העצים שהתפתחו במשך 50 שנה חשובה ביותר והכרחית להדגשת הרצף הירוק והערך הנופי של המקום. הפארקים העירוניים נותנים הזדמנות לכל אותם שימושים אשר אינם מתרחשים בתדירות גבוהה, גדולים בשטח ולקהל רב כגון קרקס, מופעים, תחרויות ספורט שטח, מחנות קיץ, ספורט אתגרי וכו'.

חלק משטחי הפארקים מיועד לפעולות אינטנסיביות וחלק לפעילויות אקסטנסיביות. ניתן ליעד המקרקעין לשימושים, כפי שמפורט בסעיפים 4.10 ו-4.11 בהתאמה לתכנית נספח ד'2.

#### חיץ ירוק

שטח זה ממוקם בגבול המערבי של מתחם התע"ש. שטח זה יהווה אלמנט תפר בין הבינוי הנמוך של רמת השרון לבין הבינוי הרווי מאד של התכנית. בהתאם לכך ימוקמו בשטח פונקציות אשר ישמשו את כלל האוכלוסיה הגובלת בשטחו: מתקני ספורט, נופש ופנאי וכן מתקנים הנדסיים הכרחיים שמיקומם בשטח זה ישמור על שצי"פים אחרים נקיים ממתקנים אלו.

#### אצבעות ירוקות

שטחים פתוחים ליניאריים בחלקם מתייחסים לצמחיה קיימת ובחלקם לא. מערכת זו יחד עם הש.צ.פ האינטנסיבי תיצור גריד שיאפשר תנועת הולכי רגל ואופניים והיא תישא את רוב המתקנים השכונתיים.

#### ד. שדרות:

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

**שדרות קיימות לשימור** שדרות אקליפטוסים מרשימות שעוברות בשטח המתחם. שימשו במקור כ"מסתור דרכים".

#### שדרות חדשות

לאורך הדרכים הראשיות יינטעו עצים חדשים משני צידיה (אלא אם כן ישנה שדרה קיימת לשימור). צידה האחד של השדרה תמיד כפול ושורת עצים בצידה האחר. לאורך דרכים משניות יינטעו עצים חדשים מצד אחד בלבד. סוגי עצים: עצים שדרתיים גדולים כגון: פיקוס, אקליפטוס, שקמה, מגנוליה גדולת פרחים.

#### ה. הנחיות לשימור תוואי הנחלים:

- במסגרת התכניות המפורטות של כל איזור יוכנו תכניות עבודות עפר המקיפות שטח הגדול מתחום התכנית המפורטת וזאת ליצירת רצף הומוגני של תוואי הנחלים. תוכן תכנית מפורטת ראשונה אשר תכיל את תוואי הנחלים באיזור המיועד לפיתוח.
- לא תותר בניה בתוואי הנחלים ושלוחותיו המסומנים בתשריט המצורף ד' 2 עד למרחק של 15 מ' משני צידיו של ציר הוואדי.
- לא יותר שימוש בקירות בטון לצורך דיפון הוואדי ויש לעשות שימוש מרבי בנטיעות ובחומרים טבעיים.
- שיפוע מרבי בחתך מקומי של הוואדיות יהיה 4:1.

#### ו. מכסת שטחים פתוחים:

**ברמה הרובעית/איזורית** הפרוייקט עומד במכסת השטחים הפתוחים המומלצת ביחס לתקני משרד השיכון ואפילו למעלה מזה.

#### ברמה השכונתית

איתור וגודל הגן השכונתי, במסגרת התכניות המפורטות תידרש בדיקה מפורטת יותר בכל מתחם לגופו של עניין, במסגרת התכנית המפורטת, ע"פ מכסה של 4 מ"ר לנפש שמתוכו 2 מ"ר לגיל הרך. מינימום גודל הגן השכונתי יהיה 5 דונם או לחלופין יפוצל ליחידות של 2-3 דונם מינימום נטו לשימוש. מרחקי ההליכה לא יהיו גדולים מ-150-170 מ'. מומלץ שהשצי"פ לא יהיה "מובלעת" בין מבנים.

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

שטחי הפארקים בתכנית:

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

\* נספח ד' 2 - נספח נופי: מפת מרכיבים נופיים בתכנון - ראה גיליון מצ"ב.  
תשריט המרכיבים הנופיים מציג, בין היתר, גם את הצמחיה והעצים המסומנים לשימור ומהווה הוראה מחייבת בכל הקשור לשימור הצמחיה והעצים. מעבר לכך, ייעשה מאמץ לשלב ולשמר עצים וצמחיה נוספים אשר אינם מסומנים.

תכנית מתאר מקומית מש/1

מתחם "קדמת השרון"

נספח ה' – תקנון איסוף וסילוק פסולת מוצקה

אורי מרינוב, ייעוץ וניהול בע"מ  
הרצליה, צמרות 8  
טלפון: 09-9559682  
נייד: 052-3203383  
דואר: uri@urimarinov.co.il

תכנית מתאר מש/1 - מתחם תע"ש השרון

נספח ה': תקנון איסוף וסילוק פסולת מוצקה

הוראות כלליות:

א. הגדרות:

- אשפה - פסולת שאינה פסולת למיחזור.
- כלי אצירה - כלי קיבול לאצירת אשפה.
- דחסן - מתקן לדחיסת אשפה.
- השלכה - לרבות זריקה, שפיכה, נטישה או השארה.
- התקנה - לרבות הצבה.
- מיחזור - תהליך השבת חומרים ומוצרים לשימוש חוזר לאותה מטרה אשר לה יועדו בראשונה או כחומרי גלם.
- פסולת למיחזור - חומרים ומוצרים מכל סוג שהוא המיועדים להשלכה וניתנים למיחזור לרבות קרטון ונייר, פלסטיק, זכוכית, טכסטיל ומתכות.
- מיכל יעודי - כלי קיבול לאצירת פסולת למיחזור.

ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות סביבה.

ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות מפגעי תברואה, התרבות מזיקים ומכרסמים, פליטת ריחות רעים, מפגעים חזותיים וסיכונים ביטחוניים.

ד. פסולות למיחזור יטופלו בנפרד במיתקן מיחזור או מיכל יעודי בהתאם לסוגי ולכמויות הפסולות.

ה. הותקן כלי אצירה, דחסן, מיכל יעודי או מיתקן מיחזור בהתאם לדרישה, יחזיקו המתקין או מי שכלי האצירה או הדחסן או המיכל היעודי או מיתקן המיחזור נמצא במקום עיסוקו, או בקשר לעיסוקו, במצב תקין ונקי בכל עת ויחליפו במידת הצורך על פי דרישה של המפקח מטעם הרשות המקומית.

1. אצירת פסולת.

1.1. הפסולת הנוצרת בכל מבנה תאצר בכלי אצירה מדגמים המתאימים לכלי הרכב המשמשים את הרשות המקומית לצרכי איסוף ושינוע, ובלבד שיותקנו מתקנים המאפשרים מיחזור סוגי פסולת על פי הנחיות הרשות המקומית.

1.2. נפח הקיבול של כלי האצירה ייקבע בהתאם לכמות וסוגי הפסולת הנוצרת בתחומי כל מבנה, ובתאום עם תדירות הפינוי שתיקבע ע"י הרשות המקומית לכל סוג פסולת.

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

אורי מרינוב, ייעוץ וניהול בע"מ  
הרצליה, צמרות 8  
טלפון: 09-9559682  
נייד: 052-3203383  
דואר: uri@urimarinov.co.il

- 1.4. חדר/אגף ריכוז פסולת יהיה סגור ומאוורר, ויהיו בו אמצעי שטיפה וניקוז השפכים לביוב.
- 1.5. מיקום חדר ריכוז הפסולת יאפשר גישה נוחה לכלי פינוי הפסולת.
- 1.6. במקומות שניתן, תהיה הגישה בכלי הרכב לפינוי הפסולת מצד מגרש החניה או דרך השרות.
- 1.7. ניתן לאחד חדר ריכוז פסולת של מבנים סמוכים, בהתאם לשיקול הדעת של האחראים בוועדה המקומית/רשות מקומית. זאת בתנאי ששינוע הפסולת אל חדר הריכוז לא יעשה בדרכים חיצוניות אלא בתחומי פנים המבנים.
2. סוגי פסולת.
- 2.1. הפסולת הנוצרת תמויין למספר סוגים, כלהלן:
- א. אשפה ופסולת רטובה - חומר אורגני, גזם, פסולת מזון, חומר רקבובי וכיו"ב.
  - ב. פסולת קרטון ומוצרים.
  - ג. פסולת יבשה - נייר, פלסטיק, זכוכית, פחיות וכיו"ב.
  - ד. פסולת רעילה וחומרים מסוכנים - סוללות, רכבים אלקטרוניים וכיו"ב.
- 2.2. לכל סוג פסולת יהיה כלי אצירה נפרד ומתאים ליעודו, על גבי כל כלי אצירה יהיה רשום באותיות גדולות סוג הפסולת שעבורה הוא מיועד.
- 2.3. בנפח פסולת העולה על 3 מ"ק ליום (לכל פסולת כאמור לעיל), יש להתקין דחסן לאשפה ו/או מיתקן מיחזור לפסולת קרטון, נייר, פלסטיק וכדו'. פעילות זו, כולל איחסון הפסולת, לא תחרוג מתחומי חדר/אגף ריכוז הפסולת.
3. פינוי פסולת מהמבנים.
- 3.1. פינוי אשפה ופסולת רטובה יתבצע כמקובל בתחומי הרשות המקומית.
- 3.2. פסולת כמוגדר לעיל (בסעיף 1.3) אין לאחסן יותר מ- 72 שעות בתחומי המבנה/התכנית. יש לפנות את הפסולת מתחומי האתר בתוך תקופה זו.
- 3.3. פסולת מסוג חומרים רעילים וחומרים מסוכנים תפונה ישירות לאתר הארצי לפסולת רעילה ע"י ובאחריות יצרן הפסולת.
- 3.4. פינוי פסולת ממוינת לצרכי מיחזור ניתן לביצוע ע"י כל גורם אחר, זאת בהסכמת האחראי על המבנה, ובתנאי שהגורם המפנה לא יטפל בפסולת בדרך שתגרום למיטרדים סביבתיים.

הוכן על ידי פרופ' אורי מרינוב

13/07/2017

## תכנית מתאר מקומית מש/1

### מתחם "קדמת השרון"

#### נספח פרוגרמתי

#### א. מבוא

התכנית מש/1 קבעה יעד בנייה למגורים של 20,700 יח"ד ואפשרה הוספה של 2,000 יח"ד בתחום השיפוט של עיריית הוד השרון בגין המרה של שטחי תעסוקה כאשר בגין כל יח"ד שתתווסף יצמצמו שטחי התעסוקה ב – 150 מ"ר.

כלומר, התכנית אמורה לאפשר בנייה ואכלוס של 22,700 יח"ד. על כן הפרוגרמה לצורכי ציבור המוצגת להלן חושבה על בסיס ההנחה שאוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם היא 22,700 משקי בית.

חשוב להדגיש שהתכנית מבטיחה את כל מוסדות הציבור האמורים לשרת את האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם, לחזק את השירותים הציבוריים בערים הצמודות למתחם ולאפשר הקמת שירותים לכלל אוכלוסיית גוש דן ואזור המרכז.

#### ב. הפרוגרמה לצורכי ציבור

הנחות היסוד לחישוב הצרכים מוצגים להלן:

מספר משקי בית	22,700
מספר הנפשות למשק בית	3.5
סך אוכלוסייה	79,450
שיעור שנתון לחישוב צורכי החינוך	2.2%
צעירים לצורך שירותי חינוך	1,748

הפרוגרמה חושבה על בסיס המדריך שאושר בקבינט הדיור ביום 25/07/2016 לרמח B מתחם חדש.

#### פרוגרמה לצורכי ציבור – מוסדות שכונתיים ורובעיים

קרקע	מוסדות	כיתות	משתתפים	קבוצת גיל	המוסד
43.7	44	131	2,622	0-2	מעון
87.4	58	175	5,244	3-5	גן ילדים
155.4	16	388	10,487	6-11	בית ספר יסודי
194.2	9	388	10,487	12-17	בית ספר על יסודי



גן ילדים חינוך מיוחד	3-5,	105	13	1	3.9
בית ספר לחינוך מיוחד	6-21,	524	52	5	15.7
<b>סך חינוך</b>		<b>29,470</b>	<b>1,148</b>	<b>134</b>	<b>500.3</b>
בתי כנסת				57	28.4
מקוואות				11	5.7
מתנס				2	20.0
מועדנים				6	8.5
שרותים רפואיים עירוניים				5	2.3
רזרבה למוסדות חינוך				8	38.4
רזרבה כללית				10	45.4
<b>סך הכל למוסדות</b>		<b>29,470</b>	<b>1,148</b>	<b>232</b>	<b>649.0</b>
שצפ סף הבית				53	317.8
שצפ כלל עירוני				12	127.1
שצפ עירוני				10	238.4
<b>סך שצפים</b>				<b>75</b>	<b>683.3</b>
ספורט חובבים				20	158.9
סך שטחים פתוחים				95	842.2
<b>סך הקצאה לצורכי ציבור</b>				<b>327</b>	<b>1,491.1</b>

**מעון יום :** מעון מיום מוקצה בגין תינוקות מגיל 0 עד גיל 2, שלושה שנתונים, בהנחה שרק 50% מהקבצה הזו אכן משתמשים במעון. המוסד התקני הוא של 3 כיתות לשלוש קבוצות גיל כאשר מספר התינוקות לכיתה הוא 20. שטח הקרקע הנדרש הוא 1 דונם ושטח המבנה הוא 440 מ"ר.

**גן ילדים :** גן הילדים הוא לבני 3-5, שלושה שנתונים, כאשר ההשתתפות היא של 100% וילדים בכיתה הוא 30. שטח הקרקע לכיתה גן הוא חצי דונם; מומלץ על אשכולות של 3 כיתות גן ולמעלה מזה.

**בית ספר יסודי :** בית הספר היסודי הוא מוסד לששה שנתונים, כיתות א-ו, כאשר המוסד המומלץ הוא של 3 כיתות לשנתון, כלומר 18 כיתות בבית ספר. היום ממליץ משרד החינוך גם על מוסדות של 24 כיתות. השטח לכיתה הוא 400 מ"ר, ובית ספר של 18 כיתות נדרש למגרש בשטח של 7.2 דונם.

**בית ספר על יסודי :** בית הספר העל יסודי הוא מוסד לששה שנתונים : כיתות ז' – יב'. משרד החינוך ממליץ על מוסד בסיסי של 36 כיתות היכול לקלוט תלמידים משני מוסדות חינוך יסודי. בשנים האחרונות יש כוונה מוצהרת להגדיל את בתי הספר לכדי 42 כיתות ואף 48 כיתות.

**מוסדות החינוך המיוחד :** ככלל מוסדות החינוך המיוחד אמור לתת מענה לקהל יעד מוגדר המהווה בממוצע 2% מכל השנתונים 3' – 21, כלומר 18 שנתונים. הכיתות מכילות 8-10 תלמידים לכיתה והמוסד יכול לכל היותר 10 כיתות. שטח הקרקע לכיתה הוא 300 מ"ר.

**בתי כנסת :** החישוב למספר בתי כנסת התבסס על ההנחיה להבטיח בית כנסת לכל 200 משקי בית ולהבטיח למחצית בתי הכנסת מגרש יעודי. מחצית מבתי הכנסת הדרושים לכאורה ימצא מקום

**זאב ברקאי** – יועץ כלכלי, ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102, נייד 052-2566380; פקס. 02-

5672021; דואל: zevbar@012.net.il

במגרשים של מוסדות אחרים או במבני תעסוקה או אף במבנים המשמשים למגורים. שטח "תקני" לבית כנסת הוא 250 מ"ר על מגרש של חצי דונם.

**מקווה טהרה:** על פי החישוב של מקווה טהרה אחד לכל 2000 משקי בית, על מגרש של חצי דונם.

**מתנ"ס:** על פי המדריך המאושר, מתנ"ס לכל 10,000 משקי בית על שטח של 10 דונם.

**מועדונים:** מועדון לבני נוער, קשישים, תנועות נוער וכדומה, כל מועדון על שטח של 1.5 דונם. החישוב נעשה לפי הצרכים הסבירים.

**שירותי בריאות ורווחה עירוניים:** הכוונה ללשכת רווחה, טיפת חלב וכדומה אשר להם יש להבטיח מגרש או הקצאה במשולב עם מוסד אחר או אף במבנה תעסוקה.

**שצ"פ סף הבית:** הגינה הקרובה למשקי הבית מרחק הליכה סביר האמורה לשמש כמקום בילוי לילדים ולקשישי, לאימהות ולאבות עם תינוקות וכדומה. גינה כזו אמורה להשתרע על פני כ- 6 דונם בממוצע.

**שצ"פ כלל עירוני:** גינה גדולה יותר, האמורה לשרת אוכלוסייה גדולה יותר, מהווה מוקד רובעי המאפשרת ארגון משחקים של נערים, מאפשרת התכנסות מבוגרים וצעירים בקבוצות לפעילויות שונות כגון מסיבות, משחקי כדור וכדומה. השטח הממוצע לגינה כזו הוא בסדר גודל של כ- 10 דונם.

**שצ"פ עירוני:** גינה גדולה האמורה לאפשר מגוון פעילויות פנאי ובילוי בחוץ לכל קבוצות הגיל, כולל פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי לפי התכנון המפורט. המגרש הממוצע הוא בשטח של כ- 25 דונם.

**ספורט חובבים:** הכוונה למגרשים בשטח ממוצע של כ- 8 דונם הכולל מגרשי כדורגל, מגרשי כדורסל או כדורעף, גלגילות, וכדומה לקבוצות גיל שונות מחוץ לבית.

### **ג. מוסדות כלל עירוניים**

המיקום משל התכנית במתחם המשותף לשלוש ערים גדולות מחייב הקצאה של שטחים למוסדות עירוניים ואזוריים.

הכוונה למוסדות כלל עירוניים כגון אולמי תרבות, מוזיאונים, מגרשי ספורט, מוסדות בריאות החל במרפאות אזוריות וכלה בבתי חולים.

### **ד. המענים לצרכים:**

התכנית מקצה ומחלקת למתחמים אשר בהם אמורים להתקבל המענים לצרכים ברמות השונות.

- מתחמי המגורים כוללים את המענה לצרכים במוסדות ציבור וגינות לציבור האמור להתגורר במתחמים אלה. ההוראות קובעות שכל תכנית מפורטת חייבת להציג מענה לצרכים אלה. סעיף 4.1 בהוראות.
- "מעורב מגורים ומוסדות ציבור" הינו מתחם האמור לתת מענה בין השאר למוסדות ציבור. סעיף 4.2 בהוראות.
- "תעסוקה מיוחדת" – מגדיר יעודים ושימושים שונים כולל מוסדות ציבור. סעיף 4.3 בהוראות.
- "מע"ר ומגורים" אמור לתת מענה בין גם השאר גם למוסדות ציבור וגינות. סעיף 4.4 בהוראות.
- "מע"ר ומוסדות" מיעד זכויות למוסדות בתפקוד על שכונתי. הפירוט בסעיף 4.5 בהוראות.
- "אזור למבני ציבור" מיעד להבטיח קרקע לצורכי ציבור בדרגים השונים. פירוט בהוראות סעיף 4.7.
- "שטח ציבורי משולב" אמור להבטיח גם זכויות למוסדות ציבור.
- שני מתחמים לפארקים מרובעיים: "שטח ציבורי פתוח – רמת פיתוח א" בשטח של 1,260 דונם; "שטח ציבורי פתוח – רמת פיתוח ב" מכוון לפיתוח אקסטנסיבי בהיקף של 560 דונם.

כלומר התכנית מבטיחה שטחים פתוחים בהיקף כולל של כ- 1,820 דונם וזאת מעבר לשטחי גינות במתחמי המגורים והמתחמים השונים אשר צוינו לעיל, שטחים גדולים ביותר האמורים להוות ריאה ירוקה לכל התושבים המתגוררים בסביבה הקרובה מעבר לאוכלוסיית המתחם ולאוכלוסיות בערים הגובלות באופן ישיר עם המתחם.

תכנית מתאר מקומית מש/1

מתחם "קדמת השרון"

נספח ז'1 – נספח רקע-עיקרי הממצאים לנושא זיהום, סקר  
היסטורי

11.7.2006

אורי מרינוב, ייעוץ וניהול בע"מ  
הרצליה, צמרות 8  
טלפון: 09-9559682  
נייד: 052-3203383  
דואר: uri@urimarinov.co.il

## תכנית מתאר מש/1 - מתחם תע"ש השרון

נספח ז'1: נספח רקע- עיקרי הממצאים לנושא זיהום, סקר היסטורי

### סקר היסטורי של הפעילות התעשייתית במתחם תע"ש רמת השרון

בחודש מרץ 2005, הוגש לנציבות המים, מסמך שהוכן על ידי שרון שגיא -בן משה מהאוניברסיטה העברית. המסמך סווג על ידי התע"ש כמסמך שמור. בסעיף מס. 4.1 ב', להחלטת הוועדה המחוזית המשותפת לתכנית המתאר מש/1, נקבע כי "יש להוסיף למסמכי התכנית נספח רקע המפרט בתשריט ובמלל את עיקרי המימצאים של הסקר ההיסטורי שבוצע וכל מידע קיים אחר לנושא זיהום הקרקע, הידוע לעת הפקדת התכנית". בישיבה שהתקיימה ב- 29.06.2006 במשרדי לשכת התכנון המחוזית, הוחלט כי "בכפוף להחלטת הוועדה המשותפת מיום 22.12.2005, סעיף 4.1 ב', יוגש ע"י אורי מרינוב נספח הכולל תשריט עם סימון כתמים, בהתאם לסקר היסטורי ומסמך המתמצת את עיקרי הסקר. במידה ולא ניתן להכין את מסמך המלל, יצוין בהוראות תכנית מש/1 כי הסקר ההיסטורי המלא נמצא במשרדי הולמ"ב (פנים), איכה"ס ורמ"י".

מכיוון שסיווג הסקר ההיסטורי כשומר לא מאפשר לצרף אותו למסמכי התכנית כמות שהוא, להלן תמצית המימצאים:

1. הסקר הוכן על ידי שרון שגיא -בן משה מהאוניברסיטה העברית, כנספח לדו"ח על זיהום מי התהום, הקרקע והתווך הלא רווי, המתבצע בימים אלה, על ידי נציבות המים באמצעות הפרופ' נתיב מהאוניברסיטה העברית והפרופ' אדר מאוניברסיטת בן גוריון.
2. הסקר הוכן בעזרת עובדים בכירים של התעשייה הצבאית, כולל המהנדס הסביבתי שלהם, ונציגים שונים של כל מפעל ומפעל. המידע אומת מול המנהלים של כל המפעלים המפורטים בסקר והוצלב עם המידע הקיים במחוז תל אביב של המשרד לאיכות הסביבה, רשימות החומרים בהיתר הרעלים של כל מפעל ומידע מדוחות קודמים אשר סקרו היבטים שונים של הפעילות במתחם.
3. הסקר המקורי עודכן בעקבות בדיקה של תצלומי אוויר של מתחם תע"ש, אשר צולמו מאז שנת 1945. אמנם בחלק מהצילומים, שטח תע"ש מכוסה או מחוק, אך ניתן היה להיעזר בחלק מהם בעזרת שיחות שנוהלו עם עובדים וותיקים, אשר תרמו מידע נוסף.
4. מידע זה כלל נתונים לגבי מועד ההקמה של המתקנים השונים, נתיבי הזרימה של השפכים התעשייתיים בתעלות עפר ובערוצי הנחלים, מידע על הקמת בריכות החלחול השונות ופירוט של אזורים אשר שימשו לאחסון ולהטמנה של חומרי גלם, תוצרת ופסולת רעילה.
5. בהמשך הסקר יש פירוט מלא של כל מפעל ומפעל, כולל מה הייתה הפעילות התעשייתית שנערכה בו, מתי הוקם ומתי פסק (אם פסק) לפעול. לכל מפעל יש פירוט של מקור ומהות השפכים, הן התעשייתיים (אם היו) והן הסניטריים. בהמשך יש פירוט של הפעילות שנערכה לטיפול בשפכים.
6. עד תחילת שנות ה 70 לא הייתה כנראה, כל פעילות לטיפול בשפכים או בפסולת הרעילה. השפכים זרמו בתעלות עפר לערוצי הניקוז ומשם לנחלים. החל משנות השבעים הוחל בהדרגה בהקמת מתקנים לטיפול פיזיקו-כימי בשפכים. הקולחים הוזרמו בשטח ואחר כך בתעלות לנחלים בסביבה. בהמשך השנים הוקמו בחלק מהמפעלים מתקנים נוספים ושודרג הטיפול בשפכים, עד לרמה המאפשרת להזרים חלק מהקולחים למערכת הטיהור העירונית או לים.
7. בחלק מהמפעלים הוקמו בריכות איגום פתוחות, אשר שימשו למטרות שונות: לשעת חירום, לאידוי או לשיקוע ובהם חלחלו השפכים ו/או הקולחים והבוצה נשארה על פני הקרקע. מחלק מהבריכות פונתה הבוצה לאתר רמת חובב. חלק מהבריכות היו מבוטנות ואולם חלקם היה חפור באדמה עם שכבת חצץ למעלה.

אורי מרינוב, ייעוץ וניהול בע"מ  
הרצליה, צמרות 8  
טלפון: 09-9559682  
נייד: 052-3203383  
דואר: uri@urimarinov.co.il

8. בחלק מהמתקנים הוקמו מיכלים תת קרקעיים אשר שימשו לאגירת כימיקלים שונים. יש להניח כי חלק ממאגרים אלה דלפו במשך השנים. לחלקם הוכנס מיכל כפול למניעת דליפות.
9. במשך השנים היה טיפול שונה בבוצה. בתחילת הדרך נשרפו המשקעים מבריכות השיקוע בבורות שריפה במקום. החל משנה מסוימת מעבירים אותם לשריפה ברמת בקע או לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
10. בשטח תע"ש אותרו מספר אתרים החשודים כי שימשו לאחסון והטמנה של פסולת רעילה. כך נראו בצילומי אוויר, ריכוזים של פסולת חביות וגרוטאות המפוזרים על פני השטח ובתוך מחפורות ובורות, באזורים שונים בשטח המפעל. ייתכן מאד כי במקום מסוים, עדיין קבורים מוקשים שלא התפוצצו בפיצוץ שארע במקום. בשטח קיימים גם בונקרים המשמשים לאחסון של חומרי נפץ.
11. בחלק מהשטח פרושה צנרת תת קרקעית אשר העבירה שפכים תעשייתיים וכן חומרי גלם ממקום למקום.
12. יש לציין כי בדוח יש התייחסות לשטחים הנמצאים מחוץ לגדר של תע"ש שבהם הייתה פעילות של הטמנת או הזרמת פסולת רעילה.

לסיכום הסקר ההיסטורי:

על פי הסקר ההיסטורי המפורט, אין כל ספק שבטח התע"ש קיים זיהום קרקע ברמות שונות הנובע מהפעילות התעשייתית שנערכה במקום בעשרות השנים האחרונות. במשך שנים רבות, כמעט ולא נערכה כל פעילות לטיפול בשפכים הגולמיים והם זרמו על פני השטח. מאוחר יותר החלו בטיפול חלקי בשפכים והקולחים המטוהרים חלקית זרמו בשטח. רק בשנים האחרונות בוצעה פעילות שידרוג של מתקני הטיפול. בנוסף הוקמו בשטח המפעלים בריכות אגירה, איוד ושיקוע אשר גרמו להצטברות של פסולת על פני השטח. רק חלק מהפסולת הזאת טופל בצורה נאותה. כמו כן יש בשטח מצבורי פסולת על פני הקרקע וכן במחפורות ובורות אשר לא עברו כל טיפול או טיפול חלקי ביותר.

בחודש יולי 2008 הוגש לרשות המים סקר הנקרא "זיהום מי תהום והתווך הלא רווי באזור רמת השרון. סקר קרקע במתחם התע"ש רמת השרון, ממצאים מקידוחים רדודים שנקדחו באתרים עם פוטנציאל לזיהום הקרקע במתחם התע"ש ברמת השרון, דוח מסכם". הדוח הוכן על ידי חוקרים מאוניברסיטת בן גוריון והאוניברסיטה העברית בירושלים בראשות פרופ' אילון אדר וחבריו.

מתוך מימצאי הסקר:

"במיתחם תע"ש ברמת השרון נקדחו 106 קידוחים מהם נלקחו 840 דוגמאות קרקע. דוגמאות אלה עברו אנליזות למגוון המזהמים האופייניים למתחם תע"ש. נמצאו מספר איזורים בהם הקרקע מזוהמת במזהמים ממשפחות שונות. עיקר הזיהום הקיים כיום נמצא במטרים העליונים של החתך.

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

הוכן על ידי פרופ' אורי מרינוב.