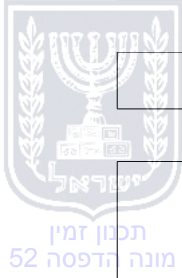


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0781856

מתחם בית הנערה הוד השרון



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/04/2021

להפקיד את התכנית

09/01/2023

י"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

מתחם 'בית הנערה' מצוי בחלקה המערבי של הוד השרון בשכונת 'כפר הדר', בין רחוב הבנים בצפון, רח' ההכשרות במערב. המקום שימש בעבר כמוסד פנימייתי עבור נוער במצוקה והוא כולל מרכיבי נוף ושימור ייחודיים - מגדל ובריכות מים, בית שיפר, שדרות של עצים בוגרים וכיו"ב. במתחם פעיל כיום ביי"ס דמוקרטי המשמש את תלמידי הסביבה. המקום משמש כ'ריאה ירוקה' טבעית ומשמעותית לתושבי העיר והאזור.

תכנית 'כפר הדר- הוד השרון' הר/1310/א' אשר אושרה לאחרונה (יוני 2019) מכוונת להקמת שכונת מגורים בת 2,494 במובלעות השטחים של שכונות המגורים הותיקות של 'כפר הדר', כולל מבני מגורים במתחם 'בית הנערה'.

מטרת התכנית הנוכחית שיזמה עיריית הוד השרון היא שינוי לתכנית הר/1310 שיאפשר יצירת שטח ציבורי רציף ללא מגורים בלב המתחם. מגרשי המגורים המוצעים במתחם (12 מגרשים ביעוד מגורים ג') יקבלו מענה במגרשים חלופיים תוך שימור הזכויות המאושרות מתוקף תכנית הר/1310 א'. באופן זה יוגנו וישומרו באופן מיטבי ערכי המורשת ההסטורית של המתחם ומאפייני הטבע והנוף הייחודיים הקיימים בו. עיקרי התכנית:

- 1) שינוי יעוד מגורים ג' (תאי שטח 251,252 במצב מאושר) לשטח משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2) תוספת זכויות ביעוד 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור'.
- 3) שינוי יעוד מבני ציבור (תא שטח 401 במצב מאושר) למגורים ג'.
- 4) תוספת 18 יח"ד ביחס למצב המאושר ותוספת זכויות ליח"ד בתאי שטח 253, 254 ו 260 - כך שמש' יח"ד הכולל- 458 יח"ד.
- 5) תוספת זכויות לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 100).
- 6) קביעת עקרונות והנחיות בינוי, וגובה מבנים.
- 7) ביטול סימון מבנים להריסה שנקבע בתכנית הר/1310 א' וסימון מבנה להריסה בתאי שטח 101 ו 700.
- 8) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית, ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם בית הנערה הוד השרון

מספר התכנית 423-0781856

1.2 שטח התכנית 178.377 דונם

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 לי"ר

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	189200
קואורדינאטה Y	673400

1.5.2 תיאור מקום

המתחם מצוי בין הרחובות -הבנים מצפון, רח' ההכשרות מצד מערב ותוספות מוצעות למגורים בחלק הדרומי

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

שכונה כפר הדר - הוד השרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6442	מוסדר	חלק	1, 7, 17-19, 73, 93-95, 97	5-6, 16, 21, 23-24, 35, 96, 236, 267
6443	מוסדר	חלק		9-11, 24

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003	2557	5189	התכנית משנה את תכנית הר/1002 למעט הוראות ותכליות המרתפים באזור מגורים ג' שיהיו על פי הוראות מרתפים בתים משותפים בתכנית הר/1002.	שינוי	הר/1002
14/11/2019	1246	8522	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1310/א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1310/א



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	מנחה		28	24/03/2022	ענבל אברהם	13: 20 18/04/2022	נספח ביוב מים ניקוז וניהול מי נגר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		29/09/2022	ערן מבל	09: 31 29/09/2022	מצב מאושר - תשריט	לא
בינוי	מנחה	1: 500		20/11/2022	ערן מבל	10: 07 01/12/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 1000		17/02/2022	פלד שריר	14: 05 14/04/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה		14	30/05/2022	אמיר בלום	16: 40 30/05/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		8	02/05/2022	שאול רוזנברג	17: 50 24/11/2022	עקרונות לטבלת האיזון ונספח שווי מגרשים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	02/05/2022	שאול רוזנברג	17: 50 24/11/2022	טבלת איזון	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		10	17/04/2022	ליאורה חי	11: 00 17/04/2022	חוות דעת פרוגרמתית	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		11/05/2022	ענבל אברהם	09: 18 16/05/2022		לא
מים	מנחה	1: 1250		11/05/2022	ענבל אברהם	11: 16 16/05/2022		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		11/05/2022	ענבל אברהם	09: 19 16/05/2022		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759909	09-7759655	sivanf@hod- hasharon.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759909	09-7759655	sivanf@hod- hasharon.muni.il

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	ערן מבל		ערן מבל- ארכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebela- rch.co.il
יועצת תשתיות	יועץ	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יאיר דוידובסקי	547	י. דוידובסקי אחזקות בע"מ- מדידות גאודטיות	הוד השרון	דפנה	8	09-7670772	09-7674406	yair@ydls.co. il
מתכנת ערים	מתכנן	ליאורה חי			קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebela rch.co.il
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון (2) דוד	2	03-5752033	03-5752041	r- shamay@ros enberg.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	פלד שריר	113034	ש.פ. לידר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נהריה	הרצל	54	04-8628220		peled@sp- lider.co.il

(1) כתובת : רותם.

(2) כתובת : מגדל ב.ס.ר.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות	מבנה לשימור בעל חשיבות מיוחדת שבו לא יותר כל שינוי ו/או תוספת בניה אלא בכפוף להוראות המפורטות בתכנית.
מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות	מבנה לשימור בו יותרו שינויים ו/או תוספות בניה בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטות בתכנית.
ממונה השימור	מהנדס הוועדה המקומית או מי שיוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים במבנים לשימור
תיק תעוד	מסמך שיוכן עבור כל מבנה לשימור בתחום התכנית, אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות המבנה בהתאם להנחיות מינהל התכנון המעודכנות.

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**

שינוי תכנון מתחם 'בית הנערה' לצורך שימור מיטבי של ערכי המקום, כולל תוספת יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מגורים ג' (תאי שטח 251,252 במצב מאושר) לשטח משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- תוספת זכויות ביעוד 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור'.
- שינוי יעוד מבני ציבור (תא שטח 401 במצב מאושר) למגורים ג'
- תוספת 18 יח"ד ביחס למצב המאושר ותוספת זכויות ליח"ד בתאי שטח 253, 254 ו 260 - כך שמס' יח"ד הכולל- 458 יח"ד.
- תוספת זכויות לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 100).
- קביעת עקרונות והנחיות בינוי, וגובה מבנים.
- ביטול סימון מבנים להריסה שנקבע בתכנית הר/1310 א' וסימון מבנה להריסה בתאי שטח 101 ו 700.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בכל שטח התכנית, ללא הסכמת בעלים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

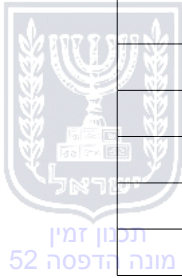
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	401, 260, 254, 253
מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח ציבורי פתוח	507, 506, 301
נחל/תעלת נחל	602
דרך מאושרת	702 - 700
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	700
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	103 - 101
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	103
זיקת הנאה	דרך מאושרת	700
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	103, 102
להריסה	דרך מאושרת	700
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	101
לשימור	דרך מאושרת	700
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	702 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	401, 260, 254, 253
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	507, 506, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	103 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.44	29,280	דרך מאושרת
13.47	23,992	מבנים ומוסדות ציבור
16.88	30,067	מגורים ג'
1.19	2,126	נחל/תעלה/מאגר מים
8.30	14,782	שטח ציבורי פתוח
43.73	77,897	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	178,144	סה"כ



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.46	29,369.6	דרך מאושרת
8.41	15,002.17	מבנים ומוסדות ציבור
13.84	24,693.06	מגורים ג'
1.19	2,126.13	נחל/תעלת נחל
8.13	14,502.43	שטח ציבורי פתוח
51.96	92,684.07	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	178,377.46	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה בקומות, בדגמי בינוי שונים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. בקומת הקרקע של המבנים יותרו שטחים משותפים עבור הדיירים בבניין או במקבץ בניינים. תכנון זמין מונה הדפסה 52</p> <p>שטחים אלו יכולים לכלול מחסנים, חדרי אופניים, לובי כניסה, מועדון לדיירים, חדר כושר, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכיו"ב.</p> <p>ב. בתא שטח שמתוכננים בו מספר מבנים תתאפשר כניסה משותפת אחת לרחבת חניה ו/או למרתף חניה תת קרקעי משותף.</p> <p>ג. במגרשים הגובלים בנחל יתוכנן דרוג של המבנה כלפי הנחל.</p> <p>ד. במקרה של מגרשים הגובלים בבניה קיימת נמוכה, ידורג המבנה כלפי הבניה הקיימת.</p> <p>ה. חומרי גמר למבנים יהיו עמידים ואיכותיים בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ו. במרפסות יותרו פרגולות אשר יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל של המבנים ויופיעו בהיתרי הבניה.</p> <p>ז. לא יותרו חדרים על הגג</p>
ב	מרתפים
	הוראות ותכליות המרתפים יהיו על פי הוראות מרתפים בבתיים משותפים בתכנית הר/1002
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מוסדות חינוך, מרכזי נוער וקהילה, מרכזים לפעילות חינוכית ותרבותית, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, מתקנים טכניים, חדרי טרפו ותקשורת תת קרקעיים, שטחים לחניה ציבורית. חניון ציבורי לכלל הציבור ולבאי מתקני הספורט.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	מבני הציבור יתוכננו כך שלא יפגעו ברציפות השטחים הפתוחים ובדופן אל הפארק. החניה תהיה מגוננת ביחס של לפחות 1 עץ לכל 4 מקומות חניה.
ב	הוראות פיתוח
	<p>(1) תכנית הפיתוח תכלול הצגת פתרונות חניה ותחבורה עבור השימוש המוצע.</p> <p>(2) כל בקשה להיתר תוצג על רקע תכנית הבינוי והפיתוח לכל המגרש לרבות התייחסות למגרשים גובלים.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	במבנה חדר האוכל (B10) - תותר תוספת בניה למבנה על ציר האורך לצד מערב שתותנה בהבטחת שמירת אופיו וצלליתו והמשכיות משטר שיפוע הגגות. לא תותר תוספת של אגפים מצפון, דרום ומזרח. יותרו שינויים פנימיים במבנה תוך הבטחה על שמירת החלל המרכזי - אגף מזרחי

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בשלמותו ללא חלוקת משנה. סה"כ התוספת לא תעלה על 5% מהשטח הבנוי הקיים.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>(1) תנאי להיתר בניה במתחם זה יהיה אישור הוועדה המקומית לבקשה להיתר הכוללת תיק תעוד כנדרש על פי הנחיות משרד הפנים למבנים המיועדים לשימור במתחם בית הנערה ושימור בפועל של המעטפת החיצונית של המבנים הנ"ל.</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני ציבור, גינון, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, תשתיות ומתקני תשתיות תת קרקעיים, חניה ציבורית.</p> <p>ב. במבנים לשימור בתא שטח 103 ובכפוף לתיק תעוד מפורט בהתאם לתנאים שבתכנית הר/1310 א' כלהלן:</p> <p>(1) מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:</p> <p>בית שיפר - מבנה A1 - יותרו בית קפה, חנות ספרים, גלריה, מוזיאון, ספריה, ארכיון לתולדות הישוב, בכפוף לתיק תעוד מפורט בהתאם לתנאים שבתכנית הר/1310 א'.</p> <p>(2) מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות: מבנים B5, B4, B3, B2, B1.</p> <p>יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מבני ציבור, חינוך וקהילה, מבנים למטרות תרבות ופנאי, מבנים לשרות הרשות המקומית.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) השטח יהיה נגיש לכלל הציבור ויתאפשרו אליו כניסות מהרחובות הגובלים באופן שניתן יהיה לחצותו על ידי הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>(2) בתא שטח 103 המצוי במתחם לשימור:</p> <p>א) תנאי להיתר בניה במתחם זה יהיה אישור הוועדה המקומית לבקשה להיתר הכוללת תיק תעוד כנדרש על פי הנחיות משרד הפנים למבנים המיועדים לשימור במתחם בית הנערה ושימור בפועל של המעטפת החיצונית של המבנים הנ"ל.</p> <p>ב) תנאי להיתר בניה יהיה סיום עבודות השימור והכשרת המבנים לייעודים המוצעים.</p> <p>ג) חומרי הגמר של המבנים ועיצובם הכולל יהיו חלק מנספח הפיתוח והבינוי של המתחם הכולל את גן בית הנערה ויתוכננו תוך התחשבות ספציפית לנושא הסמיכות לפארק.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה במתחם תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה ובהתאם לשימוש המבוקש.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>א) שימור ושיפוץ בית שיפר יכלול גם התאמתו לשימושים המותרים ע"פ תכנית זו.</p> <p>ב) לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח תבחן האפשרות לשמירה ושילוב המבנים הקיימים שאינם לשימור בתכנון המוצע.</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.3

סביבה ונוף

ד

1) בתא שטח 103 קיימים עצים בוגרים וצמחיה ייחודית בעלת ערך נופי ואקולוגי רב. הפיתוח במתחם ייעשה תוך שמירה על הצמחיה הקיימת ותוך הקפדה על שמירת תנאים אופטימאליים לגידולם.

כל בניה בשטח תעשה רק לאחר בחינת השפעתה של הצמחיה הגובלת ע"י אדריכל נוף מטעם עיריית הוד השרון.

2) פיתוח שטח סביב המבנים יכלול שימור ושחזור של שבילי גישה וגינון מקוריים ופרטי נוף דומם וצמחיה אופיינית לאתר ולתקופה.

3) כל פיתוח בשטח המתחם ייעשה תוך שמירה מחמירה על העצים ותאסר עקירתם או העתקתם.

4) אזורי צמחיה ותיקה ועצים המיועדים לשימור (בודדים, מקבצים ושדרות) יעודכנו לפי תעוד מפורט ויכללו שחזור כניסות הסטוריות לאתר, שדרות הסטוריות, שבילים וגינון באזורים הסמוכים למבנים לשימור וכן שחזור אזורי מטעים וגידולים חקלאיים לייעוד חינוכי.

שדרות T1 ו T2 (כמסומן בתיק התעוד המקדים של תכנית הר/1310 א') יסומנו לשימור. שדרת ברושים T3 מיועדת לשחזור נטיעות.

תשמרנה כניסות הסטוריות למתחם:

1E - כניסה הסטורית לכיוון חוות שיפר.

2E - כניסה הסטורית למתחם המעון העירוני.

3E - כניסה הסטורית למתחם בית הנערה.

אזורי מטעים וגידולים חקלאיים 5T, 6T, 7T, 8T מיועדים לשחזור נטיעות (כל הסימונים מופיעים בתיק התעוד המקדים של תכנית הר/1310 א').

צירי מבט מכיוון בריכות המים דרומה אל שכונת כפר הדר ולכיוון שצ"פ נחל הדר יישארו פתוחים במסגרת פיתוח עתידי למתחם.

5) עבודות הפיתוח הנופי במתחם ייעשו תוך שמירת אופיו היחודי לרבות שמירה על שבילי ההליכה הקיימים, פרטי ריהוט רחוב, תאורה, ריצוף וגמר יהיו רקעל פי התאמתם לתכנית פיתוח כוללת אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית ובהמלצת וועדת השימור העירונית.

עיצוב אדריכלי

ה

1) תנאי לכל היתר בניה למבנים המסומנים בתחום המתחם לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח המגדירה את השימור האדריכלי והנופי והבטחת ביצועו בפועל, בכפוף לאישור ממנה השימור.

2) תנאי לביצוע עבודות בניה/הריסה/שיפוץ במבנים המיועדים לשימור, יהיה עריכת תיק תעוד מלא ואישורו בוועדת השימור העירונית ובוועדה המקומית, והכנת תכנית שימור ושיקום המבנה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים. כל עבודה שתאושר במבנים אלו תהיה בהתאם לתיק תעוד ולהנחיות הממונה על השימור בוועדה המקומית.

3) בית שיפר (A1) ובריכות המים (A2 ו A3) מהווים מכלול אלמנטים לשימור וכוללים את בריכת הנוי, רחבות מרוצפות ומדרגות, טרסות, גינון וצמחיה מקורית ותיקה ומיועדים כולם לשימור בהגבלות מחמירות.

4) תנאי להיתר בניה למבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות יהיה שמירה על המאפיינים הארכיטקטוניים של המבנים תוך נקיטת כל הפעולות לשימורם.

5) קירווי ייעשה בגג משופע בקווים מקבילים לגגות הקיימים, חומרי הקירווי למבנים יהיו בהתאם לממצאי תיק התעוד ועל פי אנלוגיות לסגנון ולתקופה.

תתאפשר תוספת בניה למיגון הנדרש להפעלת המבנה הקיים ולתוספת של עד 5% משטחו לצורך התאמתו לשימושים המוצעים ולתקני הנגישות והבטיחות ככל שיידרש, תוך הגבלת הגובה אל





4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	מתחת רום גג המבנה הקיים. 6) הטיפול בחזיתות יהיה בהתאם לממצאי התעוד המפורט והנחיות שימור פרטניות בהיתר הבניה.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א) גינון, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל ואופניים, בארות מים, תשתיות ומתקני תשתית תת קרקעיים למעט הנדרש, ובהיקף של עד 10% מהשטח, ריהוט רחוב, קירות פיתוח. ב) בתאי שטח 506 ו 507 : 1) יותרו התקנת אמצעים לניהול נגר. יינתן פתרון לכמויות ניהול נגר של 3,300 מ"ק ליום בתחום השצ"פ. 2) בתחום השצ"פ יוקצו שטחי ויסות בהיקף של לפחות 1.2 דונם, בהם תתאפשר הצפה זמנית לעומק של עד 40 ס"מ
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1) לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ למעט בהתאם לשימושים שנקבעו לעיל. 2) פיתוח השטח ייעשה לאחר אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח כוללת לכל שטח השצ"פ וכן לפיתוח הנחל לרבות התשתיות העירוניות הכלולות בשטח זה. 3) פיתוח הצמחיה ייעשה תוך מתן דגש על אחזקה יעילה וחסכונית במים. מדשאות וצמחי עונה בשטחים מצומצמים בלבד. 4) בשטחי גינון ייעשה שימוש בחיפוי קרקע, כגון גזם קצוץ, להקטנת אידוי מים. מערכת ההשקיה תהיה חסכונית ומבוקרת. מדשאות בשצפ"ים - שימוש בדשא ייעשה רק באזורים שמישים ונגישים לציבור תושבי השכונה. 5) הפיתוח בשטח ציבורי פתוח לאורך נחל הדר ייעשה בהתאם לתמ"א 1.
4.5	נחל/תעלת נחל
4.5.1	שימושים
	נחל הדר מהווה ציר עירוני ירוק ראשי בין גן 'בית הנערה' לבין פארק 'ארבע העונות ובהמשכו דרומה עד לנחל הירקון.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. הנחל יפותח כטבע עירוני - שימור יחידת נוף של טבע במרקם העירוני. 2. שימוש במרכיבי פיתוח וצמחיה בעלי מאפיינים טבעיים, תוך שמירה על רמות פיתוח ותחזוקה גבוהות, בהתאמה להיות השטח בסמיכות גדולה למתחמי מגורים ותוך שילוב פונקציות עירוניות של אזור פעילות ומשחק ושבילי הולכי רגל ואופניים. 3. רוחב רצועת הנחל יהיה 15-5 מ', בהתאם למצב הקיים. 4. רוחב רצועת המגן יהיה 5 מ' מכל צד.

4.5	נחל/תעלת נחל
	<p>5. רוחב רצועת ההשפעה יהיה מ-5 עד 25 מ' מכל צד של ציר העורק, בהתאם לגבולות המגרש הקיימים והמוצעים.</p> <p>6. לאורך רצועת המגן ו/או רצועת ההשפעה של הנחל יהיה מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>פיתולי העורק הקיים יישמרו ככל הניתן, ישוחזרו ויודגשו, על מנת לייצר מראה טבעי של ערוץ נחל ועניין חזותי ואקולוגי. לא יהיה דיפון בטון של דפנות הנחל.</p> <p>7. לאחר סיום עבודות העפר יש להחזיר את הקרקע למצבה הטבעי המקורי תוך שימוש בקרקע המקומית לעיצוב טופוגרפי.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>לצורך הנגישות בין שתי גדול הנחל, ימוקם גשרון מעל הנחל להולכי רגל ואופניים, במקטע שבין רח' הגשר לרח' אנשי בראשית.</p> <p>הגשרון יאפשר מעבר הולכי רגל ואופניים משני עברי הנחל ובתחום השצ"פ. מיקום הגשרון המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, מיקום סופי וכן שילוב גשרונים נוספים לאורך הנחל ייקבע על פי תכניות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>דרכים לכלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, חניה, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4	4	2	64	60	(5) 345	(4) 11328	(3)	(3)	(2) 2240	(1) 8320	3279	253	מגורים ג'
5	4	4	2	126	60	(5) 352	(4) 22302	(3)	(3)	(2) 4410	(1) 16380	6331	254	מגורים ג'
5	4	4	2	120	60	(5) 374	(4) 21240	(3)	(3)	(2) 4200	(1) 15600	5684	260	מגורים ג'
5	4	4	2	148	60	(5) 282	(4) 26272	(3)	(3)	(2) 5180	(8) 19316	9308	401	מגורים ג'
5	5	5	2		60	200	30000	12000		7200	10800	15000	100	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	2		38	179	19080	8480		2416	5369	10640	101	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	2		38	155	33228	17040		4856	11331	21383	102	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	1		5	10	6000	3000		500	(10) 2500	60644	103	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
(7) 768	5	253	מגורים ג'
(7) 1512	5	254	מגורים ג'
(7) 1440	5	260	מגורים ג'
(7) 1776	5	401	מגורים ג'
	5	100	מבנים ומוסדות ציבור
	5	101	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	5	102	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	5	103	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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) 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר.
- ב) ביעוד מגורים ג' - תוספת קומות נוספות (מעל 7 קומות) תותר רק במבנים/אגפים שאינם בממשק עם הבינוי הקיים, על פי תכנית הבינוי.
- ג) מבני מגורים הגובלים בבינוי קיים ייבנו בגובה של עד 5 קומות.
- ד) מספר הקומות כולל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית
- ה) ניתן יהיה להעביר עד 10% משטחי הבניה ויח"ד בין המגרשים בתכנית, ובלבד שיישמרו היעודים בתכנית, סה"כ השטחים ויח"ד המותרות ע"פ תכנית זו.
- ו) ניוד הזכויות מהווה חלק מהוראות התכנית ואינו כרוך בפרסום הקלות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי שטח עיקרי של 130 מ"ר ליחידת דיור.
- (2) שטחי שרות 35 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (3) על פי תכנית מאושרת הר/1002.
- (4) (1) כולל שטחי מרפסות. (2) בנוסף לשטח המופיע בטבלה יותרו קומות מרתף עפ"י תכנית הר/1002.
- (5) אחוז זה אינו כולל את קומות המרתף המותרות עפ"י תכנית הר/1002.
- (6) בהתאם לנספח הבינוי.
- (7) לפי 12 מ"ר לכל יח"ד.
- (8) על פי שטח עיקרי של 130.5 מ"ר ליחידת דיור.
- (9) גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות וקומת גג חלקית.
- (10) (1) יתאפשר בינוי של עד 16 מבנים קטנים בשטח בתכנית שלא תעלה על 250 מ"ר למבנה (דו קומתי) ובמרחק שלא יפחת מ 50 מ' ממבנה שכן ובהתייחסות למבנים לשימור, במקבצי העצים ובשדרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

(2) היקף הזכויות עבור שימושים מסחריים נלווים לא יעלה על 200 מ"ר, יתר המבנים ישמשו כמבני ציבור..

(11) הגובה המירבי של מבנים לשימור יהיה קומה אחת מעל קומת הקרקע ע"פ הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:
 לאחר אישור תכנית זו וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, למתחמים שבאיחוד וחלוקה, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250, שתובא לאישור הוועדה המקומית, ותכנית לפיתוח השטח.

1. תכנית הבינוי תכלול את הנושאים הבאים:

(א) העמדת מבנים
 (ב) עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250
 (ג) הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
 (ד) תכנית תנועה בקני"מ 1:250, סימון חניות ומיקומן, כניסות לרכב, הקצאת מקומות למתקנים לחניית אופניים ואופנועים.
 (ה) אישור פתרון לניהול מי נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 13,000 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).
 (ו) פרט טיפוסי לנושא אשפה.
 (ז) פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).
 (ח) פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
 (ט) הנחיות עיצוביות לגמר קירות חוץ של המבנים העיקריים, הגדרות, העמדת מיכלי גז ודלק ביתיים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 (י) מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי, כולל אמצעים לשיקום סביבתי ונופי.

2. תכנית פיתוח השטח:

(א) קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים באופן שמשלב ככל הניתן במגרשים גובלים.
 (ב) הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
 (ג) הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומיכלי גז.
 (ד) בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.
 (ה) הסדרי ניקוז וחלחול- לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון השצ"פ או המדרכה הגובלת, בתאום עם מחלקת הנדסה.
 (ו) תכניות תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים - אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתאום עם מחלקת הנדסה וחיבור לתשתיות מים וביוב על פי דין.
 (ז) יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

3. תשתיות
 לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. תשמר לתאגיד המים זכות מעבר לקווי הביוב.
 ביוב:
 (א) יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
 (ב) תנאי למתן היתר בניה - ביצוע הרחבה/שדרוג של מט"ש כפר סבא - הוד השרון.
 ניקוז:

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

(א) הסדרת נושא הניקוז. הניקוז ייעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד השרון.

(ב) מערכת הניקוז הציבורית במתחם תתחבר 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.

(ג) תנאי להיתר בניה - הסדרת הנחל בתחום התכנית בהתאם לנספח הניקוז המאושר לתכנית הר/1310 א'.

(ד) ניקוז מי הגשם - ניקוז טבעי על קרקעי ובמערכת תיעול תת קרקעית, בהתאם לנספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז.

(ה) תנאי להיתר בניה במגרשי מגורים ומוסדות ציבור - תכנית ניהול מי נגר המבטיחה פתרונות ניהול נגר בהיקף של 20 מ"ק/דונם.

מים:

צנרת המים תותקן על פי דין ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהיה תת קרקעית. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.

תקשורת:

קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

4. תנאים נוספים להוצאת היתר בניה:

א. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, לפי הכתוב לעיל בסעיף זה.

ב. עמידה בקובץ ההנחיות לבניה ירוקה והגשת חוות דעת של יועץ סביבתי מטעם מבקש ההיתר לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה וקבלת אישורה.

ג. תנאי להיתר בניה למוסדות ציבור יהיה חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית.

ד. תנאי להיתר בניה בשטחים למבנים ומוסדות ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים - תיאום תכנית הבינוי עם היחידה הסביבתית ועם ממונה השימור בעיריה.

ה. תנאי להיתר בניה - אישור מחלקת הנדסה ותאגיד מי הוד השרון לקיום תשתיות מספקות.

ו. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו.

ז. רישום זיקות מעבר במגרשים:

זיקת הנאה תרשם עם רישום הבית המשותף או עם רישום החלוקה החדשה בהתאם לסוג הזיקה.

ח. במבנים המיועדים לשימור - הכנת תיק תעוד לאישור וועדת השימור העירונית והוועדה המקומית הכוללת את הפרוגרמה ואת השינויים המוצעים במבנה (במידה ומוצעים) לצורך התאמתו לתקנים עכשוויים.

ט. פסולת בנין ועודפי העפר בזמן הקמת המבנים ותפעולם יטופלו בהתאם למפורט בסעיפים 6.5 ו 6.6 'חומרי חפירה ומילוי', טרם קבלת טופס 4 ולקראת אכלוס המבנים יציגו החברות המבצעות קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.

י. טיפול ופינוי מפגעי אסבסט - ייעשה על פי נהלי המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

5. שלביות הוצאת היתרי בניה בנושא תחבורה, בהתאם לתכנית הר/1310 א':

(א) תנאי להיתר בניה לפרוייקט יהיה הארכת הפניה שמאלה בצומת ז'בוטניסקי-רמתיים, מדרום למערב.

(ב) תנאי להיתרי בניה מעל ל 30% מזכויות הבניה בפרוייקט יהיה הרחבת צומת ז'בוטניסקי-

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

רמתיים בנתיב פניה שמאלה נוסף מדרום למערב.

ג) תנאי להיתרי בניה מעל ל 70% מזכויות הבניה בפרוייקט יהיה עריכת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתאושר ע"י משרד התחבורה.

6. שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לעבודות הניקוז, בהתאם לתכנית הר/1310 א':

א. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הכלואים מרחוב הסוכנות דרומה עד רחוב הפרדס בחלקו המזרחי יהיה פיתוח קו הניקוז שיחל במורד הדרומי מרחוב הפרדס עד רחוב הסוכנות.

ב. תנאי למתן היתרי בניה בחלק הצפוני של התכנית יהא ביצוע קו הניקוז מרחוב הסוכנות צפונה.

ג. תנאי למתן היתרי בניה במתחם הדרום-מערבי של התכנית יהא סיום ביצוע קו הניקוז בערוץ גני צבי.

7. שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לפיתוח הנחל, בהתאם לתכנית הר/1310 א':

א) עם אישור התכנית תותר הוצאת היתרי בניה ל-450 יח"ד, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית.

ב) תנאי להיתר בניה ל 450 יח"ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרחוב הסוכנות עד לרחוב אנשי בראשית, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית.

ג) תנאי להיתר בניה ל 450 יח"ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרחוב בראשית עד רחוב הבנים, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית.

ד) תנאי להיתר בניה ל 450 יח"ד האחרונות הינו פיתוח ערוץ גני צבי במתחם המערבי, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית.

8. הפיתוח באזור ערוץ גני צבי יהיה בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תמ"א 1.

9. נת"ע

א) תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל ו/או הנחת תשתיות ברצועת הרק"ל יהיו בתאום עם נת"ע ובהתאם להנחיות תמ"א 4/23 א'.

ב) בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע.

בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.



6.4

ניהול מי נגר

א. בתחום התכנית ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות ביעד של 13,245 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).

ב. החדרת מי נגר אל מערכת הביוב אסורה. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.

ג. השצ"פים יתוכננו כשטחים קולטי נגר עילי בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

ד. יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהשצ"פים ע"י השחייתם ככל האפשר בתחום השצ"פים ולא להזרימם ישירות אל מערכות הניקוז העירוניות.

ה. על מנת למנוע היווצרות שקעים מוחלטים באזורים מבוינים יש לוודא כי התכנון המוצע אינו חוסם את דרכי המים, אינו יוצר שקעים מקומיים ומאפשר ניקוז טבעי.

יש לתכנן שקעים מקומיים לטובת השהיה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים, בהתאם לנספח הניקוז, תוך חיבור גלישת עודפים אל מערכת הניקוז.

ו. רום בינוי מינימלי- 1.0 מטר מעל גדת הנחל.



ניהול מי נגר	6.4
<p>ז. ניקוז מי הגשם - ניקוז טבעי על קרקעי ובמערכת תיעול תת קרקעית, בהתאם לנספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ח. במגרשי המגורים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי הנגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכיו"ב).</p> <p>ט. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטחי המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה בהיקף של 20 מ"ק/דונם, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>י. בשטחים פתוחים, מבנים ומבני ציבור - לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי כולל בינוי בתת הקרקע, ויאפשר חלחול. תנתן עדיפות לפתרונות הכוללים חלחול המים לתת הקרקע.</p> <p>יא. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.5
<p>תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי (כמפורט בסעיף 6.1) תכלול בין היתר:</p> <p>1. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קן אדום במידה ונקבע) ודו"ח גיאולוגי שיוכן לתכנית.</p> <p>2. הצגת פתרונות:</p> <p>בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.</p> <p>3. עקרונות מנחים לבחינת הפתרונות:</p> <p>מוסד התכנון יבחן את הצעות היזם. הבחינה תעשה בראיה אזורית, תוך מחשבה על ניצול הקשרים עם פרויקטים נוספים (פרוייקטים חזויים ובביצוע). הפתרונות ייבחנו לאור היבטים תכנוניים, סביבתיים תחבורתיים וכלכליים.</p> <p>העקרונות המנחים לבחינת הפתרונות ובחירת הפתרון המועדף יהיו בהתאם למידרג הבא:</p> <p>1=פתרון מועדף, 4=פתרון פחות מועדף (ניתן לשקול סדר עדיפויות אחר, תוך התאמת הפתרונות לתנאים המקומיים ולשיקולים של כל פרויקט):</p> <p>3.1 חומרי גלם ראויים:</p> <p>א. שימוש חוזר בפרוייקט, לדוגמא: שימוש בחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, עיצוב, פיתוח ושיקום נופי.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.6
<p>ב) ייצוא חומר הגלם לגריסה ועיבוד במחצבה מאושרת ומוסדרת, או גריסה באתר הפיתוח ושיווק החומר לגורמים אחרים או פינוי המוסדר על ידי היזם.</p>	



	<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.6</p>
	<p>ג) שימוש חוזר מחוץ לפרוייקט באופן מיטבי על פי הליך סטטוטורי מוסדר ומאושר, לפי סוג החומר, לדוגמא: טיוב והכשרת קרקע חקלאית, הכשרת שטחי מרעה, שימוש בחומרי סלילה ובניה, קרקע לגינון, טיפול נופי.</p> <p>ד) אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים, בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על מועד סיום הפרוייקט.</p> <p>3.2 חומרי גלם ראויים טפל:</p> <p>א) שיקום סביבתי נופי בתחום הפרוייקט (רק במידה שיידרש בפרוייקט ולא יהווה פתרון מאולץ).</p> <p>ב) שיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום הפרוייקט, לדוגמא: שיקום ומילוי מחצבות נטושות, לרבות מחצבות בלתי חוקיות.</p> <p>ג) סילוק והטמנה באתרים מוסדרים, טיפול באתר פסולת.</p> <p>ד) שינויי טופוגרפיה שילוו בבחינה נופית סביבתית.</p> <p>4. פתרון של שימוש בעודפי חפירה להכשרת שטחים חקלאיים יידרש להתייחסות האגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.</p> <p>5. לקראת אישור המסמכים המפורטים לביצוע ו/או היתרי הבניה ו/או הרשאות: במידה וחלו שינויים שיש בהם כדי להשפיע באופן מהותי על התכנון (כגון- גבולות התכנית, התווית דרך וכו') ועל היקף הכמויות וסוג חומרי החפירה והמילוי: או במידה וחלו שינויים בתהליך קידום הפתרונות שהומלצו אשר ישליכו על אפשרות מימוש יוצגו פתרונות מעודכנים בפני הצוות המלווה/הגוף המאשר (אם נקבע בתכנית), או בפני מוסד התכנון שאישר את התכנית, לצורך קבלת אישור. זאת, כתנאי לאישור המסמכים לביצוע.</p>	
	<p align="center">חניה</p> <p>מגורים:</p> <p>לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>החניה תהיה תת קרקעית במרתף חניה.</p> <p>מרתף החניה יוכל לבלוט מעל פני הקרקע הטבעית לצורך אוורור ושחרור עשן עד 60 ס"מ.</p> <p>פתחי האוורור לא יופנו אל השטחים הציבוריים הגובלים במגרש.</p> <p>מעל לפני הקרקע יש להקצות מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיוור במגרש.</p> <p>תכסית מרתף החניה לא תעלה על 80% משטח המגרש.</p> <p>שימושים שאינם למגורים:</p> <p>לכל השימושים האחרים בתכנית, תקן החניה היה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. כל החניות יסופקו בתוך המגרשים.</p>	<p align="center">6.7</p>
	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>שמירה על העצים הבוגרים בתחום התכנית תעשה בהתאם להנחיות תכנית הר/1310 א'</p>	
	<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.9</p>
	<p>שינוי בניוני מטיפוס C כמפורט להלן יהווה סטיה ניכרת:</p> <p>מגבלת הנסיגה של 8 מ' החלה מהקומה השלישית תחול רק על המבנים אשר פונים למבנים צמודי קרקע ורק באותו צד של המבנה אשר פונה למבנים צמודי הקרקע.</p> <p>למען הסר ספק, יובהר כי מגבלת הגובה תחול על כל אותו מבנה הפונה למבנים צמודי הקרקע.</p>	

6.10	הריסות ופינויים
	בשלב היתר הבניה ייבחן הצורך בהריסת המבנים שאינם מיועדים לשימור
6.11	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להיתר בניה - הגשת תשריט לצרכי רישום ואישור ע"י יו"ר הוועדה המקומית. זיקות ההנאה יירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
6.12	רישום שטחים ציבוריים
	שטחי הציבור בתחום התכנית יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון ולסעיף 125 לחוק.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

