

מרחב תכנון מקומי
הוד השרון

מסמך תכנוני

לפי הוראות תכנית תמ"מ 10/3
רקע לתכנית הר/400





צוות מנחה להכנת המסמך התכנוני ותכנית הר/ 400 הוד השרון:

ראש העיר	מר חי אדיב
ועדה מקומית	'הוד השרון' רחוב בני ברית 7, הוד השרון טל: 09-7759595 פקס: 09-7759511
מהנדס העיר	אדר' עליזה זיידלר גרנות
מ"מ מהנדס העיר אדריכלית הוועדה	גב' עירית טלמור אדר' שרון גלוטר
צוות התכנון:	
ראש הצוות	אדר' יוסי פרחי, פרחי – צפריר אדריכלים בע"מ רח' בן גוריון 1, בני ברק 51201 טל: 03-6142142 פקס: 03-6142141
אדריכלות ותכנון עיר	אדר' דורון צפריר, פרחי – צפריר אדריכלים בע"מ רח' בן גוריון 1, בני ברק 51201 טל: 03-6142142 פקס: 03-6142141
	אדר' ואדים לוי, מזו-לוי-ליכטנברג אדריכלים ומתכנני ערים החשמונאים 117, תל אביב, 67133 טל: 03-5614626 פקס: 03-5614625
תכנון נוף ועיצוב עירוני	אדר' שלומי זאבי, תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף מושב בני עטרות 43, ת.ד. 164, 60991 טל: 03-9733640 פקס: 03-9773090
תכנון תחבורה ותנועה	מהנדס דני פוכס, דגש הנדסה רח' בן-גוריון 2, בני ברק 51260 טל: 03-7554444 פקס: 03-7554433
יועץ לתכנון סביבתי	מר דני עמיר מושב בני עטרות, 60991 טל: 03-9730276 פקס: 03-9730276
שמאות וכלכלה	שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין רח' בן גוריון 2, רמת גן 52573 טל: 03-5752033 פקס: 03-5752041
יועץ משפטי	עו"ד דוד בסון משרד הרטבי בורנשטיין בסון רח' דניאל פריש 3, תל אביב 64731 טל: 03-6967272 פקס: 03-6967276
תכנון תשתיות הנדסיות	אינג' עופר ורטלסקי, בלשה-ילון, מערכות תשתית בע"מ דרך העצמאות 31, ת.ד. 33600, חיפה 31334 טל: 04-8603600 פקס: 04-8603601



תוכן עניינים:

5	-----	דבר ראש העיר
6	-----	פרק 1 - כללי
		1.1. שם המסמך
		1.2. עורכי המסמך
		1.3. מעמד המסמך
		1.4. גבולות ותחומי השפעה
		1.5. תכולת המסמך
		1.6. יחס המסמך לתוכניות אחרות
		1.7. גמישות תכנונית וסטיות מותרות
9	-----	פרק 2 - מבוא ודברי הסבר
		2.1. דברי הסבר
		2.2. מטרות התכנון
		2.3. יעדי התכנון
		2.4. עיקרי המלצות המסמך התכנוני
		2.5. תשריט תמ"מ 10/3 (סרוק)
17	-----	פרק 3- רקע ונתונים
		3.1. תחום התכנון
		3.2. נתוני השטח
		3.3. מערך השטחים הפתוחים
		3.4. מגבלות בניה ופיתוח
37	-----	פרק 4- תאור שלבי הכנת המסמך התכנוני
		4.1. שלב א' - פירוט ה"תכליות הירוקות"
		4.2. שלב ב' – האמצעים להשגת ה"תכליות הירוקות"
		4.3. שלב ג' – פיתוח חלופות ובחירת החלופה הנבחרת והמשולבת של תכליות וכלים למימושן



- 5.1. הוראה להכנת תוכנית מתאר
 - 5.1.1. תכולת התוכנית ותנאיה
 - 5.1.2. תשריט
- 5.2. מיקום והיקף יעודי קרקע
 - 5.2.1. יעודי קרקע ומאפייני הפיתוח הירוק
 - 5.2.2. רצועת הנחל
 - 5.2.3. הפארק האקסטנסיבי
 - 5.2.4. הפארק העירוני
 - 5.2.5. מערך הקשרים
 - 5.2.6. אזור שלשת התלים
 - 5.2.7. סדרי עדיפות לפיתוח השטחים הפתוחים
- 5.3. מוקדי משנה בשטחים הפתוחים
 - 5.3.1. כללי
 - 5.3.2. הוראות מיוחדות לפיתוח המוקדים
 - 5.3.3. עקרונות התכנון לפיתוח, בינוי ועיצוב השטחים הפתוחים
- 5.4. מערך הקשרים עיר - פארק - נחל הירקון
 - 5.4.1. קשרים פיזיים
 - 5.4.2. קשרים תודעתיים
 - 5.4.3. קשרי פעילות
 - 5.4.4. קשרים בתוך העיר
- 5.5. הפיתוח העירוני – שימושים והיקפי בניה
 - 5.5.1. כללי
 - 5.5.2. עקרונות התכנון
 - 5.5.3. הנחיות והמלצות מיוחדות
 - 5.6. דרכים, תנועה ונגישות ממונעת
 - 5.6.1. דרך הים
 - 5.6.2. הרחובות העירוניים
 - 5.6.3. פיתוח מותלה פתרונית תנועתיים
 - 5.7. שלביות ותנאים לביצוע
 - 5.7.1. שלבי הפיתוח
 - 5.7.2. פיתוח מוקדים לתכליות ירוקות
 - 5.7.3. שינויים בשלבי הפיתוח
 - 5.7.4. מעקב ובקרה ליישום המסמך התכנוני
 - 5.7.5. איחוד וחלוקה
 - 5.7.6. נספחים לתוכנית



- 5.7.7 מרחב גמישות בעריכת התוכנית עפ"י הוראות תמ"מ 10/3
5.7.8 הנחיות לעריכת תוכניות מקומיות מפורטות עפ"י הוראות תמ"מ 10/3
5.8 קרן לטובת שטחים פתוחים

76

פרק 6- נספחים

- נספח מס' 1 - רגישות מערך השטחים הפתוחים האזורי
נספח מס' 2 - רגישות מערך השטחים הפתוחים הסביבתי
נספח מס' 3 – פירוט חלופות תכליות ירוקות
נספח מס' 4 - חלופות התכנון
נספח מס' 5 - תוואי דרך הים
נספח מס' 6 – שיקום אחו לח תוכנית לפיתוח נחל הדר
נספח מס' 7 – טבלת ייעודי קרקע עפ"י תמ"מ 10/3
נספח מס' 8 – שילוב שטח התכנון בתוכניות אזוריות



דבר ראש העיר

המרחב הפתוח בין השטח העירוני הבנוי ובין נחל הירקון מהווה נדבך חשוב ביותר באיכות החיים העירונית של תושבי הוד השרון. פיתוח השטח באופן שמשריין את מרביתו כשטח ציבורי פתוח לרווחה ואיכות חיים מחד ואת היתרה לפיתוח עירוני מאידך יבטיחו את מעמדה וביסוסה של העיר כעיר מרכזית ואיכותית בשרון. פיתוח השטח הפתוח והבנוי זו משימה ארוכת טווח. בכוונת העירייה להתחיל, במקביל להליכי התכנון והפיתוח, בהכשרת השטחים הפתוחים הזמינים באופן מידי לרווחה מיידית של התושבים.



פרק 1 - כללי

1.1 שם המסמך:

הוד הירקון - מסמך תכנוני למרחב פארק הירקון בהוד השרון

1.2 עורכי המסמך:

עיריית הוד השרון

עליזה זיידלר גרנות, עיריית טלמור, שרון גלוטר

פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ, מזו-לוי-ליכטנברג אדריכלים בע"מ

תכנון נוף ועיצוב עירוני: שלומי זאבי

תכנון תחבורה ותנועה: דני פוכס

תכנון סביבתי: דני עמיר

שמאות וכלכלה: שאול רוזנברג

יועץ משפטי: עו"ד דוד בסון

תכנון תשתיות הנדסיות: עופר ורטלסקי, בלשה-ילון

1.3 מעמד המסמך התכנוני:

למסמך מעמד של תוכנית אב והוא מהווה את המסגרת התכנונית למרחב פארק הירקון, בתחומי הוד השרון. המסמך ישמש כתוכנית מנחה וממנו תיגזרנה תכניות מקומיות מפורטות.

1.4 גבולות ותחומי השפעה:

א. גבול התכנית הינו מרחב הירקון הוד השרון, כמסומן בקו הכחול בתשריט המסמך התכנוני (עמ' 48), כלולים בו כל השטחים המשתרעים בין הגדה הצפונית של נחל הירקון בדרום, העיר הוד השרון בצפון ובמזרח, ומפעל תע"ש השרון במערב.

ב. התוכנית כוללת הנחיות והמלצות תכנוניות לקשרי גומלין עם רשויות גובלות, להשתלבות במערך הדרכים והרכבות, לתכנון במערך הכלל עירוני וכן המלצות/הנחיות תכנוניות למקומות ואתרים בתחום התכנית והגובלים בו כגון: מגורים, אתרים לשימור ועוד.



1.5 תכולת המסמך:

המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד את המסמך התכנוני:

א. אוגדן מילולי

ב. נספחים - תשריטים:

- נספח מס' 1 - רגישות מערך השטחים הפתוחים האזורי
- נספח מס' 2 - רגישות מערך השטחים הפתוחים הסביבתי
- נספח מס' 3 - חלופות התכנון
- נספח מס' 4 - תוואי דרך הים
- נספח מס' 5 - שיקום אחו לח תוכנית לפיתוח נחל הדר
- נספח מספר 6 - טבלת ייעודי קרקע עפ"י תמ"מ 10/3
- נספח מספר 7 - שילוב שטח התכנון בתוכניות אזוריות

1.6 יחס המסמך לתכניות אחרות:

- א. המסמך התכנוני כפוף להוראות תמ"מ 10/3.
- ב. המסמך בא להוסיף ולפרט הנחיות לתכנון מפורט במרחב הירקון הוד השרון.
- ג. המסמך התכנוני יהווה את המסגרת התכנונית להכנת תוכניות מקומיות מפורטות במרחב התכנון.
- ד. היקפי הבניה בשטחים לפיתוח עירוני לא יעלו על האמור במסמך התכנוני.
- ה. תכניות מקומיות מפורטות מאושרות בתחום התכנון תשארנה בתוקפן, אלא אם כן אושרו להן תכניות שינוי.
- ו. תכניות מקומיות מפורטות חדשות תהוונה שינוי לתוכניות אזוריות.

1.7 גמישות תכנונית וסטיות מותרות:

- א. שינויים בגבולות ייעודי הקרקע הנובעים מקנה מידה הקטן לא ייחשבו כסטייה מהוראות המסמך התכנוני.
- ב. הגבולות והשטחים המדויקים של ייעודי הקרקע יקבעו במסגרת התוכניות המקומיות המפורטות.
- ג. גבולות המתחמים שנקבעו לפיתוח עירוני מהווים סימון שאינו מחייב. לעת התכנון המפורט ניתן יהיה לשנות את גבולותיהם אולם לא להגדיל את שטחם הכולל. שינוי בגבולות המתחמים ייעשה באישור הועדה המחוזית.



ד. במסמך זה נקבעו השימושים הראשיים בכל יעוד קרקע. במסגרת התכנון המפורט יותרו שימושים משניים נוספים, ככל שהם לא יעמדו בסתירה להוראות תמ"מ 10/3.



פרק 2 – הקדמות ומבואות

2.1 מבוא ודברי הסבר:

מנהל התכנון, הוועדות המחוזיות במשרד הפנים ורשות נחל הירקון הכינו תכניות מתאר מחוזיות חלקיות בתחום מחוז תל אביב ובתחום מחוז המרכז להסדיר את פיתוח פארק הירקון בתחום מטרופולין תל אביב.

התכניות לפארק הירקון באו להבטיח כמה נושאים עיקריים:

- שיקום המערכת האקולוגית והנופית של הירקון ויובליו.
- ייעוד הקרקע לפארק מטרופוליני עיקרי באזור השרון על בסיס המשאב של נחל הירקון.
- שמירה על מרחב ניקוז גדול ככל האפשר ואבטחת פשט הצפה ראוי לנחל וסביבותיו.
- איזון בין אבטחת הקרקע הדרושה לצורך מרכיבי הפארק (רצועת הנחל, הגן הלאומי והפרק העירוני) לבין הפיתוח העירוני המבוקר.

תכנית תמ"מ 10/3 היא תכנית המתאר המחוזית החלקית לפארק הירקון בתחום מחוז המרכז. התכנית קבעה בתחום הוד השרון את העיקרון כי תכנון השטח יכלול פיתוח השטחים הפתוחים והעברתם לבעלות ציבורית לצד פיתוח מתחמים עירוניים צמודי דופן אל המרקם העירוני הקיים.

התכנית הורתה על הכנת מסמך תכנוני שימליץ על פריסת ייעודי הקרקע של השטחים הפתוחים והבנויים וכן על היקפי הבניה, שיבטיחו את האיזון הראוי בין הפתוח והבנוי להשגת מטרות התכנית המחוזית.

הולנת"ע (ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרונית של המועצה הארצית לתכנון ובניה) בהחלטתה (מס' 335, 10/7/07) קבעה את תכולת המסמך התכנוני, על בסיס דו"ח החוקר עו"ד ד"ר בניינין הימן לתמ"מ 10/3:

" המסמך התכנוני :

1. כל רשות מקומית (דרום השרון, פתח תקווה, הוד השרון) תערוך מסמך תכנוני המתייחס לכל שטח שיפוטה שבתחום תמ"מ/10/3 (להלן: "המסמך"). על המסמך התכנוני, אופן הכנתו ודרכי אישורו ההוראות כדלהלן:

2. שלבי גיבוש המסמך התכנוני: המסמך התכנוני ייערך בהתאם לשלבים כמפורט להלן:

2.1. שלב א – פירוט "התכליות הירוקות"

יוגדרו ויפורטו התכנים הירוקים וארוכי הטווח אליהם מכוונת מטרות התכנית כפי שנוסחו בסעיף 2 לתכנית זו. הפירוט הגיאוגרפי והפרוגרמאטי יאפשרו יישום ברמה של תכנית מתאר מקומית. יוגדרו סדרי העדיפות מבחינת החשיבות ועל ציר הזמן..



מטרת שלב זה היא לקבוע את היעדים האופרטיבי למימוש תכנית זו, מבלי להתחשב באילוץ תקציב ומימון, זכויות תכנון וקניין או אמצעי מימוש. הנחת היסוד של שלב זה היא קביעת תמ"מ 21/3 של כלל המרחב כגן לאומי וכאזור נחל וסביבותיו, כפי שפורטו בתכנית זו ובהתעלם מהסמלים לפיתוח.

2.2. שלב ב' – האמצעים להשגת "התכליות הירוקות"
פירוט הכלים התכנוניים, המנהליים והמשפטיים הנחוצים והאפשריים להגשמת התכליות כפי שפורטו בשלב א'; כמון איחוד וחלוקה, "שאיבת זכויות", הפקעות, חילופי שטחים, קרן להקמה ולתפעול הפארק וכיובק, ולרבות מתן זכויות לפיתוח בהתבסס על הסמלים לפיתוח בתכנית זו ופירוט הדרכים בהן כלי המימוש הללו יביאו לידי מימוש תכליות התכנית. שלב זה יגדיר ויבחן חלופות להערכה ולהחלטה.
2.3. שלב ג' – פיתוח חלופות ובחירת החלופה הנבחרת והמשולבת של תכליות וכלים למימושן

2.4. שלב ד' – עריכת המסמך התכנוני על בסיס החלופה הנבחרת.
כל שלב ילווה ויתבסס על סקרים רלבנטיים, כגון סקר ערכי טבע ונוף בשלב א', סקר זכויות קניין ותכניות מאושרות בשלב ב'.
הוועדה המחוזית תכין מפרט להכנת המסמכים התכנוניים, המורכב מהנחיות משותפות ומהנחיות מיוחדות לכל רשות מקומית.

3. המסמך התכנוני יכלול:

- חוברת המפרטת את סיכום שלבי הכנת התכנית כמפורט לעיל הנחיות להכנת תכניות מקומיות ובין היתר בנושאים הבאים:
 - א. מיקום והיקף יעודי הקרקע.
 - ב. מדרג השטחים הפתוחים (גן לאומי, פארק, עיבוד חקלאי, שצ"פ וכד')
 - ג. מיקום מוקדים לפיתוח בשטחים הפתוחים, היקף ואופי הבינוי בהם, וקרבתם, במידת האפשר, לתשתיות קיימות.
 - ד. שימושים מוצעים והיקפי בניה בשטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה במידת הצורך.
 - ה. חלוקה למתחמי תכנון מפורט ומתחמים לאיחוד וחלוקה במידת הצורך
 - ו. שלביות ביצוע
 - ז. מסמך פרוגרמאתי המתייחס לתשריט פריסת ייעודי הקרקע.

במסמך התכנוני להוד השרון יכלול תוואי "דרך הים" אשר יחבר בין דרך 4 לדרך 40 מצפון לגן הלאומי, וייקבע בתכנית מקומיות.

מסמך זה יהווה בסיס לאישור תכנית מפורטת באזור. הוועדה המקומית הוד- השרון מתכבדת בזאת להגיש מסמך זה ללשכת התכנון מחוז המרכז.



שיח אברהם מצוי





2.2 מטרות התכנון:

א. כללי

תכנית המתאר למחוז המרכז יחד עם תכניות האב והמתאר למרחב נחל ירקון מציעות תפיסה כוללת של מרחב הנחל לכל אורכו (27.5 ק"מ) כיחידת שטח פתוח רציפה ממקורות הנחל ועד לשפך הים. במרחב זה זוהו מתחמי תכנון שונים ביניהם השטח שבתחום מרחב התכנון של העיר הוד השרון, שהוא השטח נשוא המסמך התכנוני. בהתאם לתפיסה זו מהווה נחל ירקון את "חוט השדרה" של הפארק ומקשר בין השטחים הפתוחים השונים באופיים ובאיכותם.

בראש התפיסה התכנונית קיימת הכוונה "להחזיר" את שטחי מרחב הירקון (הטבעיים, החקלאיים, ואתרי המורשת) פיזית ותודעתית לעיר ולתושביה, וליצור מנגנוני הגנה סטטוטוריים שישמרו עליהם גם בעתיד מלחצי פיתוח.

ב. הבטחת התנאים למימוש מטרות תמ"מ 10/3 בתחום השיפוט של העיר הוד השרון.

- שמירת ריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית.
- שיקום המערכת האקולוגית והנופית של הירקון ויובליו, שמירת רציפות מערכת הנחל ומניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.
- הפיכת הירקון מ"חצר אחורית" ל"חצר קדמית" של גוש דן ושיפור איכויות דפנות הבינוי לכיוון השטח הפתוח תוך עיצובן וייצובן.
- קביעת כללים לפיתוח בר קיימא ולניצול מבוקר של הפוטנציאל הכלכלי של הקרקע.
- 'חשיפת' נחל הירקון לתושבי הוד השרון והפיכת רצועת הנחל וסביבתו לחלק אינטגרלי ממערך השטחים הפתוחים העירוני.

ג. יישום מדיניות העיר הוד השרון למרחב פארק הירקון והקמת פארק עירוני/מטרופוליני:

- השלמת הרקמה העירונית הן בשטחים הפתוחים והן במבונים לתועלת אוכלוסיית העיר בהווה ובעתיד.



- השבחת העיר ע"י הקמת גן לאומי ופארק עירוני /מטרופוליני שיספק פעילויות נופש פנאי ותרבות לאוכלוסיית העיר והמטרופולין כולו.
- יצירת קשרים פיזיים ותודעתיים בין מרחב נחל הירקון, העיר ומורשתה.

יעדים: 2.3

- **יצירת מלאי קרקעות בבעלות ציבורית לשם הבטחת קיומו ופיתוחו של גן לאומי - הירקון.**
השטח המיועד לגן לאומי, ע"פ תכנית המתאר המחוזית, יהיה בבעלות המדינה. השטח יהיה פתוח לכלל הציבור ויפותח על פי שיקולי תכנון ונוף.
- **יצירת מלאי קרקעות בבעלות ציבורית לשם הבטחת קיומו ופיתוחו המדורג של הפארק העירוני הראשי להוד השרון.**
בסמוך לגן הלאומי יוקם פארק עירוני בבעלות העירייה. הפארק העירוני יפותח לרווחת הציבור באופן שישתלב וישלים את התרומה הציבורית של הגן הלאומי.
- **יצירת רקמה עירונית 'אוורירית' הנהנית מהקרבה אל ה'פארקים הגדולים'.**
הרקמה העירונית תושבח ע"י יצירת קשר רציף ועמוק ככל האפשר בינה לבין 'הגנים הגדולים'.
- **הגדרה מובהקת ומעוצבת של שולי העיר.**
תתוכנן השקה יעילה וייחודית בין הרקמה העירונית לשטחי הפארקים. בינוי אינטנסיבי הממקסם את הנהנים מהסמיכות לגנים הגדולים. עיצוב עירוני המייחד את קוון ההשקה ומאפיין את מרחבי הפארקים.
- **תמהיל שימושים מאוזן המשלים את הצרכים העירוניים.**
יוגדר תמהיל נכון בין השימושים העירוניים בתחום הפיתוח באופן המאזן את הצרכים העירוניים בין מגורים לתעסוקה, ומשלים צרכים לשירותי ציבור שכונתיים ועירוניים.
- **סילוק מטרדים ומגבלות שימוש, ומתן אפשרות לפיתוח נופי ואורבאני.**
ישוקם הר- הפסולת, יוצעו פתרונות ראויים לפשט ההצפה באגני הנחלים, יפותחו אפיקי הנחלים כיחידות נוף, יורחקו דרכים עמוסות משטחי הפארק וממתחמי המגורים.
- **שימור, שיקום ושיחזור אתרי מורשת כחלק מהמדיניות להנחלת מורשת הארץ והוד השרון לדור ההווה ולדורות הבאים.**
- שיקום המערכת האקולוגית נופית של נחל הירקון.

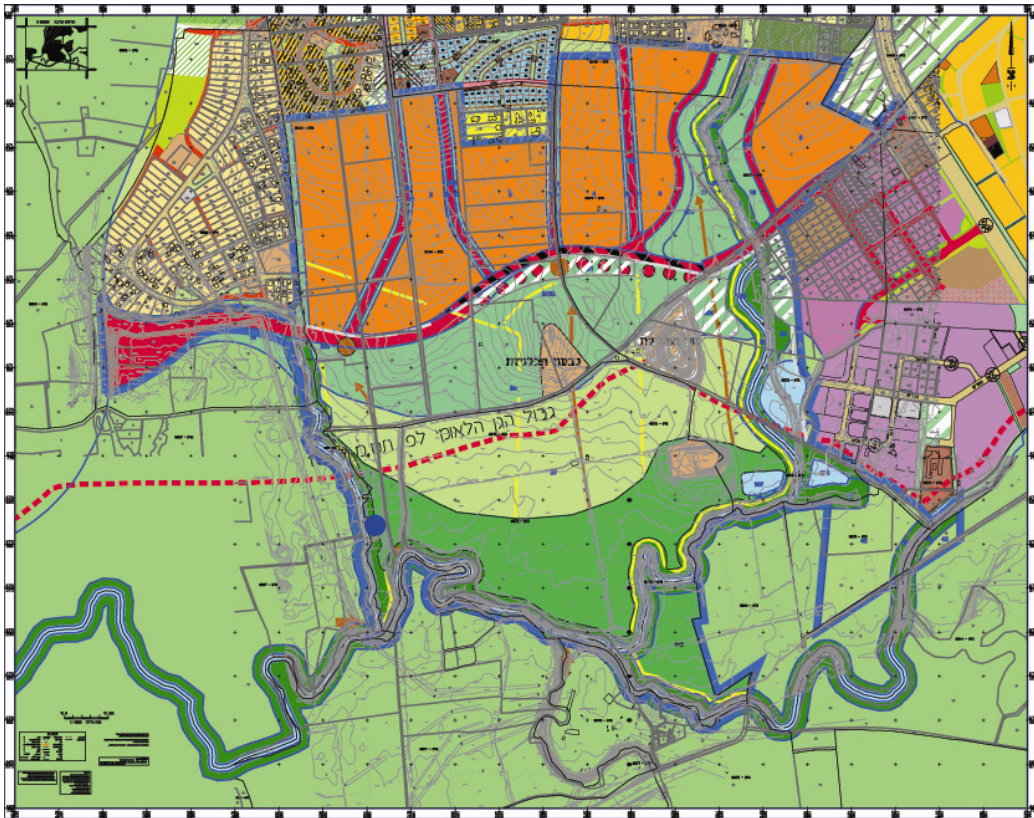


2.4 עיקרי המלצות המסמך התכנוני:

(פרוט המסמך התכנוני בפרק 5)

תוכן תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית) אשר תתבסס על העקרונות הבאים:

2.4.1 תשריט המסמך התכנוני



2.4.2 מיקום והיקף יעודי הקרקע

התכנית תכלול את יעודי הקרקע הבאים:

- גן לאומי בשטח של כ 800 דונם
- פארק עירוני בשטח של כ 670 דונם
- שטח לפיתוח עירוני בשטח של כ 670 דונם
- דרך הים בשטח של כ 90 דונם

סה"כ תחום התכנון כ-2230 דונם

מקרא:

	תעשה עתירת יזע		קשי צפון דרום
	דרך מוצעת		שכילי אפניים
	מבנים ומסודות ציבור		קו תחום הפיתוח העירוני
	שטחים פתוחים מחוץ לרד כחול		גבול תכנית
	נחלים, אגנים ירוקים		גבול הפתוח הרואי
	החזפת רחוב עירוני כדרך הים		תואר ות קרקעי מוצע
	אזור מגורים מתוכנן		לדרך הים
	הפארק העירוני		איתור עקרוני לשלולית חורף
	רצועת נוף לשמור וסיפח		כניסה להלכי רגל
	פארק אקסטנסיבי המאפיין בנוף התקלא		ודרכי אופניים
	אזורים לפיתוח אינטנסיבי		כניסה ראשית



2.4.2.1 יעודי קרקע ומאפייני הפיתוח הירוק

פיתוח התכליות הירוקות בתחום התכנית יתבסס על חלוקה למערכי פיתוח עפ"י עקרונות התכנון הבאים.

2.4.2.2 רצועת הנחל לשימור וטיפוח:

רצועת הנחל לשימור וטיפוח כוללת את נחל הירקון ויובליו וכן שטחים בעלי ערכיות טבע ונוף גבוהים. **עיקרי התכנון:**

- טיפוח, שיקום ושימור נחל הירקון וגדותיו. שיקום אפיקי נחל קנה, נחל הדר ונחל הדס וגדותיהם בתחום שיקום צמחיית גדות מתאימה ופיתוח צירי טיול-מע' שבילים לאורך אפיקי הנחלים ובתחומי המטרות החקלאיות להולכי רגל.
- תכנון השטח הפתוח ושטחי הפיתוח בהתייחס לתפקידם של הנחלים כצירי ניקוז והתייחסות לפשט ההצפה.
- פיתוח תל קנה כאתר ארכיאולוגי, כולל הסדרת גישה וחניה.

2.4.2.3 פארק אקסטנסיבי המאופיין בנוף חקלאי:

בשטחים אלה תתקיים חקלאות שדה ומטעים ללא בינוי. ובנוסף, תיירות חקלאית ופעילויות חינוכיות.

עיקרי התכנון:

- פיתוח חקלאות מגוונת תוך מתן דגש לממשק אקולוגי.
- תכנון הפיתוח החקלאי יקבע משיקולים נופיים וחקלאיים. סוג הגידולים ושילובם במרחב יקבעו בהתאם לאיכויות הנופיות והתפקודיות שמעניקים הגידולים השונים לשטח ולפעילות הציבור בשטח.

2.4.2.4 הפארק העירוני - שטח לנופש אינטנסיבי/שצ"פ

הפארק העירוני יכלול בין היתר: אזורי פיתוח אינטנסיביים הצמודים לדופן העירונית, אזורי פיתוח אקסטנסיביים, הנחלים הדר ופרדס, גבעת הכלניות, הר הפסולת ובית הספר "אבו קישק" למרגלותיו.

עיקרי התכנון:

- פיתוח פארק עירוני הכולל מגוון פעילויות פנאי ונופש- ספורט עממי, מתקני כושר, מתחמים לאירועים המוניים ועוד



- תכנון קו מגע איכותי עם הדופן הבנויה באופן שיציע איכות מגורים גבוהה ביותר יחד עם תפקוד מיטבי של השטח הפתוח.
- מוקדים - שילובם בתוך הפארק של מוקדים תומכי פארק דוגמת נק' מידע, קיוסקים, בתי קפה וכו'.

2.4.3 הפיתוח העירוני - שימושים מוצעים והיקפי בניה

בשטחים לפיתוח עירוני יוקצו זכויות בנייה לבעלי הקרקעות של השטחים הפתוחים. היקף הפיתוח האורבאני יאפשר העברת כל הקרקע המיועדת לגן לאומי ולפארק עירוני לבעלות הציבור וכן למימון הפיתוח למימוש התכליות הירוקות. היקף הפיתוח העירוני הוא כ- 670 דונם (כ- 30% משטח התכנון). היקף מגרשי הבניה הסחירים (מגורים, תעסוקה וכיוב) יקבע בתוכנית המפורטת שתוכן לשטח התכנון. בהתחשב בהקצאות הנדרשות לציבור ובניצול יעיל של הקרקע.

קו ההשקה של המרקם העירוני המוצע עם השטחים הפתוחים יקבע כגבול הסופי למרקם העירוני.

2.4.4 דרך הים

עקרונות התווית דרך הים

- דרך הים תיצור קשר תנועתי רציף בין כביש 4 לבין דרך רמתיים במקומות המצוינים עקרונית בתשריט המסמך התכנוני.
- דרך הים תתחבר תנועתית למערך הרחובות העירוני (רחוב הזמר, רחוב האשל וכפי שיקבע בתכנית)
- כדי למנוע יצירת חיץ על ידי דרך הים בתוך הרצף של מרקם עירוני- פארק עירוני-גן לאומי, ינקטו האמצעים הבאים:
 - 1) תוואי דרך הים בקטע המצוין לכך בתשריט יהיה תת- קרקעי. השטח שמעל הדרך יפותח כשטח פתוח כחלק מהפרק העירוני, ותשמר בו הרציפות עיר-פארק-גן לאומי.
 - 2) תוואי הדרך התת קרקעית ימוקם באופן שתמנע פגיעה באתר 'גבעת הכלניות' או בכל אתר בעל חשיבות נופית הקיים בשטח.
 - 3) לחילופין (או כשלב ביניים עד לביצוע הדרך התת קרקעית) תותווה הדרך בשולי הדופן העירונית, ותתפקד כרחוב עירוני לכל דבר וענין, ותתאפשר לאורכו תנועה נוחה וחצייה תדירה של הולכי רגל.

2.4.5 שלביות ותנאים לפיתוח

התכנית תתנה את ביצוע הפיתוח העירוני בשלבים, תוך העברת הקרקע המיועדת לתכליות הירוקות לידי הציבור והכשרתה לתכליותה, בהתאם לשלבים שייקבעו.



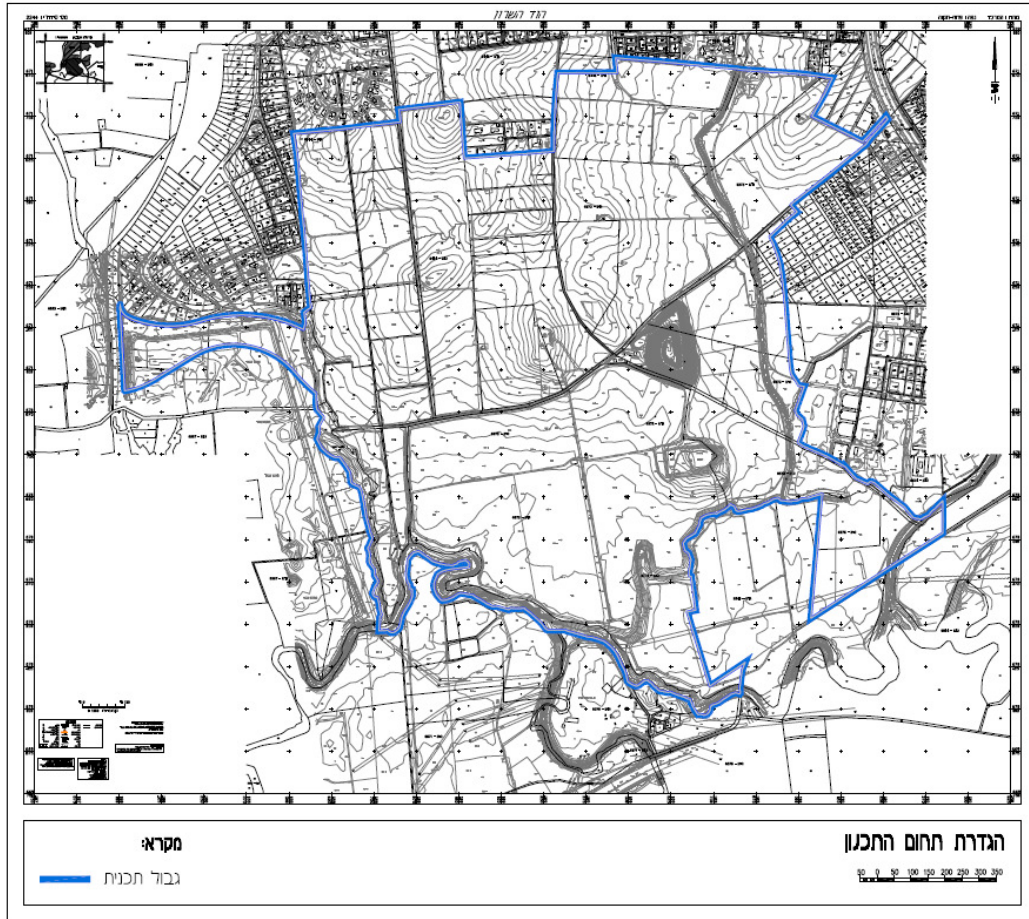
פרק 3 – רקע ונתונים

3.1 תחום התכנון:

תחום התכנון בשטח של כ- 2,200 דונם כולל ברובו שטחים חקלאיים התחומים בין הגדה הצפונית של נחל הירקון בדרום, העיר הוד השרון בצפון ובמזרח, ומפעל תע"ש השרון במערב. השימוש המאפיין את רוב השטח הוא חקלאות של גידולים עונתיים ומטעים. מערכת נחלים המנקזת אגני ניקוז גדולים עוברת בתחום התכנון: נחל הדר ונחל פרדס מנקזים את האזור העירוני של העיר הוד השרון ואזור תע"ש, נחל קנה מנקז אזורים בשומרון וכולם נשפכים לנחל הירקון. רוב הנחלים עברו הסדרה ניקוזית ואיבדו בקטעים מסוימים את מופעם הטבעי. נחל ירקון מאופיין ע"י צמחית נחל צפופה ובעיקר ע"י עצי איקליפטוס עבותים המזהים את תוואי האפיק למרחוק. השטח נשוא התכנית מהווה חטיבה חשובה במערך השטחים הפתוחים שלאורך נחל ירקון ובעל פוטנציאל חשוב לפיתוח פעילות פנאי ונופש ברמה המטרופולינית.

בתחום התכנון קיימים גם מספר אלמנטים בולטים:

- שלושה אתרים ארכיאולוגיים ביניהם תל קנה.
- אתר הפסולת הישן (בעיקרו פסולת ביתית) של הוד השרון – אתר סגור בצורת תל גבוה (25 מ' מעל פני הקרקע). מהווה נק' תצפית למרחב התכנון.
- דרך הים - תוואי היסטורי של דרך החוצה את מרחב התכנון בכיוון מזרח – מערב.
- גבעת הכלניות – גבעה בה מתקיימת פריחה עונתית של כלניות, הגבעה מהווה גם אתר ארכיאולוגי – כוללת קברים מהתק' הביזנטית. משמשת כנק' ציון נופית.
- פרויקט "אחו לח" (wetland) המשמש לטיהור מים באמצעים ביולוגיים/אקולוגיים לשימוש חוזר למטרות פנאי, נופש, ושיקום נחל הדר (ראה נספח מס' 6)



3.2 נתוני השטח:

סביבת התכנון

הוד השרון

שטח התכנון מצוי בתחום השיפוט של עיריית הוד השרון – אשר שטחה הכללי כ- 20,000 דונם ואשר מונה כ-37,000 נפש הגרים בכ- 10,700 יח"ד. שטחי התעסוקה של העיר הם כ- 290,000 מ"ר וכן כ- 15,000 מ"ר מסחר.

אזור תעשייה נווה נאמן

אזור התעשייה נווה נאמן מהווה את הגבול המזרחי של מרחב התכנון. האזור מאופיין בתמהיל מגוון של תעשיות, מלאכה, מסחר ומשרדים. מגמת שינוי האזור לאזור תעסוקה מתרחשת בשנים האחרונות ומגובה בפעילות תכנונית של עיריית הוד השרון.

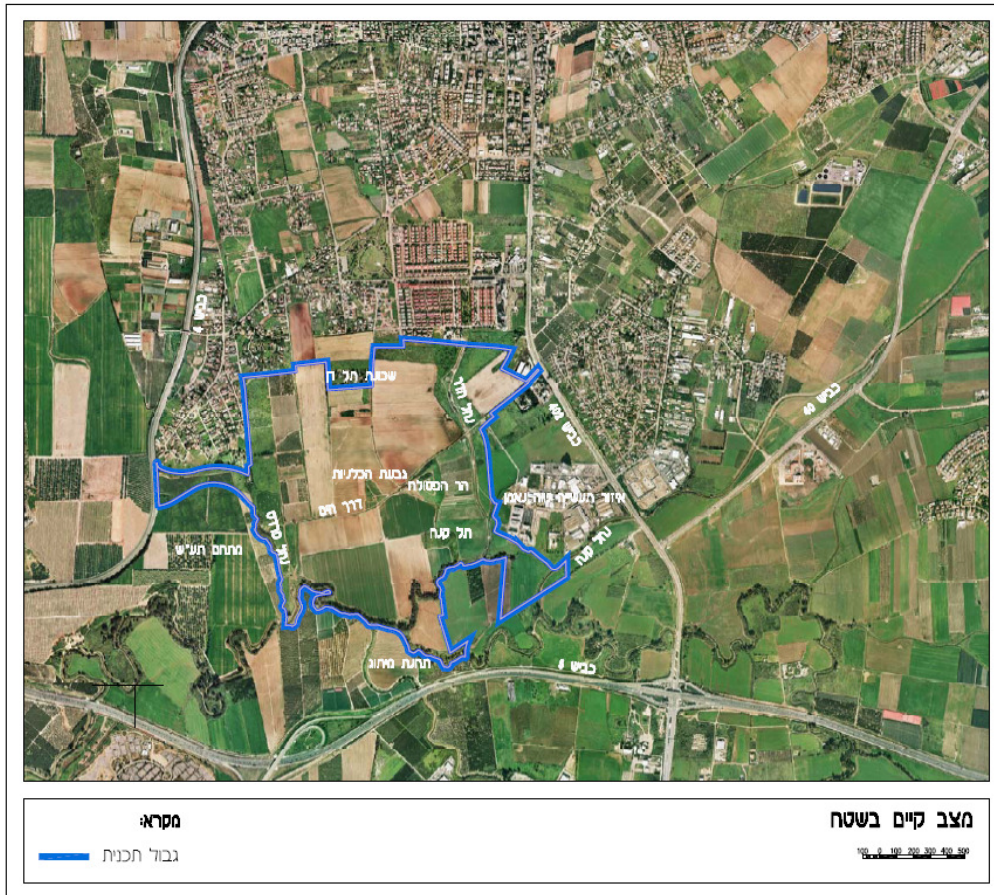


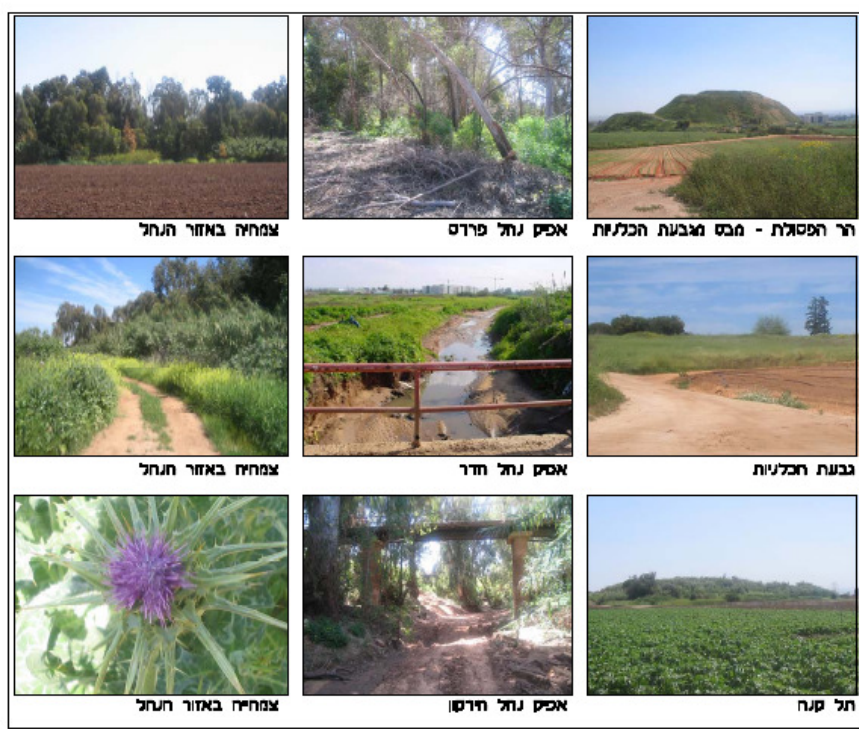
תע"ש השרון:

ממערב לשטח התכנון מעבר לאפיק נחל פרדס מצוי מתחם מפעל תע"ש השרון. במתחם זה מתבצעת פעילות ייצור של התעשיות הביטחוניות. פעולות הייצור ואחסון חומרים מסוכנים מטילות סיכונים על סביבת המפעל ומגבלות על תכנון שימושים רגישים בתחום מרחב התכנון. מהות המגבלות ופריסתן המרחבית אינן ברורות בשל חוסר שיתוף פעולה של רשויות הביטחון. נבדקת אפשרות לפנות את המפעל ולשלב את שטחו בפיתוח העירוני של הוד השרון.

נחל הירקון

גבול הדרומי של שטח התכנון הוא הגדה הצפונית של נחל ירקון. תחום התכנית מצוי בחלק המרכזי של נחל הירקון המוכר גם כקטע המרכזי המזוהם. בין מוקדי הזיהום בקטע זה נמצא מכון טיפול בשפכים כפ"ס-הוד השרון המזרים, דרך נחל קנה, לירקון קולחים באיכות שאינה מאפשרת את שיקומו האקולוגי. מוקד זיהום מרכזי נוסף הוא מכון הטיפול בשפכים של ניר צבי. בהיבט הנופי מציע הנחל חזות ערכית הכוללת צמחיית גדות, עצי איקליפטוס עבותים וכד'. שטח הנחל מוגדר בתחום הגן הלאומי.





צמחיה באזור החל

אפק נהל פירס

הר הפסלות - מבט מגבעת הכלניות

צמחיה באזור החל

אפק נהל חדר

גבעת הכלניות

צמחיה באזור החל

אפק נהל חרטום

חל קנה

צילומי אתר



פנורמה מגבעת הכלניות לכיוון מזרח

פנורמה פתח הסטלות לכיוון דרום

פנורמה פתח הסטלות לכיוון פזרה

צילומי אתר - פנורמות



מערכת הדרכים הארצית והאזורית

מערכת הדרכים והרכבות בתכנית המתאר המחוזית של מחוזי המרכז - תמ"מ/3/21/
מוצגת במפה המצורפת. במהלך תכנון תכנית המתאר הוצעו מספר מחלפים (2-3) לאורך
כביש 4 בין מחלף רעננה (כביש 4 - כביש 531) למחלף מורשה (כביש 4 - כביש 5) כולל מחלף
בחיבור עם "דרך היס" מכוון הוד השרון והמשכו במתחם תע"ש השרון. התכנית
המאושרת אינה כוללת את המחלפים הנ"ל ואת דרך היס עצמה.

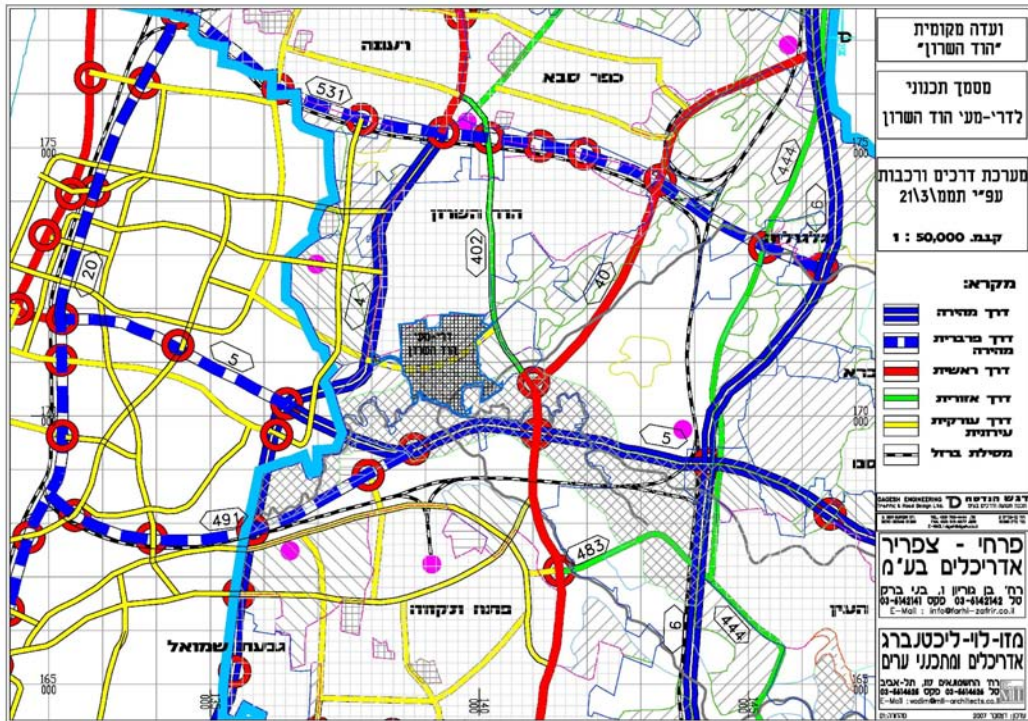
דרכים:

מתחם דר' - מע' הוד השרון תחום במספר דרכים ארציות כמפורט להלן:

- ממערב - **כביש מס' 4** המוגדר כדרך מהירה. מתוכנן שדרוג של הכביש כולל מחלפים
נוספים ודרכי שרות לכל אורכו.
 - מדרום - **כביש מס' 5** - המוגדר כדרך מהירה. עוברת מדרום לירקון וכוללת שני
מחלפים: עם כביש 4 ועם כביש 40 מחלף ירקון.
- מהווה גישה דרומית להוד השרון.
 - ממזרח - **כביש מס' 40** - המוגדר כדרך ראשית ובהמשך כדרך אזורית מס' 402 לתוך
העיר הוד השרון. הכביש מהווה את הגישה היחידה כיום לתחום התכנון
ממערכת הדרכים הראשיות.
- מכביש 402 מתוכנן חיבור למתחם דרך ציר "דרך היס" המוגדר כדרך עורקית
- עירונית (בתמ"מ 5 שונתה ההגדרה לעורק מטרופוליני).
- מצפון - **כביש מס' 531** המוגדר ככביש פרברי מהיר. אומנם אין כביש זה גובל עם
המתחם אך מהווה ציר חשוב לתנועה מצפון והקשר לכביש 6 במזרח וכבישים
2 ו-20 במערב.
- דרך היס** כציר עורקי עירוני מהווה את הקשר בין כביש 4 לכביש 402 ויהווה
נגישות למתחם, הן לשטח הבנוי והן לגן הלאומי ולפארק העירוני.
ראה פרישת חלופות נספח מס' 5

רכבות:

רכבת פרברים: העיר הוד השרון משורתת כיום באמצעות תחנת רכבת הממוקמת באזור
צומת סגולה ותחנת סוקולוב.
הרכבת הקלה: תוואי הקו הצהוב מגיע מכיוון מורשה, עובר דרך מרחב התכנון וחובר אל
דרך רמתיים ומתחבר לכפר סבא בתחנת סוקולוב.



רק"ל - קו צהוב



תחנת המיתוג

בשפך נחל שילה לירקון ממוקמת, על הגדה הדרומית של נחל ירקון, תחנת מיתוג של חברת החשמל. אל התחנה מגיעים קווי מתח עליון, שניים מהם חוצים את מרחב התכנון.

3.3 מערך השטחים הפתוחים

3.3.1 מערך השטחים הפתוחים באזור התכנון

תחזית "עסקים כרגיל" בתכנית ישראל 2020 צפתה שבשנת 2020 כ- 68% משטח מחוזות ת"א והמרכז יכללו בשטח המבונה. תכנית האב למטרופולין ת"א העריכה כי בהתחשב בתהליכים המתרחשים היקף השטח הפתוח שייעודו ישונה עלול להיות גדול מכך והשטחים הפתוחים יצטמצמו לפחות מחצי מהיקפם הנוכחי תוך פחות מדור אחד. תכנית האב למטרופולין ת"א חזתה שבמהלך אותו זמן צפוי הביקוש לשטחים פתוחים לעלות באופן משמעותי, שכן עליית רמת החיים והביקוש לנופש בחיק הטבע נמצאים בעליה מתמדת. תכנית האב למטרופולין ת"א המליצה על פיתוח השטחים הפתוחים לאורך מעלה נחל ירקון בשלב שלאחר חיבור אזור גני יהושע לים (שלב פיתוח שהסתיים לאחרונה).

תכנית המתאר למחוז המרכז יחד עם תכניות האב והמתאר למרחב נחל ירקון מציעות תפיסה כוללת של מרחב הנחל לכל אורכו (27.5 ק"מ) כיחידת שטח פתוח רציפה ממקורות הנחל ועד לשפך הים. במרחב זה זוהו מתחמי תכנון שונים ביניהם השטח שבתחום מרחב התכנון של העיר הוד השרון, שהוא השטח נשוא המסמך התכנוני. בהתאם לתפיסה זו מהווה נחל ירקון את "חוט השדרה" של הפארק ומקשר בין השטחים הפתוחים השונים באופיים ובאיכותם.

תחום התכנון מהווה את אחד מתאי השטח המשמעותיים והחשובים לפיתוח פעילות פנאי ונופש, החשיבות נובעת, בין השאר, מהסיבות הבאות:

- קו מגע עם אוכלוסיה עירונית גדולה.
- מיקום התכנית כחלק מרצף גדול של שטחים פתוחים מגוונים.
- הפוטנציאל ליצירת שער כניסה משמעותי למרחב פארק נחל ירקון.
- הביקוש הגובר לאזורי פנאי ונופש קרובים לאזורי מגורים כחלק מהותי של איכות הסביבה העירונית המוצעת לתושבים.



- אפשרות ליצירת קשר איכותי של אוכלוסיית הוד השרון עם מערך שטחים פתוחים שכנים (מקורות הירקון, גן לאומי אפק, מבצר אנטיפטרוס, גני יהושוע, חוף הים).
- אפשרות לחיבור מרכזים עירוניים סמוכים באמצעות מערכת שטחים פתוחים ופתיחת אפשרויות תנועה איכותיות על בסיס אופניים והליכה.
- השימוש הגובר ברכיבה על אופניים והביקוש לצירים רציפים בסביבה טבעית.
- נקודת תצפית אזורית מרשימה על הסביבה הרחוקה מתאפשרת מהר הפסולת.
- שני אתרים ארכיאולוגיים ומוקדי מורשת בתחום התכנית מהווים פוטנציאל למוקדי עניין מיוחדים.
- מערכת הנחלים: קנה, פרדס והדר הנשפכים לירקון ובמיוחד נחל קנה המוביל את קולחי מכון הטיפול בשפכים של כפי"ס - הוד השרון מהווה פוטנציאל (עם השיפור הנדרש באיכות הקולחים) ליצירת סביבה לחה ונוף איכותי.



המרחב הפתוח לאורך נחל הירקון

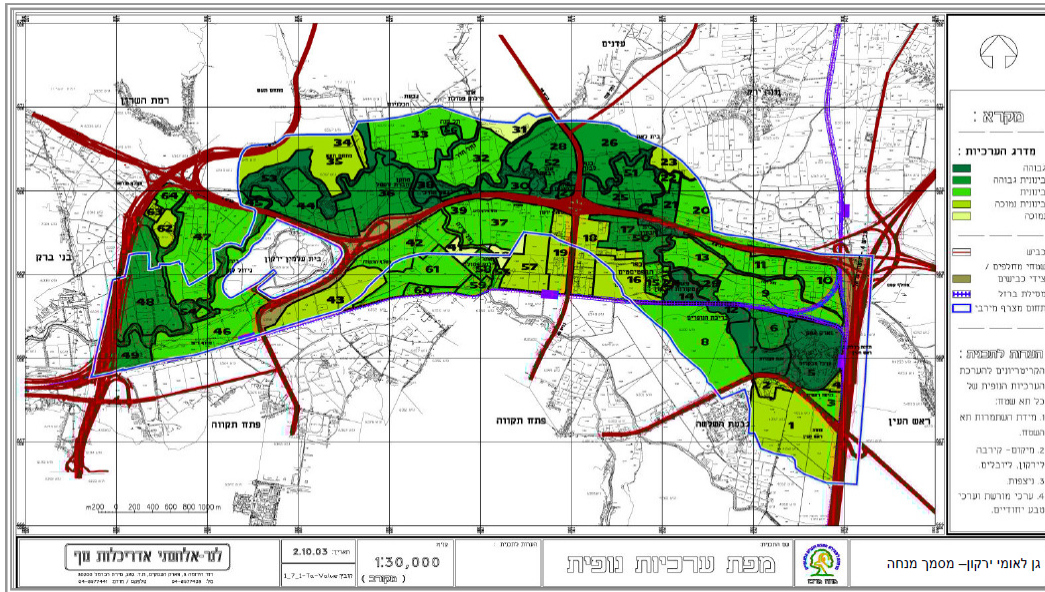
3.3.2 רגישות מערך השטחים הפתוחים

א. האזורי

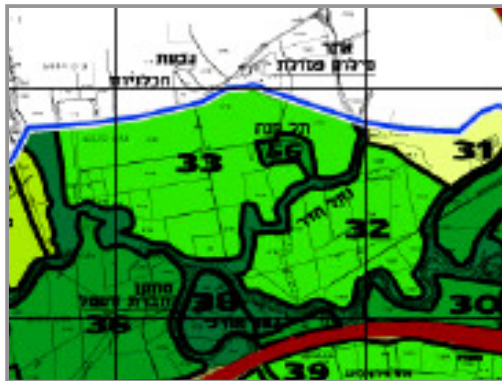
ניתוח רגישות למערך השטחים הפתוחים שבתחום הגן הלאומי הוצג ע"י רשות הטבע והגנים במסגרת המסמך התכנוני שהוכן לשטחי הגן הלאומי ונערך ע"י אדרי' משה לנר (משרד לנר אלחנתי- אדריכלות נוף). (לפירוט שלבי העבודה ר' נספח מס' 1) להלן עיקרי הניתוח:

רמת הרגישות על פי התוכנית של רט"ג היא בינונית.

מפת הערכיות הכוללת נופית ואקולוגית מגדירה שטח מצפון לגן הלאומי כשטח בערכיות בינונית ואילו השטח שבתחום הגן הלאומי כשטח בערכיות בנונית-גבוהה.



ניתוח רגישות השטחים הפתוחים, מסמך תכנוני לשטחי הגן הלאומי, לנר אלחנתי אדריכלות נוף



מקרא:
מדרג
הערכיות

- גבוהה
- בינונית גבוהה
- בינונית
- בינונית נמוכה
- נמוכה

ב. הסביבתית

ניתוח הרגישות הסביבתית של השטח הפתוח (ההתייחסות הייתה לשטח הפתוח שמצפון לירקון וממערב לכביש 40) הינו שלב חשוב בגיבוש עקרונות התכנון. ניתוח ראשוני של הרגישות הסביבתית של שטח התכנון התבצע לפי השלבים הבאים:

שלב א' הוכנה מפת תאי שטח בעלי מאפיינים דומים על בסיס ניתוח של שימושי וייעודי הקרקע הקיימים, לימוד וניתוח הטופוגרפיה של מרחב התכנון וסיוורים בשטח. מפה זו היוותה את הבסיס לבחינת הרגישות הנופית והסביבתית.

שלב ב' נעשה ניתוח ראשוני של הערכיות הסביבתית והנופית של השטחים הפתוחים במרחב התכנון לפי תאי שטח שהוגדרו בשלב א'.



שלב ג', על בסיס השלבים הקודמים הוגדרו עקרונות שימור כלליים למרחב התכנון. שיהוו שיקול מרכזי בפריסת ייעודי הקרקע המוצעים במסמך התכנוני. (לפירוט שלבי העבודה ר' נספח מס' 2).

להלן יובאו עקרונות לשימור ופיתוח השטחים הפתוחים:

- שלמות מערכת הנחלים בדגש על רציפות הנחלים כמערכות טבעיות בעלות חשיבות, כצירי פנאי ונופש וכצירי ניקוז.
- נקיטת פעולות נדרשות לשיקום מערכות טבעיות ובתי גידול באזור הנחלים ובאזורים נוספים שימצאו מתאימים.
- פיתוח מינימליסטי לפנאי ונופש לאורך גדות הנחלים (בדגש על האזור שמדרום לדרך הים) באופן שיאפשר שיקום מערכות טבעיות ופעילות איכותית של פנאי ונופש בחיק הטבע.
- שימור ערכים טבעיים ונופיים לאורך גדות הנחלים.
- תכנון ופיתוח מערך השטחים הפתוחים באופן התואם את מערכת הניקוז ומאפייני ההצפה בשטח.
- פתיחות מלאה של השטחים הפתוחים לציבור.
- שימור ערכי מורשת וארכיאולוגיה עם בחינת הפיכת אתרים אלו למוקדי עניין ופעילות של הציבור.
- בינוי ופיתוח צמוד דופן לאזורים בנויים ומופרים.
- חצייה "מתחשבת" של מערכות תשתית ודרכים את השטח הפתוח כולל יצירת פתרונות דו מפלסיים לאפשר את רציפות השטחים הפתוחים והנחלים.
- יצירת צירים ירוקים בעלי רציפות איכותית לתוך השטח הבנוי ולחיבור השטח הפתוח עם שטחים פתוחים ומוקדי אוכלוסיה שכנים.
- יצירת חיץ של שצ"פ או שטחים חקלאיים בין בינוי ותשתיות עם שטחים פתוחים בעלי רגישות גבוה.
- שיקום וטיפול במפגעים סביבתיים בתחום התכנון ובראשם שיקום הר הפסולת.

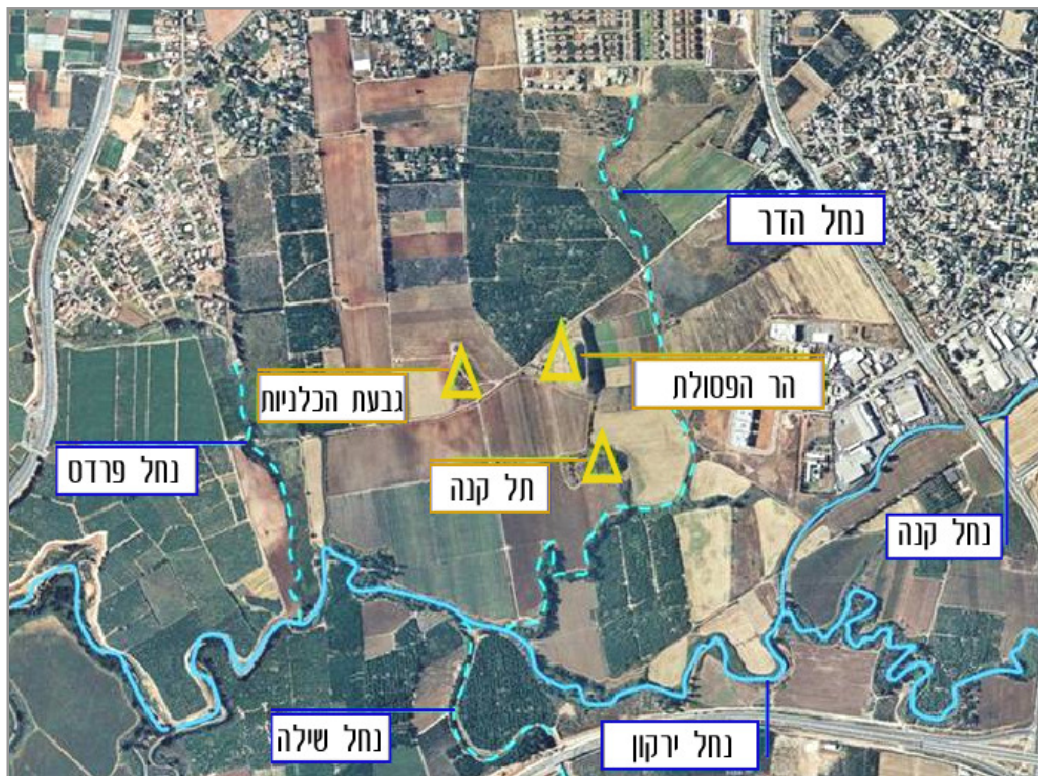
3.3.3 ניתוח נתוני השטח הפתוח במרחב התכנון

א. כללי

השטח הפתוח בתחום התכנית כולל בעיקרו שטחים חקלאיים בגידולי שדה. בשטח התקיימו עד לפני שנים מספר שטחי פרדסים נרחבים כשריד לפעילות החקלאית של



ראשית הפרדסנות בארץ ישראל. השטח מישורי ברובו עם מספר גבעות נמוכות בחלקו הצפוני, הר הפסולת מתנשא באופן בולט מעל סביבתו והינו חלק ממערכת של שלוש גבעות הכוללת גם את גבעת הכלניות ותל קנה. מערכת הנחלים החוצה את השטח הפתוח המישורי משלימה את התמונה.



ב. מרכיבים בולטים בשטח הפתוח

1. נחלים

שמירה על רציפות הנחלים וסביבתם הטבעית - ההמלצות התכנוניות לשטחים שמחוץ לגבולה המוניציפאלי של העיר באות להדגיש את חשיבותם של נושאים ללא גבולות במרחב התכנון שחשיבותם חיונית למרחב פארק הירקון כולו. נחל הירקון ויובליו מהווים את שידרת מרחב התכנון. אחת המטרות העיקריות של תמ"מ 10/3 הינה שיקום הנחל והמערכות האקולוגיות והנופיות. הנחלים הנכללים במסמך התכנוני הנ"ל הינם :



○ הירקון -

ערך טבע ונוף מרכזי באזור מטרופולין ת"א החוצה רשויות רבות באפיק מפותל לאורך 27.5 ק"מ של שטחים חקלאיים, יישובים כפריים ויישובים עירוניים צפופים. לאורך גדות הנחל צמחיה עשירה וחלקיו השונים זוכים לפיתוח נופי, פעילות שיקום המערכות הטבעיות ותכנון להקצאת מים באיכות שתאפשר את שיקום בתי גידול טבעיים. הנחל משמש כציר ניקוז מרכזי ומנקז (ללא אגן הניקוז של האיילון) אגן בשטח של 800 קמ"ר.

איכות המים משתנה לאורך הנחל ומחלקת אותו לשלושה אזורים:

מעלה הנחל-הקטע הטבעי: ממקורות הנחל ועד לשפך נחל קנה, בו מוזרמת כמות קטנה של מי מעיינות, הוא אינו מזוהם ממקורות קבועים ולכן קטע זה מאופיין בערכיות טבעית גבוהה.

החלק המרכזי-הקטע המזוהם: משפך נחל קנה ועד שבע תחנות, קטע זה סובל מזיהום שמקורו בהזרמת מי קולחין באיכות שאינה מתאימה לשיקום הנחל.

מורד הנחל-הקטע המלוח: משבע תחנות עד לשפך הים, בקטע זה מי הנחל הם מי ים.

בתחום התכנון בולט הנחל למרחוק ע"י צמחיית גדות ובעיקר עצי איקליפטוס בוגרים וצפופים לאורך שתי גדותיו. בשנים האחרונות הולך הנחל ותופס מקום מרכזי כציר לפעילות פנאי ונופש בעלת מאפיינים מגוונים: טיול, אופניים, גיפים וכד'.



הצמחייה לאורך גדות הירקון

○ נחל קנה -

מקורו של נחל קנה באזור עמנואל שבשומרון. הנחל מגיע לאזור התכנית ממזרח ומנקז בחורף שטחים נרחבים מזרחית לכביש 40. בנוסף מוביל הנחל את מי הקולחין המטוהרים של מכון הטיהור המשותף לכפ"ס והוד השרון. בעבר הלא רחוק זרמו בנחל קנה שפכים באיכות של ביוב גולמי שמקורם בשפכי העיר קלקיליה. השפעת שפכי קלקיליה על הירקון הייתה קשה והתבטאה בפגיעה במערכות האקולוגיות של הנחל משפך קנה לכיוון המורד. עם הפסקת הזרמת השפכים מהעיר קלקיליה דרך נחל קנה לירקון חל שיפור באיכות המים אם כי עדיין איכות הקולחין נמוכה ואינה מאפשרת שיקום בתי הגידול הטבעיים של נחל הירקון.



בחציית כביש 40, זורם הנחל לאורך אזור התעשייה נווה נאמן הבנוי עד לגדה הצפונית של הנחל. הנחל מוסדר ואינו כולל צמחיית גדות משמעותית.

○ נחל פרדס -

נחל אכזב המנקז את האזור המערבי של התכנית, חלק משמעותי משטח תע"ש השרון (כולל האזור שממערב לכביש 4) ואת שכונות רמות הדר ונווה הדר בהוד השרון. בתחום התכנית הנחל מופיע כתעלה רדודה אך בקטעים שונים הוא עשיר בצמחיה ובמיוחד בולטת חורשת עצי איקליפטוס לאורך הגדות.

○ נחל הדר -

נחל אכזב המנקז את רוב שטחי הוד השרון. כיוון הזרימה הכללי של הנחל הוא צפון - דרום. הנחל מגיע בצפון עד אזור גבעת חן ובמהלכו עובר כיום בחלקו במובל ניקוז סגור. בתחום התכנית התחבר הנחל בעבר לנחל קנה בקרבת השפך של נחל קנה לירקון, מאז הוסט שפך נחל קנה מזרחה ואין חיבור בין שני הנחלים. במעלה הנחל בתחום מרחב התכנון הוסדר נחל הדר וקיבל מופע של תעלת עפר הכוללת מתקני בטון בקטעים שונים. צמחיית הנחל הוסרה בתהליך זה ואולי גם ע"י פעולות ריסוס למניעת מטרדי יתושים.

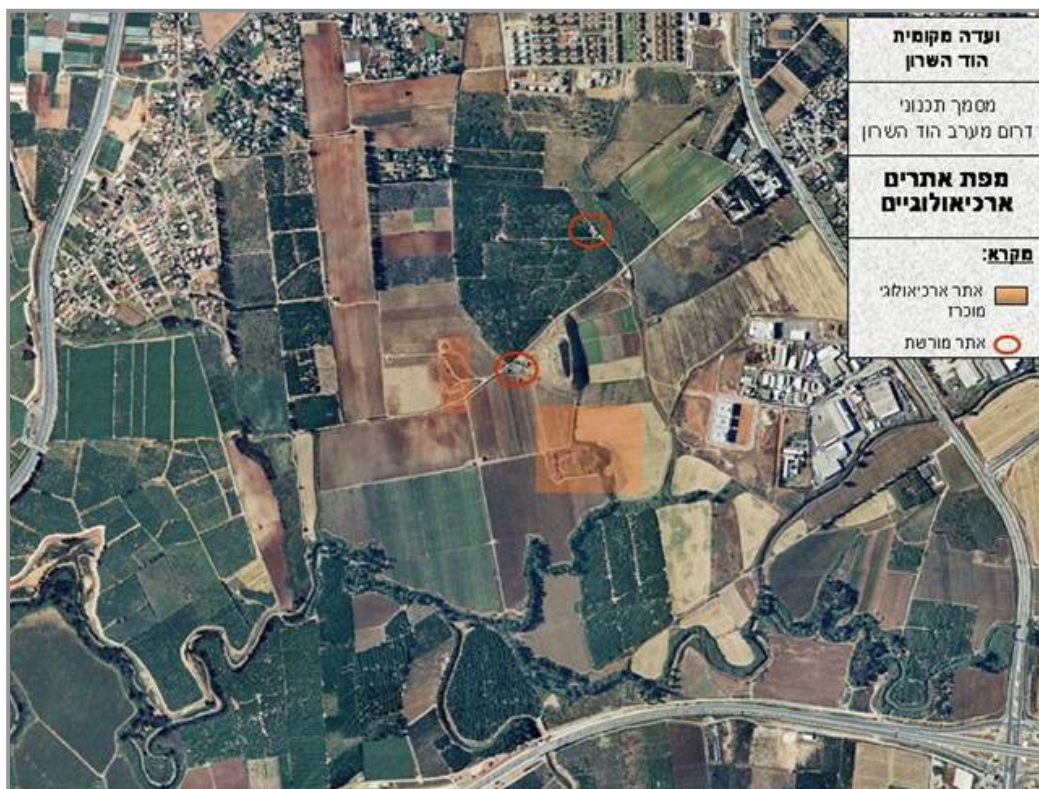


גדות הנחל חשופות

(תוכנית לפיתוח נחל הדר ר' נספח מס' 5)



2. אתרים ארכיאולוגיים ומורשת



בתחום מרחב התכנון נמצאים שני אתרים ארכיאולוגיים ושני מבנים בעלי ערכים של מורשת לשימור:

תל קנה (מתוך תכנית לשטחים פתוחים בהוד השרון, ינואר 1994) -

אתר ארכיאולוגי בעל חשיבות במערכת הישובים הקדומים לאורך הירקון בין תל אפק במזרח לתל גריסה, תל קסילה ושפך הירקון במערב. התל בצורת גבעה מוארכת ונמוכה (12 מ' מעל סביבתה) בעלת שתי שלוחות ואוכף. שטח התל כ- 10 דונם ושרידי התיישבות קדומה פזורים ברדיוס של מאות מ' ממרכז התל. במקום נמצאו שרידים מתקופת הברונזה, שברי כלים מתקופת הברזל ומהתקופות הפרסית-הלניסטית, הרומית-ביזנטית והערבית. בין הממצאים שנמצאו היו: פגיון ברונזה, כלי צור, שברי כלי בזלת, אבני רחיים, אבני פסיפס, שברי זכוכית ומיכל אבן. אבן גדולה נמצאת בשולי התל ונחשבת כשריד מחומת העיר.

גבעת הכלניות -

אתר ארכיאולוגי הכולל קברים מהתקופה הביזנטית. האתר משמש כנקודת ציון נופית ידועה בה מתקיימת פריחה עונתית של כלניות.



בית הספר "אבו קישק" -

בית אבן שנבנה ע"י הבריטים וממוקם למרגלות הר הפסולת.



בית האריזה פרדס בחריה (מתוך תכנית לשטחים פתוחים בהוד השרון) -

שרידיו האחרונים של פרדס בחריה נעקרו לפני שנים ספורות. פרדס בחריה בשטח של כ- 600 דונם נשתל בשנת 1905 בראשית ימי הפרדסנות בא"י מצפון לירקון. גבולות הפרדס היו בין תע"ש במערב, דרך הים בצפון, תל קנה במזרח ונחל הירקון בדרום. כחלק מהפעילות החקלאית הוקם בית אריזה חדיש ששרידיו קיימים עד היום.



3. ערכי טבע ונוף:

הצמחייה לאורך גדות הנחלים: ירקון, הדר (במורד) ופרדס (בחלקו) מהווה ערך נופי בולט ובעל חשיבות באזור בעל טופוגרפיה שטוחה ושטחי חקלאות המאופיינים בעיקר בגידולי שדה. פיתולי הנחלים יחד עם הצמחייה, הכוללת בעיקר עצי איקליפטוס, משרים תחושה של איכות טבעית לאורך ערוצי הנחלים וכן תחושת ניתוק של המטייל מהסביבה. תל קנה וגבעת הכלניות, כמפורט מעלה - סעיף 2 בפרק הנ"ל. הר הפסולת, פורט בנפרד (סעיף 4)



4. הר הפסולת

הר הפסולת הסגור של הוד השרון הינו גבעה בעלת מדרונות תלולים בגובה של 25 מ' מעל הסביבה. הר הפסולת מהווה את האלמנט הטופוגרפי הבולט ונקודת תצפית לכל מרחב התכנון ושטחים גדולים מעבר לו במרחב נחל ירקון. הר הפסולת נצפה בברור וזוכה לחשיפה גבוהה מכביש 5 וכביש 40 יחד עם שני "אחיו", הרי הפסולת של פ"ת שמדרום לנחל ירקון.



מבט מהר הפסולת לדרום – תל קנה ונחל ירקון



מבט מהר הפסולת לכיוון דרום מזרח

אתר סילוק הפסולת של הוד השרון:

א. רקע

שטח האתר כ- 65 דונם. שימש את הוד השרון ויישובים סמוכים מאמצע שנות השבעים ועד ל- 1998 השנה בה נסגר. באתר הוטמנה פסולת מסוגים שונים בכלל זה פסולת ביתית ופסולת גושית. הערכת נפח גוף הפסולת שנעשתה מעריכה את ההר בנפח של 1,500,000 קו"ב. אתר הפסולת חסר תשתיות סביבתיות ולא בוצעו בו פעולות שיקום.

ב. שיקום האתר

שיקום האתר מהווה חלק בלתי נפרד ממטרות התכנון ומוגדר באופן ברור במטרות המסמך התכנוני. השיקום מיועד להיות ממומן ע"י הפיתוח. ללא שיקום האתר לא ניתן יהיה לקרב אליו את הבינוי והתשתיות המוצעות ולשלבן בפארק העירוני. ניתן לשקול חלופות לשיקום האתר במקומו (פינוי או טיפול בפסולת) אם כי על פניו נראה שלחלופות אלו חסרונות סביבתיים והן בעייתיות לביצוע.

ג. היקף השיקום:

השיקום הנדרש הינו שיקום פיזי-סביבתי שימנע את המפגעים והסיכונים הסביבתיים הנגרמים ע"י האתר וכן שיקום נופי שיאפשר את שילובו בפארק כנקודת תצפית ומוקד עניין בעל חשיבות במערך השטחים הפתוחים.



ד. מרכיבי השיקום :

השיקום הנדרש מחייב שלב תכנון מפורט שיתבסס על סקרים שונים. לתכנון השיקום נדרש אישור המשרד לאיכות הסביבה שמשתתף לעיתים בעלות מימון התכנון. על התכנית המפורטת לספק את התשתית הסטטוטורית שתאפשר את השיקום. ברמה העקרונית, מרכיבי השיקום הנדרשים הם :

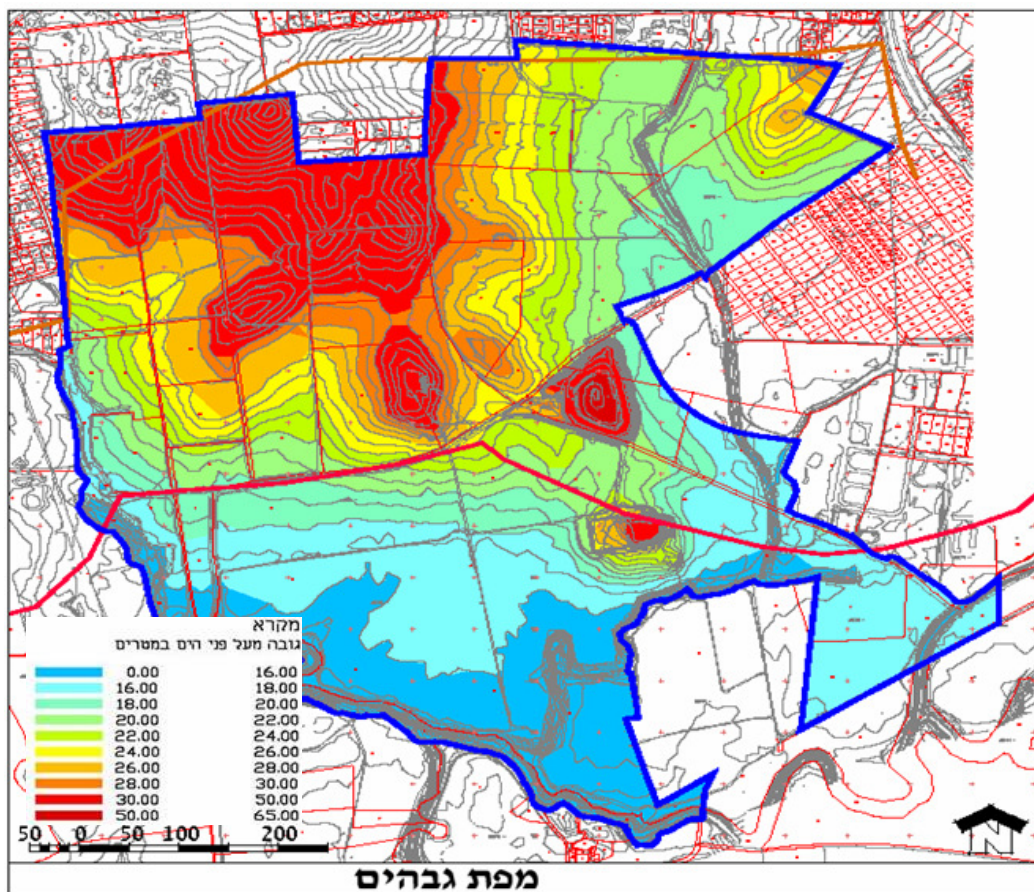
- הקמת מערכת איסוף גז מטמנות הכוללת מערך קידוחים לגוף הפסולת, שאיבת הגז, שרפתו באמצעות לפיד או ניצולו (בהתאם לשיקולי כדאיות). ללא טיפול בגז המטמנות (ביוגז) לא ניתן יהיה לקרב שימושי קרקע רגישים להר ולשלבם בפארק.
- איטום ראש ההר ואולי אף המדרונות למניעת חלחול מי משקעים וזיהום מי תהום.
- טיפול בתשטיפים של ההר (במידה ויידרש).
- ייצוב מדרונות ההר, המדרונות הקיימים תלולים ומגיעים לשיפוע של כ- 1:1.1. כיוון שגוף הפסולת אינו יציב, מדרונות אלו נמצאים בסכנת התמוטטות מתמדת ומחייבים טיפול.
- שיקום ופיתוח נופי של ההר והמדרונות שיכלול נטיעות, שתילה, פיתוח שבילים, נקודות תצפית וכד'.





3.3.4 נתונים טבעיים - מורפולוגיה

שטח התכנון מורכב משלוחה מרכזית בכוון צפון דרום שגובהה המרבי בתחומי התוכנית הוא כ-45 מ'. שלוחה זו משתפלת דרומה, מערבה ומזרח ונתחמת על-ידי נחל פרדס במערב, נחל הירקון שמפלסו 10 מ' מעל פני הים בדרום ונחל הדר והמורדות המערביים של השלוחה שממזרח לו במזרח. שיפועי הקרקע לאורך השלוחות נע בין 3%-8% בדרך כלל, כאשר האזור הדרומי אופקי והשיפוע בו נע בין 0%-3% בלבד. בגבעת הכלניות, הר הפסולת, נחל קנה ניתן לאתר שיפועים מקומיים תלולים של עד 25%.





3.4 מגבלות בניה ופיתוח

בתחום התכנית חלות הגבלות לבניה ופיתוח הנגזרות מאופיו, מבנהו, שימושי השטח וסביבותיו:

מגבלות פשט ההצפה

נחל הירקון מנקז אגן בשטח ל כ- 1800 קמ"ר. משני עברי הנחל מצוי תחום המשמש לקליטת עודפי המים בעת הצפות גדולות במיוחד. תמ"מ 3/10 מטילה הגבלות בניה בתחום פשט ההצפה המתייחסות לתכסית המבנים, מרחקים בין מבנים, גובהם מעל הקרקע ועוד.

מגבלות אתר הפסולת

אתר הפסולת מחויב בשיקום יסודי כתנאי לפיתוח סביבו. עד לשיקומו לא תותר בניה במרחק קטן מ-200 מ' משוליו.

מגבלות תע"ש השרון

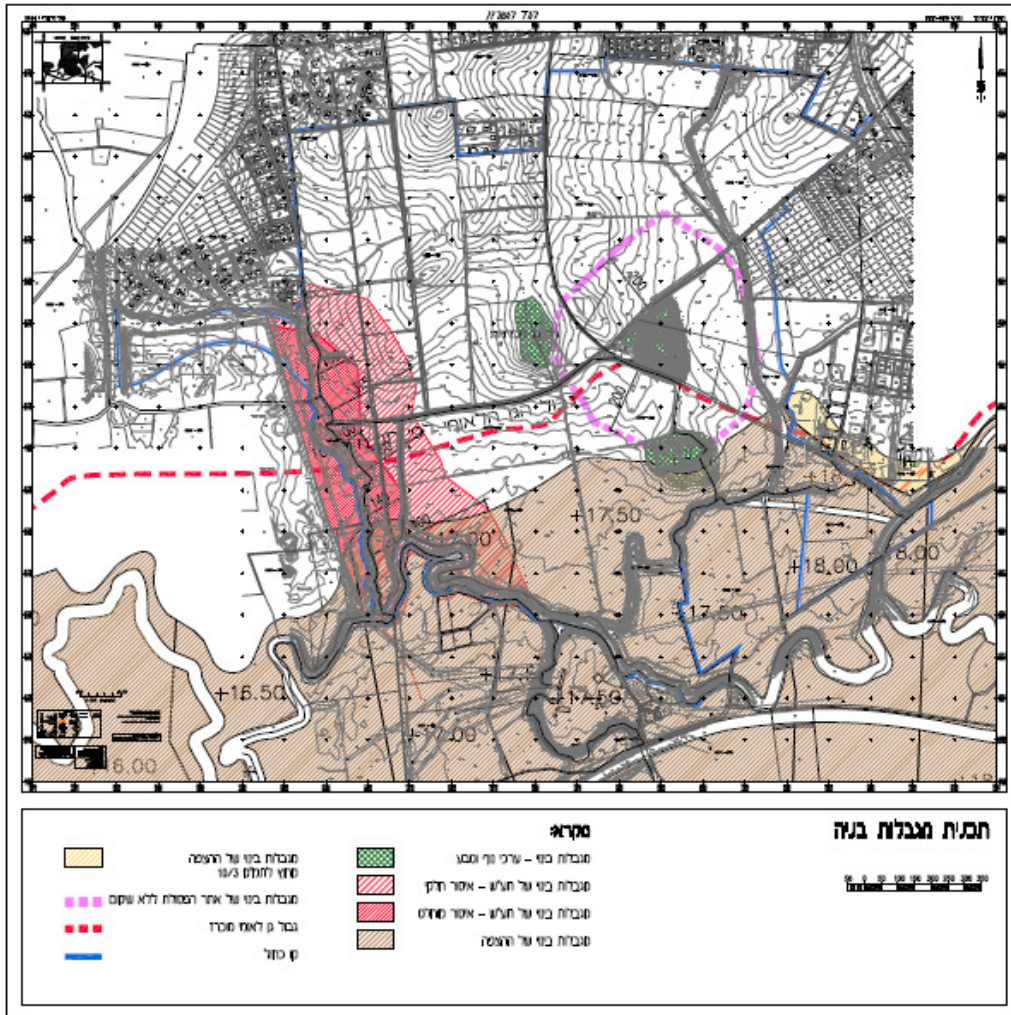
עפ"י הנתונים הקיימים משנת 1985, בסמוך למתחם תע"ש השרון חלות מגבלות בניה ופיתוח בשתי רמות
אזור א' - מתפרש בתחום התכנון עד למרחק של 300-400 מ' מגבול התכנון (נחל פרדס).
באזור זה אסורה לחלוטין כל בניה ופעילות המקהילה אנשים. (מותרת סלילת דרכים)
אזור ב' - מתפרש בתחום התכנון עד למרחק של 100-200 מ' מגבול התכנון. בתחום אזור
ב' חלים איסורי אזור א' וכן אסורה סלילת כבישים.

תל-קנה

איסור בניה ופיתוח העלול לפגוע באתר הארכיאולוגי תל-קנה.

נחל הדר

בשטח המלווה את אפיק הנחל משני צידיו תיאסר בניה והוא ייועד כשצ"פ - אפיק נחל.





פרק 4 – תאור שלבי הכנת המסמך התכנוני

4.1 שלב א': פירוט ה"תכליות הירוקות"

מטרות תכנית 3 / 10 ויעדיה לשטח התכנון הינם :

- שמירת ריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית.
- הפיכת הירקון מחצר אחורית לחצר קדמית ושיפור איכויות דפנות הבינוי לכיוון השטח הפתוח תוך עיצובן וייצובן.
- שיקום המערכת האקולוגית והנופית של נחל הירקון ויובליו, שמירה על רציפות מערכת הנחל.
- 'חשיפת' נחל הירקון לתושבי הוד השרון והפיכת רצועת הנחל וסביבתו לחלק אינטגרלי ממערך השטחים הפתוחים העירוני.

על בסיס מטרות ויעדים אלה גובשה מערכת בסיסית של "תכליות ירוקות" המותאמות באופן ייחודי למהות השטח נשוא התכנון. מערכת התכליות הירוקות כוללת תכליות שמיושן הוא תנאי בסיסי לפיתוחו ותפקודו של השטח, והן מחולקות על פי מהותן לקבוצות הבאות :

א. תכליות הגן לאומי

- התכליות המבטיחות את תפקודו הבסיסי של השטח המיועד לגן לאומי על פי הגבולות שיועדו לו בתכנית הראשית והן :
- שיקום נחל הירקון וגדותיו וחשיפתו לקהל הרחב.
 - שיקום אפיקי נחל קנה, נחל הדר ונחל הדר וגדותיהם בתחום הגן הלאומי.
 - פיתוח תל קנה כאתר ארכיאולוגי, כולל הסדרת גישה וחניה.
 - יצירת מערכת שבילים לאורך אפיקי הנחלים ובתחומי המטרות החקלאיות להולכי רגל, רוכבי אופניים כחלק ממערך פנאי ונופש.
 - פיתוח מגוון מוקדי פעילות רווחה המשתלבת באופי המקום ותואמת את מטרות התכנית.

ב.תכליות הפארק העירוני

התכליות המבטיחות פיתוח פארק לרווחת תושבי הוד השרון וסביבתה כחלק ממערך השטחים הפתוחים העירוניים. הפיתוח יעשה ברמות פיתוח שונות החל מפיתוח אינטנסיבי לרווחת תושבי הוד השרון כחלק ממערך השטחים הפתוחים העירוניים, יכלול



בין היתר את פיתוח גבעת הכלניות כאתר טבע עירוני ושיקום הר הפסולת ופיתוחו כמוקד הדרכה לנושא איכות סביבה ומחזור וברמת פיתוח אקסטנסיבי שיתאפיין בנוף חקלאי. עקרונות תכנון הפארקים: מתבסס על מעבר הדרגתי ממע' אינטנסיבית שהופכת בהדרגה למע' אקסטנסיבית.

הגדרת שטחים פתוחים:

- פארק ברמה אינטנסיבית גבוהה.
- פארק ברמה אינטנסיבית נמוכה - דשא, טיילות ומשחקים.
- פארק אקסטנסיבי - שבילי אופניים, חורש ושבילים להולכי רגל
- פיתוח רצועת נחל - פיתוח ע"י רשות הנחל על בסיס שביל שקיים בחלקו תוך הדגשת האיכויות הטבעיות.
- נוף חקלאי - תבנית נופית בעלת ערך.
- שילובם בתוך הפארק של מוקדים תומכי פארק דוגמת מבני שירותים, מסחר מוגבל, מכירת מזון, אירועים, השכרת ציוד פנאי (אופניים למשל) וכו'.

4.2 שלב ב': האמצעים להשגת ה"תכליות הירוקות"

האמצעים ליישום התכליות הירוקות מתחלקים לקבוצות הבאות:

- אמצעים תכנוניים- סטטוטוריים
- הגדרת ייעודי הקרקע והתכליות בה. קביעת תנאים לפיתוחה של הקרקע והשימוש בה באמצעים סטטוטוריים שיושגו על ידי הכנתן ואישורן של תכניות בנין עיר.
- אמצעים לזיקה, שליטה ובקרה במקרקעין
- רכישה, הפקעה של הקרקע המיועדת לציבור כאמצעי להבטחת השליטה והפעילות בשטח התכנון על פי האינטרס הציבורי. אמצעים אלה יושגו בעזרת כלים תכנוניים, משפטיים ומימוניים כמו איחוד וחלוקה, חילופי קרקע, רכישת קרקע וכיוב'.
- אמצעי מימון (תכנוניים)
- מתן זכויות סחירות במקרקעין (על בסיסי הסמלים לפיתוח של תכנית 10/3) באופן שיתאפשר מימון התכליות הירוקות הן על ידי העברת הבעלות על הקרקע המיועדת לציבור ככל שנדרש, והן על ידי מימון עבודות הפתוח.



בחינה שמאית – כלכלית

1. רקע כללי

תכנית תממ / 3 / 10 הגדירה את גבולות התכנון, את יעדי הקרקע ואת ההוראות במרחב נחל הירקון, וזאת על בסיס המדיניות התכנונית שהותוותה ע"י תכנית האב לפארק הירקון שהוכנה ביוזמת רשות נחל הירקון.

תכנית תממ / 3 / 10 הגדירה את ייעודי הקרקע הכוללים שטחי נחל, שטחים לשימור משאבי טבע ונוף לאורך הנחל ויובליו, שטח חקלאי מיוחד אשר ישמר את האופי החקלאי הפתוח ושטחים לנופש אקסטנסיבי הסמוכים לאזורי הבינוי.

לשם יישום התכנית והתמודדות עם נושא פיתוח הפארקים והשטחים הירוקים ומימון אחזקתם, הוגדרו בתכנית מספר סמלים לפיתוח מסוגים שונים כמו פיתוח עירוני.

עפ"י דברי ההסבר לתכנית, סמלים אלה מגדירים מגמות תכנון אשר במסגרת המתווה ליישום התכנית, יאפשרו פיתוח ובניה בשולי המרחב הפתוח שלאורך הירקון, תוך העברת שטחים לבעלות ציבורית לצורך פיתוח פארקים ושטחים פתוחים והקמת קרן לפיתוח ותחזוקת הפארק.

כאמור בתוכנית תממ/ 3 / 10 סעיף 4.1. כל רשות מקומית שבתחום התכנית, ובין השאר הוד השרון, תכין מסמך תכנוני לשטח שיפוטה הנכלל בתכנית. מסמך זה יוכן במספר שלבים הכוללים בראשית הדברים פירוט "התכליות הירוקות" ובהמשך האמצעים להשגת "התכליות הירוקות", וזאת לצורך השלבים הבאים הכוללים פיתוח חלופות תכנוניות ובחירת החלופה המועדפת.

מטרתו של פרק זה במסמך התכנוני הוא להגדיר את האמצעים הנדרשים להשגת התכליות הירוקות (שלב ב' במסמך התכנוני).

שלב ב' במסמך התכנוני הוגדר בהוראות התכנית כדלקמן :

שלב ב' במסמך התכנוני, האמצעים להשגת "התכליות הירוקות", קובע כי במסמך יפורט הכלים התכנוניים, הכלכליים, המנהליים והמשפטיים הנחוצים והאפשריים להגשמת התכליות כפי שפורטו בשלב א': כגון איחוד וחלוקה, "שאיבת זכויות", הפקעות, חילופי שטחים, קרן להקמה ולתפעול השטחים הפתוחים וכיו"ב, לרבות מתן זכויות לפיתוח בהתבסס על הסמלים לפיתוח המסומנים בתשריט ופירוט הדרכים בהן כלי המימוש הללו יביאו למימוש תכליות התכנית.



2. כלים כלכליים למימון הפיתוח (השגת התכליות הירוקות)

2.1 בסוגיית מימון המשאבים הכספיים הנדרשים לצורך פיתוח התכליות הירוקות, ניתן להתייחס לשני כלים כלכליים למימון הפיתוח.

א. מימון חיצוני

מימון באמצעות גורמים חיצוניים כמקורות מימון ממשלתיים / מוניציפאליים, תרומות ותמיכות.

ב. מימון עצמי

מימון ע"י יצירת שטחים בעלי ערך סחיר במתחם אשר יהוו מקור הכנסה למימון התכליות הירוקות.

2.2 ישום התכליות הירוקות, מורכב מ4 המרכיבים הבאים :

1. השגת הקרקע – ע"י רכישתה והעברתה לבעלות ציבורית.
2. פיתוח בסיסי של השטחים הפתוחים, והסרת מטרדים.
3. אחזקת הפארקים והשטחים הפתוחים לאורך זמן.
4. פיתוח תשתיות המחויבות בתחום התכנון.

המשאבים הכספיים הנדרשים לביצוע המטלות הכלכליות בשלבים כמפורט למעלה הם בהיקף גדול ביותר.

הנחת היסוד של עיריית הוד השרון היא כי לא צפויה השתתפות של גופים כמו ממשלת ישראל או מקורות מימון ציבוריים אחרים בהעמדת מקורות מימון הנדרשים למימוש החלק הארי של התכליות הירוקות.

הובא בחשבון כי במקרים מסוימים יכול שיתקבל מימון חיצוני לפיתוח תשתיות כלל עירוניות ו/ או לפרויקט נקודתי ייחודי אשר ביצעו יהווה מעין הכרזת כוונות בדבר ביצוע הפיתוח העתידי, בבחינת החלוץ הצועד לפני המתנה. לפיכך נקבע:

שלשת המרכיבים הראשוניים של ישום התכליות הירוקות - השגת הקרקע והעברתה לבעלות ציבורית, פיתוח בסיסי של השטחים הפתוחים, והסרת מטרדים וכן אחזקת הפארקים והשטחים הפתוחים לאורך זמן ימומש ע"י 'מימון עצמי'.
פיתוח תשתיות בתחום התכנון שאינן בעלות זיקה מיידית לתכליות הירוקות תבוצענה במימון חיצוני.



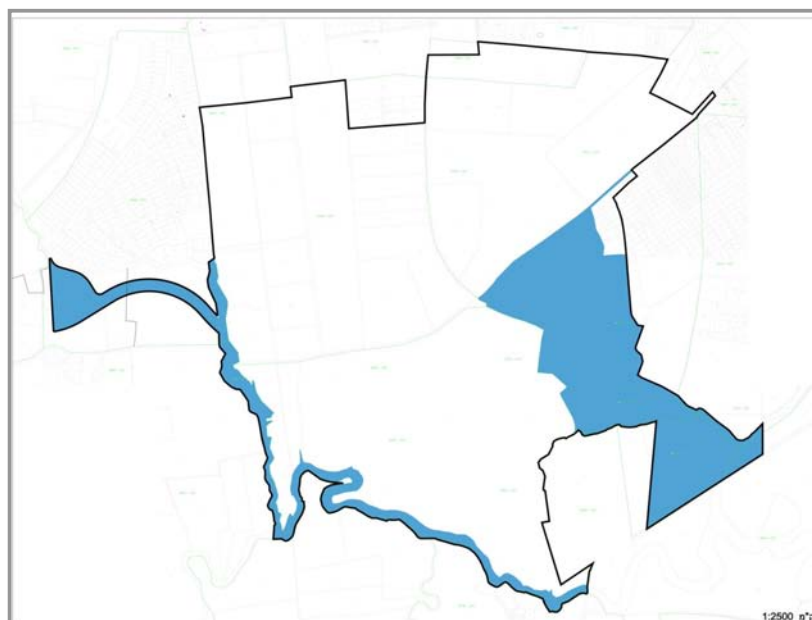
2.3 העברת הקרקע לבעלות הציבור

2.3.1 הרכיב הראשון במימושן של התכליות הירוקות הוא העברת הקרקע לבעלות ציבורית. **הרכשת הקרקע תעשה בדרך של מימון עצמי**. רכישת השטח תתבצע ע"י תכנית איחוד וחלוקה מחדש. הפיצוי לבעלי הקרקע ניתן במתחם המיועד לפיתוח עירוני המהווה "מתחם שואב זכויות" בו ירוכזו הזכויות הקנייניות של כל בעלי הקרקע בתכנית כאשר כל יתרת הקרקע שאינה בתחום הפיתוח העירוני עוברת לבעלות ציבורית. שווי הפיצוי נקבע על בסיס קריטריונים שמאיים.

2.3.2 הבעלויות בקרקע

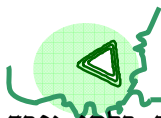
בהתאם לבדיקת הבעלויות שנערכה בהתייחס לשטח התכנית עולים הנתונים הבאים:

בעלות	שטח בדונם	חלק יחסי
ממ"י ¹	424.205	19.38%
פרטיים	1,764.535	80.62%
סה"כ	2,188.740	100.00%



לצוות עורכי המסמך התכנוני ברור כי קיימת חשיבות להעברת הקרקע לבעלות ציבורית וזאת על מנת לאפשר שמירתם כשטחים פתוחים, פיתוחם ואחזקתם ככאלה.

¹ קרקע ממ"י - קרקע מדינה וקרקעות ק"ל המנוהלות ע"י מינהל מקרקעי ישראל.



בחטיבת הקרקע נשוא המסמך התכנוני קרקעות ממ"י ממוקמות כחלק בלתי נפרד ממארג המקרקעין ממנו עתיד להיגזר הפיתוח העירוני, ולפיכך נקבע במסמך התכנוני כי קרקעות אלה ירכשו ויהוו חלק בלתי נפרד מהעלות לרכישת הקרקע לצורך מימוש תכנית תממ/10/3. התחשיבים הכלכליים אשר נערכו ע"י עורכי המסמך התכנוני לצורך שחרור הקרקע מבוססים על יעדי הקרקע טרם אישורן של תכניות תממ/21/3 ו- תממ/10/3.

2.4. פיתוח בסיסי של השטחים הפתוחים והסרת מטרדים

פיתוח בסיסי של השטחים הפתוחים והסרת מטרדים יעשה בדרך של 'מימון עצמי'.

לוח 1 שלהלן מציג את עלויות הביצוע של השטחים הירוקים וכן שיקום אתר האשפה. טבלת העלויות שלהלן מבוססת על עבודה משותפת עם השמאי היועץ לוועדה המחוזית ונגזרת בין השאר מנתוני נייר עבודה להגדרת רמות פיתוח ועלות פיתוח לדונם כפי שנערך ע"י השמאי היועץ לוועדה המחוזית במחוז המרכז אהרון ב².

רמות הפיתוח המופיעות בטבלה נקבעו בהתאם לאינטנסיביות השימוש המוצעת עפ"י מדיניות התכנית.

מתחם התכנון מאגד בתוכו שטחים ירוקים ברמות פיתוח שונות, גדות נחלים, שיקום אתר אשפה ופיתוח תשתיות נלוות כמו דרך הים.

לוח 1- עלויות פיתוח והקמה

הגדרת פיתוח	שטח בדונם/אורך	עלות לדונם	מ"ר אורך	סה"כ (נה)
אינטנסיביות נמוכה	165	160,000		26,400,000
אינטנסיביות גבוהה	35	400,000		14,000,000
אקסטנסיבית	85	80,000		6,800,000
סמי בר	940	30,000		28,200,000
תוספת שטחי פארק	245	70,000		17,150,000
גדת נחל ירקון		4,000	4,000	16,000,000
נחל הדר		4,000	3,000	12,000,000
שיקום הר הזבל				30,000,000
סה"כ				150,550,000
הוצאות תכנון				18,066,000
סה"כ				168,666,000
סה"כ בתוספת ב.צ.מ.	10%			185,477,600

² אהרון בוז, נייר עמדה שני להגדרת רמת פיתוח 31.12.09. מסמך משותף לשמאי המקרקעין מטעם הוועדה המקומית והשמאי היועץ לוועדה המחוזית לתו"ב מחוז מרכז.



2.5. אחזקת שטחי הפארק

אחזקת שטחי הפארק ע"י הקמת קרן לכך (כמפורט בסעיף 5.8) תעשה בדרך של מימון עצמי

סה"כ שטחם של השטחים הירוקים בתחום התכנון בתוכנית הוא כ- 1,470 דונם. עלות אחזקה שנתית כ- 3,675,000 ₪ (יתכן ועלות זו תגדל לאורך הזמן לאור התייקרויות צפויות).

ראוי להדגיש את נושא האחזקה השוטפת של שטחי הפארקים אשר תהווה נדבך מהותי במימוש תממ/10/3 עם התקדמות הזמן ועם התקדמות ביצוע פיתוח השטחים הירוקים.

הנחת העבודה היא כי בשנים הראשונות לפיתוח תבוצע האחזקה כנגזרת של תקציב הפיתוח. ככל שיתקדם הפיתוח ובשטחי הפארקים יוקמו גם פעילויות ועסקים (במקומות שיועדו לכך במסמך התכנוני) אשר יניבו דמי שכירות וארנונה, ישמשו אלה מקור כספי לביצוע האחזקה.

2.6 פיתוח תשתיות על בתחום התכנון.

פיתוח תשתיות על בתחום התכנון יעשה בדרך של מימון חיצוני

תשתיות על בתחום התכנון הינן בעיקר מערך דרכים היקפיות ומחלפים המזינים את תחום התכנון וחוצים אותו, ואשר החשובה שבהם היא דרך הים.

דרך הים הינה דרך עירונית עורקית החוצה את תחום התכנון מערב מזרח ומקשרת את כביש 4 עם דרך רמתיים. דרך הים תהווה כניסה חשובה להוד השרות ולתחום התכנון.

בכדי לצמצם ככל האפשר את ההשלכות הסביבתיות של הדרך על תחום התכנון וכדי למנוע ממנה לחצוץ בין שטח הישוב מצפון למרחבים הפתוחים מדרום, נקבע כי דרך הים תשוקע ותעבור בתת הקרקע לאורך של כ 700 מ'א.

(קיימת חלופה נוספת שבה דרך הים תתפקד כרחוב עירוני ואז תתמוג עם רחוב הטיילת בשולי הפיתוח העירוני).

עלות ביצוע דרך הים בחלופת עורק ממונהר הינה כ 134,000,000 ש"ח.



3. המקורות הכלכליים למימוש התכנית

כדי לאפשר מימוש התכליות הירוקות באמצעים שפורטו בפרק זה יש להקצות שטח בצפון תחום התכנון שייועד לפיתוח עירוני. בשטח זה יוקצו מגרשים סחירים לפיתוח עירוני (מגורים ו/או תעסוקה וכיוב') אשר יאפשרו את המימון העצמי.

כדי להגיע לאיזון כלכלי/תפעולי יש להקצות כ- 670 דונם לפיתוח עירוני (ברוטו), אשר יחוללו פיתוח לכ - 1470 דונם גן ופארק.

התמורה הדרושה לצורך מימון העלויות המפורטות למעלה תוצג במונחים של יחידות דיור אקוויולנטיות. בעת תכנון מפורט ניתן לבצע המרה ו/או התאמה לייעודי קרקע אחרים כמו מסחר או תעסוקה אשר ידרשו שטח.

החישוב מתבסס על האומדן כי סה"כ יחידות הדיור האקוויולנטיות הנדרשות כתמורה הינו בגבולות שבין 5,000-6,000 יח"ד אקוויולנטיות. בצפיפות ממוצעת של 9 יח"ד לדונם (ברוטו).

4. פריסת ייעודי קרקע לשם מימוש התכליות הירוקות

פיתוח עירוני		שטח ציבורי פתוח				דרך הים
יח"ד	שטח	פארק עירוני		גן לאומי		
9 יח"ד/ד'	שכונתי	280 ד'	אינטנסיבי	50 ד'	אינטנסיבי	
18 יח"ד/ד'	נטו	390 ד'	אקסטנסיבי	750 ד'	אקסטנסיבי	
כ- 5,000-6,000 יח"ד		670 ד'	670 ד'	800 ד'	90 ד'	



4.3 פיתוח חלופות ובחירת החלופה הנבחרת והמשולבת של תכליות וכלים למימושן

לשם גיבוש פרוגרמה מאוזנת ויעילה של תכליות ירוקות והאמצעים למימושן נבחנו מספר חלופות קצה לפרוגרמה לשטח התכנון.

כל החלופות עונות על יעדי התכנון והתכליות שנקבעו:

- **תכליות ירוקות:** החלופות ממלאות את המערכת הבסיסית של 'תכליות הירוקות' (אם כי לא באותה רמה).
- **איזון כלכלי:** כולן מבוססות על איזון כלכלי שיושג באמצעות הקצאת קרקע לפיתוח עירוני סחיר שיאפשר מימון התכליות הירוקות.
- **בעלות על המקרקעין:** כולן כוללות העברה של כל הקרקע לבעלות הציבור (במסגרת גוף ציבורי שימונה לפיתוחו והפעלתו של השטח).
- שטח התוכנית זהה בכולן הינו כ-2200 דונם.
- **הגן הלאומי:** כחלק ממערכת 'התכליות הירוקות', התייחסות זהה בכולן- לגן הלאומי, בשטח של כ-800 דונם, בגבולות שנקבעו לו בתמ"מ/10/3.
- **דרך הים:** לשם גיבוש חלופות הבסיס נקבע כי הוקצה בכל החלופות שטח זהה לדרך הים. (כ-100 דונם). חלופות לתוואי דרך הים יפורטו בהמשך.

ההבדל המהותי בין החלופות הינו: **רמת הפיתוח הירוק, מהותו והשימושים הנגזרים מכך.** פערים ברמת הפיתוח בין החלופות גוזרים פערים ברמת 'השירות הירוק' של השטח מחד ובמחיר הנדרש ליישום מאידך.

שוני זה בין החלופות כאמור, משליך על היקף ההוצאות הנדרש למימון כל חלופה ובעקבות כך להבדלים בהיקף ואופי הפיתוח העירוני 'המממן'. לפיכך החלופות נבדלות זו מזו באופן חלוקת השטח בין מרכיבי הפיתוח השונים - גן לאומי, פארק עירוני, פיתוח עירוני ודרך הים.

בתאריך 27.12.2011 הוצגה החלופה הנבחרת (חלופה ד' במרחב תכנון של 2230 ד' לאחר בדיקה של היקף שטחי התוכנית) לוועדה המחוזית אשר החליטה להמליץ לולנת"ע לאשר את מסמכי התכנון.

פירוט חלופות תכליות ירוקות ראה נספח 3



חלופה נבחרת

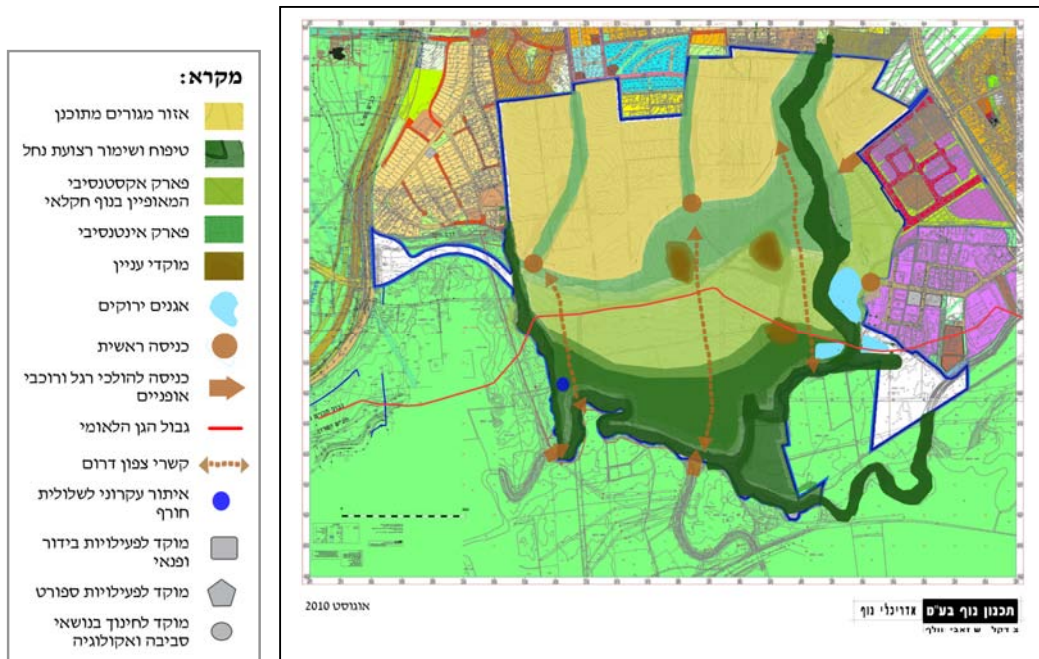
מהות החלופה – תפורט בפרק 5 לעומק.

בחירת חלופה מומלצת:

צוות התכנון רואה בחלופת שהוגדרה בשלב בחינת החלופות 'ירוק מורחב מאוד' פיתרון מאוזן הנותן מענה ראוי לתכליות הירוקות שנקבעו לשטח, ומשלב בו את צרכי הפיתוח העתידיים של הוד השרון.

צוות התכנון ממליץ כי כל הקרקע המיועדת לתכליות ציבוריות תועבר לבעלות הציבור כדי להבטיח שליטה ובקרה מרבית על פיתוחו העתידי של השטח ואופי הפעילות בו.

4.4 סכמת החלופה המומלצת





נוף חקלאי



פארק אקסטנסיבי



פארק ברמה אינטנסיבית גבוהה



פארק ברמה אינטנסיבית נמוכה



הסדרת שבילים במרחב הפתוח



פרק 5 – המסמך התכנוני

5.1 הוראה להכנת תוכנית מתאר

5.1.1 תכולת התוכנית ותנאיה

א) תוכן תכנית מתאר הכוללת הוראות תכנית מפורטת, לשטח המתואר בתשריט המסמך התכנוני, ועל בסיס הנחיותיו.

ב) התכנית תכלול את המסמכים הבאים:

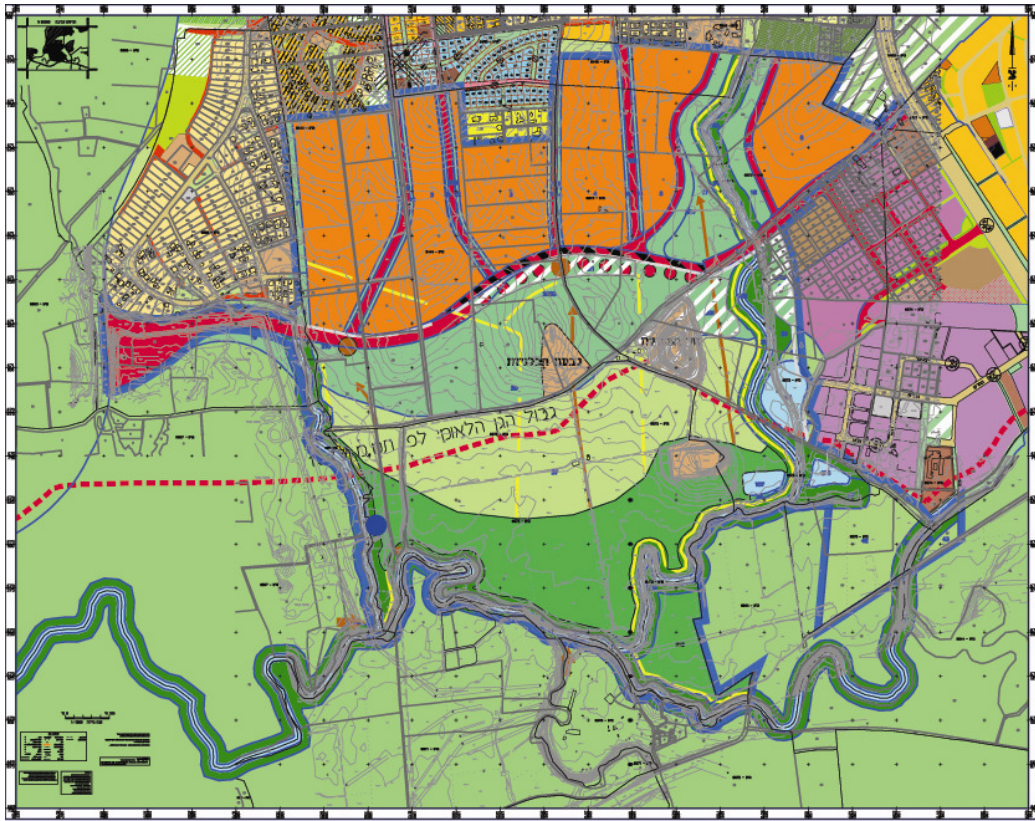
- תכנית איחוד וחלוקה. (כמפורט בסעיף 5.7.5)
- תכנית בינוי ופיתוח נופי. (כמפורט בסעיף 5.7.6)
- תכנית חלוקה למתחמי בניה ופיתוח על בסיס שלבי הפיתוח כמפורט בסעיף (5.7.1)

ג) התרי בניה ופיתוח בתחום התשריט יותנו באישורה של התכנית, ואולם ניתן יהיה לבצע עבודות, להוציא היתרי בנייה ולאשר תוכניות נקודתיות לשם מימוש התכליות הירוקות טרם אישורה (כמפורט בסעיף 5.2.7)

ד) התכנית תבטיח כי בניה בשטחים המיועדים לכך בתכנית יותנו בהבטחת רישומם כחוק של השטחים המיועדים לציבור. וכן בתנאים נוספים המפורטים במסמך התכנוני.



5.1.2 תשריט המסמך התכנוני



מקרא :

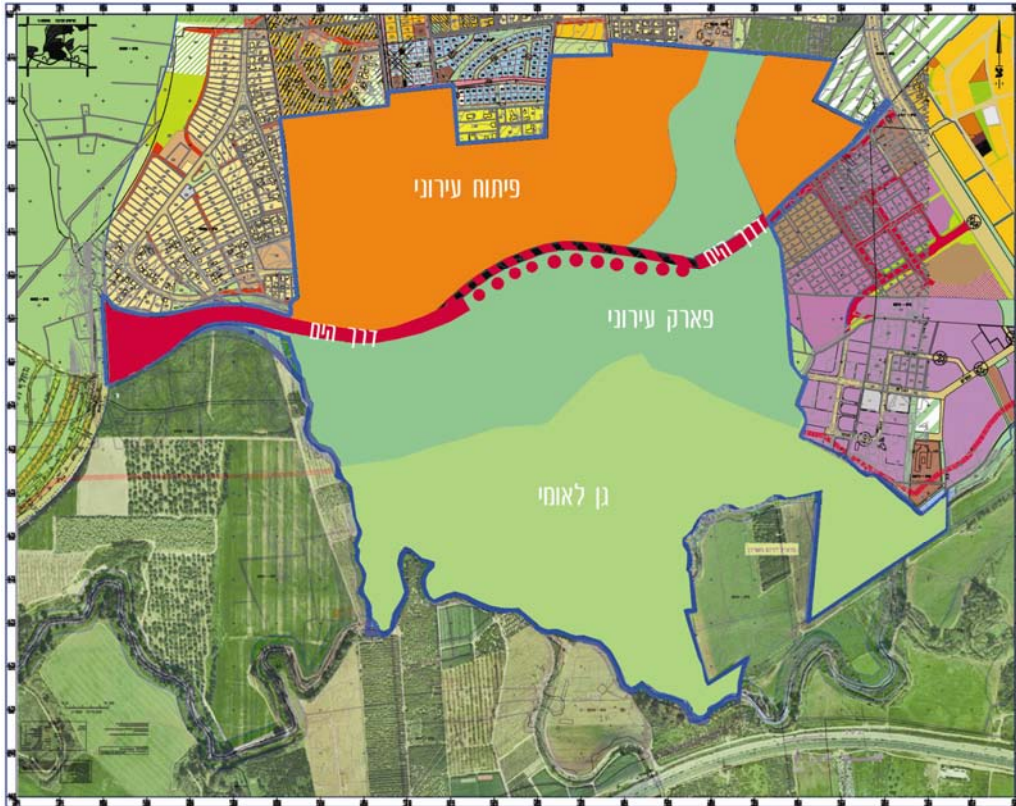
	קשרי צפון דרום		תעשה עתירת ידע
	שבילי אופניים		דרך מוצעת
	קו תחום הפיתוח העירוני		מבנים ומוסדות ציבור
	גבול תכנית		שטחים פתוחים מחוץ לקו כחול
	גבול הגן הלאומי		נחלים, אגנים ירוקים
	תחזית תת קרקעית מוצעת לדרך הים		חלופת רחוב עירוני לדרך הים
	איתור עקרונות לשלולית חורף		אזור מגורים מתוכנן
	כניסה להולכי רגל ורוכבי אופניים		הפארק העירוני
	כניסה ראשית		רצועת נחל לשמור וטיפוח
			פארק אקסטנסיבי המאפיין בנוף חקלאי
			אזורים לפיתוח אינסנסיבי



5.2 מיקום והיקף יעודי הקרקע

התכנית תכלול את יעודי הקרקע הבאים :

בשטח של כ 800 דונם	גן לאומי
בשטח של כ 670 דונם	פארק עירוני
בשטח של כ 670 דונם	שטח לפיתוח עירוני
בשטח של כ 90 דונם	דרך הים





5.2.1 יעודי קרקע ומאפייני הפיתוח הירוק

(עפ"י פריסת יעודי הקרקע בתשריט המסמך התכנוני(כפי שמופיע בעמ' 49) - חלופת

התכנון הנבחרת)

יעודים מאפיינים שטח כולל	גן לאומי	פארק עירוני	פיתוח עירוני	דרך הים
נחלים	800 דונם	670 דונם	670 דונם	90 דונם
פארק אקסטנסיבי				
שטחי רווחה ופעילות				
התילים				
מוקדי משנה				
גינות כיכרות רחבות				
הקשרים : שדרות, רחובות, שבילים				

הערות :

* השטחים המופיעים בטבלה נמדדו גראפית ע"י מחשב ועוגלו בטווח של 50 דונם.

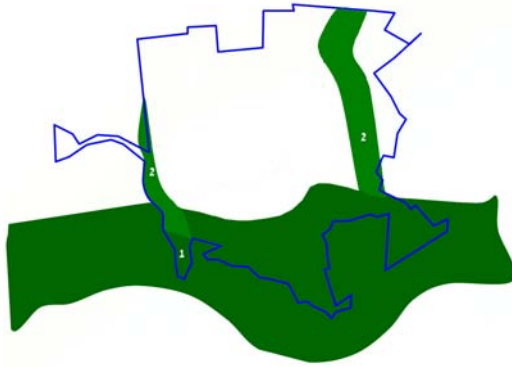
** בסעיף 6.8.4 מובא (סרוק) סעיף 5 מהוראות תמ"מ 10/3 - טבלת ייעודי הקרקע וסימונים בתשריט

המפרט את יעודי הקרקע והשימושים המותרים עפ"י התמ"מ.



5.2.2 רצועת הנחל:

1. כללי:



רצועת הנחל כוללת את נחל הירקון ויובליו וכן שטחים בעלי ערכיות טבע ונוף גבוהים. גדות נחל הירקון בעלות מאפיינים טבעיים (- פיתולים וצמחיית גדות) וגדות נחלים (הדר עליון וקנה) שנמצאים בתהליכי שיקום ושימור ע"י רשות הניקוז וקיבלו מופע של תעלת עפר ישרה וגדות חשופות מצמחיית נחל.

2. עיקרי התכנון:

- טיפוח, שיקום ושימור נחל הירקון וגדותיו מבחינה אקולוגית ומורפולוגית וחשיפתו לקהל הרחב. עליה ברמת השימור עם הקרבה לציר הנחל. שמירה על רצועה מינימאלית, פתוחה שאינה מופרת, לאורך גדות הנחלים בהתאם לערכיות הטבעית הפוטנציאלית של הנחל וגדותיו.
- שיקום אפיקי נחל קנה, נחל הדר ונחל הדס וגדותיהם בתחום הגן הלאומי, באמצעות שיקום צמחיית גדות מתאימה ופיתוח צירי טיול.
- תכנון השטח הפתוח בהתייחס לתפקידם של הנחלים כצירי ניקוז והתייחסות לפשט ההצפה.
- עדיפות למרחב הפתוח על הבנוי ולהולך הרגל על הנוסע.
- פיתוח תל קנה כאתר ארכיאולוגי, כולל הסדרת גישה וחניה.
- יצירת מערכת שבילים לאורך אפיקי הנחלים ובתחומי המטרות החקלאיות להולכי רגל, רוכבי אופניים כחלק ממערך פנאי ונופש.
- פיתוח מגוון מוקדי פעילות רווחה המשתלבת באופי המקום ותואמת את מטרות התכנית. אופי הפיתוח יקבל אופי אקסטנסיבי בהתאם לרגישות הספציפית של כל קטע נחל.
- הקמת מערכת גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל הנחלים באופן שיאפשר סירקולציה טובה וקישוריות בין מוקדי המגורים, השטח הפתוח, שטחים פתוחים שכנים ומוקדי אוכלוסיה שכנים.



5.2.3 פארק אקסטנסיבי:

1. כללי:



הפארק האקסטנסיבי הינו התווך בין שטחי הגן הלאומי-השטחים הטבעיים, לשטחים האינטנסיביים של הפארק העירוני. שטח זה, מאופיין ברובו בנוף חקלאי וגידולי שדה ומטעים. בשטחים אלה תתקיים פעילות חקלאית חינוכית כדוגמת חלקות חקלאיות להשכרה ובנוסף, תיירות חקלאית ופעילויות חינוכיות.

הפארק האקסטנסיבי הינו חלק משמעותי בשטחי הריאה הירוקה ויהווה חלק אינטגרלי של מערך השטחים הפתוחים. בשטחים אלו יתאפשר מעבר ציבורי רציף להולכי רגל ולאופניים. (לרכב שרות וחרום).

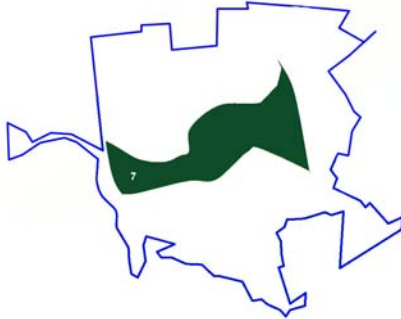
2. עיקרי התכנון:

- פיתוח נופי חקלאות מגוונים תוך מתן דגש לממשק אקולוגי.
- תכנון הפיתוח החקלאי יקבע משיקולים נופיים חינוכיים וחקלאיים. סוג הגידולים ושילובם במרחב יקבעו בהתאם לאיכויות הנופיות והתפקודיות שמעניקים הגידולים השונים לשטח ולפעילות הציבור בשטח.
- הפארק האקסטנסיבי יציע איכות נופית ועניין מיוחד לאוכלוסיה העירונית. תיווצר חוויה עשירה של טיול בלב שדות פתוחים ומטעים שונים.
- שמירת מבטים פתוחים אל ומהמרחב החקלאי אל המרקם העירוני ולמערך הטבעי.
- הפעילות החקלאית תכלול מגבלות ולא תתאפשר הקמת מבנים ומבנים חקלאיים.
- ישמר ממשק מתאים של הפארק האקסטנסיבי עם אזור נחל הירקון והפעולות לשיקום בתי הגידול במרחב הנחל.
- תתווה מערכת דרכים, כחלק ממערך הקשרים בין השטחים העירוניים, שטחי הפארק והשטחים הטבעיים.
- מערך שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בשולי השדות ובתוכם יתבסס על חלקות דרך חקלאיות קיימות (מטרקות), ככל האפשר.
- התכנון של הפארק האקסטנסיבי ייקח בחשבון את מגבלות הניקוז ופשט ההצפה.



5.2.4 הפארק העירוני - שטח לנופש אינטנסיבי/שצ"פ

1. כללי:



הפארק העירוני ימוקם בין הדופן העירונית בצפון לרצועת הנחל והפארק האקסטנסיבי בדרום. הפארק העירוני יכלול בין היתר את המרכיבים הבאים:

- אזורי פיתוח אינטנסיביים הצמודים לדופן העירונית.
- אזורי פיתוח אקסטנסיביים המאופיינים בנוף חקלאי.
- הנחלים הדר ופרדס.
- גבעת הכלניות הינו מוקד בעל ערכיות גבוהה (אתר ארכיאולוגי הכולל קברים מהתקופה הביזנטית. משמש כנקודת ציון נופית ידועה בה מתקיימת פריחה עונתית של כלנית מצויה.
- הר הפסולת המהווה נק' תצפית למרחב התכנון.
- בית הספר "אבו קישק" (בית אבן שנבנה ע"י הבריטים וממוקם למרגלות הר הפסולת).

2. עקרונות התכנון:

- פיתוח פארק עירוני (בהתאם לכמות קהל היעד העירונית והאזורית ובהתאמה למדריך התכנון הבין משרדי) לרווחת תושבי הוד השרון הכולל מגוון פעילויות פנאי ונופש, ספורט עממי, מתקני כושר, מתחמים פתוחים לאירועים המוניים ועוד (דוגמת פארק רעננה, פארק כפר סבא וכו').
- תכנון קו מגע איכותי עם הדופן הבנויה באופן שיציע איכות מגורים גבוהה ביותר יחד עם תפקוד מיטבי של השטח הפתוח.
- מוקדים - שילובם בתוך הפארק של מוקדים תומכי פארק דוגמת מבני שירותים, מסחר מוגבל, מכירת מזון, אירועים, השכרת ציוד פנאי (אופניים למשל) וכו'.
- מורפולוגיה מתאפיינת בשיפוע מתון מצפון דרומה המאפשר מבטים פתוחים מהעיר אל רצועת הנחל דרך הפארק האקסטנסיבי.



5.2.5 מערך הקשרים:

- שערים וכניסות עירוניות על רצפים עירוניים המגיעים מליבה של העיר אל הפארק ומאפשרים גישה נוחה ובטוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים, תחבורה ציבורית ורכב פרטי.
- מערך קשרים עיר - פארק (שדרות המשכיות רח' האשל , זמיר). פתיחה של מספר רב ואיכותי של צירים ירוקים לתוך השטח הבנוי של הוד השרון המותאם להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- הפארק העירוני ישמש גם כאחד השערים למרחב נחל ירקון. בכלל זה מערך חניה ושירותים.
- תכנון הפארק באופן שישתלב ויפתח אל מרחב נחל ירקון, יאפשר גישה רציפה ואיכותית של תושבים אל השטחים הפתוחים הסמוכים ביניהם: פארק גני יהושע בת"א, חוף הים ושפך הנחל, מקורות הירקון - הגן הלאומי, תל אפק.

5.2.6 המוקדים - שלושת התילים:

- 
- שמירה על חיץ פתוח סביב התילים במטרה לשמור על נצפותם ואיכותם הנופית.
 - שיקומו הסביבתי-הנדסי והנופי של אתר הפסולת והפיכתו למוקד בעל חשיבות במערך השטחים הפתוחים.
 - שמירה על השטח הפתוח בין התילים וקישוריות טובה ביניהם.
 - בחינת פיתוח והכשרת תל קנה כמוקד לשיתוף הקהילה בעבודות חפירה ארכיאולוגיות בשיתוף גורמים מקצועיים מוסמכים.
 - שיקום אקולוגי של גבעת הכלניות תוך יצירת חיץ מתאים בינה ובין שימושים העלולים לפגוע בבית הגידול ביניהם: השדות החקלאיים הגובלים.
 - שיקום מבנה בית הספר "אבו קישק".
 - בחינת האפשרות לשקם מרקם של פרדס סביב בית האריזה שיסומר כמוקד פעילות בפארק.



5.2.7 סדרי עדיפות לפיתוח השטחים הפתוחים

התכנית תתבסס על פיתוח השטחים הפתוחים ע"פ סדר העדיפויות הבא:

א. הנחלים

- שיקום וטיפול רצועת נחל הירקון ובריכת חורף סמוך אליו. (1)
- שיקום ופיתוח ערוצי נחלים (הדר ופרדס), הכולל שיקום צמחיה ואיתור ראשוני של שטחי השבת פיתולים. (2)

ב. התילים

- שימור ושיקום גבעת הכלניות כמקלט לצומח החמרה. (3)
- שיקום ופיתוח נופי ל"הר הפסולת". (4)
- פיתוח של אתר העתיקות תל קנה. (5)

ג. פארק אקסטנסיבי

- שימור נוף חקלאי ושיקום נופי מורשת. (6)

ד. הפארק עירוני (7)

ביצוע הפיתוח, יתבסס על שלביות ותנאים לפיתוח כמפורט בסעיף 5.7



5.3 מוקדי משנה לפיתוח בשטחים הפתוחים

5.3.1 כללי

התכנית תכלול הוראות בדבר הקמת מוקדי פעילות אינטנסיביים בשטחים הפתוחים. מוקדים אלו ימוקמו ככל האפשר בתחום שסומן בתשריט (ראה עמ' 51) בשולי האזור לפיתוח עירוני. המוקדים ימוקמו בקרבת תשתיות קיימות: דרכים, מסילות, וכו':

- **מוקד לפעילויות בידור, פנאי -**
ממוקם בחלק האינטנסיבי של הפארק, ומחוץ לתחום ההשפעה של גבעת הכלניות, תוך הבטחת גישה נוחה מהשדרות העירוניות.
- **מוקד לפעילויות ספורט**
ממוקם בחלק האינטנסיבי של הפארק, מצפון מזרח להר הפסולת, ובזיקה/נגישות נוחה לכניסות הצפוניות והצפון מזרחיות של הפארק העירוני.
- **מוקדים לשחזור ערכי טבע, לפעילויות חינוך, בנושאי סביבה ואקולוגיה**
במסגרת פיתוח הר הפסולת יפותח מוקד מרכזי לחינוך בנושאי סביבה ואקולוגיה, מחזור ושימור מערכות טבעיות. מוקדי משנה ברמת פיתוח נמוכה (מוקדי קליטת קהל למשל, יפותחו בזיקה למוקדים ייחודיים, כדוגמת גבעת הכלניות, האתר הארכיאולוגי תל קנה וכו').
- **מוקדים לנקודות תצפית – הר הפסולת וגבעת הכלניות.**

5.3.2 הוראות מיוחדות לפיתוח המוקדים

(1 בתחום המוקדים לפיתוח בשטחים הפתוחים או בצמוד אליהם ימוקמו פעילויות לרווחת הציבור כגון: מבני ציבור התואמים את אופי הפארק, נקודות מידע, קיוסקים, בתי קפה, מסעדות.

(2 במסגרת ה"פרוגרמה - התכנונית" לכלל השטחים הפתוחים, תיקבע פריסה עקרונית של המוקדים לפיתוח בשטחים הפתוחים, שתכלול את הפעילויות והשימושים במוקדים השונים.

(3 ה"פרוגרמה- התכנונית" לשטחים פתוחים תקבע את היקף הבניה הכולל בכל אחד מהמוקדים. היקף הבניה הכולל לא יעלה, בכל מקרה, על סך השטחים המותרים בהוראות תמ"מ 10/3 ובמסמך תכנוני זה.

(4 היקפם המדויק של השטחים למוקדים לפיתוח בשטחים הפתוחים, מגוון השימושים והיקף הבניה בהם ייקבעו במסגרת התוכנית המקומיות המפורטות, בהם ייכללו המוקדים לפיתוח.

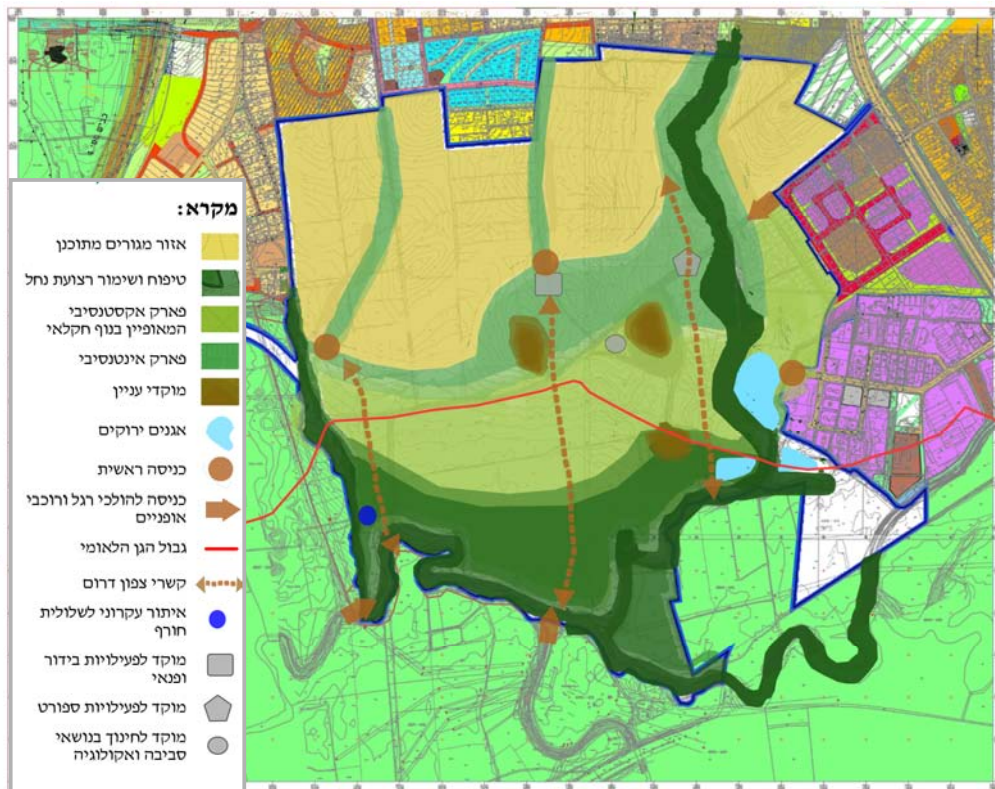
(5 את המבנים ואתרי המורשת יש לראות כמוקדים לפיתוח בשטחים הפתוחים. השימושים והיקפי הבניה בהם ייקבעו במסגרת התוכנית המקומיות מפורטות, בכפוף



להכנתו ואישורו של "תיק תיעוד ושימור" ובהתאם להמלצות התכנוניות המובאות במסמך זה.

5.3.3 עקרונות התכנון לפיתוח, בינוי ועיצוב השטחים הפתוחים

- (1) רוב הבינוי בשטחים הפתוחים יהיה ברצועה האינטנסיבית בצמוד לדופן הבנויה לפארק, לכניסות ולדרכי הגישה.
- (2) הבינוי שיהיה בעומק השטחים הפתוחים ירוכז במקבצים המרוחקים זה מזה ובתכסית מבנים (מסות) קטנות, ככל שניתן, על מנת שיישמר רצף של שטחים פתוחים משמעותיים לשימוש ומעבר הציבור, ובצמוד למוקד ספציפי – דוגמת הר הפסולת.
- (3) שטחי הפארק לא יגודרו ותתאפשר אליהם גישה לכלל הציבור, ללא תשלום. יותר גידור מקומי למוקדי פעילות ו"אטרקציות" בכפוף לאישור הועדה המקומית תוך שמירה על העיקרון של גידור מינימאלי ככל הניתן, על מנת לאפשר יצירת רצף איכותי של שטחים פתוחים למעבר ושימוש לכלל הציבור.
- (4) עיצוב הבינוי בשטחים הפתוחים יהיה ב"רוח המקום" וישלבו עצים וצמחיה המתאימים לאזור תוך התחשבות מרבית בתוואי שטח קיימים: ערוצי יובלים, תעלות מים וניקוז, "מטרורות" והנוף החקלאי וכד'.



אוגוסט 2010

תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף צדקל שזאבי וזוף



5.4 מערכת הקשרים עיר-פארק נחל הירקון

למערך השטחים הפתוחים חשיבות ביצירת קשרים בין העיר, הפארק ונחל הירקון. התכנית תתווה את מערך הקשרים כמפורט להלן (וכמוצג בסכמת מערכת הקשרים עיר-פארק-נחל הירקון):

5.4.1 קשרים פיזיים:

- התווית מערך מסלולי אופניים והולכי רגל
- הגדרת צירים עירוניים צפון-דרום (רחוב האשל והזמיר) וצירים מעגליים "לופים".
- הגדרת "צירים ירוקים" להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד כקשר ישיר והמשכי בין העיר לפארק תוך שימוש במערכת השצ"פים הקיימים והמתוכננים בעיר ככלל ובשכונות הדרומיות בפרט.
- הגדרת צירים בהם תתאפשר הגעתם של כלי רכב ו/או תחבורה ציבורית עד לפארק ולמוקדים תוך הקפדה על אי פגיעה באיכות השטחים הפתוחים תוך שמירה על רציפותם.
- שימוש ייחודי בצירי הנחלים פרדס והדר כמחברים אורבאניים פתוחים מהמרקם העירוני אל המרחב הפתוח דרך הפארק העירוני, המתאפיינים בשיקום האפיק, פיתוח רצועת הנחל והתווית טיילות להולכי רגל ורוכבי אופניים.

5.4.2 קשרים תודעתיים:

- שימור/שיקום/שיחזור מבנים, גשרים, ואתרים היסטוריים וגיאוגרפיים בדרך למרחב הירקון ובמרחב הירקון עצמו לחיזוק הקשר עם מורשת א"י והוד השרון בפרט.
- שימוש בעצים ובצמחייה מקומית בכל מרחב התכנון.

5.4.3 קשרי פעילות:

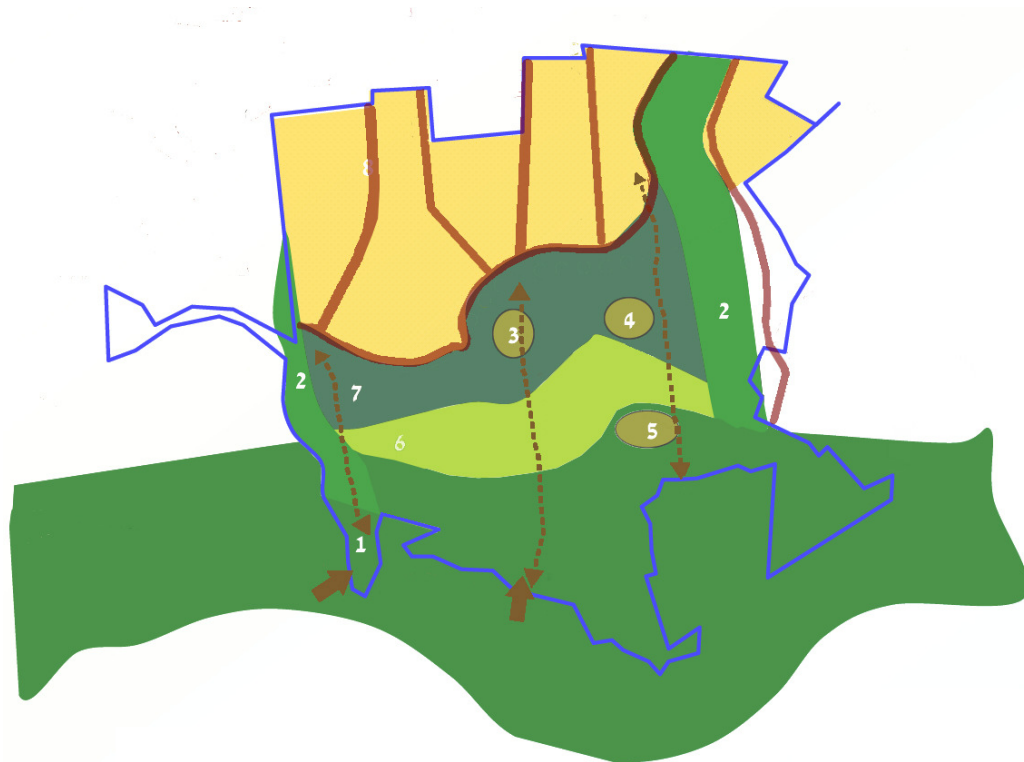
- פריסת מוקדים לנופש, בילוי, חינוך, תרבות, אקולוגיה ומורשת במרחב פארק הירקון.
- פיתוח מוקדים נושאים עם אוריינטציה לפארק הירקון לאורך הדרכים המובילות לפארק.

5.4.4 קשרים בתוך העיר:

- מומלץ כי תינתן התייחסות לשטחים פתוחים עירוניים בדרכים המובילות לפארק: שצ"פים, גינות, כיכרות, אפיקי נחלים וכו' כ"סימני דרך ירוקים" בדרכים לכיוון הפארק.



- מומלץ כי ישומרו מבנים, אתרים וקטעי רחובות בעלי ערך היסטורי וארכיטקטוני בדרכים המובילות לפארק לצורך חיזור הקשר התודעתי וההיסטורי בין העיר למרחב הירקון.



מקרא:

אזור מגורים מתוכנן	■
טיפוח ושימור רצועת נחל	■
פארק אקסטנסיבי	■
המאופיין בנוף חקלאי	■
פארק אינטנסיבי	■
מוקדי עניין	■
אגנים ירוקים	■
כניסה ראשית	●
כניסה להולכי רגל ורוכבי אופניים	➔
גבול הגן הלאומי	—
קשרי צפון דרום	⬅⋯⋯⋯➡



5.5 הפיתוח העירוני - שימושים מוצעים והיקפי בניה

תכנית המתאר המפורטת תכלול הוראות בדבר פיתוח השטח המיועד לפיתוח עירוני בתחום המצוין בתשריט ועפ"י העקרונות הבאים:

5.5.1 כללי:

צפיפות המגורים והיקף הבניה בשטחים לפיתוח עירוני יקבעו במגמה ניצול יעיל של הקרקע בפרויקט. הכל בהתאם לעקרונות התכנון העירוניים שנקבעו בתוכנית האב לעיר וכפי שיקודמו במסגרת תוכנית המתאר המקומית הכוללת הנמצאת בהכנה.

א. **זכויות בניה:** בשטחים לפיתוח עירוני יוקצו זכויות בנייה לבעלי הקרקעות של השטחים הפתוחים. היקף הפיתוח האורבאני יאפשר העברת כל הקרקע המיועדת לגן לאומי ולפארק עירוני לבעלות הציבור ולמימון הפיתוח האינטנסיבי המוצע כמפורט בפרק האמצעים למימוש התכליות הירוקות.

ב. **שימושים סחירים:** בשטחים לפיתוח עירוני כמפורט בתשריט יכללו מגרשים נושאים (סחירים) בו יותרו כל השימושים המופיעים בתמ"מ 21/3 : מגורים, תעסוקה, מסחר וכיו"ב. היעוד הסופי והשימושים ייקבעו בתוכניות מפורטות תוך התחשבות בכל הגורמים הנדרשים (צרכי העיר, ערכיות השטח והשטחים הגובלים, תשתיות, תנועה ועוד).

ג. **שימושים ציבוריים:** המרקם העירוני יכלול בנוסף לכך שטחים ציבוריים למבני ושרותי ציבור, לרחובות ודרכים וכיו"ב. יפורטו בתכנון המפורט.

** דרכים ורחובות המסומנים בתשריט המסמך התכנוני הם עקרוניים בלבד.

5.5.2 עקרונות התכנון:

א. פריסת השטחים לפיתוח עירוני

- מירקם היקפי, צמוד דופן באופן מרבי, למרקם העירוני הקיים.
- הפיתוח העירוני בתחום התכנית יהיה אינטנסיבי כדי ליעל את ניצול הקרקע והתשתיות

ב. הדופן העירונית

- קו ההשקה של המרקם העירוני המוצע עם השטחים הפתוחים הסמוכים לו יהיה אטרקטיבי, ובבניה רוויה במיוחד. קו זה יקבע כגבול הסופי למרקם העירוני.
- דופן בנויה לפארק בעלת מאפיינים חזותיים ההולמים את מבנהו המתוכנן של השטח הירוק.
- קו השקה נגיש ופעיל בין העיר לחזית הירוקה. (כגון טיילת עירונית פעילה)
- יצירת דופן עירונית 'יעילה' שתאפשר הפקת מירב היתרונות מהסמיכות לשטח הפתוח.



5.5.3 הנחיות והמלצות מיוחדות :

- קשר מרבי של העיר אל השטח הפתוח ע"י שדרות ורחובות להולכי רגל/רוכבי אופניים, שתחדורנה לתוך השטח הבנוי. שדרות אלו יקשרו את המרקם העירוני הקיים והמתוכנן אל הפארק העירוני וכמו כן יקבעו גנים שכונתיים כיכרות וכיו"ב.
- הבינוי יתחשב בעצים וצמחייה מקומית ככל האפשר, העתקתם תותר באישור פקיד היערות ועל פי חוק.
- הפיתוח יהיה ברמות צפיפות שונות. בניה בצפיפות גבוהה תמוקם ככל האפשר לאורך קו ההשקה של הבינוי עם הפארקים והשדרות. בניה בצפיפות נמוכה וצמודת קרקע תמוקם רק בקו ההשקה עם הבינוי הקיים. יתרת הבינוי תהיה בניה עירונית מירקמית.
- מבנה המרקם העירוני יתבסס על חלוקה יחידות עירוניות אשר יפותחו באופן מדורג לאורך זמן. היחידות תהיה בעלות יכולת לקיום עצמאי בשלבי בנייים.





5.6 דרכים, תנועה ונגישות ממונעת

המרכיבים הראשיים של המערך התנועתי הינם דרך הים, רחוב הזמיר ורחוב האשל ומערך רחובות משלים בתחום המרקם העירוני.

המערך התנועתי כולל גם דרכי נגישות תנועתית לשטחים הפתוחים כמפורט בפרק 5.4) מערכת הדרכים המוצעת, על כל מרכיביה, תאפשר הקמת הפרויקט והנגישות אליו ובנוסף תהווה תרומה חשובה למערך הנגישות למרחב העירוני, בכללותו.

5.6.1 דרך הים

דרך הים מהווה ציר העירוני ראשי בעיר הוד השרון. הדרך מקשרת בין / דרך רמתיים/ לבין כביש 4. (ראה פרוט בנספח 4)

תפקידיה העיקריים של דרך הים הינם:

- חיזוק הכניסה להוד השרון ולתחום הפיתוח העירוני החדש מכיוון דרום.
- הגעה למערך השטחים הפתוחים לציבור הרחב.
- שיפור הנגישות בין המרקם העירוני לבין אזורי התעסוקה.

עקרונות התוית דרך הים

○ דרך הים תיצור קשר תנועתי רציף בין כביש 4 לבין דרך רמתיים במקומות המצוינים עקרונית בתשריט המסמך התכנוני.

○ דרך הים תתחבר תנועתית למערך הרחובות העירוני (רחוב הזמיר, רחוב האשל או כפי שיקבע בתכנית)

דרך הים תתוכנן באחת מהחלופות הבאות:

א) כעורק תנועה שיעבור מצפון לגבעת הכלניות בתוואי תת קרקעי

○ כדי למנוע יצירת חיץ על ידי דרך הים בתוך הרצף של מרקם עירוני-פארק עירוני-גן לאומי, ינקטו האמצעים הבאים:

1) תוואי דרך הים בקטע המצוין לכך בתשריט יהיה תת-קרקעי. השטח שמעל הדרך

יפותח כשטח פתוח כחלק מהפרק העירוני, ותשמר בו הרציפות עיר-פארק-גן לאומי.

2) תוואי הדרך התת קרקעית ימוקם באופן שתמנע פגיעה באתר 'גבעת הכלניות' או

בכל אתר בעל חשיבות נופית הקיים בשטח.

ב) כרחוב עירוני שיעבור בתוך "תחום הפיתוח העירוני".

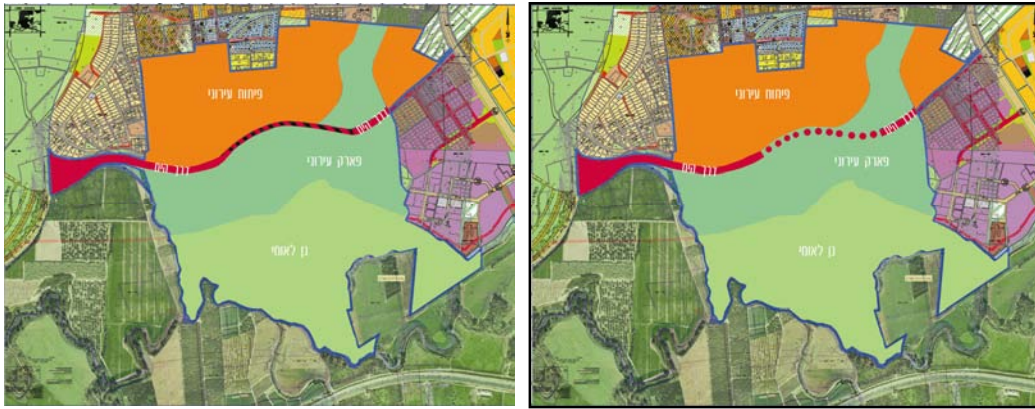
הדרך תותווה בשולי הדופן העירונית, ותתפקד כרחוב עירוני לכל דבר ועניין, ותתאפשר לאורכו תנועה נוחה וחצייה תדירה של הולכי רגל.



חלופות דרך הים:

(ב)

(א)



החיבור לכביש 4

חלקו המערבי של דרך הים (מחוץ לקו הכחול של התכנית) וחיבורו לכביש מס' 4 עובר דרך מתחם תע"ש. אי-הודאות בעיתוי פנוי תע"ש והשלמת דרך הים והמחלף מחייב מציאת פתרונות חלופיים זמניים להגברת הנגישות לפרויקט. מוצע לחבר את המתחם לכביש מס' 4 באמצעות דרך זמנית בתפר בין הגבול הצפוני של תע"ש והשכונה נווה הדר וחיבור בפניות ימין - ימין עם כביש מס' 4 אשר יבוטל עם הקמת המחלף והשלמת דרך הים תוואי הסופי. (ראה תכנית מערכת הדרכים).

5.6.2 הרחבות העירוניים

- רחוב הזמיר במזרח התכנית יתפקד כרחוב מאסף המקשר בין מתחמי המגורים הקיימים בצפון לפרויקט עצמו ובהמשך דרומה לנגישות לאזור התעסוקה נווה נאמן.
- רחוב האשל במערב יקשר בין הפרויקט למתחמי מגורים קיימות בצפון - מערב וחיבורו לדרך הים.
- מערך של רחובות מקומיים ישלים את החיבורים לכוון צפון ומזרח וליצירת מערכת אורבאנית רציפה בין העיר הקיימת למתחם המתוכנן.
- בנוסף לנגישות ולחניה התכנון התנועתי יתייחס באופן מפורט להולכי הרגל ולרוכבי אופניים והקשר בין רחובות המגורים לשטחים הפתוחים.
- דרך הפארק – דרך נופית אשר תקשר בין החלק המבונה לפארק.



5.6.3 פיתוח מותלה פתרונות תנועתיים

פיתוח תחום התכנון יוגבל בתכנית ככל שיידרש, בכפוף לפתרונות התנועתיים שיבוצעו בתחום התכנון ובסביבתו כפי שיקבע בעת הכנתה.

5.7 שלביות ותנאים לפיתוח

התכנית תקבע תנאים שיבטיחו בראש ובראשונה את מימוש ה'תכליות הירוקות' כפי שפורטו במסמך זה.

5.7.1 שלבי הפיתוח

התכנית תתנה את ביצוע הפיתוח העירוני בשלבים, תוך העברת הקרקע המיועדת לתכליות הירוקות לידי הציבור והכשרתה לתכליותיה.
עקרונות הפיתוח בשלבים יהיו כלהלן:

שלב א

- א.1. בתחום המיועד לפיתוח עירוני יקבע אזור לפיתוח שלב א' אשר פיתוחו יאפשר השגת הקרקעות והמשאבים הנדרשים לפיתוח הנחלים וגדותיהם כמפורט במסמך זה.
- א.2. עם השלמת שלב א' יבוצע פיתוח הנחלים וגדותיהם ע"פ הוראות מסמך זה.
לא יבוצע פיתוח עירוני נוסף כלשהוא עד להשלמת שלב א.2.

שלב ב

- ב.1. בתחום המיועד לפיתוח עירוני יקבע אזור לפיתוח שלב ב' אשר פיתוחו יאפשר השגת הקרקעות והמשאבים הנדרשים לפיתוח התילים.
 - ב.2. עם השלמת שלב ב.1 יבוצעו המטלות הבאות:
 - שימור ושיקום גבעת הכלניות כמקלט לצומח החמרה.
 - שיקום ופיתוח נופי ל"הר הפסולת".
 - פיתוח של אתר העתיקות תל קנה.
- לא יבוצע פיתוח עירוני נוסף כלשהוא עד להשלמת שלב ב.2.

שלב ג

- ג.1. בתחום המיועד לפיתוח עירוני יקבע אזור לפיתוח שלב ג' אשר פיתוחו יאפשר השגת הקרקעות והמשאבים הנדרשים לפיתוח הנוף החקלאי ואתרי מורשת.
- ג.2. עם השלמת שלב ג.1. יבוצע פיתוח הנוף החקלאי ואתרי המורשת כמפורט במסמך זה.
לא יבוצע פיתוח עירוני נוסף כלשהוא עד להשלמת שלב ג.2.



שלב ד

1. ד בתחום המיועד לפיתוח עירוני יקבע אזור לפיתוח שלב ד' אשר פיתוחו יאפשר השגת הקרקעות והמשאבים הנדרשים לפיתוח הפארק העירוני.
2. ד עם השלמת שלב ד.1. יבוצע פיתוח הפארק העירוני.

עם השלמת ביצוע התכליות הירוקות כמפורט במסמך זה תותר השלמת הפיתוח העירוני כולו.

5.7.2 פיתוח מקדים של תכליות ירוקות

לא תהיה מניעה לבצע פיתוח של תכליות ירוקות על פי עקרונות מסמך זה, המקדים את שלבי התכנון כמפורט לעיל, אף טרם אישור התכנית. זאת בכפוף לאישור מוסדות התכנון בעלי הקרקע והרשויות הנוגעות לכך.

5.7.3 שינויים בשלבי הפיתוח

במסגרת התכנית ובכפוף להוראותיה, ניתן יהיה לקבוע שינויים בשלבי הפיתוח בשל שיקולים תכנוניים, שיקולי ישימות וכיוב' כפי שיוצג למוסדות התכנון. שינויים כאמור יאושרו בתנאי שיובטח מימוש התכליות הירוקות כמפורט במסמך זה.

5.7.4 מעקב ובקרה ליישום המסמך התכנוני

עיריית הוד השרון/הועדה המקומית תפעל למנות מנגנון לקידום, מעקב ובקרה על יישום המסמך התכנוני בדגש על ה"תכליות הירוקות" הכלולות בו.

5.7.5 איחוד וחלוקה

- התכנית תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה של שטח התכנית ע"פ העקרונות הבאים:**
- א. קרקעות המיועדות לגן הלאומי תירשמנה על שם מדינת ישראל. (או על שם מי שיקבע לכך על ידי מדינת ישראל).
 - ב. קרקעות המיועדות לשימוש ציבורי ואשר אינן גן לאומי ירשמו ע"י עיריית הוד השרון.
 - ג. קרקעות המיועדות לשימושים סחירים (כגון מגורים, תעסוקה, מסחר וכיוב') (תרשמנה ע"ש בעלי הקרקע בתחום התכנון כפי שיקבע בתוכנית איחוד וחלוקה).
 - ד. התוכנית תקבע מתחמי שלביות ע"פ המפורט בסעיף 5.7.1 ובכפוף ליתר הוראות מסמך זה.
 - ה. תוכנית לאיחוד וחלוקה תעשה לכל שטח התכנון כמקשה אחת, ובלבד שיובטח מימוש התכליות הירוקות כמפורט בסעיף 5.7.1 (שלבי הביצוע).



- ו. במידת הצורך תקבע התוכנית מתחמי איחוד וחלוקה בהתאם למתחמי השלכיות כפי שיוגדרו ע"י התוכנית. שינוי בגבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה לאחר אישור התוכנית, וקביעת מתחמי משנה יעשה באישור הועדה המחוזית.
- ז. התרי בניה בתחום התוכנית יותנו בהבטחת מימוש התכליות הירוקות.

5.7.6 נספחים לתכנית המפורטת

לתוכנית יוצרו נספחים בהתאם לדרישות המפורטות בהוראות תמ"מ 10/3 ולפי דרישות הועדה המקומית תוך דגש על:

1) פרוגראמה ותוכנית פריסה של השימושים, הפעילויות והמוקדים השונים בשטחים הפתוחים (תרבות, ספורט, בילוי, מורשת, חינוך, וכד') כולל קביעת היקפי הקרקע והבנייה לשימושים השונים בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית הוד השרון.

2) תוכנית נוף ופיתוח

התוכנית תוכן על קרע מפה טופוגרפית מעודכנת הכוללת: עצים, צמחיה, מבנים/תלים, מובילי מים, תעלות ניקוז וכד' ותכלול:

- תוכנית מפלסי קרקע קיימים מפלסים עקרוניים מתוכננים, צמחייה ועצים קיימים לשימור ונטיעת עצים וצמחייה אנדמיים חדשים.
- תוכנית מערכת השבילים בפארק: מסלולי הליכה, ריצה (גיוג'ינג), שבילים לרכבי אופניים ושבילים המחברים בין מוקדי הפעילות בפארק.
- מיקום כניסות, מעברים ו"שערים" לפארק כולל מעברים דו מפלסיים במידת הצורך.
- תכנית ל"חניונים ירוקים" בהם ישולבו עצים- עץ אחד לפחות לכל 3 מקומות חניה.
- תוכנית שלבי ביצוע הכוללת הערכת עלויות הפיתוח והאחזקה של כל שלב ותוך הצגת יכולת התפקוד התכנוני העצמאי של כל אחד מהשלבים.

3) תוכנים לשיקום אתרי אשפה ביתית ותעשייתית והשמתם כמוקדי תצפית בפארק כולל הערכת עלויות.

4) נספח ניקוז הכולל הנחיות מפורטות בדבר מגבלות בנייה בפשט ההצפה של נחל הירקון: כמתחייב מתשריט "הנחיות ומגבלות בנייה בפשט ההצפה של נחל הירקון" בתמ"מ 10/3

5.7.7 מרחב גמישות בעריכת התכנית עפ"י הוראות תמ"מ 3/10

א. התכנית תכלול את ייעודי הקרקע הראשיים כלולים בתמ"מ 10/3. בכל אחד מייעודי קרקע אלו יותרו ייעודי משנה, שייקבעו בתוכנית בתנאי שאינם סותרים את יעוד הקרקע הראשי.

ב. בסימונים שבתשריט ייעודי הקרקע במסמך תכנוני זה יש לראות מגמת כללית לאיתורו הרצוי של יעוד קרקע מסוים. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתוכנית. זאת תוך שמירה על היחס בין שטחי התכליות הירוקות ושטח הפיתוח העירוני כמפורט במסמך זה.



5.7.8 הנחיות לעריכת תכניות מקומיות מפורטות עפ"י התמ"מ 10/3

(סרוק מהוראות תמ"מ 10/3)

4.2 תכניות מקומיות

- 4.2.1 לא תופקד תכנית מקומית בתחום תכנית זו אלא לאחר אישור המסמך התכנוני בולנת"ע.
- 4.2.2 על אף האמור בסעיף 4.2.1, רשאית הוועדה המחוזית להפקיד ולאשר תכנית מקומית
- א. התכנית חלה בשטח מיועד בתכנית זו לאזור פיתוח כפרי או למוסד והתכנית עניינה הרחבת יישוב כפרי בחתום לקבוע בהוראות תמ"מ 3/ 21 ובתמ"א 35.
- ב. הוועדה המחוזית תנמק את החלטתה ביחס למיקומן של התכניות המקומיות בתחום תכנית זו וביחס לתכליותיה, ותתייחס בהחלטתה להבטחת השטחים הפתוחים באזור נחל ירקון ויובליו.
- 4.2.3 על אף האמור בסעיף 4.2.1, רשאית הוועדה המחוזית לאשר תכניות מקומיות אף טרם אישור המסמך התכנוני, ובלבד שיכללו אך ורק את אחד או יותר מהשימושים הבאים: שטח ציבורי פתוח, גן לאומי, שמורת טבע, שיקום אתרי מורשת/עתיקות, שיקום נופי וחזותי של רצועות הנחלים, שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן קווים ומתקנים לתשתית, ובלבד שהם נדרשים באופן ישיר לצרכי השטחים הפתוחים ויתוכננו תוך ניצול תת-הקרקע, ככל האפשר.
- 4.2.4 לא תאושר תכנית מקומית לשטחים המיועדים לפיתוח (המסומנים בסמל), אלא לאחר אישור תכנית מקומית המעגנת את מעמדם של השטחים הפתוחים לסוגיהם ומסדירה בעלות ציבורית על שטחים פתוחים נרחבים.
- 4.2.5 תכנית מקומית תכלול את המרכיבים הבאים, ככל שהם רלוונטיים, לפי קביעת מתכנן המחוז:
- א. הוראות שעניינן שימור אזורים רגישים סביבתית ונופית הנסמכות על נספח הכולל מפת רגישויות המגדירה ומסווגת אזורים רגישים בהיבטים אלה.
- ב. הוראות לחקטנת נזקי הצפות ומגבלות בניה משיקולים הידרולוגיים.
- ג. הוראות לגבי נגישות הציבור לשימושים ולפעילויות שיוצרו, והכל באופן שלא ייגרם עומס בלתי סביר על הסביבה.
- ד. הוראות בדבר דרכים ומגרשי הניה לשימושים ולפעילויות שיוצרו.
- ה. הוראות בדבר עקרונות פריסת הבינוי בשטח, אשכולות מבנים או מבנים בודדים, שטח המבנים, גובהם, המרחק ביניהם וכו'. כל אלה יקבעו תוך שמירת איזון בין העומס הסביבתי המצטבר של ריבוי מבנים ונגישויות ובין ריכוז מבנים.
- ו. ציון אזורים ספציפיים עם זיקת הנאה לציבור, אשר יהוו עתודה קרקעית לשימור ופיתוח למטרות ציבוריות, וזאת בכדי לאפשר רציפות הגישה והשימוש בשטח.
- ז. הוראות בדבר אתרי מורשת, אתרים ארכיאולוגיים ואתרים לשיקום ולשימור, בכפוף לכל דין.
- ח. נספח תשתיות.
- ט. נספח ניקוז.
- י. הוראות בדבר גידור שטחים, לרבות הגבלת שטחים מגודרים.
- 4.2.6 תכנית מקומית אשר גובלת בנחל הירקון תכלול התייחסות לשטחים שמתוך לתחום התכנית הכוללים את הנחל ורצועה ברוחב 50 מ' או יותר מצידו השני של הנחל.
- 4.2.7 תכנית מקומית תכלול הוראות שמטרתן לעודד, במידת האפשר, תכנון לאיגום ושימוש באגני השחייה לצורכי פנאי ונופש ובנייה משמרת מים.



4.2.8. מגבלות בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון :

4.2.8.1 רום רצפות המבנים ורום מפלסי הקרקע - לא תאושר תכנית מקומית בתחום תכנית

זו, אלא אם תקבע את הרום המינימלי של רצפות כל המבנים, את צורת ואופי פיתוח השטח ואת רום כל מפלסי הקרקע הסופיים.

4.2.8.2 לא תאושר תכנית מקומית בתחום השטח המסומן בתשריט הנחיות ומגבלות בניה

כ - "שטחים פתוחים בפשט ההצפה", אלא לאחר ששוכנע מוסד התכנון כי הבינוי המוצע, היקפו, התכסית המוצעת, פיתוח שטח המשנה את רום הקרקע הטבעית ופרטי התכנון האחרים, אין בהם כדי לפגוע פגיעה של ממש בפשט ההצפה ולהגביר את סכנת ההצפות. כל זאת ייבדק בהתחשב בשיקולים הידרולוגיים וסביבתיים ובשים לב לחוות דעתן של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז. בין השאר יבטיח מוסד התכנון את קיומם של התנאים הבאים :

א. רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום המצוין בתשריט הנחיות ומגבלות בניה.

ב. דרכי הגישה אל המבנה/המבנים לא יוגבהו מעל לפני הקרקע הקיימים, אם התגבהה עלולה לגרום להפרעה לפשט ההצפה.

ג. תכנית הכוללת תוספות למבנה קיים תיבחן על ידי מוסד תכנון, ככל האפשר, על פי העקרונות הקבועים בסעיפים א'- ב' לעיל.

4.2.8.3 על אף האמור לעיל רשאית הועדה המחוזית לסטות מהוראות ס"ק א' בתנאי

ששוכנעה, לאחר שקיבלה את חוות דעת הועדה ההידרולוגית כהגדרתה בתכנית זו, כי לא תגרס עקב כך פגיעה של ממש בפשט ההצפה, ונימקה זאת בחלטתה.

4.2.8.4 סוללות או הגבהות - לא תאושר תכנית מקומית המתירה הקמת סוללות או

הגבהות קרקע, אלא אם שוכנע מוסד התכנון שאין בכך בכדי לגרום לפגיעה של ממש בפשט ההצפה, או שזהו הפתרון המיטבי להגנה מפני שיטפונות באותו אזור וכי לא יגרס נזק ניכר באזורים אחרים עקב פעולה זו. ייקבע בתכנית המקומית כי היתר לבניית סוללה או ביצוע הגבהות קרקע מכל סוג בתחום מגבלות הבניה, ינתן רק לאחר קבלת חוות דעת רשות נחל הירקון ורשות הניקוז ודין בהן.

4.2.8.5 הערת אזהרה – לא תאושר תכנית מקומית בתחום בו חלות מגבלות בניה ובשטחים

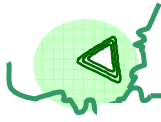
המהווים דרכי גישה, אלא אם תרשם הערת אזהרה, לפיה השטח חשוף לסכנת הצפות וכי חלות עליו מגבלות בניה על פי תכנית זו.

4.2.8.6 חמרה במגבלות הבניה - בתכנית מקומית ניתן לקבוע מגבלות בניה מחמירות

מהמצוינות בתכנית זו, או נוספות להן, אם ידרש הדבר משיקולים הידרולוגיים. שינויים מסוג זה לא יחוו שינוי לתכנית זו או סטייה ממנה.

4.2.8.7 ועדה הידרולוגית- תוקם ועדה הידרולוגית, שחבריה יהיו: נציג רשות המים, נציג

רשות נחל הירקון, נציג אגף שימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות, נציג רשות הניקוז, נציג השרות ההידרולוגי, נציג המשרד להגנת הסביבה, נציג משרד הבריאות, נציג הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים ונציג לשכת התכנון המחוזית - מחוז מרכז. ועדה זו תתכנס בהתאם לצורך ובכל מקרה לפחות פעמיים בשנה. כינוס וניהול הועדה ההידרולוגית יהיה באחריות נציג אגף שימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות. ועדה זו תמליץ לוועדה המחוזית בצורך בשינוי מגבלות הבניה בהתחשב בשינויים באגן החיקות, בשינויים טבעיים או מלאכותיים באפיק



הנחל, במשתנים ובתנאים ההידרולוגיים, או בהתחשב בהשלכות של יישום תכנית זו.

4.2.8.8 המליצה הועדה ההידרולוגית על הצורך בשינוי מגבלות הבניה, תעביר הועדה המחוזית את ההמלצה לועדה המקומית הרלבנטית, אשר תודיע על כך לכל הנוגעים בדבר תוך 7 ימים מקבלת ההודעה.

חלפו 45 יום ממתן ההודעה לועדה המקומית, רשאית הועדה המחוזית לשנות את מגבלות הבניה לאחר שדנה בהמלצת הועדה ההידרולוגית והחליטה בה. הודעה על שינוי תשריט הנחיות ומגבלות בניה תפורסם בדרך פרסום הודעה על אישור תכנית.

4.2.8.9 הועדה המחוזית או הועדה המקומית רשאיות לדרוש רום מינימאלי גם לגבי השטחים אשר אינם מסומנים בתשריט הנחיות ומגבלות בניה. דבר זה יעשה במסגרת תכנית או קביעת התנאים לאישור תכנית ורק לאחר שהתקבלה חוות דעת של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז וערך דיון בהן.

4.2.9 תסקיר השפעה על הסביבה ודו"ח השפעה סביבתית:

4.2.9.1 לא תאושר תכנית מקומית בתחום תכנית זו, אלא אם נערך לגביה תסקיר השפעה על הסביבה או דו"ח השפעה סביבתית.

4.2.9.2 דו"ח השפעה סביבתית יתייחס לנושאים הבאים: נגישות, ביוב, ניקוז והגנה מפני שיטפונות, חזות, צמחייה, מימדי הבניה ואופייה, גידור, שינוי פני הקרקע הטבעית, רעש, פסולת ואשפה, זיהום אויר, מטרידים וזיהום סביבתי ונושאים נוספים לפי נסיבות העניין ולפי הוראות מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.

4.2.9.3 מוסד תכנון רשאי לפטור מחובת הכנת והגשת המסמכים והנושאים המפורטים בסעיף זה, כולם או חלקם, לאחר ששוכנע כי אין במתן פטור כאמור כדי לפגוע במטרות תכנית זו וכי אין בתכנית הנדונה השפעה ניכרת על הסביבה, ובלבד שנימק זאת בחחלטתו, והכל בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

4.2.10. הוראות סביבתיות והוראות לגבי תשתיות בתכניות מקומיות-

לא תופקד תכנית מקומית, אלא אם תבטיח את קיומן של ההוראות הבאות:

4.2.10.1 מפגעים נופיים וחזותיים - אי גרימת נזק משמעותי למרחב הנוף הפתוח בו מוצעת התכנית והבטחת השתלבות חזות הפיתוח והבנייה המוצעים בסביבתם - מבחינת מימדי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר של המבנים, גדרות ושאר המרכיבים הבנויים. כל בנייה תהיה ברמת גימור גבוהה, בהתאם לדרישות מוסדות התכנון, לרבות הקפדה יתרה ופיתוח איכותי במיוחד בחזיתות הפונות לכיוון השטחים הפתוחים והנחל.

4.2.10.2 רציפות השטח הפתוח ואצבעות ירוקות - שמירת רציפות השטח הפתוח בתוך מרחב התכנית ואצבעות ירוקות המקשרות את השטחים הגובלים בתכנית עם השטחים הפתוחים הכלולים בה.

4.2.10.3 שטחים ציבוריים פתוחים - מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים והיקפם יהיה תואם את עקרונות ומטרות תכנית זו.



- 4.2.10.4 שימושים בסמוך לשטח הפתוח - כל בינוי חדש יעשה עם "הפנים לשטח הפתוח" ולא ימוקמו שימושים נחותים בכיוון השטחים הפתוחים והנחל.
- 4.2.10.5 ביוב - קיים פתרון ביוב תולם מאושר כדין אשר ימנע אפשרות כלשהי של זרימת ביוב לנחל או ליובלי, זיהומם, או זיהום מי התהום, לרבות בשעת תקלות. יתוכנן ויבוצע פתרון ביוב אזורי, מקומי או חיבור לרשת העירונית - בהתאם להוראות המוסדות המוסמכים לכך עפ"י כל דין.
- 4.2.10.6 קולחין - קולחין יוזרמו לנחל וליובליו במיקום ובאיכות שיקבעו על ידי רשות נחל הירקון וכפי שייקבע על פי כל דין.
- 4.2.10.7 תשתיות תת קרקעיות - לא תופקד תכנית מקומית להעברת תשתיות תת קרקעיות בתחום התכנית, אלא אם תכלול הוראות ומגבלות לגביהן. אין בהוראה זו כדי לאסור העברת תשתיות מעל הקרקע בהתאם לתכנית מקומית ובכפוף להוראות תכנית זו.
- 4.2.10.8 קווי מתח - לא יינתן חיתוך או הרשאה להקמת קווי מתח עליון אלא על פי תכנית מקומית, ובהתאם לקבוע בהוראות תכנית זו, למעט בתחום רצועת קו חשמל לפי תמ"מ 10, כמסומן בתשריט התכנית.
- 4.2.10.9 נגר עילי וניקוז - נבדק והוכח שההפרש (ההבדל) בכמות הנגר העילי ובאיכותו בין המצב הקיים לפני התכנית והמצב הצפוי אחרית, יהיה קטן ככל האפשר. כמו כן, נבדק והוכח שיושמו כל הפתרונות הסביבתיים והטכנולוגיים המתקדמים ביותר, למניעת זיהום מי נחל הירקון ויובליו כתוצאה מהורמת נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו מכל משטחי הגגות ומכל השטחים המרוצפים, יסוננו ויוחדרו לתת הקרקע, או ישמשו להשקייה בתחום התכנית. נבדק והוכח שנעשה כל האפשר לשם מזעור כמות הנגר העילי הזורם מרשות הפרט לרשות הכלל. הפתרונות המלאים יפורטו בנספח הניקוז של התכנית המקומית בשים לב לחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה, רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.
- 4.2.10.10 אגנים ירוקים - במידת הצורך ובהתאם לחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה ורשות נחל הירקון, ייועדו בתכנית שטחים לאגנים ירוקים. הפתרונות יפורטו בנספח הסביבתי או בנספח הניקוז של התכנית המקומית.
- 4.2.10.11 רעש - לא תאושר תכנית ללא שנבדקו השפעות רעש אפשריות, ככל שחדבר רלוונטי לתכנית. תסקיר ההשפעה על הסביבה או דו"ח ההשפעה הסביבתית יכלול פירוט הנושא.
- 4.2.10.12 פסולת ואשפה - לא יותר שימוש בתחום התכנית אשר יש בו בכדי לגרום לזיהום כלשהו לסביבה כתוצאה מפסולת רעילה או מכל סוג אחר. כמו כן, לא יותר בשטח התכנית אתר חדש לפינוי פסולת. אתרי האשפה הנמצאים בשטח התכנית יסגרו וישוקמו בהתאם לתכנית שיקום שתוכן לכל אחד מהם.
- 4.2.10.13 חומרים מסוכנים (לרבות חומרי הדברה) - אחסון חומרים מסוכנים בתחום התכנית יעשה בתוך בניינים סגורים ורחוק ככל האפשר מהנחל ויובליו.



4.2.10.14 זיהום אוויר - לא תאושר תכנית ללא שנבדקו השפעות אפשריות על איכות האוויר, ככל שהדבר רלוונטי לתכנית. תסקיר ההשפעה על הסביבה או דו"ח ההשפעה הסביבתית יכלול פירוט הנושא.

4.2.10.15 מגרשי חניה - מגרשי החניה בתחום התכנית יהיו מגוונים ומוצלים על ידי עצים אשר יינטעו בצפיפות גבוהה - לפחות עץ אחד לכל 2 מקומות חניה. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים. ניקוז המגרשים יעמוד בתנאים המפורטים בסעיף נגר עילי וניקוז לעיל. בשטח פיתוח עירוני ניתן לאשר אמצעים חלופיים להחדרת מי נגר עילי ונטיעות בחניונים.

4.2.10.16 עצים וצמחיה - הפיתוח הנופי בתחום התכנית יהיה איכותי וישלב צמחיה המתאימה מבחינה סביבתית ונופית לאזור זה.

4.2.11. חוות דעת מקצועיות לגבי תכניות מקומיות:

4.2.11.1 חוגשה תכנית מקומית בתחום תכנית זו לועדה מקומית או לועדה המחוזית, יועברו עותקים ממנה לרשות נחל הירקון ולרשות הניקוז ותינתן להן אפשרות להגיש חוות דעתן הכתובה בתוך 45 יום, או במועד אחר שיקבע מוסד התכנון.

4.2.11.2 תכניות מקומיות בתחום גן לאומי (מאושר ומוכרז) יועברו לרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים לצורך מתן חוות דעת, בנוהל זהה למפורט בסעיף לעיל.

4.2.11.3 על כל תכנית מקומית הכוללת בנייה בהיקף הגדול מ - 500 מ"ר, או הנמצאת בסמוך לנחל הירקון, ייתן מוסד תכנון את דעתו להיבטים הארכיטקטוניים של הבינוי בטרם אישורה.

4.3 תנאים למתן היתר בניה

4.3.1 היתרי בניה בתחום תכנית זו יוצאו על פי תכנית מקומית בלבד.

4.3.2 על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ללא תכנית מקומית לשימושים הבאים: שבילים וגשרים לחולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני הצללה, גדרות, שערים, נטיעות וכן שיקום נופי וחזותי, שיקום אתרי מורשת/עתיקות ופיתוח שטח בהיקף מוגבל, ובלבד שאינם כוללים בניה, והכל בתנאי שלא יהיה בהם כדי לפגוע בנוף ובאיכות השטח המתוח.

4.3.3 ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מתוקף תכנית זו למתקני תשתית לצורך שיקום נחל הירקון בכל ייעודי הקרקע בתנאים הבאים:

- א. הוצגה תכנית מערך תשתית הפרויקט בכללותו בפני הועדה המחוזית.
- ב. להיתר ילווה נספח פיתוח ועיצוב נופי שיגדיר את האמצעים לשילוב המתקן בסביבתו.
- ג. נפח הבינוי יהיה המינימאלי הנדרש לשימוש זה ויבוא בנוסף למניין זכויות הבנייה שנקבעו ביחס לייעודי הקרקע השונים בתכנית. המתקן יתוכנן תוך ניצול תת הקרקע, ככל האפשר.
- ד. נתקבל על החיתר אישור הועדה המחוזית, לאחר שנועצה בנושא עם המשרד להגנת הסביבה.



- 4.3.4 הוצאת היתר בנייה בתחום 100 מ' מגדת נחל הירקון או 50 מ' מאחד מיובליו, בשטח המוגדר בתשריט כשטח לשימור משאבי טבע ונוף יותנה:
- א. באישור התעדה המקומית והועדה המחוזית וכן יתגבר לחוות דעת רשות נחל הירקון ורשות הניקוז. לגבי היתרים בשטח זה תידרש בכל מקרה הכנת תכנית בינוי מפורטת ודו"ח השפעה סביבתית.
- ב. הבקשה על כל מסמכיה תועבר לרשות נחל הירקון ולרשות הניקוז ותינתן להן אפשרות להגיש חוות דעתן בתוך 30 יום או בפרק זמן אחר, כפי שקבע מוסד התכנון. מהנדס ועדה מקומית או מתכנן המחוז, רשאים להורות על העברת בקשות להיתרי בנייה במקומות אחרים בתחום תכנית זו לחוות דעת של רשות נחל הירקון או רשות הניקוז בנוהל זה.
- 4.3.5 לא יוצא היתר בנייה בתחום גן לאומי מאושר ומוכרז אלא אם יועבר גם לרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים לצורך מתן חוות דעת, בנוהל זה למפורט בסעיף 4.3.4.
- 4.3.6 לא יוצא היתר בניה בטרם בוצעו בפועל פתרונות הביוב והניקוז, כפי שאושרו לגבי השטח הנדון או המתחם, ככל שהדבר רלוונטי לתכנית.

4.4 מבנים חקלאיים

- 4.4.1 מבנים חקלאיים יותרו רק בתחום רשות כפרית כמסומן בתשריט בייעוד אזור פיתוח כפרי, שטח חקלאי מיוחד וסמל תעסוקה חקלאית.
- 4.4.2 לא יותרו מבנים חקלאיים מחוץ לאזור פיתוח כפרי, אלא בהתאם לתכנית מקומית שתאושר בוועדה המחוזית ואשר מועד אישורה לאחר תחילת תכנית זו.
- 4.4.3 לא יוצא היתר למבנה חקלאי, אלא בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית זו ולאחר שהשתכנע מוסד התכנון שחתקיימו כל התנאים הבאים:
- א. המבנה דרוש במישרין לצורך חקלאי ראשוני וישיר בלבד.
- ב. תכנון המבנה, מימדיו, חומרי הגמר, עיצובו ושאר פרטי המבנה תואמים באופן מלא את השימוש החקלאי המוצע ואין בהם כדי לאפשר שימושים שאינם חקלאיים במבנה הנ"ל. לצורך כך תפרט בקשת ההיתר את כל חללי המבנים והחצרות כמקובל בבנייה למטרות חקלאיות.
- ג. ניתן אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ד. יש צורך חקלאי להקים את המבנה במיקום המוצע ונעשה כל מאמץ להרחיקו עד כמה שניתן מנחל הירקון, מיובליו, ומשטחים רגישים מבחינה נופית וסביבתית.
- ה. שוכנע מוסד תכנון כי אין במבנה מטרד סביבתי או חזותי, נעשו הפעולות הנדרשות על מנת למנוע אותם, והרמה החזותית של המבנה טאוטה וחומרי הגמר איכותיים.
- 4.4.4 על אף האמור לעיל, עד אישור תכנית כאמור בסעיף 4.4.2, ניתן להיתר מבנים חקלאיים שלא בתחום השטח המסומן בסמל "תעסוקה חקלאית", בהתקיים תנאי סעיף 4.4.3 ובתנאים הבאים:
- א. שוכנעה הועדה המחוזית שלא ניתן למקם את המבנים בשטח אחר.
- ב. אין בחקמת המבנים משום פגיעה באופיו של השטח הפתוח.
- ג. המבנה עשוי מחומרים קלים ופריקים.
- 4.4.5 עד אישור תכנית כאמור בסעיף 4.4.2, ניתן להיתר מבנים חקלאיים בהתקיים כל התנאים המנויים בסעיפים 4.4.3 ו- 4.4.4 לעיל. תוקף היתר זה יוגבל לתקופה קצובה, ותקבע פקיעת ההיתר עם תום התקופה הקצובה או במועד אישור תכנית כאמור, לפי המוקדם מביניהם.
- 4.4.6 הוראות סעיף זה חלות בנוסף לכל ההוראות לגבי בניה ושימוש במקרקעין הכלולים בתכנית זו, אלא אם תחולתן סויגה במפורש.
- 4.4.7 השטחים שישמשו הלכה למעשה לשימושים שאינם חקלאיים במבנים חקלאיים יכללו במניין הזכויות של השטח המותר לבינוי על פי הוראות תכנית זו בייעוד הקרקע הנוגע לדבר.



5.8 קרן לטובת השטחים הפתוחים (להלן: "הקלש'פ")

הואיל ובסעיף 4.5 בתוכנית המתאר המחוזית למרחב נחל הירקון תמ"מ 10/3 נקבע כי תוקם קרן לצרכי השטחים הפתוחים ואחזקתם, וכי במסמך התכנוני יעוגן המנגנון להפעלת הקרן, נקבע בזאת כדלקמן:

1. הקמת קרן
עם אישורה של התכנית הר/400 תוקם קרן לטובת השטחים הפתוחים (לעיל ולהלן - קלש'פ).
2. מטרת הקרן
הבטחת מימוש השטחים הפתוחים, ויצירת מנגנון/מקורות מימון לאחזקתם לאורך זמן, כמפורט במסמך התכנוני.
3. אמצעי המימון של הקרן
 - 3.1. הקרן תממן את מטרותיה מתוך תקבולי השבחה, שיוטלו על כל הנכסים בתחום התכנית (הן אלה הכלולים בתחום הפיתוח העירוני והן אלה בתחום השטחים הפתוחים) – (להלן - מימון עצמי), וכן בעזרת מקורות מימון חיצוניים שיגויסו למטרה זו ע"י הקרן (כגון משרדי ממשלה, גופים בעלי ענין, תורמים וכיו"ב) – (להלן - מימון חיצוני).
 - 3.2. הקרן תממן ממקורותיה השונים גם מטלות פיתוח של שטחים פתוחים בתחום התכנית אשר בוצעו טרם אישורה של תכנית הר/400.
4. ניהול הקרן
 - 4.1. הקלש'פ תנוהל ע"י עיריית הוד השרון.
 - 4.2. הקלש'פ תכלול נציג מדינת ישראל (או מי שימונה על ידה לצורך טיפול בשטחים הפתוחים).
 - 4.3. הקלש'פ תכלול נציג ציבור מוסכם.
 - 4.4. הקלש'פ תסתייע ככל שיידרש ביועצים (אדריכל, רואה חשבון, יועץ משפטי וכיוצ"ב).



5. פיתוח השטחים ע"י הקלש"פ

- 5.1. הקרן תכין אומדן לעלויות הפיתוח של התכנית לכל שלב (בהתבסס על אומדן העלויות המפורט במסמך זה ועל בסיס תכנית פיתוח כמפורט להלן).
- 5.2. הקרן תקבע בכל שלב פיתוח את החלק של העלויות אשר ימומן במימון עצמי ואת החלק של העלויות שיהיה במימון חיצוני.
- 5.3. הקרן תפעל להשגת המימון החיצוני בכלים העומדים לרשות הגופים המיוצגים בקרן.
- 5.4. הקרן תבטיח כי תקבולי היטלי ההשבחה - בכל שלב ובהיקף הנדרש – יאוגמו באופן חלקי בקרן לשם מימוש התוכנית והתכליות הירוקות של אותו שלב.
- 5.5. תקבולי ההשבחה בהיקף שנקבע ע"י הקרן לאותו שלב יאפשר ביצוע השלב הבא של התכנית (בכפוף להוראת התכנית וכל דין).
- 5.6. הוצאת הכספים מהקלש"פ לצורך ביצוע עבודות בתחום התכנית בכל שלב, מותנת בהתרת ביצוע העבודות על ידי הועדה המקומית.

6. תחזוקת השטחים הפתוחים

- 6.1. תוקם קרן משנה לתחזוקת השטחים הפתוחים (להלן - קרן לתחזוקה).
- 6.2. הקרן לתחזוקה תממן את תחזוקת השטחים הפתוחים מהמקורות הבאים:
 - 6.2.1. הכנסות שיעמדו לה משטחים מניבים שיוקצו לה בתחום התכנית למטרה זו, ומקורות חיצוניים אחרים.
 - 6.2.2. תקבולי השבחה, ככל שהדבר ידרש ובכפוף לאישור מפורש של משרד הפנים.
 - 6.2.3. השליטה בקרן המשנה תהייה לפי החלטת הקלש"פ.

7. הוראות בתכנית

- בתכנית המפורטת לשלב הראשון ייקבע:
- תנאי להוצאת היתרי בנייה להקמת הבניינים, יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכלל השטח הפתוח באופן שיתאפשר לאמוד את עלויות הפיתוח לכל שלב ואת היקף הבניה שתתאפשר שלב זה.



נספחים

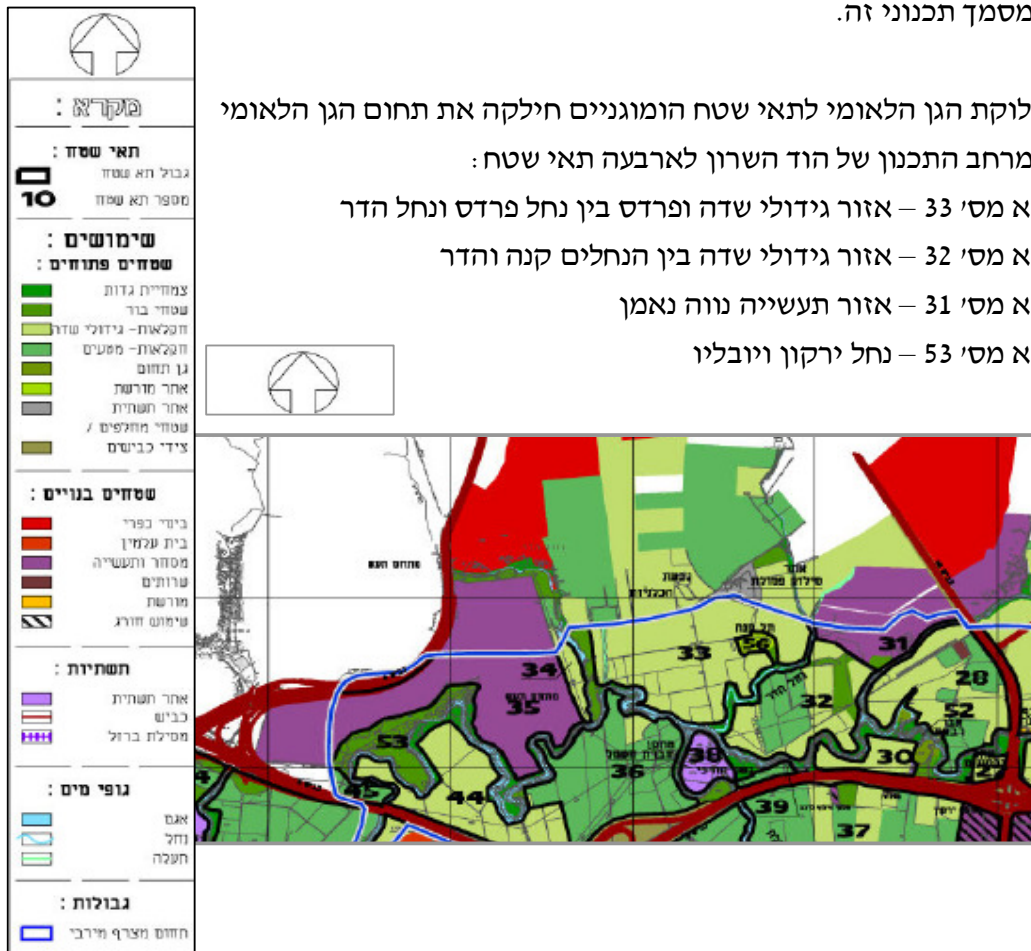
נספח מס' 1 - רגישות מערך השטחים הפתוחים האזורי

ניתוח רגישות למערך השטחים הפתוחים שבתחום הגן הלאומי הוצג ע"י רשות הטבע והגנים במסגרת המסמך התכנוני שהוכן לשטחי הגן הלאומי ונערך ע"י אדרי' משה לנר (משרד לנר אלחנתי- אדריכלות נוף). ניתוח הרגישות כלל ארבעה שלבי עבודה:

- שלב א' – חלוקת שטחי הגן הלאומי לתאי שטח והמוגנים
 - שלב ב' – ניתוח רגישות אקולוגית בהתבסס על המידע הקיים הנוגע לערכי טבע.
 - שלב ג' – ניתוח רגישות נופית
 - שלב ד' – הכנת מפת רגישות כוללת - אקולוגית ונופית.
- הערה: ניתוח זה הוגבל לשטחי הגן הלאומי ואינו מתייחס לכל מרחב התכנון המוגדר במסמך תכנוני זה.

חלוקת הגן הלאומי לתאי שטח הומוגניים חילקה את תחום הגן הלאומי במרחב התכנון של הוד השרון לארבעה תאי שטח:

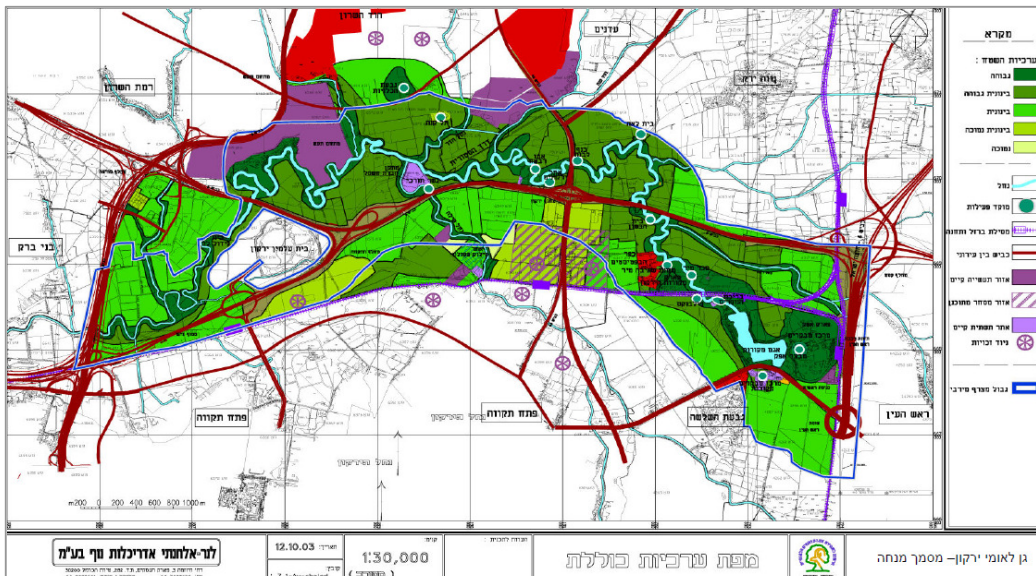
- תא מס' 33 – אזור גידולי שדה ופרדס בין נחל פרדס ונחל הדר
- תא מס' 32 – אזור גידולי שדה בין הנחלים קנה והדר
- תא מס' 31 – אזור תעשייה נווה נאמן
- תא מס' 53 – נחל ירקון ויובליו





הליך ניתוח רגישות השטח (אקולוגית ונופית), המתייחס לשטח הגן הלאומי בתחום מרחב תכנון הוד השרון, שנערך במסמך התכנוני של רשות הטבע והגנים לשטחי הגן הלאומי מסוכם בטבלא הבאה:

תא שטח	מידת השתמרות השטח	מיקום ביחס לנחל	ערכי טבע נוף ומורשת	ניצפות	סה"כ	רגישות נופית	רגישות אקולוגית	רגישות כוללת
31	1	3	1	2	7	2	1	2
32	3	5	1	4	13	3	3	3
33	3	5	3	1	12	3	3	3
53	5	5	3	5	18	5	5	5





נספח מס' 2 - רגישות מערך השטחים הפתוחים הסביבתי

ניתוח הרגישות הסביבתית של השטח הפתוח (ההתייחסות הייתה לשטח הפתוח שמצפון לירקון וממערב לכביש 40) הינו שלב חשוב בגיבוש עקרונות התכנון. ניתוח ראשוני של הרגישות הסביבתית של שטח התכנון התבצע לפי השלבים הבאים: שלב א' הוכנה מפת תאי שטח בעלי מאפיינים דומים על בסיס ניתוח של שימושי וייעודי הקרקע הקיימים, לימוד וניתוח הטופוגרפיה של מרחב התכנון וסיורים בשטח. מפה זו היוותה את הבסיס לבחינת הרגישות הנופית והסביבתית. שלב ב' נעשה ניתוח ראשוני של הערכיות הסביבתית והנופית של השטחים הפתוחים במרחב התכנון לפי תאי השטח שהוגדרו בשלב א'. שלב ג', על בסיס השלבים הקודמים הוגדרו עקרונות שימור כלליים למרחב התכנון. שיהוו שיקול מרכזי בפריסת ייעודי הקרקע המוצעים במסמך התכנוני.

שלב א' – מפת תאי שטח

זיהוי תאי השטח העלה 5 תאי שטח בעלי מאפיינים שונים:

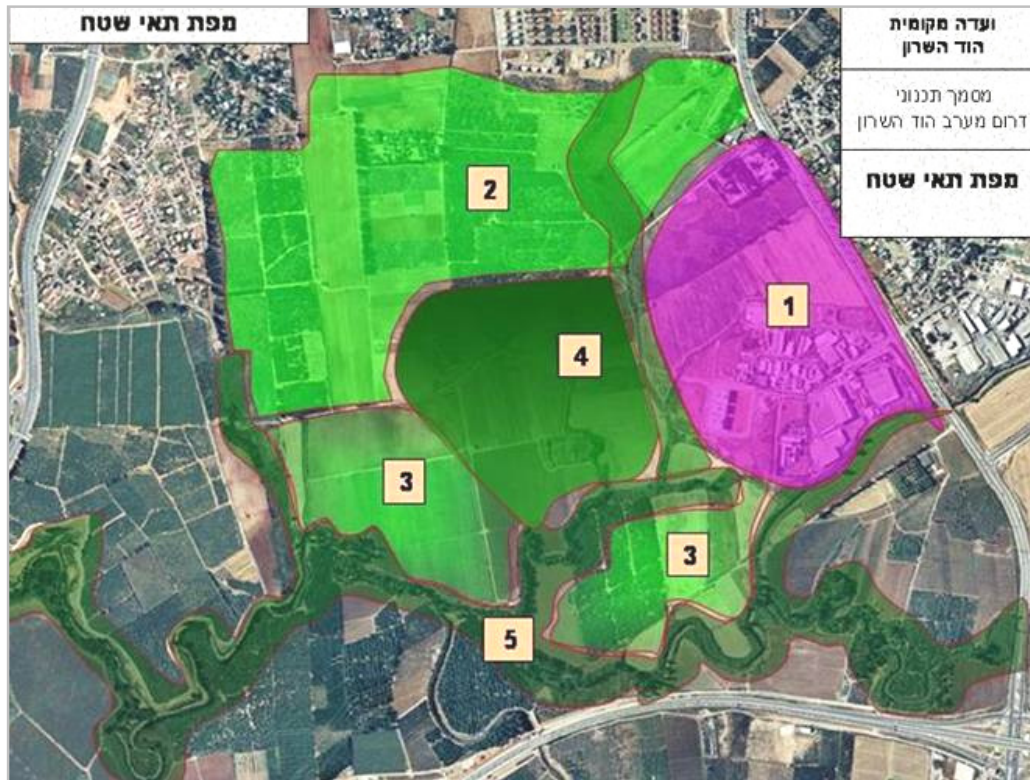
תא מס' 1 - שטח אזור התעשייה ושטח המיועד להרחבתו בתכניות. השטח הינו שטח בנוי ומופר, בחלקו הפתוח מיועד בתכניות לבנינו.

תא מס' 2 - אזור חקלאי שאינו נכלל בתחום הגן הלאומי. השטח נחצה ע"י נחל הדר (במופע של תעלת עפר), משמש לגידולי שדה בחלקו המזרחי ולמטעים ופרדס בחלקו המערבי. האזור מאופיין ע"י שלוחות נמוכות בכיוון כללי צפון – דרום.

תא מס' 3-אזור חקלאי בתחום הגן הלאומי, מחולק ע"י ערוץ נחל הדר לשני תאים. האזור מאופיין ע"י גידולי שדה ומשיק לגדות הנחלים: ירקון, פרדס, קנה והדר.

תא מס' 4 – אזור "שלושת התלים", כולל את תל קנה, גבעת הכלניות, הר הפסולת, השטח הכלוא בניהם וסביבתם הקרובה. שלושת התלים מהווים את הנקודות הגבוהות בשטח הפונה דרומה לגן הלאומי ונחל ירקון כשהר הפסולת נישא ובולט בסביבה לגובה של 25 מ'. תא מס' 5 – אזור הנחלים והגדות במרחב התכנון. באזור זה ניתן להבחין בגדות נחל בעלות מאפיינים טבעיים (מופע הנחל – פיתולים וצמחיית גדות) וגדות נחלים (הדר עליון וקנה) שהוסדרו ע"י רשות הניקוז וקיבלו מופע של תעלת עפר ישרה וגדות חשופות מצמחיית נחל.

הסיבה להכללתם של קטעי הנחלים בעלי המאפיינים השונים כל כך בתא שטח אחד היא הפוטנציאל הקיים לשנות את מראה גדות הנחלים, ערכיותם הסביבתית ואף את אופן התווייתם בשטח התכנון.



- שלב ב' – ניתוח הערכיות הסביבתית - נופית הקריטריונים ששימשו להערכת הרגישות הסביבתית הם:
1. מידת ההשתמרות של השטח ביחס לנוף הטבעי. בכלל זה גם פוטנציאל השיקום של השטח למצבו הטבעי.
 2. קירבה/ קו מגע עם נחלים. ככל שהקרבה גדולה וקו המגע של השטח עם גדות נחלים ארוך, כך גדלה ערכיותו.
 3. ערכי טבע, נוף ומורשת. בכלל זה אתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים.
 4. ניצפות מכבישים, יישובים, נק' תצפית, שבילי טיול וכד'. ככל שהניצפות השטח גדולה כך גדלה ערכיותו.
 5. קירבה/קו מגע עם תשתיות ובינוי. ככל שקו המגע עם תשתיות גכון: כבישים וכן עם בינוי מסוגים שונים גדל כך קטנה ערכיות השטח.

לכל קריטריון ניתן ציון בין 1 ל- 5 לארבע הקטגוריות הבאות:

1-7 : ערכיות נמוכה

8-10 : ערכיות בינונית

11-18 : ערכיות בינונית גבוהה

19-25 : ערכיות גבוהה



תא שטח מס' 1 לא נכלל בניתוח השטחים הפתוחים כיוון שהוא שטח מבונה או מתוכנן לבינוי. תוצאות ניתוח הערכיות מפורטים בטבלה.

תא שטח 5	תא שטח 4	תא שטח 3	תא שטח 2	הקריטריון
5	3	1	1	מידת ההשתמרות של השטח ביחס לנוף הטבעי
5	3	5	3	קירבה/ קו מגע עם נחלים
5	4	1	1	ערכי טבע, נוף ומורשת
3	4	2	3	ניצפות
4	5	5	1	קו מגע עם תשתיות/בינוי
22	19	14	9	סה"כ
גבוהה	גבוהה	בינונית גבוהה	בינונית	מידת הערכיות





שלב ג' – הגדרת עקרונות לשימור ופיתוח השטחים הפתוחים :

- שלמות מערכת הנחלים בדגש על רציפות הנחלים כמערכות טבעיות בעלות חשיבות, כצירי פנאי ונופש וכצירי ניקוז.
- נקיטת פעולות נדרשות לשיקום מערכות טבעיות ובתי גידול באזור הנחלים ובאזורים נוספים שימצאו מתאימים.
- פיתוח מינימליסטי לפנאי ונופש לאורך גדות הנחלים (בדגש על האזור שמדרום לדרך הים) באופן שיאפשר שיקום מערכות טבעיות ופעילות איכותית של פנאי ונופש בחיק הטבע.
- שימור ערכים טבעיים ונופיים לאורך גדות הנחלים.
- תכנון ופיתוח מערך השטחים הפתוחים באופן התואם את מערכת הניקוז ומאפייני ההצפה בשטח.
- פתיחות מלאה של השטחים הפתוחים לציבור.
- שימור ערכי מורשת וארכיאולוגיה עם בחינת הפיכת אתרים אלו למוקדי עניין ופעילות של הציבור.
- בינוי ופיתוח צמוד דופן לאזורים בנויים ומופרים.
- חצייה "מתחשבת" של מערכות תשתית ודרכים את השטח הפתוח כולל יצירת פתרונות דו מפלסיים לאפשר את רציפות השטחים הפתוחים והנחלים.
- יצירת צירים ירוקים בעלי רציפות איכותית לתוך השטח הבנוי ולחיבור השטח הפתוח עם שטחים פתוחים ומוקדי אוכלוסיה שכנים.
- יצירת חיץ של שצ"פ או שטחים חקלאיים בין בינוי ותשתיות עם שטחים פתוחים בעלי רגישות גבוה.
- שיקום וטיפול במפגעים סביבתיים בתחום התכנון ובראשם שיקום הר הפסולת



נספח מספר 3 – פירוט חלופות תכליות ירוקות

(בעת בחינת החלופות, שטח התכנון הכולל חושב לפי 2200 ד', לעת גיבוש חלופה מומלצת נבדק שטח התכנון ונמצא כי היקף שטחו הכולל הינו 2230 ד' ודרך הים 90 ד')

חלופה א' - חלופת 'ירוק מתון'

מהות החלופה

ד' 2200



יצירת פארק עירוני שיספק שרותי רווחה ונופש לתושבי הוד השרון במתכונת מקבילה לפארקים העירוניים של שכונתיה כ"ס ורעננה, אשר תשמש כדופן דרומית לעיר. החלופה כוללת פיתוח מערך שבילי אופניים והולכי רגל במרחב החקלאי ובתחומי הגן הלאומי, טיפול בהר הזבל, שיקום ופיתוח אתר ארכיאולוגי בתל קנה, ופיתוח מוקדי מנוחה ורווחה נקודתיים לאורך הנחל. חלופה זו מבוססת על העברת כל השטח הציבורי לרשות הציבור.

תיאור הדופן הבנויה

דופן בנויה יעילה ופעילה בחלק הצפוני של שטח התכנון, סביב הפארק העירוני. קשר מרבי של העיר אל השטח הפתוח ע"י 'אצבעות ירוקות' שדרות רחובות שתחדורנה לתוך השטח הבנוי.

פיתוח עירוני		שטח ציבורי פתוח				דרך הים
שטח	יח"ד	פארק עירוני		גן לאומי		
שכונתי	6.6 יח"ד/ד'	אינטנסיבי	200 ד'	אינטנסיבי	50 ד'	
נטו	15 יח"ד/ד'	אקסטנסיבי	200 ד'	אקסטנסיבי	750 ד'	
כ- 6000 יח"ד		ד' 400		ד' 800		ד' 100
ד' 900						

חלופה ב' - 'ירוק מורחב'

מהות החלופה

ד' 2200



יצירת פארק עירוני שיספק שרותי רווחה ונופש לתושבי הוד השרון במתכונת מקבילה לפארקים העירוניים של שכונתיה כפר סבא ורעננה, אשר תשמש כדופן דרומית לעיר. החלופה כוללת פיתוח מערך שבילי אופניים והולכי רגל במרחב החקלאי ובתחומי הגן הלאומי, טיפול בהר הזבל, שיקום ופיתוח אתר ארכיאולוגי בתל קנה, ופיתוח מוקדי מנוחה ורווחה נקודתיים לאורך הנחל. חלופה זו מבוססת על העברת כל השטח הציבורי לרשות הציבור.



תיאור הדופן הבנויה

דופן בנויה יעילה ופעילה בחלק הצפוני של שטח התכנון, סביב הפארק העירוני. קשר מרבי של העיר אל השטח הפתוח ע"י 'אצבעות ירוקות' שדרות רחובות שתחדורנה לתוך השטח הבנוי.

פיתוח עירוני		שטח ציבורי פתוח				דרך הים
יח"ד	שטח	פארק עירוני		גן לאומי		
6.6 יח"ד/ד'	שכונתי	200 ד'	אינטנסיבי	50 ד'	אינטנסיבי	
15 יח"ד/ד'	נטו	300 ד'	אקסטנסיבי	750 ד'	אקסטנסיבי	
כ- 5200 יח"ד		800 ד'	500 ד'	800 ד'	800 ד'	100 ד'

חלופה ג- 'ירוק עמוק'

מהות החלופה



יצירת שטח פתוח שיספק שרותי רווחה ונופש מרביים לאוכלוסיית הסביבה, והפיכת אגן הירקון לחצר קדמית של העיר, לאוכלוסיה רבה ככל האפשר. פיתוח פארק עירוני משמעותי כיחידת חיבור בין העיר לנחל הירקון והגן הלאומי שבמעטפתו. הכולל: פארק עירוני אינטנסיבי. החלופה מבוססת על העברת כל השטח הציבורי לבעלות הציבור.

תיאור הדופן הבנויה

הפיתוח האורבאני של חלופה זו ייצר דופן עירונית יעילה שתאפשר לאוכלוסיה גדולה ככל האפשר להתרכז סביב השטח הפתוח וליהנות מאיכויותיו.

פיתוח עירוני		שטח ציבורי פתוח				דרך הים
יח"ד	שטח	פארק עירוני		גן לאומי		
8.5 יח"ד/ד'	שכונתי	100 ד'	אינטנסיבי	50 ד'	אינטנסיבי	
17 יח"ד/ד'	נטו	0 ד'	אקסטנסיבי	750 ד'	אקסטנסיבי	
כ- 7500-8500 יח"ד		1200 ד'	100 ד'	800 ד'	800 ד'	100 ד'



חלופה ד- ירוק מורחב מאד'

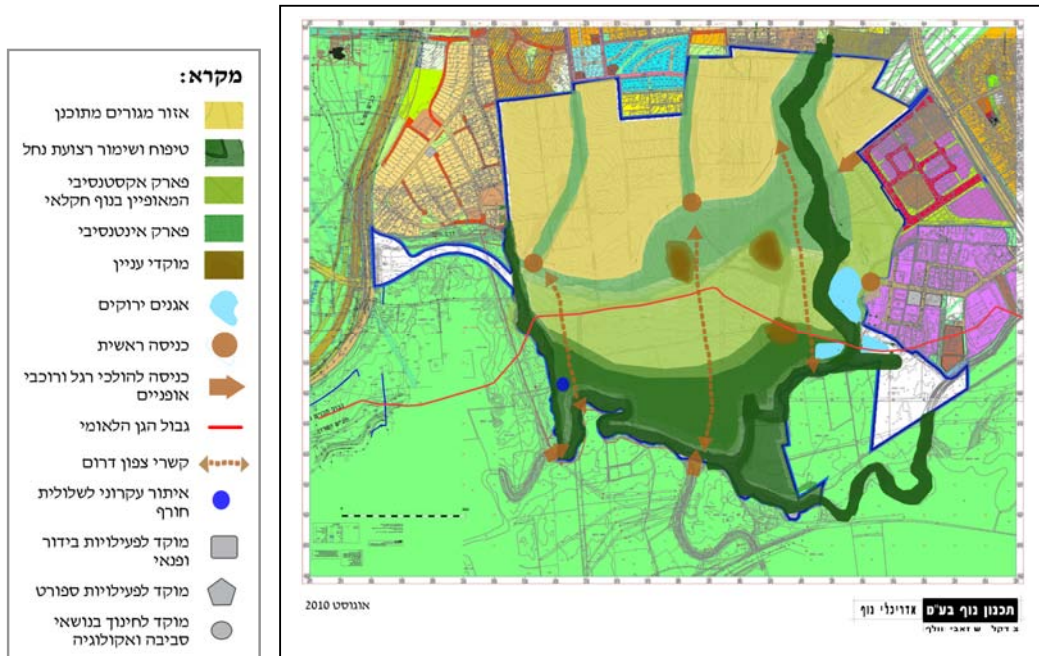
מהות החלופה – תפורט בפרק 5 לעומק.

פיתוח עירוני		שטח ציבורי פתוח				דרך היס
יח"ד	שטח	פארק עירוני		גן לאומי		
9 יח"ד/ד'	שכונתי	280 ד'	אינטנסיבי	50 ד'	אינטנסיבי	
18 יח"ד/ד'	נטו	390 ד'	אקסטנסיבי	750 ד'	אקסטנסיבי	
כ- 5,000-6,000 יח"ד		670 ד'	670 ד'	800 ד'		90 ד'

בחירת חלופה מומלצת:

צוות התכנון רואה בחלופת 'ירוק מורחב מאד' פיתרון מאוזן הנותן מענה ראוי לתכליות הירוקות שנקבעו לשטח, ומשלב בו את צרכי הפיתוח העתידיים של הוד השרון. צוות התכנון ממליץ כי כל הקרקע המיועדת לתכליות ציבוריות תועבר לבעלות הציבור כדי להבטיח שליטה ובקרה מרבית על פיתוחו העתידי של השטח ואופי הפעילות בו.

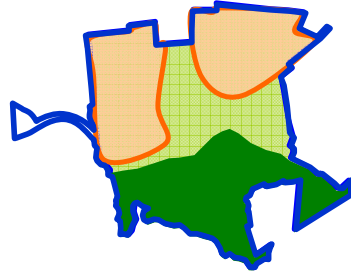
סכמת החלופה המומלצת – חלופה ד' 'ירוק מורחב מאד'





נספח מספר 4 - חלופות התכנון

חלופה א – המרקם המפוצל.



עיקר מאפייניה של חלופה זו -

- יצירת שני גושי פיתוח עירוני נפרדים- גוש מזרחי וגוש מערבי. גושי הפיתוח 'מתוחים' בין שטחי העיר הבנויים בצפון לבין שטח הגן הלאומי בדרום.
- הפארק העירוני ממוקם בין שני גושי הפיתוח ושולח 'זרועות ירוקות' מזרחה ומערבה לגושי הפיתוח.

יתרונות:

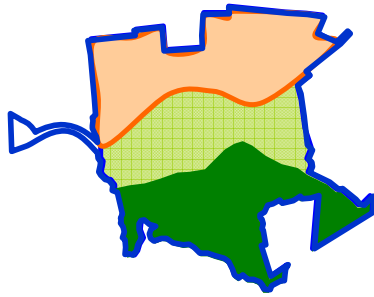
- מתקיים קשר ישיר בין הפארק העירוני לבין הדופן הבנויה הנוכחית של העיר.
- קיים קו השקה ארוך ויעיל למדי בין המרקם הבנוי לשטחים הפתוחים.
- הפארק המרכזי מהווה יחידת חיבור בין המרקם הקיים, המרקם המוצע והמרחב הפתוח של הגן הלאומי.

חסרונות:

- הפיתוח העירוני מתרחק מדופן הקיימת של העיר (פיתוח צמוד דופן).
- יעילותו של קו השקה בין הפיתוח העירוני לפארק אינה מלאה. בחלק המשיק לעיר קיים בינוי דליל ביותר צמוד קרקע.
- הפיתוח אינו תואם במלואו את תבנית השטח.
- הפיצול בין גושי הפיתוח העירוני יוצר אי יעילות בקרקע ובתשתיות.
- הבינוי המערבי נמצא בסמיכות רבה לדרך הים ולמרחב הפתוח של הגן הלאומי ללא רצועת תווד הולמת ביניהם.



חלופה ב – המרקם ההיקפי.



עיקר מאפיינייה של חלופה זו-

הפארק העירוני ממוקם בהמשך רציף לגן הלאומי. המרקם העירוני ממוקם באופן מעגלי סביב הפארק העירוני. המרקם נחצה על ידי 'זרועות ירוקות' רדיאליות המקשרות בין הפארק לבינוי הקיים.

יתרונות:

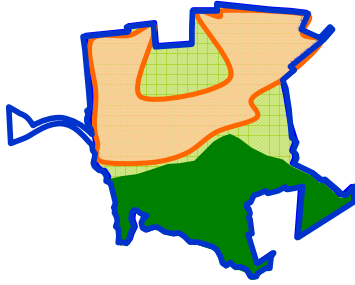
- הפיתוח ההיקפי הינו צמוד דופן באופן מרבי, ולפיכך מרחקו מהבינוי הקיים מינימאלי.
- קווי ההשקה בין הפיתוח העירוני לפארק רצוף ומאפשר פיתוח אינטנסיבי ויעיל ביותר.
- קווי ההשקה תואם עקרונית את תבנית האתר. (האוכף סביב גבעת הכלניות)
- המבנה הרדיאלי של הפיתוח העירוני יוצר מבנה הומוגני וייחודי.
- הפארק המרכזי מתקבל כמרחב גדול עם אופק רחוק ותוכן מגוון המשתנה בהדרגה מפארק רובעי לפארק עירוני, לאזור תווך ולגן לאומי.

חסרונות:

- הפארק העירוני מרוחק יותר משולי העיר הנוכחיים.



חלופה ג – הפארק המרכזי (סנטרל פארק)



עיקר מאפייניה של חלופה זו:

הפארק העירוני צמוד ברובו לדופן הקיימת של העיר, המרקם החדש עוטף את הפארק העירוני ממערב, מזרח ומדרום וחוצץ בינו לבין הגן הלאומי. ה'זרועות הירוקות' חוצות את המרקם העירוני ומקשרות את הפארק העירוני דרומה לגן הלאומי.

יתרונות:

- הפארק העירוני צמוד ברובו לבינוי הקיים
- קווי השקה ארוך ויעיל בין המרקם הבנוי לשטחים הפתוחים
- המרקם מגובש ויעיל בניצול קרקע ותשתיות.
- הפארק המרכזי מחבר בין השכונות הקיימות, הבינוי החדש ונחל הדר לכדי יחידה גדולה ומגוונת.

חסרונות:

- המרקם הבנוי אינו צמוד דופן
- הבינוי משיק לכל אורכו לגן הלאומי ולאזורים רגישים נופית
- המרקם פוגע בגבעת הכלניות.
- חלק משמעותי מהמרקם הבנוי מצוי בתחום הגבלות הפיתוח של הר הפסולת ותע"ש.
- סך השטח הפתוח מחולק לשניים וכתוצאה מכך תחושת המרחב הפתוח קטנה משמעותית ותפקודו נפגע.



נספח מספר 5 - תוואי דרך הים

חלופות נגישות (דרך הים)

בכל אחת מחלופות הפרישה נבחנו 2 חלופות נגישות המתייחסות למיקום שונה של דרך הים ושינוי במאפייני רכיבי התנועה האחרים:

א. חלופות דרך הים.

דרך הים ממוקמת מחוץ למרקם העירוני, קרוב לתוואי הדרך ההיסטורית, וסמוך ככל האפשר לגבול שבין הגן הלאומי לשטחים העירוניים (הפארק העירוני והמרקם העירוני). בתנוחה זו ממצה הדרך את תפקידיה התנועתיים באופן יעיל ככל האפשר, ואולם נמצאת בסמיכות לדופן הגן הלאומי וחוצצת בינו לבין החטיבות העירוניות.

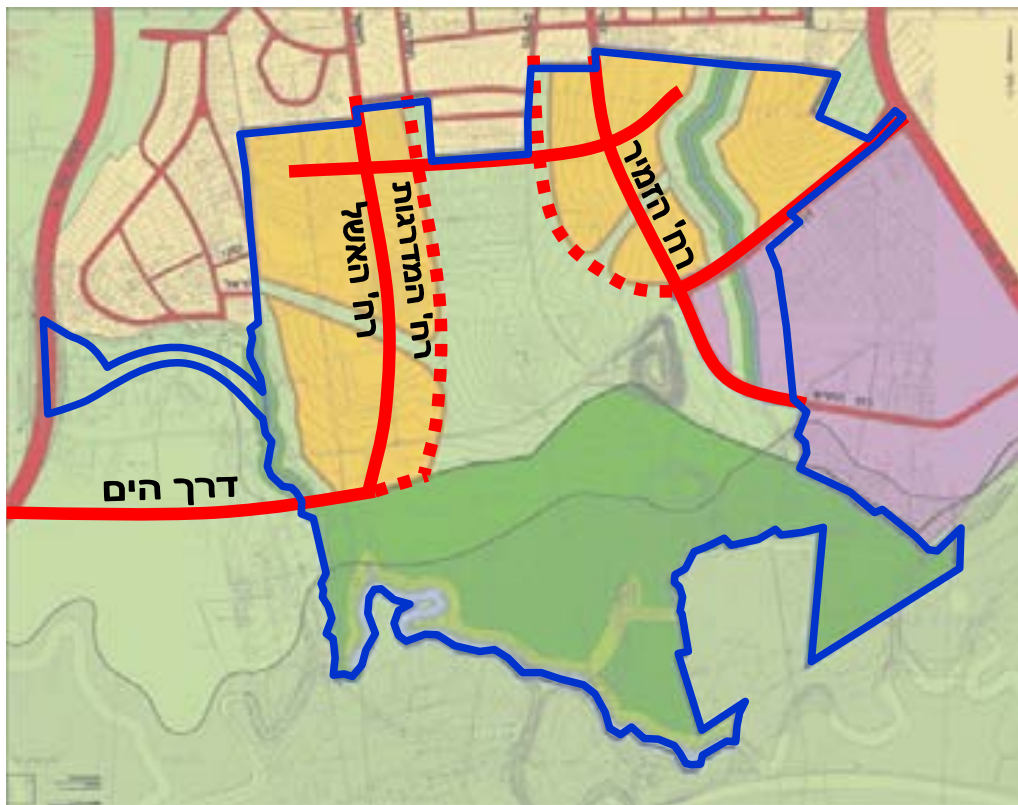
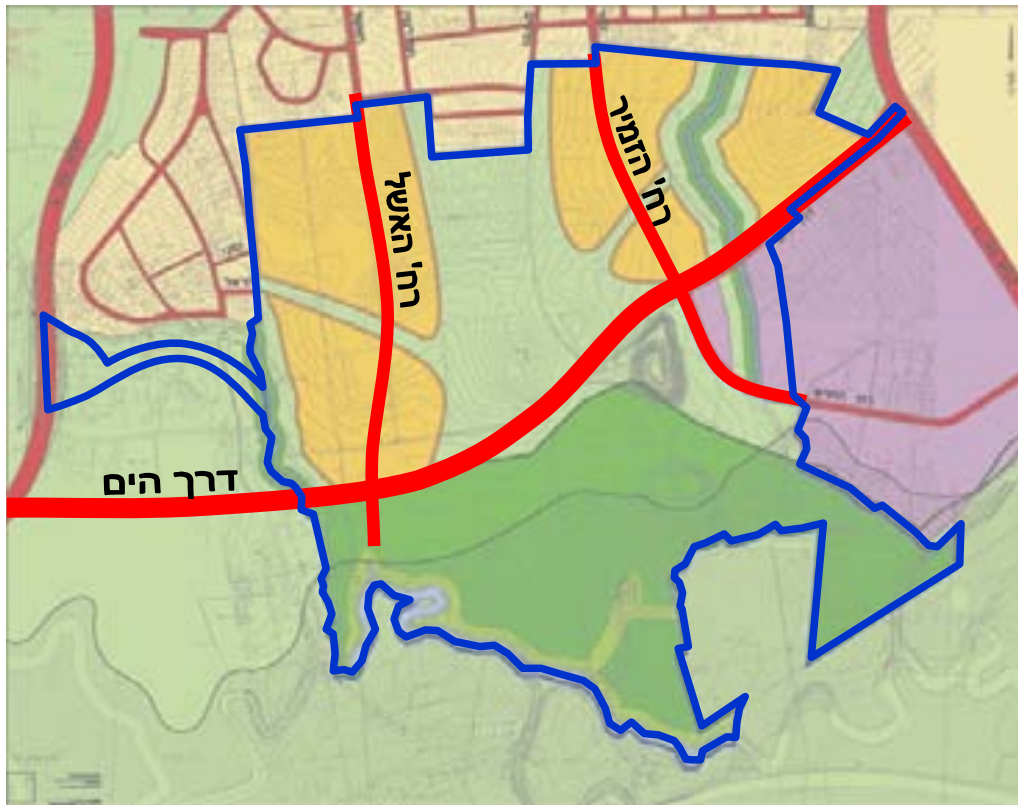
ב. חלופות רחובות המרקם.

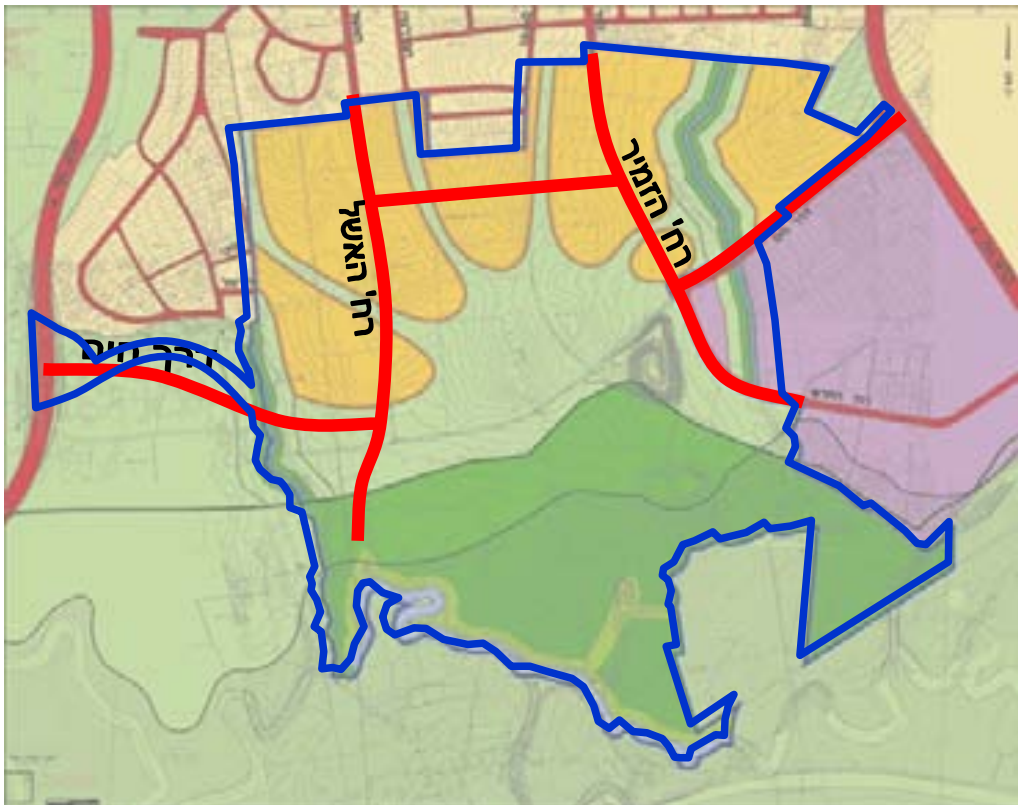
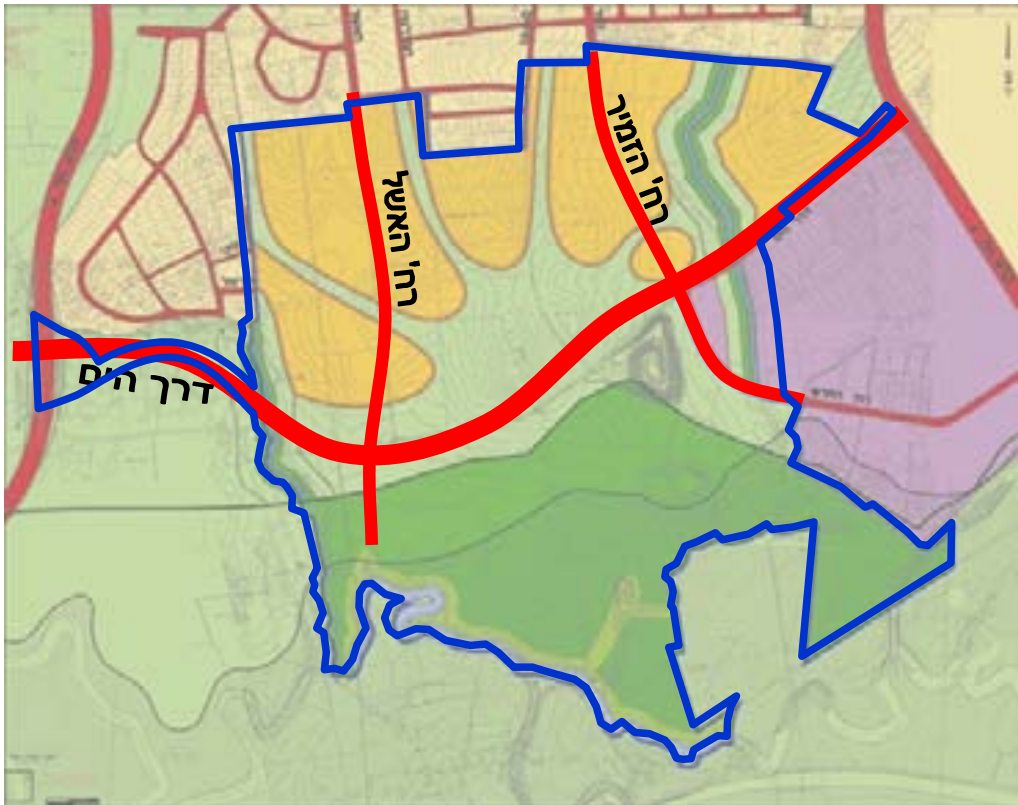
בחלופות אלה עובר תוואי דרך הים בתוך המרקם העירוני המוצע ובסמוך לבינוי הנוכחי של הוד השרון. תנוחה זו מצמצמת באופן מהותי את יעילותה של הדרך כמוביל תנועה. התוואי הופך למעשה לחלק מרחובות העיר. בתנוחה זו קטנה האופן מהותי ההשפעה של הדרך על הגן הלאומי, ומצטמצמת ההפרדה בין הגן לחטיבות העירוניות.

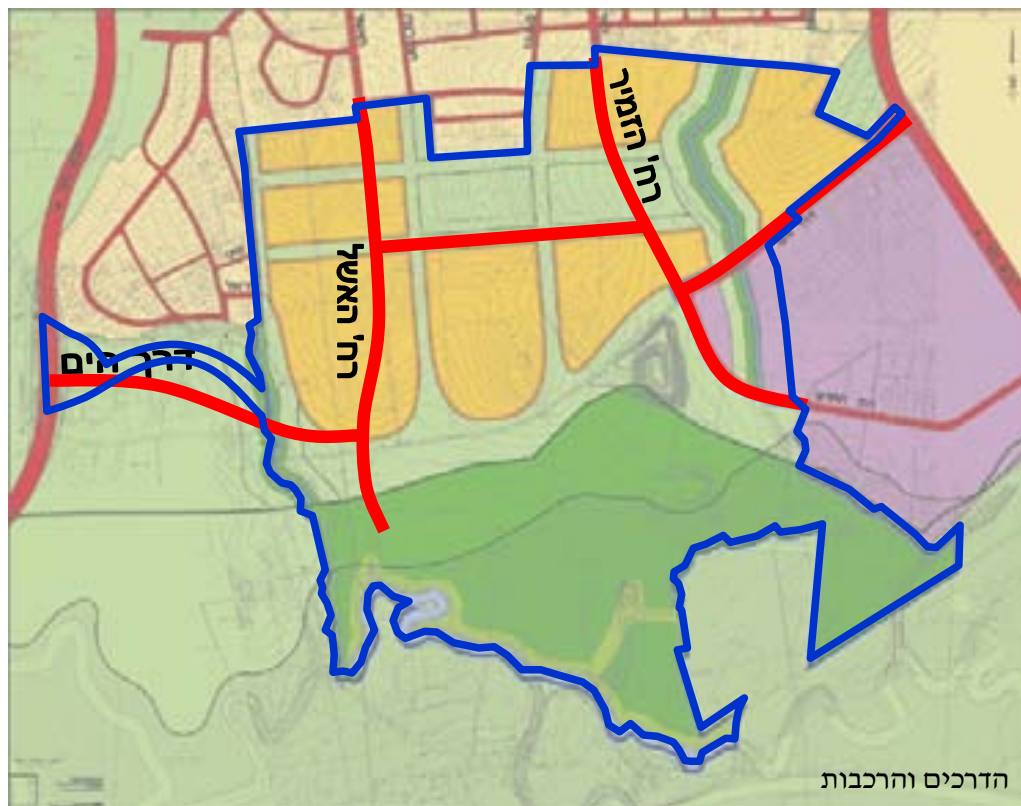
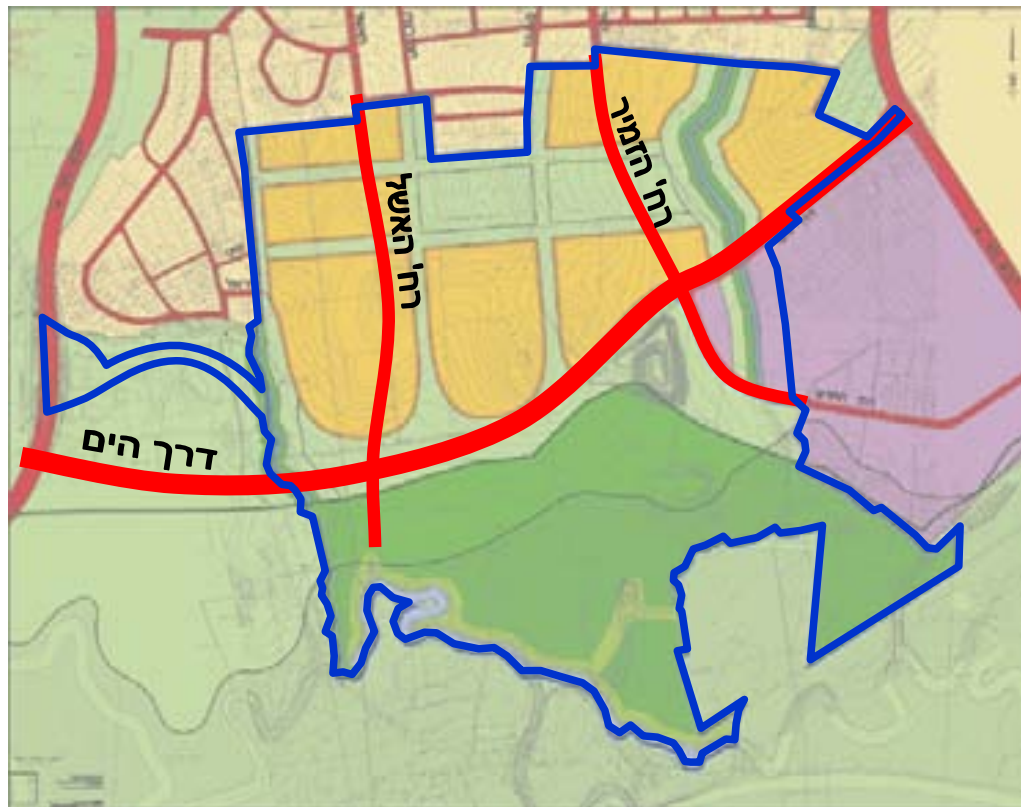
ג. קריטריונים לבחירת חלופת נגישות

קריטריון	דרך הים	רחובות המרקם
יעילות תנועתית	+	-
איפיון תפקודי ועיצובי מובהק.	+	-
מטרד/ תרומה למרקם העירוני.	+	-
מטרד / תרומה לשטח הפתוח.	-	+

חלופות 'רחובות המרקם' נמצאו בלתי אפשריות מבחינה תנועתית.





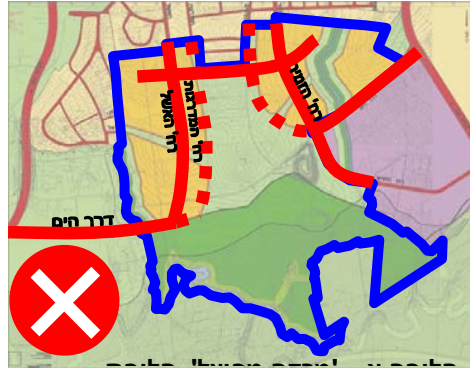
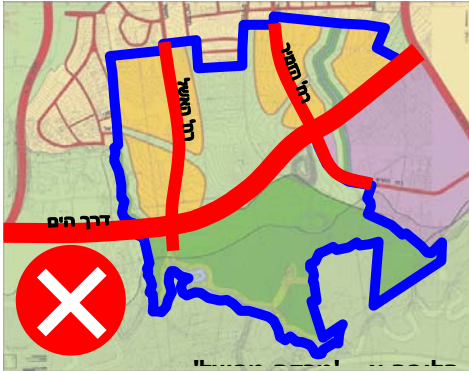
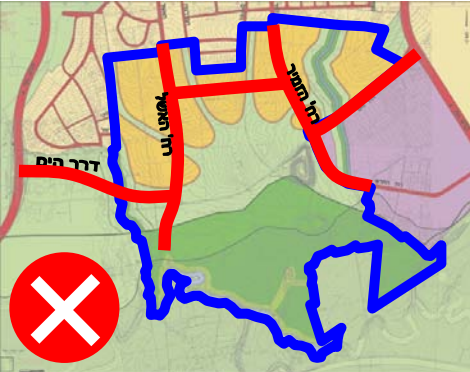
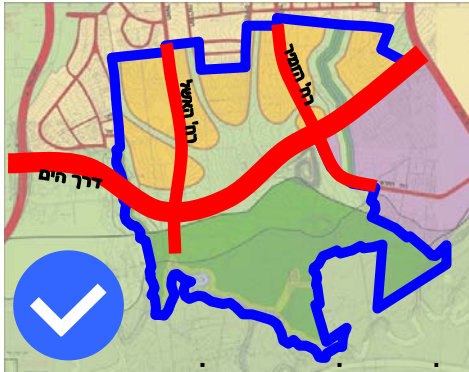
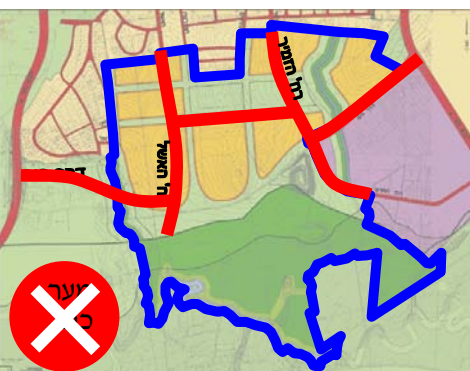
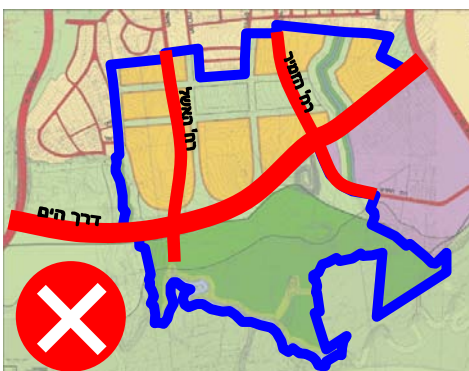


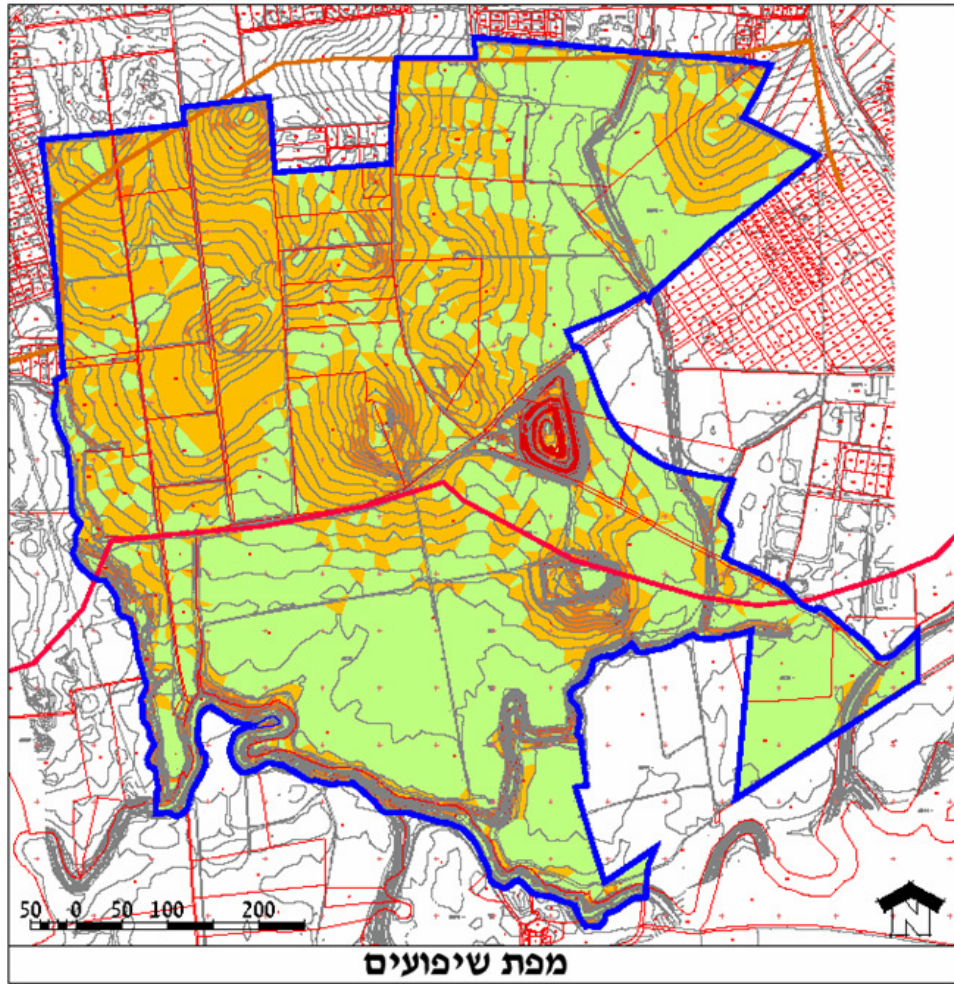
**בחירת החלופה המומלצת**

מנגנון בחירת הפרישה המועדפת מבוסס על 8 תבחינים כמפורט לעיל.
כל חלופה מוקמה עפ"י מידת היענותה לתבחין בהשוואה לחלופות אחרות.
(ראשונה- 3, שנייה-2, אחרונה- 1). (לא שוקללו התבחינים בינם לבין עצמם)

חלופה ב מרקם היקפי	חלופה ב מרקם היקפי	חלופה א מרקם מפוצל	קריטריון
1	3	2	1. הצמדות לדופן הבנויה עד כמה נצמד המרקם הקיים לדופן העיר. עד כמה מרוחק הבינוי משטחים רגישים נופית.
2	3	1	2. יעילות אורבאנית עד כמה מהווה המרקם המוצע יחידה מגובשת יעילה בקרקע וחסכונית בתשתיות
3	1	2	3. קשר בין הגנים לבינוי הקיים עד כמה נשמר קשר בין הבינוי הקיים לבין השטחים הפתוחים.
3	2	1	4 יעילות קו השקה עד כמה ארוך ובר פיתוח אינטנסיבי הקוו בין המרקם הבנוי לשטח הפתוח
1	3	2	5. התאמה לתבנית השטח. עד כמה מותאמת הפרישה למאפייני הטופוגרפיה ולמרכיבי האתר החשובים.
1	3	2	6. התאמה למגבלות הפיתוח עד כמה מותאמת הפרישה למגבלות הפיתוח של השטח (הר- הפסולת, מגבלות תעיש)
1	3	2	7. חלוקה למתחמים ופיתוח מדורג עד כמה אפשרי לחלק את המרקם ליחידות גיאוגרפיות ברות פיתוח עצמי.
			8. פוטנציאל עיצובי של הגנים עד כמה מאפשרת הפרישה לעצב את המרקם העירוני ואת מרחב הפארק העירוני
12	18	12	סיכום



רחובות	דרך הים	חלופה
		א
		ב
		ג



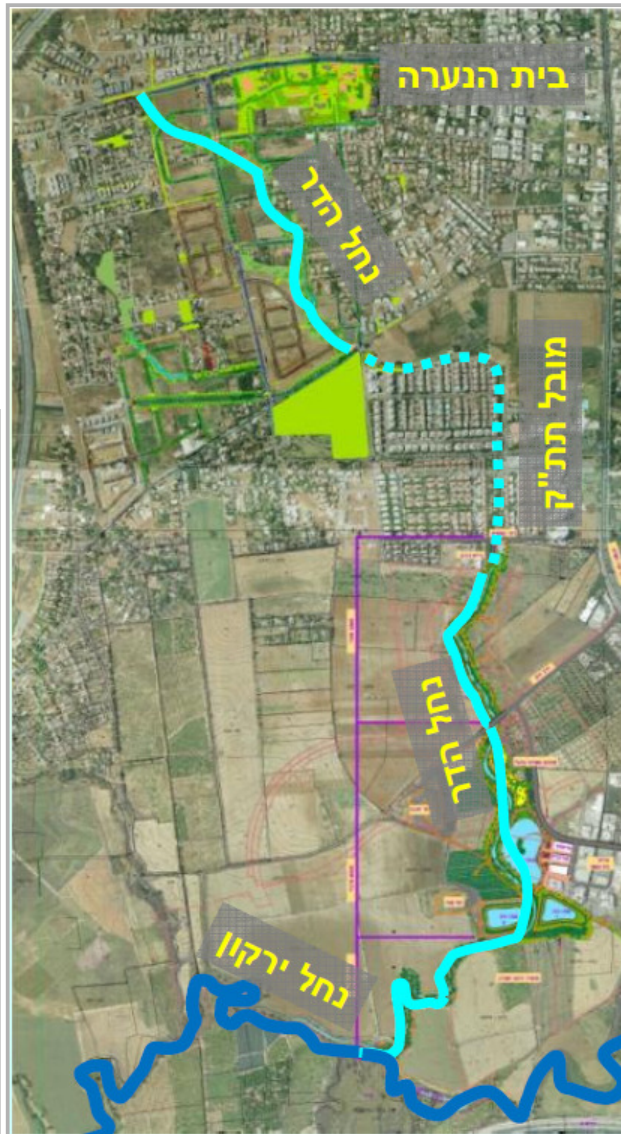
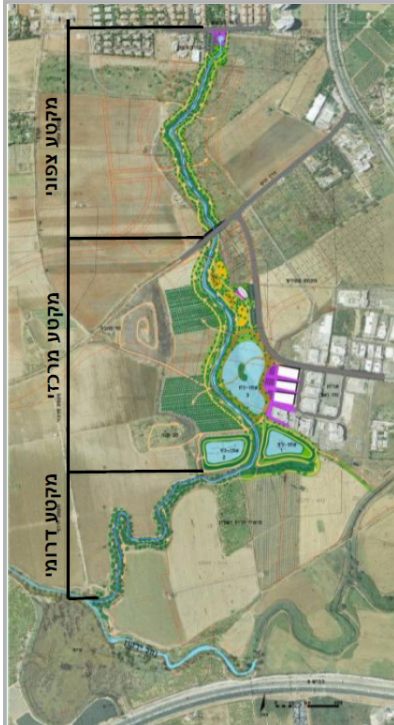
מקרא	
שיפוע באחוזים	
0.00	3.00
3.00	8.00
8.00	15.00
15.00	25.00
25.00	ומעלה



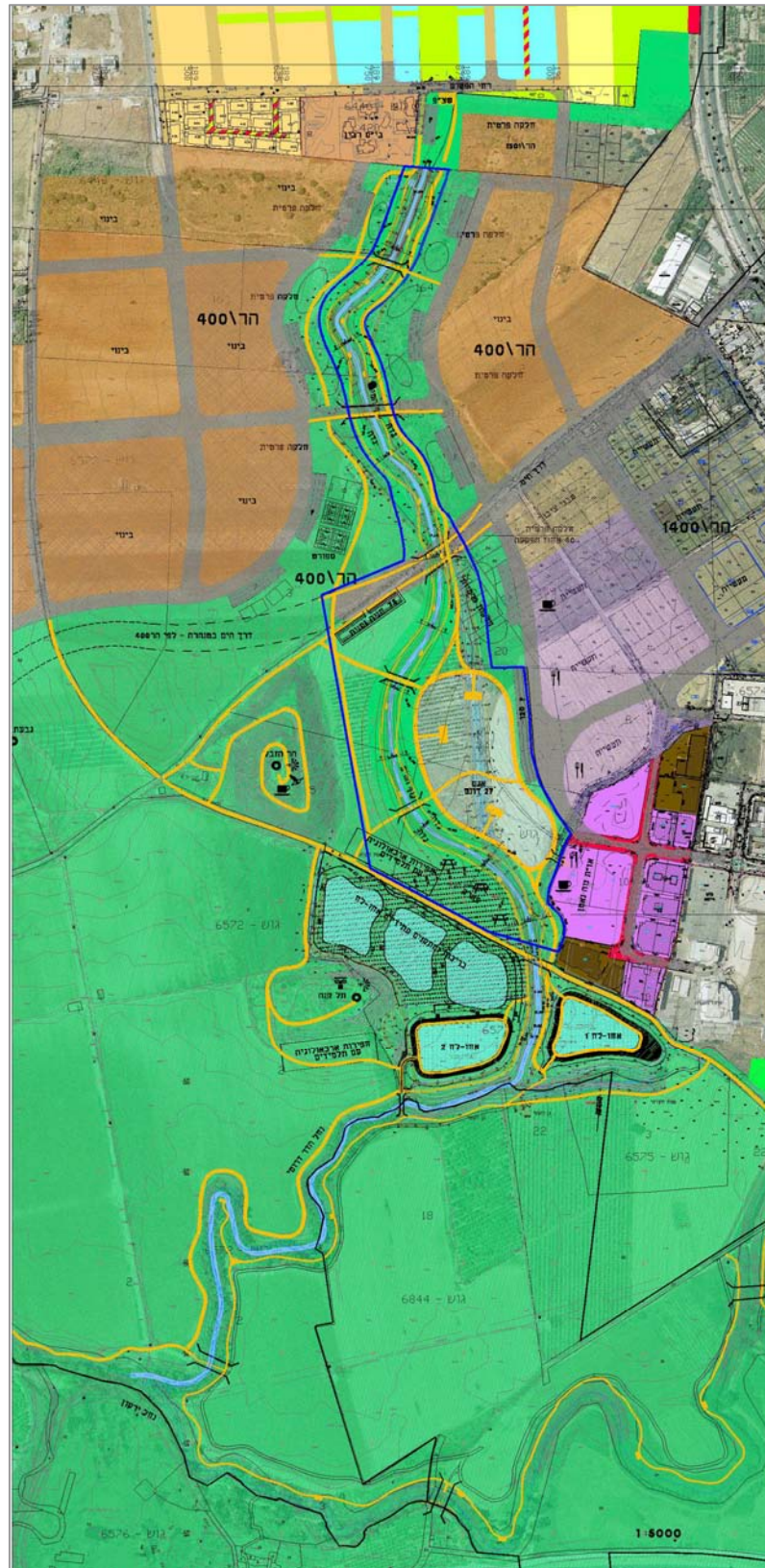
נספח מספר 6 - שיקום אחו לח תוכנית לפיתוח נחל הדר

1. מכון טיהור הוד השרון – כפ"ס מוציא מים מושבים ברמה שלישונית.
2. המים מוזרמים בצינור תת קרקעי עד האגנים הירוקים (אחו-לח)
3. המים עוברים ליטוש ושיפור נוסף בבריכות האחו-לח
4. המים מוזרמים בצינור תת קרקעי לראש נחל הדר
5. המים זורמים בנחל הדר עד הירקון ומצטרפים למי הירקון הנקי

תכנית נחל הדר המלאה
מקטע כפר הדר
(תכנון מוריה-סקלי)
+ מקטע דרומי
(רח' הפשוש דרומה)









נספח מספר 7 - טבלת יעודי קרקע ושימושים ראשיים

(סרוק מתוך תמ"מ 10/3)

5. יעודי קרקע וסימונים בתשריט

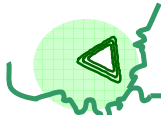
הוראות ייחודיות	תכליות ושימושים	צבע בתשריט	היעוד
<p>א. תכנית מקומית לאזור זה תבטיח שימור מדבי ושיקום של המערכת האקולוגית, הנופית ואיכות המים וכן שמירת המראה הטבעי.</p> <p>ב. ייצוב הגדות יעשה, ככל הניתן, באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון.</p> <p>ג. במשטחים הנראים לעין יעשה שימוש בחומרים טבעיים בלבד. לא יותר שימוש בבטון חשוף, אלא בגשרים מעל הנחל.</p> <p>ד. בניית מוחים, מתקנים לעגינת סירות, פעולות הסדרה וכל שימוש אחר בתחום הנחל, חייב אישור רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.</p> <p>ה. חציית הנחלים על ידי קווי תשתית תעשה רק אם הוכח שקיים הכרח לכך, אם נעשה כל מאמץ להצמיד את קו התשתית לכביש או לקו תשתית קיים ובכל מקרה תהיה החצייה תת-קרקעית (למעט קווי מתח עליון ועל) ובמאונך לנחל. לאחר ביצוע העבודות ייעשה שיקום נופי לתיקון נזקי העבודות בנחל ובגדותיו.</p>	<p>א. מוחים ומתקנים לעגינת סירות ולדיג.</p> <p>ב. מתקנים להסדרת הזרימה של המים בנחל, יובליו ובתעלות הניקוז, ללא בניית מובלי בטון פתוחים או סגורים.</p> <p>ג. מתקני שאיבה, בריכות ויסות וקווי מים שמטרתם סחרור המים בנחל, איגום והסדרת הזרימה.</p> <p>ד. גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ה. גשרים לדרכים מקומיות עפ"י תכנית מקומית תקפה.</p> <p>ו. חציית הנחל על ידי קווי תשתית.</p>	<p>רצועות ירוקות/ אפורות כהות לאורך הנחל, יובליו ותעלות הניקוז</p>	<p>5.1 נחלים – אטיק ראשי- נחל ירקון, יובלים ראשיים ומשניים ותעלות ניקוז</p>



הוראות ייחודיות	תכליות ושימושים	צבע בתשריט	היעוד
<p>1. הוראות אלה ניתנות לשינוי בתכנית מקומית שבסמכות היעדה המחוזית בנוגע לחציית נחל הירקון, נחל קנה ונחל שילה, ובהליך הקלה ביתר הנחלים.</p> <p>2. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל מטעמי ניקוז ושימור קרקע, פנאי ונופש או משיקולים נופיים.</p> <p>3. תותר העמקת והרחבת האפיקים לצורך ניקוז והסדרה ולשם מניעת הצפות.</p> <p>4. קידוחי מים בתחום מעיינות ראש העין, יהיו לפי תכנית מפורטת, בתאום עם רשות נחל הירקון.</p> <p>5. היקף הבניה המותרת ייקבע בתכנית מקומית באישור היעדה המחוזית.</p>	<p>1. אגנים ירוקים.</p>		
<p>א. במסמך התכנוני ובתכניות המקומיות ייקבעו חיקפי בניה עבור מתחמי תכנון או אתרים נקודתיים, ובתנאי ששך השטחים המותרים לבניה בכל תכנית לא יעלו בהיקפם על 0.2% מסך השטחים הכלולים בתכנית המקומית הדנונה המיועדים בתכנית זו לשימור משאבי טבע ונוף. השטחים לבניה שמבוטאים באחווים הם בבחינת אמת מידה תכנונית להיקפי הבניה המירביים המתאימים למתחמי התכנון כפי שייקבעו בתכניות המקומיות, ואין לראותם כזכויות המשויכות ליחידת שטח מסוימת.</p> <p>ב. מרבית הבינוי יהיה צמוד דופן לבניו קיים ומיעוטו במקבצים המרוחקים זה מזה, למען ישמר שטח פתוח ורציף. המרחק בין מקבצים כאמור בתחום יעוד זה, אשר אינם צמודי דופן, לא יקטן מ- 500 מ'. ג. תובטח זכות מעבר חופשית להולכי רגל, רוכבי אופניים ורוכבי סוסים לכל אורך הנחלים משני צידיהם ברוחב 50 מ' מקצה גדת הנחל. תכנית מקומית אשר תקבע את התואי המדויק של מעבר כאמור ואת רוחבו לא תיחשב כשינוי לתכנית זו, אם המעבר אינו מרוחק מגדת הנחל יותר מ- 50 מ'. ד. זכות מעבר חופשית להולכי רגל, רוכבי אופניים ורוכבי סוסים לאורך כל הדרכים, מחלפים, דרכי העפר ושבילי האופניים תובטח בתכנית מקומית או על-פי כל דין. ה. בדרכים הצמודות לנחל תותר נסיעה לרכב תחזוקה. ו. לא תותר חקמת גדרות, מחסומים או שערים בדרכים ובדרכי העפר העוברות בתחום יעוד זה. אלה יותרו אך ורק מסיביב לשטחים החקלאיים המעובדים, למעט הדרכים המקיפות אותם. ז. תותר חקמת מאגרי מים ומתקני מים בשטח זה בתנאי שיהיו במרחק שלא יפחת מ- 50 מ' מהנחל. על אף האמור לעיל ולאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת ניתן יהיה לאשר גם מרחק הקטן מ- 50 מ' ובלבד שנתנה לכך הסכמת המועצה הארצית ונציג שר הבריאות. מיקומם המדויק של המאגרים והוראות לבניהם יקבעו בתכנית מקומית. ח. רחב הרצועה ביעוד זה לאורך הנחלים למעט לאורך נחל הירקון הוא סכמטי, ושינוי הרצועה בתכנית מקומית לא ייחשב כשינוי לתכנית זו. ט. לא תותר חקמת מבנים חקלאיים, גני אירועים ותחנות תדלוק בכל שטח ייעוד זה.</p>	<p>א. שטחים טבעיים וחקלאיים פתוחים. ב. יערות, חורשות, שדות פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, חניוני יום ואתרים למחנות נוער בחיק הטבע. ג. מאגרי מים, מתקנים לטיפול במים ומתקני הונשתית הנדרשים. ד. מתקנים ומבנים לנופש בחיק הטבע. ה. מרכז מידע לציבור. ו. מסעדות או בתי קפה. ז. מרכז שיט. ח. אתרי מורשת ואתרים ארכיאולוגיים. ט. מתקני שאיבה, בריכות ויסות וקווי מים שמטרתם סחרור המים בנחל והסדרת הזרימה. י. דרכי עפר לצרכים חקלאיים, לצרכי תחזוקה וכשבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. יא. דרכי גישה לשימושים המותרים על פי תכנית זו. יב. קווי ומתקני תשתית הבאים לשרת את התכליות והשימושים המותרים בתחום יעוד זה. יג. אגנים ירוקים. יד. קווי ומתקני תשתית אחרים, על-פי הוראות תכנית מקומית התואמת את הוראות סעיף 4.2.10; עד אישורה של תכנית כאמור, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה באישור היעדה המחוזית, אשר תתן החלטתה לאחר קבלת חוות דעת רשות נחל הירקון.</p>	ירוק כהה	5.2 שטח לשימור משאבי טבע ונוף



היעוד	צבע בתשריט	תכליות ושימושים	הוראות ייחודיות
5.3 שטח חקלאי מיוחד	ירוק	<p>כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף ובנוסף:</p> <p>א. מבנים חקלאיים בחתום למפורט בסעיף 4.4.</p> <p>ב. גני אירועים.</p> <p>ג. מאגרי מים ומתקנים לטיפול במים.</p> <p>ד. שטחים לאכסון תיירותי כפרי בצמוד לבינוי הקיים של גבעת השלושה ונווה ירק. אלה יתוכננו במסגרת התכנית לישובים, ובמקרה זה יש לראותם כחלק מאזור פיתוח כפרי.</p> <p>ה. הרחבה עתידית של נווה ירק וגבעת השלושה בצמוד לבינוי הקיים.</p> <p>ו. הרחבת בית עלמין של ישובים בתחום מוא"ז דרום השרון בלבד.</p> <p>ז. אגנים ירוקים</p> <p>ח. מרכז מידע לציבור.</p>	<p>א. במסמך התכנוני ובתכניות המקומיות ייקבעו היקפי בניה עבור מתחמי תכנון או אתרים נקודתיים, ובתנאי שסך השטחים המותרים לבניה בכל תכנית לא יעלו בהיקפם על 0.4% מסך השטחים הכלולים בתכנית המקומית הנדונה, שהם מיועדים בתכנית זו לשטח חקלאי מיוחד. השטחים לבניה שמבוטאים באחוזים הם בבחינת אמת מידה תכנונית להיקפי הבניה המירביים המתאימים למתחמי התכנון כפי שייקבעו בתכניות המקומיות, ואין לראותם כזכויות המשויכות ליחידת שטח מסוימת.</p> <p>ב. הרחבת ישוב כפרי התואמת את התכנון הארצי והמחוזי לא תהווה שינוי לתכנית זו ולא תיכלל במניין הזכויות שנקבעו בה.</p> <p>ג. הרחבה של בית עלמין קיים/מאושר לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ד. בשטח חקלאי מיוחד בתחום נן לאומי מאושר יחולו ההוראות והמגבלות של שטח לשימור משאבי טבע ונוף.</p> <p>ה. הבינוי בשטח חקלאי מיוחד יהיה צמוד דופן, אלא אם השתכננה הוועדה המחוזית כי המטרות והשימושים של הבינוי מחייבים את מיקומם בשטח הפתוח, ונימקה זאת בחלטתה.</p>
5.4 שטח לנופש אקסטנסיבי	ירוק בהיר	<p>כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף ובנוסף:</p> <p>ד. פארק עירוני, לפי תכנית מקומית</p> <p>ה. שטחים שלא ייועדו בתכנית מקומית לפארק עירוני או ייעודים לפיתוח ולשימושים נלווים, בהתאם להוראות תכנית זו, יחולו בהם ההוראות לשיטח חקלאי מיוחד.</p> <p>ו. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.</p> <p>ז. מבני ציבור</p> <p>ח. קווי ומתקני תשתית.</p>	<p>א. במסמך התכנוני ובתכניות המקומיות ייקבעו היקפי בניה עבור מתחמי תכנון או אתרים נקודתיים, ובתנאי שסך השטחים המותרים לבניה בכל תכנית לא יעלו בהיקפם על 1% מסך השטחים הכלולים בתכנית המקומית הנדונה שהם מיועדים בתכנית זו לשטח לנופש אקסטנסיבי. השטחים לבניה שמבוטאים באחוזים הם בבחינת אמת מידה תכנונית להיקפי הבניה המירביים המתאימים למתחמי התכנון כפי שייקבעו בתכניות המקומיות, ואין לראותם כזכויות משויכות ליחידת שטח מסוימת.</p> <p>ב. מרבית הבינוי יהיה צמוד דופן לבינוי קיים ומיעוטו במקבצים המרוחקים זה מזה, למען ישמר שטח פתוח ורציף.</p> <p>ג. מבני ציבור יותרו ביעד זה רק במידה והינם בעלי זיקה ישירה לירקון ולשטח הפתוח לאורכו.</p>
5.5.1 נן לאומי מוכרז	קווים שחורים אלכסוניים לשני הכיוונים מותחם בקו שחור		<p>א. "נן לאומי" בתוכנית זו כולל את כל השטחים שיועדו כנן לאומי לפי תמ"מ 3/ 21 בתוספת שטחים שיועדו כנן לאומי לפי תוכניות מקומיות מאושרות.</p> <p>ב. לא יותרו מבנים חקלאיים ותחנות תדלוק.</p> <p>ג. אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע ייעוד שטחים נוספים כנן לאומי, וזאת באמצעות תוכנית מקומית. תוספת כאמור, לא תהווה שינוי לתוכנית זו.</p>
5.5.2 נן לאומי מאושר	קווים שחורים אלכסוניים מותחמים בקו שחורמרסק		<p>ד. לא תאושר תכנית נן לאומי מבלי לאפשר רצף פיזי של מעבר לציבור בחתום להוראות תוכנית זו. אין בתוראות אלו בכדי למנוע גידור מוקדי משיכה ("אטרקציות") כנן לאומי ובלבד שתישמר זכות המעבר החופשית לציבור לכל אורך שתי גדות נחל הירקון ויובליו.</p> <p>ה. היקף הנן הלאומי וגבולותיו יבחנו במסמך התכנוני וייקבעו בתוכניות מקומיות, בהתאמה לשטחים אשר ישמשו כשטחים פתוחים בתכנית.</p>



היעוד	צבע בתשריט	תכליות ושימושים	הוראות ייחודיות
		<p>ו. שינויים בגבולות הגן הלאומי, בהתאם למסמך התכנוני, לא ייחשבו כשינוי לתוכנית זו או כשינוי לתמ"מ 21/3, ככל שיעוגנו בתכניות מקומיות.</p> <p>ז. בשטח המיועד בתוכנית זו כגן לאומי ייקבעו ההוראות המגבילות והמחמירות יותר.</p>	
5.6 שטח לשיקום נופי וחזותי	קווים אלכסוניים חומים מותחמים בקו חום עבה	<p>א. כל התכליות והשימושים המותרים בתחום שטח לשימור משאבי טבע ונוף.</p> <p>ב. שימושי פנאי, נופש וספורט באתרי המזבלות לאחר שישוקמו.</p> <p>ג. אגנים ירוקים.</p> <p>ד. קווי תשתית לאורך הדרכים.</p>	<p>א. לכל אחת משתי המזבלות שבפתח תקווה ולמזבלה בחוד השרון תוכן תכנית אשר תסדיר את שיקום המזבלה, ובכפוף לאמור בסעיף 4.2.10.12.</p> <p>ב. לא יאשר מוסד תכנון תכנית כאמור, אלא לאחר שהוגשו לו מסמכים בדבר ההיבטים הכלכליים, הנופיים, הסביבתיים, הבריאותיים והתחברותיים.</p> <p>ג. בנייה תותר אך ורק בתחום המזבלות לשיקום ובתנאי אישורה של תכנית שיקום.</p> <p>ד. בתחום מזבלת פתח תקווה ניתן יהיה להחזיר תחנת מעבר לפסולת בלתי-מוזהמת על-פי תכנית באישור הועדה המחוזית.</p> <p>ה. בתכנית מפורטת לדרך אשר לאורכה שטח לשיקום נופי יובטח שבמקביל לסלילת הכביש יעשה השיקום הנופי המלא של שולי הכביש.</p> <p>ו.</p>
5.7 מוסד	חום	מבנה ציבור.	<p>בתוכנית מקומית יובטחו התנאים הבאים:</p> <p>1. הקפדה על ההיבטים הסביבתיים והחזותיים של המבנים והשטחים סביבם, לשם השתלבות מיטבית במרחב הסובב.</p> <p>2. אפשרות לנגישות הולכי רגל ורוכבי אופניים מהמבנים לשטח הפתוח.</p> <p>3. החזית הראשית של הבניינים תפנה לכיוון השטח הפתוח.</p> <p>4. חנייה, שטחי פריקה וטעינה, מתקני אשפה וכו', אם יותרו, לא ימוקמו בקו השטח הפתוח לבין חזית הבניינים הפונה לכיוונו, אלא יוצנעו בשטח אחר של המגרש.</p> <p>5. תכנית המרחיבה שטח מתחם מבני ציבור מוא"צ דרום השרון לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>6. חיקפי הבניה ייקבעו בתכנית מקומית.</p>
5.8 אזור מיתוח כפרי	צהוב	<p>א. בהתאם לתוכניות מקומיות ובכפוף לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ב. בתחום היישובים הכפריים יתאפשר פיתוח בהתאם לקבוע בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות, מבלי שיהיה בכך שינוי לתוכנית זו.</p>	
5.9 א. אתר מורשת / אתר עתיקות	עיגול חום	<p>א. כפי שיוגדר בתכנית מקומית ובהתאם לחוק החל על האתר.</p> <p>ב. ניתן להתיר מסעדה, בית קפה, מרכז מידע, ומרכז לפעילות נוער או לפעילות פנאי ונופש בחיק הטבע, בכפוף לחוק החל על האתר.</p>	<p>א. סוג השימוש, אופיו, הפרוגרמה בעבורו ועקרונות הפיתוח, יעשו תוך בדיקה מפורטת של האיכויות המיוחדות של האתר, כושר הנשיאה שלו, הנגישות אליו ושיקולים סביבתיים וכלכליים נוספים.</p> <p>ב. חיקפי הבניה ייקבעו בתכנית מקומית, ובכפוף להוראות בדבר חיקפי בניה החלים ביעוד עליו מסומן האתר.</p>
5.9 ב. אתר מורשת/ עתיקות לבדיקה	כמסומן בנספח אתרי מורשת	<p>ג. שימושים בתחום אתר עתיקות מוכרז, יהיו בהתאם לחוק העתיקות (תשל"ח-1978).</p>	<p>ג. מוסד תכנון הדרו בתכנית החלה על "אתר מורשת/אתר עתיקות לבדיקה בתכנון מפורט", לפי נספח אתרי מורשת, יתן את דעתו ליעד את השטח כ"אתר מורשת" או "אתר עתיקות", לפי הענין, ויקבע הוראות בהתאם.</p> <p>ד. תוספת אתרי מורשת ואתרי עתיקות לא תיחשב כשינוי לתכנית זו</p>
5.10 סמל אתר טבע	עיגול בצבע ירוק בהיר	<p>א. שימור אתר טבע ייקבע בתכנית מקומית.</p> <p>ב. עד לאישור תכנית כאמור, תיאסר כל עבודה ושימוש באתר אלא אם תקבע הועדה המחוזית כי אין בעבודה ושימוש אלה כדי לפגוע באתר הטבע והם מותרים בתכנית תקפה.</p>	



היעוד	צבע בתשריט	תכליות ושימושים	הוראות ייחודיות
5.11 שביל אופניים / הולכי רגל	רצף עיגולים שחורים ריקים	א. שבילים מרוצפים/ סלולים/ לא מרוצפים. ב. פיתוח שטח גנני. ג. פינות ישיבה ומנוחה. ד. שילוט ותאורה. ה. קווי מים תת-קרקעיים.	א. במקום בו שביל מסומן בסמוך לדרך עפר קיימת, ימוקם תוואי שביל האופניים בתוואי דרך העפר או בצמוד לה. רוחב השביל יהיה כ- 3 מ' מכל צד של ציר הדרך הקיימת. ב. במקום בו שביל מסומן בסמוך לדרך קיימת או מאושרת, או מסילת ברזל, ימוקם תוואי שביל האופניים בתוך תחום הדרך או המסילה, כפי שיקבע בתיאום עם מעיץ או רכבת ישראל או חברת כביש חוצה ישראל. ג. במקום בו שביל אופניים חוצה דרך או מסילת ברזל, יעשה שימוש במעברים קיימים או מתוכננים, בתיאום עם מעיץ או רכבת ישראל או חברת כביש חוצה ישראל. ד. במקום בו שביל מסומן שלא בחתום למפורט בסעיפים שלעיל, ימוקם השביל, ככל האפשר, בתוואי הקבוע בתשריט. ה. בכל שביל אופניים ניתן יהיה לרשום זיקת הנאה למעבר הציבור מכוח תכנית מקומית. ו. שינוי או הוספה של שבילים, לא יהווה שינוי לתכנית זו. ז. התוואי של שבילי אופניים המסומן בתשריט מחייב, אלא אם מוסד התכנון הבטיח תוואי חלופי בתכנית. ח. בתכניות מקומיות יובטחו התנאים הבאים: • כל מוסד ציבור וכל פרויקט פנאי ונופש חדש בשטח התכנית יקושר למערכת שבילי האופניים. • כל בנייה או פעולת פיתוח בשטח תכנית זו, תהיה חייבת להתחשב בזכות המעבר של שבילים אלה. ט. בשבילי האופניים לא תותר תנועת כלי רכב ממונעים מכל סוג שהוא, למעט רכב תחזוקה, רכב חירום, קלנוענים וכסאות גלגלים ממונעים. במידת הצורך יפותחו האמצעים הדרושים לשם מניעת מעבר רכב ממונע בשבילי אופניים. י. על אף האמור בסעיף לעיל, רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש בשביל אופניים לצורך מעבר מתחייב למטרות עיבוד תקלאים של שטחים חקלאיים סמוכים, אך בכל מקרה לא בשבילים לאורך נחל הירקון ויובליו.
5.12 סמלים לאזורי פיתוח			
סמלים אלו נקבעו כדי לאפשר את מימוש מכלול מטרות תכנית זו. בשטחים הסמוכים ל"סמל פיתוח" יותר בינוי ופיתוח בתוכניות מקומיות בהתאם להנחיות המסמך התכנוני.			
5.12.1 סמל לפיתוח עירוני	עיגול בצבע כתום	א. יותר פיתוח התואם "אזור פיתוח עירוני" לפי תמ"מ 21/3. ב. אין בסמל המסומן על גבי מסילת הברזל בכדי להצביע על בינוי מעל המסילה. ג. בכל תכנון עתידי לפיתוח על פי הסמל המסומן בסמיכות לדרך מסי 40, מסילת הרכבת ונחל שילה, לא תאושר תוכנית אלא לאחר שייקבע תוואי דרך "עוקף כביש 40", והתכנון המרצע יותאם לכך.	
5.12.2 סמל מוסדות ציבור	עיגול בצבע חום	יותר פיתוח מוסדות ומבני ציבור.	
5.12.3 סמל מסחר ופנאי מיוחד	עיגול עם קווים אלכסוניים בצבע אפרסק, ירוק וורוד	א. יותר פיתוח למסחר ופנאי מיוחד. ב. לא יינתן היתר בניה בשטחים אלה אלא לאחר שיפוגו השימושים ויהרסו המבנים הנוגדים את ייעודי הקרקע של הגן הלאומי, ושטחים פתוחים אחרים. ג. תוגש סקירה של כל השימושים הקיימים באזור כחלק מהמסמך התכנוני. ד. לא תאושר תכנית מקומית אלא אם הובטחה במסגרתה רצועה מתאימה שתאפשר את התנוית דרך מסי 40, ורציפותה. ה. אין בסמל המסומן על גבי כביש להצביע על בינוי מעל הכביש.	
5.12.4 סמל תעסוקה חקלאית	עיגול בצבע צהוב	יותר פיתוח תעסוקה חקלאית.	



היעוד	צבע בתשריט	תכליות ושימושים	הוראות ייחודיות
5.13 דרכים (דרך מהירה, דרך מרבית מהירה, דרך ראשית (דרך אזוורית))	כמסומן בתשריט	על הדרכים בתחום תכנית זו יחולו הוראות תמ"מ 3.	<p>א. רוחב דרך ומיקומה המדויק יקבעו בתכנית מפורטת לדרך, בהתאם להוראות תמ"מ 3. הסימון בתכנית זו הינו סימלי בלבד.</p> <p>ב. בתכנית מפורטת לדרך יורחק ככל האפשר תוואי הדרך מנחל הירקון ויובליו.</p> <p>ג. במסגרת תכנית מפורטת לדרך ובתכניות לביצוע, יובטח שבמידת הצורך ישמרו מתחת לדרכים פתחים משמעותיים למעבר מים, לצורך שמירה על פשט החצפה של הירקון, בהתאם להנחיות ניקוז שיאושרו על ידי רשות נחל הירקון ולהוראות הניקוז של תכנית זו. במידת הצורך תבנה הדרך על עמודים וללא סוללות.</p> <p>ד. תתאפשר סלילת דרכים ומחלפים על פי תוכנית מפורטת, על אף המסומן בתוכנית זו מבלי שיהוו שינוי לה.</p> <p>ה. במסגרת תכנית מפורטת לדרך ובתכניות לביצוע, יובטח שגשר מעל נחל יתוכנן בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מעבר הנחל מתחת לדרך לא יעשה במובל בטון. - הגשר יתוכנן באופן שלא ימוקמו עמודים בתחום אפיק הנחל וגדותיו. העמודים ימוקמו אך ורק מעבר לגדות במרחק מאפשר מעבר רכב תחזוקה ושבילי אופניים לאורך שתי הגדות. - שיפוע גדות 1:2.5 ומעלה מתחת לגשר ובקרבתו. - יצירת מעבר איכותי לתחזוקה, להולכי רגל ולרוכבים לאורך הנחל מתחת לגשר. - שימוש בחומרי גמר איכותיים בגשר ובסביבתו: אבן טבעית, פלדה, עץ וכר, תוך המנעות ככל האפשר משימוש בבטון חשוף. - תאורה לילית במידת הצורך. - שילוט הכוונה להולכי רגל ורוכבי אופניים. - מעקה פלדה שקוף ובטיחותי לאורך הדרך, מעל הנחל נכד שניתן יהיה לראות את הנחל וסביבותיו. - שיקום נופי וצמחי, תוך שימוש בצמחיה מקומית מתאימה. במידת האפשר הדגשת הנחל לנוסעים בדרך על ידי שימוש בצמחיה. <p>ו. במידה ומדרשים חפירה או מילוי, יעשו עבודות עפר מינימליות הכרחיות והשיפוע בכיוון השוליים ימותן ככל האפשר וישוקם נופית.</p> <p>ז. גינון ועצים לאורך הדרכים, או פתיחות לנוף, לפי נסיבות העניין, והצורך להסתיר מטרדים מעיני הנוסעים בכביש.</p> <p>ח. במקומות בהם ידרש מיגון אקוסטי, הוא יעשה בשילוב אמצעים נופיים וצמחיה.</p> <p>ט. שמירה על מעברים לבעלי חיים מתחת לדרך ובגדרות ההפרדה.</p> <p>י. צמצום פיתוח סוללות ככל האפשר ושמירה על המשכיות השטח הפתוח מתחת לדרכים.</p> <p>יא. מוסד תכנון יהיה רשאי לדרוש סקר חזותי.</p> <p>יב. תובטח זכות מעבר חופשית להולכי רגל, רוכבי אופניים ורוכבי סוסים לאורך כל הדרכים או מחלפים ואפשרות חצייתם.</p> <p>יג. שינוי בתוואי דרך מסי 40 לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.</p>



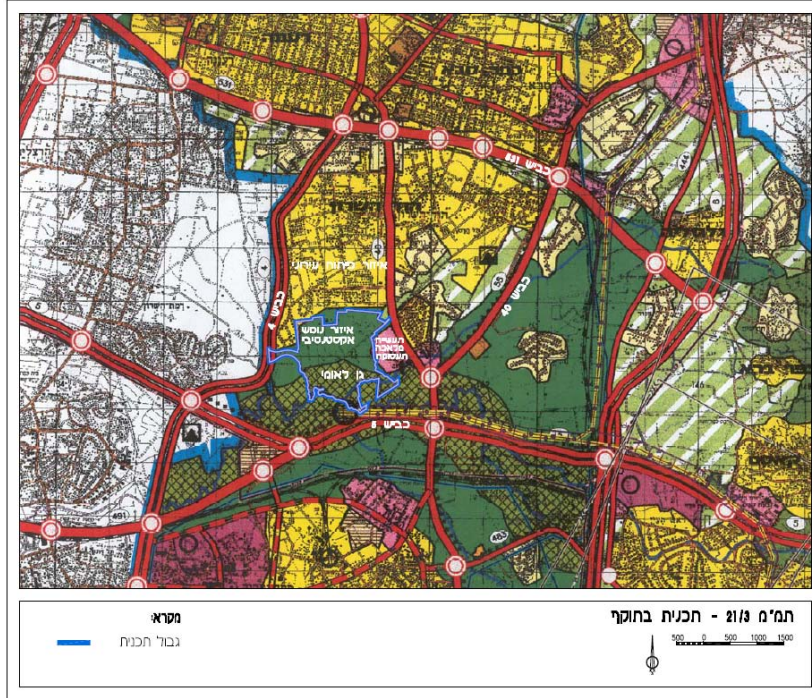
היעוד	צבע בתשריט	תכליות ושימושים	הוראות ייחודיות
5.14 מחלף	כמסומן בתשריט	על המחלפים בתחום תכנית זו יחולו הוראות תמ"מ א' 3.	א. גודל המחלף ומיקומו המדויק יקבעו בתכנית מפורטת, בהתאם להוראות תמ"מ א' 3. הסימון בתכנית זו יהיו סימלי בלבד. ב. במסגרת תכנית מקומית למחלף ובתכניות לביצוע, יובטח שיתקיימו התנאים הבאים: - הרחקת המחלפים ככל האפשר מנחל הירקון ויובליו. - חסכון מירבי בשטח המחלף. - מניעת חציית נחל הירקון ויובליו על ידי רמפות של המחלפים, או דרכי שירות. - שיקום צמחי מלא של כל השטח מסביב למחלף ובתוכו. - שימוש בצמחייה המתאימה למיקום הספציפי של המחלף ויצירת אופי מיוחד לכל מחלף. - במידה ונדרשים תפירה או מילוי, יעשו עבודות עפר מינימליות הכרחיות והשיפוע בכיוון השוליים ימותן ככל האפשר וישוקם. ג. במקומות בהם ידרש מיגון אקוסטי, הוא יעשה בשילוב אמצעים נופיים וצמחייה. ד. איסוף מי הניקיון של המחלף לקולטנים וסינון וטיפול במים ופיזור שלחם לצורך החדרת בתחום המחלף ושוליו. עדיפות להתקנת אגנים ירוקים בלולאות המחלף. ה. תובטח זכות מעבר חופשית להולכי רגל, רוכבי אופניים ורוכבי סוסים לאורך כל הדרכים / מחלפים ואפשרות חצייתם.
5.15 מסילות	קו שחור עבה ומלבן שחור	על מסילות יחולו תמ"מ א' 23 ותמ"מ א' 23.	א. על יעד זה יחולו כל ההוראות החלות על יעד "דרכים" במפורט לעיל. ב. תוואי המסילות המדויק יקבע בתכנית ואין בתכנית זו כדי לקבע.
5.16 סמל לתחנת רכבת	מלבן שחור	על תחנות רכבת יחולו הוראות תמ"מ א' / ותמ"מ א' 23 / ותמ"מ א' 23.	א. תחנות הרכבת ימוקמו בהתאם לתכניות מקומיות, בהן יובטח שמיקום התחנות יהיה רחוק ככל האפשר מהנחל ויובליו ומאזורים רגישים מבחינה אקולוגית או נופית, וכן שתמנע ככל הניתן סלילת כבישים חדשים בתחום תכנית זו. ב. מיקום התחנות ייקבע בתכנית ואין בתכנית זו כדי לקבע. ג. בהתאם לתמ"מ א' 23 ותמ"מ א' 23, ניתן יהיה להוסיף תחנות נוספות על המסומנות בתכנית זו.
5.17 מתקן תשתית	ורוד	א. תחמ"ג ב. תחנת תדלוק קיימת בהתאם לתכנית מקומית מאושרת. ג. מפעל הירקון	א. בתכנית מקומית ובתכניות לביצוע יובטח שיבוצע שיקום נופי וחזותי של כל דפנות התחמ"ג וכן תיבחן אפשרות להכנסת קווי תשתית מתחת לפני הקרקע. ב. בכפוף ליתר הוראות תכנית זו בשטח מפעל הירקון יחול הקבוע בתכניות שד/650 ו-שד/650/6.
5.18 רצועת קווי חשמל (לפי תמ"מ א' 10)	2 קווים שחורים מרוסקים	א. על רצועת קו חשמל יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית תמ"מ א' 10 ותמ"מ א' 10/ג/1. ב. יחא זה בסמכות הועדה המחוזית לאשר בתכנית מקומית הוספה, ביטול או שינוי של קו מתח עליון מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו ובכפוף לבדיקת האפשרות לאיחוד הקו המבוקש עם קווים או עם תשתיות אחרות, ובכפוף לקבוע בתכנית זו.	
5.19 רצועת קו גז (לפי תמ"מ א' 37)	קו סגול	על רצועת קו גז יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית תמ"מ א' 37.	
5.20 אזור תעסוקה	סגול	בהתאם לתכנית מקומית.	



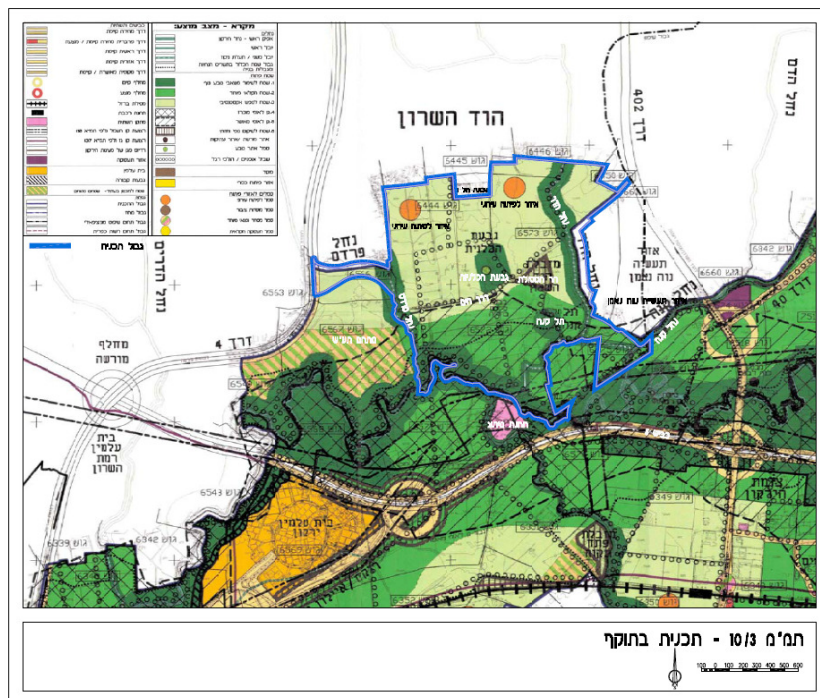
נספח מספר 8 - שילוב שטח התכנון בתוכניות אזוריות

תוכניות אזוריות:

1. תוכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3

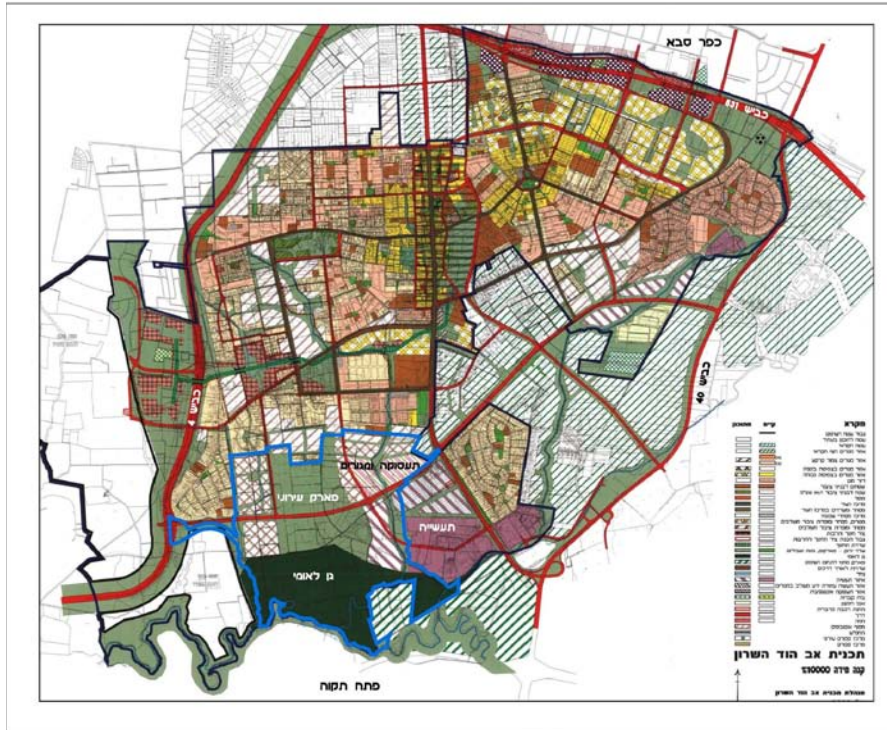


2. תמ"מ 10/3 - תוכנית בתוקף.

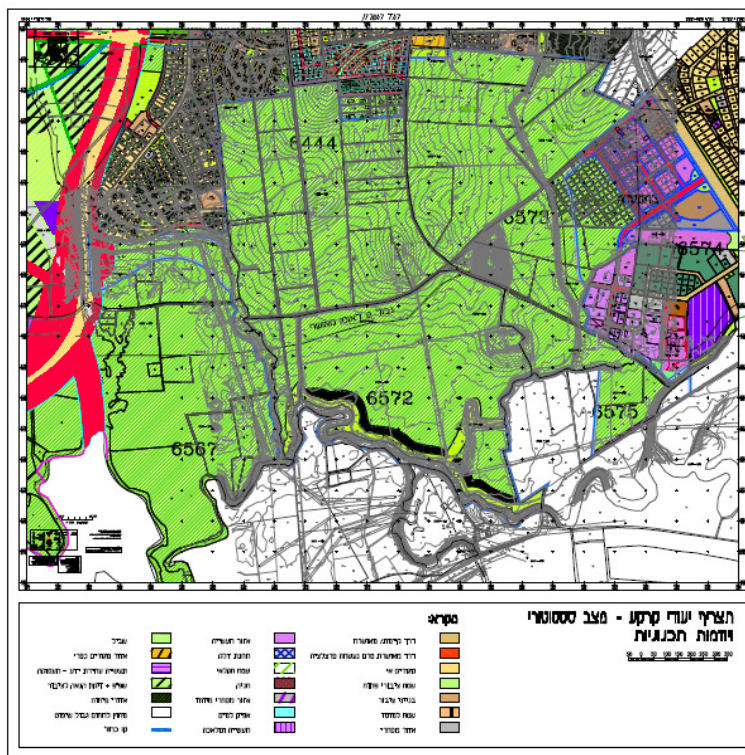




3. תוכנית אב הוד השרון



4. תצריף יעודי קרקע – מצב סטטורי ויוזמות תכנוניות





5. שילוב שטח התכנון בתוכניות אזוריות:

