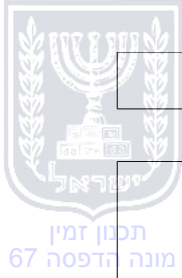


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0417303

שער הפארק - מסחר, מגורים ותעסוקה - הר/100/19/65



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/01/2021

להפקיד את התכנית

ליה ביר

14/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שער הפארק ממוקמת בצומת הרחובות דרך רמתיים, התרפ"ה, ויהושע בן גמלא, חלקות 44, 45 בגוש 6456 בהוד השרון.
תכנית זו מאחדת 2 חלקות ביעוד מגורים מיוחד ומשנה את ייעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה על מנת להקים מגדל בן 10 קומות מגורים מעל קומה מסחרית ו-4 קומות בשמוש תעסוקה שיהווה מוקד על הציר הראשי של העיר.
תכנית זו קובעת זיקת הנאה בתחום המגרש לחזית המסחר, קובעת הוראות להריסת מבנים וגדרות ומתייחסת גם לקו המטרו שיעבור בדרך רמתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שער הפארק - מסחר, מגורים ותעסוקה - הר/100/19/65

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0417303

1.2 שטח התכנית 1.556 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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
קואורדינאטה X	190275
קואורדינאטה Y	673350

1.5.2 תיאור מקום

בצומת הרחובות דרך רמתיים והתרפ"ה, בחלקה המזרחי של דרך רמתיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	דרך רמתים	81	
הוד השרון	תרפ"ה		

ל"ר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6456	מוסדר	חלק	26	44-45

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 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
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
21/08/1988		3578	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/160/ת/4 בתחומה.	החלפה	הר/160/ת/4
19/10/1999		4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1001/1. הוראות תכנית הר/מק/1001/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1001/1
23/03/1973		1905	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/88/11 בתחומה.	החלפה	הר/88/11
15/04/1992	2881	3995	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/במ/600 בתחומה.	החלפה	הר/במ/600

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל ברקוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל ברקוביץ'		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	08: 01 28/10/2021	בועז הלפרין	27/10/2021	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב	14: 17 29/09/2021	רועי שקדי	29/09/2021	7		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 18 29/09/2021	רועי שקדי	29/09/2021	11		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	14: 12 29/09/2021	אדיר אלווס	26/09/2021	11		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	09: 49 26/10/2021	מיכל ברקוביץ'	26/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים וביוב	08: 30 17/10/2021	רועי שקדי	13/10/2021	1	1: 100	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 19 29/09/2021	רועי שקדי	29/09/2021	1	1: 100	מנחה	ניקוז
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	14: 11 29/09/2021	אדיר אלווס	26/09/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	14: 30 25/10/2021	עפר רוכוולד	13/10/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 48 06/10/2021	מיכל ברקוביץ'	06/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			עומר הוד השרון שער הפארק בע"מ	שדה יעקב	(1)		09-7497801		yaron@gavriely.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 132.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עומר הוד השרון שער הפארק בע"מ	שדה יעקב	(1)		09-7497801		yaron@gavriely.com

(1) כתובת: ת.ד 132.

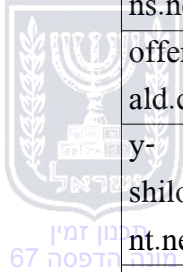
1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל ברקוביץ'	61215		בני ברק	כנרת	5	03-3730044	03-3730045	michalb@iedc.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 67תכנון זמין
מונה הדפסה 67

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	בועז הלפרין	753		רעננה	שבזי	31	077-2056931		boaz@halperins.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עפר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10	054-2523210	077-4704282	offer@rochwald.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר (1)	כוכב יאיר		09-7493048	09-7493048	y-shilo@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	רועי שקדי	43857821	גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	roees@s-gilboa.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 152.



מנהל התכנון
משרד המדיניות הכלכלית
67 הדפסה



מנהל התכנון
משרד המדיניות הכלכלית
67 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

חיזוק ועיבוי החזית בדרך רמתיים ע"י שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים, מסחר ותעסוקה, וקביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים, מסחר ותעסוקה לשם הקמת מגדל בן 16 קומות מעל 4 קומות מרתף בן 22 יחידות דיור.
- ב) קביעת זכויות בניה.
- ג) קביעת הוראות בניה.
- ד) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בחלק משטח התכנית.
- ה) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים קיימים.
- ו) קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2, 1	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1
מגורים מסחר ותעסוקה	100	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
		מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	188	12.08	
מגורים מיוחד	1,368	87.92	
סה"כ	1,556	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	187.85	12.07	
מגורים מסחר ותעסוקה	1,368.28	87.93	
סה"כ	1,556.12	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר בקומות קרקע - חנויות, בתי קפה, מסעדות, מוסדות כספיים, מרפאות, סוכנויות לשרותי רכב, אחסנה לעסקי המזון. בקומות 1-4 יותרו משרדים, כולל תעשיות עתירות ידע, מרפאות ומכונים, מוסדות כספיים. מגורים בקומות עליונות. בקומות המרתף - חניה, חדרי טכניים, מעברים, מחסנים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א) קומת המסחר תהיה בקומת הקרקע. יותרו גלריות בקומה זו. ניתן יהיה להמיר את שטחי התעסוקה בקומה 1, כולם או חלקן לשימוש של מסחר. לא תנתן אפשרות המרה של זכויות בניה ממסחר ומתעסוקה למגורים. ב) תהיה הפרדה בכניסה לשטח התעסוקה וללובי המגורים, לובי ומעליות נפרדות. ג) תותר הקמת חדרי יציאה לגג. ד) שטחי אחסון יוצמדו לעסקי מזון מתוכננים.
ב	מרתפים א) תותר הקמת 4 מרתפי חניה בגבול המגרש, בתנאי לשמירת פתרונות חלחול מי נגר. ב) על כל בינוי ועבודה בתת-הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה בהתאם לתת"ל 101/ ב'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מסעות, מדרכות, גינון, תשתיות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, חניות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות						עיקרי
(2) 264	(1)	(1)			60	22	40	3184		908	2276	1368	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)			(5)		70	1495		(4) 520	(3) 975		100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)					85	4150		1000	3150		100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							85	4650	4650				100	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2) 264			4	(6) 16	60	22		13479	4650	2428	6401	1368	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) 12 מ"ר לכל יח"ד.
- (3) כולל שטח לגלריות.
- (4) מתוכם 370 מ"ר לשטח הקולונדה.
- (5) גובה קומת הקרקע יהיה 7 מ'.
- (6) ק.ק מסחרית + ק. מסחר/תעסוקה + 3 ק. תעסוקה + 10 קומות מגורים + ח. יציאה לגג.



תכניון זמין
מונה הדפסה 67



תכניון זמין
מונה הדפסה 67

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	חומרי הגמר והנחיות הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות לעת הוצאת מידע תכנוני לקראת היתר.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:100, אשר תובא לאישור מהנדס העיר/אדריכל העיר כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. התכנית תכלול את הנושאים המפורטים במסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון, לרבות: הנחיות כלליות לעיצוב, הבניין והמרחב הציבורי בבנייה מרקמית וגבוהה, הנחיות פיתוח נטיעות וגינון, והנחיות לפי סוג בניין.
6.3	חניה
	א) תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. ב) תהיה הפרדה בין חניה מסחרית וחניה לתעסוקה לבין חנית דיירים. ג) לעת מתן היתר בניה, תיבחן האפשרות לרמפה משותפת ככל הניתן, לבנין שבתכנית זו ולבנין שבחלקה הגובלת בדרום.
6.4	בניה ירוקה
	א) התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך ממכון התקנים. כל ההיבטים הסביבתיים הנוגעים לבניין רב קומות, לרבות הצללה, משטר רוחות וכד' ייבדקו בשלב ההיתר, באמצעות יועץ בנייה ירוקה, כפי הנדרש בהנחיות המרחביות והמצוין בתכנית זו. ב) היתרי הבנייה במגרש המגורים בתחום תכנית זו יהיו בכפוף לעמידה בתו תקן בנייה ירוקה 5281. תנאים להיתר בנייה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. ג) כתנאי להיתר בניה יש להגיש חוות דעת מיקרו אקלימית בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
6.5	איכות הסביבה
	א) סוגי פעילויות המסחר המותרות יוגבלו לכאלו שאינן מייצרות מטרדי רעש, ריח או זיהום אוויר. ב) בכל מקרה לא יותרו השימושים המסחריים הבאים: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ערבוב/דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, ייצור קוסמטיקה, וכול שימוש אחר שיש בו מטרד על פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה. ג) מכירת מוצרי מזון הדורשים טיגון, אפיה או בישול במקום, יתוכננו עם אמצעים הנדסיים סביבתיים, אשר ימנעו מטרדים כלפי המגורים והסביבה. במבנה המשלב מספר שימושים, יתוכנן פיר לכל גובה הבניין, אשר יאפשר העברת אוויר מזוהם ממטבחים אל גג המבנה. ד) תשמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, שטחי שירות, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה וכד'. ה) לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק יקבע כך שלא ייצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים. ו) תנאי להיתר בנייה הגשת חוות דעת סביבתית ע"י יזם התכנית בהתאם להנחיות להכנת נספח סביבתי, לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון. בחוות הדעת יפורטו סוגי המסחר המותרים בכל מבנה ואופי פעולתם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון,

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>אקוסטיקה, וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>(א) השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>(ב) עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(ג) באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>(ד) באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת האיזון המצורפת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת האיזון, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת האיזון לפי החלוקה החדשה.</p>	
<p align="center">ביוב</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>(א) יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>(ב) הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>(ג) יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר.</p> <p>(ד) מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז.</p> <p>(ה) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>(ו) הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>(א) תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השחיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשחיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.</p> <p>(ב) הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>(ג) מערכת הניקוז במתחם תהייה תת קרקעית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה ובהתאם לדו"ח הידרולוגי שיוגש ע"י היוזם כתנאי להיתר בניה.</p> <p>(ד) תכנית הניקוז תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>עצים בוגרים המסומנים בתשריט ובנספח העצים בסימון של "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יעקרו בתיאום עם פקיד היערות או בכפוף לקיום ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>(א) תנאי להיתר בנייה הגשת חוות דעת אקוסטית, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, הבוחנת את השפעת רעש דרך רמתיים על מבנה המגורים המיועדים בתכנית, ובהתאם</p>	

6.10 אקוסטיקה	6.10
<p>למפלסי הרעש המתוכננים, תכלול גם הנחיות להנחתת מפלסי הרעש.</p> <p>(ב) חוות הדעת האקוסטית תפרט אודות מערכות אלקטרו מכאניות של היחידות המסחריות ותמליץ על נקיטת אמצעים אקוסטיים לעמידה בדרישות התקנות.</p> <p>(ג) בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים, התש"ן 1990), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין.</p> <p>(ד) כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט - 1979.</p>	



6.11 פסולת בניין	6.11
<p>(א) כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>(ב) בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>(ג) תנאי להיתר יהיה תיאום עם העירייה בנוגע לתדירות הפינוי, סוג כלי האצירה ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) בשטח התכנית קיים מבנה אשר במסגרת התכנית מיועדים להריסה. לפיכך, כתנאי להיתר בנייה תוגש חוות דעת סביבתית לשלב ההריסה, אשר תפרט בין השאר את שיטת ההריסה ואופן הטיפול בפסולת הבנייה, נוכחות אסבסט, מניעת מפגעי רעש ורעידות, מניעת מטרדי אבק, מניעת זיהום קרקע והנחיות כלליות לביצוע.</p> <p>(ה) תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שיווצרו במסגרת התכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים פינוי פסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו - 2016.</p>	



6.12 תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>(א) אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.2 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>(ב) אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>(ג) אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>(ד) לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט.</p> <p>(ה) תנאי למתן היתר בנייה אישור הועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>(ו) תנאי למתן היתרי בניה לבניינים הגובלים בדרך רמתיים יהיה תאום עם נת"ע. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי מתעיין אלא לאחר תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>הקמת עוגנים בתחום רצועת מתעיין תותר בכפוף להסכם עם חברת נת"ע.</p> <p>(ז) לעת הוצאת היתר הבניה ייבחנו הסדרי התנועה והגישה למגרש בהתייחס למצב הקיים בפועל ולתוכניות המאושרות והמקודמות, וכן בהתייחס למספר יח"ד המבוקשות בהיתר.</p> <p>(ח) תנאי למתן היתר בניה הינו חתימה על הסכם בין העירייה לבעלי הזכויות. בהסכם תפורטנה זכויות הצדדים ואופן מימושן בהתאם לתכנית זו.</p>	



6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ט) במגרשים הגובלים וחופפים לתכנית המטרו, תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח, בשטח וכן מתן היתרי בניה יהיה תיאום עם נת"ע וקבלת אישורה.</p> <p>ז) לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו המתוכנן אלא בתאום עם נת"ע. לא ניתן להקים כל אלמנט בתת הקרקע מעבר לעומק של 5 מטר. ניתן לבחון אלמנטים בתת הקרקע עד ל- 10 מטר בכפוף לתיאום עם נת"ע.</p> <p>יא) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>יב) החדרתם של עוגנים לתת-הקרקע בתוואי המתוכנן של המתע"ן, תותר רק בכפוף לאישור מונה הדפסה 67 תכנון זמין</p> <p>תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לזים התכנית, אשר יבטיחו כי העוגנים יהיו זמניים (פולימרים פריקים) בלבד, וכי בתום הביצוע יודאו הזים והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. החדרתם של העוגנים, ושליפתם, יבוצעו בתיאום מוקדם עם נת"ע.</p>

6.13	זיקת הנאה
	<p>בתחום המסומן בתשריט בסימון "זיקת הנאה למעבר רגלי" יותר מעבר להולכי רגל. לא יותרו גדרות בתחום זה.</p> <p>זיקת ההנאה תרשם בלשכת רישום מקרקעין.</p>

6.14	תשתיות
	<p>א) מים : צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>ב) חשמל : אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.</p> <p>ג) תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>

6.15	כתב שיפוי
	<p>יזם התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי יחסי לפי זכויותיהם בתכנית, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב כל תביעה בעילה אחרת. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.</p>

6.16	
	היטל השבחה ככל שיחול יקבע בהתאם לחוק.

6.17	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 26 וסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה וזאת שהם פנויים מכל מבנה וחפץ.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67