

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0171629

רחוב השחר הוד השרון הר/1000/19/55



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
11/12/2017

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"ש 09/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

על תחום התכנית חלה תכנית הר/במ/600 המייעדת את השטח ל"מגורים מיוחד" בצפיפות של 16 יח"ד לדונם נטו. התכנית מציעה השלמת הפקעות לשטחים ציבוריים: ש.צ.פ. ודרכים ועל יתרת השטח שילוב של מסחר, תעסוקה ומגורים כולל 20% יח"ד קטנות לבני המקום.

התכנית תואמת תמ"א 35, אינה מציעה תוספת לבינוי, נהפוך הוא, התכנית גורעת מהשטח לבינוי שעל פי הר/במ/600 ומגדירה שטח נרחב לש.צ.פ.

התכנית נמצאת בסמיכות למרכז תחבורה בדרך רמתיים, הרוויה בתחבורה ציבורית ומיועדת לאוכלוסיה מדרוג סוציאקונומי גבוה.

בחלק התכנית הצפון מזרחי היא גובלת בתחנת דלק קיימת וכדי להתאימה לתמ"א 18 מוקמו המגורים בצידה המערבי על רחוב השחר בעוד חלקה המזרחי מיועד למסחר וותעסוקה.

התכנית מציעה רחבה עירונית המשתלבת עם המסחר ועם ש.צ.פ.ים עתידיים מדרום ומצפון.

השטח הציבורי הפתוח מהווה חוליה ברצף ש.צ.פ.ים הן בציר צפון דרום והן ציר מזרח מערב בין דרך רמתיים לרחוב השחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רחוב השחר הוד השרון הר/55/19/1000

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0171629

שטח התכנית 5.290 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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
קואורדינאטה X	190175
קואורדינאטה Y	673425

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית בין רחוב השחר לבין דרך רמתיים.

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 רמתים	100	
הוד השרון	השחר	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6456	מוסדר	חלק	7, 492	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1001. הוראות תכנית הר/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1001
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1002 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1002
28/04/2010	2739	6080	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1004. הוראות תכנית הר/1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1004
05/06/1986		3342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/33/88 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/33/88
15/04/1992	2881	3995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/במ/600 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/במ/600



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				שמעון רודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמעון רודה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	24/01/2013	שמעון רודה	04/02/2014		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	07/12/2016	רועי בלייר	11/12/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			23/01/2017	יעל ברנד	07/02/2017		לא
בינוי	מנחה	1: 200		21/12/2017	שמעון רודה	21/12/2017		לא
חניה	מנחה	1: 500	1	18/04/2017	יורם בש	15/05/2017		לא
מבנים קיימים	רקע	1: 250	1	30/03/2015	שמעון רודה	13/12/2015	מבט רחוב השחר לכיוון מזרח	לא
מבנים קיימים	רקע	1: 250		13/12/2015	שמעון רודה	13/12/2015	מבט מדרדרמתיים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	23/01/2017	יעל ברנד	07/02/2017		לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	05/07/2016	ארז גלבווע	07/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/04/2015	שמעון רודה	15/04/2015		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	פקס	דוא"ל
	פרטי	מלכה בראון			פתח תקוה	(1)		03-9311907		sagivl.o@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד א. שגיב ההסתדרות 26 פ"ת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמעון רודה	22019	רודה אדריכלים	פתח תקוה	נורדאו מכס	22	03-9311644		Shimon@rod eh.com
	שמאי	רועי בלייר	1813		בני ברק	בר כוכבא	23	03-5458080	03-5458070	office@sham aot.co.il
	אגרונום	יעל ברנד			מזכרת בתיה	אלון יגאל	4		08-9357601	yaelbrand@g mail.com
מהנדס		יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892		y_basch@za hav.net.il
אינסטלציה ה	יועץ	ארז גלבוץ	107047	א. גלבוץ בע"מ	הרצליה	בן גוריון	22	09-9504021	09-9585601	info@s- gilboa.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על מנת לקבוע שטחים למגורים, מסחר ותעסוקה שצ"פ ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל השטח התכנית
2. קביעת שטחים לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
3. קביעת שטח למגורים ד'.
4. הרחבת דרך רמתיים ורחוב השחר.
5. קביעת שטח למגרש, מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	703
דרך מוצעת	702, 701
מגורים ד'	101
מסחר ומשרדים	901
שטח ציבורי פתוח	601



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	מסחר ומשרדים	901
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	901
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	702, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	195	3.69
מגורים עם חזית מסחרית	1,877	35.48
מסחרי	1,994	37.69
ש.צ.פ.	1,224	23.14
סה"כ	5,290	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	193.25	3.66
דרך מוצעת	275.61	5.22
מגורים ד'	2,056.96	38.99
מסחר ומשרדים	1,121.38	21.26
שטח ציבורי פתוח	1,627.89	30.86
סה"כ	5,275.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



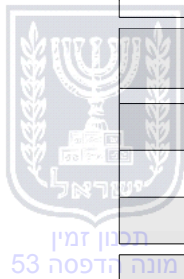
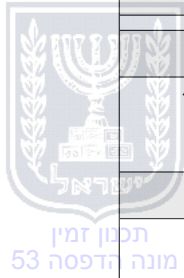
תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניות למגורים, מתקנים טכניים כחדרי שנאים, חדר משאבות מאגר מים וכד. שטחי גינון שימושים לרווחת הדיירים כחדרי כושר חדרי תרבות ומשחקים וכד'. מחסנים ליח"ד.
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי נספח הבינוי הינו מנחה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחים פתוחים לשימוש כלל הציבור .
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר העברת קוי תשתית עירוניים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך, חניות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך, חניות.
4.4.2	הוראות
4.5	מסחר ומשרדים
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	66 (2)	76	45	4160	3160	7900	(1) 2057	101	מגורים ד'
5	(5) 6	(5) 4.5	(4) 6	(3) 19	24 (8)		75 (7)	2242	1425	(6) 2400	(1) 1121	901	מסחר ומשרדים
(13) 2	(12) 0	(11) 4	(10) 2	(9) 6									

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח גזוזטראות עד 18 מ"ר ליח"ד.

תותר הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי 2.0 מ' אולם לא יותר מ- 40% מקו הבנין.

יח"ד קטנות - 20% (15 יח"ד) מיח"ד בבנין המגורים תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) מעל גובה זה יותר המשך חדר מדרגות חדר מכוונות ומתקנים על הגג.

(3) מעל מספר קומות זה תותר יציאת חדר מדרגות לגג חדר מכוונות ומתקנים..

(4) קו בנין צד לש.צ.פ לכיון צפון 3.0 מ'

כמסומן בתשריט.

(5) קו בנין לש.צ.פ.

(6) מסחר בק"ק וק"א 900 מ"ר

משרדים 1,500 מ"ר.

(7), תכסית ק"ק.

(8) מעל גובה זה תותר יציאה לגג, מעקה ומתקנים..

(9) כולל קומת גלריה במסחר.

(10) קומה: קומת כניסה, הערה: לש.צ.פ קו בנין יהיה 2.0 - 4.0 מ' בהתאם לנספח הבינוי

לקומות עליונות קו בנין 0-.

(11) לצד צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

(12) לש.צ.פ.

(13) יותר קו בנין -0- לחזית למדרגות ומעלית.

קו בנין 2.0 מ' לק"ק וגלריה.

לקומות עליונות 5.0 מ'

לפי נספח בינוי..



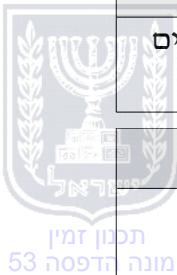
תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הערות לטבלת הזכויות</p> <p>שטחי הגזוזטראות (מרפסות מקורות) בהיקף 18 מ"ר ליח"ד, יהיו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5 ויהיו עבור מרפסות בלבד, לא תותר סגירתם ולא יותר להסב שטחם לשטח עיקרי</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>לאחר אישורה של התכנית וכתנאי להיתר, תוכן תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250 והדמיות תלת מימדיות. 3. אופן עיצוב הגגות. 4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים בהתאם להנחיות מתחם 19. 5. הוראות בדבר שילוב קולטי שמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות ובהתאם להנחיות ל"בניה ירוקה" של עיריית הוד השרון. 6. תכנית מפלסי חניה. 7. פתרון לפינוי אשפה ותמרון לדחסנית. 8. פרט טיפוסי לכניסות למבנה. 9. גמר קירות חוץ העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שנקבע בתכנית הבינוי למתחם 19. 10. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שנקבע בהנחיות הבינוי למתחם 19. פריסת גדרות לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. 11. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון ע"פ תקן. 12. רמפות כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250. 13. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום וכפי שיעודכנו מעת לעת. 14. התאמה לקובץ ההנחיות חמתכננים במתחם 19. 15. תכנית פיתוח מפורטת בהתאם לקובץ ההנחיות למתכננים במתחם 19. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו הבנין לדרך מס' 40 יהיה 22 מ' מציר הדרך. 2. המרחק בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין קו הבנין במגרש המיועד למגורים לא יפחת מ- 40.0 מ' לקו הבנין של העל קרקעי, ולא יפחת מ- 36.0 מ' ממרתף הבנין. 3. תותר בניית קולונדה למסחר שתשמש גג מפותח לקומה א', מדרגות ומעלית למסחר בקומה א' בחזית דרך רמתיים ולכיוון הש.צ.פ עד קו המגרש. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה כאמור בנספח החניה של התכנית ובהתאם לתקן התקף. 2. החניה תנתן בתחומי המגרשים. 3. תותר חניה תת קרקעית עד קווי המגרשים 4. יותרו עד 20% חניות עוקבות למגורים בלבד. 5. לא תנתן אפשרות לפריקה וטעינה בתחומי הדרך הציבורית, אלא תמוקם בתחום המגרש בלבד. 6. עבור בתי קפה ומסעדות תקן החניה יחושב לפי תקן של 1:10 או התקן שיהיה תקף בעת 	<p>6.4</p>



<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>הוצאת היתר הבניה. 7. חניית אופנועים ואופניים ונכים ינתנו במסגרת היתר הבניה, עפ"י התקן התקף.</p>	
<p>6.5 בניה ירוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>היתרי הבניה יעמדו בהנחיות הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח כגון: הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה ניהול אנרגיה וכד'.</p>	
<p>6.6 איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>הוראות מיגון אקוסטי יהיו בהתאם לנספח משטח רוחות ואקוסטיקה.</p>	
<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים. חדר שנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרשים. תותר בניית חדר שנאים בקוי מגרש</p>	
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלוים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז. ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע קו ניקוז עירוני. ג. לפחות 15% משטח התכנית יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, חלחול והחדרה טבעית של מי נגר. (שטח הגגות יתוכנן ויבוצע כך שיוכל לשמש כשטח השהייה ואיגום זמני של נגר ויאסר לבצע שינויים בגגות שיקטינו/ימנעו את יכולת השימוש של הגגות למטרה זו). ד. מערכת הניקוז במתחם תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוונים. ה. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחי השהיה על גגות המבנים ומשם בצינור ניקוז לשטחי חלחול כמפורט בסעיף 6.6 ג'. ו. נגר הנוצר בשצ"פ יתועל באמצעות שיפועי השטח בזרימה עילית להשהיה וחלחול טבעי בשטחי השהיה בשטחים המגוונים שבשצ"פ. ז. מפלסי הכניסה לגגות קומת המשרדים יהיו גבוהים ממפלסי רצפת הגגות בכדי למנוע כניסת מי נגר משטחי השהיה לקומת הגג שמעל קומת המסחר. ח. בכבישי הגישה לחניונים התת קרקעיים בכניסה למתחם, תתבצע הגבהה מקומית של 20 ס"מ לפחות בשיפוע מתון ממפלס המדרכה והכביש, בכדי למנוע כניסת נגר אל החניונים מהכבישים הסמוכים. ט. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת ניקוז תת קרקעית בשטח התכנית שתחובר אל מערכת הניקוז העירונית. י. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	
<p>6.9 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>איחוד וחלוקה בהסכמה בהתאם לנספח הקצאות. אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתכנית זו לבין השטחים לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לא תחשב כסטיה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53






תכנון זמין
מונה הדפסה 53

ניהול מי נגר	6.10
<p>מי נגר מ- 20% משטח התכנית יופנה לאזורי חלחול או יוחדרו באמצעות צנרת שתוחדר לשכבה המחלחלת בהתאם לסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב"4/ עודפי המים יופנו אל המערכת המאספת.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה.</p> <p>ה. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>ו. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח.</p> <p>ז. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה.</p> <p>1. כללי - עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי העתקה או כריתה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתה</p> <p>2. עצים לכריתה? ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות קק"ל ויחשב כחלק מתקציב ביצוע העבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד.</p> <p>3. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3-4 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>ח. ערך עץ חלופי - יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת. בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ט. במקרים מיוחדים בלבד, העברת תשתיות ? צנרת, קווי תקשורת וחשמל, דרכי ביטחון ושירות, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, בעת הגשת בקשה להיתר בניה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור, יוגש סקר עדכון לסקר עצים להיתר לאישור פקיד יערות קק"ל</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>	

פיתוח סביבתי	6.12
<p>1. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים בהתאם להנחיות מח' ההנדסה.</p>	

6.12	פיתוח סביבתי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 3. הגדרת חומרי גמר לריצוף, לגדרות ולמעקות בהתאם להנחיות מתחם 19. 4. הוראות בדבר גובה גדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומיכלי גז. 5. הקצאת מקום לחדר טרפו ומתקנים הנדסיים במידת הצורך. 6. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת בתיאום עם מחלקת ההנדסה. 7. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבנינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת ההנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות בעוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית. בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו. 8. תכנית צמחיה ותכנית השקיה שתאושר ע"י מח' הגינון וע"י יועצי הפיתוח של עיריית הוד השרון, סוג העצים עפ"י תדריך לתכנון של מתחם 19.
6.13	פיתוח תשתית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. 2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה לנושא שימור וניצול מי נגר עילי, לרבות תמ"א/א/34/ב/4. 3. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 4. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה. 7. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 8. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חשמל. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ת, והוראות הר/1001. יתוכנן חדר טרפו במרתף תחתון עפ"י הנחיות הועדה לבנייה ירוקה. 9. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים
6.14	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות עד 80 מ"ר 2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תשריט לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית. 3. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי הוצאת היתרי בניה. 4. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.1 לעיל הינן תנאי להוצאת היתר בניה 5. אישור מחלקת ההנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להיתר בניה. 6. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח הריסתם ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. 7. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל את אישור פקיד היערות. 8. אישור תפנית פיתוח. 9. תנאי למתן היתר בניה לבניינים הגובלים בדרך רמתיים, יהיה תאום עם נת"ע ונתיבי אילון. 10. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הראכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר.

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	11. הקמת עוגנים בתחום זכות הדרך תותר בכפוף להסכם עוגנים עם חברת נת"ע.
6.15	טבלאות הקצאה
	הקצאות המגרשים בתכנית יהיו בהתאם לנספח טבלת ההקצאות.
6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>1. עם אישור התכנית לאיחוד וחלוקה כאמור בסעיף 6.2.2, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש עיריית הוד השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל,</p> <p>3. החלוקה החדשה, תרשם בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית,</p> <p>4. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצרכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>5. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או בעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת, לסלק בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הועדה המקומית, מייד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. והכל-בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.</p>
6.18	הנחיות מיוחדות
	עודפי חפירה יישארו בתחום התכנית, ככל הניתן, ורק הייתרה תועבר לאתר חיצוני. ביצוע עבודות בשטח התכנית יעשה לפי הנחיות מינהל התכנון לגבי חומרי חפירה ומילוי לעת הוצאת היתר הבנייה.
6.19	בטחון ובטיחות
	ככל שתחנת התדלוק בחלקה 201, הגובלת, כוללת גפ"ם או גט"ד, נדרש תאום עם מנהל ענייני בטיחות הגז לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי)
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כדין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53