

4017505

**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי הוד-השרון**

**תוכנית מתאר מקומית מס' הר/1201**  
**תכנית בסמכות ועדה מחוזית**

<b>משרד הפנים</b> <b>מחוז מרכז</b>
28.01.2009
<b>נתקבל</b>
תיק מס':

<b>משרד הפנים</b> <b>מחוז מרכז</b>
16.02.2009
<b>נתקבל</b>
תיק מס':

**1. שם התוכנית:**  
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' הר/1201 שינוי לתוכנית תג"פ/329, הר/31329 א'.

**2. מקום התוכנית:**  
מחוז: המרכז  
נפה: פתח - תקווה  
עיר: הוד - השרון  
גוש: 6407  
חלקי חלקות: 2-8, 53, 55, 80, 81, 137, 138

**3. שטח התוכנית:**  
94.971 דונם.

**4. מסמכי התוכנית:**  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית"), כולל הוראות איכות הסביבה.  
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן: - "התשריט")  
ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1250  
ד. נספחי תשתיות: 1) נספח מערכות ביוב וניקוז במתחם הר/1201, 4 עמ'  
2) תשתיות ביוב וניקוז תכנית כללית, גליון אחד בקנה מידה 1:2000.  
ה. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:1250.

**5. גבולות ותחולת התוכנית:**  
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (להלן: - "שטח התוכנית").

<b>משרד הפנים מחוז המרכז</b>
1965 תשכ"ה - 09-7759666 פקס 7759655 טלפון
<b>אישור תכנית מס' הר/1201</b>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17/2/09 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון

**6. יוזם התוכנית:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד-השרון רחוב בני ברית 7 הוד השרון, טלפון 09-7759666, פקס 09-7759655

**7. בעלי הקרקע:**  
שוניים.

**8. עורך התוכנית:**  
ברעלי לויצקי כסיף, אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ  
ע"י אדריכל מוטי כסיף. מס' רשיון: 25967.  
רח' תובל 11, רמת-גן, טל' 03-6123040.

**9. מטרת התוכנית:**  
א. לשנות ייעודי קרקע מאזור חקלאי ל: אזור תעסוקה, אזור מגורים מיוחד עם עד 150 יח"ד, אזור מגורים ג' עם עד 270 יח"ד, מסחר, דרכים, ספורט, שצ"פ, שבי"צ ושפ"פ.  
ב. קביעת הוראות וזכויות בניה בייעודי הקרקע השונים.  
ג. קביעת הוראות להכנת תוכניות בסמכות ועדה מקומית.  
ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.  
ה. קביעת הוראות לאיכות הסביבה.

ו. הקלה שאושרה במועצה הארצית לקווי בניין:  
הקלה בקו בניין מציר מסילת הברזל ל-57 מ' בנק' הקרובה ביותר לאזור התעסוקה ול-59 מ' בנקודה הקרובה ביותר לשטח הספורט.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

HHB03-22.doc  
תאריך עדכון 12/01/09

"הוד השרון"

25.1.09

## 10. הוראות התכנית:

ההוראות מתייחסות ליעודי הקרקע השונים הקבועים בתוכנית כפי שיפורטו להלן:

### 10.1 תכליות ושימושים:

בשטח התוכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י ייעודי הקרקע כדלקמן:

#### 10.1.1 אזור תעסוקה:

1. התכליות המותרות בקומת הקרקע - חנויות בשטח של 100 מ"ר לפחות לחנויות, אולמות תצוגה, פונקציות שרות עבור התעשייה והמשרדים (כגון סניף בנק, סניף דואר, סוכנות ביטוח), מזנונים, אולמות בידור ושמחות וכן תעשייה עתירת ידע, משרדים.
2. התכליות המותרות בשאר הקומות - תעשייה עתירת ידע, משרדים.
3. תותר הקמת מכללה.
4. בחזית הדרומית של אזור התעסוקה יבוצע שפ"פ ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' וישמש כחץ בין אזור המגורים לאזור התעסוקה וכן שפ"פ נוסף ברוחב 10 מ' לאורך רח' סוקולוב.
5. הזכויות ייקבעו משטח המגרש הכולל את השטח הפרטי הפתוח הצמוד אליו.
6. לא תותר כל בניה או חניה בתחום קוי הבניין ממסילת הברזל (מרחק 57 מ' מציר המסילה)

#### 10.1.2 אזור מגורים מיוחד - לקשישים בלבד

1. דיור מוגן - דירות בגודל 1, 2, 3 חדרים. גודל דירה בכל מבנה יהיה 55 מ"ר עיקרי ולא יותר מ-65 מ"ר. בקומת הקרקע יותר מסחר קמעוני, מסעדות, בתי קפה, מרפאות, ושירותים אישיים, לפי הנחיות הטבלה ועפ"י דרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
2. יבוצע שפ"פ לאורך רח' סוקולוב ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.
3. הזכויות ייקבעו משטח הכולל את השטח הפרטי הפתוח הצמוד אליו.

#### 10.1.3 שטח ציבורי פתוח -

- א. ככרות, גנים, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי-רגל שבילים לרוכבי אופניים, מעברים ציבוריים לתוועל קרקעיים. מתקנים הנדסיים, ניקוז, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, בתי שימוש ציבוריים.
- ב. תותר חניה ציבורית מתחת לשפ"פ בתנאי שתישמר האפשרות לנטיעת עצים בגורים ביעוץ והנחיית אדריכל נוף ובאישור ועדה מקומית.

#### 10.1.4 שטח לבנייני ציבור -

מוסדות חינוך, מוסך קהילתי, מתנ"ס, שירותי קהילה או כל שימוש אחר ציבורי כאמור בסעיף 188 לחוק שיומלץ ע"י הרשות המקומית ויאושר ע"י הועדה המקומית.

#### 10.1.5 דרכים -

דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות רחבות, תחנות לקווי אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב וגשר עילי להולכי רגל.

#### 10.1.6 שטח פרטי פתוח -

זכות מעבר לציבור לרכב והולכי-רגל, גיטון, מדרכות, ספסלים, שבילים, מתקנים לגן ונוי, כניסה למתקנים הנדסיים כניסה למגרשי בניה, כניסה לחניה לכלי רכב. לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא בשטח זה למעט המפורט לעיל ומרתפי חניה תת קרקעיים עד 5 קומות.

האחזקה והטיפול השוטף לשמירת הצביון והפיתוח המגוון של השטחים הפרטיים הפתוחים יבוצעו על ידי חברת אחזקה שתוקם בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית בהיתרי בניה שיוצאו על ידה בתחום התוכנית.

#### 10.1.7 מגורים ג' -

- א. ישמש לבנייני מגורים.
- ב. 25% משטח כל מגרש יהיה פנוי לצרכי גינון בלבד.
- ג. שטחי שרות ושטחים עיקריים יהיו עפ"י המפורט בטבלת הזכויות.

#### 10.1.8 שטח ספורט -

- א. מרכז ספורט, קאונטרי קלאב, בריכת שחיה, מגרשי ספורט, בית קפה, מתקנים טכניים, שטחי גינון ונופש פעיל.
- ב. מיגון אקוסטי מכביש 531 ומעבר תשתיות.
- ג. שטח הספורט ירשם על שם הרשות המקומית מכח תכנית זו.
- ד. לא תותר כל בניה או חניה בתחום קוי הבניין ממסילת הברזל (מרחק 59 מ' מציר המסילה).

קווי בניין	מס' קומות	תכנית	שטח שירות		שטח עיקרי		מס' יח"ד (10)	שטח מגרש מינימלי בדונם	סימון בתשריט	ייעוד הקרקע ומספרי מגרשים
			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע				
א	ב	ק	א	ב	א	ב				
5	5 או 10 לרח' סוקולוב	5	עד 14 קומות משרדים מעל קומת כניסה / מסחרית	35%	375% (2)	35% לקומה מהשטחים העיקריים באותה קומה (1)	300%	4.000	פסים בסגול ואפור	אזור תעסוקה 302, 301 (7) (11)
5	5	10 לרח' סוקולוב	עד 14 קומות מעל קומת כניסה.	40%	375%	עד 40% לקומה מהשטחים העיקריים שבאותה קומה + קומת עמודים בקומה המפולשת	180% (3)	5.000	צהוב עם פסים חומים ב-45.	מגורים מיוחד 201
5	4/6 לפי תשריט	10	עד 18 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת	35%	375%	עד 40 מ"ר ליח' + 6 מ' מרפסת שירות ליח' + תכנית קומת עמודים במלואה.	230% (4) (5) (6)	1.000	צהוב	מגורים ג' 104-101
5	5 או 0 לכיוון דרום	5	עד 3 קומות	50%	50%	15% לקומה	40% בקומה	12.000	חום תחום חום	בנייני ציבור 401
15 לצפון (531)	5	5	עד 2 קומות	25%	25%	30%	5,000 מ"ר	15.000	ירוק תחום חום בפס חום	שטחי ספורט 501
(9)										

הערות לטבלה:

האחוזים בטבלה מתייחסים לאחוז משטח המגרש אלא אם כן צויין אחרת.

- (1) בשטחי שרות על קרקעיים לתעסוקה יחשבו: ממ"ק חדר מדרגות, מעליות, מבואה מול מעליות, שרותים קומתיים כחלק מהמבואה.
- (2) בשטחי שרות תת קרקעיים לתעסוקה יחשבו: חניות, מתקנים טכניים ואחסנה.
- (3) שטח עיקרי ליחידת דיור יהיה 55 מ"ר עיקרי, ולא יותר מ-65 מ"ר. הדיור המוגן יכלול פונקציות הנדרשות בדיור מוגן, בין היתר: מרפאה, חדרי חוגים, חדר אוכל וכיבוי.
- (4) שטח עיקרי ממוצע יהיה 110 מ"ר ליחיד.
- (5) סך כל הדירות הקטנות מ-75 מ"ר עיקרי לא יעלה על 25% ממס' יחיד בכל מבנה.
- (6) יותרו חדרי יציאה לגג לדירות העליונות בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ברוטו ליחידה. שטחי החדרים על הגג יהיו בנוסף לשטחים עיקריים בתכנית. הוראות לחדרים על הגג יהיו לפי תכנית המתאר להוד השרון.
- (7) זכויות הבניה מתייחסות לסה"כ השטח באזור התעסוקה.
- (8) יחידות הדיור מתייחסות לסה"כ המגרשים.
- (9) תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל השטח תובא לאישור ועדה מקומית כתנאי להיתר.
- (10) תוספת קומות ויחיד בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.
- (11) לא יותרו חדרים על הגג במבנים המיועדים לתעסוקה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"  
25.1.09

### 10.3 הוראות למרתפים:

10.3.1 תותר הקמת עד 5 קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במסגרת זכויות הבניה המותרות. תכנית קומות המרתף תהיה 75% משטח המגרש. יותר קו בנין אפס (0) לקומות המרתפים התחתונות.

### 10.3.2 שימושים:

באזור מגורים מיוחד ובאזור התעסוקה ישמשו המרתפים לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים. יותר שימוש במרתף למחסנים עבור כל המבנה ובלבד ששטח המחסנים לא יעלה על 30% משטח הבניה במפלס המרתף בו הוא נמצא ובלבד שהמבנה יעמוד בתקן החניה וכל זאת בכפוף לתקנות התכנון והבניה.

ביעוד מגורים ג' - ישמש לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

ביעוד פרטי פתוח - ישמש לחניה לרכב פרטי ותפעולי וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד לשטחי שירות בתקנות התכנון והבניה, הכל לפי הסעיף 10.1.6 לעיל.

ביעוד לספורט - חניה לרכב פרטי ותפעולי, הכל לפי הסעיף 10.1.8 לעיל.

10.3.3 בתחום המגרשים ייקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וכי' כחלק מתכנון המרתפים בתיאום ובאישור מהנדס העיר ומהנדס הועדה.

### 10.4 הוראות בדבר חניה:

א. בהתאם להוראות תקנה 2 ו-3 לתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) התשמי"ג ולאור הצרכים המתבקשים במתחם תוכנית זו נקבע כי:

נספח תנועה יוגש לאישור מהנדס העיר לכל היתר בנייה בנפרד אך יהיה כפוף לנספח תנועה מפורט כללי שיוגש כתנאי להוצאת היתרי בנייה ויאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית.

ב. כל פתרונות החניה ינתנו בתחום המגרש.

ג. מספר מקומות החניה לא יפחת מהמפורט בטבלת החניה שבנספח התנועה ומהתקן ו/או הוראות תכנית המתאר של הוד השרון לאותה עת.

### 10.5 הוראות בדבר נספח בינוי מנחה:

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית למעט בנושא קווי בניין וגובה הבניינים.

### 10.6 הוראות בדבר נספח תנועה מנחה:

נספח התנועה הינו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית למעט בנושא סימון שביל האופניים בחלקה הדרומי של דרך מספר 3, וגבריט גשר מעל רח' סוקולוב אשר יהיה לפחות 5.5 מטר.

### 10.7 הוראות להכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית:

עם אישורה של תכנית זו תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה ובה ייקבעו: הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

### 10.8 תנאים להוצאת היתר בניה:

1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול הוראות בנוגע לעיצוב המבנים, חומרי גמר, והעמדת המבנים, באופן שבו החלונות לא יצפו אחד בשני.
2. תכנית לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית.
3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט של התכנית המפורטת להריסה. ביצוע והוצאות ההריסה והפינוי יחולו על בעלי הנכס ו/או מבקש ההיתר.
4. הגשת נספח תשתיות לכל תכנית מפורטת לאישור מח' הנדסה ומהנדס העיר.
5. השתלבות הפרויקט המבוקש בשלבי הביצוע של השטחים הציבוריים.
6. הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית (עפ"י הנחיותיה), והטמעת מסקנותיו בתכנון. כל התנאים למתן היתר בניה בנושאי איכות הסביבה, מפורטים בסעיף 10.16 להלן.
7. נספח תנועה וחניות מפורט למתחם כולו.
8. תנאי להיתר בניה לאזור התעסוקה - ביצוע המעבר העילי החוצה את רחוב סוקולוב.
9. תנאי להיתר בניה לאזור מגורים מיוחד - דיור מוגן יהיה קבלת אישור משרד הבריאות ו/או משרד העבודה.
10. לא יינתן היתר בניה לדיור מוגן לקשישים בטרם תוקם חברת ניהול ותחזוקה, שתהיה הבעלים או המתזיק של השטחים לשירותים רפואיים או קהילתיים, ושתספק לדיירי הדיור המוגן שירותי ניהול מרכזי, שירותים תומכים, שירותי אחזקה ופיקוח. ההסכם בין דיירי הדיור המוגן לבין חברת הניהול יהיה חלק מתקנון הבית המשותף שיירשם.

### 10.9 תשתיות:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה תהיה אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרשים לפי התכנית בטרם הוחל עבודת ביצוע הפרויקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע.

#### 10.9.1 ביוב

- א. מערכת הביוב תבוצע על פי עקרונות המפורטים בנספח התשתיות לתכנית.
- ב. יובטחו חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
- ד. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.

#### 10.9.2 ניקוז

- א. מערכת הניקוז תבוצע על פי העקרונות המפורטים בנספח התשתיות לתכנית.
- ב. לפחות 30% משטח התכנית תהיה פנויה מכל תכסית, בינוי ואספלט.
- ג. החלקים המרוצפים החיצוניים בכל מגרש לצורכי מסעות ומדרכות יהיו מחומרים ואלמנטים המאפשרים ניקוז והגברת חלחול.
- ד. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, או הרשאתה, אפשרית לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכך תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז.

#### ה. בארות מים

בתכנית מפורטת יבדקו וירשמו בארות מים ויינתנו הוראות מפורטות להגנת בארות מי השתייה ומניעת זיהום מי-תהום.

#### ו. מים

צנרת המים תתוקן בהתאם להנחיות מחולקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.

#### ז. חשמל

מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת-קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. בתכנית מפורטות ייקבע מיקום השנאים בתיאום בין ח"ח, מהנדס העיר, מהנדס הועדה ובאישור הועדה המקומית.

#### ח. תקשורת

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת-קרקעיים בלבד ויונחו על-פי התקנים המאושרים.

### 10.10 עתיקות

במידה ויתגלו בשטח שבנדון עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות. אין להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 10.11 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

### 10.12 גביית הוצאות תכנית

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות את הוצאות הכנת התכנית בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

### 10.13 רישום שטחים ציבוריים

- א. לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית יירשמו השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. לאחר מכן הועדה המקומית תהיה מוסמכת לתפוס את החזקה בשטחים הציבוריים בהתאם להוראות סעיף 190 ב' לחוק התכנון והבניה.
- ב. לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה העירייה והועדה המקומית תהיינה רשאיות לתפוס חזקה בשטחים הציבוריים לצורך פיתוח התשתיות מיד עם הכנת תשריט מדידה המגדיר את מיקומם של שטחים אלו.

### 10.14 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

25.1.09

10.15 הוראות איכות הסביבה

10.15.1 מניעת רעש:

- א. בשלב תכנון מפורט של מבני המגורים והדירור המוגן תעשה בדיקת מפלסי רעש אליו יחשפו המבנים עפ"י מרחקים וכיוון חזיתות ביחס לכבישים, באחריות היחידה האזורית הסביבתית. בעת ביצוע המדידות ותחזיות ילקח בחשבון הרעש של דרך מספר 531.
- ב. בהתבסס על תוצאות החיזוי יתוכננו אמצעי מיגון אקוסטי לפי הדרישות המוגדרות ב"קריטריונים לרעש מדרכים" שהוכנו ע"י הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מדרכים (שנת 1999).
- ג. בדירות שיחשפו למפלסי רעש החורגים מהקריטריון ועד  $2 \text{ bB(A)}$  יותקנו מזגנים.
- ד. דירות שיחשפו למפלסי רעש החורגים מהקריטריון ובתחום שבין  $2-5 \text{ bB(A)}$  יותקנו בנוסף למזגנים חלונות (דלתות חיצוניים) ציר או אחרים ובתנאי שמפלס הרעש שווה הערך לשעת השיא בתוך החדרים כשהחלונות סגורים לא יעלה על  $40 \text{ bB(A)}$ .

10.15.2 תנאים למתן היתרים:

- א. תנאי להיתר בניה למבנים לדירור מוגן, למוסדות הציבור, למבני התעסוקה, לאזור הספורט ולמבני המגורים המוגן יהיה אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לנספח סביבתי שיוכן עפ"י הנחיותיה.
- ב. תנאי למתן היתר לסלילת כביש מס' 3 לאורך בתי רח' שמיר יהיה השלמת ביצוע קיר אקוסטי כולל קיר אופקי כלפי אזורי התעשייה והתאמתו לתכנון מפורט שיאושר ע"י היחידה הסביבתית.
- ג. תנאי למתן היתר לסלילת כביש מס' 3 בקטע הגובל בבית מגורים בפניה הדרום מערבית של המתחם המערבי יהיה ביצוע פתרון מיגון אקוסטי וחזותי בהתאם לתכנון מפורט שיאושר ע"י היחידה הסביבתית.
- ד. ביצוע המיגונים הנזכרים לעיל מהווה תנאי להיתרי בניה. עלויות המיגון האקוסטי יחולו על בעלי הזכויות בשטח התוכנית בהתאם לחלקו היחסי של כל אחד מהם. תנאי להוצאת היתר יהיה חתימה על הסכם בין בעלי הקרקע לבין עיריית הוד השרון בדבר ביצוע הקמת המיגון האקוסטי.
- ה. הועדה המקומית תהיה רשאית, במסגרת הסכמים, לתת את ביצוע עבודות התשתית, לרבות הקיר האקוסטי, גם ליזמים אחרים בתחום התכנית.

10.15.3 מבנים לדירור מוגן:

- א. במבנים לדירור מוגן יעשה מאמץ להפנות את פתחי החדרים הרגישים לרעש (חדרי שינה ומגורים) לכיוון דרום. בחדרים שיופנו לכיוון צפון ובחדרים נוספים יעשה טיפול אקוסטי במעטפת הבניין.
- ב. שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש כגון: חניית פריקה וטעינה, דחסניות וכד' יופנו לכיוון כביש 531 ורח' סוקולוב.
- ג. התכנון המפורט יתייחס למטרדים אפשריים ממגרש מסחרי הגובל בתכנית מדרום.
- ד. במסגרת חוות הדעת הסביבתית שתוכן לצורך קבלת היתר בניה תכלול הקמת סוללה אקוסטית בין מחלף סוקולוב והדירור המוגן. הסוללה תגן על האזורים הציבוריים/המשותפים עד לגובה קומת העמודים וביחידות הדירור עצמן יתבצע תכנון למיגון אקוסטי דירתי.
- מפלס הרעש במצב חלונות סגורים יהיה  $35 \text{ dBA}$ .

10.15.4 מבני מגורים:

- א. התכנון המפורט יציג מינימום חדרים רגישים שיופנו לכיוון מחלף סוקולוב.
- ב. מפלס הרעש במצב חלונות סגורים יהיה  $35 \text{ dBA}$ .

10.15.5 מבני ציבור:

- תכנון מבני הציבור ופריסת השימושים במגרש יתייחסו למניעת מטרדים ביעודים שכנים הרגישים לרעש.

10.15.6 אזור תעסוקה:

- א. התכנון המפורט של מבני התעסוקה יתחשב ככל שניתן בחסימה ומניעת רעש כלפי שכונת המגורים שמדרום לו.
- ב. תכנון מבני התעסוקה ביעוד למשרדים יכלול פתרונות אקוסטיים לצמצום מטרדי רעש ממחלף סוקולוב.
- ג. תנאי להיתר בניה של כל מבנה ומבנה יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. אם בשלב ההיתר לא יהיה מידע בדבר השימושים אשר יאכלסו את המבנה יפרט היועץ את השימושים המותרים

- ותנאים לאכלוס ולהפעלה. הנספח האקוסטי יתייחס למערכות המכניות, לדרכי גישה וחניה ולכל מקורות הרעש האחרים.
- ד. המערכות המכניות המשרתות את המבנים ימוקמו בחזית הצפונית הפונה אל כביש 531. במידה ויהיה צורך למקם את המערכות בחזית הדרומית תמוקמנה המערכות בחללים סגורים ככל הניתן. הוראה זו תחול על מערכות שתפוקת הרעש שלהן גבוהה מ- 70 dBA והן מיועדות לפעול גם בשעות הלילה.
- ה. דרכי הגישה והחניה (הלא מקורה) ימוקמו אף הן ככל הניתן בחזית הצפונית.
- ו. על גג המבנים יתוכנן מעקה אשר ימסך את הרעש העלול להיגרם ע"י מערכות מכניות אשר תוצבנה על הגג.
- ז. הפעלת אולם שמחות ובידור תותר רק בחזית הצפונית הפונה לכביש 531 ולא בחזית הדרומית הפונה למגורים. הפעלת אולם שמחות ובידור תותר בתנאי שהוכן נספח אקוסטי אשר אושר ע"י היחידה הסביבתית.
- ח. לא מומלץ שימוש של מלאכה באזור התעסוקה.

**10.15.7 אזור הספורט:**

היתר בניה לאזור הספורט לייעוד של קאנטרי קלאב או בריכת שחיה ילווה בחוות דעת אקוסטית שתקבע את האמצעים והנהלים הנדרשים למניעת מטרדים לשימושי קרקע רגישים.

**10.15.8 איכות אוויר:**

- א. תנאי למתן היתר בנייה למבנים באזור לתעסוקה יהיה אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדי זיהום אוויר מפעילות של מסחר, מלאכה וכד'.
- ב. היתר הבניה ילווה בהצעה לפעולות שינקטו למניעת מטרדי אבק בתקופת הבניה.

**10.15.9 נוף:**

התכנון המפורט לקירות מיסוך אקוסטיים שיבנו בתחום התכנית יכללו נספח חזותי שיפרט את פרטי עיצוב הקירות והטיפול הנדרש בצמחיה.

**10.15.10 ניקוז והחדרה:**

תנאי למתן היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יהיה הצגת פתרון לניקוז והחדרת מי נגר. הפתרונות יכולים להיות הנדסיים, לחלול בתחום המגרש, הפניית מי נגר לשטחים ציבוריים פתוחים וכל פתרון אחר שיביא לחלחול מי הנגר למעט באזורים בהם קיים חשש לגבי איכות מי הנגר.

**11. חתימות:**

ברנדי לויצקי כסיף  
אדריכלות ופיקוח בניה  
20.01.2009

חתימת עורך התכנית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
השירות המסומן לתכנון ולבניה "חוד השרון"	
מס' תכנון	1901/1
מס' תכנון	1.1329
מס' תכנון	329
מס' תכנון	98020
מס' תכנון	25.11.98
בישיבה מס' _____	
החלטת: להמליץ לועדה המחוזית לחקירה	
ע"י ראש הועדה	

חתימת יוזם התכנית:

עיריית בני השרון  
אזור ניאורה סטולת העלית  
מהנדסת העירייה  
מתוקן עפ"י החלטת הועדה המחוזית  
תאריך 25.1.09  
מיום 17.8.09 חתימה

חתימת בעל הקרקע:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
"הווד השרוני"  
25.1.09