



תכנית מתאר כוללנית אבן יהודה, 457-0497610 דיון להפקדה



עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
וצוות תכנון רב תחומי

צוות התכנון

ראש הצוות, תכנון כולל, אדריכלות, נוף ושימור	עמוס ברנדייס
חברה ושיתוף ציבור	גלעד רונן, אדם וטנברג, ניצן ברנדייס, יעל גרינברגר עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
כלכלה ופרוגרמה	אמנון אליאן ייזום, יישום פרויקטים עירוניים
שמאות	רן חקלאי ומילה נוימן כלכלה אורבנית בע"מ
סביבה	נחמיה גנות, עומר גנות גנות נדל"ן בע"מ - שמאות מקרקעין וניהול פרויקטים
תנועה וכבישים	דרור נחמיאס וקובי אלון אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ
מים, ביוב וניקוז	רחל ברקן א.מ.י.א הנדסת תחבורה בע"מ
יעוץ משפטי	צביקה רון אחוד מהנדסים לעבודות מים בע"מ
	אשר כהנא - משרד עורכי דין ומתכנן ערים מקרקעין, נדל"ן, תכנון ובניה ואיכות הסביבה

ליווי העבודה על ידי צוות המתאר של המועצה, חברי המועצה והתושבים, כנסים ציבוריים וועדת היגוי רחבה

שיתוף הציבור כחלק מובנה ואינטגרלי בתהליך התכנוני הכולל

חברי המועצה, "צוות המתאר", הציבור הרחב, בעלי עניין



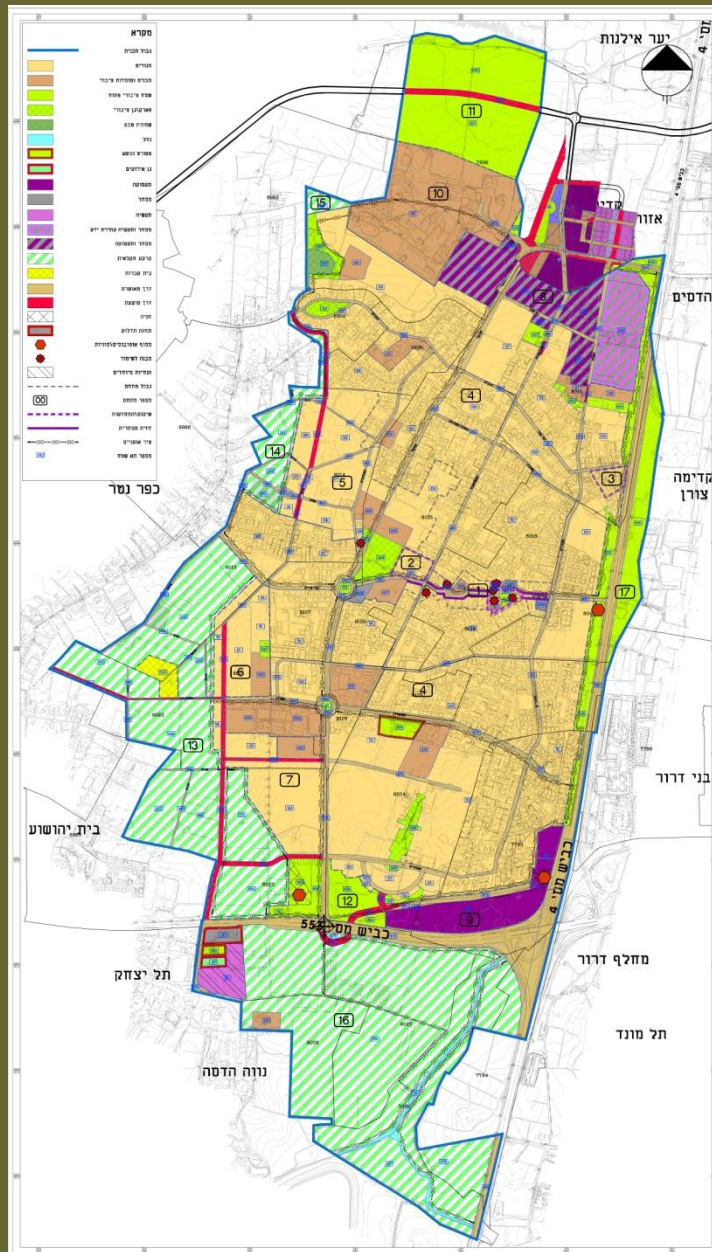
חזון ואתגרים

חזון היישוב

1. ישוב מגוון השומר על "רוח" של מושבה.
2. ישוב מיוחד ואטרקטיבי במיקום מרכזי ונגיש.
3. ישוב ירוק.
4. ישוב הנותן מענה טוב לצורכי הציבור, התחבורה, התעסוקה, הכלכלה, והסביבה.

אתגרים איתם מתמודדת התכנית

1. אופי - מבנה הישוב, מרכז הישוב וגובה בניה.
2. תחבורה - יציאות מהישוב, בתוך הישוב ותח"צ.
3. שטחי ציבור - מחסור בגדולים ועודף בקטנים.
4. מגורים - יצירת תמהיל, פינוי-בינוי, בניה חדשה.
5. תעסוקה ומסחר - בסיס כלכלי לישוב ותעסוקה לתושבים.
6. שטחים פתוחים - פריסה מאוזנת ושימושית.



מיקום במרחב הסובב

גבולות

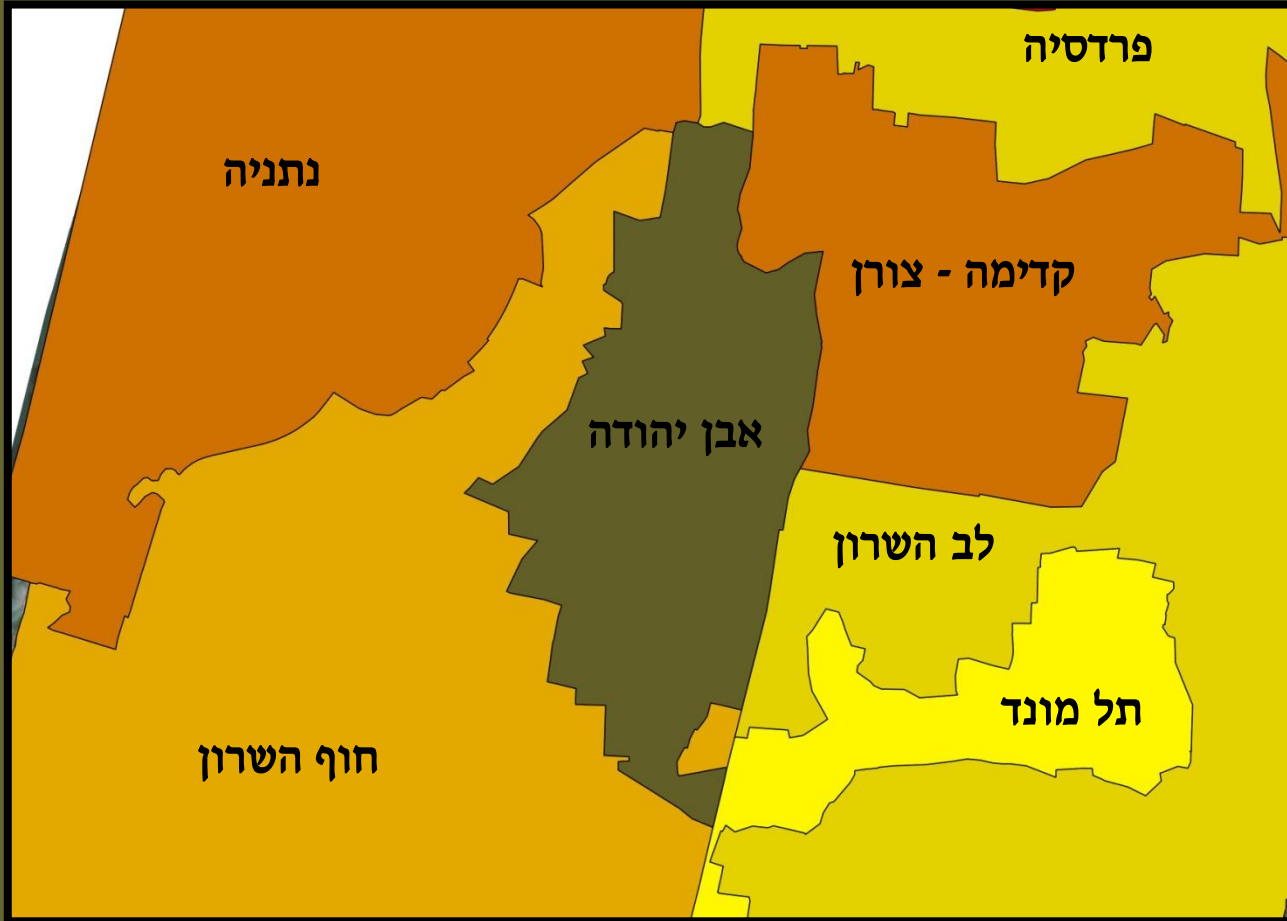
רשויות גובלות:

צפון: פרדסיה, נתניה וקדימה - צורן.

דרום: מועצה אזורית חוף השרון.

מזרח: קדימה - צורן, מועצה אזורית לב השרון (בני דרוור) ותל מונד.

מערב: מועצה אזורית חוף השרון (כפר נטר, בית יהושע ותל יצחק).





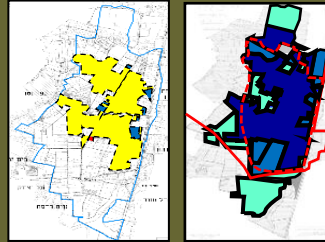
מאפייני היישוב

- מושבה.
- נוסדה ב- 1932.
- שטח כולל: 8,264 דונם.
- מספר תושבים: כ- 13,700.
- מספר תושבים לאחר מימוש התכניות המאושרות כיום: כ- 27,000.
- מצב סוציו-אקונומי גבוה: אשכול 8.
- שטח מפותח: כ- 50%.
- שטח מיועד לפיתוח (מאושר): כ- 13%.
- שטח פתוח: כ- 37%.

ניתוח מצב קיים שבוצע בשלב ב'



גבולות
שיפוט



יעודי קרקע
ומגורים



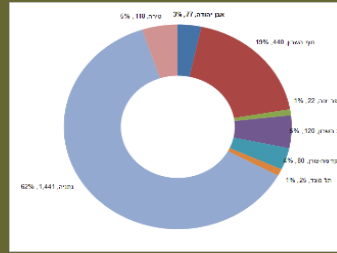
דמוגרפיה
וחברה



רקע וקשרים
לסביבה



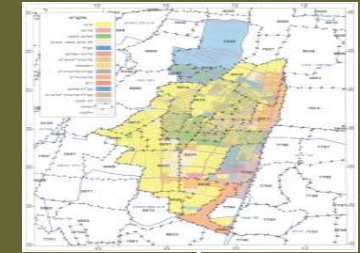
תחבורה
וכבישים



תעסוקה, תעשייה,
חקלאות ומסחר



שירותי
ציבור



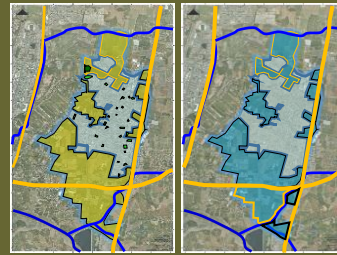
בעלויות



גאוגרפיה וסביבה



ארכיאולוגיה
ושימור



נוף ושטחים
פתוחים



תשתיות

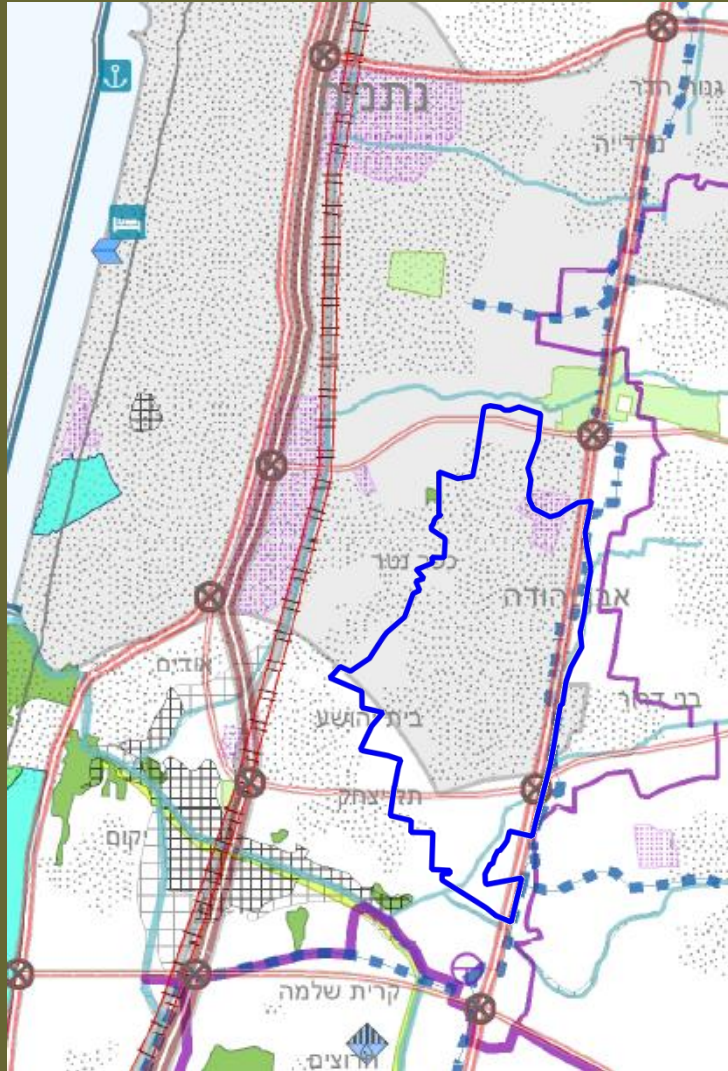
תכניות מתאר ארציות

תמ"א 1

מרקם עירוני: לפי תמ"א 35 / 1.

אזור עם רגישות להחדרת מי תהום: בחלק הצפון מזרחי של אבן יהודה.

מחלפים: מחלפים לכביש 553 ו-561 עם כביש 4.



מקרא

מרקם עירוני

תחום בינוי

מחלף

אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי

מפה: משרד הפנים – מינהל התכנון

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

תכניות מתאר ארציות

תמ"א 1-35

משמעויות ביחס לאבן יהודה:
צפיפות נטו ממוצעת למגורים

דגם 3 - 50,000 - 20,001

צפיפות בתכניות חדשות 9 יח"ד לדונם נטו

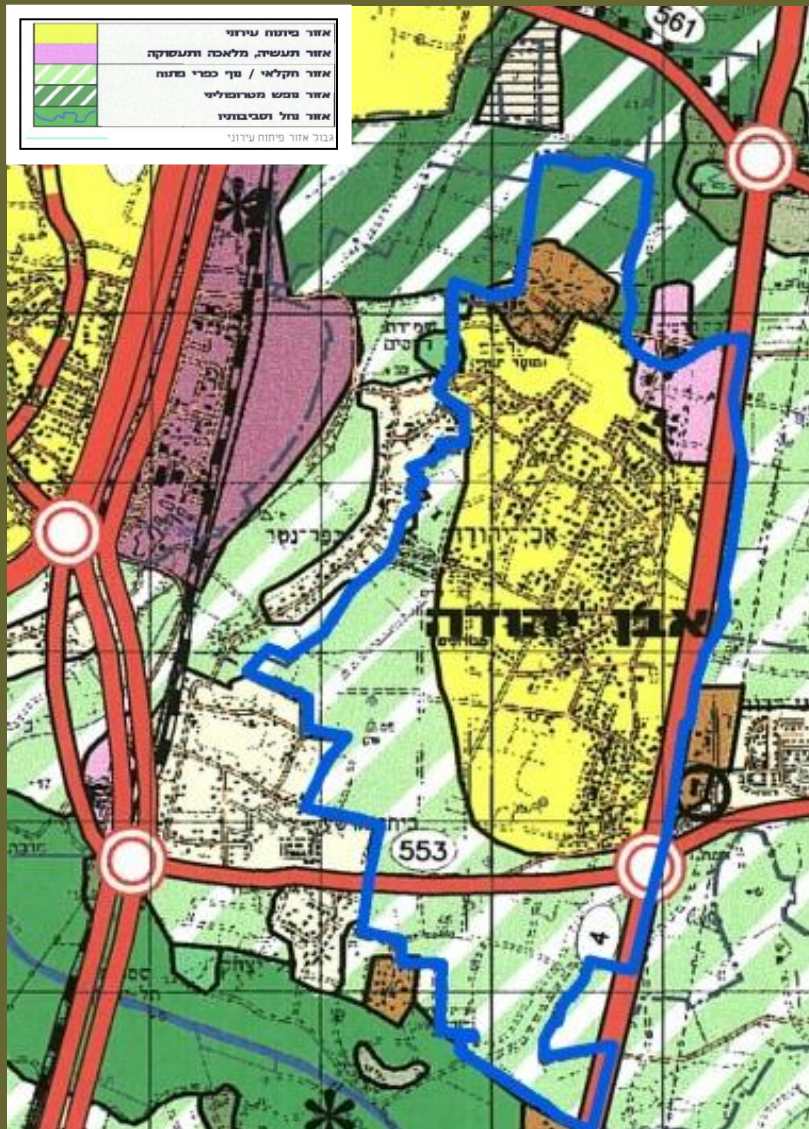


מקרא	
מרקם עירוני	
מרקם כפרי	
מרקם חופי	
מרקם שמור משולב	
מרקם שמור ארצי	
מעטפת המכלול	
מכלול נופי	
שמורות וגנים	

תמ"א 1-35, מפת המרקמים

תכניות מתאר מחוזיות

תמ"מ 21/3



משמעויות ביחס לאבן יהודה:

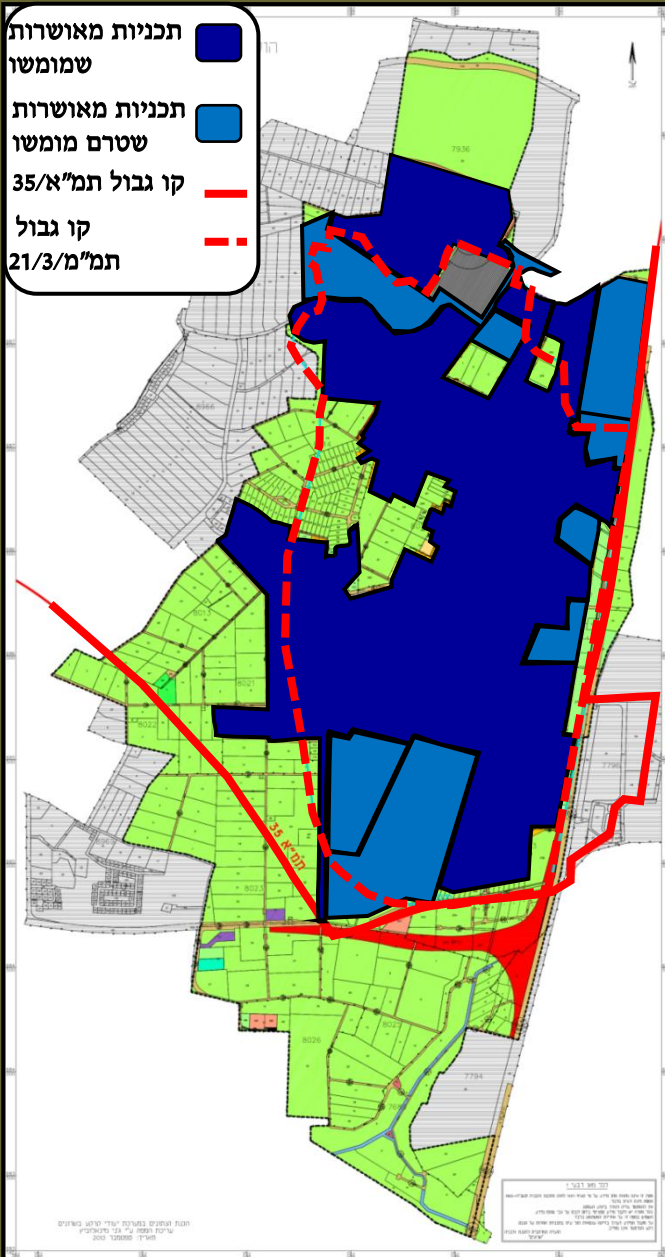
1. 'אזור פיתוח עירוני': פיתוח עירוני עפ"י תכנית מתאר מקומית.
2. 'אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח'
3. 'אזור תעשייה מלאכה ותעסוקה'
4. 'אזור נופש מטרופוליני'
5. 'מוסד' ('הדסים')
6. 'שמורת טבע' (שמורת הדסים)
7. 'דרך מהירה', 'מחלף', 'מסילת ברזל'

תמ"מ 21-3

יחידות דיור קיימות ומאושרות

מאפייני היישוב

• יחידות דיור וטיפוסי בינוי:



סה"כ קיים ומאושר	מאושרות שטרם נבנו	מצב קיים בפועל	
7081	3576	3505	מספר יח"ד
3.28	6.82	2.27	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)
63.8%	34.5%	79%	צמודי קרקע
36.2%	65.5% (עד 8 קומות)	21% (עד 4 קומות)	בנייה רוויה וסמי רוויה

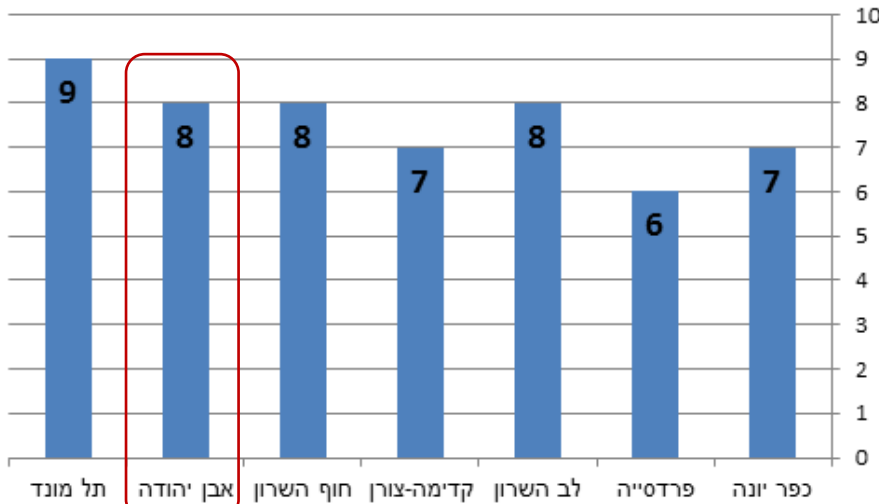
רמה כלכלית חברתית

אבן יהודה מוגדרת ברמה כלכלית חברתית 8 בדומה למועצות המקומיות בסביבתה.

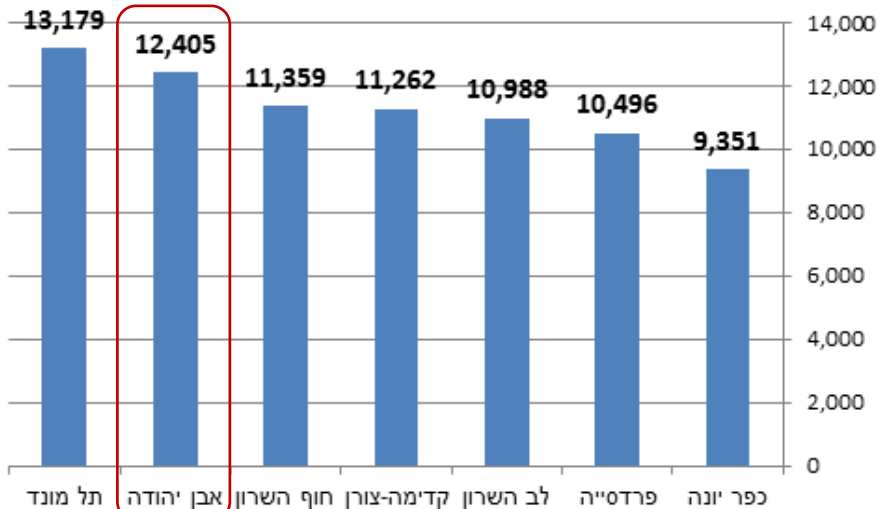
קיים מתאם גבוה בין הרמה הכלכלית חברתית לבין ממוצע השכר של שכירים בקרב תושבי הרשות המקומית.

באבן יהודה 0.9% מקבלי קצבת אבטלה (ממוצע ארצי 1%).

אשכולות חברתיים-כלכליים



שכר ממוצע לחודש - שכירים



מקור הנתונים: למ"ס וביטוח לאומי

שירותי ציבור ומוסדות ציבור

סיכום מצאי שירותי ומוסדות ציבור

סטטוס	שטח בדונם (הערכה)
קיים	187.6
מאושר (טרם מומש)	116.5
סה"כ	*304.1

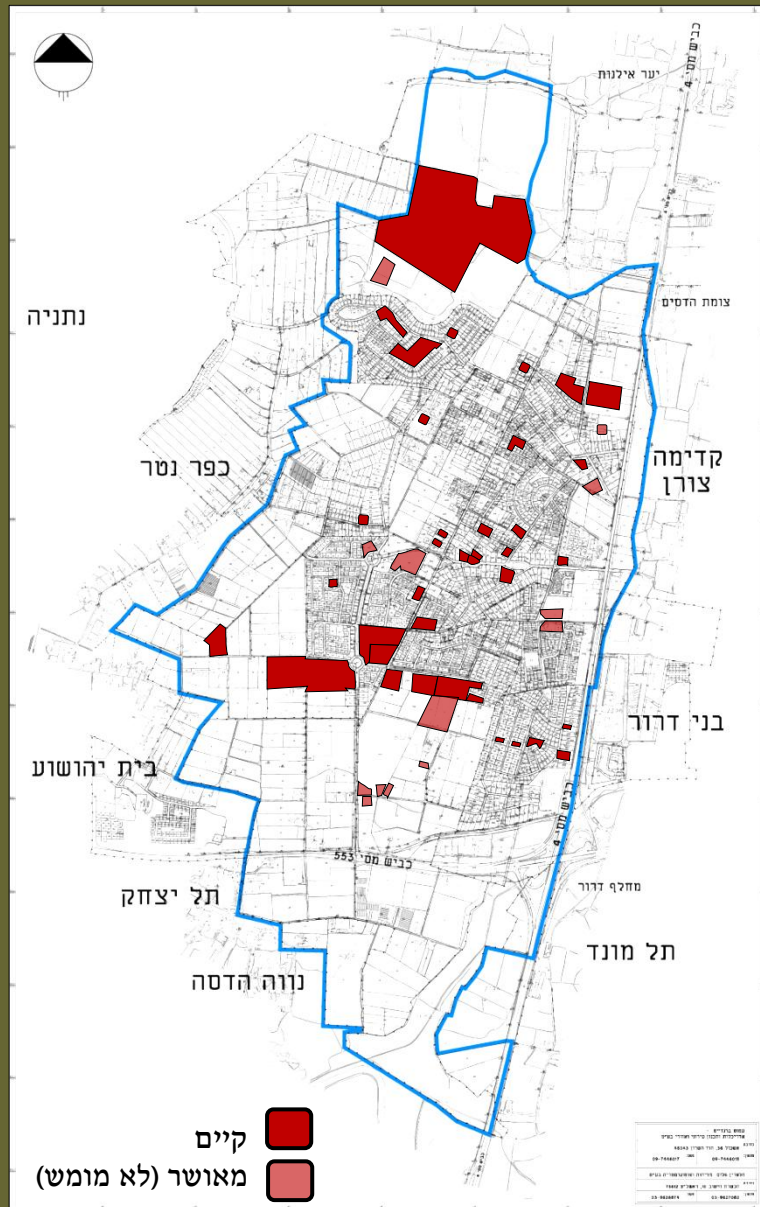
שטח מוסדות ציבור לתושב:

• קיים - 13.69 מ"ר לתושב**

• קיים + מאושר (סה"כ) - 11.33 מ"ר לתושב***

הבעיה בפריסה ובגודלי המגרשים. אין כמעט מגרשים גדולים.

- * השטח לא כולל את הבית ספר האמריקאי ששטחו כ-70 דונם, את כפר הנוער ויצ"ו הדסים ששטחו כ-250 דונם ואת בתי הכנסת הפרטיים.
- ** החישוב בוצע לפי 13,700 תושבים.
- *** החישוב בוצע לפי כמות תושבים עתידיים של 26,832.
- **** הנתונים על סמך תכנית הצ/1-122/א', תכנית מקומיות מפורטות שאושרו משנת 2000 ומדידה ידנית מתכניות.



נוף ושטחים פתוחים

הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים לתושב

הקצאת שטח ציבורי פתוח לתושב

- קיים (מפותח כשצ"פ) - 5.2 מ"ר לתושב*
- קיים + מאושר (מפותח ולא מפותח כשצ"פ לפי אוכלוסיה עתידית) - 11.6 מ"ר לתושב**
- התקן (לא מחייב) הוא 10 מ"ר של שטח ציבורי פתוח לתושב.

מסקנות

- כיום אבן יהודה לא עומדת במינימום השצ"פ לתושב.
- באבן יהודה לא קיים ואף לא מאושר גן עירוני.
- מפותחים כיום רק שני גנים שכונתיים.
- פריסת השצ"פים לא מאוזנת, יש אזורים בהם מספר שצ"פים ויש כאלה בהם אין כלל.
- שצ"פים רבים אינם תפקודיים: מאושרים באזורים ובצורות המקשים על פיתוחם, לדוגמה שצ"פ ארוך לאורך כביש מס' 4, או שצ"פים שהופרשו במסגרת חלק מהתכניות החדשות.

* החישוב בוצע לפי 13,700 תושבים.

** החישוב בוצע לפי כמות תושבים עתידית של 26,832 – ובהתחשב בביטול השצ"פים בתחום כביש 4.

*** הנתונים על סמך מדידה ידנית מתצ"א ותכניות מקומיות מפורטות שאושרו משנת 2000.

עקרונות מערכת התנועה המוצעת

מערך התחבורה האזורית

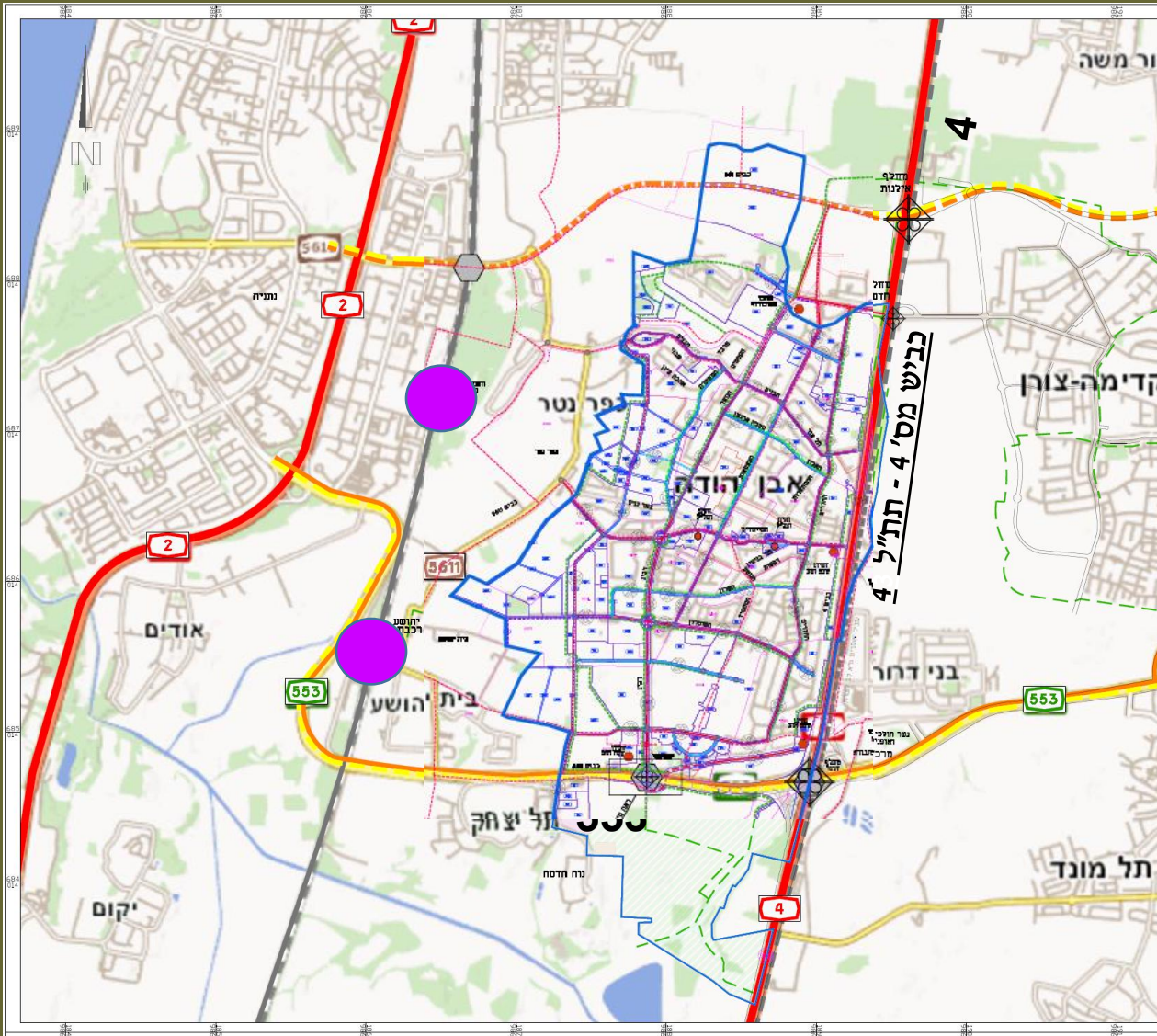
חיבורים לכביש 4

חיבורים לכביש 553

חיבור לכביש 561

חיבור לכפר נטר

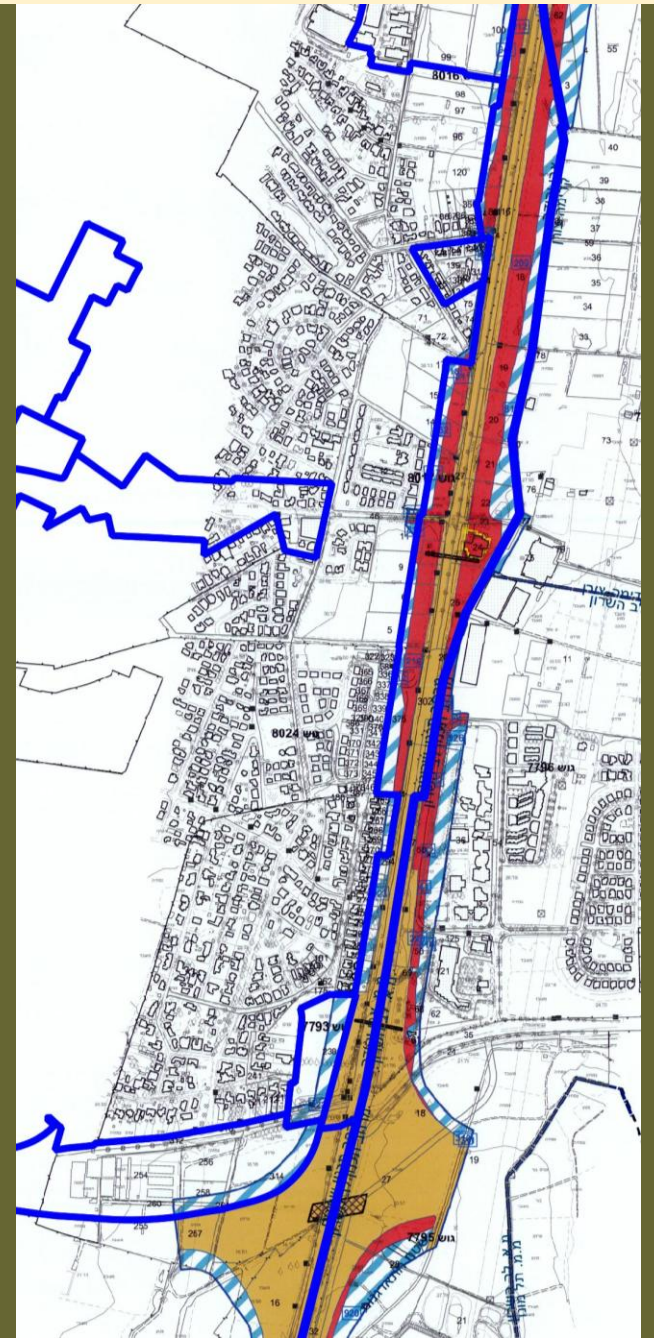
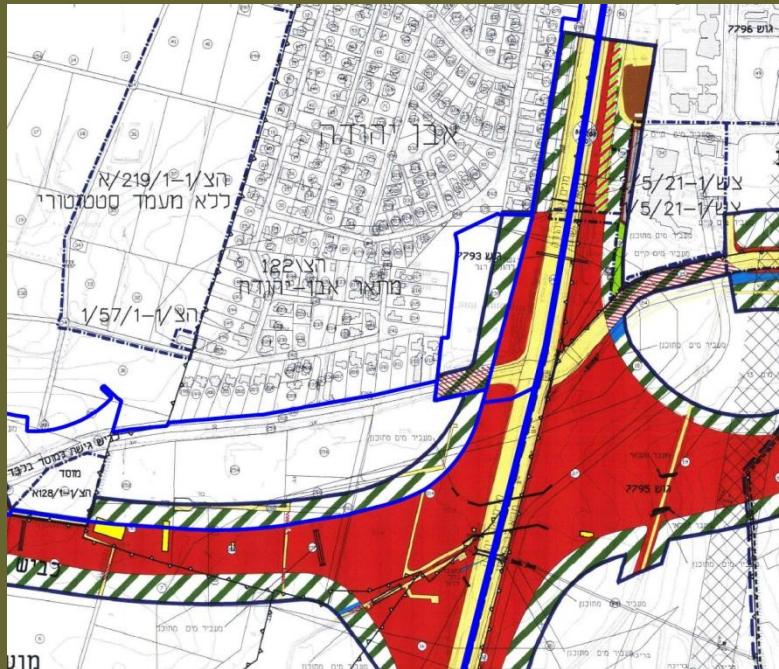
2 תחנות רכבת



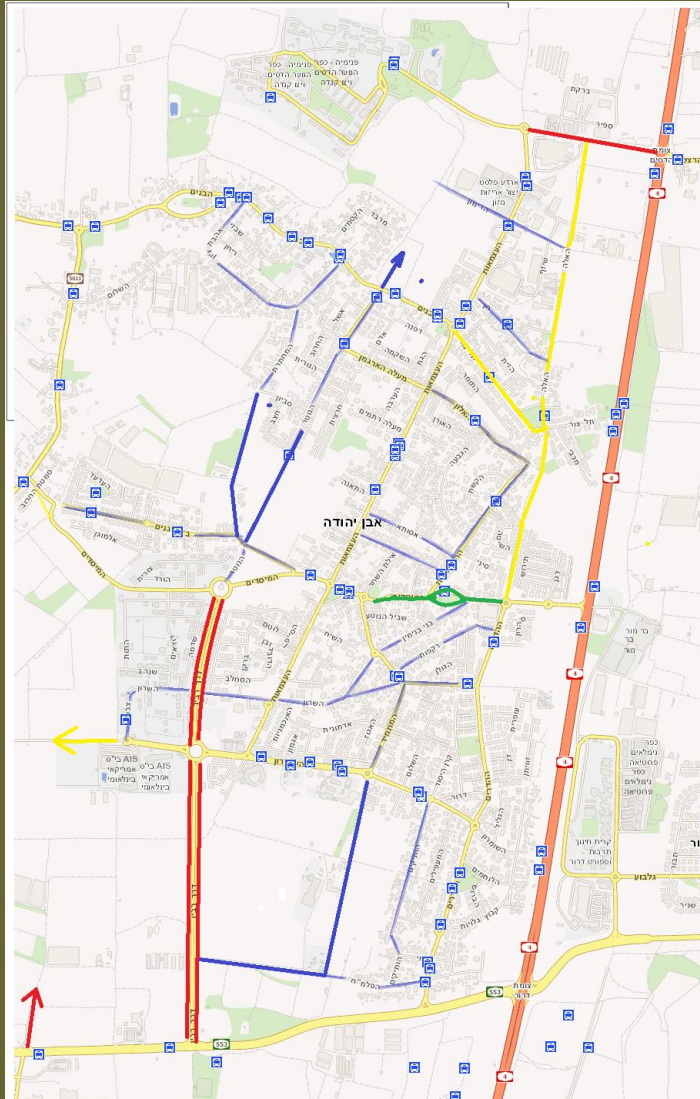
יחס לתת"ל 43 וכביש 553

באזור התעסוקה הדרומי אזור קו בניין 40 מטר מקצה זכות הדרך וניתן לקבל הקלה.

במגרש "פרדס וחיסכוך" גם כן קווי בניין של 40 מטר אבל כולם מאחורי החומה שמגדירה את גבול הכביש, כך שלא צריכה להיות בעיה לקבל הקלה.

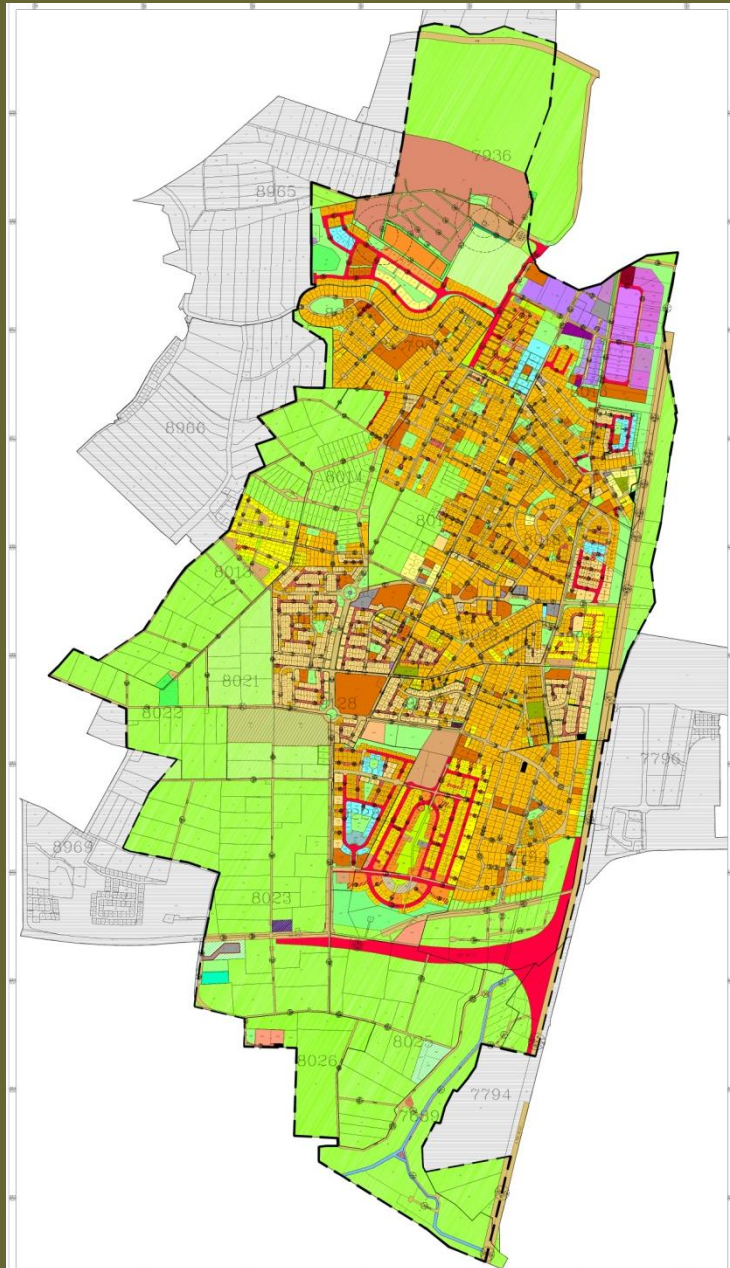


רשת הדרכים והרחובות העירוניים

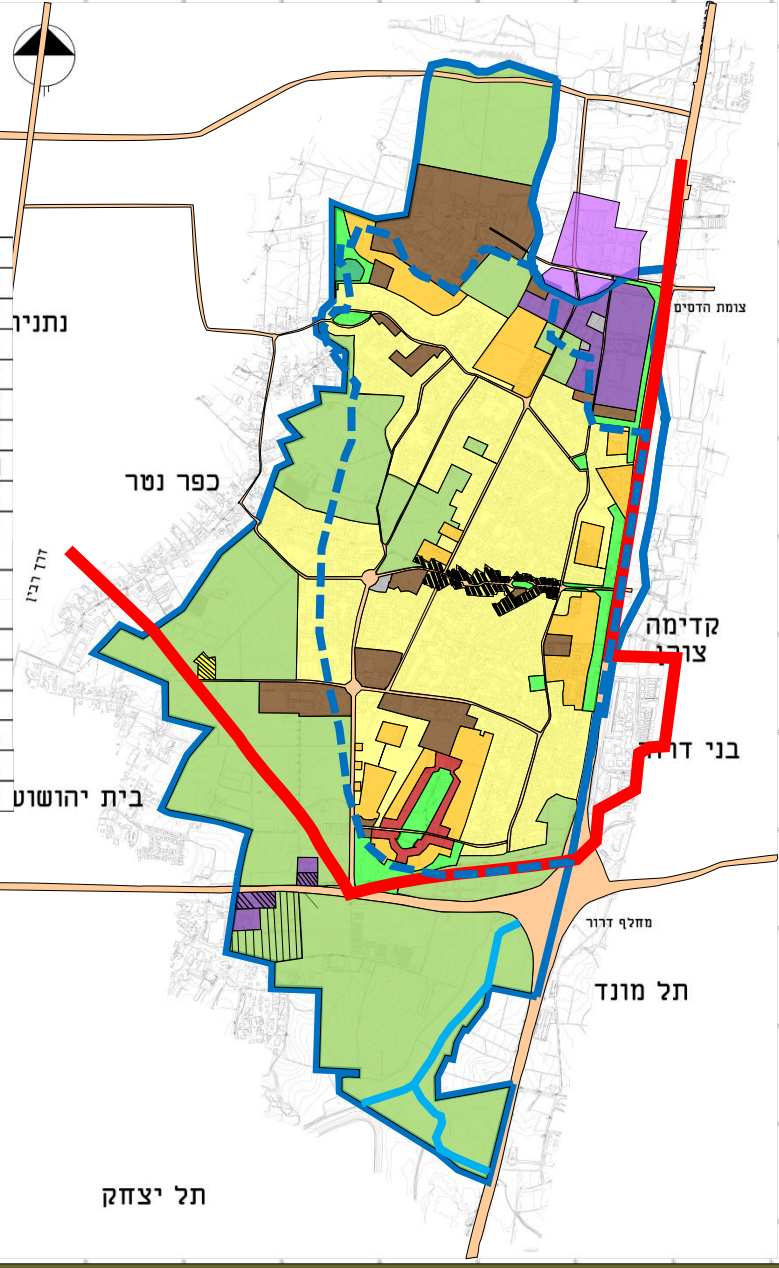


- שכונות רבות תוכננו **טלאי על טלאי** בתוך הישוב ללא התייחסות תחבורתית וללא שנוצרה מערכת הירארכית ברורה בישוב.
- אין רצף וקישוריות נאותים להולכי הרגל, לרוכבי האופניים, לתחבורה הציבורית ולכלי הרכב.
- רחובות רבים צרים מידי (12-15 מטר).
- יש "ניתוקים" וקיטוע של רצף התנועה במקומות שנחסמו בצורה מלאכותית כמו: המשך רחוב ההדרים צפונה.
- הכפלת האוכלוסייה באבן יהודה תייצר עומס רב על הצמתים הקיימים והמתוכננים, על מערכת הכבישים המאספים הקיימת, וברוב המקרים אין יכולת להגדיל הקיבולת בכבישים אלו בזכויות הדרך המאושרות.

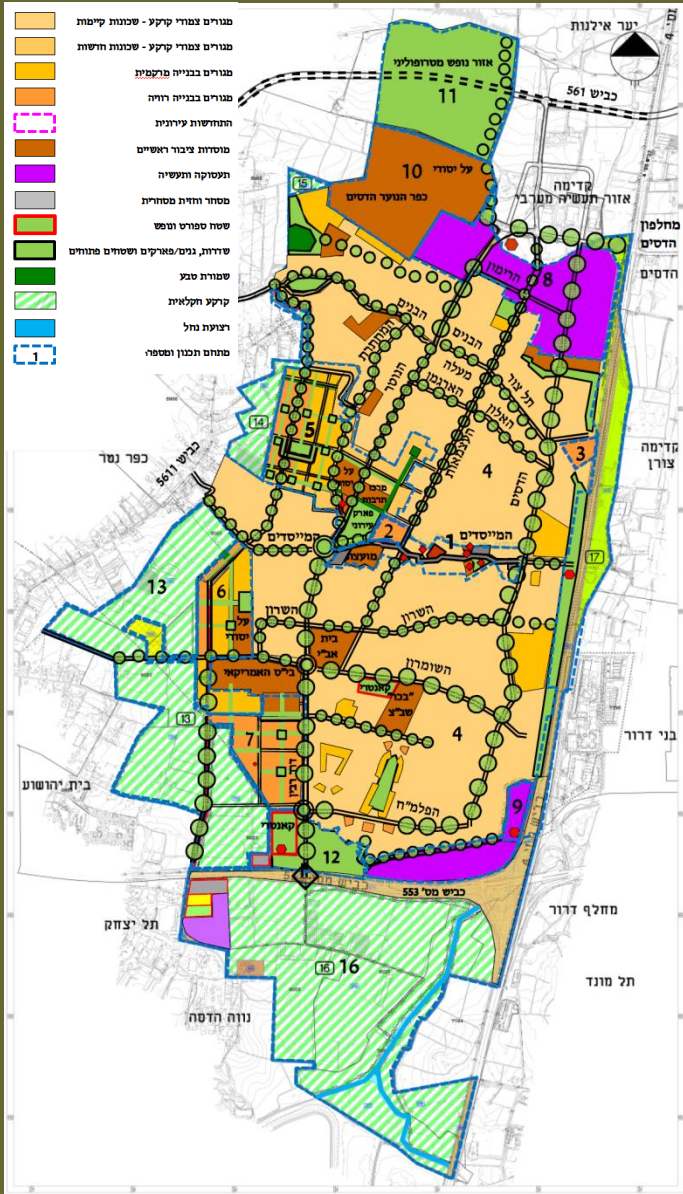
מצב מאושר (תשריט סכמטי וסטטוטורי)



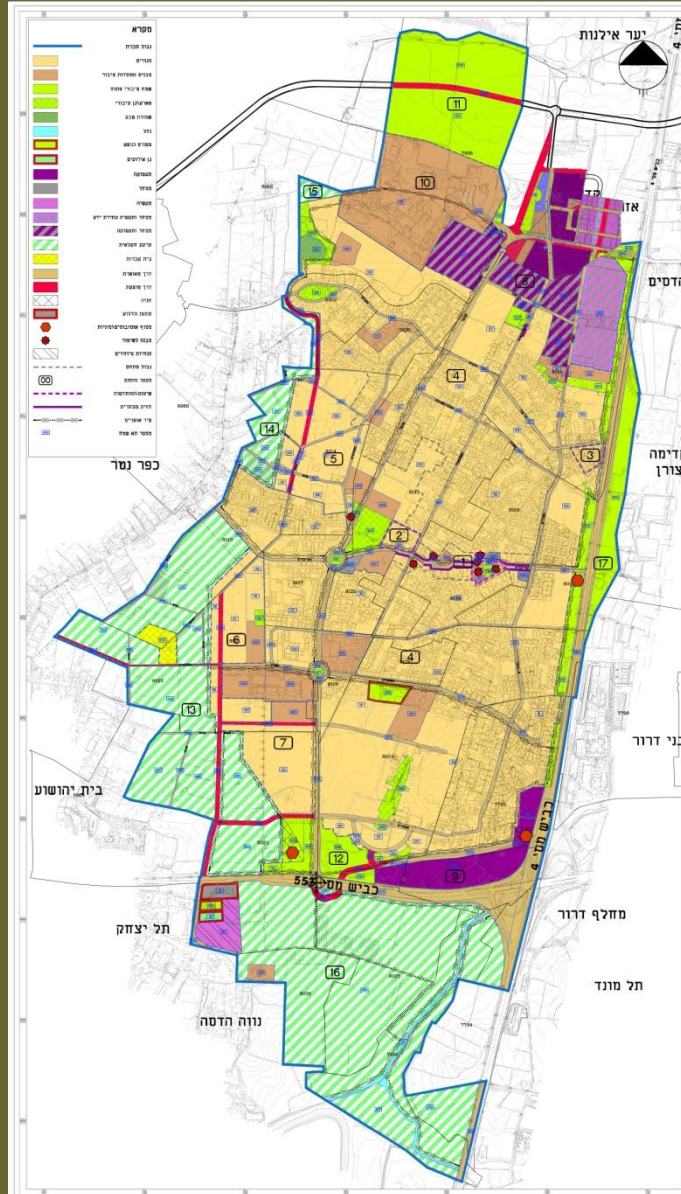
גבול התכנית	—
דרך	—
אזור מגורים צמודי קרקע	—
אזור מגורים עד 5 קומות	—
אזור מגורים 6-8 קומות	—
אזור מעורב מגורים, מסחר ומבני ציבור	—
אזור תעסוקה	—
תחנת דלק	—
מסחר	—
אזור מבני ציבור קיימים/ מאושרים	—
בית קברות	—
פארק קיים/ מאושר	—
שמורת טבע	—
אזור נופש מטרופוליני	—
חקלאות	—
אזור חקלאות עם הוראות מיוחדות	—
ציר נחל	—
גבול מרקם עירוני בתמ"א/ 35	—
גבול אזור פיתוח עירוני בתמ"מ/ 21/3	—



תשריט מצב מוצע ונספח מבנה הישוב



נספח מבנה היישוב



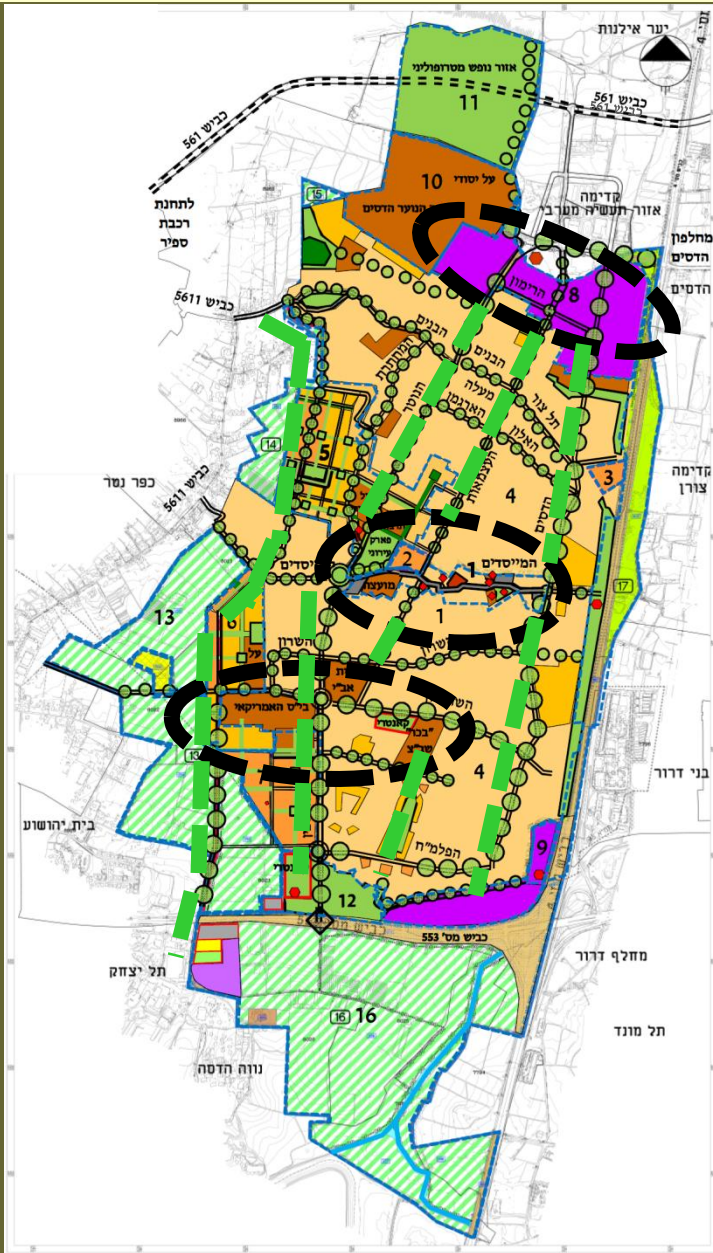
תשריט מצב מוצע



עקרונות תכנון מרכזיים

1. מבנה הישוב - קריאות, רציפות וקישוריות

- חיזוק מרכז הישוב ומוקד מרכזי במפגש עם רבין והנוטר
- 3 צירי רוחב: תעסוקה, מרכז, חינוך.
- גריד רחובות ושדרות ירוקות.



עקרונות תכנון מרכזיים

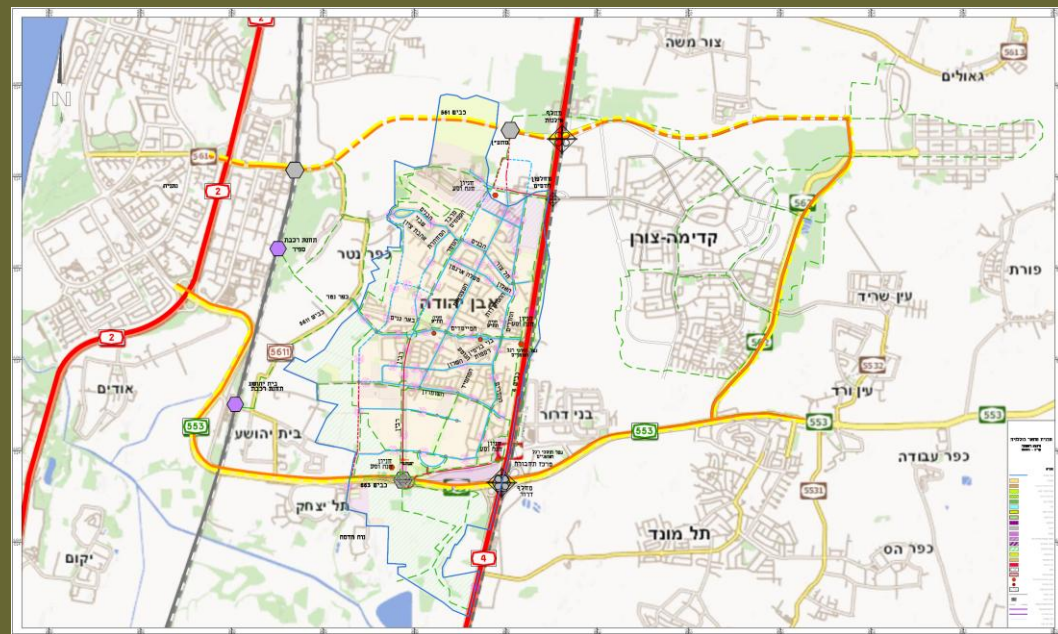
1. מבנה הישוב - קריאות, רציפות וקישוריות

- חיזוק מרכז הישוב ומוקד מרכזי במפגש עם רבין והנוטר
- 3 צירי רוחב: תעסוקה, מרכז, חינוך.
- גריד רחובות ושדרות ירוקות.

2. תחבורה - פיזור תנועות, הירארכיה ותחבורה ציבורית

- שיפור החיבורים למערכת הארצית הסובבת
- גריד רחובות הירארכי פתוח בכל הישוב: אוך ורוחב
- חנה וסע בקצוות הישוב ותחבורה ציבורית
- שבילי אופניים ו"הליכות" בישוב

נספח תנועה – מערך תנועה מרחבי



עקרונות תכנון מרכזיים

1. מבנה הישוב - קריאות, רציפות וקישוריות

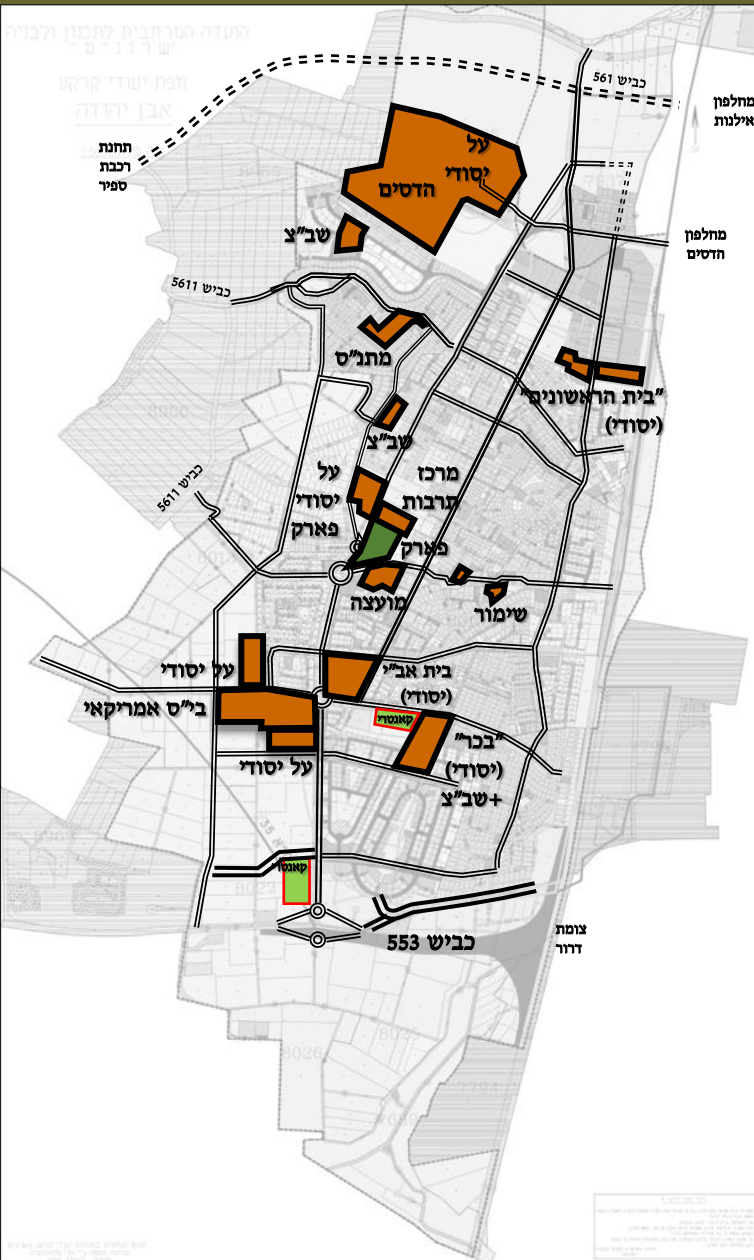
- חיזוק מרכז הישוב ומוקד מרכזי במפגש עם רבין והנוטר
- 3 צירי רוחב: תעסוקה, מרכז, חינוך.
- גריד רחובות ושדרות ירוקות.

2. תחבורה - פיזור תנועות, הירארכיה ותחבורה ציבורית

- שיפור החיבורים למערכת הארצית הסובבת
- גריד רחובות הירארכי פתוח בכל הישוב: אוך ורוחב
- חנה וסע בקצוות הישוב ותחבורה ציבורית
- שבילי אופניים ו"הליכות" בישוב

3. שטחי ציבור - מענה לצרכים לטווח ארוך

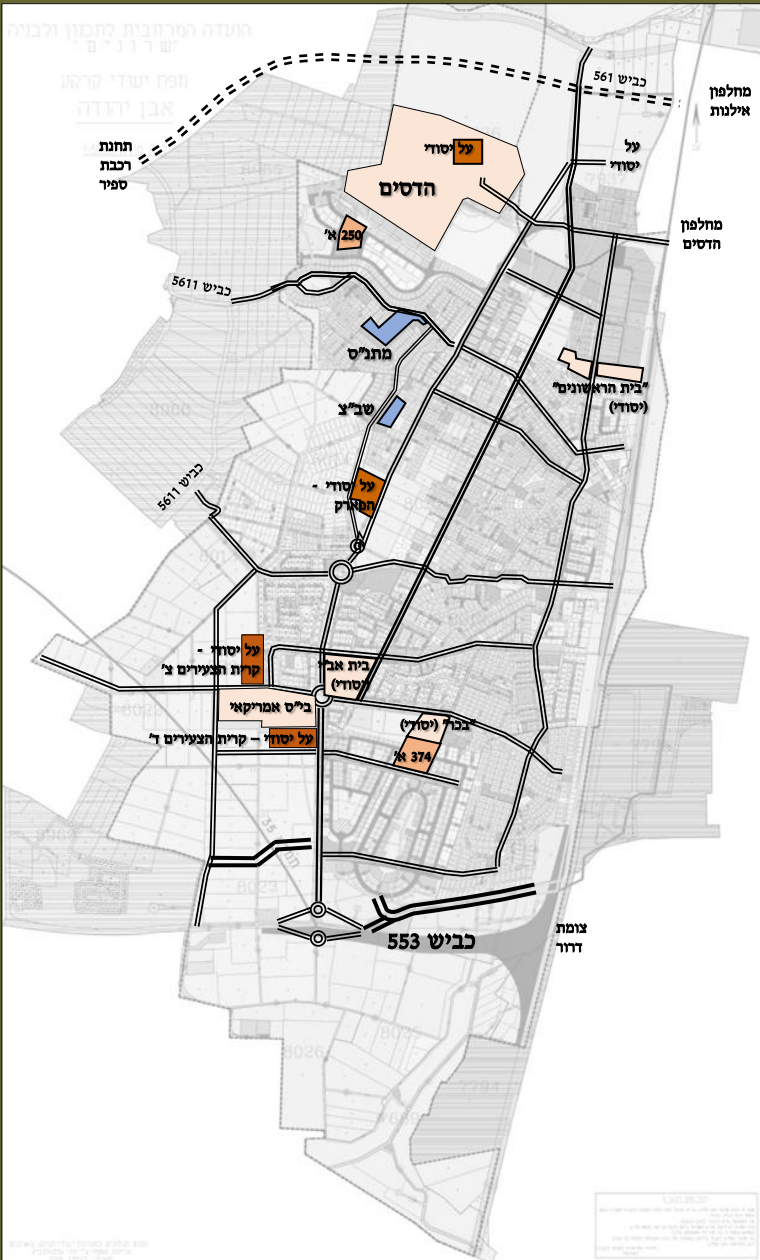
- מתן מענה מלא לשטחים הגדולים הנדרשים: עירייה, מרכז תרבות, פארק מרכזי, על יסודיים, 2 קאנטרי קלאב.



עקרונות תכנון מרכזיים

שטחי ציבור – בתי ספר יסודיים ועל יסודיים

- מתחם יסודי ועל-יסודי קיים
- מתחם יסודי / על יסודי מאושר
- מתחם על יסודי מוצע



עקרונות תכנון מרכזיים

1. מבנה הישוב - קריאות, רציפות וקישוריות

- חיזוק מרכז הישוב ומוקד מרכזי במפגש עם רבין והנוטר
- 3 צירי רוחב: תעסוקה, מרכז, חינוך.
- גריד רחובות ושדרות ירוקות.

2. תחבורה - פיזור תנועות, הירארכיה ותחבורה ציבורית

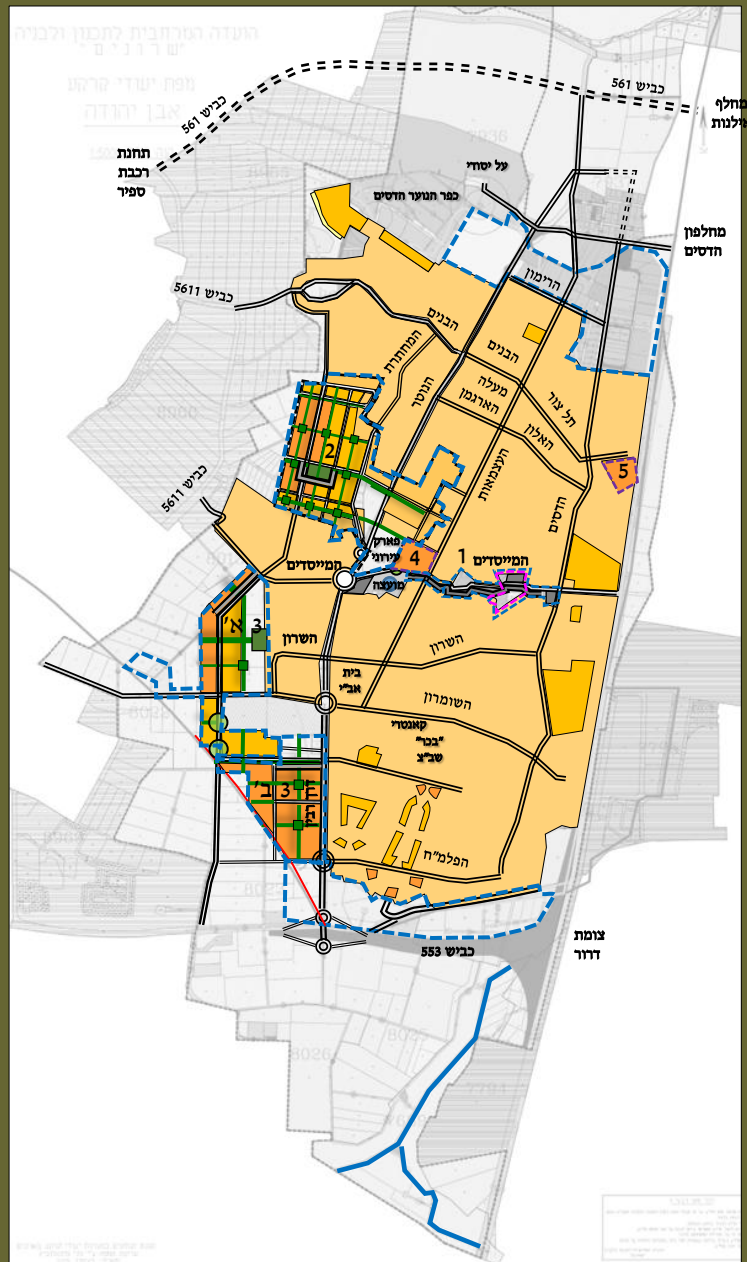
- שיפור החיבורים למערכת הארצית הסובבת
- גריד רחובות הירארכי פתוח בכל הישוב: אוך ורוחב
- חנה וסע בקצוות הישוב ותחבורה ציבורית
- שבילי אופניים ו"הליכות" בישוב

3. שטחי ציבור - מענה לצרכים לטווח ארוך

- מתן מענה מלא לשטחים הגדולים הנדרשים: עירייה, מרכז תרבות, פארק מרכזי, על יסודיים, 2 קאנטרי קלאב

4. מגורים - תמהיל מגוון, תוך שמירת אופי הישוב

- במרכז: לאורך רחוב המייסדים עיבוי בנייה למסחר ולמגורים.
- בשכונות הותיקות- עד 3 יח"ד לדונם
- במערב - 3 מתחמי איחוד וחלוקה - גובה מדורג מ- 3 ל- 9
- שכונות בן גוריון ומכבי: פינוי-בינוי
- דיור בר-השגה



עקרונות תכנון מרכזיים

1. מבנה הישוב - קריאות, רציפות וקישוריות

- חיזוק מרכז הישוב ומוקד מרכזי במפגש עם רבין והנוטר
- 3 צירי רוחב: תעסוקה, מרכז, חינוך.
- גריד רחובות ושדרות ירוקות.

2. תחבורה - פיזור תנועות, הירארכיה ותחבורה ציבורית

- שיפור החיבורים למערכת הארצית הסובבת
- גריד רחובות הירארכי פתוח בכל הישוב: אוך ורוחב
- חנה וסע בקצוות הישוב ותחבורה ציבורית
- שבילי אופניים ו"הליכות" בישוב

3. שטחי ציבור - מענה לצרכים לטווח ארוך

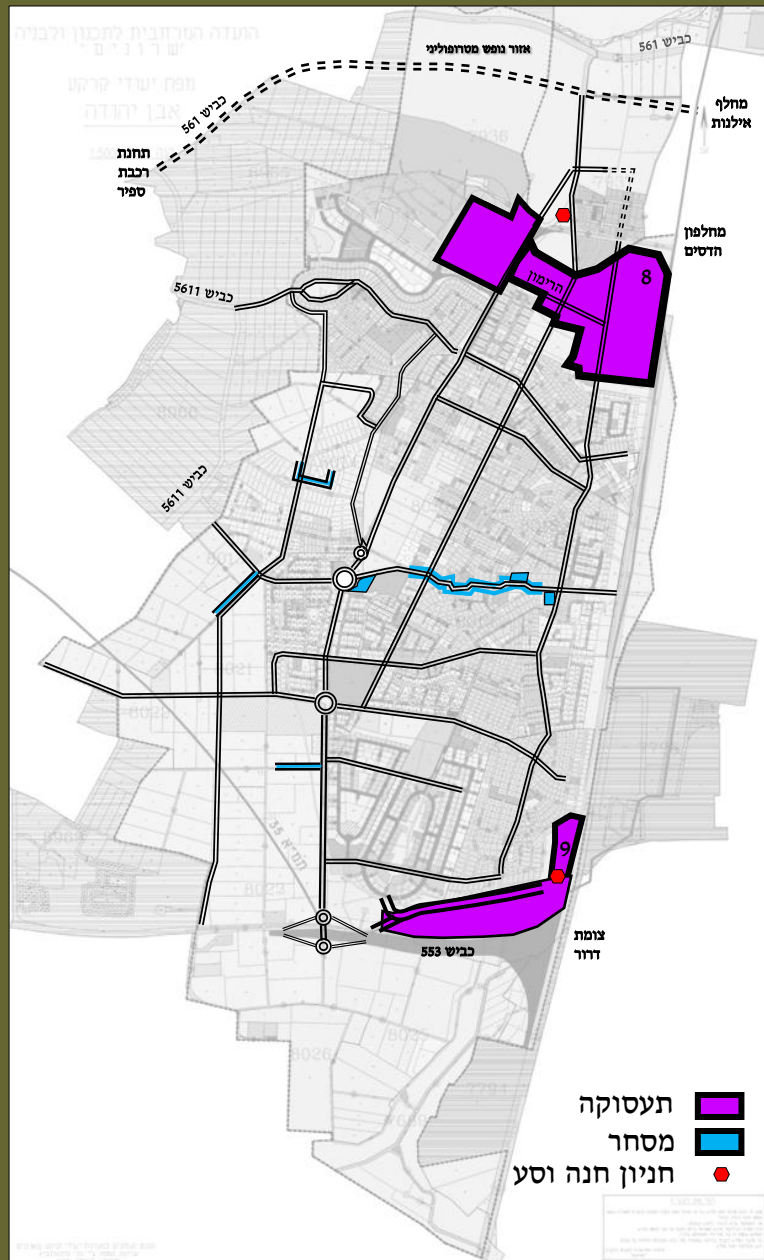
- מתן מענה מלא לשטחים הגדולים הנדרשים: עירייה, מרכז תרבות, פארק מרכזי, על יסודיים, 2 קאנטרי קלאב

4. מגורים - תמהיל מגוון, תוך שמירת אופי הישוב

- במרכז: לאורך רחוב המייסדים עיבוי בנייה למסחר ולמגורים.
- בשכונות הותיקות- עד 3 יח"ד לדונם
- במערב - 3 מתחמי איחוד וחלוקה - גובה מדורג מ- 3 ל- 9
- שכונות בן גוריון ומכבי: פינוי-בינוי
- דיור בר-השגה

5. תעסוקה ומסחר - חיזוק ושינוי מיצוב ותמהיל

- "קלינטק" בצפ', אזור תעסוקה מרחבי בדר' ומסחר במרכז ובמע'.



עקרונות תכנון מרכזיים

1. מבנה הישוב - קריאות, רציפות וקישוריות

- חיזוק מרכז הישוב ומוקד מרכזי במפגש עם רבין והנוטר
- 3 צירי רוחב: תעסוקה, מרכז, חינוך.
- גריד רחובות ושדרות ירוקות.

2. תחבורה - פיזור תנועות, הירארכיה ותחבורה ציבורית

- שיפור החיבורים למערכת הארצית הסובבת
- גריד רחובות הירארכי פתוח בכל הישוב: אוך ורוחב
- חנה וסע בקצוות הישוב ותחבורה ציבורית
- שבילי אופניים ו"הליכות" בישוב

3. שטחי ציבור - מענה לצרכים לטווח ארוך

- מתן מענה מלא לשטחים הגדולים הנדרשים: עירייה, מרכז תרבות פארק מרכזי, על יסודיים, 2 קאנטרי קלאב

4. מגורים - תמהיל מגוון, תוך שמירת אופי הישוב

- במרכז: לאורך רחוב המייסדים עיבוי בנייה למסחר ולמגורים.
- בשכונות הותיקות- עד 3 יח"ד לדונם
- במערב - 3 מתחמי איחוד וחלוקה - גובה מדורג מ- 3 ל- 9
- שכונות בן גוריון ומכבי: פינוי-בינוי
- דיור בר-השגה

5. תעסוקה ומסחר - חיזוק ושינוי מיצוב ותמהיל

- "קלינטק" בצפ', אזור תעסוקה מרחבי בדר' ומסחר במרכז ובמע'.

6. שטחים פתוחים - מערכת רציפה של מרכיבים איכותיים

- 3 פארקים ישוביים (דרום, מרכז וצפון), גנים רובעיים / שכונתיים, שדרות וטבעת ירוקה

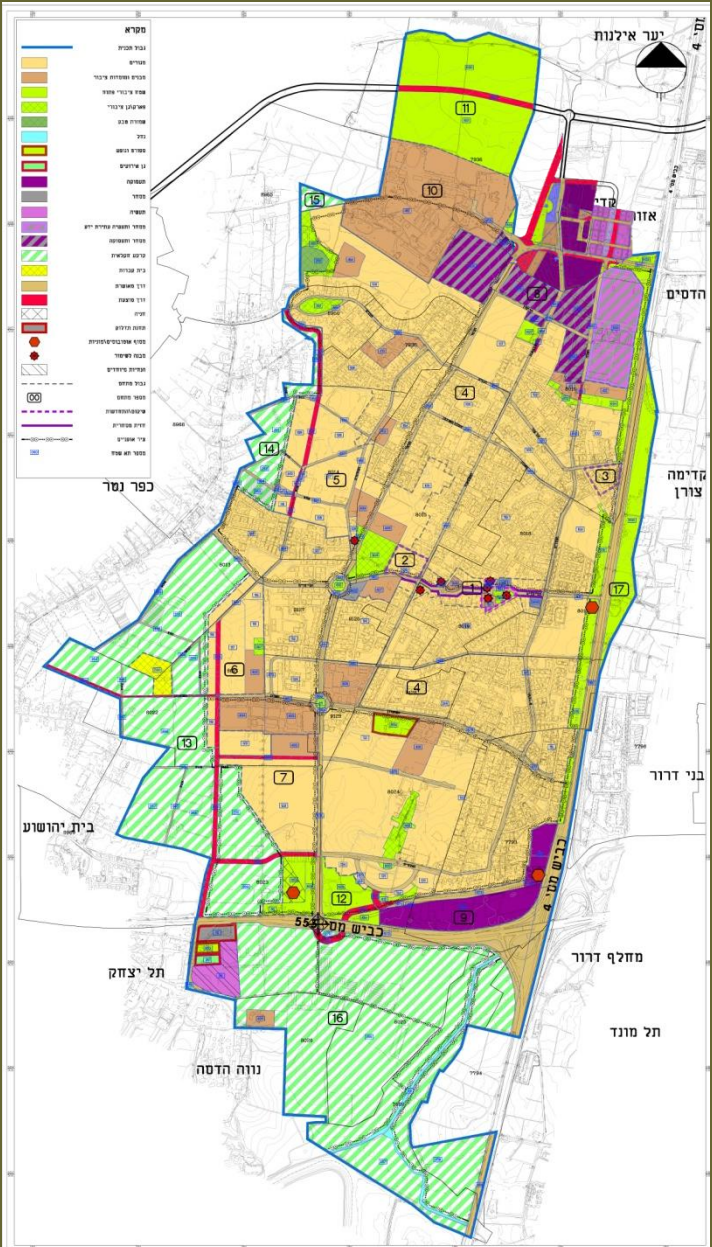


מגורים - נתונים כמותיים מירביים (קיבולת)

יחידות דיור						
שכונות חדשות	תוספת בן גוריון ומכבי	תוספת בשכונות הותיקות*	תוספת במרכז הישוב	תוספת מאושרת כיום	מצב קיים	
2,930	**580	500	118	3,576	3,505	יח"ד
9		3	5-7	6.82	2.27	צפיפות
3-9	7.5 ב"ג 9 מכבי	2	5	2-8	1-4	קומות

סה"כ יח"ד קיים בפועל + מאושר ... **7,081 יח"ד**
 סה"כ תוספת בתכנית המתאר **4,128 יח"ד**
 סה"כ קיבולת **11,209 יח"ד**
 סה"כ קיבולת אוכלוסיה כ- **38,500 נפשות**
 (לפי 3.5 נפשות ליח"ד בממוצע).

* כולל הנחה שימשיכו להתבצע פיצולים בקצב זה או אחר.
 ** על בסיס הנחות כלליות, אשר ידרשו ניתוח ותכנון מפורט.



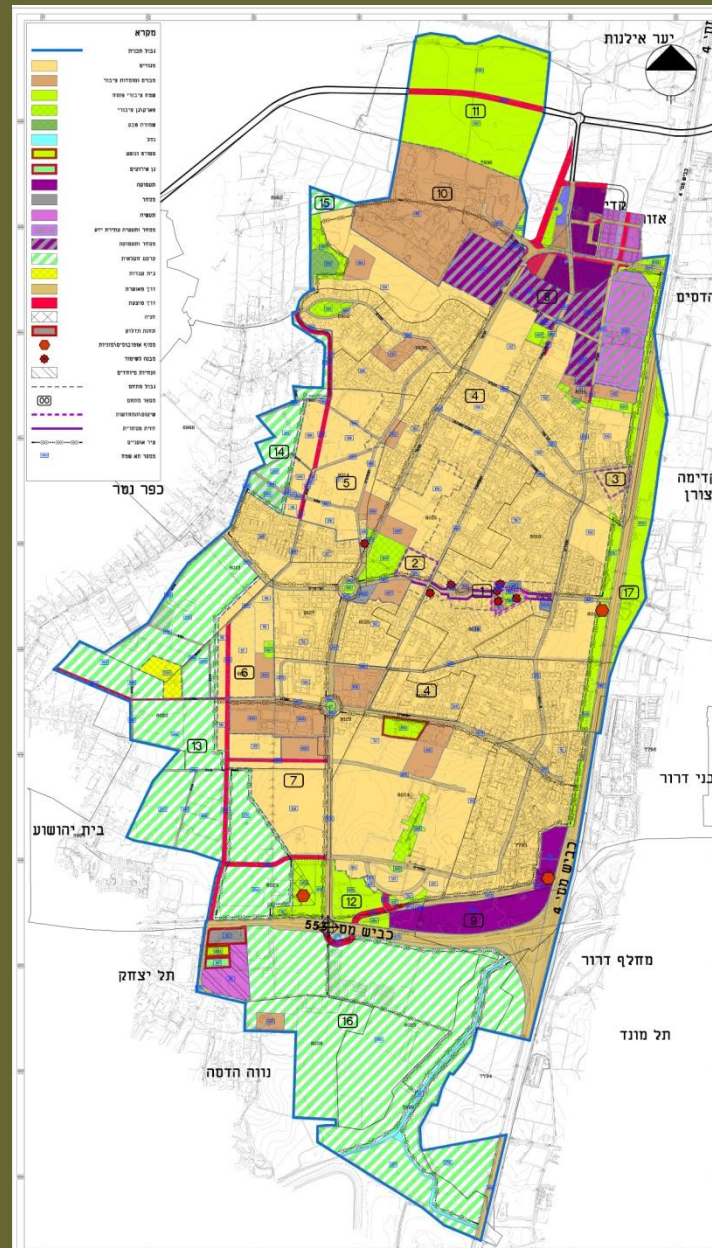
שטחים סחירים - נתונים כמותיים מירביים (קיבולת)

שטחים סחירים					
סה"כ	תוספת מוצעת במתאר	סה"כ קיים ומאושר	מאושר שטרם נבנה	מצב קיים	
93,964	53,174	40,790	24,451	16,339	מסחר
619,230	406,250	212,980	164,980	48,000	תעסוקה
713,194	459,424	253,770	189,431	64,339	סה"כ

סה"כ שטח סחיר קיים בפועל + מאושר 253,770 מ"ר (עיקרי ושירות)

סה"כ תוספת שטח סחיר בתכנית המתאר 459,424 מ"ר עיקרי ושירות

סה"כ קיבולת 713,194 מ"ר עיקרי ושירות



שינויים מוצעים כעת ביחס למסמכים שנקלטו - בעקבות הערות שהועלו

הצעה מעודכנת:

- ציפוף המרקם הקיים על מנת לאפשר הרחבת רחובות.
- תוספת יחידות דיור במתחם 4 בחלק המשיק לאזור התעסוקה הדרומי כדי ליצור דופן מתאימה.
- תוספת דיור מיוחד באזור התעסוקה הצפוני. כדי לייצר עירוב שימושים.

הקיבולת חושבה לפי 3.5 נפשות ליח"ד במוצע.

יחידות דיור – תכנית שנקלטה

סה"כ	שכונות חדשות	תוספת בן גוריון ומכבי	תוספת בשכונות הותיקות	תוספת במרכז הישוב	תוספת מאושרת כיום	מצב קיים	
11,209	2,930	**580	500	118	3,576	3,505	יח"ד
	9		3	5-7	6.82	2.27	צפיפות
כ-38,500 תושבים	3-9	7.5 ב"ג 9 מכבי	2	5	2-8	1-4	קומות

יחס שטחים סחירים לתושב: כ-19 מ"ר סחיר לתושב

יחידות דיור – הצעה מעודכנת

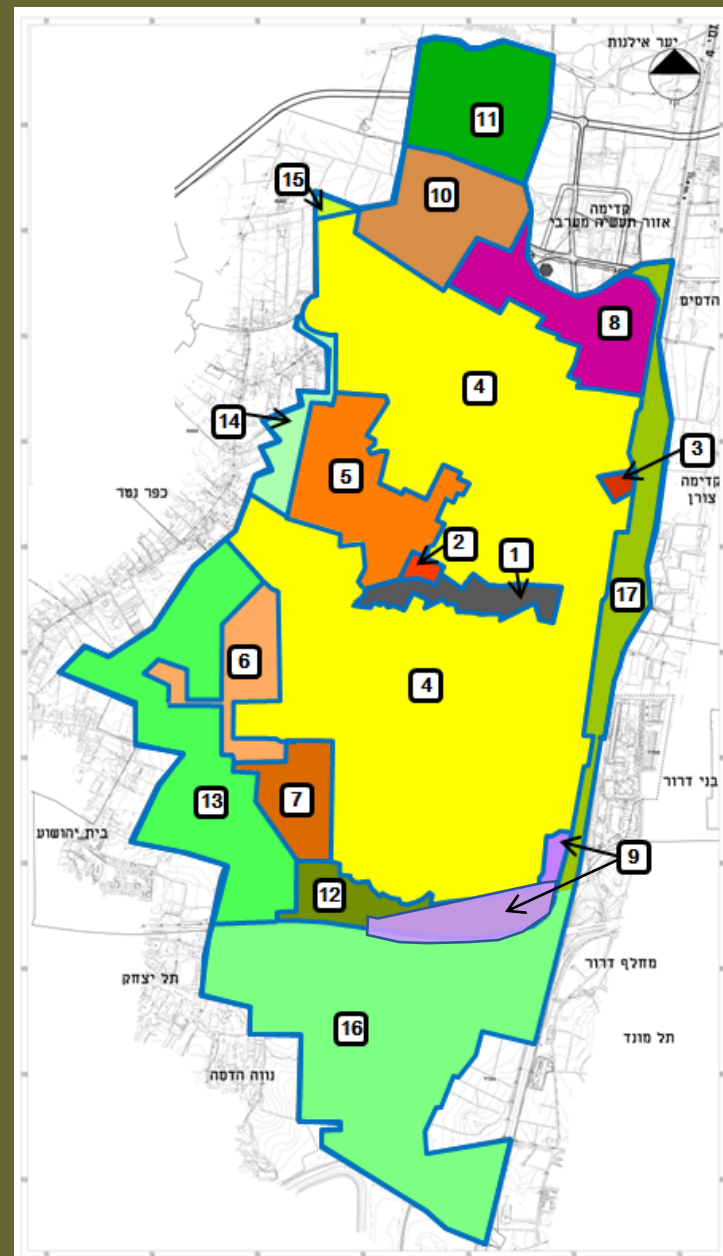
סה"כ	דיור מיוחד מתחם 8	שכונות חדשות	תוספת בן גוריון ומכבי	תוספת בשכונות הותיקות*	תוספת במרכז הישוב	תוספת מאושרת כיום	מצב קיים	
13,389	900	2,930	**580	1780	118	3,576	3,505	יח"ד
	9	9		3	5-7	6.82	2.27	צפיפות
כ-46,800 תושבים	5-8	3-9	7.5 ב"ג 9 מכבי	2	5	2-8	1-4	קומות

יחס שטחים סחירים לתושב: כ-15 מ"ר סחיר לתושב (עיקרי ושירות)

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

חלוקה למתחמי תכנון - הוראות מפורטות לגביהן ככתוב בתקנון התכנית

מתחם	גודל (דונם)	
מתחם 1	113	מרכז הישוב
מתחם 2	19	התחדשות עירונית בן גוריון
מתחם 3	16	התחדשות עירונית מכבי
מתחם 4	3573	מתחם הישוב הותיק
מתחם 5	380	מתחם הפארק
מתחם 6	197	מתחם קרית הצעירים צפון
מתחם 7	165	מתחם קרית הצעירים דרום
מתחם 8	317	אזור תעסוקה ותעשייה
מתחם 9	148	אזור תעסוקה דרומי וחנה וסע
מתחם 10	315	מתחם הדסים
מתחם 11	355	אזור נופש מטרופוליני
מתחם 12	114	מתחם הנופש
מתחם 13	744	שטחים חקלאיים במערב - חלק דרומי
מתחם 14	106	שטחים חקלאיים במערב - חלק מרכזי
מתחם 15	14	שטחים חקלאיים במערב - חלק צפוני
מתחם 16	1359	שטחים חקלאיים מדרום לכביש 553
מתחם 17	329	רצועת כביש 4
סה"כ	8264	

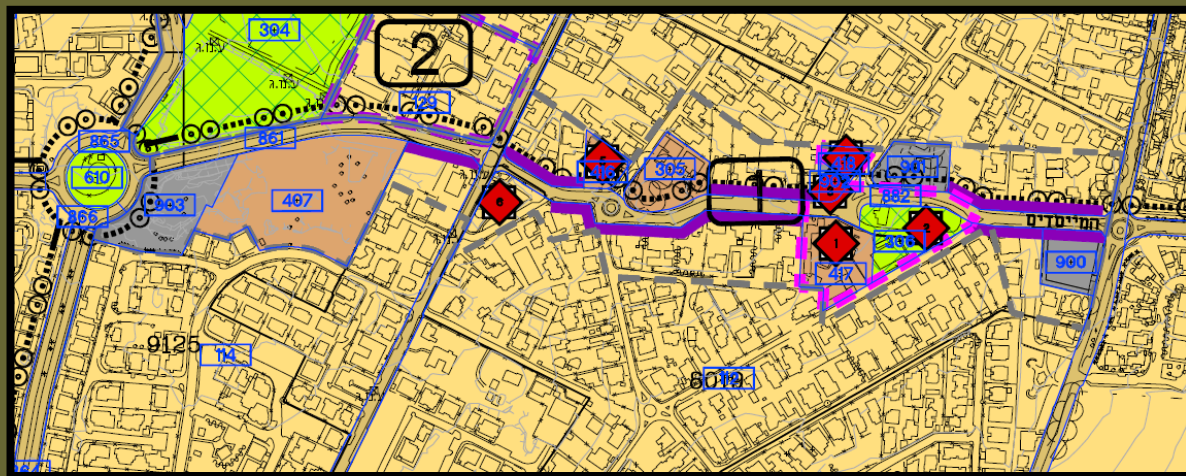
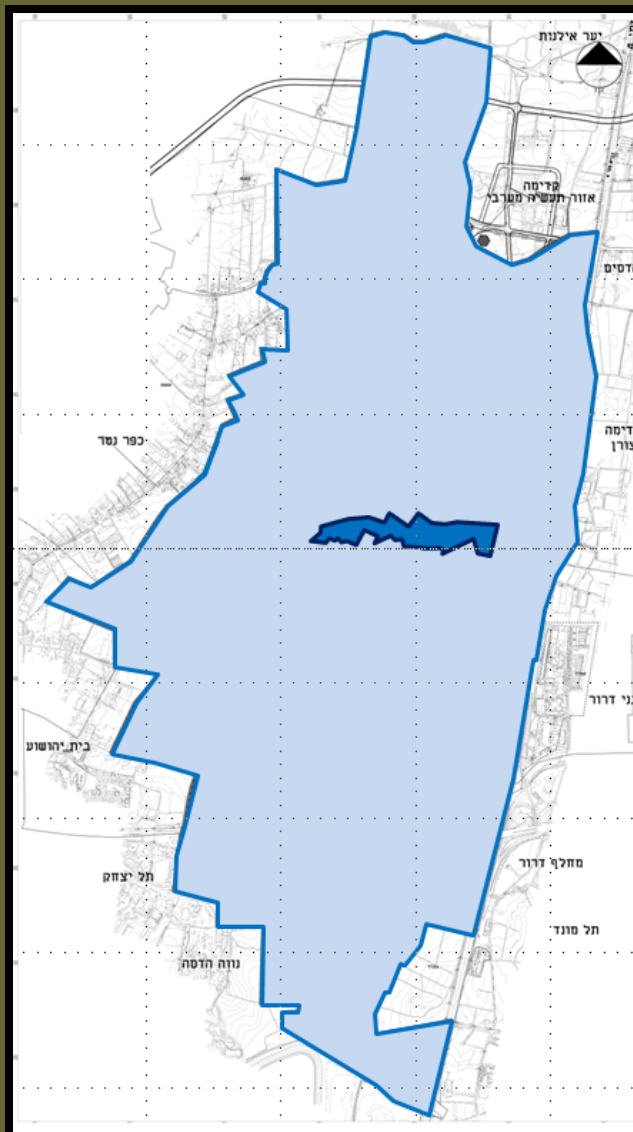


מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 1: מרכז היישוב

- מוקד במפגש המייסדים, רבין והנוטר: בנין המועצה, פארק מרכזי, מרכז תרבות, מסחר, על יסודי ומדרחוב חלקי.
- רחוב המייסדים - מרכז היישוב: מרחב ציבורי ברמה גבוהה, חזית מסחרית + 4 קומות מגורים, מרכז מסחרי, אתרים לשימור (כולל מבנה המועצה וגן איתמר).
שטח המתחם: כ- 113 ד'.
תוספת מוערכת של 160 יח"ד, סה"כ עד 225 יח"ד *

* מספר יחידות סופי יקבע בתכנית מפורטת



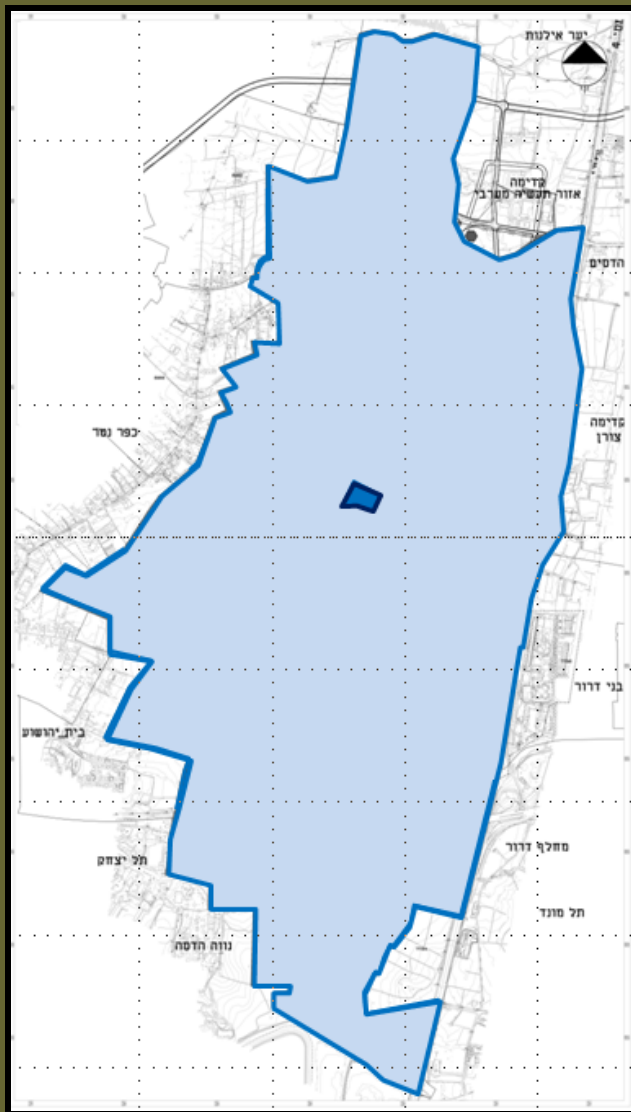
מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 2: התחדשות עירונית של שכונת

בן גוריון

מתחם המצוי בלב הישוב, צמוד לרחוב המייסדים ולרחוב העצמאות. 114 דירות שיכון קיימות ב- 8 בניינים בני 4 קומות, העומדים על 8 מגרשים המיועדים למגורים. בנוסף מגרשים לשטחי ציבור ומגרש מסחרי אחד.

שטח המתחם ברוטו: כ- 19 ד' תותר בנייה חדשה עד 7.5 קומות (מבוקש כעת 9.5). תוספת מוערכת של 287 יח"ד, סה"כ עד 401 יח"ד



מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

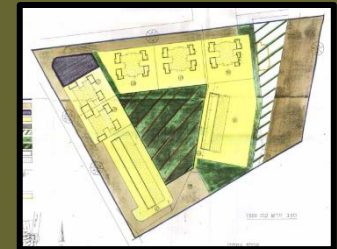
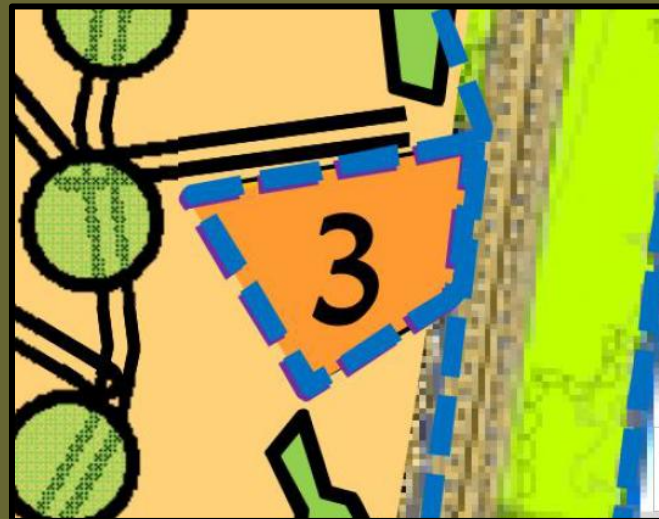
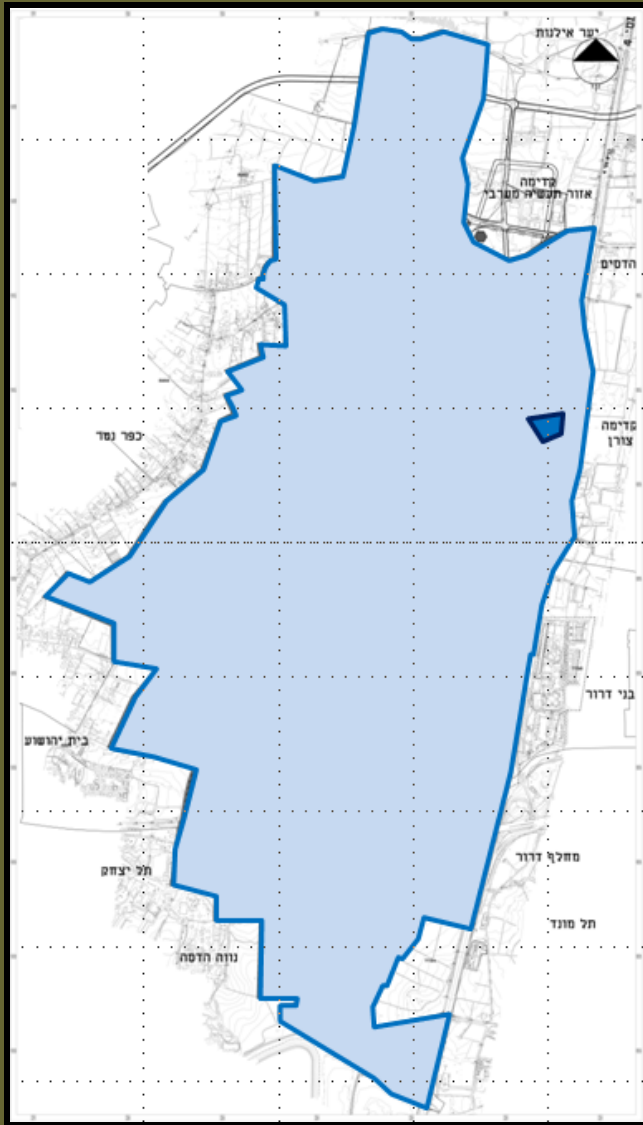
מתחם 3: התחדשות עירונית מכבי

מתחם המצוי בצפון מזרח הישוב, בסמיכות לכביש 4 ולאזור התעסוקה החדש בצפון הישוב. 102 דירות שיכון קיימות ב- 7 בנינים בני 4 קומות, העומדים על 7 מגרשים המיועדים למגורים. בנוסף מגרשים לשטחי ציבור ומגרש מסחרי אחד.

שטח המתחם: כ- 16 ד'.

תותר בנייה חדשה של עד 8.5 קומות.

תוספת מוערכת של 293 יח"ד, סה"כ 395 יח"ד*



מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

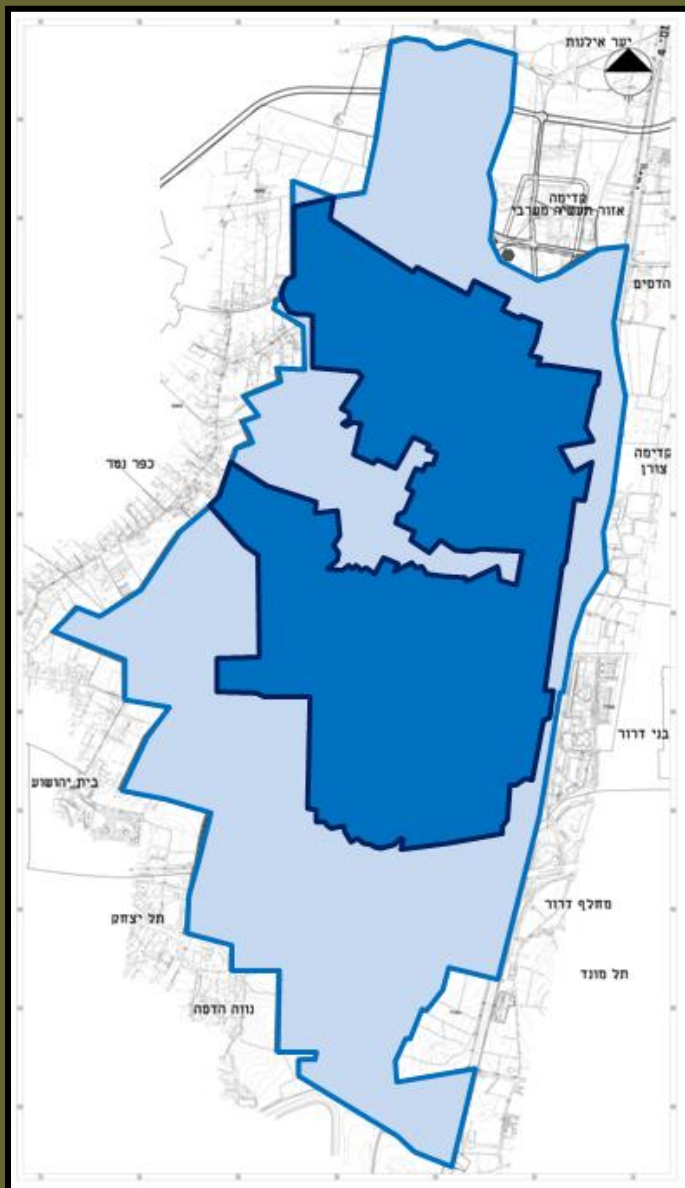
מתחם 4: מתחם הישוב הותיק

מתחם זה כולל את מרבית שטחי המגורים הקיימים והמאושרים כיום באבן יהודה. רוב השטח הינו שכונות ותיקות של צמודי קרקע, אך בתחומו גם שכונות של בנייה מרקמית וכן שכונות שאושרו בשנים האחרונות (שחלקן טרם נבנה) הכולל בנייה צפופה וגבוהה יותר, עד 8 קומות. במתחם זה גם מיגוון רחב של יעודי קרקע נוספים האופייניים למרקם הבנוי של ישוב – שטחי ציבור למיניהם, מסחר, משרדים, תשתיות, דיור מוגן ועוד.

שטח המתחם: כ – 3,571 ד'.

התכנית מציעה לצופף את המרקם הבנוי עד 3 יח"ד לדונם.

תוספת מוערכת של 500 יח"ד.



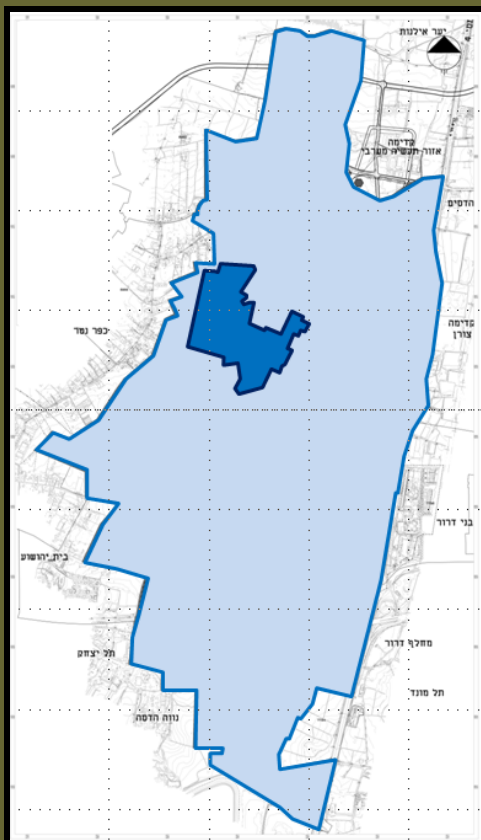
מספר יח"ד	מצב קיים בפועל	מאושרות שטרם נבנו	סה"כ קיים ומאושר
7081	3505	3576	7081

מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 5: מתחם הפארק

- מתחם מגורים חדש בלב היישוב, המחוייב בתכנית איחוד וחלוקה כוללת, שמטרת פיתוחו להפריש שטחי ציבור גדולים (16% מהשטח = 61 דונם) לטובת כלל תושבי הישוב:

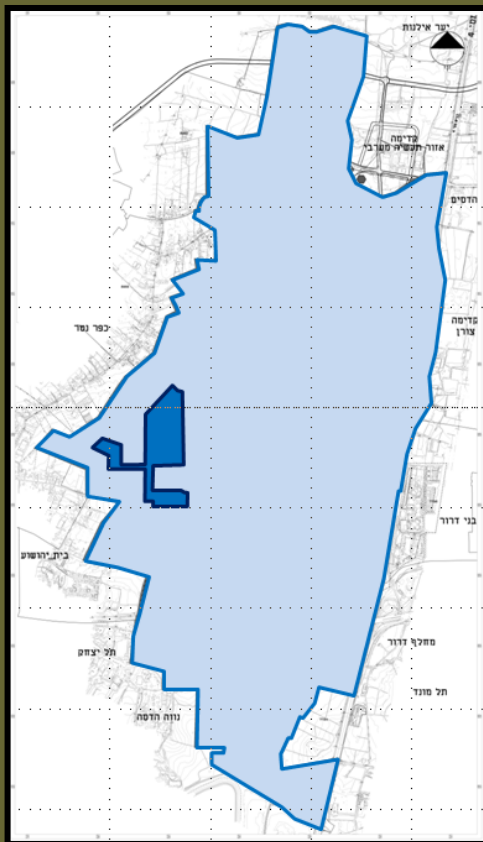
- 20 דונם פארק מרכזי
- 15 דונם מרכז תרבות ישובי
- 18 דונם בית ספר על יסודי
- 8 דונם מגרש/ים ציבורי/ים לדיור בר השגה
- שימור בית הנוטר
- בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו.
- גובה המגורים - בשלוש רצועות:
 1. צמוד למגורים הקיימים - 3 קומות
 2. בתווך - בנייה מרקמית - 5 קומות
 3. בקצה המערבי - בנייה רוויה - עד 9 קומות
- גריד - דרכים, צירים ירוקים וכיכרות
- שטח המתחם ברוטו כ- 380 דונם. שטח נטו מוערך למגורים כ- 159.5 דונם $50\% * (380-61) = 159.5$
- בתוספת 8 דונם דיור בר השגה = 167.5 דונם
- צפיפות ממוצעת 9 יח"ד לדונם נטו (תמ"א / 35 / 1)
- סה"כ כ- 1,508 יח"ד



מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 6: קרית הצעירים (צפון)

- מתחם מגורים חדש המצוי בחלקו המערבי של היישוב, שמטרת פיתוחו להפריש שטחי ציבור גדולים (16% מהשטח = כ- 30 דונם) לטובת כלל תושבי היישוב:
- 18 דונם לשני בתי ספר על יסודיים
- 2.4 דונם מגרש/ים ציבורי/ים לדיוור בר השגה
- 10 דונם להרחבת בית העלמין
- בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו.
- ניתן להוסיף שטחים חקלאיים נוספים לתכניות, ללא הגדלת השטח לפיתוח.
- בצמוד לשכונת 212 ממערב - מוסדות ציבור ופארק ו/או מגורים עד 3 קומות
- גובה המגורים: בנייה מרקמית 3-5 קומות ורק בשורה המערבית 9
- גריד - דרכים, צירים ירוקים וכיכרות (יפורט בתכנית מפורטת).
- דרך יציאה חדשה מהיישוב לצומת תל יצחק

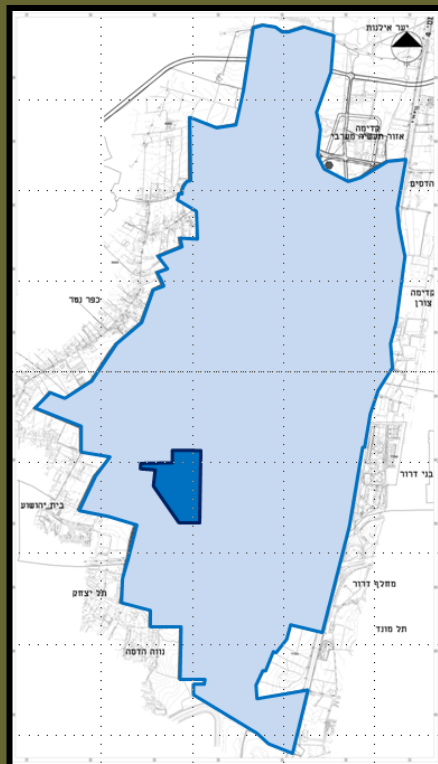


6	הפרשות לצרכים (כלל עירוניים (דונם))
2.4	דיוור בר השגה
18	על-יסודי
10	בית עלמין
30.4	סה"כ ציבורי כללי
190	סה"כ המתחם ברוטו



- שטח המתחם ברוטו כ- 197 דונם. שטח נטו מוערך למגורים כ- 82.5 דונם
- (= 50% * (197-32)) בתוספת 2.4 דונם דיוור בר השגה = כ- 85 דונם
- צפיפות ממוצעת 9 יח"ד לדונם (לפי תמ"א/ 1/ 35)
- סה"כ כ- 765 יח"ד

מתחמי התכנון - עיקרי הדברים



מתחם 7: קרית הצעירים (דרום)

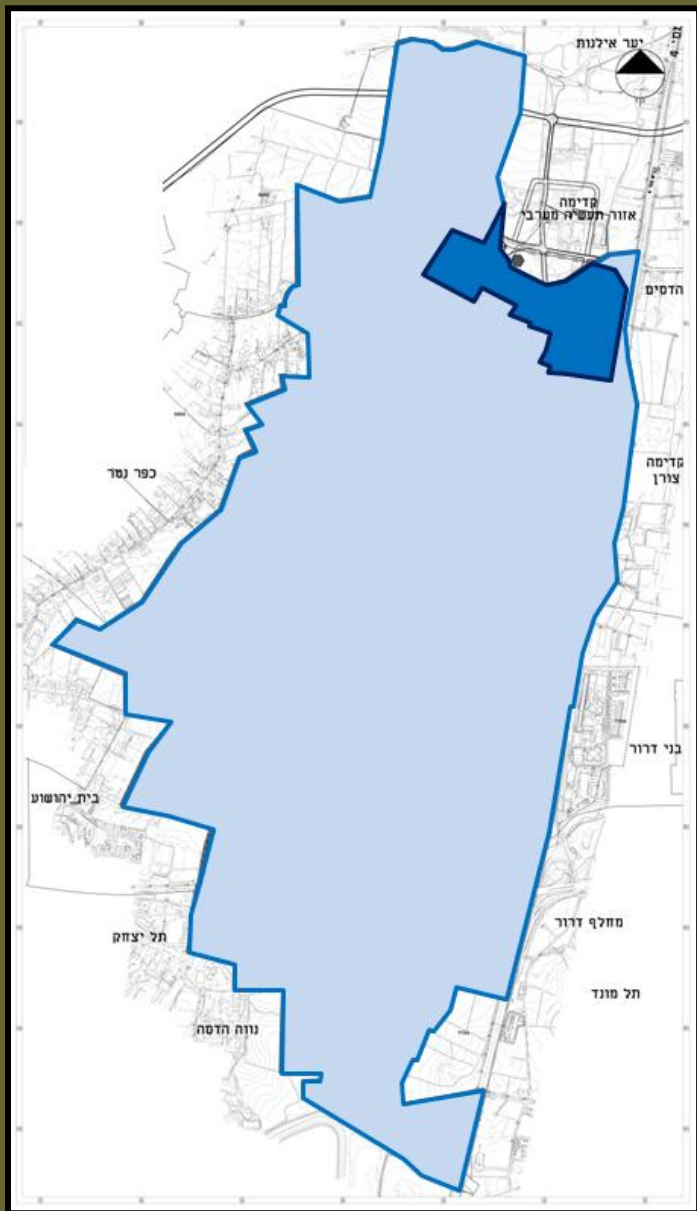
- מתחם מגורים חדש המצוי בחלקו הדרום-מערבי של הישוב, שמטרת פיתוחו להפריש שטחי ציבור גדולים (16% מהשטח = כ- 27 דונם) לטובת כלל תושבי הישוב:
 - 18 דונם לשני בתי ספר על יסודיים
 - 5 דונם לבית ספר על יסודי לחינוך מיוחד
 - 3.4 דונם מגרש/ים ציבורי/ים לדיור בר השגה בנוסף יופרשו כל שטחי הציבור הנדרשים לתושבי המתחם עצמו.
- ניתן להוסיף שטחים חקלאיים נוספים לתכניות, ללא הגדלת השטח לפיתוח.
- גובה המגורים:
 - בחלק הדרומי (מערבית לרביץ) - בנייה מרקמית 5 קומות צמוד לבית הספר האמריקאי ובנייה רוויה - עד 9 קומות גריד - דרכים, צירים ירוקים וכיכרות (יפורט בתכנית מפורטת).
 - דרך יציאה חדשה מהישוב לצומת תל יצחק
- שטח המתחם ברוטו כ- 165 דונם. שטח נטו מוערך למגורים כ- 69 דונם
- (= 50% * (165-27)) בתוספת 3.4 דונם דיור בר השגה = כ- 73 דונם
- צפיפות ממוצעת 9 יח"ד לדונם (לפי תמ"א / 35 / 1)
- סה"כ כ- 657 יח"ד.

7	הפרשות לצרכים כלל עירוניים (דונם)
3.4	דיור בר השגה
23	על-יסודי
26.4	סה"כ ציבורי כללי
165	סה"כ המתחם ברוטו

מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 8: אזור תעסוקה ותעשייה

- אזור תעסוקה וחזית מסחרית, כולל את אזור התעשייה 'הישן', אזור התעשייה החדש, ואזור תעשייה עתידי ('הריבוע')
- "מתחם קלינטק" איכותי בחלק החדש.
- שילוב חנה וסע בפינת הדסים - הנוטר.
- שיתוף פעולה עם קדימה-צורן המקדמת תכנית למרכז התעסוקה בשטחים שלה.
- קידום פתרונות תחבורה שייושמו בשלבים ובתיאום עם תת"ל/ 43 וקדימה-צורן.
- סה"כ כ- 301 דונם בתחומי אבן יהודה.
- 5 קומות.



מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

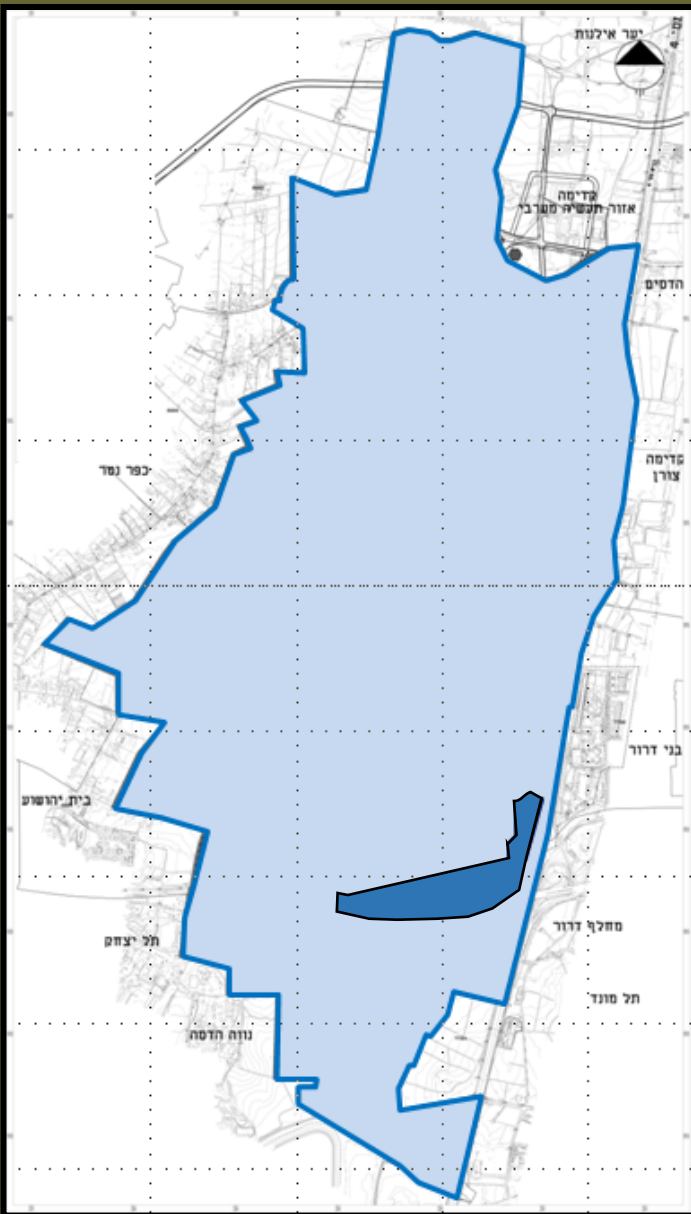
מתחם 9: אזור תעסוקה דרומי וחנה וסע
אזור תעסוקה מרחבי בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים עם חנה וסע ועם קישור רגלי בגשר הקיים למרכז התחבורה העתידי (ממזרח לכביש 4).

נותן מענה לתעסוקה לתושבי הישוב וסביבתו (נגיש בתחבורה ציבורית) וחוסך בכך נסיעות ברכב בשעות השיא בכבישי השרון.

שטח המתחם: כ - 148 ד' 244,250 מ"ר עיקרי ושירות.

5 קומות בשורה ראשונה ועד 10 בדרום.

קו בנין מהמחלף וכביש 553 מאושר 40 מטר. הקלה סביר שתתאפשר לפחות בחלק שמאחורי הקיר הקיים.

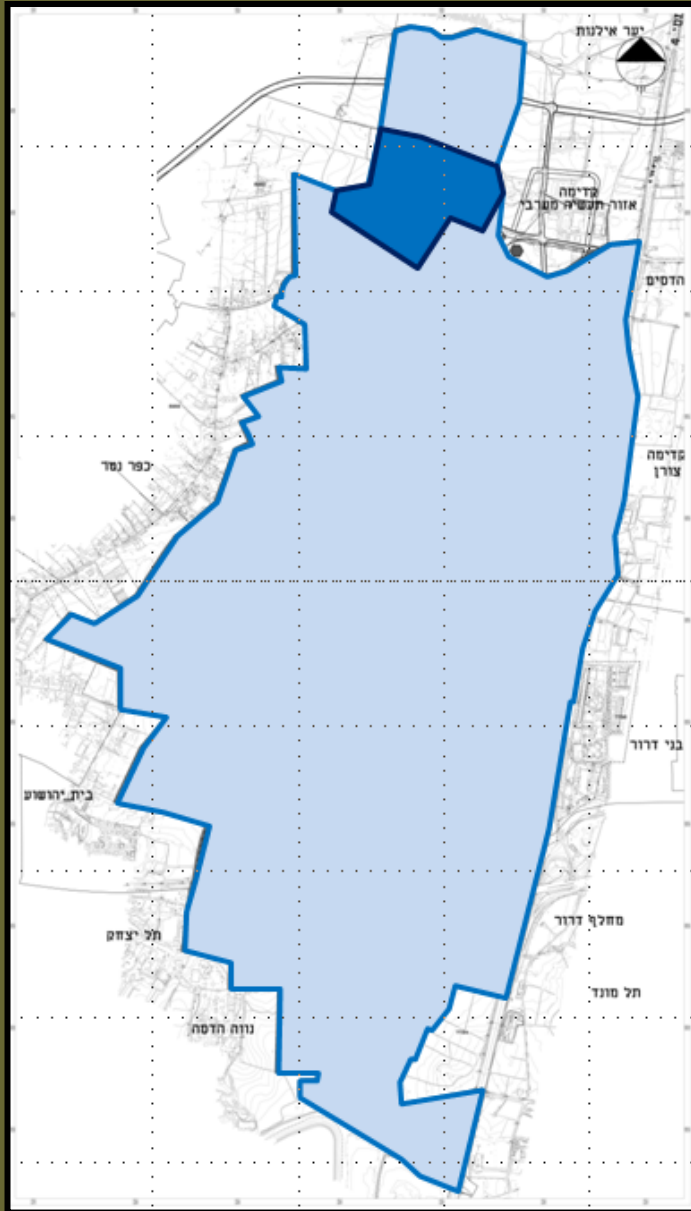


מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 10: הדסים

כפר הנוער ויצי"ו הדסים הנמצא בחלקו הצפוני של הישוב. בתחומו בית ספר ומוסדות חינוך וציבור נוספים.

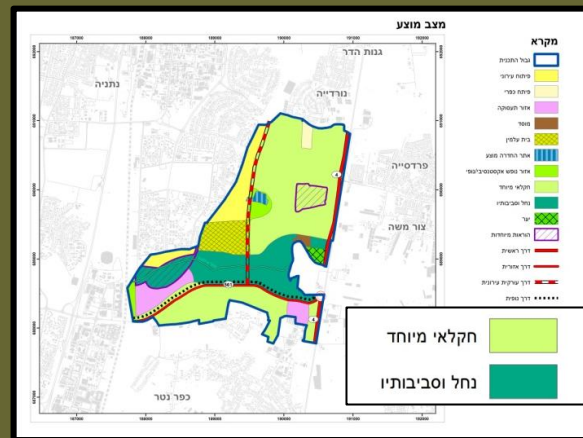
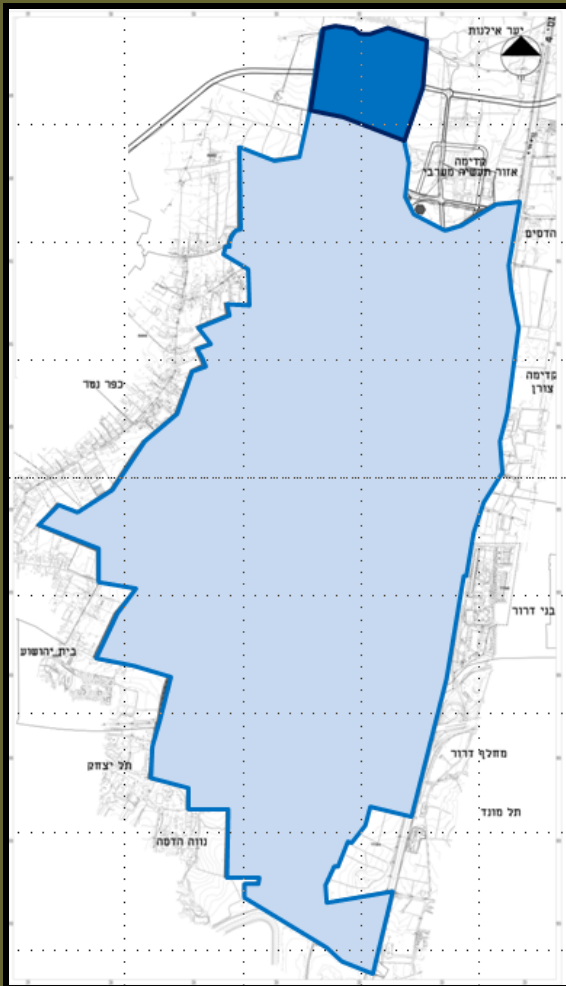
שטח המתחם: כ - 315 דונם
תוספת של בית ספר תיכון עבור תושבי היישוב



מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 11: אזור נופש מטרופוליני

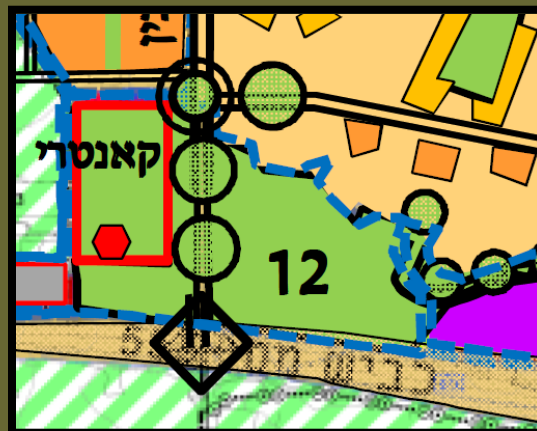
- מקטע מאזור נופש מטרופוליני, בצפון אבן יהודה (כ 355 דונם). לפי תמ"מ 36/21/3.
- התוואי החדש של כביש 561 חוצה את השטח.
- הוראות אנ"מ אילנות קובעות את ההוראות לעריכת תכנית מפורטת בשטח זה.



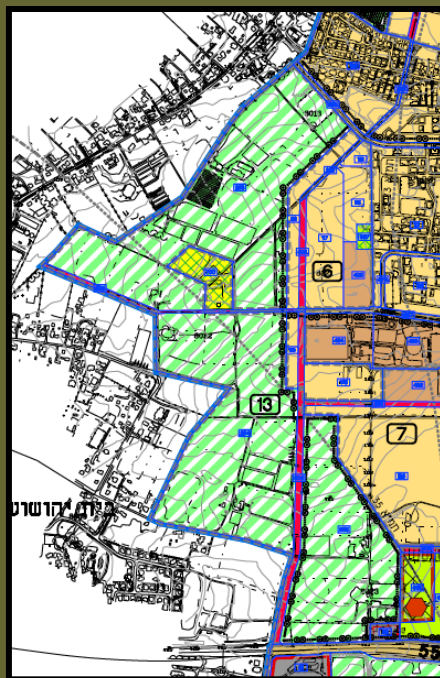
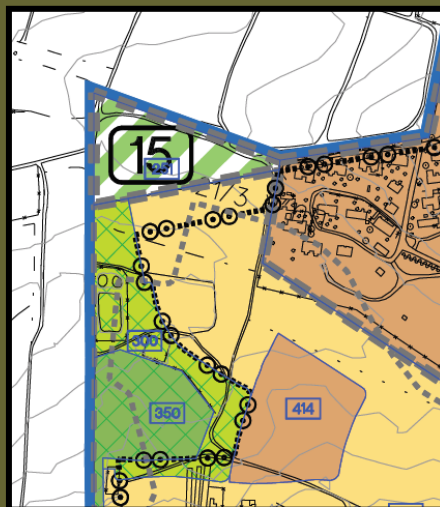
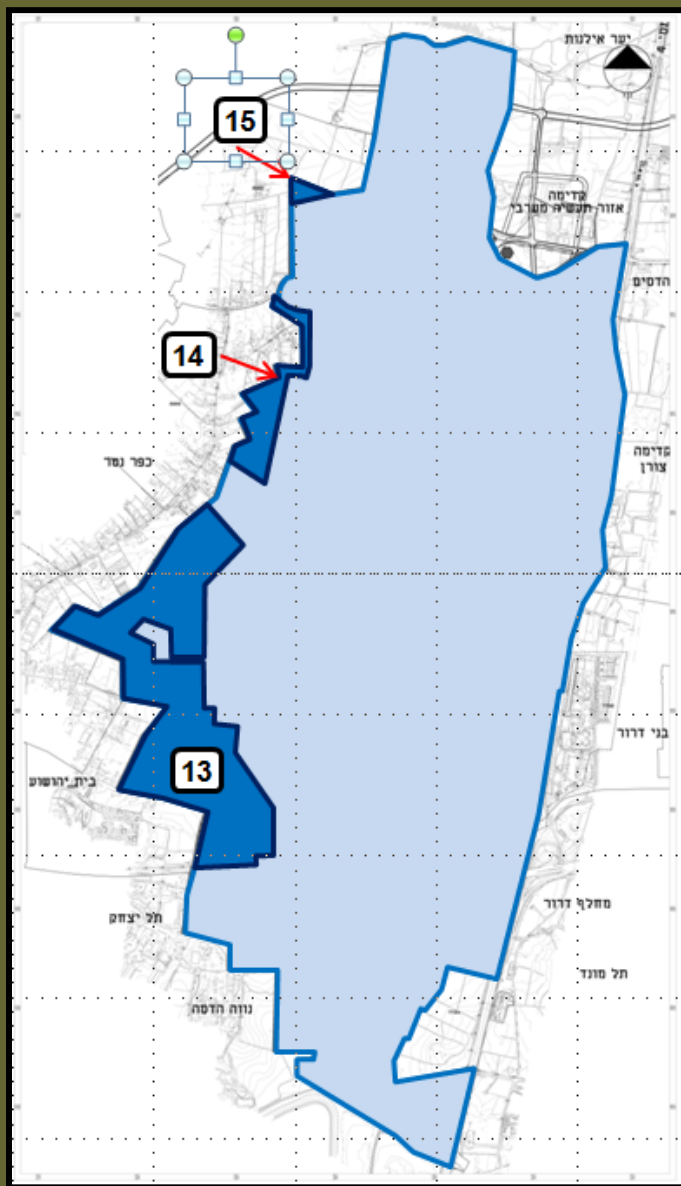
מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 12: מתחם הנופש

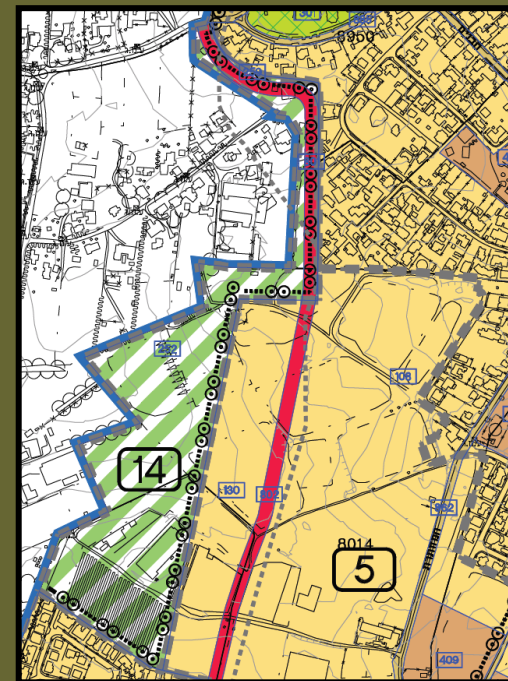
- קאנטרי קלאב וחנה וסע (חנייה דו-תכליתית, אשר גודלה יקבע לפי הנדרש בעת הכנת תכנית מפורטת)
- פארק הכניסה לאבן יהודה - מבוסס על חורשת האקליפטוסים ושוללית החורף וטיילת לאורך הקצה הצפוני של המתחם.
- מתחם פעילויות פנאי ונופש, אופניים, אקסטרים וכדומה.
- תא שטח ביעוד 'מוסד ציבורי' - אפשרות לשינוי יעוד למרכז ספורט ונופש משולב מסחר תומך.
- שטח המתחם 242 דונם.



מתחמי התכנון - עיקרי הדברים



מתחמים 13-15:
שטחים חקלאיים
במערב היישוב



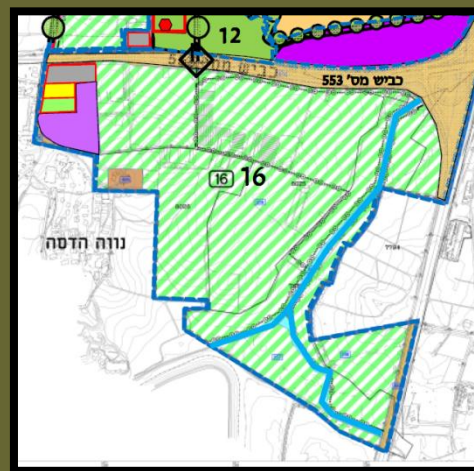
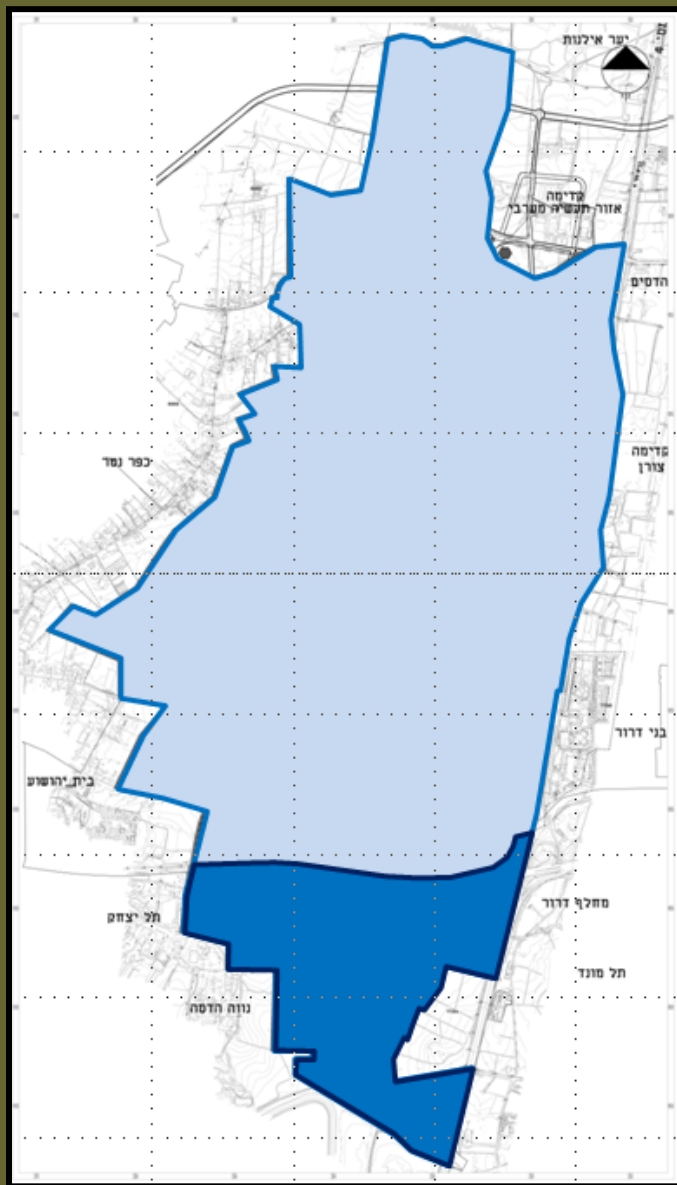
מתחמי התכנון - עיקרי הדברים

מתחם 16: שטחים מדרום

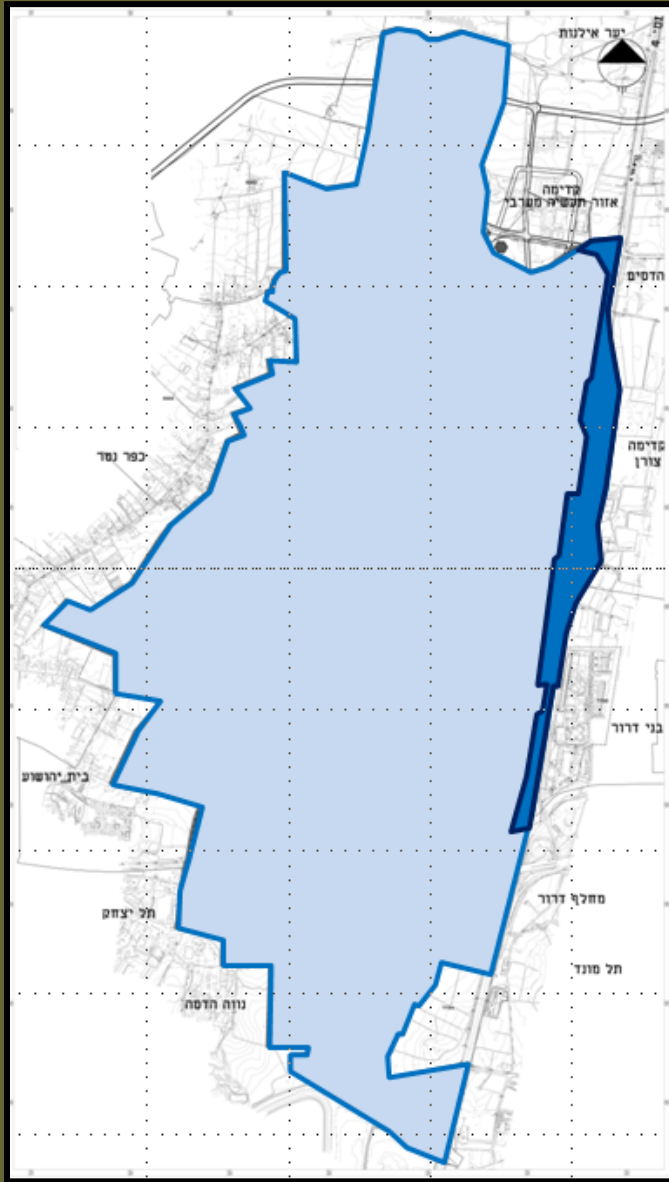
לכביש 553

- שטח חקלאי גדול בצידו הדרומי של הישוב, מדרום לכביש 553 ועד לגבולות השיפוט של אבן יהודה.
- בנוסף לחקלאות במתחם ישנם שימושים קיימים ומאושרים נוספים, כדוגמת תחנת דלק, גן אירועים, מבני תעשייה חקלאית ובית אבות. ללא שינוי בתכנית זו.

- שטח המתחם: כ - 1,359 דונם.



מתחמי התכנון - עיקרי הדברים



מתחם 17: רצועת כביש 4

- רצועת שטח פתוח לאורך כביש 4 משני צידיו (בחלקים ממנו). חלק גדול משטח זה שינה את ייעודו על פי תת"ל/ 43 לכביש 4.
- שטח המתחם: כ - 329 דונם.

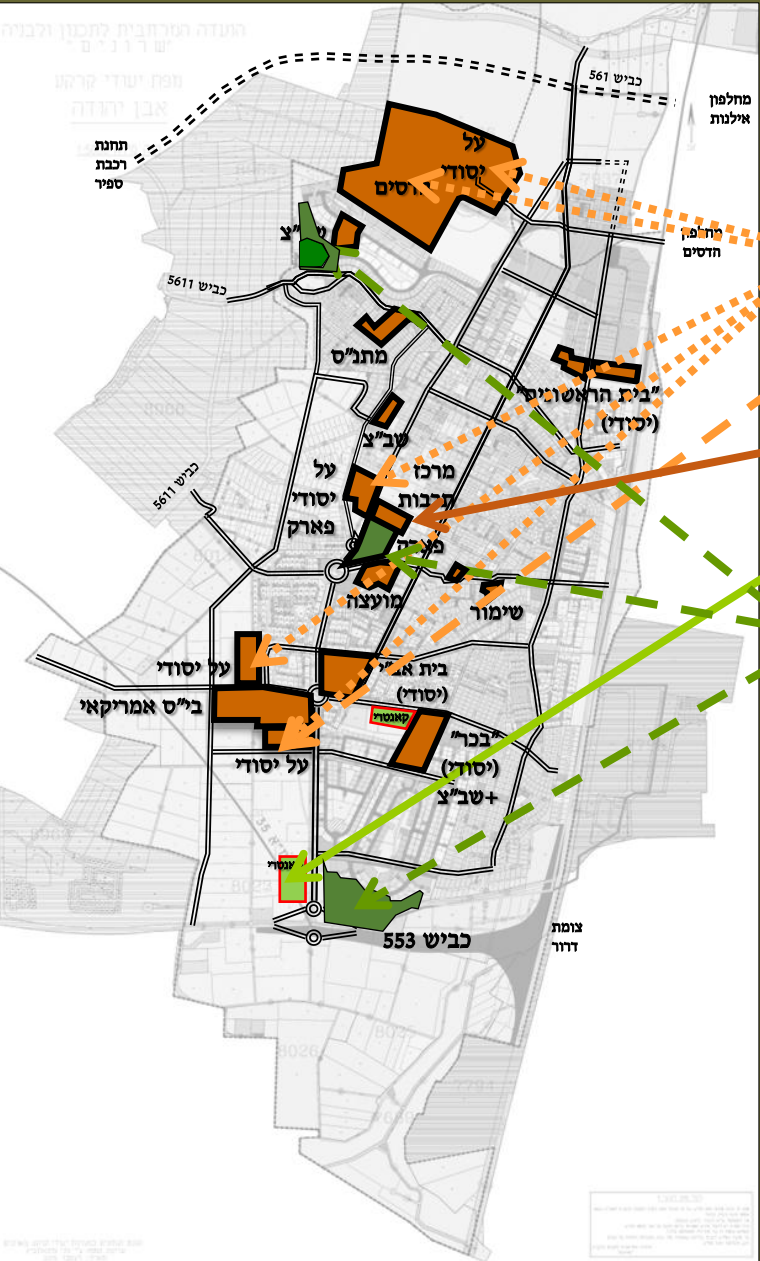
פרוגרמה לצרכי ציבור

הנחות עבודה:

- הפרוגרמה מחושבת בהתאם לתדריך ההקצאה החדש לצרכי ציבור.
- יעד האוכלוסייה בהתאם לקיבולת החלופה הנבחרת של תוכנית המתאר הוא 38,500 תושבים.
- גודל שנתון – 2.2%.
- גודל מחזור – 847 ילדים.

237	סה"כ שטח למבני חינוך
107	סה"כ שטח למבני ציבור אחרים
344	סה"כ שטח למבני ציבור בתכנית

שטחי ציבור בתכנית המוצעת



5 בתי ספר על יסודיים	18 ד' למגרש
1 בית ספר חינוך מיוחד	5 ד'
היכל תרבות יישובי	15 ד'
מתחם ספורט ונופש (קאנטרי)	20 ד'
3 פארקים כלל יישוביים	114 ד'



פרוגרמה לצרכי ציבור

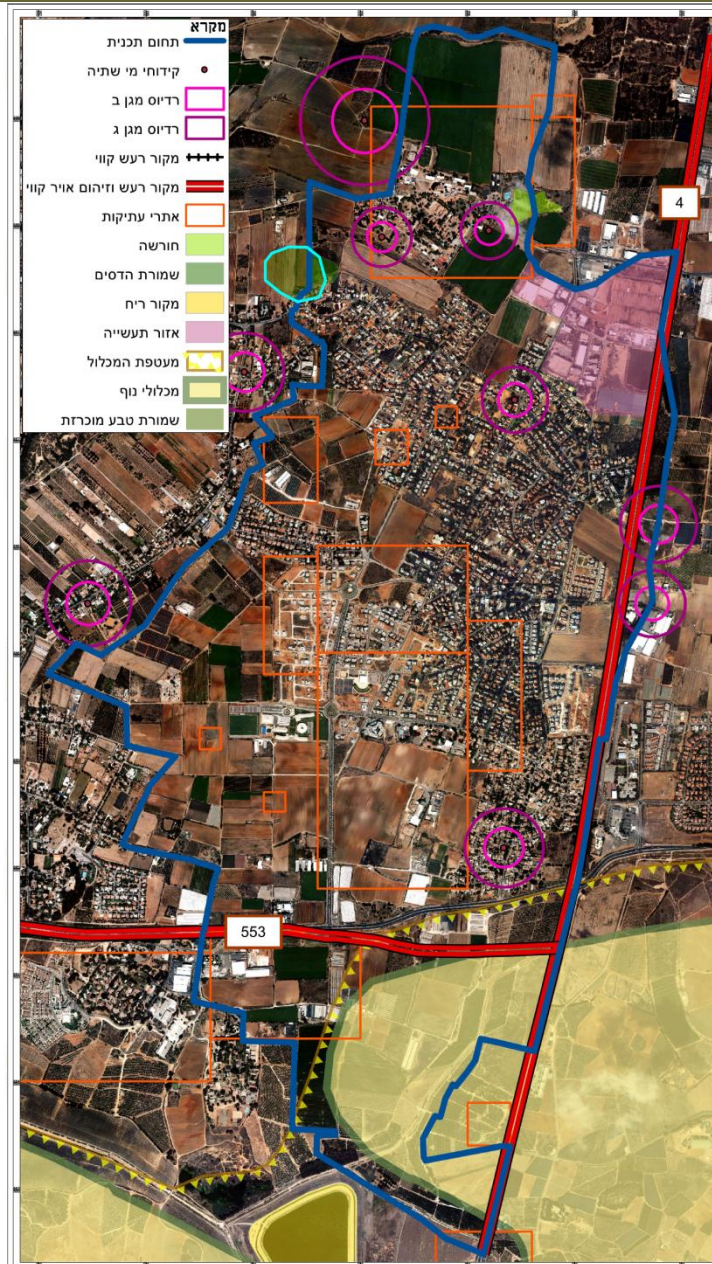
צרכי קהילה תרבות ופנאי:

פירוט	גודל מגרש	מס' מגרשים	סה"כ דונם	מבני ציבור אחרים	סוג
בתי כנסת לפי 0.12 מ"ר לתושב (50% בעירוב שימושים) . 0.5 דונם למבנה. מקווה- ללא הקצאה ציבורית	1	2	1	בתי כנסת	דת
לפי תנאי סף לגודל אוכלוסייה			2	משטרה	שירותי חירום
לפי תנאי סף לגודל אוכלוסייה			3	מגן דוד אדום	
לפי תנאי סף לגודל אוכלוסייה			3	כיבוי אש	
מועדוני נוער / תנועות נוער. בעדיפות בצמידות לשטחים חומים אחרים.	1	3	3	מועדוני נוער / תנועות נוער	חינוך לא פורמלי
לפי שיעור בני 75 ומעלה באוכלוסייה. מומלץ לשלב כחלק ממרכז קהילתי	1	2	2	מוסדות למוגבלים ותשושי נפש	תרבות, קהילה ופנאי
מרכז עבור כל 10,000 תושבים	4	3	12	מרכז קהילתי בינוני	
לכל 25 אלף תושבים	10	1	10	מרכז קהילתי יישובי	
0.1 מ"ר לנפש			4	מוסדות לצרכי פיתוח והעשרה	
בעדיפות בצמידות לשטחים חומים אחרים.	6	1	6	מוסדות רווחה וחינוך כלל עירוניים	
בתיאום מול דרישות הרשות המקומית	15	1	15	היכל תרבות יישובי	קאנטרי
בתיאום מול דרישות הרשות המקומית	20	1	20	מתחם ספורט ונופש	
לפי 0.8 מ"ר לתושב	3	8	25	רזרבה כלל עירונית	

נספח נופי סביבתי משולב: נושאי סביבה

מקרא	
תחום תכנית	—
חומ"ס	★
קידוחי מי שתיה	●
רדיוס מגן ב	□
רדיוס מגן ג	□
מקור רעש קווי	++++
מקור רעש זיהום אויר קווי	—
אתרי עתיקות	□
מקור ריח	□
אזור תעשייה	□
שמורת טבע מוכרזת	□
מעטפת המכלול	□
מכלולי נוף	□

מקרא	
גבול תכנית	—
מנורים	□
סבנים וסוסדות ציבור	□
ספח ציבורי פתוח	□
פארקלוגן ציבורי	□
שמורת טבע	□
נחל	□
ספורט ונופש	□
גן אירועים	□
תעמוקה	□
מסחר	□
תעשייה	□
מסחר ותעשייה	□
מסחר ותעשייה נפרדת יעד	□
מסחר ותעמוקה	□
מרכז חקלאית	□
בית כפרות	□
דרך מאופרת	□
דרך סובעת	□
תחנת תדלוק	□
מסוף אוטובוסים/מוניות	□
חניה	□
הגמיות מיוחדים	□
גבול מתחם	---
תיחום תכנית אחרת	---
אתר מתחם לשימור	---
סיקסול/תחבורות	---
צוית מסחרית	---



מקרא	
תחום תכנית	—
קידוחי מי שתיה	●
רדיוס מגן ב	□
רדיוס מגן ג	□
מקור רעש קווי	++++
מקור רעש זיהום אויר קווי	—
אתרי עתיקות	□
חורשה	□
שמורת הדסים	□
מקור ריח	□
אזור תעשייה	□
מעטפת המכלול	□
מכלולי נוף	□
שמורת טבע מוכרזת	□

תאריך עריכת הנספח	12/7/17
קנ"מ	1 : 5000

אדמה
AdaMa
מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ
Environmental & Geological Sciences

עקרונות מערכת התנועה המוצעת

1. פיתוח מערכת יעילה של תחבורה ציבורית

- א. קווי אוטובוס בתוך הישוב וחיבור למערכת ההיקפית.
- ב. שאטלים (בשיתוף פעולה אזורי) לתחנות רכבת בית יהושע, ספיר ולחנה וסע שפיים (תת"ל/67).
- ג. 4 חניוני חנה וסע בשולי הישוב.

2. שיפור הכניסות והיציאות מהישוב

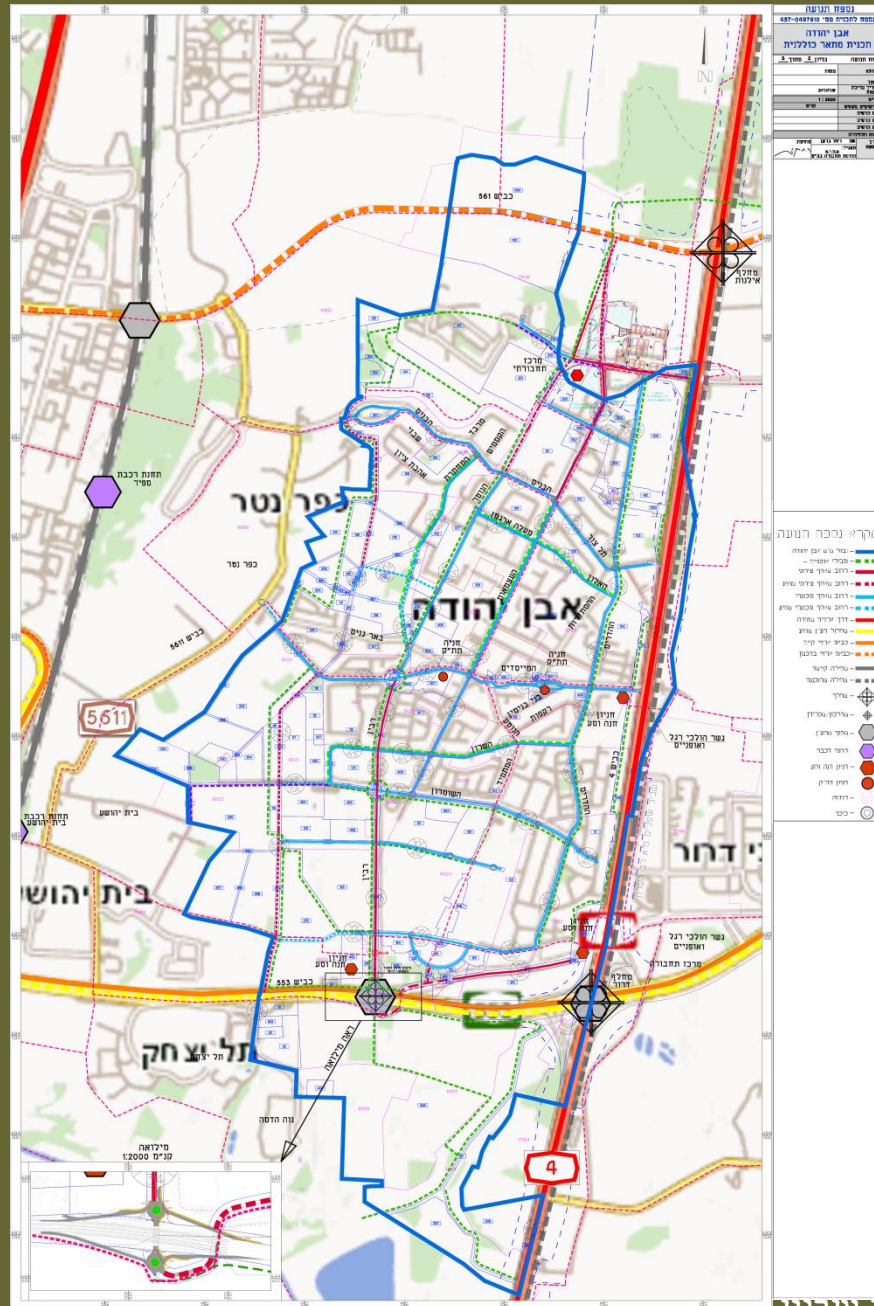
- א. מחלפון במפגש כביש 553 עם דרך רבין.
- ב. חיבור מערבי חדש לכביש 553 בצומת תל יצחק.
- ג. חיבור לכביש 561 ומחלף אילנות (שלביות ביצוע).
- ד. חיבור המייסדים ורחוב מדרום לעין יעקב לכפר נטר.
- ה. חיבור ההדרים, העצמאות והמשך הנוטר להדסים.

3. שיפור התנועה ברכב בתוך הישוב

- א. פיזור אחיד ככל הניתן של הנסיעות לאורך צירי האורך והרוחב (רשת פתוחה) ויצירת המשכיות בכל הרחובות המאספים העירוניים, כך שהתנועה במאספים העירוניים לא תעלה על 750 כ"ר בשעת שיא. לצורך כך יש לפתוח את כל החיבורים האפשריים בישוב.
- ב. התייחסות אל כל לב הישוב כאל אזור מיתון תנועה, קביעת אמצעים לכך בהתאם ופתרונות חניה.

4. עידוד השימוש באופניים ובהליכה בישוב

- א. מערך שבילי אופניים פנימי, היקפי ולתחנות הרכבת
- ב. צירים ירוקים ושדרות ירוקות נעימות להליכה



עקרונות מערכת התנועה המוצעת

היררכיה של מערכת הדרכים

4.5 צירי אורך רציפים:

- הדרים - האלה.
- העצמאות.
- רבין - הנוטר.
- המחותרת
- מערבי חדש

9 צירי רוחב:

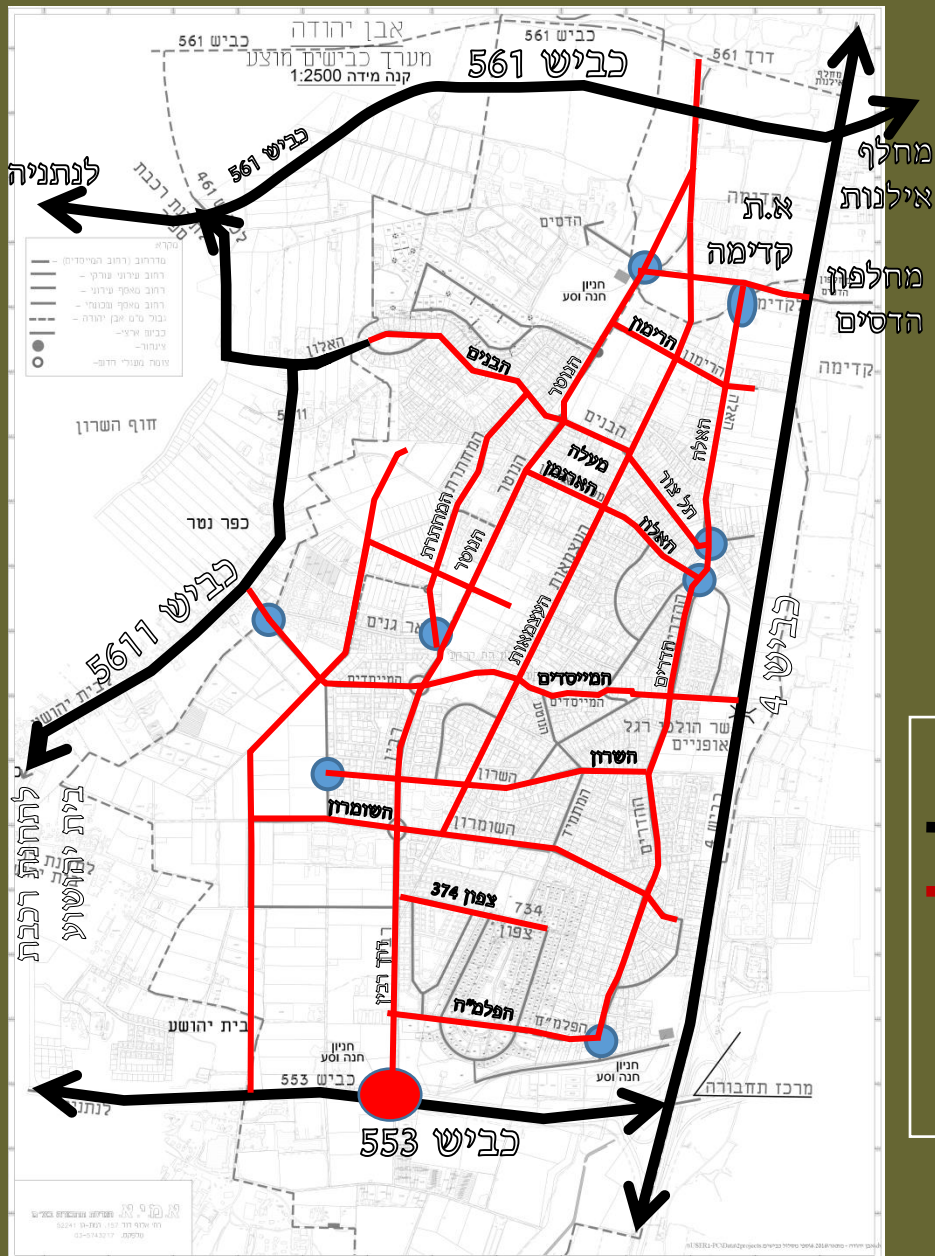
- הדסים
- הרימון (אזור תעשייה צפוני)
- הבנים

מקרא:

- כביש בינעירוני
- רחוב מאסף עירוני
- צינתור
- מחלפון

- מעלה ארגמן
- המייסדים
- השרון
- השומרון
- 'צפון 374'
- הפלמ"ח

* לצורך יישום ההיררכיה, יש לבצע צנתורים וחיבורים במערכת הקיימת.



עקרונות מערכת התנועה המוצעת

מערכת התחבורה באבן יהודה

היראכית הרחובות

רחוב עורקי עירוני

רחוב מאסף עירוני

מערכת שבילי אופניים

שבילים מקומיים

שבילים אזוריים

מקרא נספח תנועה:

— גבול מ"מ אבן יהודה —

— הרחבת זכות דרך עמידית

— שביל אופניים ראשי מסרופוליני

— שביל אופניים מקומי מסרופוליני

— שביל אופניים מקומי

— רחוב עורקי עירוני

— רחוב עורקי עירוני מוצע

— רחוב מאסף עירוני

— רחוב מאסף עירוני מוצע

— דרך ארצית מהירה

— מסלול מחנ'ן מוצע

— כביש ארצי קיים

— כביש ארצי בחכנון

— מסילה קיימת

— מסילה מתוכננת

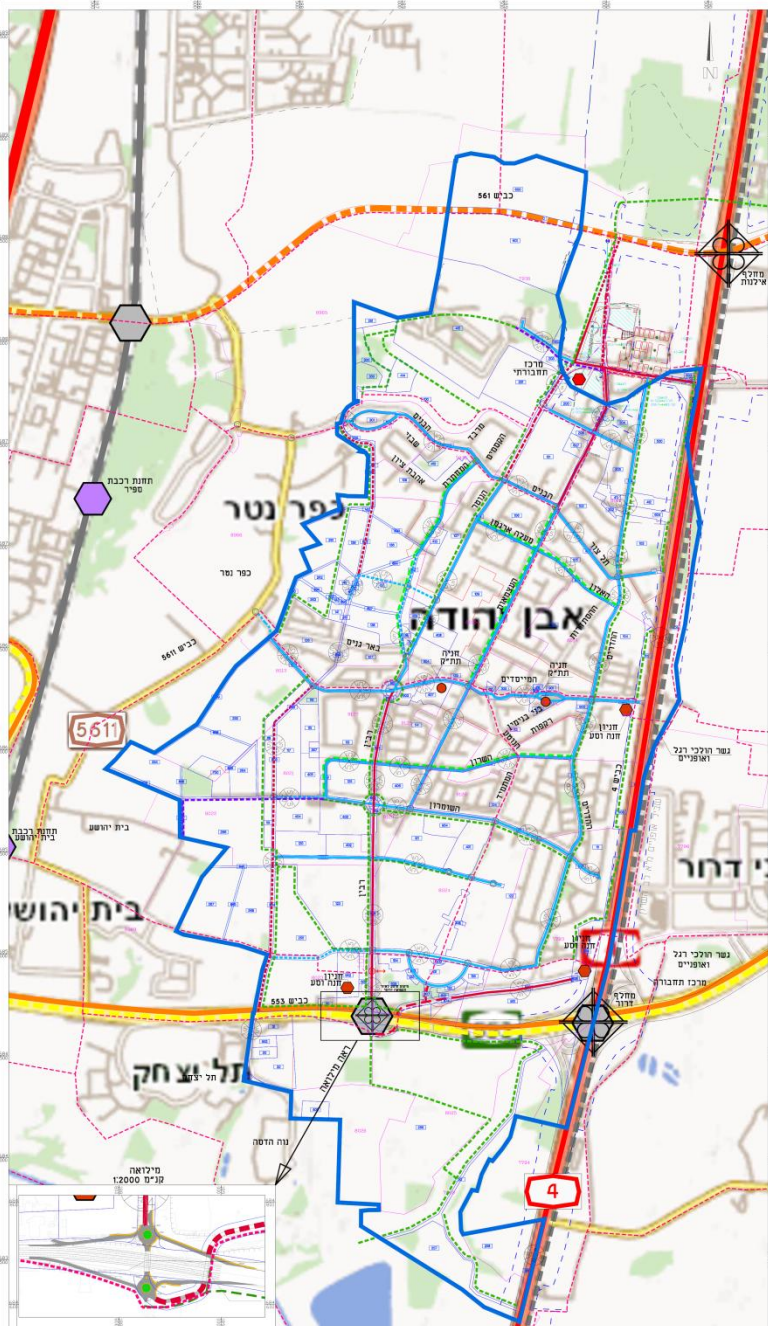
— מחלף

— מחלפון/מפרידן

— תחנת רכבה

— מרכז תחבורתי

— תחילת תנה וסע



סמל	תיאור
[Symbol]	גבול מ"מ אבן יהודה
[Symbol]	הרחבת זכות דרך עמידית
[Symbol]	שביל אופניים ראשי מסרופוליני
[Symbol]	שביל אופניים מקומי מסרופוליני
[Symbol]	שביל אופניים מקומי
[Symbol]	רחוב עורקי עירוני
[Symbol]	רחוב עורקי עירוני מוצע
[Symbol]	רחוב מאסף עירוני
[Symbol]	רחוב מאסף עירוני מוצע
[Symbol]	דרך ארצית מהירה
[Symbol]	מסלול מחנ'ן מוצע
[Symbol]	כביש ארצי קיים
[Symbol]	כביש ארצי בחכנון
[Symbol]	מסילה קיימת
[Symbol]	מסילה מתוכננת
[Symbol]	מחלף
[Symbol]	מחלפון/מפרידן
[Symbol]	תחנת רכבה
[Symbol]	מרכז תחבורתי
[Symbol]	תחילת תנה וסע

סמל	תיאור
[Symbol]	מחלף
[Symbol]	מחלפון/מפרידן
[Symbol]	תחנת רכבה
[Symbol]	מרכז תחבורתי
[Symbol]	תחילת תנה וסע

תצ"א GOVMAP – צומת רבין

צומת מערבי

צומת רבין

320 מטר

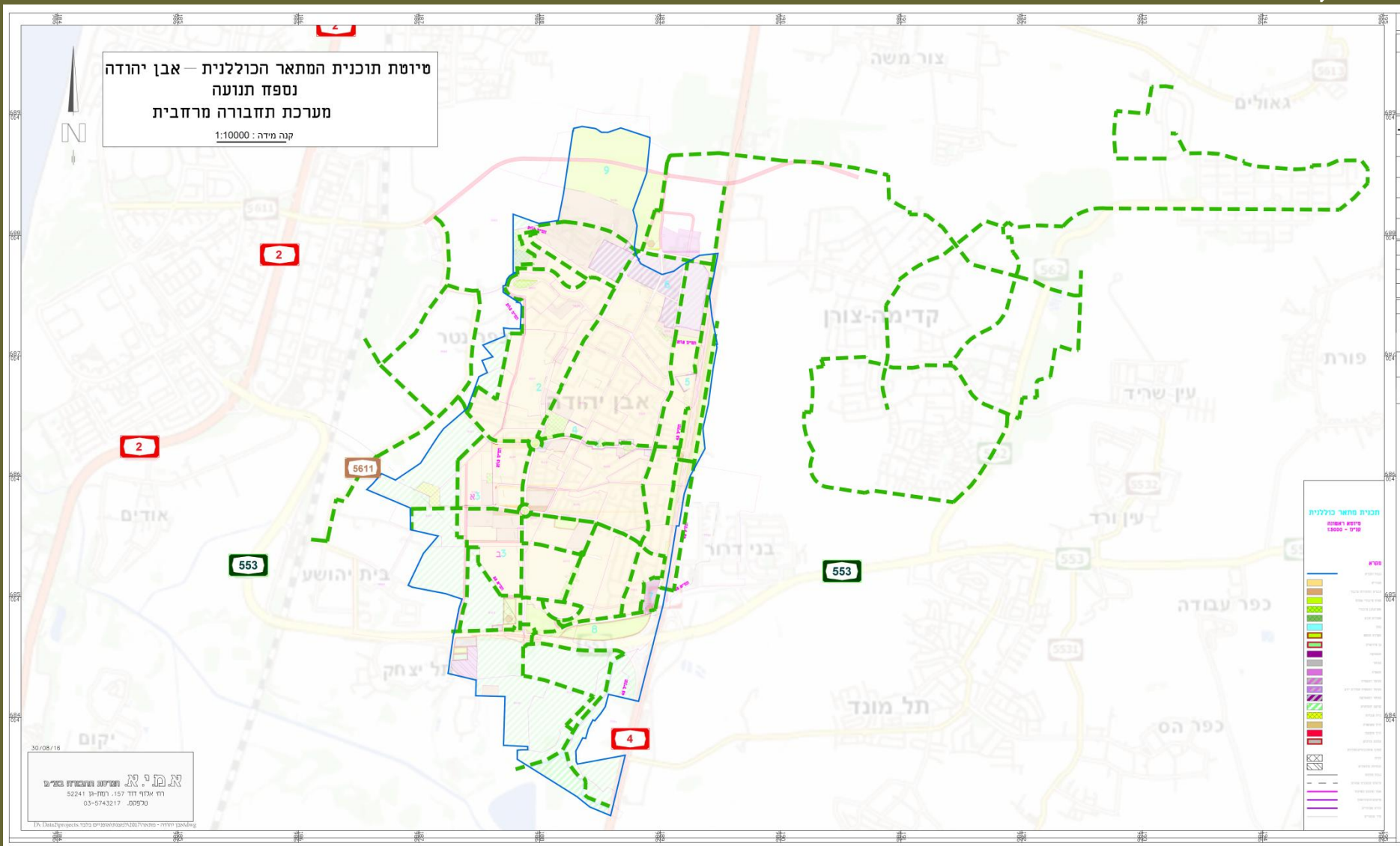
160 מטר

580 מטר

עקרונות מערכת התנועה המוצעת

נספח תנועה

מערך תנועה ישוּבִי (כולל שבילי אופניים)



מערכת המים

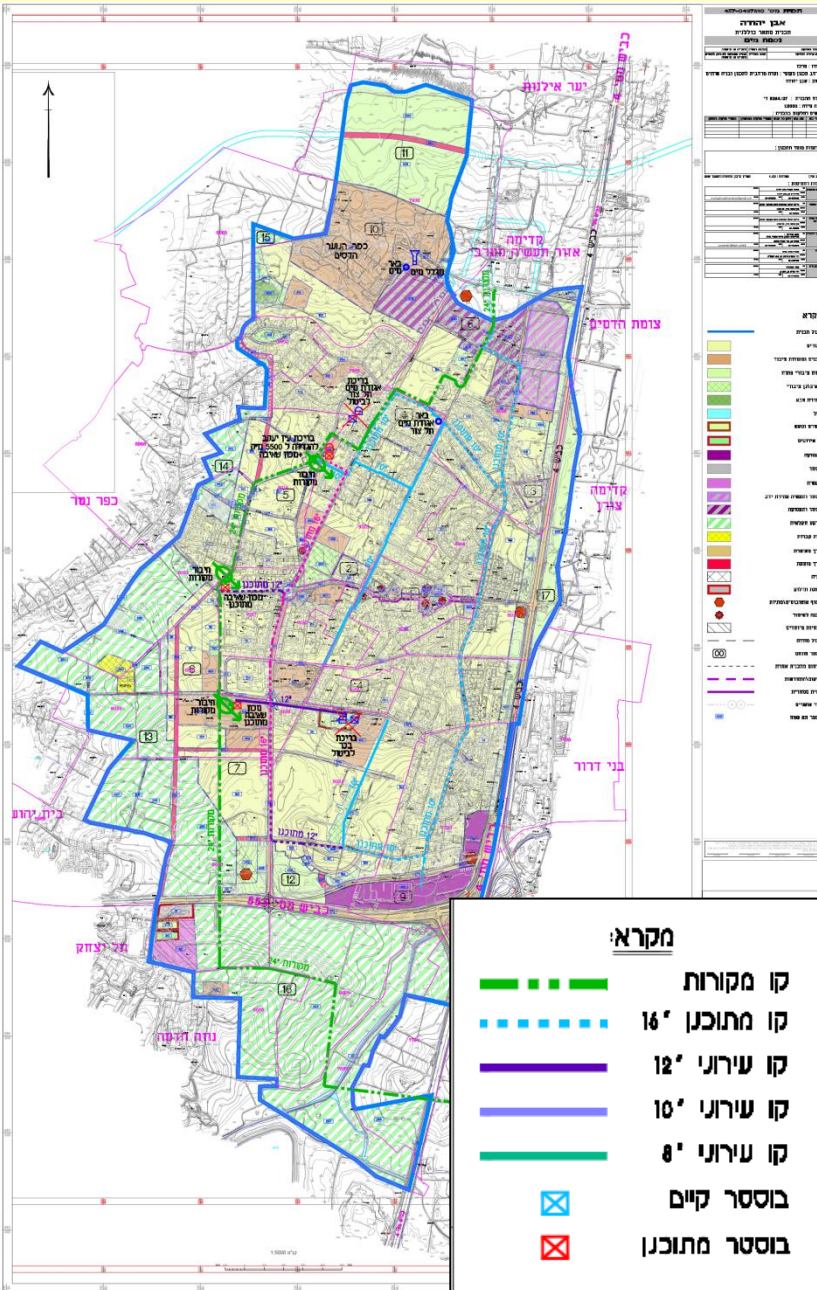
נספח מים

תחזית צריכת המים העתידית (לפי 40,000 נפש, צריכה שנתית של 10 מ"ק/נפש/שנה):

- צריכה יישובית שנתית – 4,000,000 מ"ק/שנה
- צריכת מים יומית עתידית – 16,000 מ"ק/שנה
- צריכת שעת שיא – 1,600 מ"ק/שנה

מוצע לאחד את האספקה כך שתתקבל ממקורות בלבד, בהתבסס על קו מקורות הקיים ובריכות האיגום של היישוב.

• התכנית מציעה מיקום לבנות בריכת איגום מרכזית חדשה בנפח 5,500 מ"ק כנדרש, עם מכון שאיבה בעל ספיקה סופית של 700 מ"ק"ש אשר יכול להיבנות באופן מודולרי ככל שהדרישה עולה.

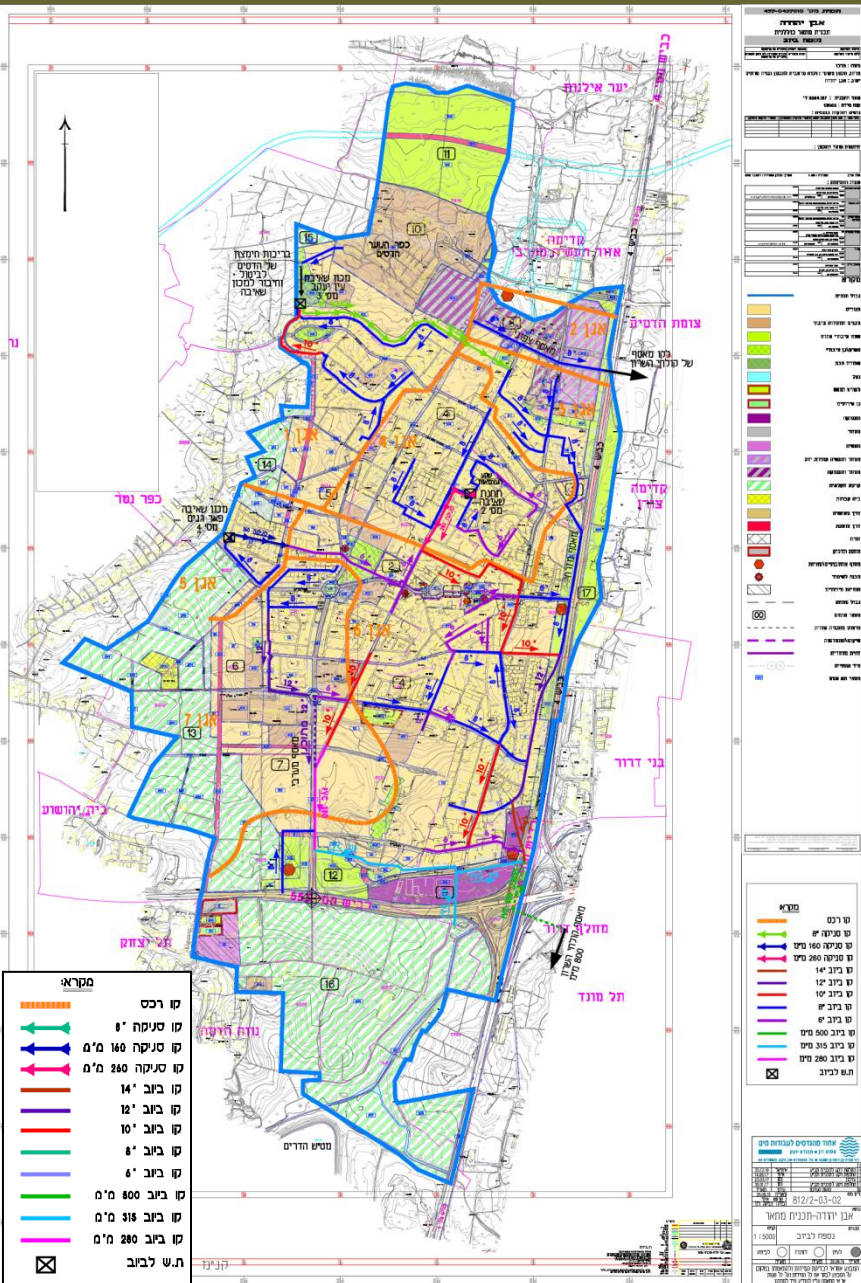


נספח ביוב

תחזית כמויות הביוב לפי יעד של 40,000 נפש וייצור של 180 ליטר/נפש/יום היא 7,200 מ"ק ביום ממוצע וכ-8,000 מ"ק ביום שיא. ספיקה ממוצעת ביום תהיה 330 מק"ש, וספיקת שיא תהיה כ-770 מק"ש.

התכנית מציעה פיתוח של מערכת הביוב הקיימת על ידי הגדלת תחנות השאיבה הקיימות בהתאם לפיתוח באזורי הבינוי הקיימים, והוספת קווים גרביטציוניים באזורי הפיתוח החדשים.

התכנית מציעה לבטל את בריכת החמצון של כפר הנוער הדסים והזרמת השפכים מהכפר דרך תחנת שאיבה עין יעקב. כל שפכי היישוב יועברו לטיפול במט"ש קולחי השרון, אשר שודרג, ואשר יצטרך לעבור שדרוגים נוספים עם הפיתוח ביישובי האיזור.



שינויים מוצעים בעקבות הערות שהועלו

הצעה מעודכנת:

- ציפוף המרקם הקיים על מנת לאפשר הרחבת רחובות.
- תוספת יחידות דיור במתחם 4 בחלק המשיק לאזור התעסוקה הדרומי כדי ליצור דופן מתאימה.
- תוספת דיור מיוחד לאזור התעסוקה הצפוני. כדי לייצר עירוב שימושים.

הקיבולת חושבה לפי 3.5 נפשות ליח"ד במוצע.

יחידות דיור – תכנית שנקלטה

סה"כ	שכונות חדשות	תוספת בן גוריון ומכבי	תוספת בשכונות הותיקות	תוספת במרכז הישוב	תוספת מאושרת כיום	מצב קיים	
11,209	2,930	**580	500	118	3,576	3,505	יח"ד
	9		3	5-7	6.82	2.27	צפיפות
כ-38,500 תושבים	3-9	7.5 ב"ג 9 מכבי	2	5	2-8	1-4	קומות

יחס שטחים סחירים לתושב: כ-19 מ"ר סחיר לתושב

יחידות דיור – הצעה מעודכנת

סה"כ	דיור מיוחד מתחם 8	שכונות חדשות	תוספת בן גוריון ומכבי	תוספת בשכונות הותיקות*	תוספת במרכז הישוב	תוספת מאושרת כיום	מצב קיים	
13,389	900	2,930	**580	1780	118	3,576	3,505	יח"ד
	9	9		3	5-7	6.82	2.27	צפיפות
כ-46,800 תושבים	5-8	3-9	7.5 ב"ג 9 מכבי	2	5	2-8	1-4	קומות

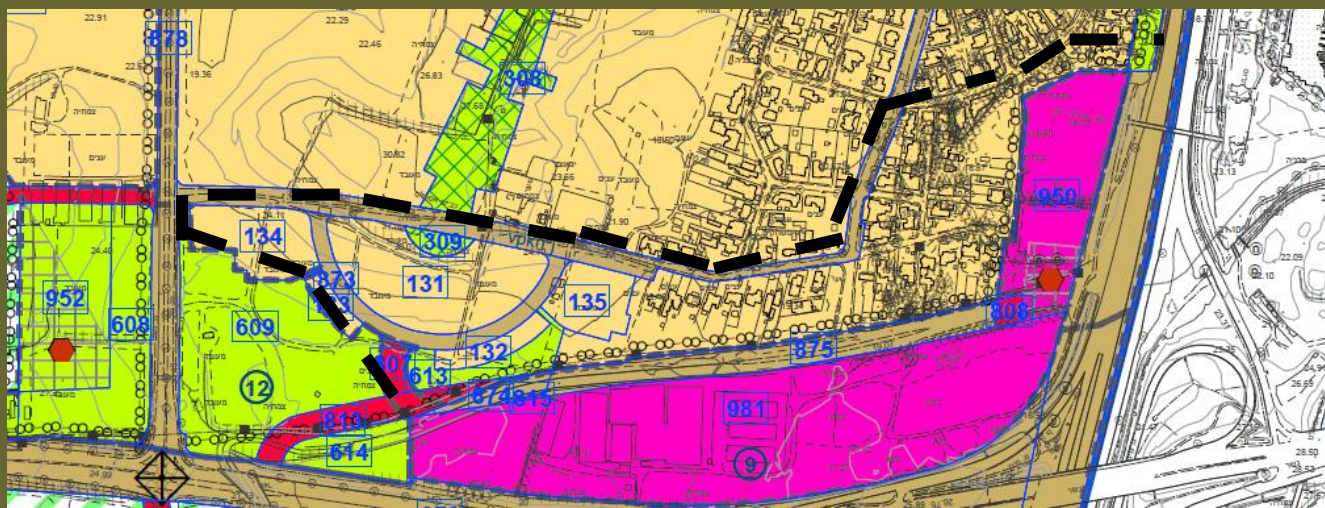
יחס שטחים סחירים לתושב: כ-15 מ"ר סחיר לתושב

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

1. התאמת השימושים והבינוי ברצועה הסמוכה לאזור התעסוקה הדרומי במתחם 4 לשם יצירת דופן לאזור התעסוקה (מתחם 9)

כדי לתכנן את רצועת הבינוי הדרומית של מתחם 4, כדופן הפונה לאזור התעסוקה החדש, מבוקש לכלול בהחלטה:

1. במתחם 4 יכתב: הרצועה הסמוכה למתחם 9, תתוכנן בעירוב שימושים של מגורים, דיור מוגן, מסחר ומשרדים, מוסדות ציבור ושצ"פ בבניה מדורגת מכיוון הבנייה הנמוכה לכיוון אזור התעסוקה עד לגובה מירבי של 6 קומות. דגש יינתן על יצירת חיבורים בין הישוב לאזור התעסוקה ברחובות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים (כולל הרחבת רחובות).
2. למתחם 4 יתווספו זכויות בניה: 12,500 מ"ר למסחר ומשרדים ו- 580 יח"ד. יכתב בתכנית ששטחי בניה אלה מיועדים ליצירת דופן בינוי מתאימה לאורך מתחם 9.
3. בהוראות לענין הכנת תכניות מפורטות יכתב שהרצועה במתחם 4, הסמוכה למתחם 9, תיכלל בתכנית מפורטת למתחם 9, או שניתן יהיה לתכנן אותה בנפרד מיתר השטח של מתחם 4.

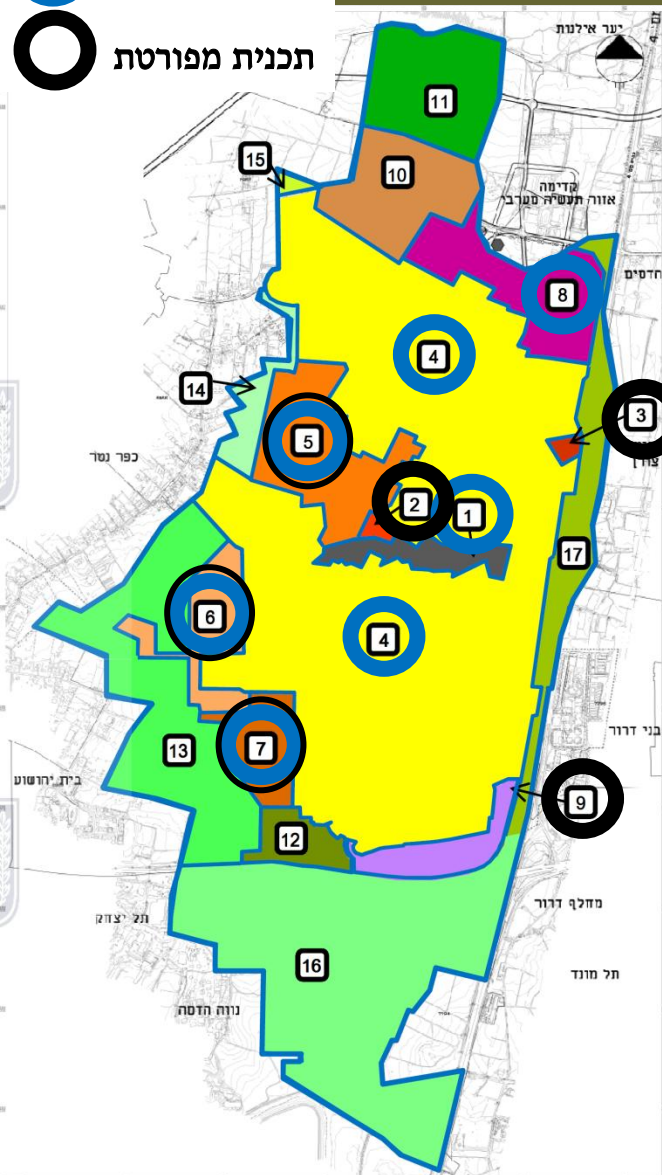


2. תיקון סעיפי מסמכי מדיניות ותכניות מפורטות

כדי להבהיר לאילו מתחמים נדרש מסמך מדיניות, תכולתו ותנאים עד לאישורו, מבוקש לכלול בהחלטה:

1. סעיף 4.1.6 יתוקן בהתייחס לנושא מסמכי המדיניות - תנאי לדין בתכניות מפורטות במתחמים 1,4,5,7 ו-8 הינו הכנת מסמך מדיניות, או תכנית מפורטת למתחם כולו.
2. תתווסף הגדרה של תכולת מסמך מדיניות - מסמך המתייחס למתחם, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'. קביעת מתחמי תכנון לתכנון תכניות מפורטות וכד'.
3. מסמך המדיניות יאושר ע"י מוסד התכנון שבסמכותו לאשר תכניות מפורטות לעת הכנתו, והוא יפורסם באתר האינטרנט של מוסד התכנון בתוך 14 ימים מיום אישורו.
4. למתחמים 5-7 יוכן מסמך מדיניות משותף. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאפשר הפרדה ל 2-3 מסמכי מדיניות שיכללו יחד את כל השטח.
4. במתחם 4 ניתן יהיה לאשר עד ל-50 יח"ד חדשות בטרם אושר מסמך המדיניות, או התכנית המפורטת למתחם. כמו כן לא יותר עד אז אישור תכניות לאורך הצירים הבאים: רחוב העצמאות, רחוב הנוטר, רחוב השרון, רחוב האלון, רחוב מעלה ארגמן, רחוב המחותרת, רחוב תל צור, רחוב הבנים, רחוב האלה, רחוב הפלמ"ח.

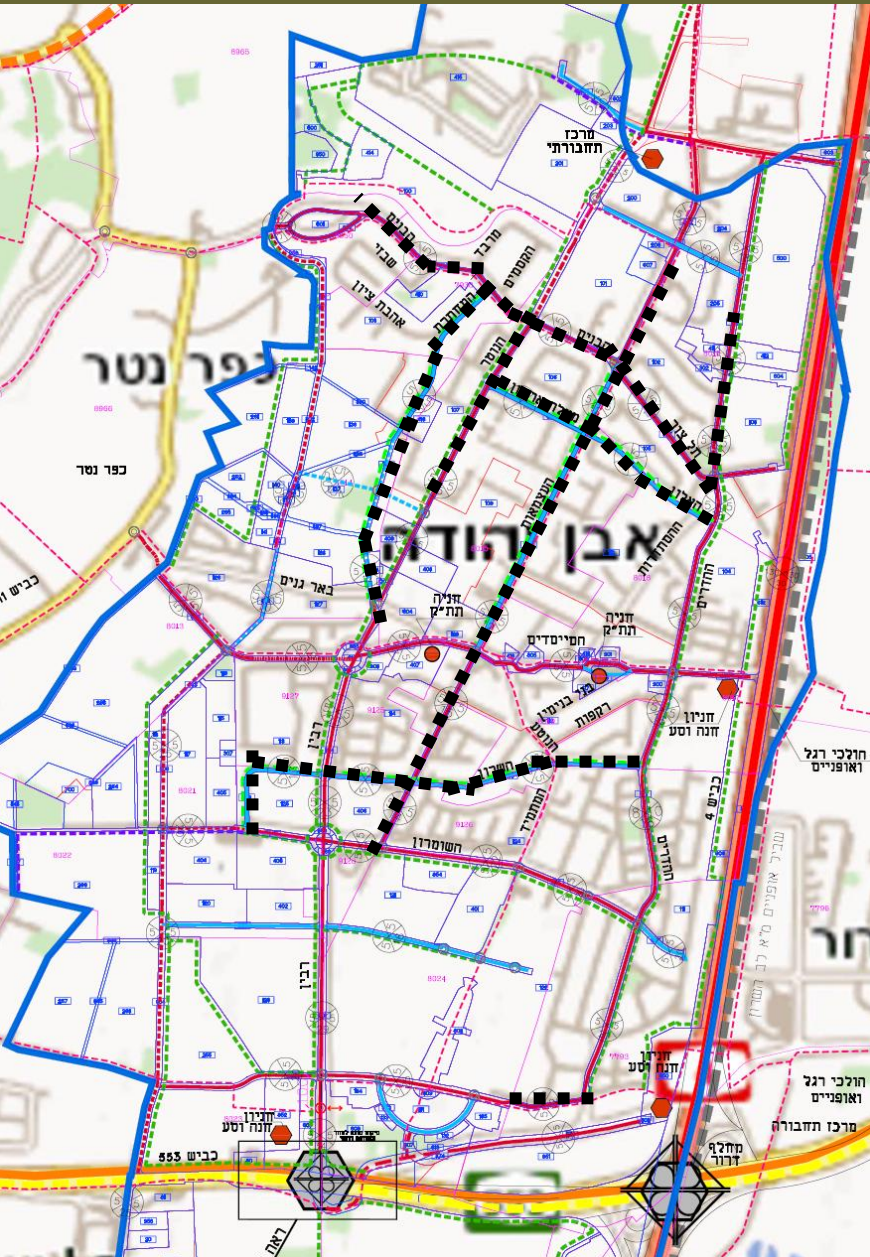
- מסמך מדיניות
- תכנית מפורטת



3. תיקון שיאפשר הרחבת רחובות קיימים וצרים במתחם 4

כדי לאפשר הרחבת רחובות, מבוקש לכלול בהחלטה:

1. להוראות מתחם 4 תתווסף הוראה שלאורך הצירים: רחוב העצמאות, רחוב הנוטר, רחוב השרון, רחוב האלון, רחוב מעלה ארגמן, רחוב המחותרת, רחוב תל צור, רחוב הבנים, רחוב האלה, רחוב הפלמ"ח, יתאפשר ציפוף של עד 4 יח"ד לדונם נטו (עפ"י גודל המגרש המקורי) במגרשים הגובלים בדרך בכפוף להפרשות לצרכי ציבור לצורך מימוש הרחבה של הרחובות. יתאפשר דגם בינוי של גן-אמצע-גג במקרים חריגים, לפי מסמך מדיניות שיוכן.
2. כדי לאפשר את הגדלת הצפיפות לאורך צירים אלו וכמקדם ביטחון שיאפשר את המימוש, מוצע להגדיל את כמות יח"ד הנוספות במתחם 4 במתאר ל- 1,200 יח"ד סה"כ, לא כולל התוספת לרצועה לאורך אזור התעשייה.



4. תיקון הוראות להכנת תכניות מפורטות ולבנייה בתת הקרקע

כדי לצמצם את רמת הפירוט בהוראות התכנית ולמנוע סתירות עם ההנחיות המרחביות, מבוקש לכלול בהחלטה נוסח מקוצר של סעיף הכנת תכניות מפורטות (4.1.1.6):

כל פיתוח בתחומי הישוב יעשה בדגש על הנושאים הבאים:

1. שמירה על איכויות נופיות ואדריכליות כמפורט בנספח מבנה הישוב ובנספח הנופי של תכנית זו.

2. תכנית בינוי שתקבע כללים מנחים ביחס לפיתוח ולבינוי, לרבות הממשק עם המרחב הציבורי.

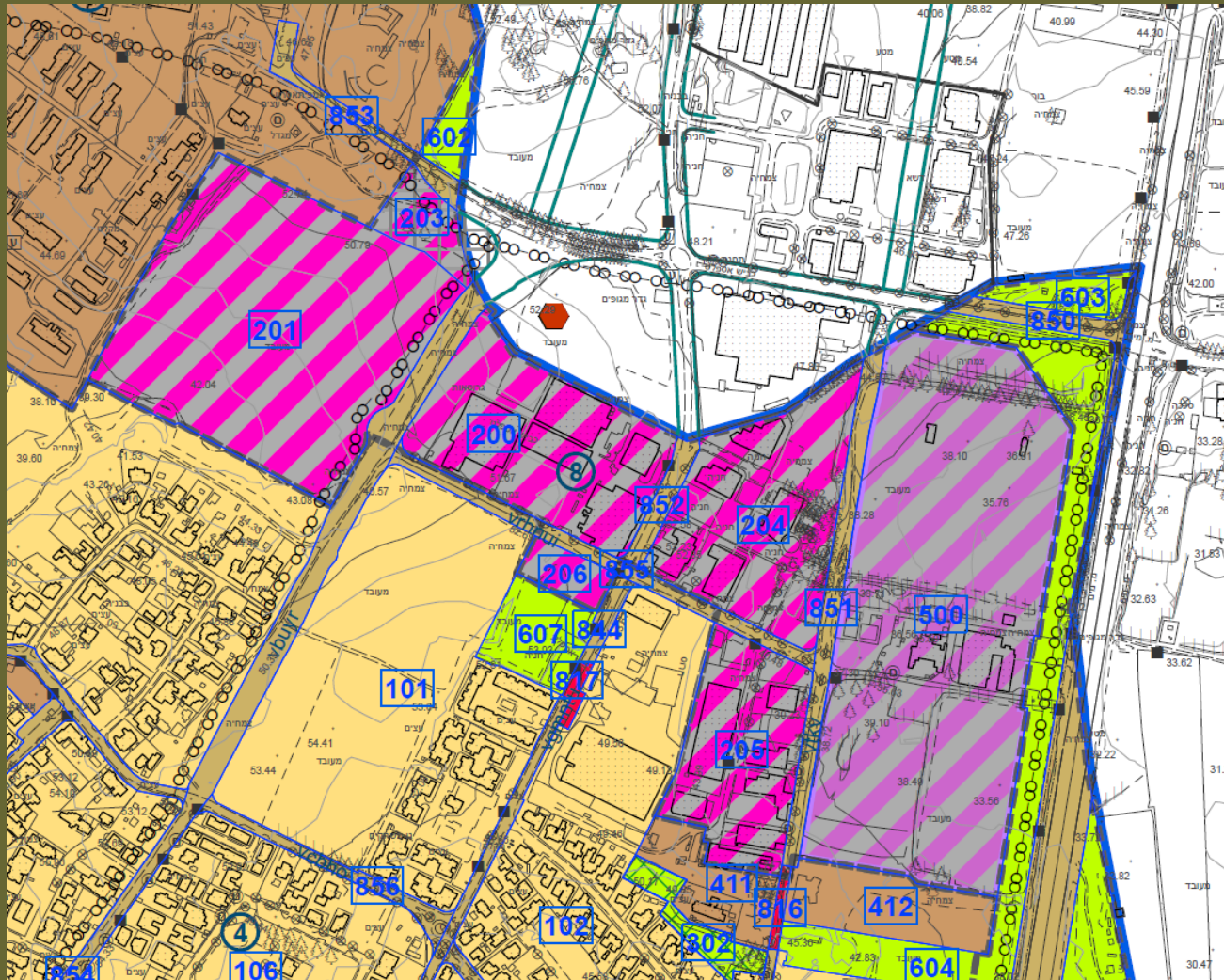
כדי להבהיר ששטחי הבניה בתכנית מתייחסים רק לבנייה מעל הקרקע ולאפשר ניצול יעיל של תת הקרקע, מוצע לתקן את ההוראות בסעיף כמות שטחי הבנייה במתחמים - סעיף 4.1.3 (פיסקה לפני אחרונה):

שטחי הבנייה המוגדרים בתכנית הינם מעל הקרקע בלבד. מותר להוסיף זכויות בנייה בתת הקרקע בכפוף לעמידה בשאר הוראות התכנית והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. היקף הזכויות בתת הקרקע בכל תכנית ייקבע ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית.

5. תוספת "דזור מיוחד" למתחם 8

על מנת לאפשר עירוב שימושים באזור התעסוקה הצפוני, מוצע לכלול בהחלטה:

להוסיף את השימוש דזור מיוחד ו-72,000 מ"ר שטחי בניה לצורך כך במתחם 8.

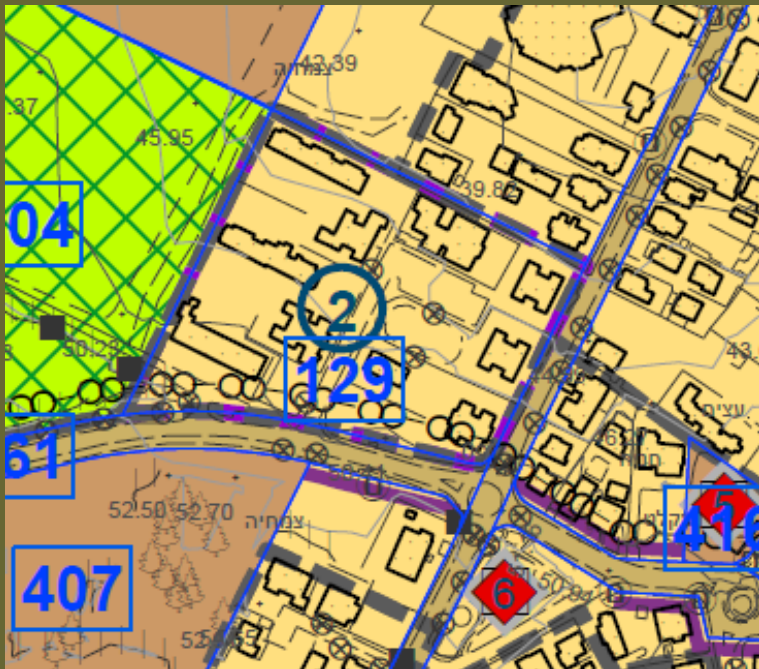


6. עדכון נתוני מתחם 2 (בן גוריון)

במקביל לתכנית המתאר מקודמת תכנית לפינוי בינוי של שכונת בן גוריון, אשר מציעה בנייה שחורגת מהרשום בתכנית המתאר לעניין זכויות הבנייה וגובה הבנייה המוצע. לפיכך מוצע לכלול בהחלטה:

א. לתקן את זכויות הבנייה בהתאם למדיניות של המחוז בנוגע לפינוי בינוי, ל-134 מ"ר (עיקרי ושירות) ליח"ד בממוצע. סה"כ 53,734 מ"ר.

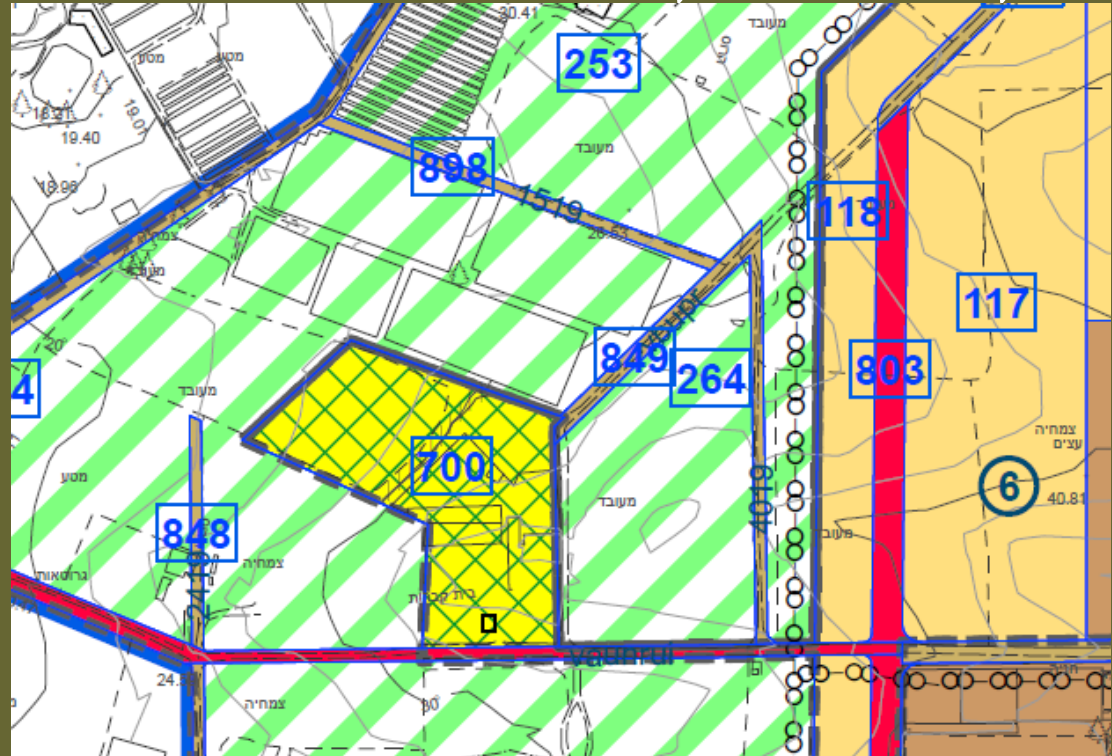
ב. לתקן את גובה הבנייה ל-9.5 קומות מעל פני הקרקע.



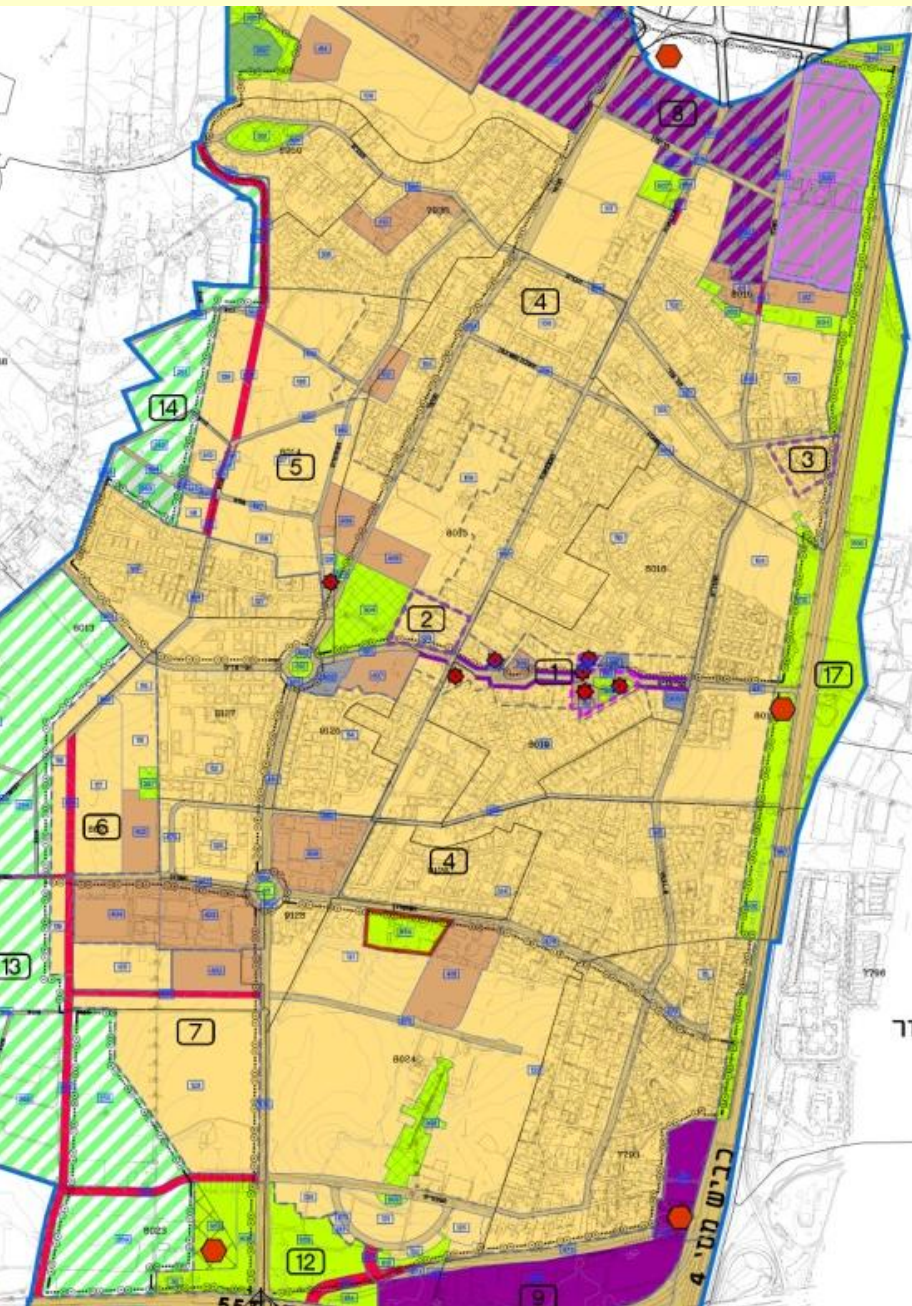
7. שינוי גבול והוראת גמישות בגבול בית העלמין

במקביל לתכנית המתאר מקודמת תכנית מפורטת לבית העלמין לישוב, שאינה תואמת את תשריט המצב המוצע וחלוקת המתחמים של תכנית המתאר. לפיכך מוצע לכתוב בהחלטה:

- א. תשריט התכנית יתוקן לקראת הפקדה על פי הגירסא האחרונה של בית העלמין.
- ב. לכתוב בהוראות התכנית שהגבול המדוייק של בית העלמין וגודלו יקבעו בתכנית מפורטת והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. גבולות המתחמים יותאמו לכך במידת הצורך.



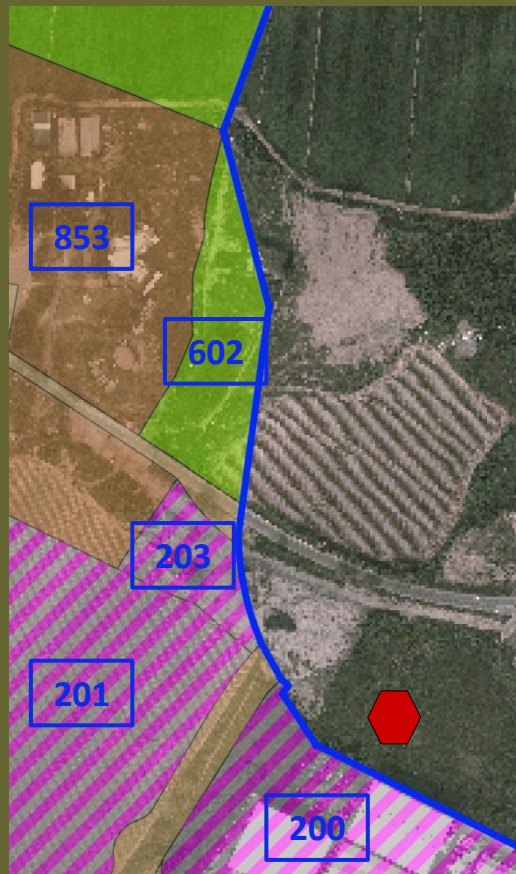
8. גובה מירבי למבנים ומוסדות ציבור



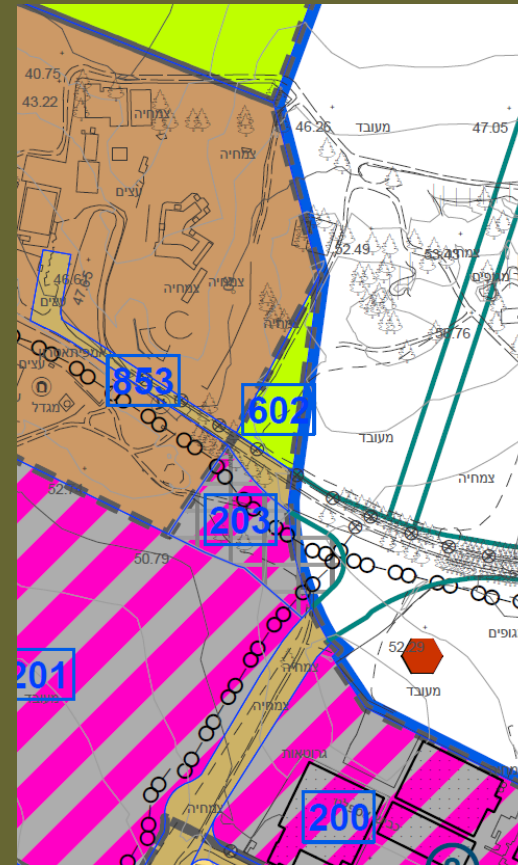
- מכיוון שלא נקבע בהוראות, מבוקש לכלול בהחלטה:
- במתחם 4 גובה הבניה של מוסדות הציבור יהיה עד ל-3 קומות במגרשים ששטחם עד 2 דונם ועד 4 קומות במגרשים גדולים יותר.
 - ביתר המתחמים גובה הבנייה של מוסדות הציבור יהיה עד ל-5 קומות.

9. שטח לשימור טבע ממזרח להדסים – "האירוסים"

כדי לשמר את השטח הטבעי בו קיים ריכוז גדול של אירוס הארגמן, מבוקש להרחיב בתכנית את תא שטח 602 עד לגדר הקיימת של הדסים (על חשבון השטח המאושר למבני ציבור/מוסד). ליעד את השטח לשצ"פ ולהגדיר בהוראות: שטח המיועד לשימור ערכי טבע. הוראות תכנית מפורטת יגדירו את אופן מימוש מטרה זו. לחילופין, ליעד את השטח לשמורת טבע מוצעת.

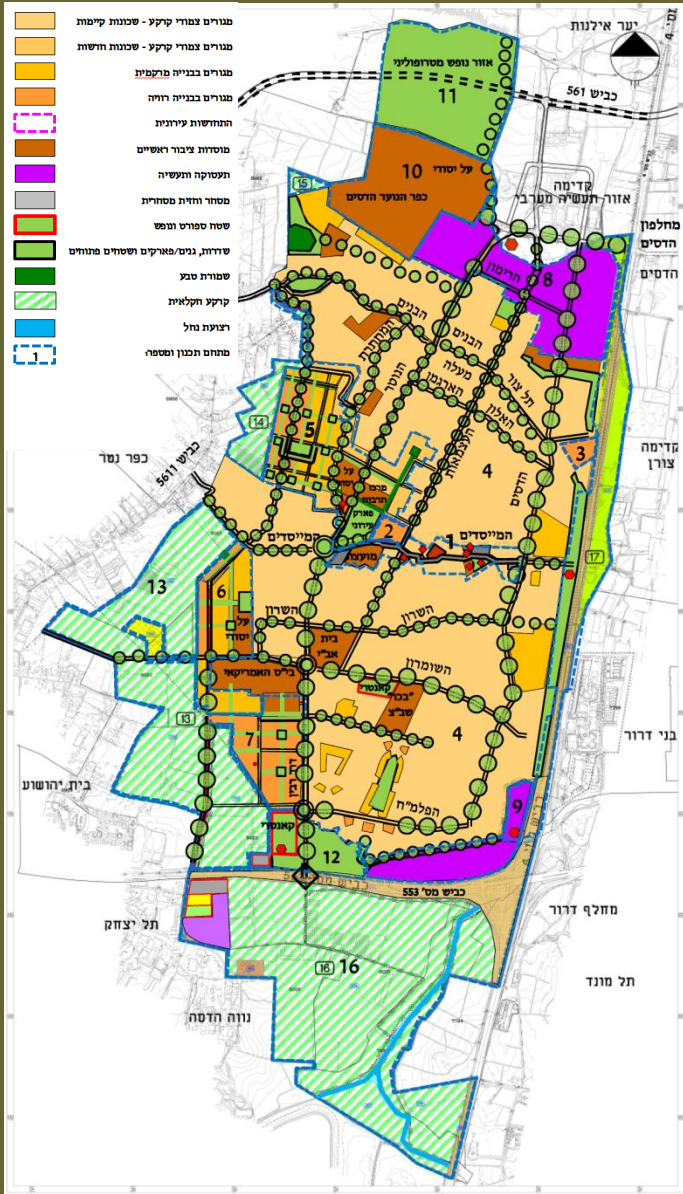


תיקון מוצע
הרחבת
תא שטח 602
לגודל של כ-11
דונם.

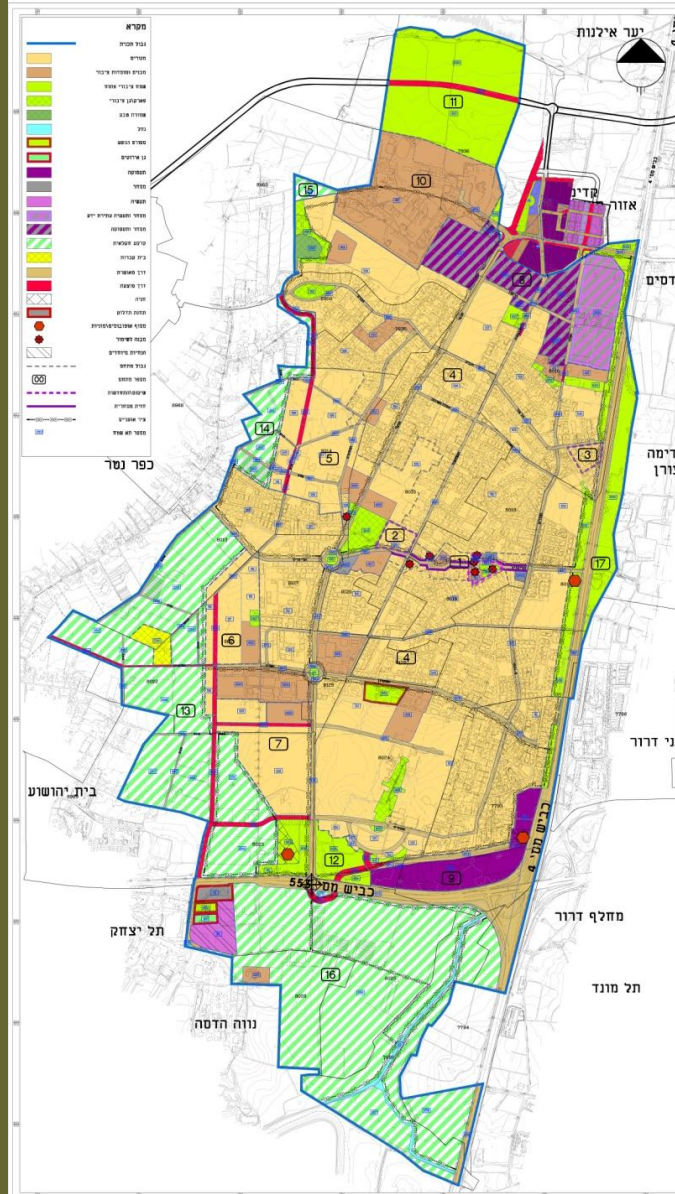


מצב מוצע
התכנית שנקלטה
תא שטח 602 כ-
3.5 דונם

תשריט מצב מוצע ונספח מבנה הישוב



נספח מבנה היישוב



תשריט מצב מוצע