

130 - 871506

תכנית מס' הר/1202-מתחם 531

מבא"ת 2006

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הוועדה המחוזית משנה מיום 15.7.14
מחוז המרכז
מתכנת מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

תוכנית מס' הר/1202

שם תוכנית: הר/1202-מתחם 531

29.07.2014

נתקבל
חוק מס'

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

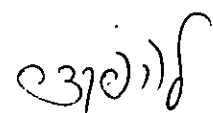
אישורים

הפקדה	מתן תוקף
נבדק ע"י <u>ל.סל</u> מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית מיום <u>5.7.14</u> חתימה <u>ל.סל</u> תאריך <u>22.7.14</u>	ועדה מקומית לתכנון ובניה <u>הוד השרון</u> <u>22.7.14</u>
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>15.7.14</u> להפקיד את התכנית <u>ה.סל</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך <u>22.7.14</u>	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 המשרד המקומי לתכנון ולבניה "הוד השרון" תכנית מס' <u>הר/1202</u> בישיבה מס' <u>200/10</u> מיום <u>10.02</u> החלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה יועב ראש הועדה <u>13.7.14</u>
ועדה מקומית לתכנון ובניה <u>הוד השרון</u> <u>22.7.14</u>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית ששטחה כ-1,074 דונם, נועדה לאפשר הקמת שכונת מגורים בת 4,217 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעשייה עתירת ידע, שטח לספורט ונופש, חניון, בית קברות, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. התכנית מציעה הקלה בקווי בנין מציר דרך 531 עפ"י הוראות תמ"א 3 ומציר מסילת רכבת עפ"י תמ"א 23 והקלה מהוראות תמ"א 19 לעניין מרחק מבני מגורים מבית קברות מ-200 מ' ל-50 מ' משטחים למבני ציבור מ-100 מ' ל-35 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



ועדה מקומית לתכנון ובנייה

הוד השרון

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הר/1202-מתחם 531	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
הר/1202	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
1,074.535 דונם		1.3 מהדורות	
• מילוי תנאים להפקדה	שלב	מספר מהדורה בשלב 5	
תאריך עדכון המהדורה 9.7.2014		1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מתאר מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• כן			
• ועדה מחוזית			
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

הוד השרון	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
192,000	קואורדינטה X		
674,750	קואורדינטה Y		

שטח התכנית נמצא בחלקה הצפון-מזרחי של העיר הוד השרון.
גבול מזרחי של התכנית – כביש מספר 40 ושכונת גיל עמל.
גבול צפוני של התכנית – כביש 531.
גבול מערבי של התכנית – רח' אסירי ציון.
גבול דרומי של התכנית – שטח תכנית הר/במ/200 ושכונות מגורים קיימות

1.5.2 תיאור מקום

אריאל

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
22.7.14
עמוד 3 מתוך 31

9.7.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הוד השרון
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

פתח תקוה
הוד השרון

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6408	• מוסדר	• חלק מהגוש	18,50,96,100,103,104 107,108	3,13,14,16,17,19,20,47,52 72,91,94,95,101,102
6409	• מוסדר	• חלק מהגוש	15,17-19,21-28 30-32,34,35,38 41,45,51,52 54-56	1-5,8,9,11,13,14,16,33 36,37,39,42,46,49,50,53
6410	• מוסדר	• חלק מהגוש	1,2,4,7-9,13 20-29,33,35-39 42-44,133-136,278	292
6411	• מוסדר	• חלק מהגוש	33,126-187,195-203 284,338	32,34,79,244,245,333,334 337,370,379,380,479
6652	• מוסדר	• חלק מהגוש	15	1,2,11,31-33,39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

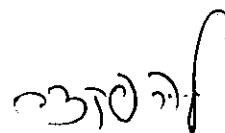
כפר סבא

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון

22.2.14

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/מק/ 45 /329	• כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ 45 /329 ימשיכו לחול	י.פ. 5032	15.11.2001
הר/מק/ 40 /329	• כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ 40 /329 ימשיכו לחול	י.פ. 5041	24.12.2001
מח/54/ד	• כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' מח/54/ד ימשיכו לחול		28.11.2002
הר/מק/ 55 /329	• כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ 55 /329 ימשיכו לחול	י.פ. 6071	18.3.2010
הר/1002	• כפיפות		י.פ. 5189	27.5.2003
הר/מק/ד/6	• שינוי		י.פ. 5297	13.5.2004



ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

22.7.14

עמוד 5 מתוך 31

9.7.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ		---	31	---	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ		1	---	1:2500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ		1	---	1:2,000	• מנחה	נספח בינוי
		אמאב תחבורה		1	---	1:2500, 1:1000	• מנחה	נספח תנועה
		בלשה ילון מערכות		1	26	1:2500	• מנחה	ניספח ניקוז
		תשתית בע"מ		1	5	1:2500	• מנחה	ניספח ביוב
	פקיד היערות	מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ		1		1:1000	• מחייב	נספח עצים

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

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הרד השדון
22.7.14

9.7.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 31

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7759655		09-7759644	בן גמלא 28 הוד השרון		ועדה מקומית לתכנון ולבניה					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-7759655		09-7759644	בן גמלא 28 הוד השרון		ועדה מקומית לתכנון ולבניה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
									קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל		• בעלים
									רשות הפיתוח		• בעלים
	09-7759655		09-7759644	בני ברית 7 הוד השרון					עיריית הוד השרון		• בעלים
									פרטיים		• בעלים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
92.7.14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	דב קורן / בע"מ	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Gk_arch@netvision.net.il	03-6953703		03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		רשות מקומית	דב קורן / בע"מ	34132	054260088		אדריכל	• עורך ראשי
	03-9214513		03-9214510	יניע כפיים 21 ג' פתח תקווה, 49130 ת.ד. 3566		ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב אדריכלים					אדריכל נוף	•
	09-7676044		09-7670772	דפנה 8 חוד השרון				547		יאיר	מודד מוסמך	• מודד
sandra@amav.net			03-7549954	הרקון 6 רמת גן		אמאב תחבורה		76333		דניאל	ארכטקט	• יועץ תנועה
balasha@bj-is.com	04-8603601		04-8603600	ת.ד. 1727 חיפה 31016		בלשה ילון תשתית מערכות בע"מ				עופר	גוסטובסקי	• הנדסת מים וניקוז
	03-5664005		03-5664006	מונטפיור 42 ת"א		מורית סקלי				יעל מוריה		• יועץ נוף
Petreesrns1@012.net.il	03-9504388		03-9675499	מושב בית חנן ת.ד. 131		אדריכלות נוף בע"מ				ניסים פינס	אדריכל	• אדריכל

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הנדסה
22.7.14

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 4,217 יח"ד ומתחם תעסוקה.
הקצאת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, מסחר, ספורט ונופש, בית קברות, חניון, תעשייה עתירת ידע, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי מאזור ביעוד חקלאי ליעודים שונים הכוללים: תעשייה עתירת ידע, מגורים ג', מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית (סה"כ – 4,217 יח"ד), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, דרכים מוצעות, בית קברות, חניון ומתקנים הנדסיים.
2. הקלה בקווי בנין מציר דרך 531 עפ"י הוראות תמ"א 3 ומציר מסילת רכבת עפ"י תמ"א 23 כמפורט להלן:
 - 7.2.1 מציר דרך מס' 50-531 מ' מציר מסילת הברזל, 15 מ' מגבול רצועת הדרך.
 - 7.2.2 ל – 0 מ' משפת דרך מס' 531 לבית קברות
 - 7.2.3 ל – 26 מ' מציר רצועת מסילת רכבת
3. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי וקווי בנין.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח, טיפול בנוף וגינון.
5. קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה.
6. התווית דרכים.
7. הקלה מהוראות תמ"א 19 לעניין מרחק מבני מגורים מבית קברות מ-200 מ' ל – 50 מ' משטחים למבני ציבור מ-100 מ' ל-35 מ'.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

22.7.14

עמוד 9 מתוך 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1,074.535 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		506,040	506,040	---	מ"ר	מגורים
		4217	4217	---	מס' יח"ד	
		40,332	40,332	---	מ"ר	מסחר
		230,656	230,656	---	מ"ר	תעסוקה
		230,706	230,706	---	מ"ר	מבני ציבור
		843	843	---	מס' יח"ד	דירות קטנות

* דירות קטנות הן מתוך מספר סה"כ יחידות הדיור בתכנית.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

א.מ.ק.37
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הרצ השדון
22.7.14

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	701,704,707	160-195	מגורים ג'
		101-116, 120-155	מגורים ד'
		400	מסחר
		500, 502-509	מבנים ומוסדות ציבור
		701-722, 725	שטח ציבורי מתוח
		1000	ספורט ונופש
		601-610	דרך מאושרת
		650-684	דרך מוצעת
		680	חניון
		800-801	בית קברות
		301-315	תעשייה עתירת ידע
		641	מתקנים הנוסעים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הו"ד השדון
22.7.14

9.7.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			↓	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
4.86	52.224	מגורים ג'				
18.95	203.629	מגורים ד'		95.11	1,021.973	קרקע חקלאית
0.71	7.590	מסחר		0.28	3.016	שטח ציבורי פתוח
15.34	164.790	מבנים ומוסדות ציבור		3.75	40.268	דרך מאושרת
22.07	237.166	שטח ציבורי פתוח		0.61	6.526	בית קברות
3.51	37.756	ספורט ונופש		0.26	2.752	שטח ציבורי פתוח כולל שדרות ועצים
3.27	35.162	דרך מאושרת				
17.29	185.765	דרך מוצעת				
0.48	5.108	חינוך				
2.01	21.575	בית קברות				
11.26	121.036	תעשייה עתירת ידע				
0.25	2.734	מתקנים המסיים				
100	1,074.535	סה"כ		100	1,074.535	סה"כ

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הו"ד השרון
22.7.14

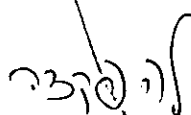
9.7.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 31

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	ישמש לבנייני מגורים בבניה רוויה בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבינוי להלן. סה"כ 36 מגרשים ו-936 יח"ד.
4.1.2	הוראות
א.	לא יתרו דירות גן. לפחות 20% מסך הדירות בבניין יהיו בשטח עיקרי מקסימלי של 75 מ"ר.
ב.	גדרות תותרנה הקמת גדרות בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הקרקע הגובלת. בחזית כל המגרשים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים הגדרות תהיינה מחופות אבן או כורכרית בהתאם להוראות מהנדס הועדה ובהתאם לנספח הפיתוח הכולל שיאושר ע"י הועדה המקומית.
ג.	עיצוב אדריכלי חומרי גמר - בכל אזורי המגורים ייבנו בניינים בגמר אבן או חומר קשיח איכותי אחר על פי אישור מהנדס הועדה וזאת כדי ליצור עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיח השתלבות הבניינים במרקם השכונתי. מערכות סולריות - ישולבו בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי. מיזוג אוויר - בכל בנייני המגורים ימצא ליחידות מיזוג אוויר פתרון אסטטי מסתורי כביסה בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי - להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. מסתורי כביסה - לכל דירה יהיה מסתור כביסה בקיר החיצוני של בנין המשולב מבחינת חומרי הגמר, ובתאום עם מהנדס הועדה. גינון - בכל מגרש המיועד למגורים, תישמר רצועת גינון בתחום קו הבנין הקידמי ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' ואשר תהיה לאורך הכבישים הצמודים למגרש, ולא תתאפשר ברצועה זו חניה. מתחת רצועות גינון אלו ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית, להעביר תשתיות שונות. לא תותר הקמת מרתפים ברצועה הנ"ל וזאת על פי הקריטריונים שתקבע תכנית הפיתוח לכל המתחם. תוכן תוכנית גינון והשקיה מפורטת לאישור הועדה המקומית. בכל מקרה יינטעו עצים בכל מגרש לפי מפתח שלא יפחת מ-10 עצים לדונם. גגות - הגגות של המבנים עליהם תורה הועדה המקומית יטופלו כחזית חמישית. הריצופים - באזורי החניה ובירידות למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס הועדה.
ד.	מתקנים טכניים על הגג על פי הוראות תכנית הר/1002.
ה.	מחסן לכל יח"ד יותר מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר. מיקום המחסן יהיה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.
ו.	חדרים על הגג תותר בניית חדרים על הגג על פי הוראות תכנית הר/1002. שטחים אילו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המוקנים בטבלת הזכויות סעיף 5 ולא יחשבו במניין הקומות. לא יבנה חדר על הגג מעל דירות פנטהאוז/קומה חלקית.


ועדה מקומית לתכנון ובניה
הו"ד השרון
22.7.14
עמוד 13 מתוך 31

4.2	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	ישמש לבנייני מגורים בבניה רוויה בצפיפות גבוהה בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבינוי להלן. סה"כ 87 מגרשים ו-3,281 יחידות דיור.
ב.	בתאי שטח 115-116, 135-138, 149-150 תותר בקומת הקרקע הקמת שטח מיסחרי בהתאם לטבלת זכויות הבניה. יותרו השימושים למסחר שאינם מהווים מטריד לדיירים באישור הועדה המקומית ומחלקת רישוי עסקים. השטח המיועד למסחר לא יומר לשימושים אחרים.
4.2.2	הוראות
א.	1. חזית מסחרית בכל מגרש ייבנה הפרויקט בשלמותו כשהוא כולל הן שטחי המסחר והן את שטחי המגורים. בכל אחד מהמגרשים תתוכנן הקומה המסחרית באופן רציף ומלא ובמלוא אורך החזית כלפי רחוב מס' 4. יחד עם זאת יותרו מרווחים בין החנויות כלפי החזית לרחוב לשם כניסת הולכי רגל ו/או לגישות תפעוליות הכרחיות וגישות לרכב חירום בלבד. הכניסה הראשית לכלי רכב לתפעול ולחניה למגרשים המשולבים תתבצע מהרחובות המשניים לגבי כ"א מהמגרשים (רח' מס' 2 ורח' מס' 9 בהתאמה). נספח הבינוי הינו מנחה אולם רצף החזית המסחרית בקומת הקרקע תהיה מחייבת. בגבול בין החזית המסחרית לבין השצ"פ (מגרשים 716,717) יתוכנן אזור מורחב למעבר ושהיית הולכי רגל, הנחיות לעיצוב האזור יהיו במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי עבור המגרשים הגובלים בשצ"פ בהתאמה. תותר הקמת המשך החזית המסחרית כלפי השצ"פ. 2. יתוכננו כניסות נפרדות מבחינה תפקודית לקומה המסחרית ולקומות המגורים, תתוכנן הפרדת חניות בין המסחר למגורים וכן הפרדת אזורי השרות כגון פינוי אשפה ואחסנה לשימושים השונים לאותו מגרש. 3. החזית המסחרית תתוכנן עם נסיגה בקומת הקרקע מעבר לקו הבנין באופן שיתקבל מעבר מקורה ברוחב 3 מ' לפחות (מעבר לקו הבנין של המבנה לכל אורך החזית המסחרית). 4. בהנחיות הבינוי והעיצוב לאיזור זה ייקבעו מראה והנחיות אחידות לקומה המסחרית באופן שיתקיים רצף בגובה המעבר המקורה, בסגנון ובחומרי הגמר לאורך הרחוב, כמו כן ייקבעו פרטים מנחים לשילוט, מיקומו וגודלו.
ב.	לא יתרו דירות גן. לפחות 20% מסך הדירות בבניין יהיו בשטח עיקרי מקסימלי של 75 מ"ר.
ג.	תותרנה הקמת גדרות בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הקרקע הגובלת. בחזית כל המגרשים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים הגדרות תהיינה מחופות אבן או כורכרית בהתאם להוראות מהנדס הועדה ובהתאם לנספח הפיתוח הכולל שיאושר ע"י הועדה המקומית.
ד.	חומרי גמר - בכל אזורי המגורים ייבנו בניינים בגמר אבן או חומר קשיח איכותי אחר על פי אישור מהנדס הועדה וזאת כדי ליצור עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיח השתלבות הבניינים במרקם השכונתי. מערכות סולריות - ישולבו בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי. מיזוג אוויר - בכל בנייני המגורים ימצא ליחידות מיזוג אוויר פתרון אסטטי מסתורי כביסה בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי - להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. מסתורי כביסה - לכל דירה יהיה מסתור כביסה בקיר החיצוני של בנין המשולב מבחינת חומרי הגמר, ובתאום עם מהנדס הועדה. גינון - בכל מגרש המיועד למגורים, תישמר רצועת גינון בתחום קו הבנין הקידמי ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' ואשר תהיה לאורך הכבישים הצמודים למגרש, ולא תתאפשר ברצועה זו חניה. מתחת רצועות גינון אלו ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית, להעביר

		תשתיות שונות. לא תותר הקמת מרתפים ברצועה הנ"ל וזאת על פי הקריטריונים שתקבע תכנית הפיתוח לכל המתחם. תוכן תוכנית גינון והשקיה מפורטת לאישור הועדה המקומית. בכל מקרה יינטעו עצים בכל מגרש לפי מפתח שלא יפחת מ- 10 עצים לדונם. גגות -הגגות של המבנים עליהם תורה הועדה המקומית יטופלו כחזית חמישית. הריצופים - באזורי החניה ובירידות למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס הועדה.
ה.	מתקנים טכניים על הגג	על פי הוראות תכנית הר/1002.
ו.	מחסן	לכל יחיד יותר מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר. מיקום המחסן יהיה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.
ז.	חדרים על הגג	תותר בניית חדרים על הגג על פי הוראות תכנית הר/1002. שטחים אילו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המוקנים בטבלת הזכויות סעיף 5 ולא יחשבו במניין הקומות. לא יבנה חדר על הגג מעל דירות פנטהאוז/קומה חלקית.
ח.	מכון כושר ובריכת שחיה	במגרשים 101-106, 109-110 תותר הקמת מכון כושר של כל דיירי הבית המשותף לשימושם הבלעדי, במפלס הכניסה או בקומת מרתף. שטח מכון הכושר לא יעלה על 200 מ"ר ושטחו יתווסף לכלל השטחים העיקריים המותרים על פי טבלת הזכויות. בנוסף תותר הקמת בריכה שחיה בשטח כולל שלא יעלה על 300 מ"ר אשר יתווסף לכלל השטחים המותרים על פי טבלת הזכויות, במפלס הכניסה, שטח זה כולל את השטח המלתחות והמתקנים הנלווים. ניתן לבנות המתקנים הנלווים בקומת מרתף. השינוי יעודים של שטחים אלו (שטח מכון הכושר והבריכה) לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

4.3	שם ייעוד: תעשיה עתירת ידע
4.3.1	שימושים
א.	תעשיות עתירות ידע כגון: בתי תוכנה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, חממות טכנולוגיות.
ב.	למשרדים עסקיים ולבעלי מקצועות חופשיים.
ג.	לשירותי מנהלה ורווחה כגון בנקים ושירותי תקשורת.
ד.	למרכזי כנסים ותצוגה.
ה.	מקומות בילוי, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חדרי אוכל, בתי קולנוע. אולמי הרצאות והופעות.
ו.	מסחר: שטחי מסחר יוגבלו ל-10% מסה"כ שטחי בניה במבנה, ימוקמו בקומת קרקע.
4.3.2	הוראות
א.	1. לא תותר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מסחר. 2. במגרשים 301 ו-304 ישמר מקום פנוי מבינוי להשהיית מי נגר בהתאם לנידרש בנספח הניקוז ובאישור הועדה המקומית "הוד השרון". 3. יותר ניתן לשומר לכל מגרש ששטחו לא יעלה על 15 מ"ר בנוסף לשטחים המופיעים בטבלת זכויות הבניה. ניתן להעמיד את ביתן השומר בקו בנין 0 ובלבד שישולב בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם להוראות תכנית זו ובנייתו תהייה תואמת מבחינת חזותו למבנה העיקרי. ביתן השומר יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות, ויצופה ע"י חומרים קשיחים ואיכותיים באישור הועדה המקומית. 4. הקומה המסחרית במגרש תתוכנן במסגרת תכנית בינוי ועיצוב למקבץ מגרשים גובלים תוך התייחסות לממשק בין המגרשים הגובלים ולמרחב הפנימי שבתוכם.

9.7.2014

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 15 מתוך 31

השרון

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

הוד השרון 9.7.14

4.4	שם ייעוד: מסחר
4.4.1	שימושים
א.	להקמת: - מרכז מסחרי שכונתי משולב, - מרכז מסחרי עירוני, - חנויות ומסחר. לכל מטרה מסחרית אחרת באישור הועדה המקומית. לא יותרו שימושים המהווים מטרד. שימושים אסורים: אולם שמחות, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים (כמו בישול ואפייה) בכמות תעשייתית, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרד עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. לכל שימוש יידרש אישור מקדים של היחידה האזורית לאיכות הסביבה ועמידה בתנאי ההיתר כפי שייקבע על ידם.
4.4.2	הוראות
א.	הוראות בינוי 1. תותר בניה עד לגבול (קו בנין 0) המזרחי של תא שטח המשותף עם מגרש לחניון (תא שטח 680). 2. במידה והמרכז המסחרי יבנה בקו בנין 0- ידרש אישור מהנדס העיר לחזית הגובלת בתא שטח 680. 3. תותר בניית ביתן שומר בשטח של עד 15 מ"ר בגבולות תא שטח (קו הנין 0). הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון ועשן מחדר גנרטור תהיה באמצעות פירים שקצה ארובתם תהיה מעל הגג הגבוה במבנה.

4.5	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
א.	מבני ציבור כהגדרתם בחוק.
ב.	עיריית הוד השרון תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לשנות שימושים לשטח לבניני ציבור אשר לגביו נקבע יעוד ספציפי בתוכנית, למטרת בניין ציבור אחר(מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות) ולפי סעי' 188 לחוק לפי צרכי העיר והשכונה ובהתאם לפרוגרמה העירונית למבני ציבור.
ג.	הקמת חדרי שנאים.
ד.	מגרש 504 קיים עץ אלון תבור לשימור.
4.5.2	הוראות
א.	תותר הקמת גדרות לפי דרישות של משרד החינוך ודרישות בטיחותיות ובכפוף להוראות של תכנית בינוי ופיתוח.

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
א.	מיועד לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מגרשי ומתקני ספורט, מתקני משחק, אמפיתיאטרון שבילי מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, טלפון, מתקני תקשורת אחרים, וכל מערכות תשתיות תת קרקעיות אחרות, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מקומות להשהיית מים. בשצ"פ שגודלו מעל 5 דונם קיוסקים בשטח מרבי כולל לא יעלה על 1% משטחו הכולל של השצ"פ בתכנית זו. השצ"פ ישמש להשהיה ותלחול מי נגר בהתאם לנספח הניקוז.

ב.	תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בשטחים הציבוריים בהתאם לצרכי העיר, כפי שיקבעו על ידי עיריית הוד השרון, ובאשור הועדה המקומית ובתאום להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה בנושא חזות ומניעת רעש.
4.6.2	הוראות
א.	הוראות בינוי פיתוח השטח ציבורי הפתוח יעשה בד בבד עם פיתוח שכונות המגורים. מגרשים 701, 704, 707 ולאורך ציר כביש 531 מיועדים למעבר תשתיות וישמשו לגינון ונטיעות, שבילי הולכי רגל ואופניים בלבד, ובמידה ויידרש גם למיגון אקוסטי, בדרך של סוללה ו/או חלקי קירות. כמו כן תותר הקמת מבני שירותים ומתקנים הנדסיים בשטחים אלה באישור הועדה המקומית ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 2% משטח השצ"פ. במידה שלא יהיה ניתן להקים שנאים בשטחים לבניינים ציבוריים, תותר הקמת שנאים ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ1/3 גובהם מעל פני הקרקע. השצ"פ יתוכנן באופן שיאפשר את החלול מי הנגר.

4.7	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
א.	ישמש למרכז ספורט ונופש כגון: בריכת שחייה, מגרשי ומתקני נופש וספורט, מתקני וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה. כמו כן ניתן יהיה בין היתר לכלול בשטח זה: מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות כנסים ואירועים בהיקף של 20% מסך כל השטח המיועד לבניה. העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב.
4.7.2	הוראות
א.	גידור
ב.	תותר הקמת גדרות הקפיות וגידור פונקציונאלי של מגרשי הספורט.

4.8	שם ייעוד: בית קברות
4.8.1	שימושים
א.	תותר הקמת בית לוויות, אתרי קבורה, מתקנים, חניות ושירותים נלווים.
4.8.2	הוראות
א.	כללי השטח יופקע ויועבר לרשות עיריית הוד השרון. 50% מתוספת שטחי הקבורה ייועדו לקבורה רוויה (בקומות). 1.5 דונם משטח בית הקברות יוקצה לקבורה חלופית. הקבורה הרוויה וקבורת השדה יתבצעו במקביל. לאחר אישורה התכנית תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לשטח בית הקברות בהתאם להוראות סעיף 3 בתמ"א 19. בתכנית המפורטת יוגדר השטח המיועד לקבורה חלופית. מקומו ואופן הפרדתו מיתר שטחי בית הקברות, כמו כן יוגדרו הסדרי חניה ונגישות ופתרונות ניקוז.
ב.	ניקוז שטח בית הקברות, כולל מגרשי חניה, ינוקז בהתאמה אל מערכת הניקוז הקיימת הסובבת אותו: דרומה אל מערכת הניקוז לאורך כביש מסי' 531 וצפונה אל מערכת הניקוז לאורך כביש השרות בכפר סבא.

4.9	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
א.	ישמש למיסעות, מדרכות למתקנים הנדסיים, גינון, מעברי תשתיות, מתקני תקשורת, שבילי אופנים וכו' ויטופלו לפי חתכים שיפורטו בנספח הנופי של כל תוכנית בסמכות הועדה המקומית.
4.9.2	הוראות
א.	צומת הרחובות חיים ויצמן וחיים שז"ר קיים עץ אלון תבור לשימור.
ב.	רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מטר.
ג.	לאורך הדרכים ישתלו עצים רחבי צמרת.
ד.	חתך הדרכים יכלול מסלולי אופניים כמפורט בניספח התנועה ואשר יבוצעו בד ובד עם סלילת הדרך.
ה.	לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מהדרכים הארציות - מכביש 531 ומכביש 40 ומהכביש העירוני מס' 1.

4.10	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
א.	ישמש למיסעות, מדרכות, שירותים ציבוריים, גינון, מעברי תשתיות, מתקני תקשורת, שבילי אופנים וכו'.
4.10.2	הוראות
א.	רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מטר.
ב.	בתחום דרך מס' 2 קיים עץ אלון תבור לשימור (מצפון למגרש שב"צ 508).
ג.	לאורך הדרכים ישתלו עצים רחבי צמרת.
ד.	חתך הדרכים יכלול מסלולי אופניים כמפורט בניספח התנועה ואשר יבוצעו בד ובד עם סלילת הדרך.

4.11	שם ייעוד: חניון
4.11.1	שימושים
א.	מבנה חניה כולל קומות חניון על קרקעיות ותת קרקעיות, רמפות, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים הנדסיים לשימוש המבנה ומשרדי תפעול.
4.11.2	הוראות
א.	שטחי החניה יחושבו כשטח עיקרי.
ב.	
ג.	

4.12	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מס' הר/מק/329/40. מתקנים לאספקת מים, בריכת אגירה ומיכון עזר.
4.12.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מס' הר/מק/329/40

ועדה מקומית לתכנון ורניה
הוד השרון

22.7.14

5

מגורים ד' + חזית מסחרית	מגורים	מספר קומות	קווי בנין (מטר) (5)				גובה מבנה (מטר)	הכנסית (%)	צמימות (יח"ד לזכר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מורש מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
			צידוי- ימני	צידוי- שמאלי	קדמי	מותחת לזכרית						מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית				מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
																											צידוי- ימני	צידוי- שמאלי	קדמי	מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית	מספר מותחת לזכרית

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון

קווי בנין (מטר) (5)				מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמיגות (יחיד ליום (נטי	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						שרות	עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת	שרות				עיקרי	מעל לבניסה הקובעת
5	5	5	5	5	2	3+קרקע	25	65%	---	---	318%	24,135	12,750	---	---	2,277	9,108	7,590	400	מסחר
5	5	5	5	5	3	8	35	65%	---	---	474%	22,317	11,296	---	---	2,543	מסחר 847	4,707	301	תעשייה עתירת ידע
																	תעשייה עתירת ידע 7,631			
5	5	5	5	3	8	35	65%	---	---	474%	23,096	11,700	---	---	2,630	מסחר 876	4,875	302		
																תעשייה עתירת ידע 7,890				
5	5	5	5	3	8	35	65%	---	---	500%	30,490	14,630	---	---	3,660	מסחר 1,220	6,096	303		
																תעשייה עתירת ידע 10,980				
5	5	5	5	3	8	35	65%	---	---	500%	35,055	16,829	---	---	4,206	מסחר 1,402	7,012	304		
																תעשייה עתירת ידע 12,618				
5	5	5	5	3	8	35	65%	---	---	500%	66,705	32,021	---	---	8,004	מסחר 2,668	13,342	305		
																תעשייה עתירת ידע 24,012				
5	5	5	5	3	8	35	65%	---	---	579%	67,998	28,166	---	---	9,192	מסחר 3,064	11,736	306		
																תעשייה עתירת ידע 27,576				
5	5	5	5	3	8	35	65%	---	---	579%	49,062	20,323	---	---	6,632	מסחר 2,210	8,468	307		
																תעשייה עתירת ידע 19,897				

ועדה מקומית לתכנון ובניה
תאריך: 22.7.14
חוקר: השרון

עורר	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צמיכות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר						מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
תעשייה	308	5,472	4,307	13,133	---	31,796	581%	---	---	65%	35	8	3	5	5	5	5	5
309	6,250	4,922	15,000	---	36,328	581%	---	---	65%	35	8	3	5	5	5	5	5	5
310	8,024	4,812	19,257	---	40,109	500%	---	---	65%	35	8	3	5	5	5	5	5	5
311	9,214	5,526	22,113	---	46,059	500%	---	---	65%	35	8	3	5	5	5	5	5	5
312	8,965	5,376	21,516	---	44,812	500%	---	---	65%	35	8	3	5	5	5	5	5	5
313	9,405	5,640	22,572	---	47,012	500%	---	---	65%	35	8	3	5	5	5	5	5	5
314	8,642	4,666	20,741	---	40,959	474%	---	---	65%	35	8	3	5	5	5	5	5	5
315	8,828	4,768	21,187	---	41,849	474%	---	---	65%	35	8	3	5	5	5	5	5	15

ועדה מקומית לתכנון ובנין
הנדסאן
22.7.14

עור	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח הארץ השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יחיד-ימני	יחיד-שמאלי	אחורי
			שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות						מתחת לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	קדמי	5	5	5	
בית קברות	800	15,442	3,310	675	---	---	25.8%	---	---	2.25%	6	---	---	---	---	---	---	---
	801	6,133	1,625	330	---	---	31.9%	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ספורט ונופש	1000	37,756	7,552	3,020	---	---	37%	---	---	30%	15	1	3	5	5	5	5	5
	680	5,108	11,000	1,000	5,400	600	352%	---	---	60%	14	2	3	5	5	5	0	5
מבנים ומוסדות ציבור	500	27,149	32,579	8,145	5,430	8,145	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	502	32,090	38,508	9,627	6,418	9,627	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	503	27,907	33,488	8,372	5,581	8,372	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	504	33,705	40,446	10,111	6,741	10,111	200%	---	---	65%	23	1	3	5	5	5	5	5
	505	3,913	4,696	1,174	783	1,174	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	506	8,604	10,325	2,581	1,721	2,581	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	507	4,526	5,431	1,358	905	1,358	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	508	18,429	22,115	5,529	3,686	5,529	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	509	8,467	10,160	2,540	1,693	2,540	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

הערות:

1. קו הבניין ברצועת התעסוקה/מסחר/מבנים ומוסדות ציבור יהיה 15 מטר מגבול רצועת הדרך של כביש 531 וכלכל של יפחת מ-50 מ' מצד הדרך. בתחום הרצועה בין קו הבניין ובין זכות הדרך מס' 531 יותרו שימושים עפ"י תמ"מ 3.
2. מספר הקומות המסומן בטבלת הזכויות לא כולל חדרים על הגג ומתקנים טכניים על הגג על פי הוראות תכנית הר/1002.
3. גובה הבניינים לא יעלה על 65 מטר מעל פני השטח ו-115.70 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות).
4. קו הבנין מסומנים בסטף הבנוי, בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בסטף הבנוי.
5. השטח העיקרי כולל שטח למרפסות מקורות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (כאשר במקרים ששטחן הכולל של המרפסות בבניין יעלה על המכפלה של מספר הדירות ב-12 מ"ר, או כאשר שטח המרפסות לדירה יעלה עד 14 מ"ר, ייכלל השטח העודף במניין השטחים העיקריים).

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הו"ד השרון
22.7.14

9.7.2014

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 22 מתוך 31

6. הוראות נוספות**6.1. חניה**

1. תותר בנית רמפה משותפת ל-2 מגרשים עם ביצוע מלא על-ידי הבונה הראשון, לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובהסכמת הבעלים של שני המגרשים. על זכות זו תרשם בלשכת רישום המקרקעין הערה בדבר זכות מעבר הדדית בין המגרשים.
2. לא יוקמו מרתפי חניה ברצועה שבין קו זכות הדרך ובין קו הבנין של דרך מס' 531 ודרך מס' 40.
3. החניה במגרשי מגורים עם חזית מסחרית עם חזית מסחרית תתוכנן במרתף עד גבול המגרש, ובלבד ששטח המרתף העליון לא יהיה יותר מ- 80% משטח המגרש.
4. החנייה תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתרים אולם לא יפחת מ- 1.7 מקומות חנייה ליחידת דיור. תותר חניה עילית בהיקף של עד 10% ממספר החניות המוצע במגרש חניה עילית תותר רק במקרים בהם יש מיצוי מלא וביצוע של חניה במרתפים. במקרה של חניה עילית היא תיועד גם לחנית אורחים.
5. החנייה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרש.
6. מספר מקומות החניה בכל מגרש בייעוד לתעסוקה ייקבע עפ"י תקן עד החניה המפורט: עד 2,000 מ"ר (שטח עיקרי) – התקן יהיה 1: 40.
מעל 2,000 מ"ר (שטח עיקרי) – התקן יהיה 1: 80.
7. תקן זה יהיה תקן מרבי, ושינויו יהווה סטייה ניכרת.
7. תקן החניה לשטחי המסחר יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2. תווי מעבר לקו מים ראשי חברת "מקורות"

בתחום לאורך השצ"פ הצפוני שממערב למזרח התכנית עובר תוואי מתוכנן לקו מים ראשי של חברת "מקורות" בקוטר 60" בהתאם לתמ"א 34 ב/5. תוואי זה מסומן בתשריט כרצועת תשתיות עם מגבלות בניה. בתחום הרצועה אסורה כל בניה או נטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות אחרות יבוצעו לאחר תאום עם "מקורות".

6.3. שטחים לצורכי ציבור

כל השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יירשמו על שם עיריית הוד השרון.

6.4. הוראות להכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית

1. כל תחום התכנית למעט שטח בית העלמין והדרך הארצית מיועדים לאיחוד וחלוקה.
2. לאחר אישורה של תוכנית זו, תוכן תכנית מפורטת לכל מתחם ו/או לכל שטח התכנית (למעט בית העלמין) הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, וטבלאות איוון.

6.5. תשתיות

1. לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה או בהרשאתה תהיה אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי, הנחת צנרת ותשתיות וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות, מבלי להתחשב בגבולות המגרשים לפי התכנית. וזאת אף בטרם אישור של תוכניות מפורטות כאמור בסעיף 6.4 לעיל.
2. לאחר אישורה של תכנית כאמור בסעיף 6.4 לעיל הועדה המקומית תהיה רשאית למנוע מתן היתרי בניה על פי התכנית עד שיובטחו קיומם של תשתיות אשר ישרתו את בנינים, וזאת באישור מהנדס העיר.

ועדה מקומית לתכנון ובנין
הוד השרון

31.7.14

6.6 מים

תאגיד המים העירוני של עיריית הוד השרון יהיה ספק המים היחיד לשימושי הקרקע שייבנו במתחם. צנרת המים ומתקני המים יותקנו בהתאם להנחיות התאגיד, בהתאם לתקנים קיימים ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.7 ביו

1. לא יתרו פתרונות ביו בבורות סופגים אלא ורק חיבור וקליטה במערכת ביו מרכזית.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
3. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביו הבנייני.
4. הביו יופנה למט"ש כפר סבא הוד השרון.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי צריכה לעמוד בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביו), תשמ"ב-1981.
6. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
7. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום ומניעת מטרדי ריח.
8. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור פעילות מפעלית ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

6.8 ניקוז

1. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
2. נספח ניקוז (גיליון מס' 1384) ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשהיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית.
3. בכל מגרש תוקצה תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סליה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
5. פיתוח מגרשי שצ"פ 712 ו-713 יכלול מתקנים להאטת המהירות של מי הנגר.
6. יש לאסור החדרת מי נגר אל מערכת הביו.
7. אין למקם שקעים מוחלטים באזורים מבוינים.
8. התכנון המוצע לא יחסום את דרכי המים ויאפשר ניקוז טבעי.
9. במסגרת תוכנית הפיתוח תוכן תוכנית ניקוז לכל המתחם. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהיעדרה עם המערכת הטבעית. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.
10. יתוכננו שקעים מקומיים לטובת השהיה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית.
11. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוגש פתרון כולל לניקוז המגרש.

6.9 חשמל

1. מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. בתכניות מפורטות יקבע מיקום השנאים בתיאום בין חברת חשמל, מהנדס העיר הוד השרון ובאישור הועדה המקומית.
2. חדרי שנאים יוקמו ככל האפשר בשטחים לבנייני ציבור. ניתן להקים חדרי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר משליש גובהם מעל פני הקרקע.

6.10 תקשורת

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טלויזיה בכבלים וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על-פי התקנים המאושרים.

6.11 איכות הסביבה**א. שימושים מותרים:**

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. חומרים מסוכנים:

עסקים או מפעלים העושים שימוש או מחזיקים/מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בהיתר רעלים, בחוק חומרים מסוכנים בכמות העולה על המחייב כמשמעותו בחוק הנ"ל, יידרשו בהכנת סקר סיכונים עפ"י הנחיות ובאישור הרשות הסביבתית.

ג. מניעת רעש:

תנאי להיתר בניה למבנים לאורך דרך ארצית 531 תהיה בדיקה אקוסטית לאישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו בדבר הצורך להקמת מיגון אקוסטי.

ד. אנרגיה ואיכות הסביבה:

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה למעט חשמל, גז, סולר (למעט גנרטורים), רוח ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. רעש:

מפלס הרעש המרבי הנובע מכלל אזור התעשייה, לא יעלה על מפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

ו. פסולת:

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. המתקנים לאיסוף פסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

3. ידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכול בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

4. פסולת "חומרים מסוכנים" – יש לאכסן ולטפל בהתאם להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) – תשנ"א-1990.

5. פינוי פסולת הבניין אשר ייעשה בהתאם לתקנות התקנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט – 1998.

ז. איכות אויר:

1. יש לעמוד בתקן הישראלי המחייב לאיכות האוויר ובאמנת התעשיינים כפי שתעדכן מעת לעת. לגבי מזהמים שלא נקבעו להם ערכים מרביים בתקן הסביבתי, הערך הסביבתי המומלץ לשמירה הוא ריכוז שאינו עולה ב-10% על ריכוז הרקע כפי שהם קיימים בסביבה.
2. בתי העסק יופעלו תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים כך שלא יופץ ריח לתחום בית העסק.

ח. זיהום אויר מחניונים:

1. בחניונים התת קרקעיים תובטח איכות אוויר אורור שתותקן על פי הנחיות המשרד לאיה"ס, מערכת אורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.
2. פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת יניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידה האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון בצד כביש ראשי.
3. פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידה ואפשר) בקרבת בנינים בהם קיימת אנושית (מגורים או מסחר/משרדים).
4. יש לצרף לבקשה להיתר חוות דעת של יועץ מיזוג האוויר שתכנן את החניון.
5. חוות דעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך הבטחת איכות אוויר נאותה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
6. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקום למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה.

ט. מתקן הנדסי (מגרש מס' 641)

1. פעילות המתקן המוצע על פי התכנית תבטיח מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
2. התחייבות הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון" להשאת המצב הקיים במתקן ההנדסי כפי שהוא כיום ללא הרחבות עתידיות לתכנון נוספות. במידה ויוצע שינוי יחווה שינוי לתב"ע.
3. הצגת פתרון נופי במסגרת תכנית הפיתוח הכללית למתחם לרבות נטיעות סביב המתקנים על מנת לשפר את חזותו למול מבני מגורים ולמול השצ"פ אשר בתחומו הוא ממוקם.
4. העתקת האנטנה הקיימת למקום חלופי כגון אחד מאזור התעסוקה המוצעים על פי התכנית במסגרת ההסכמים וההתקשרויות הנזרות מי קדומה.
5. מיקום המתקנים ההנדסיים הנלווים לבריכות המים (כגון משאבות / גנרטור) ימוקמו בעורפן, כך שלא יגרמו למפגעי רעש לאזור המגורים.

לוי 0533

ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

22.7.14

6.12. נספח הבינוי

נספח הבינוי לתוכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט נושא קווי בנין, מספר קומות ומספר יחידות הדיור.

6.13. שילוט

כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י מהנדס העיר. מיקום השילוט ופרטיו בשטח המגרשים יכללו בהיתר בניה.

6.14. תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית

1. הכנת תכנית/תכניות מפורטת/מפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איוון והקצאה בסמכות הועדה המקומית ואישורה ע"י הועדה המקומית ופרסומה כחוק.
2. אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי עם אגרונום אשר יחייב את שימור עצי אלון התבור וכן שימור העצים הנמצאים בתחומי השצ"פ.
3. בכל מגרש בו קיים עץ בוגר נדרש אישור פקיד היערות.
4. אישור הועדה המקומית לתשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום של המגרשים בתחומי כל אחד ממתחמי התכנון, כפי שיקבעו תכנית/תכניות מפורטת/מפורטות ואושרו ע"י הועדה המקומית.
5. אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח מפורטת על פי הנחיות כדלהלן:
 - התכנית תכלול הוראות לעיצוב אדריכלי של המבנה.
 - התכנית תכלול הנחיות לשלבי ביצוע להוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיף 7 בתכנית.
 - הצגת פתרון למערכות התשתית בתחום המתחם.
 - הנחיות לפיתוח ועיצוב השטחים הציבוריים.
 - היקף השטחים המינימאלי להחדרת מי נגר עילי שיהיה על פי הוראות תמ"א/34/ב/3.
 - הוראות לחניית אורחים ומרתפי חניה.
 - הנחיות לעיצוב הבניינים והפיתוח כולל חומרי הגמר, כניסות וציאות, פירוט דרישות לפיתוח ותכנון תלת מימדי.
6. התאמה להחלטות הועדה לבניה ירוקה בנוסחם היום וכפי שיעודכנו מעת לעת.
7. אישור היחידה האזורית והועדה המקומית לפתרונות למגורים אקוסטיים למגרשים בסמוך לדרך מס' 531 ביצוע הפתרונות האקוסטיים מהווה תנאי לאכלוס.
8. הכנת נספח תחבורה שיציג, בין היתר, כניסות לחניונים.
9. אישור הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לשלבי הביצוע.
10. הוצאת היתרי בניה למגורים יותנה בפיתוח שטחי ציבור.
11. קירות תומכים יטופלו בהתאם להוראות תכנית הבינוי האדריכלי ותכנית פיתוח נופי.
12. תחילת ביצוע בפועל של תשתיות הראשיות הדרושות למימוש התכנית, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובהתאם למתואר בנספח הביוב והניקוז למתחם.
13. כל התשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן קליטתם, סוגי חיבוריהן וזמני ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר הוד השרון ויתוכננו לפי הוראותיו.
14. בתחום התכנית משתרעים שרידים קדומים המשויכים לאתר עתיקות כחוק וחלות עליו הוראות חוק העתיקות התש"ח 1978. תנאי להוצאת היתר בניה הינו תיאום עם אשות העתיקות.
15. תנאי להיתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות והעקרונות המפורטים בנספח הניקוז.

6.15. תנאים לאיכלוס

תנאי לאיכלוס בית ספר יסודי (מגרש 508) הוא ביצוע קיר הפרדה או גדר בכביש מס' 3 ע"מ שלא תתאפשר חציית תלמידים ומבקרי מתנ"ס ממערב.

ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון
29.7.14

עמוד 27 מתוך 31

9.7.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

6.16. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט להריסה

1. המבנים המסומנים בתשריט התוכנית כמבנים להריסה יחרסו לא יאוחר מתום שלוש שנים ממועד אישורה של תוכנית מפורטת או כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, המוקדם מביניהם.
2. בכפוף לשיקול דעתה של הועדה המקומית, בכל מקרה ומקרה לגופו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפני הריסת המבנים הנ"ל, בתנאי שיצוין בהיתר הבניה, בהסכמת הבעלים, שלא יינתן טופס 4 ולא יתאפשר כל אכלוס, אלא לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה, וזאת בנוסף לזכות הועדה המקומית להיתר אכלוס, בכפוף לקבלת ערבות מתאימה.

6.17. גביית הוצאות עריכת התכנית

1. "**הוצאות התוכנית**" לעניין סעיף זה כוללות את כל ההוצאות הקשורות בעריכתה וביצועה של התוכנית ולרבות עריכתן וביצוען של תוכניות אחרות שתעשינה על פי תוכנית זו כאמור לעיל לרבות הוצאות עריכתם ורישומם של תשריטי החלוקה החדשה כאמור בסעיף 14 לעיל.
2. בהתאם לסעיף 12(69) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 יחולו הוצאות התוכנית על הבעלים הרשומים בספרי המקרקעין במועד אישורה של תוכנית זו.
3. תנאי למימוש זכויות כאמור יהיה רק לאחר התשלום בפועל של הוצאות התוכנית ככל שיחולו על אותו בעל הזכויות.

6.18. היטל השבחה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה של הוד השרון תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.

6.19. עצים בוגרים

במתחם מעל ל- 2000 עצים (חלקם מטעים מנוונים או פרדסים מבוגרים בהם לא בוצעה ספירה אלא הוגדר תחום).
בתחום הפרויקט שלושה עצי אלון התבור, עצי בר מיוחדים מאוד, שזהו גבול הדרומי של תפוצתם הטבעית. עצים אלה מסווגים תחת שימור מוחלט בכל תנאי.
היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.

א. שמירה על עצים בוגרים:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. העצים המיועדים לשימור ישמרו באופן קפדני וייכתב מפרט שימור פרטני לכל תחום/ עץ או קבוצת עצים.
- ג. מפרט השימור ייכתב על ידי אגרונום מוסמך מומחה לטיפול בעצים*.
- ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה בקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מטר ממרכז גזע העץ. שטח זה המוגדר כתחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ה. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ו. כל פיתוח או עבודה בתחום העץ**, לרבות עבודות חפירה, סלילה, קידוח ובכלל זה בקרבה לשורשיו,

לגזעו או לצמרתו, ייעשו בליווי אגרונום מוסמך מומחה לטיפול בעצים, בזהירות מירבית ותוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ עם פקיד היערות.

2. במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר: בעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור).

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט העתקה ספציפיים שיוכנו על ידי אגרונום מומחה מוסמך מאושר.

2. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תוכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

3. תנאי לקבלת טופס 4 ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ההיסטורית/האקולוגית, מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע:

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.

יתחום העץ הוא שטח הטל הצמרת של העץ. או בעצים צרים כגון ברוש שטח מחצית גובה העת הגבוה בניהם.

א. ה. ש. 2009
ועדה מקומית לתכנון ובנייה
22.7.14
השרון

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עד 500 יח"ד	בהסתמך על רשת הדרכים הקיימת.
2	מ-500 יח"ד ועד 20% מזכויות הבניה	פתיחה לתנועה של דרך 531 עד לכביש 402.
3	מעבר ל-20% זכויות הבניה	פתיחה לתנועה של דרך 531 עד כביש 4.
4	מעבר ל-75% מזכויות הבניה	פתיחה לתנועה של דרך 531 עד כביש 20.

7.2 מימוש התוכנית

תוכנית זו תבוצע תוך 25 שנים מיום קבלת תוקף לתוכנית.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
22.7.14

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: דב קורן	חתימה: דב קורן	תאריך: 17/7/2014
תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: ברוס לוין	חתימה: ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב בע"מ ת.ד. 3566 פארק דניב פי"ת 4913070 פ.ר. 513639922 טלי: 03-9214510	תאריך: 17.7.2014
תאגיד: קבוצת סוף מערב אדריכלים	מספר תאגיד: 513639922		
יזם במועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: עיריית הוד השרון	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: פרטיים	מספר תאגיד:		

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

9.7.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 31 מתוך 31