

1-2228094

נבדק וניתן להפקיד לאשף
החלטת הוועדה המחוזית לשנה מיום
8/9/19
תאריך
מכתב המחר

1

תכנית מס' הר/1310 א
כפר הדר הוד-השרון

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/1310 א

כפר הדר הוד-השרון

2 ח' א' 8
35

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית מחוז מרכז
10-11-2019
נתקבל

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>מינהל התכנון-מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' הר/1310 א התכנית מאושרת מבחינת סעיף 108 (ג) לחוק ביום 8.9.19, 21.10.18 <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית "כפר הדר" באה לתת מענה לצרכי העיר הוד השרון בהקצאת שטחים המיועדים לצרכי ציבור ושימור ערכי טבע ונוף מחד, ולכוון יוזמות תכנוניות מקומיות מאידך. התכנית באה להתוות ראייה תכנונית ופרוגרמטית כוללת של ה"מובלעות" החקלאיות בלב המירקם הכפרי של מערב הוד השרון. התכנית מתווה עקרונות תכנוניים באשר למרקם ולצפיפות הבינוי הראויים באיזור זה, במטרה לשמר את אופיו הייחודי, בהתאם להחלטות מוסדות התכנון והתכנית האסטרטגית להוד-השרון. התכנית מייעדת מבנים ואתרים לשימור וקובעת מנגנונים שיבטיחו את פעולות השימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	"כפר הדר" הוד השרון
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	הר/1310/א
1.2	שטח התוכנית	619.055 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים לתוקף
	שלב	6 בשלב מילוי תנאים לתוקף.
	מספר מהדורה בשלב	
	תאריך	27.7.15 (2015.7.2 2012.11.8 2012.10.21, 2012.2.22, 2012.2.21, 2012.2.1, 2011.12.20, 2011.12.11, 2011.12.8, 2011.10.11, 2011.9.14, 2011.9.4, 2008.7.6, 2009.11.1, 2011.5.17)
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
		קואורדינטה X	188,000
		קואורדינטה Y	673,250
1.5.2	תיאור מקום	מערב הוד השרון	ב"מובלעות" החקלאיות שבין שכונות המגורים הותיקות של "כפר הדר"
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	הוד השרון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב	הוד השרון כפר הדר הבנים, הפרדס, התכלת, המחותרות, הגשר, הסוכנות, סמטת הירק
		מספר בית	
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6442	• מוסדר	חלק מהגוש	1, 5-7, 9,10, 15-19 21-25, 27,32,73, 90-91,93-99, 106-111,113-114, 165, 168,216,218-225, 229-230,232-238, 240-244,246-250, 254-258,262,263, 267,268,296-306, 573-576,694-697, 721-724,710,711, 817-819	35
6443	מוסדר	חלק מהגוש	5-12,23,26-27, 41-43,67,74,75, 77-82,103, 138-140	24-25,85,326
6444	מוסדר	חלק מהגוש		12, 53
6445	מוסדר	חלק מהגוש		6,129,175

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	לא-רלוונטי
מספר גוש ישן	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	לא-רלוונטי
מספר מגרש/תא שטח	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.3.42	1180	תכנית זו משנה את התכניות המפורטות כאן עפ"י המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכניות המפורטות כאן חלות על שטח התכנית כל עוד לא שונה בתכנית זו.	שינוי	R6
7.11.74	2057			הר/167
25.12.87	3511			הר/2/260
05.07.92	4022			הר/3/260
23.5.68	1452			הר/1/260
28.10.93	4154			הר/45
24.5.01	4984			הר/5
12.6.88	5365			הר/54
25.6.64	1100			הר/98
15.2.05	5367			הר/1304
27.5.03	5189	תכנית זו כפופה לתכניות הר/1002, הר/מק/160/ת/8/ב לנושאים המפורטים בתכניות הללו.	כפיפות	הר/1002
26.8.99	4798			הר/מק/160/ת/8/ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית הוד השרון	07.12.2017	---	31	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	14.11.2017	1	----	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית הוד השרון	14.11.2017	1	----	1:1250	מנחה	נספח בינוי:
	ועדה מחוזית	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.11.2017	2	-----	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	גבריאל לוטן	25.11.2012	---	168	---	מחייב	תיעוד מקדים למתחם בית הנערה
	ועדה מחוזית	מוריה – סקלי אדרי נוף בע"מ	29.2.2012	---	15	---	מנחה	נספח נופי: מסמך הנחיית נופי
			10.12.2017	1	----	1:1250		נספח נופי-תכנית
			11.12.2017	1	----	1:2000		נספח נופי – חתכים טיפוסיים בחל
	ועדה מחוזית	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	אוגוסט 2015	-----	4	-----	מנחה	נספח ביוב: מסמך כתוב
			28.11.2017	2	----	1:1000		מערכת ביוב מוצעת תכנית כללית
			אוגוסט 2015	-----	6	-----		נספח ניקוז ושימור מים: מסמך כתוב
			28.11.2017	2	----	1:1000		מערכת ניקוז מוצעת, תכנית כללית
			20.11.2017	1	----	1:5000		מפת אגן הניקוז ערוץ נחל הדר
			22.11.2012	1	----	1:200		מערכת ניקוז מוצעת חלופת ערוץ טבעי ומובל
			10.08.2015	2	----	1:1000		מערכת ניקוז וביוב מוצעת: תכנית כללית
	פקיד היערות	ד"ר רקפת הדר גבאי	22.01.2019	4	----	1:500	מחייב	נספח שימור עצים
	פקיד היערות	ד"ר רקפת הדר גבאי	23.01.2019	----	299	----	מחייב	סקר עצים וחוו"ד
	ועדה מחוזית	שאול רוזנברג	05.09.2018	----	29	----	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נכרד 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		09-7759655		09-7759666	רחוב בן גמלא יהושע 28, הוד השרון	ועדה מקומית "הוד השרון"				ועדה מקומית "הוד השרון"	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-7759655		09-7759666	רחוב בן גמלא יהושע 28, הוד השרון	ועדה מקומית "הוד השרון"				ועדה מקומית "הוד השרון"	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	09-7759655		09-7759666	רחוב בן גמלא יהושע 28, הוד השרון		ועדה מקומית הוד-השרון				ועדה מקומית הוד- השרון	• עורך ראשי
brlv@brlv.co.il	03-6290514	-054 5327911	03-6200730	רחוב דרויאנוב 5, תל-אביב	ח.פ. 511650426	בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	34716	054665880	עדן בר	אדריכל	
Office.ydls@gmail.com	09-7674406	054- 4250056	09-7670772	רחוב דפנה 8 הוד-השרון		י. דוידובסקי אחזקות בע"מ מדידות גיאודטיות	547		יאיר דוידובסקי	מודד מוסמך	• מודד
glotan@netvision.net.il	03-6775594		03-6775591	ראש פינה 37 רמת-גן		גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ			גבריאל לוטן	מהנדס	יועץ תנועה
Ofer-w@bj-is.com	04-8603601	052- 8393622	04-8603600	דרך העצמאות 31, חיפה	ח.פ. 512736612	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	37033	055971840	עפר ורטלסקי	מהנדס	יועץ ביוב וניקוז
office@moriasekely.co.il	03-5664005		03-5664006	רחוב מונטיפיורי 42, תל-אביב		מוריה סקלי אדריכלות בע"מ				אדריכל נוף	יועץ נוף
r-shamay@inter.net.il	03-5752041		03-5752033	רחוב בן-גוריון 2, רמת-גן מגדל בסר 1		שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ			שאול רוזנברג	שמאי	שמאי
mimar@012.net.il	077-6262862	054- 5269908	072- 2510049	קיבוץ גלויות 23 (קומה 4), תל- אביב		מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ			נאור מימר	אדריכל	יועץ שימור
dryy@zahav.net.il	02-5703325	054- 9107292	02-6516115	שורק 34, צור הדסה		ד"ר רקפת הדר גבאי			רקפת הדר גבאי	ד"ר	אגרונומית

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות : מבנה לשימור בעל חשיבות מיוחדת שבו לא יותר כל שינוי ו/או תוספת בנייה, אלא בכפוף להוראות המפורטות בתכנית.

מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות : מבנה לשימור בו יותרו שינויים ו/או תוספות בנייה בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטות בתכנית.

ממונה השימור : מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידו לפעול בשמו בעניינים הקשורים במבנים לשימור.

תיק תיעוד : 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 בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח ובינוי השטח הכלול בתכנית, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף והשתלבות במרקם הבנוי והקיים.

2.1.1 הקמת שכונת מגורים בת 2496 יח"ד.

2.1.2 יצירת פארק לאורך נחל הדר.

2.1.3 שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במתחם בית הנערה.

2.1.4 התווית רחוב הפרדס מצפון לתוואי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

התכנית מציגה תכנון כולל, לשטחים החקלאיים והבלתי מבוזים המצויים במערב העיר, במובלעות הקיימות בין שכונות המגורים, תוך הגדרת היעדים התכנוניים הבאים:

1. פיתוח שטח ציבורי מרוכז בהיקף של כ-94 ד', הכולל שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור המשולבים בו, בשטח "בית הנערה", תוך שימור ערכי טבע ונוף יחודיים וקביעת הוראות לשימור הצמחייה הקיימת בשטח.
2. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "בית הנערה" ובכללם, בית שיפר, מגדלי המים, עצים וצמחייה ותיקה ומבנים אחרים על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לאורך נחל הדר בהתאם לעיקרון "האצבעות הירוקות" על מנת לאפשר רצף הולכי רגל וחיבור פארק "בית הנערה" עם פארק "ארבע העונות" כחלק מרשת הפארקים העירונית וכחלק מהפרויקט העירוני של שיקום והחייאת נחל הדר.
4. קביעת שני מתחמים לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, על חלק מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, כמסומן בתשריט.
5. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
6. יעוד שטחים לבנייני ציבור.
7. קביעת גודל מגרש מינימלי ואחוזי בניה למבני המגורים הקיימים לאורך רחוב התכלת, הגשר, הפרדס, הסוכנות וסמטת הירק.
8. קביעת עקרונות הבינוי, אופי הבנייה, גובה המבנים והצפיפות המירבית אשר תותר בשטח התכנית בכל יעוד.
9. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.
10. הסטת רחוב הפרדס הקיים צפונה.

11. 20% מיחידות הדיור במגורים ב' ו-ג' יהיו דירות בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
איחוד וחלוקה (חלק)		101-105 – הוראות מיוחדות	101-121	מגורים א'
איחוד וחלוקה			201-217	מגורים ב'
איחוד וחלוקה	252, 251 הוראות מיוחדות	258B, 259B – שפ"פ	251-267	מגורים ג'
איחוד וחלוקה		מבנים לשימור	300, 301	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
איחוד וחלוקה (חלק)			400-404	מבנים ומוסדות ציבור
איחוד וחלוקה (חלק)		מבנה לשימור (עמדת שמירה של ה'הגנה') בתא שטח 522	500-527	שטח ציבורי פתוח
איחוד וחלוקה			600-604	נחל/תעלה/מאגר מים
איחוד וחלוקה (חלק)			700-716	דרכים מאושרות
איחוד וחלוקה (חלק)		מבנה לשימור (עמדת שמירה של ה'הגנה') בתא שטח 834	800-823	דרכים מוצעות
איחוד וחלוקה			901, 900	דרך משולבת
איחוד וחלוקה			1001	מסחר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
17.3	107184	מגורים א'		0.2	990	מגורים מיוחד א'
13.8	85215	מגורים ב'		0.6	3570	חקלאי למחצה
15.0	93013	מגורים ג'				
0.2	1280	שטח פרטי פתוח				
0.2	1500	מסחר				
15.2	94350	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		88.0	544726	אזור פיתוח
4.3	26405	מבנים ומוסדות ציבור		5.0	31240	מגורים א'
12.0	74030	שטח ציבורי פתוח		0.1	770	מבנים ומוסדות ציבור
1.7	10300	נחל/תעלה/מאגר מים		1.1	6930	שטח ציבורי פתוח
4.7	29258	דרכים מאושרות		5.0	30774	דרכים מאושרות
14.9	92440	דרכים מוצעות				
0.7	4080	דרך משולבת				
100	619055	סה"כ		100	619000	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים במבנים חד ודו-משפחתיים	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	יותרו מבנים חד ודו משפחתיים בלבד.
ב.	גובה מבנים	2 קומות + חדרי יציאה לגג/חדר בחלל הגג, מעל לקומת מרתף. הוראות למרתפים ולחדרים על הגג לפי הוראות תכנית הר/1002.
ג.	בינוי ופיתוח	<p>כללי: למבנים הכלולים בתכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתר/י בניה מכוח תכנית זו, בכפוף למילוי התנאים שלהלן.</p> <p>1.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לחלקה/מגרש/מגרשים, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, שתובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>1.1.1 <u>תכנית בינוי</u> –</p> <p>1.1.1.1 העמדת המבנים.</p> <p>1.1.1.2 עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250</p> <p>1.1.1.3 אופן עיצוב הגגות.</p> <p>1.1.1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות מבנים.</p> <p>1.1.1.5 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</p> <p>1.1.1.6 סימון חניות ומיקומם.</p> <p>1.1.1.7 מיקום לפחי אשפה.</p> <p>1.1.1.8 שערים וכניסות למבנה.</p> <p>1.1.1.9 חמרי גמר קירות חוץ של המבנים</p> <p>1.1.1.10 הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. מסגרת שער החניון שתיבנה בקו הגדר תוכל להגיע עד 2.50 מ'.</p> <p>פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.</p> <p>1.1.1.11 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.</p> <p>1.1.1.12 רמפות, כניסות לרכב ומיקומן בכל מגרש</p> <p>1.1.2 <u>תכנית פיתוח השטח</u> –</p> <p>1.1.2.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.</p> <p>1.1.2.2 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</p> <p>1.1.2.3 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</p> <p>1.1.2.4 גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>1.1.2.5 הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון השצ"פ הסמוך או המדרכה הגובלת,</p>

<p>בתיאום עם מחלקת הנדסה. 1.1.2.6 תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את תשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p>		
<p>1.2 הוראות בדבר התקנת מקומות חניה: 1.2.1 לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. 1.2.2 מידות החניה נטו יהיו 2.5 מ' X 5.0 מ'. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי. 1.2.3 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי 1.2.4 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. 1.2.5 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>	חניה	ד.
<p>1.3 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. 1.3.1 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. 1.3.2 ניקוז: 1.3.2.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. 1.3.2.2 מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר 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. עפ"י סעיף 6.4. 1.3.3 מים: צנרת המים תותקן על פי דין ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 1.3.4 חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת החשמל. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח. 1.3.5 תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	תשתיות	ה.
תנאים להוצאת היתרי בניה:		

<p>1.3.6 אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>1.3.7 אישור אגף תשתיות לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>1.3.8 אישור תאגיד מי הוד השרון לתכנית האינסטלציה וחיבורי מים וביוב למערכות על פי דין.</p> <p>1.3.9 אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. (במידת הצורך) והתחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>1.3.10 לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>1.3.11 תנאי להוצאת תעודת גמר בניה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>תנאים להיתר</p>	<p>ו.</p>
<p>על השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>כניסת רכב אל המבנים תתאפשר רק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך המתחם לשימור של בית הנערה.</p> <p>החזית הפונה כלפי בית הנערה, לרבות הגדר משתי עבריה, תתוכנן תוך התייחסות מיוחדת להיבטים של השתלבות הבנייה החדשה בנוף הקיים ובאופי המתחם. חיפוי חוץ הגדר ייעשה בהתאם להנחיות נופיות מפורטות אשר ינתנו במסגרת תכנית הפיתוח הנופית של בית הנערה.</p> <p>חמרי 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>	<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>ז.</p>
<p>הוצאת היתרי בניה עבור תאי השטח בייעוד מגורים א' לא תותנה בשלבי הביצוע לעניין תשתיות, המפורטים בסעיף 6.1.2 בפרק "הוראות נוספות".</p>	<p>שלביות ביצוע</p>	<p>ח.</p>

<p>4.2 אזור מגורים ב', אזור מגורים ג'</p>		<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>		<p>4.2.1</p>
<p>מגורים</p>		<p>4.2.2</p>
<p>הוראות</p>		<p>א.</p>
<p>בתאי שטח 201, 206-209, 212, 215-217 : מבנה מטיפוס A קומת מרתף, קומת קרקע + 3 קומות + קומת "פנטהאוז" חלקית, ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>בתאי שטח 213, 214, 251-267 : מבנה מטיפוס B קומת מרתף, קומת קרקע + 5 קומות + קומת "פנטהאוז" חלקית, ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>בתאי שטח 202, 203, 210, 211 : מבנה מטיפוס C קומת מרתף, קומת קרקע + 2 קומות + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית הפונה לתאי שטח 106 ו-107 ולחלקות</p>	<p>גובה מבנים</p>	<p>א.</p>

<p>הגובלות שאינן בתחום התכנית (בהתאמה).</p> <p>בתאי שטח 204, 205 : במבנים הפונים לצפון: מבנה מטיפוס A : קומת קרקע + 3 קומות + קומת 'פנטהאוז' חלקית ששטחה לא יעלה על 70% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>במבנים הפונים לדרום ולמזרח: מבנה מטיפוס C קומת מרתף, קומת קרקע + 2 קומות + 2 קומות חלקיות שיבנו בנסיגה של 8.0 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית הפונה לדרום ולמזרח בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>לא יותרו חדרים על הגג. הוראות ותכליות המרתף באיזור מגורים ב' ו-ג' יהיו על פי הוראות מרתפים בבתים משותפים בתכנית הר/1002</p>		
<p>20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>בקומות הקרקע של הבניינים יותרו שטחים משותפים עבור הדיירים בבניין או במיקבץ בניינים. שטחים אלו יכולים לכלול: מחסנים, חדרי אופניים, לובי כניסה, מועדון לדיירים, חדר כושר, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכיו"ב.</p> <p>בתא שטח שמתוכננים בו מספר מבנים תתאפשר כניסה משותפת אחת לרחבת חניה ו/או למרתף חניה תת קרקעי משותף.</p> <p>במקרה של מגרש/ים הגובלים/ים בנחל, יתוכנן דירוג המבנה כלפי הנחל. במקרה של מגרש/ים הגובלים בבניה קיימת נמוכה, ידורג המבנה כלפי הבנייה הקיימת.</p> <p>במקרה של בניה באזור הכולל "הנחיות מיוחדות" יתוכננו המבנים בהתאם לסעיף ד. הנחיות מיוחדות בהמשך.</p> <p>חמרי גמר למבנים יהיו עמידים ואיכותיים כדוגמת אבן טבעית ו/או אבן נסורה וכו' בגוון בהיר.</p> <p>במרפסות יותרו פרגולות אשר יהיו חלק אינטגרלי מהעישוב הכולל של המבנה ויופיעו בהיתר/י הבניה.</p>	<p>ב.</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p>	
<p>הצפיפות באזור זה תהייה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבנייה</p>	<p>ג.</p> <p>צפיפות</p>	
<p>על השטח המסומן בתשריט בסיומן "הנחיות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>כניסת כלי רכב אל המבנים תתאפשר רק מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך וזמונוזט לשימור של בית הנערה.</p> <p>החזית הפונה כלפי גן בית הנערה, לרבות הגדר משני עבריה, תתוכנן תוך התייחסות מיוחדת להיבטים של השתלבות הבנייה החדשה בנוף הקיים ובאופי המתחם. חיפוי חוץ הגדר ייעשה בהתאם להנחיות נופיות מפורטות אשר יינתנו במסגרת תכנית הפיתוח הנופי של בית הנערה.</p> <p>חמרי 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> <p>תנאי להוצאת היתר/י בניה למגרשי המגורים המוקצים בטבלת ההקצאות, לבעלי חלקות מקור 1, 93, 95, 96 בגוש 6442, יהיה אישור הועדה המקומית לבקשה/ות להיתר הכוללות תיק תיעוד כנדרש על פי הנחיות משרד הפנים למבנים המיועדים לשימור במתחם בית הנערה ושימור בפועל של המעטפת החיצונית של המבנים הנ"ל. שימור ושיפוץ בית שיפר יכול גם התאמתו לשימושים המותרים עפ"י תכנית זו. תנאי להיתר בניה יהיה סיום עבודות השימור והכשרת המבנים ליעודים.</p> <p>הועדה המקומית תיקבע את שלבי ביצוע השימור בהתאמה לחלק היחסי של יחידות הדיור המבוקשות בהיתר מול עלות השימור.</p>	<p>ד.</p> <p>הנחיות מיוחדות ותנאים להיתר</p>	
<p>מתחם לשימור – שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>		<p>4.3</p>

4.3.1	שימושים	
א.	בשטחים הלא מבונים: גינון, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, תשתיות ומתקני תשתיות תת קרקעיים, חניה ציבורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי.	
ב.	בשטחים המבונים כמפורט להלן: מבנים לשימור בהגבלות מחמירות – מבנים A3,A2,A1 מבנה A1 - בית שיפר: בית קפה, חנות ספרים, גלריה, מוזיאון, ספרייה, ארכיון לתולדות הישוב ו/או שימושים אחרים ונוספים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו בחנה את השימוש המוצע ותרומתו לשימור המבנה ו/או המורשת ההיסטורית בתיק תיעוד מפורט בכפוף לתנאים בתכנית זו. מבנה A2 - בריכת המים הגבוהה מבנה A3 - בריכת המים הנמוכה מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות – מבנים B10,B5,B4,B3,B2,B1 . במבנים הנ"ל יותרו השימושים הבאים: מבני ציבור, חינוך וקהילה, מבנים למטרות תרבות ופנאי, מבנים לשרות הרשות המקומית.	
4.3.2	הוראות	
א	גובה מבנים	גובה מירבי יהיה קומה אחת מעל קומת קרקע עפ"י הקיים בשטח.
ב	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	תנאי לכל היתר בנייה למבנים המסומנים בתחום המתחם לשימור, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח המגדירה את השימור האדריכלי והנופי והבטחת ביצועו בפועל, בכפוף לאישור ממונה השימור. תנאי לביצוע עבודות בניה/הריסה/שיפוץ במבנים המיועדים לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ואישורו בועדת השימור העירונית ובעדה המקומית. והכנת תכנית שימור ושיקום המבנה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים. כל עבודה שתאושר במבנים אלה, תהיה בהתאם לתיק התיעוד. מבנים לשימור בהגבלות מחמירות: 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. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י ממונה השימור. מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות: מבנים B5,B4,B3,B2,B1: הבניה וההרחבה במבנים הנ"ל תותר תוך שמירה על מאפיינים ארכיטקטוניים של המבנים ותוך נקיטת כל הפעולות לשימורם. תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות הבטיחות והנגישות של עד 5% מהשטח הבנוי הקיים, תוך הגבלת גובה אל מתחת לרום גג המבנה הקיים. קירוי יעשה בגג משופע בקווים מקבילים לגגות הקיימים, חומרי הקירוי למבנים יהיו בהתאם לממצאי תיק התיעוד ועל פי אנלוגיות לסגנון ולתקופה. הטיפול בחזיתות יהי עפ"י הנחיות שימור פרטניות. מבנים B10 – חדר אוכל: תוספת בניה תותר למבנה על ציר האורך לצד מערב ותותנה 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 בשלמותו ללא חלוקת משנה. סה"כ שטח התוספות לא יעלה על 5% מהשטח הבנוי הקיים.
ג	פיתוח	על פי הוראות הנספח הנופי. בשטח זה קיימים עצים בוגרים וצמחייה יחודית בעלי ערך נופי ואקולוגי רב. הפיתוח במתחם ייעשה תוך שמירה על הצמחייה הקיימת ותוך הקפדה על שמירת תנאים אופטימאליים לגידולם. כל בנייה בשטח זה תיעשה רק לאחר בחינת השפעתה של הצמחיה

<p>הגובלת על ידי אדריכל נוף מטעם עיריית הוד השרון.</p> <p>פיתוח שטח סביב המבנים יכלול שימור ושחזור של שבילי גישה וגינון מקוריים ופרטי נוף דומם וצמחיה אופיינית לאתר ולתקופה.</p> <p>אזורי צמחיה ועצים ותיקים המיועדים לשימור (בודדים, מקבצים ושדרות), הקיימים בתשריט הנופי יעודכנו עפ"י תיעוד מפורט ויכללו שחזור כניסות היסטוריות לאתר, שדרות הסטוריות, שבילים וגינון באזורים הסמוכים למבנים לשימור וכן שחזור אזורי מטעים וגידולים חקלאיים לייעוד חינוכי.</p> <p>כל פיתוח בשטח המתחם ייעשה תוך שמירה מחמירה על העצים ותאסר עקירתם או העתקתם.</p> <p>שדרות T1, T2 (כמסומן בתיק התיעוד המקדים) מיועדים לשימור. שדרת T3 מיועדת לשחזור נטיעות.</p> <p>תשמרנה כניסות הסטוריות למתחם:</p> <p>E1 - כניסה היסטורית לחוות שיפר.</p> <p>E2 - כניסה היסטורית למתחם המעון העירוני.</p> <p>E3 - כניסה היסטורית למתחם בית הנערה.</p> <p>אזורי מטעים וגידולים חקלאיים, T5, T6, T7, T8 מיועדים לשיחזור נטיעות.</p> <p>(כל הסימונים הנ"ל מופיעים בתיק תיעוד מקדים).</p> <p>צירי מבט מכיוון בריכות המים דרומה אל שכונת כפר הדר ולכיוון שצ"פ נחל הדר ישארו פתוחים במסגרת פיתוח העתידי למתחם.</p> <p>עבודות הפיתוח הנופי במתחם יעשו תוך שמירת אופיו היחודי לרבות שמירה על שבילי ההליכה הקיימים. פרטי ריהוט רחוב, תאורה, ריצוף וגמר יהיו רק על פי התאמתם לתכנים פיתוח כוללת אשר תאושר על ידי הועדה המקומית ובהמלצת ועדת השימור העירונית.</p>		
<p>השטח יהיה נגיש לכלל הציבור ויתאפשרו אליו כניסות מהרחובות הנבילים באופן שניתן יהיה לחצותו על ידי הולכי רגל ורוכבי אופניים כמצויין בנספח הפיתוח למתחם לשימור.</p> <p>בתוך תא השטח יינתן פיתרון חניה למבקרים שיוגדר ויפורט בנספח הבינוי והפיתוח המפורט בטעיף 4.3.2 סעיף קטן ב.</p> <p>תוספת שטחי בנייה:</p> <p>לכל מבנה ניתן יהיה להוסיף את שטח המיגון הנדרש להפעלתו ובנוסף תותר תוספת של עד 5% משטחו לשרותים או מתקני שירות שידרשו.</p>	<p>הוראות נוספות</p>	<p>ד</p>
<p>החניה במתחם תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה ובהתאם לשימוש המבוקש.</p>	<p>חניה</p>	<p>ה</p>
4.4 שטח ציבורי פתוח		
4.4.1 שימושים		
<p>גינון, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל ואופניים, בארות מים, תשתיות ומתקני תשתיות תת קרקעיים למעט הנדרש, ובהיקף של עד 10% מהשטח, ריהוט רחוב, קירות פיתוח. ועל פי הנספח הנופי.</p>		
4.4.2 הוראות		
<p>לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ למעט בהתאם לשימושים שנקבעו לעיל.</p>	<p>בינוי</p>	<p>א</p>
<p>פיתוח השטח יעשה לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח כוללת לכל שטח השצ"פ וכן לפיתוח הנחל לרבות התשתיות העירוניות הכלולות בשטח זה.</p> <p>פיתוח הצמחיה יעשה תוך מתן דגש על אחזקה יעילה וחסכונית במים. מדשאות וצמחי עונה בשטחים מצומצמים בלבד.</p>	<p>הוראות פיתוח</p>	<p>ב</p>

		בשטחי גינון יעשה שימוש בחיפויי קרקע, כגון גזם קצוץ, להקטנת אידוי מים. מערכת ההשקייה תהיה חסכונית ומבוקרת. מדשאות בשצפ"ים-שימוש בדשא יעשה רק באזורים שמישים ונגישים לציבור תושבי השכונה. באזורים בהם האפקט העיצובי הרצוי הוא ויזואלי בעיקרו, יעשה שימוש בצמחיית כיסוי. לא יאושרו מידשאות ברצועות צרות לאורך כבישים או באיי תנועה מגוונים.
ג	הוראות לשטח ציבורי פתוח לאורך נחל הדר	הפיתוח ייעשה על פי הוראות הנספח הנופי ותכנית פיתוח מאושרת ובהתאם לתמא/34/ב/3 לניקוז ולנחלים.
4.5	דרכים	
4.5.1	שימושים	
		דרכים לכלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, חנייה, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים
4.5.2	הוראות	
א	בינוי	לא תותר בנייה שאינה על פי השימושים המותרים
ב	רחוב הפרדס	רחוב הפרדס יורחב עד לרוחב המסומן בתשריט לכשתיושם תכנית תמא 4/23 א, תכנית לרכבת הקלה.
ג	תכנון מפורט	לעת התכנון המפורט לביצוע בסלילת דרך מס' 62 (בתא שטח 804) יובטח שימור באר המים והפילבוקס המסומנים בתשריט.

4.6	נחל	
4.6.1	כללי	
		הנחלים והשטחים הפתוחים המלווים אותם, הם חלק מהשלד הנופי של התכנית האסטרטגית להוד השרון. נחל הדר מהווה ציר ירוק עירוני ראשי בין גן בית הנערה לבין פארק ארבע העונות ובהמשכו דרומה עד לנחל הירקון. ערוץ נחל גני צבי מהווה קשר ירוק מישני ופנים שכונתי.
4.6.2	הוראות	
א	שימושים והוראות לפיתוח	הנחל יפותח כ"טבע עירוני" – שימור יחידת נוף של טבע במרקם העירוני. שימוש במרכיבי פיתוח וצמחיה בעלי מאפיינים טיבעיים, תוך שמירה על רמות פיתוח ותחזוקה גבוהות, בהתאמה להיות השטח בסמיכות גדולה למתחמי מגורים ותוך שילוב פונקציות עירוניות של אזור פעילות ומשחק ושביילי הולכי רגל ואופניים. רוחב ערוץ הנחל יהיה 15-5 מ', בהתאם למצב הקיים. רוחב רצועת המגן יהיה 5 מ' מכל צד. רוחב רצועת ההשפעה יהיה מ-5-25 מ' מכל צד של ציר העורק, בהתאם לגבולות המגרשים הקיימים והמוצעים. לאורך רצועת המגן ו/או רצועת ההשפעה של הנחל יהיה מעבר חופשי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים. פיתולי העורק הקיים ישמרו ככל הניתן, ישוחזרו ויודגשו, על מנת ליצור מראה טבעי של ערוץ נחל ועניין חזותי ואקולוגי. לא יהיה דיפון בטון של דפנות הנחל. לאחר סיום עבודות העפר יש להחזיר את הקרקע למצבה הטבעי המקורי תוך שימוש בקרקע המקומית לעיצוב טופוגרפי. הכל על פי הוראות הנספח הנופי. לא תותר כל בנייה שאינה על פי השימושים המותרים המפורטים בנספח הנופי.
ב	פיתוח סביבתי	לצורך הנגישות בין שתי גדות הנחל, ימוקמו 3 גשרונים מעל הנחל להולכי רגל ואופניים, גשר אחד בכל מקטע: במקטע בין רח' אנשי בראשית לבין רח' הגשר, במקטע בין רח' הגשר לבין רח' הסוכנות ובמקטע בין רח' הסוכנות לבין סמטת הירק. הגשרונים יאפשרו מעבר הולכי רגל ואופניים משני עברי הנחל ובתחום השצ"פ. מיקום הגשרונים המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, מיקום סופי וכן שילוב של גשרונים נוספים לאורך הנחל יקבע על פי תכניות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
4.7	בינוי ציבור	

4.7.1	שימושים	מוסדות חינוך, מרכזי נוער וקהילה, מרכזים לפעילות חינוכית ותרבותית, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, מתקנים טכניים, חדרי טרפו ותקשורת תת קרקעיים, שטחים לחנייה ציבורית. חניון ציבורי לכלל הציבור ולבאי מתקני הספורט.
4.7.2	הוראות	
א	בינוי	לא תותר בנייה שאינה על פי השימושים המותרים. גובה המבנים ביעוד זה לא יעלה על 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל לקומת מרתף.
ב	הוראות פיתוח	תכנית הפיתוח תכלול הצגת פתרונות החנייה והתחבורה עבור השימוש המוצע. כל בקשה להיתר תוצג על רקע תכנית הבינוי והפיתוח לכל המגרש לרבות התייחסות למגרשים גובלים. לא תתאפשר נגישות כלי רכב מרחוב הפרדס. החנייה תהייה מגוננת ביחס של 1 עץ לכל 4 מקומות חניה

4.8	מסחר	
4.8.1	שימושים	
		מסחר קמעוני לשירות סביבת המגורים הקרובה.
4.6.2	הוראות	
א	תנאי להוצאת היתר בניה	יותר שימושי מסחר קמעונאי ובלבד שלא יהיה בשימושים אלה מטרד, לאישור היחידה הסביבתית לעת הוצאת היתר בניה.
ב	מרתפים	יותר ניוד שטחים עיקריים מקומות עיליות למרתף לשימוש מסחרי ובלבד שיינתן תקן חניה מלא בתת הקרקע מלא בתת הקרקע בתחום המגרש.
ג	קווי בניין	יותר קו בניין 0 כלפיי השטח הציבורי הפתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה / אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)												
				מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ (2)						מ'ר	מ'ר	קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	אחורי									
				עיקרי	שרות (1)														עיקרי	שרות							
מגורים א'	101	---	---	1001	עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליח"ד	70%	---	---	---	---	1	2	מ'ר לרום גג משופע. 9 מ' לתקרת עליית גג	60%	4	4	93.9	941	941	2	קומת עליית גג	5.0	3.0	3.0	5.0	
	102	---	---	1004																							
	103	---	---	1017																							
	104	---	---	1002																							
	105	---	---	4044	עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליח"ד	60%	---	---	---	---	1	2	מ'ר לרום גג משופע. 9 מ' לתקרת עליית גג	50%	4.2	17	---	---	---	2	קומת עליית גג	5.0	3.0	3.0	5.0	
	106	500 (למעט הקיים)	---	9214																							
	107	500 (למעט הקיים)	---	11677	עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליח"ד	60%	---	---	---	---	---	1	2	מ'ר לרום גג משופע	50%	4	1,200	---	---	---	2	קומת עליית גג	5.0	3.0	3.0	5.0
	108	500 (למעט הקיים)	---	16086																							
109	500 (למעט הקיים)	---	3197	עפ"י תכנית הר/1002	60 מ"ר ליח"ד	60%	---	---	---	---	---	1	2	מ'ר לרום גג משופע	50%	4	1,200	---	---	---	2	קומת עליית גג	5.0	3.0	3.0	5.0	
110	500 (למעט הקיים)	---	1985																								

5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	2.86	2	77.1	539	עפ"י תכנית הר/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	699	---	111
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%	2.91	3	77.5	797	עפ"י תכנית הר/1002	60 מי"ר ליחיד	60%	1029	----	112
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	10461	500 (למעט הקיים)	113
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	5107	500 (למעט הקיים)	114
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	5851	500 (למעט הקיים)	115
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	7621	500 (למעט הקיים)	116
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	2432	500 (למעט הקיים)	117
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	6073	500 (למעט הקיים)	118
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	1215	500 (למעט הקיים)	119
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	3697	500 (למעט הקיים)	120
5.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + קומת עליית גג	9 מי לרום גג משופע	50%		4 יחיד ל-1,200 מי"ר (*)			עפ"י תכנית הר/1002	60 - מי"ר ליחיד	60%	12744	500 (למעט הקיים)	121

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר					תכנית (%)	גובה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	אחוזי	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%)	מס' תא שטח (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (2)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת		
			מספר דומות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי: לפי 130 מ"ר ליח"ד			מרפסות מקורות (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	שרות (לפי 35 מ"ר ליח"ד)										עיקרי	שרות			
																							עיקרי	שרות	מרפסות
מגורים ב'	201	6354	עפ"י תכנית מאושרת	2170	744	8060	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	62	173	10974	9.8	60%	62	173	10974	עיקרי	שרות	מרפסות		
	202	4344	עפ"י תכנית מאושרת	1715	588	370	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	49	200	8673	11.3	60%	49	200	8673	עיקרי	שרות	מרפסות		
	203	4356	עפ"י תכנית מאושרת	1610	552	5980	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	46	187	8142	10.6	60%	46	187	8142	עיקרי	שרות	מרפסות		
	204	5093	עפ"י תכנית מאושרת	1680	576	6240	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	48	167	8496	9.4	60%	48	167	8496	עיקרי	שרות	מרפסות		
	205	8105	עפ"י תכנית מאושרת	2310	792	3580	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	66	144	11682	8.1	60%	66	144	11682	עיקרי	שרות	מרפסות		
	206	4603	עפ"י תכנית מאושרת	1890	648	7020	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	54	208	9558	11.7	60%	54	208	9558	עיקרי	שרות	מרפסות		
	207	4824	עפ"י תכנית מאושרת	1400	480	5200	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	40	147	7080	8.3	60%	40	147	7080	עיקרי	שרות	מרפסות		
	208	4244	עפ"י תכנית מאושרת	1610	552	5980	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	46	192	8142	10.8	60%	46	192	8142	עיקרי	שרות	מרפסות		
	209	5710	עפ"י תכנית מאושרת	1680	576	6240	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	48	149	8496	8.4	60%	48	149	8496	עיקרי	שרות	מרפסות		
	210	3435	עפ"י תכנית מאושרת	1120	384	4160	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	32	165	5664	9.3	60%	32	165	5664	עיקרי	שרות	מרפסות		
	211	1823	עפ"י תכנית מאושרת	560	192	2080	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	16	155	2832	8.8	60%	16	155	2832	עיקרי	שרות	מרפסות		
	212	6713	עפ"י תכנית מאושרת	2100	720	7800	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	60	158	10620	8.9	60%	60	158	10620	עיקרי	שרות	מרפסות		
	213	6609	עפ"י תכנית מאושרת	2590	888	9620	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	74	198	13098	10.1	60%	74	198	13098	עיקרי	שרות	מרפסות		
	214	2779	עפ"י תכנית מאושרת	1015	348	3770	60%	25.0	2	5.0	4.0	4.0	29	185	5133	10.4	60%	29	185	5133	עיקרי	שרות	מרפסות		
	215	4883	עפ"י תכנית מאושרת	1540	528	5720	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	44	159	7788	9.0	60%	44	159	7788	עיקרי	שרות	מרפסות		
216	5655	עפ"י תכנית מאושרת	1750	600	6500	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	50	156	8850	8.8	60%	50	156	8850	עיקרי	שרות	מרפסות			
217	5685	עפ"י תכנית מאושרת	1750	600	6500	60%	18.0	2	5.0	4.0	4.0	50	156	8850	8.8	60%	50	156	8850	עיקרי	שרות	מרפסות			
	מס' תא	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר					תכנית	גובה	מספר דומות		קווי בנין (מטר)	אחוזי	מספר יח"ד	צפיפות לדונם	תכנית (%)	מס' תא שטח	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (2)	עיקרי	שרות	מרפסות		

יעוד	שטח	מעל מפלס הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (2)	בניה כוללים (%)	יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	(% משטח תא השטח)	מבנה (מטר) מקסימלי תקרת מגורים אחרונה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	אחורי
		עיקרי לפי 130 מ"ר ליח"ד	מרפסות מקורות (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	שרות (לפי 35 מ"ר ליח"ד)	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	251	6764	14170	1308	3815	עפ"י תכנית מאושרת	19293	285	109	16.1	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	252	8009	17160	1584	4620	עפ"י תכנית מאושרת	23364	291	132	16.5	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	253	3279	4940	456	1330	עפ"י תכנית מאושרת	6726	205	38	7.7	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	254	6331	10010	924	2695	עפ"י תכנית מאושרת	13629	215	77	12.2	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	255	6587	12480	1152	3360	עפ"י תכנית מאושרת	16992	258	96	14.6	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	256	5905	11830	1092	3185	עפ"י תכנית מאושרת	16107	273	91	15.4	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	257	6356	10400	960	2800	עפ"י תכנית מאושרת	14160	223	80	12.6	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	258	5533 עם שפ"פ 6232	10400	960	2800	עפ"י תכנית מאושרת	14160	227	80	12.8	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	259	4917 עם שפ"פ 5498	9360	864	2520	עפ"י תכנית מאושרת	12744	232	72	13.1	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	260	5684	10920	1008	2940	עפ"י תכנית מאושרת	14868	262	84	14.8	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	261	2316	3640	336	980	עפ"י תכנית מאושרת	4956	214	28	12.0	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	262	5560	9880	912	2660	עפ"י תכנית מאושרת	13452	242	76	13.7	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	263	4375	7800	720	2100	עפ"י תכנית מאושרת	10620	243	60	13.8	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
	264	3275	5200	492	1400	עפ"י תכנית מאושרת	7092	216	41	12.2	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0
265	9313	19500	1800	5250	עפ"י תכנית מאושרת	26550	285	150	16.1	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0	
266	6132	9490	876	2555	עפ"י תכנית מאושרת	12921	211	73	11.9	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0	
267	2677	4030	372	1085	עפ"י תכנית מאושרת	5487	205	31	11.6	60%	קומת קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית	2	5.0	4.0	4.0	5.0	5.0	

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר				מספר קומות	קווי בנין (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
													צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת
מסחר	1001	1500	1900	800	---	2400	5100	340	---	60%	15.0	3	2	5.0	4.0	0.0	0.0	
מבנים ומוסדות ציבור	400	772	463	232	---	618	1313	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	4.0	4.0	5.0	
	401	8990	5395	2700	---	7190	15285	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0	
	402	7342	4406	2202	---	5874	12482	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0	
	403	6301	3781	1890	---	5041	10712	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0	
	404	15000	9000	4500	---	12000	25500	170	---	60%	10.0	2	1	5.0	5.0	5.0	5.0	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300	77905																זכויות הבניה לכל מבנה לשימור יהיו על פי הקיים בשטח. בהתאם לאמור בהוראות התכנית ניתן יהיה להרחיב לשפץ ולהשמיש את המבנים הקיימים בשטח באופן שיותאמו לדרישות ותקנים, באישור הועדה המקומית. לכל מבנה תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות הבטיחות והנגישות של עד 5% מהשטח הבנוי הקיים. היקף הזכויות עבור שימושים מסחריים נלווים לא יעלה על 200 מ"ר, יתר המבנים ישמשו כמבני ציבור.
שטח ציבורי פתוח	301	1445																

- (1) חלוקת שטחי השירות ביעד מגורים א' תהיה כדלהלן: 36 מ"ר למוסך חניה עבור 2 מכוניות (או 15 מ"ר עבור מכונית אחת), 12 מ"ר לממ"ד, 10 מ"ר למחסן/מזווה, צמוד למבנה העיקרי ובתוך קווי הבניין.
- (2) באזור מגורים א' – בנוסף לשטח בטבלה יותרו חדרי יציאה לגג וקומות מרתף עפ"י תכנית מאושרות. באזור מגורים ב' ו-ג' – בנוסף לשטח המופיע בטבלה יותרו קומות מרתף עפ"י תכנית מאושרות.
- (3) במגורים ב' ו-ג' – מרחק מינימלי בין הבנינים שבתוך תא שטח אחד יהיה 8.0 מ'.
- (4) באזור מגורים א' – מגרש מינימלי עבור בניית 4 יח"ד יהיה בשטח של 1,100 מ"ר.

ניוד זכויות בניה:

- א. במסגרת תכנית זו, ניתן יריה להעביר עד 10% משטחי הבניה ויח"ד בין המגרשים בתכנית ובתנאי שישמרו היעודים בתכנית, סה"כ השטחים ויח"ד המותרות עפ"י תכנית זו.
- ב. ניוד הזכויות מהווה חלק מהוראות התכנית ואינו כרוך בפרסום הקלות.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה, איכלוס ותעודת גמר	6.1
<p>6.1.1 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>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, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנית בינוי –</p> <p>העמדת המבנים. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250. אופן עיצוב הגגות. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. סימון חניות ומיקומם, הקצאת מקומות למתקנים לחניית אופניים ואופנועים. פרט טיפוסי לנושא אשפה. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש). פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. מסגרת שער החניון שתיבנה בקו הגדר תוכל להגיע עד 2.50 מ'. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. רמפות, כניסות לרכב ומיקומן בכל מגרש, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.</p> <p>ב. תכנית פיתוח השטח –</p> <p>קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים, מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים, באופן שמתחשב ככל הניתן במפלסי הכניסה הקובעת במגרשים מדרום, שבתחום תכנית הר/1304. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. בשצ"פ – הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים. 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, בתיאום עם מחלקת הנדסה. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים – אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה וחיבור לתשתיות מים וביוב על פי דין. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p>	

ג. 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.

ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.

ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.

מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת-קרקעית ותתחבר 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.

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

יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהשצ"פים ע"י השהייתם ככל האפשר בתחום השצ"פים ולא להזרים ישירות אל מערכות ניקוז עירוניות. ניקוז מי הגשם - ניקוז טבעי על קרקעי ובמערכת תיעול תת קרקעית, בהתאם לנספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז.

השטח הפנוי במגרש לא ייקטן מ 15% משטחו, ויובטח כי יתפקד כשטח קולט מי נגר עפ"י הנחיות לבניה משמרת נגר, כפי שמובאת בנספח הניקוז. יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף מינימלי של 15% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צמחייה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.

תנאי להיתר בניה – הסדרת נושא הניקוז.

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

חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.

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

6.1.2 תנאים נוספים להוצאת היתר בניה

א. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1.1. לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

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

ג. אישור מחלקת הנדסה ותאגיד מי הוד השרון לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית המפורטת.
ה. רישום זיקות מעבר במגרשים:

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

ו. במבנים המיועדים לשימור הכנת תיק תיעוד לאישור ועדת השימור העירונית והועדה המקומית הכולל את הפרוגרמה ואת השינויים המוצעים במבנה (במידה ומוצעים) לצורך התאמתו לתקנים עכשוויים

ז. פסולת בנין ועודפי העפר בזמן הקמת המבנים ותפעולם יטופלו בהתאם למפורט בסעיף 6.2. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס המבנים יציגו החברות המבצעות קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.

ח. טיפול בגגות אסבסט

ט. שלביות הוצאת היתרי בניה בנושאי תחבורה.

ט.1. תנאי להיתר בניה לפרויקט יהיה הארכת הפניה שמאלה בצומת ז'בוטינסקי-

<p>רמתיים, מדרום למערב. ט.2. תנאי להיתרי בניה מעל ל-30% מזכויות הבניה בפרויקט יהיה הרחבת צומת ז'בוטינסקי-רמתיים בנתיב פניה שמאלה נוסף מדרום למערב. ט.3. תנאי להיתרי בניה מעל ל-70% מזכויות הבניה בפרויקט יהיה עריכת בדיקה תחבורתית מעודכנת שתאושר ע"י משרד התחבורה. י. שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לעבודות הניקוז: י.1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הכלואים מרחוב הסוכנות דרומה עד רחוב הפרדס בחלקו במזרחי יהא פיתוח קו הניקוז שיחל במורד הדרומי מרחוב הפרדס עד רחוב הסוכנות. י.2. תנאי למתן היתרי בניה בחלק הצפוני של התכנית יהא ביצוע קו הניקוז מרחוב הסוכנות צפונה. י.3. תנאי למתן היתרי בניה במתחם הדרום מערבי של התכנית יהא סיום ביצוע קו הניקוז בערוץ גני צבי. יא. שלביות הוצאת היתרי בניה ביחס לפיתוח הנחל: יא.1. עם אישור התכנית תותר הוצאת היתרי בניה ל-450 יח"ד, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית. יא.2. 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. יא.3. תנאי להיתר בניה ל 450 יח"ד נוספות הינו פיתוח הנחל מרחוב בראשית עד רחוב הבנים, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית. יא.4. תנאי להיתר בניה ל 450 יח"ד האחרונות הינו פיתוח ערוץ גני צבי במתחם המערבי, בכפוף ליתר התנאים להיתר בניה שנקבעו בהוראות התכנית. יב. הפיתוח באזור ערוץ גני צבי יהיה בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תמ"א/34/ב/3. יג. תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי השטח המיועדים למגורים א' יהיה לפי הקבוע בסעיף 4.1 בהוראות התכנית בלבד. יד. נת"ע יג. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל /או הנחת תשתיות ברצועת הרק"ל יהיו בתיאום עם נת"ע ובהתאם להנחיות תמ"א/23/4/א. יג. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע. תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום 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.</p>	
---	--

<p style="text-align: center;">הנחיות לטיפול בחומרי הפירה ומילוי</p> <p>6.2 תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי (כמפורט בסעיף 6.1) תכלול בין היתר:</p> <p>6.2.1.1 מאזן כמויות חומרי הפירה ומילוי: 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 (קו אדום במידה ונקבע) ודו"ח גיאולוגי שיוכן לתכנית.</p> <p>6.2.1.2 הצגת פתרונות: בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי הפירה ומילוי, תוך הצגת תוכנית 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>6.2.2 עקרונות מנחים לבחינת הפתרונות</p> <p>6.2.2.1 מוסד התכנון יבחן את הצעות היזם. הבחינה תיעשה בראייה אזורית, תוך מחשבה על ניצול הקשרים עם פרויקטים נוספים (פרויקטים חזויים ובביצוע). הפתרונות ייבחנו לאור היבטים תכנוניים, סביבתיים תחבורתיים וכלכליים. העקרונות המנחים לבחינת הפתרונות ובחירת הפתרון המועדף יהיו בהתאם למידרג הבא: 1= פתרון מועדף, 4= פתרון פחות מועדף (ניתן לשקול סדר עדיפויות אחר, תוך התאמת הפתרונות לתנאים המקומיים ולשיקולים של כל פרויקט):</p> <p>6.2.2.1.1 חומרי גלם ראויים:</p> <p>6.2.2.1.1.1 שימוש חוזר בפרויקט, לדוגמא: שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, עיצוב, פיתוח ושיקום נופי.</p> <p>6.2.2.1.1.2 ייצוא חומר הגלם לגריסה ועיבוד במחצבה מאושרת ומוסדרת, או גריסה באתר הפיתוח ושיווק החומר לגורמים אחרים או פינוי המוסדר על-ידי היזם.</p>	<p>6.2</p> <p>6.2.1</p> <p>6.2.2</p>
--	--------------------------------------

6.2.2.1.1.3	שימוש חוזר מחוץ לפרויקט באופן מיטבי על-פי הליך סטטוטורי מוסדר ומאושר, לפי סוג החומר, לדוגמא: טיוב והכשרת קרקע חקלאית, הכשרת שטחי מרעה, שימוש כחומרי סלילה ובנייה, קרקע לגינון, טיפול נופי.
6.2.2.1.1.4	אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים, בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על מועד סיום הפרויקט.
6.2.2.1.2	חומרי גלם ראויים - טפל:
6.2.2.1.2.1	שיקום סביבתי-נופי בתחום הפרויקט (רק במידה שיידרש בפרויקט ולא יהווה פיתרון מאולץ).
6.2.2.1.2.2	שיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום הפרויקט, לדוגמא: שיקום ומילוי מחצבות נטושות, לרבות מחצבות בלתי חוקיות.
6.2.2.1.2.3	סילוק והטמנה באתרים מוסדרים, טיפול באתר פסולת.
6.2.2.1.2.4	שינויי טופוגרפיה שילוו בבחינה נופית-סביבתית.
6.2.2.2	פתרון של שימוש בעודפי חפירה להכשרת שטחים חקלאיים יידרש להתייחסות האגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.
6.2.2.3	לקראת אישור המסמכים המפורטים לביצוע ו/או היתרי הבנייה ו/או הרשאות: במידה וחלו שינויים שיש בהם כדי להשפיע באופן מהותי על התכנון (כגון – גבולות התוכנית, התווית הדרך וכו') ועל היקף הכמויות וסוג חומרי החפירה והמילוי; או במידה וחלו שינויים בתהליך קידום הפתרונות שהומלצו אשר ישליכו על אפשרות מימושם – יוצגו פתרונות מעודכנים בפני הצוות המלווה/הגוף המאשר (אם נקבע בתוכנית), או בפני מוסד התכנון שאישר את התכנית, לצורך קבלת אישור. זאת, כתנאי לאישור המסמכים לביצוע.

6.3 חניה.	
6.3.1	חניה ביעוד מגורים א': הוראות בדבר התקנת מקומות חניה: לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל עפ"י תכנית הבינוי. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.
6.3.2	חניה ביעוד מגורים ב' ו-ג': לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. החניה תהייה תת קרקעית במרתף חניה. מרתף החניה יוכל לבלוט מעל פני הקרקע הטיבעית, לצורכי איורור ושחרור עשן, עד 60 ס"מ. פתחי האיורור לא יופנו אל השטחים הציבוריים הגובלים במגרש. מעל לפני הקרקע יש להקצות מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור במגרש. תכסית מרתף החניה לא תעלה על 80% משטח המגרש.
6.3.3	חניה לשימושים שאינם למגורים לכל השימושים האחרים בתכנית, תקן החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. כל החניות יסופקו בתוך המגרשים.

6.4 שימור וניצול מי נגר עילי	
6.4.1	בשטחי התוכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'),

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטחי המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי 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.	6.4.2
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.4.3

<u>רישום שטחים ציבוריים:</u>	6.5
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית הוד השרון עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.	

<u>סטייה ניכרת:</u>	6.6
שינוי בבינוי מטיפוס C כמפורט להלן יהווה סטייה ניכרת: בהתייחס לסעיף 4.2.2, יובהר כי 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. למען הסר ספק, יובהר כי מגבלת הגובה תחול על כל אותו מבנה הפונה למבנים צמודי הקרקע.	

<u>היטל השבחה:</u>	6.7
הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.	

<u>ניקוז:</u>	6.8
<ol style="list-style-type: none"> 1. החדרת מני נגר אל מערכת הביוב אסורה. 2. על מנת למנוע היווצרות שקעים מוחלטים באזורים מבונים יש לוודא כי התכנון המוצע אינו חוסם את דרכי המים, אינו יוצר שקעים מקומיים ומאפשר ניקוז טבעי. יש לתכנן שקעים מקומיים לטובת השהייה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים, בהתאם לנספח הניקוז, תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית. 3. עפ"י חוק התכנון והבניה יש לתכנן אזורי מגורים ומבני ציבור עפ"י כללי בנייה "משמרת מים" (סעיף 3 בנספח הניקוז). 	

<u>הנחיות מיוחדות:</u>	6.9
הנחיות מעבר: יותר עיבוד חקלאי בשטח תאי השטח הרלוונטיים, עד למועד מימוש הזכויות ו/או השטחים הציבוריים הנדרשים.	

6.10	<p><u>הפקעות:</u></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם במתחם האיחוד וחלוקה יופקעו על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>
6.11	<p><u>שמירה על עצים בוגרים:</u></p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" (תשריט הנספח וכן פרק זה בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מס' XXX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>

<p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ</p> <p>שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>א. נותני צל סוככים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להמנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פי פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	
---	--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

לא רלוונטי

18.10.2018

עמוד 32 מתוך 35.

		2
		3

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתוך 10 שנים מיום אישורה

נספח רשימת מבנים ונוף לשימור

מס' סידורי	כתובת	סגנון	תא שטח	גוש	חלקה	הגבלות מחמירות	הוראה מיוחדת
1A	"מתחם בית הנערה" מתחם הרחובות : הבנים, ההכשרות, אנשי בראשית, העבודה	אקלקטי	300	6442	חלקות 93,96	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
2A	"מתחם בית הנערה"	מודרני	301	6442	חלקה 94	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3A	"מתחם בית הנערה"	מודרני	301	6442	חלקה 94	כן	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
1B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
2B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 96	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
3B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
4B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
5B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
10B	"מתחם בית הנערה"	נאו כפרי	300	6442	חלקה 1	-	ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 א, ב הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 ג פיתוח	-	חלקות 1,96	6442	300		"מתחם בית הנערה"	1T שדרת עצים
ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 ג פיתוח	-	חלקה 96	6442	300		"מתחם בית הנערה"	2T שדרת עצים
ראה תקנון התוכנית סעיף 4.3.2 ג פיתוח	-	חלקה 1	6442	300		"מתחם בית הנערה"	3T שדרת עצים
	-	חלקה 9	6443	804 , 502		עמדת שמירה של 'ההגנה'	C

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש ועורך התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד-השרון		מספר תאגיד:	
שם: עדן בר	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: ועדה מחוזית לתכנון ולבניה הוד השרון		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: עיריית הוד השרון		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: עיריית תל-אביב		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: אגודת המים כפר הדר		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: פרטיים		מספר תאגיד:	