

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0932715

הר/מק/6/1400 - תכנית מפורטת למתחם האגם

מרכז

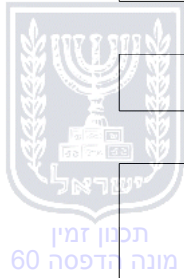
מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005114088/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת תכנון מפורט לפיתוח "מתחם האגם" בהוד השרון כמתחם מעורב למסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים לטובת הציבור. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ומהווה המשך ישיר לתכנון שאושר ברמה המתארית במסגרת תכנית הר/5/1400.

המתחם ששטחו כ-101 דונם, גובל באזור התעשייה נווה נאמן מדרום-מזרח, באזור התעסוקה הנכלל בתכנית הר/2/1400 א/מצפון-מזרח, ובפארק נחל הדר ממערב. מיקומו של המתחם בין העיר לשטחי הפארק המטרופוליני הוא מפתח בפיתוחו ובהגדרתו כמתווך בין העיר לטבע.

התכנית מציעה שילוב מלא עם השטחים הירוקים וכן חיבורם לעיר באמצעות המשך צירי ההליכה הירוקים העירוניים, חיבור לשבילי אופניים מתוכננים והגדרת שטחים ציבוריים פתוחים לטיול, ספורט ופנאי.

התכנית יוצרת דופן עירונית לפארק אגם הוד השרון על ידי טיילת הולכי רגל הנמתחת לאורך חזית מסחרית.

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, קובעת הוראות בינוי ומפרטת תנאים לקבלת היתרי בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/6/1400 - תכנית מפורטת למתחם האגם
		מספר התכנית	423-0932715
1.2	שטח התכנית		101.717 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****הוד השרון**

190032

קואורדינאטה X

671230

קואורדינאטה Y**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הוד השרון - חלק מתחום הרשות : הוד השרון

נפה פתח תקווה**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	דרך הים		
הוד השרון	המכונאי		
הוד השרון	הנגר		

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6573	מוסדר	חלק	15-33, 35-43, 47-73, 160-161, 183, 185, 187, 189, 191, 193	6, 9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הר/מק/1/1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1001/1. הוראות תכנית הר/מק/1001/1 תחולנה על תכנית זו.	4812			19/10/1999
הר/1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1001. הוראות תכנית הר/1001 תחולנה על תכנית זו.	4391	2322		15/03/1996
הר/1002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1002.	5189	2557		27/05/2003
הר/1004	החלפה		6080	2739		28/04/2010
423-0292193	שינוי	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/5/1400 שמשפרה 423-0292193, מלבד שינוי בגבולות המגרשים	8858	5875		13/05/2020
הר/2050	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2050. הוראות תכנית הר/2050 תחולנה על תכנית זו.	10511	8222		11/05/2022

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי שלום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אורי שלום		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע			01/02/2022	אלדד שרוני	15: 09 20/02/2022	נספח אקולוגיה, משטר רוחות והצללה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/07/2021	אורי שלום	16: 54 08/07/2021		לא
טבלאות הקצאה	מחייב			24/04/2024	שאול רוזנברג	14: 35 20/05/2025	טבלאות איזון והקצאה ונספחים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	08/05/2025	אורי שלום	14: 45 08/05/2025	נספח בינוי מחייב חלקית לעניין קווי בניין.	לא
ניהול מי נגר	רקע		25	23/06/2022	יאיר קורנברג	11: 23 06/09/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניקוז	רקע	1: 1000	1	10/08/2022	יאיר קורנברג	11: 24 06/09/2022	תשריט ניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	1	13/11/2022	יעל בר מאור	16: 18 08/01/2023	נספח נוף ניקוז ותשתיות	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	28/04/2025	יעקב שצופק	09: 15 28/04/2025	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/05/2021	אורי שלום	15: 35 29/08/2024	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il
	פרטי			א.מ.י יקותיאל נדל"ן	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500	Ran@amy-group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il
פרטי			א.מ.י יקותיאל נדל"ן	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500	amir@jylaw.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי שלום		סטביליטי בע"מ	תל אביב-יפו	שד"ל	7	074-7030437	stabilitystudio@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור			זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832	studio@ybm.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר-קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	office@fbk-eng.co.il
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג	רמת גן	דרך בן גוריון	2	03-5752033	R-

Shamay@rosenberg.co.il			דוד		שמאי מקרקעין בע"מ				
jorge@nte.co.il	03-6242499	20	בית הלל	תל אביב- יפו	נתן תומר הנדסה - אן.טי. אי בע"מ	22331	יעקב שצופק	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
esharony@netvision.net.il	09-8854291	9	האומנות	נתניה	אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ		אלדד שרוני	אקולוג	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
האגם	מאגר קולחין בשטח פארק נחל הדר בהוד השרון, הממוקם בסמיכות לתחום תכנית זו ממערב
הפארק	פארק נחל הדר הממוקם בסמיכות לתחום תכנית זו ממערב
התכנית הראשית	תכנית מתאר מאושרת הר/5/1400 למתחם האגם
חזית מסחרית	קומת מסחר המצויה בקומת הקרקע הפונה לכיוון פארק נחל הדר ומשרתת את הולכי הרגל
חצר משק	אזור מוגדר המיועד לפריקה וטעינה של כלי רכב
טיילת האגם	טיילת דופן הנמצאת בגבול שבין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מפורט למתחם האגם בפארק הוד השרון הכולל שימושים למסחר, תעסוקה ותיירות, ומתן הוראות לאיחוד וחלוקה, בינוי ושלביות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)
3. שינוי בגודל חלק ממגרשי הבניה ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה לפי סעיף 62א(א)(7)
4. שינוי הגובה המותר לבניה בחלק מהמגרשים לפי סעיף הכללת הקלות 62א(א)9
5. חלוקת זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית למגרשים בהתאם לטבלאות האיוון וההקצאה, ובהתאם לתכנית המתארית הר/5/ 1400 שתכנית זו באה מכוחה
6. קביעת שלביות ביצוע לפי הנחיות התכנית המתארית הר/5/1400.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	603, 602
פארק / גן ציבורי	601
טיילת	605
ככר עירונית	604
דרך מאושרת	701
מסחר ותעסוקה	206 - 201
מסחר תעסוקה ותיירות	903 - 901

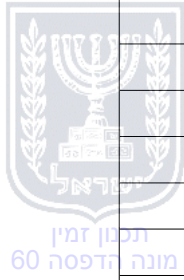
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	401
זכות מעבר למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	204
זכות מעבר למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותיירות	903 - 901
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	206, 205, 203
חזית מסחרית	דרך מאושרת	701
חזית מסחרית	טיילת	605
חזית מסחרית	ככר עירונית	604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	206 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	903 - 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	603, 602

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	13,120	12.90
טיילת	10,269	10.10
ככר עירונית	1,236	1.22
מבנים ומוסדות ציבור	2,712	2.67
מסחר ותעסוקה	27,507	27.04
מסחר תעסוקה ותיירות	13,360	13.13
פארק/ גן ציבורי	17,436	17.14
שטח ציבורי פתוח	16,077	15.81
סה"כ	101,717	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.01	13,235.42	דרך מאושרת
10.20	10,375	טיילת
1.22	1,236.05	ככר עירונית
2.67	2,711.77	מבנים ומוסדות ציבור
27.04	27,507.2	מסחר ותעסוקה
13.14	13,361.55	מסחר תעסוקה ותיירות
16.89	17,182.03	פארק / גן ציבורי
15.84	16,107.69	שטח ציבורי פתוח
100	101,716.72	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- א. חינוך, דת, תרבות, משרדי עירייה ושימושי חירום
 ב. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע
 ג. במרתפים יותר שימוש של מחסה לחירום

4.1.2**הוראות**

א

תנועה

פתרון להעלאה והורדה לבאי השב"צ יינתן במסגרת הסדרת מפרץ להעלאת והורדת נוסעים בתחום תוכנית הר/2/1400. תכנית בינוי ופיתוח שתבוא מכוח תכנית זו תראה את מיקום מפרץ זה.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

- א. מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוח לציבור בכל עת.
 ב. יותרו רחבות וכיכרות המיועדות לפעילות נופש, ספורט ורווחה, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון, מצפורים, מתקני משחק פתוחים, מצללות וריהוט רחוב.
 ג. מאחר ומדובר בתכנית הסמוכה לפארק אקולוגי, יש להתיר שימושים שאינם מהווים מטרד לפארק האקולוגי, באישור הגורם העירוני המוסמך.
 ד. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע ובלבד שישמר בית גידול לעצים בוגרים במפלס הקרקע.
 ה. במרתפים יותר שימוש של מחסה לחירום

4.2.2**הוראות**

א

פיתוח ונוף

- א. תכנון השצ"פ וצירי ההליכה ישמור על קווי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם.
 ב. לא תותר בניה של כל מתקן המפריע באופן מהותי לקוי המבט אל האגם.
 ג. לא יותר גידור של תחום השצ"פ. באישור הרשות המקומית יותר גידור מצומצם למתקנים טכניים או גידור זמני לצורכי תחזוקה

4.3**פארק / גן ציבורי****4.3.1****שימושים**

- א. תא שטח זה יהווה המשך לפארק האקולוגי של נחל הדר ויוגדר כרצועת מגן לשמירה על המרקם האקולוגי הקיים בו.
 ב. תא שטח זה יהיה באחריות מינהלת הפארק מטעם העירייה, או כל גורם שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילות הפארק.
 ג. לא תותר פעילות שיש בה פגיעה במרקם האקולוגי של הפארק, כולל פגיעה על ידי שימוש בתאורה או על ידי הגברה.
 ד. יותר לקיים אירועים, כנסים ופעילויות בתיאום עם מינהלת הפארק או כל גורם אחר שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילותו.
 ה. תותר הקמה של מבנה שירותים ציבוריים ו/או תחזוקה לצורך הפעלת הפארק. לא יותר כל שימוש אחר במבנה זה. שימוש במבנה זה שלא לתחזוקה או שירותים ציבוריים יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

4.3.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

- א. הפארק יהיה נגיש וזמין למעבר פתוח של הציבור בכל עת. לא יותר גידור או תיחום כלשהו של שטחים מתוך שטח זה לשימושים פרטיים או מסחריים.
- ב. גידור בשטח זה יהיה באישור הועדה המקומית ומנהלת האגם (או כל גוף אחר שהוסמך על ידי הרשות המקומית כאחראי לפעילות הפארק) ובלבד שלא יופרע המעבר הפתוח לציבור.
- ג. תכנון הפארק וצירי ההליכה ישמור על קווי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם. שבילי ההליכה יתוכננו בהמשך לשבילים בתחום השצ"פ בתחום תכנית זו וכן בהמשך לשבילי הליכה הקיימים בשטח הפארק מחוץ לתחום תכנית זו.

4.4

טיילת

4.4.1

שימושים

- א. מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים מרוצף הפתוח לציבור בכל עת.
- ב. תותר הקמת "טיילת האגם" הסמוכה לחזית המסחרית של המגרשים בקו הראשון לפארק נחל הדר. בטיילת זו ניתן יהיה למקם רחבות לשולחנות וכיסאות העסקים במבנים הסמוכים.
- ג. יותר לקיים אירועים ציבוריים ומופעי תרבות, ירידים, שווקים ותערוכות תחת כיפת השמיים, לזמן קצוב ובלבד ששטחם יהיה פתוח לציבור לפחות 8 חודשים בשנה ויישמר מעבר נגיש ורחב אל הפארק.

4.4.2

הוראות

א

בינוי

- הנחיות בדבר סגירות חורף בטיילת יינתנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ו/או הנחיות מרחביות פרטניות.

ב

פיתוח ונוף

- הנחיות בינוי ופיתוח בטיילת יינתנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ו/או הנחיות מרחביות פרטניות.

4.5

ככר עירונית

4.5.1

שימושים

- א. מרחב ציבורי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוח לציבור בכל עת. יותרו בה מצללות וריהוט רחוב.
- ב. הכיכר העירונית תהווה המשך ישיר של טיילת האגם. ניתן יהיה למקם בה רחבות לשולחנות וכיסאות של העסקים במבנים הסמוכים.
- ג. תותר הקמה של דוכנים וביתנים קלים וזמניים לשימוש האירועים הנכללים בסעיף הקודם.
- ד. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע
- ה. במרתפים יותר שימוש של מחסה לחירום

4.5.2

הוראות

א

בינוי

- הנחיות בינוי ופיתוח בכיכר העירונית יינתנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח

4.6

דרך מאושרת

4.6.1

שימושים

- א. תוואי למעבר לרכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים לחניה ולתשתיות. הדרך תכיל גם מדרכות, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב.
- ב. בתחום הדרך יותרו מתקנים המיועדים לירידה לחניה, תחנות אוטובוס תחנות מוניות וכל תחנה שייעודה תחבורה ציבורית המשמשת להעלאת נוסעים והורדתם.

4.6.2

הוראות

א

תנועה

- א. תוואי הדרך ורוחבה מפורטים בנספח תנועה תחבורה וחניה
- ב. החיבור וההמשך הישיר של שבילי האופניים הקיימים או המתוכננים במרחבים הסמוכים יהיה לפי המפורט במסגרת נספח התנועה והחניה

4.7

מסחר ותעסוקה

4.7.1

שימושים

- א. בקומת הקרקע יותר מסחר הכולל מסעדות, בתי קפה ובארים, חנויות, בתי מרקחת, בנקים, שירותי דלפק, וכל שימוש מסחרי שאינו מהווה מטרד סביבתי ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר. כמו כן יותרו כניסות, מבואות ושטחים טכניים לצרכי תפעול.
- ב. תותר תעסוקה במסגרת השימושים הבאים: בית חולים או מוסד רפואי, משרדים מכל סוג, תעשייה עתירת ידע וחדרי סטודיו לאמנים. שימוש לבית חולים יהיה בתיאום עם משרד הבריאות.
- ג. יותרו מקומות בילוי הכוללים קולנוע, אולמות תצוגה, חדרי משחק, מרכזי כנסים ואולמות אירועים.
- ד. בקומת הקרקע המוגדרת כ"חזית מסחרית" לא יותרו שימושים לתעסוקה בקומת הקרקע אלא מסחר ומקומות בילוי בלבד.
- ה. במגרשים שאינם פונים לטיילת, המסחר יהיה נלווה לשימוש העיקרי.
- ו. תותר הקמת מפלס גלריה במסגרת קומת הקרקע המסחרית ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה הכולל המותר לקומת הקרקע. מפלס הגלריה ייבנה כך שניתן יהיה לצפות ממנו על קומת הקרקע. מפלס הגלריה ייחשב כחלק מחלל הקומה עליו היא צופה ולא ייחשב במניין הקומות.
- ז. במרתפים יותר שימוש של מחסה לחירום

4.7.2

הוראות

א

בינוי

- א. הוראות לתחום החזית המסחרית:
1. תהיה גישה ישירה מהטיילת לתחום המסחר ללא הבדלי מפלסים וללא גדרות
 2. פיתוח שטח וריצוף בתחום החזית המסחרית יהיה תואם ובאופן המשכי לפיתוח וריצוף הטיילת הסמוכה
 3. לא תותרנה כניסות כלי רכב לאורך החזית המסחרית. רמפות הירידה לחניונים תת קרקעיים יהיו בגב המבנים או לצד המבנים או בזיקות הנאה למעבר רכב המסומנות בתשריט.
 4. לא תותר פריקה וטעינה לאורך תוואי החזית המסחרית הפונה לפארק.
 5. תותר חריגה מקווי המגרש עד לתחום 4 מ' לטובת הקמת אלמנט הצללה מעל מפלס הכניסה למסחר. אלמנט ההצללה יהיה קל, ייתמך על גבי חזיתות המבנים, ללא הורדה של עמודים לקרקע, כמפורט בנספח הבינוי.
 6. גובה קומת הקרקע יהיה בין 4-7 מ' נטו מרצפה לתקרה. לא תתאפשר קומה כפולה.
 7. קומת הגג תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית המסחרית ו-2 מ' מקו הבניין האחורי.

הוראה זו לא תחול על רבי קומות מעל ל-10 קומות.

ב. הוראות לכלל המגרשים

1. גובה הכניסה הקובעת למבנים יהיה לפי נספח הבינוי, או בסטייה של עד 1 מ' ממנו. בתחום החזית המסחרית לא יותר הבדל בין מפלס קומת הקרקע המסחרית ובין מפלס הטיילת.
2. שילוט למסחר ימוקם ברצועה המשכית ורציפה ויסומן במסגרת היתר הבניה.
3. שילוט על גבי חזיתות המבנים יהיה כרוך באישור הרשות המקומית
4. הפריקה והטעינה יתבצעו בגב המבנים או לצד המבנים באזורים שלא פונים לפארק או בתת הקרקע. נושא זה יקבע כחלק מהוראות תכנית בינוי ופיתוח
5. מערכות ומתקנים טכניים על הגגות יוסתרו באמצעות מעקה הגג או באמצעות רפפות בעיצוב אחיד והמשכי לחזית המבנה. לא יותרו מסתורים שאינם תואמים ליתר החזית
6. לצורך שמירה על רצף הבינוי בדופן הטיילת והכיכר העירונית, קווי הבניין יוגדרו כקווי אפס לדופן זו ויהיו מחייבים עד היקף של 80%.

מרתפים

1. יותרו מרתפים במסגרת הזכויות הנכללות בטבלה 5.
2. השימושים במרתף: שטחי שירות, חניונים ומיסעות, מבואות ומעברים, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים וחדרים טכניים אחרים, אחסנה וחוות שרתים, מחסה לחירום.
3. תותר הקמה של המרתף בקו 0 לקו המגרש בשני כיוונים או יותר, ובלבד שיישארו לפחות 15% מהמגרש ללא בנייה וריצופים לצורך קליטה והחדרה של מי נגר עילי.
4. במקומות המיועדים לנטיעת עצים, יישמר עומק מילוי קרקע של 1.5 מ' או באמצעות אדניות מוגבהות או כל פיתרון אחר באישור מהנדס העיר

4.8 מסחר תעסוקה ותיירות

4.8.1 שימושים

- א. יותרו כלל השימושים במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"
- ב. בנוסף, תותר תיירות במסגרת השימושים הבאים: בתי מלון או בתי הארחה, דירות נופש, מלון דירות, אכסניות, תיירות מרפא, מכוני מרפא הכוללים ספא, מרחצאות, ברכות, מכוני כושר או כל שימוש אחר לטובת בריאות הגוף.
- ג. שימוש למלון יהיה בתיאום עם משרד התיירות, וייערך בהתאם להנחיות תמ"א 1/12
- ד. תותר מלונאות במבנה עצמאי או במספר קומות נפרדות במבנה תעסוקה
- ה. יותר שימוש לתיירות גם בקומת הקרקע
- ו. שימוש תיירותי במגרשים 902,903 יופנה לכיוון הפארק ולא לכיוון אזור התעסוקה
- ז. במרתפים יותר שימוש של מחסה לחירום

4.8.2 הוראות

א בינוי

יחולו כלל ההוראות שצויינו במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"

ב מרתפים

יחולו כלל ההוראות שצויינו במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי			
					שרות	עיקרי				
4	7	29	60	9659	2100	7000	2711	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1061	3537	7162	201	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	9	35	60	24354	3962	13203	7162	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					540	1800	3678	202	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	6	25	60	12505	2081	6936	3678	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					465	1550	3066	203	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	10424	1625	5416	3066	203	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					919	3063	5913	204	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	20111	2979	9930	5913	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					416	1387	2746	205	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	25	95	60	9336	7297	24323	2746	205	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					754	2513	4935	206	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	16782	3171	10571	4935	206	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					724	2412	6204	901	מסחר	מסחר ותעסוקה ותיירות
4	25	95	60	21097	5740	19132	6204	901	תעסוקה	מסחר ותעסוקה ותיירות
4	8	32	60	10652	271	904	3132	902	מסחר	מסחר ותעסוקה ותיירות
					300	1000	4022	903	מסחר	מסחר ותעסוקה ותיירות
4	3	16	60	13675	397	1323	4022	903	תעסוקה	מסחר ותעסוקה ותיירות
						1500	5000	903, 902, 901	תיירות	מסחר ותעסוקה ותיירות
	1	3				350	17177	601	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
				(1)			1236	604	ככר עירונית	ככר עירונית
				(1)			15338	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בסמכות ועדה מקומית במסגרת היתר בניה לאשר המרה של 5,000 מ"ר עיקרי מייעוד תיירות ליעוד תעסוקה.

ב. תינתן עדיפות למימוש הזכויות בייעוד תיירות לתא שטח 902

ג. בסמכות ועדה מקומית לאשר בהיתרי בניה עד 25,000 מ"ר לשימוש עיקרי לבית חולים או מוסד רפואי, וזאת מתוך סך השטח לתעסוקה המותר בתכנית זו.

ד. יותר ניווד שטח עיקרי למסחר מקומת הקרקע לקומת המרתף העליונה בלבד

ה. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולפי סעיף 4.7.2 א (ב) (6) המתייחס לשמירת רצף הבינוי.

ו. הנתונים בטבלה לגבי שטחי מרתפים, תכסית, גובה ומספר קומות מופיעים בכל תא שטח פעם אחת, אך מתייחסים לכל תא השטח בכללותו, על כל השימושים המותרים בו

ז. סך כל זכויות הבנייה המופיע בטבלה זו כפוף לסל זכויות הבנייה שאושר לכל יעוד בתכנית המתארית הר/1400/5. חלוקת הזכויות בין המגרשים בוצעה בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה המצורפות

לטבלה זו, והתאפשרה מכוח התכנית המתארית הר/1400/5.

ח. הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את התכסית בכל המגרשים מ-60% ל-65% ככל והשתכנעה כי הדבר נדרש לניצול מיטבי של הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר 2 מרתפי חניה מתחת לשצ"פ ולכיכר העירונית, ובשיקול דעת הוועדה לעת הבקשה להיתר יתאפשרו יותר מכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1:500 ע"י רשות הרישוי.
התכנית תתייחס לנושאים הבאים:
1. מיקום המבנה/ים במגרש
 2. מפלסי הכניסה הקובעת למבנה/ים
 3. התאמת מפלסי הפיתוח למרחב הציבורי ולמגרשים גובלים, ומול הפיתוח במתחם הר/א/2/1400
 4. מיקום כניסות / יציאות הולכי רגל, כלי רכב לרבות תפעוליים - לרבות רוחב הרמפה ומרחק תחילת השיפוע מגבול המגרש
 5. גודל ומיקום רחבות כיבוי אש, רוחב דרכי הגישה והתמרון
 6. סכמת ניהול מי הנגר
 7. תיאום תשתיות לרבות ניקוז, חילחול אצירת אשפה. כל התשתיות יהיו מוטמנות מתחת לפני הקרקע.
 8. תיאום מול חח"י בסיוע העירייה למיקום מיטבי של חדרי טרפו לכל המתחם
 9. מיקומם של עצים לשימור
 10. במקרה של חזית מסחרית - אופי עיצוב החזית, קביעת מקום אחיד לשילוט
 11. במקרה של הפרשות מבונות ו/או שטחים ציבוריים במבנה - יש להציגם ברמת פולגון שטח ומיקום.
 12. מיקום סופי של זיקות הנאה לציבור ככל שנקבעו בתכנית
 13. חשיבות לחזית האגם

6.2**חניה**

- א. החניה תהא בתחום המגרשים ובתת הקרקע.
ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה סימון של אזורים לפריקה וטעינה (חצרות משק)
ג. תנאי להיתר בניה יהיה דרישת תקן חניה מקסימום בהתאם לאזור ב' של ישוב עם מתע"ן
ד. החניה הציבורית הקיימת בתא שטח 601 בסמוך לקו האגם תבוטל במסגרת השלבויות המפורטת בסעיף 7.
ה. תכנית זו מאפשרת הקמה של חניון ציבורי בתחום השצ"פ הטיילת והכיכר העירונית בתת הקרקע בלבד.
ו. עד להסדרת חניה ציבורית תת קרקעית בתחום התכנית, החנייה העילית הקיימת בתא שטח 601 תיחשב כשימוש מותר.
ז. ככל שמטעמים הידרולוגיים לא ניתן יהיה להקים את החניה הציבורית התת קרקעית, תותר הקמת חנייה ציבורית עילית בתחום השצ"פ. יינתן פיתרון חילחול בהתאם למדיניות העירונית ולעמידה בהוראות תמ"א 1 תיקון 8.
ח. תנאי בהליך רישוי יהיה קיום בפועל של פרוייקט "מהיר לעיר" או כל פיתרון אחר באישור משרד התחבורה.

6.3**איכות הסביבה**

- איכות אויר:
- א. ייקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ב. במסגרת היתר בניה תוגש תוכנית למערכות האוורור של הבניין שתכלול פירוט לגבי מערכת

האוויר ודרך ומיקום פליטת המזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (גנראטור) וחדרי מכונות לסוגיהם.

ג. חניונים תת"ק - בחניונים יותקנו גלאי CO שיכויילו לערך שלא יפחת מ- 0.8 חל"מ. תובטח מערכת אספקת אוויר צח ויניקת אוויר מתחומי החניון, למניעה של הצטברות ריכוזים גבוהים של גזי פליטה בתחומי החניון.

ד. מסעדות ובתי קפה מבשלים יצידו במנדפים אשר יפלטו את אדי הבישול לארובה בגובה 2 מ' מעל גג המבנה. מכירת מוצרי מזון הדורשים טיגון אפיה או בישול במקום, יתוכננו עם אמצעים הנדסיים סביבתיים, אשר ימנעו מטורדים כלפי המגורים והסביבה. במבנים יתוכנן פיר לכל גובה הבניין, אשר יאפשר העברת אוויר מזוהם ממטבחים בקומת המסחר אל גג המבנה.

ה. צינורות פליטה של גנראטורי חירום יופנו לגג המבנה.

ו. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק ייקבע כך שלא יצור הפרעה להולכי רגל ולמרחב הציבורי.

אקוסטיקה:

כחלק מהליך הרישוי יוגש ליחידה האזורית לאיכות הסביבה נספח אקוסטי המפרט את כל מקורות הרעש במבנה ויפורטו האמצעים לעמידה בתקנות הרעש.

משטר רוחות והצללה

א. היתר בניה מכוח תכנית זו יראה פתרונות למיתון עוצמת הרוח במגרש 901 לפי העקרונות המפורטים בנספח משטר הרוחות המצורף לתכנית זו, או כל פיתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת דוח רוחות מעודכן ושילוב אלמנטים למיתון רוח במידת הצורך. ג. במסגרת היתר בניה למבנים שמעל 15 קומות (או 45 מ' מעל מפלס 0.0) תוגש חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו והצללת הבניין שיוקם על בנינים קיימים סמוכים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.

פסולת ומיחזור

א. עבור היתר בניה לכל מבנה בתחום התוכנית, תוכן תוכנית המפרטת את מיקום מכולות או כלי הקיבול לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור, בתחומי המבנה, לפי חוק התכנון והבניה, ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לאותה עת.

ב. באזורי המסחר תוכן תוכנית המפרטת בנוסף לאמור בס"ק א' גם אזורים למיקום דחסני קרטונים ודחסני אשפה, או אמצעים שוו"ע, עפ"י הנדרש ובהתאם לפעילות הצפויה.

ג. בתכנון חדרי האשפה יש לקחת בחשבון אפשרות להפרדת פסולת במקור לזרמי מיחזור שונים, לפי הצפוי והנדרש.

ד. חדרים לאצירת הפסולת במבנה ימוקמו בשטח מוסתר ככל הניתן (לא גלוי כלפי חזית המבנה). החדר ימוקם בתאום עם יועץ התנועה, שיבטיח אפשרות פינוי הפסולת בכל עת.

ה. באזור רדיוס מגן של קידוח רוט, חדרי אצירת האשפה ימוקמו בעדיפות מחוץ לרדיוס המגן או הרחק ככל הניתן מהקידוח, ויבוצעו למניעת ניקוז וחלחול תשטיפים לתת הקרקע.

ו. בשטחים הסמוכים לשטחים הפתוחים והפארקים, חדרי אצירת האשפה ימוקמו הרחק ככל הניתן מהחזית הפונה לשטחים אלו.

ז. חדרי אשפה יהיו מקורים, רצפת החדרים תהיה עשויה בטון מוחלק (או שוו"ע), ומנוקזים למערכת הביוב. לחדרי האשפה תהיה מערכת קירור או אוורור למניעת מפגעי ריחות.

ח. כל פסולת תפונה לאתר יעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים

	בטיחותיים. ט. תנאי להיתר יהיה תיאום עם העירייה בנוגע לתדירות הפינוי, סוג כלי האצירה, ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד.
תשתיות א. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה באיכות סניטארית בלבד בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית. ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים או בשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ד. תנאי להיתר בניה הינו אישור תאגיד המים והביוב לחיבור למערכת השפכים העירונית. ה. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום הדרכים המוצעות, השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל וכן מעבר לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים. ו. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצאת בגובה T. L נמוך בפחות מ-40 ס"מ ממפלס ה-0.00 שלהם. ז. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב. ח. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל תשתיות תת קרקעיות. ט. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם את עבודות התשתיות הנדרשות בתחום המקרקעין לרבות קווים ותאי מים / ביוב / ניקוז, עמודי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווים ותאי מים/ביוב/ניקוז מים, קוי חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.	6.4
ניהול מי נגר א. הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו. ב. מערכת הניקוז תתוכנן כך שמי נגר עילי מאזור התעשייה לא יוזרמו לעבר האגם הסמוך. ג. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים, מחלחלים ולא אטומים. ד. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. ה. שימור והשהיית נגר עילי בתחומי המגרשים יהיה בהתאם להוראות תמ"א/1. ו. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע. בבניה רוויה יש לשמור על 20% תכסית פנויה לחלחול. ז. תכסית מרתפים גבוהה יותר מ-85% תתאפשר בכפוף להצגת פתרונות השהיית מי הנגר העילי והחדרתם לקרקע, בכפוף לאישור רשות הניקוז. ח. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סליה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים. ט. בשלב היתר הבניה כל מגרש יגיש תכנית לניהול מי נגר לפי חישוב בדו"ח הידרולוגי, ובהתאם להוראות תמ"א 1 הרלוונטיות ליום הוצאת ההיתר י. בתחום השצ"פים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים מי נגר עילי בשצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם בתכנון שלא יפגע בתפקודם כשצ"פ. תכנון השטחים בהם	6.5

ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי מתכנן נוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות הנספח הנופי.

יא. משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות יתוכננו ככל הניתן עם אזורי דיגוי על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הועדה המקומית.

יב. הועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתיקבע על ידי המהנדס.



6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.6

ביוב

א. התכנון יעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. שפכים שאינם ממקור סניטרי (מסעדות ובתי קפה, מרפאות וכד'), יחויבו בקדם טיפול שיבטיח עמידה בתקני כללי תאגידי המים והביוב, או תקנים עדכניים לפי כל דין, בטרם חיבורם לרשת הביוב העירונית/אזורית, או לחילופין יספקו פתרון של אגירת ופינוי השפכים לאתר מאושר, ללא גרימה של מפגעים סביבתיים אחרים (ריח, איכות אוויר, זיהום קרקע וכד').

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה באיכות סניטארית בלבד בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת

ד. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.

ה. צנרת הביוב בכל שטח התוכנית תבוצע ברמה גבוהה: ביצוע מחומרים אטימים, מיעוט במחברים (שימוש בהלחמות במידת האפשר) וכד'.

ו. צנרת ביוב סניטרית באזור רדיוס מגן ג' של קידוח "באר רוט" (ראה בנספח הבינוי) תמוקם הרחק ככל הניתן מהקידוח ותתוכנן מצנרת HDPE עם שוחות אטומות לפי הנחיות משרד הבריאות.

ז. לא תאושר הטמנת מיכלים תת קרקעיים (לדלק, פסולת וכד') בשטח המגרשים הנכללים בתחום רדיוס המגן של "באר רוט".

ח. מאסף הביוב המתוכנן יופנה ככל הניתן אל מחוץ לגבולות רדיוסי המגן של קידוח "באר רוט".

ט. יש להקפיד ככל הניתן על ניקוז של כל מקור שעשוי להזרים תשטיפים הכוללים מזהמים למערכת הביוב.

ניקוז

א. ראה הרחבה בסעיף "ניהול מי נגר עילי"

ב. ניקוז מי נגר עילי לא יוזרם לכיוון השטח הכלול בתחום רדיוסי המגן של "באר רוט".

ג. התכנון יעשה הפרדה מלאה בין ניקוז מי נגר עילי נקיים ובין מערכת הביוב. רחבות תפעוליות ינוקזו לביוב ולא למערכת הניקוז.

ד. לא יתוכננו שטחי החדרת מי נגר לתת הקרקע בתחום רדיוס המגן.

6.7 פיתוח סביבתי

6.7

א. במגרשים לבינוי יינטעו עצים בכמות של לפחות 5 עצים לדונם, ולפחות 15% משטח המגרש יהיה שטח המאפשר חילחול מי נגר.

- ב. פרטי הפיתוח במגרשים לבינוי יהיו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי שהינו חלק ממסמכי תכנית זו.
- ג. מפלסי הפיתוח במגרשים לבינוי הפונים לשצ"פ הצמוד לפארק יתחברו למפלסי השצ"פ, ללא קירות תמך ומעקות.
- ד. עצים או צמחים שיינטעו בשטח התוכנית יהיו מינים מקומיים בלבד למניעת פגיעה במרקם האקולוגי האזורי, ובהתאם לנספח הנופי שהינו חלק ממסמכי תוכנית זו

תנאים בהליך הרישוי

6.8

- בקשות להיתר יוגשו בשטח כולל
- לאחר אישור היתר הבניה הראשון לתכנית זו, כל בקשה להיתר בתחום החזית המסחרית תציג את השתלבות המבנה עם מבנים בהיתרים קודמים תוך שמירה ככל הניתן על רציפות גובה קומת הקרקע, רציפות גובה אלמנט ההצללה, והמשכיות רצועת השילוט בתחום סימון החזית המסחרית
- תנאי בהליך הרישוי יהיה תכנית תאורה של המבנה המבוקש לאישור הרשות המקומית, על מנת להימנע מהשפעה שלילית של התאורה על המרקם האקולוגי של פארק נחל הדר.
- תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת נספח סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה. בנספח הסביבתי יפורטו סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, איוורור, איחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל הנהלים למניעת מפגעים.
- במסגרת החקירה הגיאוטכנית לתכנון הנדסי של המבנים והמתקנים יש לכלול קידוחי ניסיון עם בדיקות SPT, גם לצורך בחינת החשש מהתנזלות קרקע. אם מספר החבטות המנורמלות נמוך מ-30 יש לפנות אל המהנדס האחראי לצורך קבלת הנחיות הלוקחות בחשבון התמודדות עם החשש להתנזלות קרקע.
- היתר בניה שיכלול שימוש בית חולים יהיה בתיאום עם משרד הבריאות.
- היתר בניה שיכלול שימוש לאכסון מלונאי לסוגיו, יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1/12 ובתיאום עם משרד התיירות.
- לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת המגרשים הנדרשים בתיאום לפי סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה", יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים לפני ההקמה תישלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפורטל "שער האריות" של מערכת הביטחון ובאמצעות נציג שרהב"ט בועדות לתכנון ולבניה מחוז מרכז.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.9

- תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.
- במבנים אלו נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.
- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

זכות מעבר

6.10

- זיקות ההנאה למעבר רגלי המסומנות בתשריט יאפשרו מעבר חופשי של הולכי רגל.
- התחום המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים צפופים יאפשר זיקת הנאה לרכב לצורך

כניסה ויציאה לחניון או להגעה לאזור פריקה וטעינה. יותר למקס בתחום זה מחסום חשמלי, עמדות בקרה ונקודות תשלום. כמו כן בתחום זה יותר מעבר של הולכי רגל בכפוף להנחיות נספח תנועה שיוצא מכוח תכנית זאת.	
3. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.	

6.11 הוצאות הכנת תוכנית

בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי המגרשים כולל הוצאות תכנון, תשתיות, מדידות וכו'. גביית הוצאות אלה תיעשה בעת הליך רישוי.	
---	--

6.12 הפקעות לצרכי ציבור

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. במקרקעי ישראל, הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה על ידי רמ"י ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.	
ב. תפיסת חזקה - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, עם קבלת תוקף לתכנית, העירייה ו/או הוועדה המקומית, תוכל לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס וייצוב השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.	
ג. פינוי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, מוסמכת הוועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או מבעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת - לפנות בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. הכל - בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	רקע	שלבי הביצוע התחבורתיים יהיו בהתאם לסעיף 7 בהוראות התכנית הראשית (תכנית מתאר מאושרת הר/5/1400 למתחם האגם)
1	תאי שטח 401, 204, 903, 902, 901	ללא
2	מגרשים 206, 205, 203, 202, 201	ללא
3	ביטול החניון הציבורי הקיים הסמוך לאגם ופיתוח פארק במקומו בהמשך לפארק נחל הדר	ללא

7.2 מימוש התכנית

10 שנים. בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה לאשר שנתיים נוספות
--