

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0885590

הר/מק/145/4 ד - מגרש 5 אזה"ת נווה נאמן



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש לגביו מוגשת התכנית הינו מגרש מס' 5 בייעוד תעשייה עתירת ידע/תעסוקה לפי תכנית מס' הר/145/4/ב', בגוש 6574 חלקה 427, והוא נמצא באזור התעשייה נווה נאמן בהוד השרון, ובמתחם 3.5 ע"פ תכנית המתאר להוד השרון הר/2050. מטרת התכנית הינה תוספת 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ושטחי בניה מעל הכניסה הקובעת (חלקם ע"ח שטחי בניה תת קרקעיים עודפים) בכפוף להנחיות מסמך המדיניות המאושר למתחם 3.5 בתכנית המתאר, וזאת לצורך בנייתו של מגדל משרדים בן עד 16 קומות בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הר/מק/145/4 ד - מגרש 5 אזה"ת נווה נאמן

423-0885590

מספר התכנית

3.630 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א), 62 א (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הוד השרון	מרחב תכנון מקומי
190375	קואורדינאטה X
670675	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

שכונה אזור התעשייה נווה נאמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6574	מוסדר	חלק	427	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/145/4 ב	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/2016		8874	7307	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/145/4 ב ממשיכות לחול. בכל מקרה של סתירה בין התכניות תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	הר/145/4 ב
11/05/2022		8222	10511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2050. הוראות תכנית הר/2050 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/2050



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי ברעלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי ברעלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 11 05/12/2022	אורי ברעלי	05/12/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	11: 38 06/02/2023	אורי ברעלי	06/02/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה	17: 26 01/03/2023	אורי ברעלי	07/12/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	12: 15 18/01/2023	אבירם אגאי	17/01/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	15: 59 23/09/2020	בוריס לוית	13/09/2020	1	1: 200	מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגי לשלב התב"ע	16: 34 18/01/2023	אלעד לבנון	18/01/2023	24		מנחה	ניהול מי נגר

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			ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600440		hay@bigcenters.co.il
	פרטי			וייס סופרין נדל"ן בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6123965		ori@suftrin.io
	פרטי			ל.א ליאם השקעות בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6123965		amir@liamgroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביג מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600440		hay@bigcenters.co.il
פרטי			וייס סופרין נדל"ן בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6123965		ori@suftrin.io
פרטי			ל.א ליאם השקעות בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6123965		amir@liamgroup.co.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	אורי ברעלי	26563	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	Aviram@dgs h.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	בוריס לוית		אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(1)		074-7870000	02-5868768	Boris@yosha .co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	אלעד לבנון		אתגר א. הנדסה בע"מ	טירת יהודה	(2)	8	03-9021130	03-6164415	elad@etgar- eng.com

(1) כתובת: קרית התקשורת 5. ד.נ. הרי יהודה 9085000.

(2) כתובת: הארגמן 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

תוספת שטחי בניה וקומות למגדל משרדים המתוכנן במגרש 5 ע"פ תכנית מאושרת מס' הר/4/145/ב', קביעת השימושים המותרים וזיקת הנאה בתחומו, בהתאם להוראות תכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) תוספת שטח עיקרי בתחום המגרש: עד 4,840 מ"ר שטח עיקרי ועד 1,500 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם להוראות תכנית המתאר ולהנחיות מסמך המדיניות למתחם 3.5, ע"פ סעיף 62 (א) ג.
- (ב) העברת 200 מ"ר שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62 (א) 9.
- (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת מ: 12 קומות ל: 16 קומות, בהתאם להוראות תכנית המתאר ולהנחיות מסמך המדיניות למתחם 3.5, ע"פ סעיף 62 (א) ג.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בתחום המגרש, בהתאם להוראות תכנית המתאר ולהנחיות מסמך המדיניות למתחם 3.5, ע"פ סעיף 62 (א) ג.
- (ו) קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אפניים בתחום המגרש, לפי סעיף 62 א(א)(19).

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	5	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	5

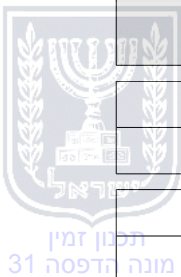
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע/תעסוקה	3,630	100
סה"כ	3,630	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	3,626.68	100
סה"כ	3,626.68	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. 1. תעשיות עתירות ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, מלונאות, מכללות, מכוני אימון גופני.</p> <p>2. מוסדות ציבור:</p> <p>(א) שימושים עיקריים: מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי דת, תרבות רווחה וספורט כולל בריכות שחייה, מוסדות קהילתיים, ספריות, בריאות, שירותים מוניציפליים ושירותי חירום.</p> <p>(ב) שימושים משניים: מזנונים, קפיטריות ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור, וחנייה תת קרקעית.</p> <p>ב. סה"כ שטח המסחר לא יעלה על 10% משטחי הבניה במגרש, והוא יבנה כחלק בלתי נפרד ממבנה התעסוקה.</p> <p>ג. בנוסף לשימושים לעיל יבנה בקומה השניה שטח רציף לצרכי ציבור, שיירשם ע"ש הרשות המקומית, בהיקף של 400 מ"ר שטח עיקרי ברמת מעטפת, עבור השימושים המפורטים לעיל. השטח האמור מיועד להפקעה והוא ירשם ע"ש הרשות המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. גובה קומות: גובה קומה טיפוסית למשרדים לא יעלה על 4 מ' נטו.</p> <p>ב. השטחים המבונים לצרכי ציבור ימוקמו בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ.</p> <p>ג. רצועת גינון רציפה לאורך החניות הדרומיות, למעט חניות הנכים, לנטיעת עצים/גינון, שיהווה חנייה בין החנייה לשצ"פ, תהיה בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת. סוג העצים יתואם מול העירייה.</p> <p>ד. מגבלות בניה: לא תתאפשר בניה מעל הקרקע ברדיוס של 50 מ' מתחנת השאיבה הממוקמת מערבית בתא שטח מס' 7 ע"פ תכנית מאושרת מס' הר/4/145/ב'.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. בהתאם להוראות תכנית מס' הר/4/145/ב' תותר בניית עד 3 קומות מרתף בגבולות תא השטח.</p> <p>ב. במרתפים יותר שימוש חניה ושטחי שירות בלבד לאור הקלה בערך הסף של גזי קרקע.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א. בשטחי השירות יכללו מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות, מעברים, חניות, שירותים, מחסנים, חדרי מכוניות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. מבני וחדרי טרנספורמציה משולבים בבנין ייחשבו במנין שטחי השירות המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשות החשמל.</p> <p>ג. רמפות ירידה לחניה לא יחשבו במנין אחוזי התכסית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
												400		5	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	
												13180		5	תעסוקה	תעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	3	16 (3)	70 (2)	35	743	26980	9000		13580 (1)	4400 (1)	5	<סך הכל>	תעסוקה	

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) ניווד שטח עיקרי של 200 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת אושר במסגרת הקלה בהיתר מס' 7497 (בקשה מס' 20200848)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 10% למסחר.
- (2) גובה האנטנה לא נכלל בגובה המירבי וייקבע בהתאם לאישורים הנדרשים.
- (3) קרקע + 15 + גג טכני. מבנים המיועדים לשטחי שירות ומתקנים הנדסיים על הגג לא יחשבו במנין הקומות המותר.
- (4) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>(א) כתנאי להיתר בניה תוגש פיתוח לכל מגרש שתכלול: פרטי גינון, ריצוף, פרגולות, מעבר רציף של הולכי רגל מהשב"צ ועוד לבנין הדרומי, ממעבר זה תתאפשר נגישות ישירה אל הבנינים (תותר חציית המעבר ע"י חניות ודרכי גישה במפלס הפיתוח), העמדת הבנינים, גדרות, חומרי גמר, מפלסים ויחסם למפלס קרקע טבעית, חתכים אופייניים, חיבור לתשתיות עירוניות, סימון עצים בוגרים ומוצעים, סימון חניות ומיקומן, הכל (כולל קנה המידה) בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו</p> <p>(ב) תנאי להיתר בניה יהיה הרחבת צומת הכבישים 402/40 ל- 3 נתיבים לכיוון צפון ודרום.</p> <p>(ג) טרם הוצאת היתרי בניה יתואמו התכניות עם העיריה לענין ההתחברות עם רחוב החרש.</p> <p>(ד) לעת מתן היתר בניה יבחן תפקוד צומת רחוב החרש עם כביש הגישה למתחם התכנית, והצורך בהוספת נתיב נוסף לפני שמאלה לתוך המתחם, כל זאת תוך התייחסות לשדרת העצים הקיימת בגבולה הצפוני של תכנית הר/4/145/ב'.</p> <p>(ה) הגשת נספח סביבתי לבדיקה לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בהתאם להנחיותיה. בנספח הסביבתי יפורטו סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, אוורור, אחסון, אקוסטיקה, וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.</p> <p>(ו) תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון.</p>	
6.2	חניה
<p>(א) כל פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש. מס' מקומות החניה עבור שימושי המסחר והמשרדים יהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה ולא יפחת מהתקן המופיע בנספח התנועה.</p> <p>עבור השטחים הבנויים לצרכי ציבור יוקצו 7 מקומות חניה (כולל 1 חניית נכים), כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>(ב) החניה העילית תהיה מגוננת בשווה ערך לעץ אחד לכל 5 חניות.</p> <p>(ג) תתאפשר כניסה אחת לחניה תת קרקעית ולחניה עילית לשני מגרשים סמוכים ע"פ תכנית הר/4/145/ב', באישור הועדה המקומית.</p>	
6.3	עיצוב פיתוח ובניון
<p>(א) עיצוב חזיתות: 1. גמר חזיתות המבנים יהיה בחומרים קשיחים ועמידים, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תיאסר התקנת מזגנים בחזית המבנים.</p> <p>(ב) פיתוח מפלס הכניסה יתוכנן כמעריך רציף של תנועת הולכי רגל יחד עם המגרשים הסמוכים מצפון מס' 3 ו-4 ע"פ תכנית הר/4/145/ב'.</p> <p>(ג) תכנית הפיתוח תתייחס להחדרת מי נגר עילי לקרקע ולאופן הגינון מעל המפלסים הבנויים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>(ד) יותרו משטחי אספלט באזורי החניות ואזורי פריקה וטעינה פנימיים. יש לדאוג למשטחי גינון רחבים ככל הניתן, שיאפשרו חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>(ה) תכנית הפיתוח תציג את אופן הגידור ומעקות הבטיחות במגרש: המעקות יהיו בנויים מחומרי הגמר של החזיתות, גובה המעקות יתוכנן כך שישתיר את המתקנים והציוד הטכני שעל הגגות.</p> <p>(ו) מבני עזר ומתקנים טכניים - חומרי הגמר שלהם יותאמו למבנה העיקרי וישולבו בו בצורה נסתרת ככל הניתן.</p>	



עיצוב פיתוח ובינוי	6.3
<p>ז) ניתן להקים בנין שומר/אבטחה בקו בנין 0, ובלבד שישולב בתכנית הפיתוח.</p> <p>ח) שערים וגדרות: השערים יהיו ממתכת/אלומיניום ולא מפח מגולוון. פתיחת השערים לא תהיה החוצה.</p> <p>אין חובה להקים גדרות בנויות בגבול המגרש הפונה לרחוב.</p> <p>ט) חצר אשפה ככל שתיבנה, תיבנה ע"פ הנחיות מחלקת איכות הסביבה. החצר תוקף גדרות בגובה של עד 2.1 מ' בציפוי ובחומרי גמר התואמים את חזיתות המבנה ו/או הגדר, ע"פ המיקום בחצר והמבנה אליו היא צמודה.</p> <p>תותר קביעת שער חיצוני לחצר האשפה ע"פ ההנחיות לשערים ובתיאום עם מהנדס העיר או מנהל המטעמו.</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31

איכות הסביבה	6.4
<p>א) שימושים מותרים:</p> <p>1. השימושים המותרים בתחום התכנית יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. בתחום 100 מ' מתחנת השאיבה הממוקמת דרום מערבית לתחום התכנית לא יותרו שימושים רגישים כדוגמת מפעלי מזון מסווגות בריאות ומפעלי תרופות.</p> <p>בכל מקרה לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ב) בניה ירוקה:</p> <p>היתרי בניה ייתנו בכפוף לת"י 5281 לבניה ירוקה. תנאי להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.</p> <p>ג) איכות אוויר:</p> <p>1. במבנה יתוכנן פיר לכל גובה הבנין, אשר יאפשר העברת אוויר מזוהם ממטבחים בקומת המסחר אל גג המבנה.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופחיי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדוייק ייקבע כך שלא תיווצר הפרעה להולכי רגל ולמרחב הציבורי.</p> <p>ד) אקוסטיקה:</p> <p>1. התקנת מערכות או מתקנים העלולים לגרום רעש תתבצע בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.</p> <p>2. הרעש מסך כל מקורות הרעש לא יעלה על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1991.</p> <p>3. כחלק מהדרישות להיתר בניה יוגש ליחידה האזורית לאיכות הסביבה נספח אקוסטי המפרט את כל מקורות הרעש במבנה, ויפורטו האמצעים לעמידה בתקנות הרעש.</p> <p>ה) ביוב:</p> <p>בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.</p> <p>ו) פסולת ופסולת בניה:</p> <p>1. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>2. תנאי להיתר יהיה תיאום עם העירייה בנוגע לתדירות הפינוי, סוג כלי האצירה ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד.</p> <p>3. טיפול ופינוי פסולת בניה ייעשה בהתאם להנחיות התקפות.</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשעיית נגר, כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים. במידה ואין מספיק שטח חלחול ולא ימצא פיתרון אחר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה או באמצעים טכנולוגים אחרים שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה תהיה בתיאום עם פקיד היערות של העיריה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העיריה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת רישיון כריתה בתוקף מפקיד היערות.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.7</p>
<p>(א) כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון. (ב) תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.9</p>
<p>יזמי התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב בפסק דין חלוט, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, בהתאם ועל פי כתב שיפוי שייחתם בין יזמי התכנית לוועדה המקומית. המשפיעים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.10</p>
<p>מנגנון בקרה ומעקב לשלביות ביצוע התכנית: הוועדה המקומית תנהל רישום של הוצאה ומימוש היתרי בניה בתחום תכנית הר/4/145/ב', הר/1400/2/א' וכל תכנית חדשה אחרת שתאושר באזור זה בעתיד. הוועדה המקומית תעדכן את מהנדס הוועדה המקומית אחת לשנתיים, או לאחר הפקת תעודות איכלוס (טופס 4) של כל 50,000 מ"ר בניה שטח עיקרי, עד לסך 90,000 מ"ר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תכניות להיתר בניה תוך 10 שנים מאישור תצ"ר לתכנית הר/4/145/ב'.	
2	הוצאת היתרי בניה עד ל- 90,000 מ"ר בניה שטח עיקרי לשתי התכניות: הר/4/145/ב' ותכנית הר/1400/2/א', מותנה בהרחבת צומת	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הכבישים 40/402 ל- 3 נתיבים לכיוון צפון ודרום ובהתאם למנגנון המצויין בסעיף 6.10 לעיל הנחיות מיוחדות מנגנון בקרה ומעקב לשלביות ביצוע התכנית.	
3	הוצאת היתרי בניה מעבר ל- 90,000 מ"ר בניה שטח עיקרי לשתיה התכניות: הר/4/145/ב' ותכנית הר/2/1400/א', מותנה בהגדלת הקיבולת של צומת הכבישים 40/402 ע"י מיחלוף הצומת או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד התחבורה.	

7.2 מימוש התכנית



תכנית מס' 423-0885590 - מגרש 5 - הוד השרון

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - ע"פ תכנית הר/4/145/ב

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות מרבי		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				3	12	60	35%	569	20,640	9,000 מ"ר	200 מ"ר	2,900 מ"ר	8,540 מ"ר	3,000	5	תעשייה עתירת ידע - תעסוקה

הערות:

- (1) תותר בניית קומות מרתף לחניה בגבולות תאי השטח.
- (2) מבני וחדרי טרנספורמציה משולבים בבנין ייחשבו במנין שטחי השירות המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל.
- (3) רמפות ירידה לחניה לא יחשבו במנין אחוזי התכסית.
- (4) בשטחי שירות יכללו מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות, מעברים, חניות, שירותים, חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים.
- (5) בתא שטח 5 לא תתאפשר בניה ברדיוס 50 מ' מתחנת השאיבה הנמצאת דרום מערבית לתכנית.
- (6) שטח תאי השטח ייקבע סופית בתכנית חלוקה, לפיכך תתכן סטייה של עד 3% בין השטח בטבלה לבין השטח בתכנית החלוקה.
- (7) מבנים המיועדים לשטחי שירות ומתקנים הנדסיים על הגג לא יחשבו במנין הקומות המותר, גובה האנטנה לא נכלל בגובה המירבי וייקבע בהתאם לאישורים הנדרשים.
- (8) בייעוד תעשייה עתירת ידע יותר מסחר עד 10% מכלל שטחי הבניה.

עמוד 1 מתוך 1