

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0932715

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



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

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

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

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/מק/6/1400 - תכנית מפורטת למתחם האגם

מספר התכנית 423-0932715

1.2 שטח התכנית 101.762 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (1), 62א (א), 62א (4), 62א (א), 62א (7), 62א (א), 62א (9), 62א (ג)

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

הוד השרון	מרחב תכנון מקומי
190032	קואורדינאטה X
671230	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
6, 8-9, 44, 46, 69-70, 74-75, 159	15-33, 35-43, 47-68, 71-73, 160-161	חלק	מוסדר	6573

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
13/05/2020		5875	8858	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/5/1400 שמספרה 423-0292193, מלבד שינוי בגבולות המגרשים	שינוי	423-0292193
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1002.	כפיפות	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
19/10/1999			4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1001. הוראות תכנית הר/מק/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1001/1



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי שלום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אורי שלום		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה			01/02/2022	אלדד שרוני	15: 09 20/02/2022	נספח אקולוגיה, משטר רוחות והצללה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/07/2021	אורי שלום	16: 54 08/07/2021		לא
טבלאות הקצאה	מחייב			02/03/2021	שאול רוזנברג	15: 20 20/02/2022	טבלאות איזון והקצאה ונספחים	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	20/02/2022	אורי שלום	12: 24 15/03/2023	נספח בינוי	לא
ניהול מי נגר	מנחה		25	23/06/2022	יאיר קורנברג	11: 23 06/09/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	10/08/2022	יאיר קורנברג	11: 24 06/09/2022	תשריט ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	13/11/2022	יעל בר מאור	16: 18 08/01/2023	נספח נוף ניקוז ותשתיות	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	29/11/2021	יעקב צופק	15: 14 20/02/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/05/2021	אורי שלום	15: 45 08/07/2021	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		a- telavivmerk az@land.go v.il
	פרטי			א.מ.י יקותיאל נדל"ן	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500	09-7411600	info@amy- group.co.il

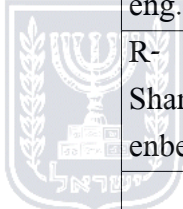
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		a- telavivmerkaz@land .gov.il
פרטי			א.מ.י יקותיאל נדל"ן	הוד השרון	דרך רמתים	22	09-7411500	09-7411600	info@amy- group.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי שלום		סטביליטי בע"מ	תל אביב- יפו	שד"ל	7	074-7030437		stabilitystudi o@gmail.co m
אדריכל נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור			זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832	153-54-558889 4	studio@ybm. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין- בוכנר- קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@fbk- eng.co.il
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	R- Shamay@ros enberg.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יעקב שצופק		נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	
	אקולוג	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
האגם	מאגר קולחין בשטח פארק נחל הדר בהוד השרון, הממוקם בסמיכות לתחום תכנית זו ממערב
הפארק	פארק נחל הדר הממוקם בסמיכות לתחום תכנית זו ממערב
התכנית הראשית	תכנית מתאר מאושרת הר/5/1400 למתחם האגם
חזית מסחרית	קומת מסחר המצויה בקומת הקרקע הפונה לכיוון פארק נחל הדר ומשרתת את הולכי הרגל
חצר משק	אזור מוגדר המיועד לפריקה וטעינה של כלי רכב
טיילת האגם	טיילת דופן הנמצאת בגבול שבין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים
קומת גלריה	יציע, חלל המשתרע בחלקה העליון של קומה, בין תקרתה לבין רצפת יציע, מוקף קירות בחלקו והיקף רצפתו קטן מהיקף רצפת הקומה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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

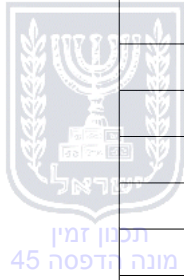
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	13,165.05	12.94
טיילת	10,268.9	10.09
כיכר עירונית	1,236.05	1.22
מבנים ומוסדות ציבור	2,711.77	2.67
מסחר ותעסוקה	27,507.2	27.03
מסחר תעסוקה ותיירות	13,360.23	13.13
פארק/ גן ציבורי	17,435.56	17.13
שטח ציבורי פתוח	16,077.24	15.80
סה"כ	101,762	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.07	13,301.08	דרך מאושרת
10.20	10,380.08	טיילת
1.21	1,236.05	ככר עירונית
2.66	2,711.77	מבנים ומוסדות ציבור
27.02	27,507.2	מסחר ותעסוקה
13.13	13,361.55	מסחר תעסוקה ותיירות
16.88	17,182.03	פארק / גן ציבורי
15.82	16,107.71	שטח ציבורי פתוח
100	101,787.47	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. חינוך, דת, תרבות, משרדי עירייה ומחסני חירום ב. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע, במסגרת זכויות הבניה המופיעים בטבלה 5.
4.1.2	הוראות
א	תנועה פתרון להעלאה והורדה לבאי השב"צ יינתן במסגרת הסדרת מפרץ להעלאת והורדת נוסעים בתחום תוכנית הר/2/1400. תכנית בינוי ופיתוח שתבוא מכוח תכנית זו תראה את מיקום מפרץ זה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוח לציבור בכל עת. ב. יותרו רחבות וכיכרות המיועדות לפעילות נופש, ספורט ורווחה, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון, מצפורים, מתקני משחק פתוחים, מצללות וריהוט רחוב. ג. יותרו אירועים ציבוריים ומופעי תרבות, ירידים, שווקים ותערוכות תחת כיפת השמיים, לזמן קצוב ובלבד ששטחם יהיה פתוח לציבור לפחות 8 חודשים בשנה ויישמר מעבר נגיש ורחב מהטיילת אל פארק נחל הדר ד. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע ובלבד שישמר בית גידול לעצים בוגרים במפלס הקרקע.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תכנון השצ"פ וצירי ההליכה ישמור על קווי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם. ב. לא תותר בניה של כל מתקן המפריע באופן מהותי לקוי המבט אל האגם. ג. לא יותר גידור של תחום השצ"פ. באישור הרשות המקומית יותר גידור מצומצם למתקנים טכניים או גידור זמני לצורכי תחזוקה
4.3	פארק / גן ציבורי
4.3.1	שימושים
	א. תא שטח זה יהווה המשך לפארק האקולוגי של נחל הדר ויוגדר כרצועת מגן לשמירה על המרקם האקולוגי הקיים בו. ב. תא שטח זה יהיה באחריות מינהלת הפארק מטעם העירייה, או כל גורם שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילות הפארק. ג. לא תותר פעילות שיש בה פגיעה במרקם האקולוגי של הפארק, כולל פגיעה על ידי שימוש בתאורה או על ידי הגברה. ד. יותר לקיים אירועים, כנסים ופעילויות בתיאום עם מינהלת הפארק או כל גורם אחר שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילותו. ה. תותר הקמה של מבנה שירותים ציבוריים ו/או תחזוקה לצורך הפעלת הפארק במסגרת הזכויות בטבלה 5. לא יותר כל שימוש אחר במבנה זה. שימוש במבנה זה שלא לתחזוקה או שירותים ציבוריים יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
4.3.2	הוראות

4.3	פארק / גן ציבורי
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הפארק יהיה נגיש וזמין למעבר פתוח של הציבור בכל עת. לא יותר גידור או תיחום כלשהו של שטחים מתוך שטח זה לשימושים פרטיים או מסחריים.</p> <p>ב. גידור בשטח זה יהיה באישור הועדה המקומית ומנהלת האגם (או כל גוף אחר שהוסמך על ידי הרשום המקומית כאחראי לפעילות הפארק) ובלבד שלא יופרע המעבר הפתוח לציבור.</p> <p>ג. תותר הקמה של מבנה בן קומה אחת לטובת שירותים ציבוריים ותחזוקה. המבנה ימוקם באזור שלא יפריע לקו המבט מתחום הטיילת אל האגם. זכויות הבניה יהיו לפי טבלה 5.</p> <p>ד. תכנון הפארק וצירי ההליכה ישמור על קווי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם. שבילי ההליכה יתוכננו בהמשך לשבילים בתחום השצ"פ בתחום תכנית זו וכן בהמשך לשבילי הליכה הקיימים בשטח הפארק מחוץ לתחום תכנית זו.</p>



4.4	טיילת
------------	--------------

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



4.4.2	הוראות
-------	---------------

א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. דוכנים, ביתנים וכל בינוי שיוקם בתא שטח זה יכלול קומת קרקע בלבד, לא יחרוג מגובה של 6 מ'. לא יאושר בינוי המפריע מהותית לציר המבט לכיוון האגם.</p> <p>ב. יותרו סגירות חורף בתחום הטיילת ובלבד שתהיינה אחידות בכפיפות לתכנית הר/1004</p>
---	---

ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פיתוח הטיילת ייעשה באופן אחיד מבחינה עיצובית ולפי העקרונות המפורטים בנספח הנופי</p> <p>ב. פיתוח הטיילת ישמור על צירי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם מכל צירי ההליכה העיקריים שיתוכננו</p> <p>ג. ריצוף הטיילת יוכל לחרוג מתחום תא השטח אל תא השטח ביעוד פארק/גן ציבורי באישור מינהלת הפארק או כל גוף אחר שהרשות המקומית הסמיכה כאחראי לפעילות הפארק.</p> <p>ד. ככל שפיתוח הטיילת ייעשה בשלבים, תישמר אחידות עיצובית ככל הניתן למשטחי הריצוף והגינון לאורך כל שטח הטיילת</p>
---	--



4.5	ככר עירונית
------------	--------------------

4.5.1	שימושים
-------	----------------

	<p>א. מרחב ציבורי עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוח לציבור בכל עת.</p> <p>ב. יותר רחבות וכיכרות המיועדות לפעילות נופש, ספורט ורווחה, שבילי הולכי רגל ואופניים, שטחי גינון, מצפורים, מתקני משחק פתוחים, מצללות וריהוט רחוב</p> <p>ג. הכיכר העירונית תהווה המשך ישיר של טיילת האגם. ניתן יהיה למקם בה רחבות לשולחנות</p>
--	--

<p>ככר עירונית</p>	<p>4.5</p>
<p>וכיסאות העסקים במבנים הסמוכים ד. יותרו אירועים ציבוריים ומופעי תרבות, ירידים, שווקים ותערוכות תחת כיפת השמיים, לזמן קצוב ובלבד ששטחם יהיה פתוח לציבור לפחות 8 חודשים בשנה ויישמר מעבר נגיש ורחב אל הפארק ה. תותר הקמה של דוכנים וביתנים קלים וזמניים לשימוש האירועים הנכללים בסעיף הקודם. ו. תותר חניה ציבורית בתת הקרקע</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי א. דוכנים, ביתנים וכל בינוי שיוקם בתא שטח זה יכלול קומת קרקע בלבד, לא יחרוג מגובה של 6 מ'. לא יאושר בינוי המפריע מהותית לציר המבט לכיוון האגם.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח א. פיתוח הכיכר העירונית ייעשה באופן אחיד מבחינה עיצובית ולפי העקרונות המפורטים בנספח הנופי ב. פיתוח הכיכר העירונית ישמור על צירי מבט פתוחים ורחבים לכיוון האגם מכל צירי ההליכה העיקריים שיתוכננו</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. תוואי למעבר לרכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים לחניה ולתשתיות. הדרך תכיל גם מדרכות, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב. ב. בתחום הדרך תותר הקמת ביתני שומרים, מתקנים המיועדים לירידה לחניה, תחנות אוטובוס תחנות מוניות וכל תחנה שייעודה תחבורה ציבורית המשמשת להעלאת נוסעים והורדתם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>תנועה א. תוואי הדרך ורוחבה מפורטים בנספח תנועה תחבורה וחניה ב. החיבור וההמשך הישיר של שבילי האופניים הקיימים או המתוכננים במרחבים הסמוכים יהיה לפי המפורט במסגרת נספח התנועה והחניה</p>	<p>א</p>
<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. בקומת הקרקע יותר מסחר הכולל מסעדות, בתי קפה ובארים, חנויות, בתי מרקחת, בנקים, שירותי דלפק, וכל שימוש מסחרי שאינו מהווה מטריד סביבתי ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר. כמו כן יותרו כניסות, מבואות ושטחים טכניים לצרכי תפעול. ב. תותר תעסוקה במסגרת השימושים הבאים: תעסוקה, בית חולים או מוסד רפואי, משרדים מכל סוג, תעשייה עתירת ידע וחדרי סטודיו לאמנים. שימוש לבית חולים יהיה בתיאום עם משרד הבריאות.</p>	

4.7	מסחר ותעסוקה
	<p>ג. יותרו מקומות בילוי הכוללים קולנועים, אולמות תצוגה, חדרי משחק, מרכזי כנסים ואולמות אירועים.</p> <p>ד. בתחום "חזית מסחרית" לא יותרו שימושים לתעסוקה בקומת הקרקע אלא מסחר ומקומות בילוי בלבד</p> <p>ה. במגרשים שאינם פונים לטיילת המסחר יהיה נלווה לשימוש העיקרי.</p> <p>ו. תותר הקמת קומת גלריה במסגרת קומת הקרקע המסחרית ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה הכולל המותר לקומת הקרקע. קומת הגלריה תיבנה כך שניתן יהיה לצפות ממנה על קומת הקרקע. קומת הגלריה תיחשב כחלק מחלל הקומה עליו היא צופה ולא תיחשב במניין הקומות.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות לתחום החזית המסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תהיה גישה ישירה מהטיילת לתחום המסחר ללא הבדלי מפלסים וללא גדרות 2. פיתוח שטח וריצוף בתחום החזית המסחרית יהיה תואם ובאופן המשכי לפיתוח וריצוף הטיילת הסמוכה 3. לא תותר כניסת רכבים לחניונים בתוואי החזית המסחרית המסומן בתשריט. רמפות הירידה לחניונים תת קרקעיים יהיו בגב המבנים או לצד המבנים או בזיקות הנאה למעבר רכב המסומנות בתשריט. 4. לא תותר פריקה וטעינה לאורך תוואי החזית המסחרית הפונה לפארק. 5. בקומת הקרקע תהיה נסיגה המשכית בבינוי כמפורט בנספח הבינוי. רוחב הנסיגה לא יפחת מ-3 מ'. 6. בתחום הנסיגה תישמר רציפות של מפלס תקרת קומת הקרקע על מנת לייצר האחדה עיצובית 7. תחום הנסיגה יהיה פנוי ככל האפשר מעמודים. ככל שיהיה צורך בהורדת עמודים הדבר יתאפשר בנסיגה של 1 מ' לפחות מקו החזית הקדמי של המבנה הפונה לפארק. 8. תותר חריגה מקווי המגרש עד לתחום 4 מ' לטובת הקמת אלמנט הצללה מעל מפלס הכניסה למסחר. אלמנט ההצללה יהיה קל, ייתמך על גבי חזיתות המבנים, ללא הורדה של עמודים לקרקע, כמפורט בנספח הבינוי. 9. גובה קומת הקרקע יהיה בין 4-7 מ' נטו מרצפה לתקרה. 10. קומת הגג תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית המסחרית ו-2 מ' מקו הבניין האחורי. הוראה זו לא תחול על רבי קומות מעל ל-10 קומות. <p>ג. הוראות לכלל המגרשים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הכניסה הקובעת למבנים יהיה לפי נספח הבינוי, או בסטייה של עד 1 מ' ממנו. בתחום החזית המסחרית לא יותר הבדל בין מפלס קומת הקרקע המסחרית ובין מפלס הטיילת. 2. שילוט למסחר ימוקם ברצועה המשכית ורציפה ויסומן במסגרת היתר הבניה. 3. שילוט על גבי חזיתות המבנים יהיה כרוך באישור הרשות המקומית 4. הפריקה והטעינה יתבצעו בגב המבנים או לצד המבנים באזורים שלא פונים לפארק או בתת-זונה 5. מערכות ומתקנים טכניים על הגגות יוסתרו באמצעות מעקה הגג או באמצעות רפפות בעיצוב אחיד והמשכי לחזית המבנה. לא יותרו מסתורים שאינם תואמים ליתר החזית 6. לצורך שמירה על קווי מבט ברחובות הפונים לאגם וליצירת חזית אחידה, קווי הבניין למבנים הפונים לרחובות המתנקזים לאגם על פי נספח הבינוי, יהיו קווי בניין מחייבים לפי 80% מאורך החזית



4.7	מסחר ותעסוקה
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו מרתפים במסגרת הזכויות הנכללות בטבלה 5.</p> <p>2. השימושים במרתף: שטחי שירות, חניונים ומיסעות, מבואות ומעברים, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים וחדרים טכניים אחרים, אחסנה וחוות שרתים</p> <p>3. תותר הקמה של המרתף בקו 0 לקו המגרש בשני כיוונים או יותר, ובלבד שיישארו לפחות 15% מהמגרש ללא בנייה וריצופים לצורך קליטה והחדרה של מי נגר עילי.</p> <p>4. במקומות המיועדים לנטיעת עצים, יישמר עומק מילוי קרקע של 1.5 מ' או באמצעות אדניות מוגבהות או כל פיתרון אחר באישור מהנדס העיר</p>
4.8	מסחר תעסוקה ותיירות
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו כלל השימושים במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"</p> <p>ב. בנוסף, תותר תיירות במסגרת השימושים הבאים: בתי מלון או בתי הארחה, דירות נופש, מלון דירות, אכסניות, תיירות מרפא, מכוני מרפא הכוללים ספא, מרחצאות, ברכות, מכוני כושר או כל שימוש אחר לטובת בריאות הגוף.</p> <p>ג. שימוש למלון יהיה בתיאום עם משרד התיירות, וייערך בהתאם להנחיות תמ"א 1/12</p> <p>ד. תותר מלונאות במבנה עצמאי או במספר קומות נפרדות במבנה תעסוקה</p> <p>ה. יותר שימוש לתיירות גם בקומת הקרקע</p> <p>ו. שימוש תיירותי יופנה לכיוון הפארק ולא לכיוון אזור התעסוקה</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יחולו כלל ההוראות שצויינו במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>יחולו כלל ההוראות שצויינו במסגרת יעוד "מסחר ותעסוקה"</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	שרות				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
4	7	29	60	9659	2100	7000	2711	401	מבנים ומוסדות ציבור
					1061	3537.5	7163	201	מסחר ותעסוקה
4	9	35	60	24354	3985	13285	7163	201	מסחר ותעסוקה
					540	1800	3678	202	מסחר ותעסוקה
4	6	25	60	12505	2078	6928	3678	202	מסחר ותעסוקה
					465	1550	3066	203	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	10424	1653	5511	3066	203	מסחר ותעסוקה
					919	3062.5	5915	204	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	20111	3277	10925	5915	204	מסחר ותעסוקה
					416	1387.5	2746	205	מסחר ותעסוקה
4	25	95	60	9336	7370	24568	2746	205	מסחר ותעסוקה
					754	2512.5	4936	206	מסחר ותעסוקה
4	7	29	60	16782	2716	9054	4936	206	מסחר ותעסוקה
					728	2427	6205	901	מסחר ותעסוקה
4	25	95	60	21097	5770	19233	6205	901	מסחר ותעסוקה
4	8	32	60	10652	270	899	3133	902	מסחר ותעסוקה
					297	990	4022	903	מסחר ותעסוקה
4	3	16	60	13675	401	1330	4022	903	מסחר ותעסוקה
					1500	5000		903, 902, 901	מסחר ותעסוקה
	1	3				350	17435	601	פארק / גן ציבורי

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

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

הוראות טבלה 5:

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

ב. תינתן עדיפות למימוש הזכויות בייעוד תיירות לתא שטח 902

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

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

ה. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולפי סעיף 4.7.א.ג (6)

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. החניה תהא בתחום המגרשים ובתת הקרקע.</p> <p>ב. החניה הציבורית הקיימת בתא שטח 601 בסמוך לקו האגם תבוטל במסגרת השלבויות המפורטת בסעיף 7.</p> <p>ג. תכנית זו מאפשרת הקמה של חניון ציבורי בתחום השצ"פ הטיילת והכיכר העירונית בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה דרישת תקן חניה מקסימום בהתאם לאזור ב' של ישוב עם מתע"ן</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>בניה ירוקה :</p> <p>היתרי בניה יינתנו בכפוף לת"י תקן 5281 לבניה ירוקה ובהתאם למדיניות העירונית. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.</p> <p>איכות אויר :</p> <p>א. ייקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. במסגרת היתר בניה תוגש תוכנית למערכות האוורור של הבניין שתכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת המזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (גנראטור) וחדרי מכונות לסוגיהם.</p> <p>ג. חניונים תת"ק - בחניונים יותקנו גלאי CO שיכוילו לערך שלא יפחת מ- 0.8 חל"מ. תובטח מערכת אספקת אוויר צח ויניקת אוויר מתחומי החניון, למניעה של הצטברות ריכוזים גבוהים של גזי פליטה בתחומי החניון.</p> <p>ד. מסעדות ובתי קפה מבשלים יצידו במנדפים אשר יפלטו את אדי הבישול לארובה בגובה 2 מ' מעל גג המבנה. מכירת מוצרי מזון הדורשים טיגון אפיה או בישול במקום, יתוכננו עם אמצעים הנדסיים סביבתיים, אשר ימנעו מטרדים כלפי המגורים והסביבה. במבנים יתוכנן פיר לכל גובה הבניין, אשר יאפשר העברת אוויר מזוהם ממטבחים בקומת המסחר אל גג המבנה.</p> <p>ה. צינורות פליטה של גנראטורי חירום יופנו לגג המבנה.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים. מיקומם המדויק ייקבע כך שלא יצור הפרעה להולכי רגל ולמרחב הציבורי.</p> <p>אקוסטיקה :</p> <p>א. התקנת מערכות או מתקנים העלולים לגרום רעש תהיה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים מניעת רעש התשנ"ג 1992</p> <p>ב. הרעש מסך כל מקורות הרעש לא יעלה על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990</p> <p>ג. כחלק מהדרישות להיתר בניה יוגש ליחידה האזורית לאיכות הסביבה נספח אקוסטי המפרט את כל מקורות הרעש במבנה ויפורטו האמצעים לעמידה בתקנות הרעש.</p> <p>משטר רוחות והצללה</p> <p>א. היתר בניה מכוח תכנית זו יראה פתרונות למיתון עוצמת הרוח במגרש 901 לפי העקרונות המפורטים בנספח משטר הרוחות המצורף לתכנית זו, או כל פיתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45






תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

איכות הסביבה	6.2
<p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת דוח רוחות מעודכן ושילוב אלמנטים למיתון רוח במידת הצורך</p> <p>ג. במסגרת היתר בניה למבנים שמעל 15 קומות (או 45 מ' מעל מפלס 0.0) תוגש חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו והצללת הבניין שיוקם על בנינים קיימים סמוכים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>פסולת ומיחזור</p> <p>א. עבור היתר בניה לכל מבנה בתחום התוכנית, תוכן תוכנית המפרטת את מיקום מכולות או כלי הקיבול לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור, בתחומי המבנה, לפי חוק התכנון והבניה, ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לאותה עת.</p> <p>ב. באזורי המסחר תוכן תוכנית המפרטת בנוסף לאמור בס"ק א' גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה, או אמצעים שוו"ע, עפ"י הנדרש ובהתאם לפעילות הצפויה.</p> <p>ג. בתכנון חדרי האשפה יש לקחת בחשבון אפשרות להפרדת פסולת במקור לזרמי מיחזור שונים, לפי הצפוי והנדרש.</p> <p>ד. חדרי לאצירת הפסולת במבנה ימוקמו בשטח מוסתר ככל הניתן (לא גלוי כלפי חזית המבנה). החדר ימוקם בתאום עם יועץ התנועה, שיבטיח אפשרות פינוי הפסולת בכל עת.</p> <p>ה. באזור רדיוס מגן של קידוח רוט, חדרי אצירת האשפה ימוקמו בעדיפות מחוץ לרדיוס המגן או הרחק ככל הניתן מהקידוח, ויבוצעו למניעת ניקוז וחלחול תשטיפים לתת הקרקע.</p> <p>ו. בשטחים הסמוכים לשטחים הפתוחים והפארקים, חדרי אצירת האשפה ימוקמו הרחק ככל הניתן מהחזית הפונה לשטחים אלו.</p> <p>ז. חדרי אשפה יהיו מקורים, רצפת החדרים תהיה עשויה בטון מוחלק (או שוו"ע), ומנוקזים למערכת הביוב. לחדרי האשפה תהיה מערכת קירור או אוורור למניעת מפגעי ריחות.</p> <p>ח. כל פסולת תפונה לאתר יעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ט. תנאי להיתר יהיה תיאום עם העירייה בנוגע לתדירות הפינוי, סוג כלי האצירה, ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד.</p> <p>פסולת בניין</p> <p>א. פסולת בניה תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה, בקשה להיתר, תנאי ואגרות (התש"ל 197)</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.3
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. במקרקעי ישראל, הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה על ידי רמ"י ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>ב. תפיסת חזקה - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, עם קבלת תוקף לתכנית, העירייה ו/או הוועדה המקומית, תוכל לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, ישור הקרקע, פילוס וייצוב השטח, בנייה בהתאם ליעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.</p> <p>ג. פינוי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, מוסמכת הוועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או מבעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>לצרכי ציבור לפי תכנית זאת - לפנות בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. הכל - בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. באחריות יוזם התכנית לדאוג לביצוע סעיף 123 בהתאם לחוק התכנון והבניה, לרישומה של התכנית לאיחוד ולחלוקה חדשה המופקדת, בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון, ללא תמורה, בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שמה, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, ה"תשכ"ה 1965.</p> <p>ד. קרקע הרשומה על שם מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם על שם עיריית הוד השרון, כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוועדה המקומית לרשות מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זו.</p> <p>ה. באחריות יוזם התכנית לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ובהתאם לטבלת הקצאות חדשה על פי קובץ התקנות 7266 - מתאריך 07.07.2013. יש לוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו בהתאם לטבלת ההקצאות החדשה.</p> <p>ו. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב</p> <p>א. התכנון יעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. שפכים שאינם ממקור סניטרי (מסעדות ובתי קפה, מרפאות וכד'), יחויבו בקדם טיפול שיבטיח עמידה בתקני כללי תאגידי המים והביוב, או תקנים עדכניים לפי כל דין, בטרם חיבורם לרשת הביוב העירונית/אזורית, או לחילופין יספקו פתרון של אגירת ופינוי השפכים לאתר מאושר, ללא גרימה של מפגעים סביבתיים אחרים (ריח, איכות אוויר, זיהום קרקע וכד').</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה באיכות סניטארית בלבד בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת</p> <p>ד. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.</p> <p>ה. צנרת הביוב בכל שטח התוכנית תבוצע ברמה גבוהה: ביצוע מחומרים אטימים, מיעוט במחברים (שימוש בהלחמות במידת האפשר) וכד'.</p> <p>ו. צנרת ביוב סניטרית באזור רדיוס מגן ג' של קידוח "באר רוט" (ראה בנספח הבינוי) תמוקם הרחק ככל הניתן מהקידוח ותתוכנן מצנרת HDPE עם שוחות אטומות לפי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז. לא תאושר הטמנת מיכלים תת קרקעיים (לדלק, פסולת וכד') בשטח המגרשים הנכללים בתחום רדיוס המגן של "באר רוט".</p> <p>ח. מאסף הביוב המתוכנן יופנה ככל הניתן אל מחוץ לגבולות רדיוסי המגן של קידוח "באר רוט".</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ט. יש להקפיד ככל הניתן על ניקוז של כל מקור שעשוי להזרים תשטיפים הכוללים מזהמים למערכת הביוב.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז</p> <p>א. ראה הרחבה בנושא ניהול מי נגר עילי בסעיף 6.8</p> <p>ב. ניקוז מי נגר עילי לא יוזרם לכיוון השטח הכלול בתחום רדיוסי המגן של "באר רוט".</p> <p>ג. התכנון יעשה הפרדה מלאה בין ניקוז מי נגר עילי נקיים ובין מערכת הביוב. רחבות תפעוליות ינוקזו לביוב ולא למערכת הניקוז.</p> <p>ד. לא יתוכננו שטחי החדרת מי נגר לתת הקרקע בתחום רדיוס המגן.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תתוכנן כך שמי נגר עילי מאזור התעשייה לא יוזרמו לעבר האגם הסמוך.</p> <p>ג. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים, מחלחלים ולא אטומים.</p> <p>ד. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ה. שימור והשהיית נגר עילי בתחומי המגרשים יהיה בהתאם להוראות תמ"א/1.</p> <p>ו. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע. בבניה רוויה יש לשמור על 20% תכסית פנויה לחלחול.</p> <p>ז. תכסית מרתפים גבוהה יותר מ-85% תתאפשר בכפוף להצגת פתרונות השהיית מי הנגר העילי והחדרתם לקרקע, בכפוף לאישור רשות הניקוז.</p> <p>ח. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.</p> <p>ט. בשלב היתר הבניה כל מגרש יגיש תכנית לניהול מי נגר לפי חישוב בדו"ח הידרולוגי, ובהתאם להוראות תמ"א 1 הרלוונטיות ליום הוצאת ההיתר</p> <p>י. בתחום השצ"פים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים מי נגר עילי בשצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם בתכנון שלא יפגע בתפקודם כשצ"פ. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי מתכנן נוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p> <p>יא. משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות יתוכננו ככל הניתן עם אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>יב. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתיקבע על ידי המהנדס.</p>



6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	נגישות הבניין ודרכי הגישה אליו לרבות החנייה יתכונן לפי ת"י 1918 לנגישות הסביבה הבנויה.
6.8	פיתוח סביבתי
	א. במגרשים לבינוי יינטעו עצים בכמות של לפחות 5 עצים לדונם, ולפחות 15% משטח המגרש יהיה שטח המאפשר חילחול מי נגר.

	<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>ב. פרטי הפיתוח במגרשים לבינוי יהיו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי שהינו חלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>ג. מפלסי הפיתוח במגרשים לבינוי הפונים לשצ"פ הצמוד לפארק יתחברו למפלסי השצ"פ, ללא קירות תמך ומעקות.</p> <p>ד. עצים או צמחים שיינטעו בשטח התוכנית יהיו מיניים מקומיים בלבד למניעת פגיעה במרקם האקולוגי האזורי, ובהתאם לנספח הנופי שהינו חלק ממסמכי תוכנית זו</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום מול רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. מבנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל לפני השטח ומעלה יידרשו בסימון לילה על ידי התקנת 2 תאורות L810 בשיא הגובה בקצוות המנוגדים של המבנה, או באמצעות פיתרון אחר לאישור הרשות המוסמכת לכך</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.10 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בסמכות מקומית על כל שטח התכנית. התכנית תוכן בהתאם למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון ותכלול את המסמכים המפורטים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קובץ הנחיות למתכננים (הכולל: הנחיות כלליות, הנחיות על פי סיווג המבנה, הנחיות לפיתוח נופי - כללי, רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, תכן נדרש בהגשה להיתר בניה). תכנית פיתוח, בקנ"מ בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, הכוללת מפלסים וקווי גובה של אלמנטי הפיתוח, הטיילת, הכיכרות וכן של מערך התנועה והכבישים וכן סימון חניות אופניים בכל מגרש תכנית בינוי והעמדת בניינים, בקנ"מ 1:500 הכוללת קביעת מפלס הכניסה הקובעת (0.0) וכן סימון כניסות ויציאות ממבנים, מפלסי הכניסה הקובעת יקבעו מעל גובה הצפה של 1% של נחל הדר. חזיתות, בקנ"מ 1:250 - נספח לא מחייב חתכים, בקנ"מ 1:250 נספח סביבה ונוף, בקנ"מ 1:500 חוברת פרטי פיתוח מנחים, בקנ"מ משתנה הסדרי תנועה ותמרור, בקנ"מ 1:500 תכנית תנועה ורומים, בקנ"מ 1:500 פרישת גדרות וקירות תמך, בקנ"מ 1:100 מערכת מים ביוב וניקוז תכנית כללית, בקנ"מ 1:1,000. תשתיות חשמל ותקשורת, בקנ"מ 1:500 - נספח מנחה לנושא השטחים הציבוריים והדרכים נספח עצים הדמיות תלת מימדיות - מנחות בעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח ייבחן שילוב מערכת פניאומטית לפינוי אשפה. <p>ב. תנאים נוספים להיתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי להיתר בניה יהיה סימון של אזורים לפריקה וטעינה (חצרות משק) 	<p>6.10</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.10
	<p>2. לאחר אישור היתר הבניה הראשון לתכנית זו, כל בקשה להיתר בתחום החזית המסחרית תציג את השתלבות המבנה עם מבנים בהיתרים קודמים תוך שמירה ככל הניתן על רציפות הנסיגה בבינוי בקומת הקרקע, רציפות מפלס תקרת קומת הקרקע והמשכיות רצועת השילוט</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית תאורה של המבנה המבוקש לאישור הרשות המקומית, על מנת להימנע מהשפעה שלילית של התאורה על המרקם האקולוגי של בפארק נחל הדר.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה צירוף תכנית פיתוח אשר תיערך על ידי אדריכל נוף בקנה מידה שלא יפחת מ-1:1250 ותכלול מפלסים מתוכננים לרבות קירות פיתוח, תכנון נגר עילי, תכנון צמחייה והשקייה ופרטי פיתוח</p> <p>5. תכנית פיתוח תכלול סכמת ניהול מי נגר, תוך עמידה בהוראות תמ"א/1 הכוללת סימון אזורים להשקייה וחלחול של מי נגר בכל מגרש</p> <p>6. תחבורה - תנאי להיתר בניה יהיה דרישת תקן חניה מקסימום בהתאם לאזור ב' של ישוב עם מתע"ן ובכפוף להוראות מעבר כמפורט בתקנות</p> <p>7. תחבורה - תנאי להיתר בניה יהיה קיום בפועל של פרוייקט "מהיר לעיר" או כל פיתרון אחר באישור משרד התחבורה</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה. בנספח הסביבתי יפורטו סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם, ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, איוורור, איחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל הנהלים למניעת מפגעים.</p> <p>9. תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, ייעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבותם ובהתאם להסתברות הנדרשת.</p> <p>10. בהמשך לסעיף הקודם, במסגרת החקירה הגיאוטכנית לתכנון הנדסי של המבנים והמתקנים יש לכלול קידוחי ניסיון עם בדיקות SPT, גם לצורך בחינת החשש מהתנזלות קרקע. אם מספר החבטות המנורמלות נמוך מ-30 יש לפנות אל המהנדס האחראי לצורך קבלת הנחיות הלוקחות בחשבון התמודדות עם החשש להתנזלות קרקע.</p> <p>11. היתר בניה שיכלול שימוש בית חולים יהיה בתיאום עם משרד הבריאות</p> <p>12. היתר בניה שיכלול שימוש למלון יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1/12 ובתיאום עם משרד התיירות</p> <p>13. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי המגרשים כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. גביית הוצאות אלה תיעשה בעת הגשת היתרי בניה</p>

זיקת הנאה	6.11
	זיקות ההנאה למעבר רגלי המסומנות בתשריט יאפשרו מעבר חופשי של הולכי רגל.

תשתיות	6.12
	<p>א. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה באיכות סניטארית בלבד בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים או בשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הינו אישור תאגיד המים והביוב לחיבור למערכת השפכים העירונית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.12	תשתיות
	<p>ה. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום הדרכים המוצעות, השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל וכן מעבר לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>ו. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצאת בגובה T.L נמוך בפחות מ-40 ס"מ ממפלס ה-0.00 שלהם.</p> <p>ז. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב.</p> <p>ח. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ט. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם את עבודות התשתיות הנדרשות בתחום המקרקעין לרבות קווים ותאי מים / ביוב / ניקוז, עמודי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווים ותאי מים/ביוב/ניקוז מים, קוי חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.13	זכות מעבר לרכב
	<p>התחום המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים צפופים יאפשר זיקת הנאה לרכב לצורך כניסה ויציאה לחניון או להגעה לאזור פריקה וטעינה. יותר למקם בתחום זה מחסום חשמלי, עמדות בקרה ונקודות תשלום.</p> <p>כמו כן בתחום זה יותר מעבר של הולכי רגל בכפוף להנחיות נספח תנועה שיוצא מכוח תכנית זאת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	רקע	שלבי הביצוע התחבורתיים יהיו בהתאם לסעיף 7 בהוראות התכנית הראשית (תכנית מתאר מאושרת הר/6/1400 למתחם האגם)
1	תאי שטח 901, 902, 204, 401	ללא
2	מגרשים 201, 202, 203, 205, 206	ללא
3	ביטול החניון הציבורי הקיים הסמוך לאגם ופיתוח פארק במקומו בהמשך לפארק נחל הדר	ללא



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

7.2 מימוש התכנית
10 שנים. בסמכות ועדה מקומית ניתן יהיה לאשר שנתיים נוספות