

**מחוז מרכז**

**מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"**

תוכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 27

שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600 ול- הר / 88 / 11

תכנית באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
10. 11. 2013

**נתקבל** חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
תיק מס' משרד הפנים - מחוז המרכז

הועדה המחוזית לחליטה ביום:  
27.10.13 (כ"ז תשרי ה'תשע"ג)  
לאשר את התכנית

- |    |               |                        |
|----|---------------|------------------------|
| 1. | מחוז:         | המרכז                  |
| 2. | הנפה:         | פתח תקווה              |
| 3. | מקום:         | הוד השרון              |
| 4. | רחובות:       | הבנים פינת ישורון 2    |
| 4. | גוש:          | 6455                   |
|    | חלקות:        | 167, 173, 447, 175     |
| 5. | שטח התוכנית:  | 2.954 דונם             |
| 6. | יוזם התוכנית: | י. פריזט - ש.חסון בע"מ |
|    | טלפון:        | 09-7434111             |
|    | פקס:          | 09-7417517             |

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 25.11.13  
יו"ר הוועדה המחוזית: הו"ר

**7. בעלי הקרקע: כתובת: טלפון:**

- |    |                                       |                          |            |
|----|---------------------------------------|--------------------------|------------|
| 1. | שמש אברהם                             | בארי 8, הוד-השרון        | 09-7429689 |
| 2. | שמש רוחמה                             | שרה אהרונסון 6/4, רעננה  | 09-7746354 |
| 3. | אושינסקי אורית (בעלה ערן)             | אשכול 13/6, הוד-השרון    | 09-7406029 |
| 4. | שמש יהודה                             | התכלת 11 א', הוד השרון   | 054-582592 |
| 5. | שמש אייל                              | דרך רמתיים 94, הוד השרון | 09-7444409 |
| 6. | שמש תומר                              | העבודה 8, הוד-השרון      | 053-355467 |
| 7. | שמש שגיא                              | שרה אהרונסון 6/4, רעננה  | 09-7746354 |
| 8. | "הרהיט" אחיס שמש בע"מ (ע"י אברהם שמש) |                          |            |
| 9. | עיריית הוד-השרון                      | דרך רמתיים 39, הוד-השרון | 09-7418585 |

*חיים*  
ועדה מקומית לתכנון ובניה  
**הוד השרון**  
8.10.13

10. עמנואל יוס טוב מח"ל 90/7, ת"א 052-510767
11. אסתר גדעון חיים גבריהו 13/1, ירושליים 052-2510768
12. פרויס אורלי הירקון 254, ת"א 053-3169288
8. **המתכנן:** אדר' יאיר גרול כתובת: רח' הכרמל 18, כפר-סבא  
טלפון: 09-7659005 מס' רשיון: 24145
9. **תחולת התוכנית:** תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.
10. **מסמכי התוכנית:** המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:
- א. הוראות התכנית ב- 12 עמודים.
- ב. תשריט בק.מ.: 1:500 ו-1:250
- ג. נספח בינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, מס' קומות וקוי בנין – 4 גליונות בק.מ.: 1:250
- ד. נספח תנועה ופיתוח נופי מנחה – 3 גליונות בק.מ.: 1:200
- ה. לוח הקצאה וטבלת איזון. 1 חוברת בת 14 עמודים
- במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר כמופיע בסעיף זה.
11. **מטרות התכנית:**
1. הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 402 עפ"י הוראות תמ"א 3, מ- 100 מ' ל- 70 מ'.
2. קביעת ייעודי קרקע ל:
1. אזור מעורב: מסחר ומגורים, משרדים ומגורים – 52 יח"ד.
2. שטחים לדרכים.
3. שטח פרטי פתוח וזיקת מעבר לציבור.
4. שטח ציבורי פתוח.
3. קביעת הוראות בדבר עריכת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
4. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי פיתוח ועיצוב הבינוי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

7. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.

8. קביעת הוראות איכות הסביבה.

9. קביעת הוראות בדבר הפקעה.

10. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

12. **יחס לתכניות קודמות:** הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות הר/במ/600 ו- הר/88/11

והנן ממצות את כל הזכויות והוראות הבניה הרלוונטיות לתחום התכנית.

13. **הוראות התכנית:** ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן:

13.1 תכליות ושימושים:

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

13.1.1 אזור מעורב – בקומת הקרקע המיועדת למסחר, לא יותרו השימושים המהווים

מטרד. שימושים אסורים: אולם שמחות, דיסקוטק, חנות בשר,

דגים, וירקות, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך

רטוב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות

בחניון, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים (כמו בישול ואפייה) בכמות

תעשייתית, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרד עפ"י

שיקול דעתה של הועדה המקומית.

בקומה א' יותר שימוש למשרדים ו/או למסחר.

בתי מגורים משותפים בקומות מעל מסחר ומשרדים.

בקומות המרתף יופרדו החניונים לשימושים השונים: מסחר,

משרדים ומגורים.

13.1.2 שטח פרטי פתוח – מעבר לציבור, גניון, כניסה ומעבר למתקנים הנדסיים, ולחניה עילית

ציבורית. חניון תת קרקעי בכפוף להנחיות סעיף 13.3.1 ב' ותותר

זיקת הנאה לציבור בכל שטח השפ"פ. לא תותר הקמת בריכות שחיה.

13.1.3 שטח לדרכים – דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית,

תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שבילים לרוכבי אופניים.

לא תתאפשר נגישות כלי רכב למגרש מרחוב הבנים.

13.1.4 שטח ציבורי פתוח – שביל להולכי רגל עם מתקנים לגן ולנוי כולל מעבר לרוכבי אופניים

13.1.4 שטח ציבורי פתוח – שביל להולכי רגל עם מתקנים לגן ולנוי כולל מעבר לרוכבי אופניים ולתשתיות הנדסיות תת-קרקעיות.

### 13.2 הוראות בדבר עריכת תשריט חלוקה:

עם אישור התכנית יוכן תשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית. אישור התשריט הינו תנאי להוצאת התרשימו בניה בתחומה.

### 13.3 הוראות בניה:

טבלת זכויות – מצב קיים (לפי הר/במ/600)

האזור	צבע בתשריט	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה בקומה	אחוז בניה מיירבי	מספר קומות	מספר יחיד לזונם נטו	קווי בניין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים מיוחד איזור מרכז	צהוב בגבול אדום					16	על פי תכנית מפורטת		

### טבלת זכויות – מצב מוצע

אזור	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שירות (מ"ר)		מס' קומות	מס' יחד	% תכנית	קווי בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים)				
	מעל	מתחת	מעל	מתחת				מזרחי	צדדי	אחורי	מרתפות	
												פני הקרקע
מעורב	5356		1607		18	52	50%	מגורים	4	4	3	
	650		230					משרדים	4	4	4	
	565		195					מסחר				
								תשריט				
מרתפים			5800					עפ"י סעיף 13.3.1 בתקנון				
סה"כ	6571		2032		18	52						

\* ניתן לנייד שטחי שרות ממסחר ומשרדים למגורים ולהפך, עד 10%. ניתן לנייד שטחי שרות בין מסחר למשרדים ולהפך. יחס ההמרה יהיה: 1 מ"ר שטח שירות מגורים = 0.35 מ"ר שטח שירות מסחר.

1 מ"ר מגורים = 1 מ"ר משרדים.

\*\* השטח המסחרי כולל 160 מ"ר מסחר הקיים בשטח.

\*\*\* קומת קרקע מסחרית הכוללת גלריות מסחריות וכן לובי למגורים ומשרדים.

קומה ראשונה הכוללת משרדים, לובי למגורים ושטחי מגורים, קומת ביניים שניה הכוללת מגורים, גג מגונן, קומה שלישית עד – קומה 18 כוללת מגורים, קומת גג- קומה טכנית.

- \*\*\*\* בקומה א' למשרדים יוקצו הזכויות לעיריית הוד-השרון למשרדי עירייה ולשימושה העצמי בלבד על פי המפורש בלוח התקצאה ובטבלת האיזון.
- \*\*\*\*\* נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מספר יח"ד, מספר הקומות וקווי הבנין. כל תוספת לעניין זה תחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- \*\*\*\*\* יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים עד 6 מ"ר ליח"ד כחלק משטחי השרות.

### 13.3.1 הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

- יש לדאוג לאוורור החניונים התת קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
- פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים הציבוריים.
- תותר בניית מחסנים למסחר, למשרדים ולמגורים כחלק משטחי השרות התת-קרקעיים.

### א. אזור מעורב:

1. תותר בניית קומות מרתפים: לחניה לרכב פרטי למסחר ולמשרדים, (בכפוף ליצירת הפרדה בין החניות למסחר ומשרדים, לבין חניה לרכב פרטי לדירות המגורים), לאחסנה, ולשטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לשטחים כמפורט בטבלת ייעודי הקרקע.
2. קו הבניין הקבוע למרתף עליון יהיה עד קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים. ובאחר, לא פחות מ- 1 מ' ובתנאי שיותאם לחתך מנתה עפ"י הנספח לעבודות הפיתוח של המתחם. מרתפים נוספים יכול שיגיעו עד קו בנין 0 בכל הכיוונים.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע בהתאמת לטופוגרפיה של המגרש, עפ"י התקנות. גובה מעל תקרת הקטע המזרחי של המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי בשצ"פ בנקודה הנמוכה ביותר.
5. השטח הפנוי מעל החניה התת – קרקעית יתוכנן כך שגובה מילוי הקרקע לא ייפחת מ- 100 ס"מ על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים

א. א. א.

ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

8.10.13

**ב. שטח פרטי פתוח:**

1. תותר הקמת קומות מרתפים בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מעורב, בהתאם להנחיות ולסייגים בסעיף א' דלעיל ובאישור הועדה המקומית.
2. קומות המרתפים יהיו כולן מתחת לפני הקרקע הסופיים ולא תותר כל בליטה מעל פני הקרקע ו/או כניסה ברכב מהשטח הפרטי הפתוח למרתפים הפרטיים.

**13.3.2. הוראות בדבר חניה:**

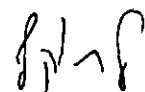
תקן החניה יהיה כמפורט להלן ובהתאם לטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה לפי הגבוה מביניהם.

**1. אזור מעורב:**

החניה תהיה בקומות המרתף בכפוף לסעיף 13.3.1 א' לעיל. תותר בניית חניה תפעולית על קרקעית וחניה של רכב פרטי לטווח קצר מועד לשרות האזור המסחרי, בכפוף לאישור מהנדס הועדה ואישור הועדה המקומית. חניה על קרקעית לטווח קצר יכולה להיות עד 10% מהתקן למסחר. לא תותר כניסת רכב לחניה מרחוב הבנים.

תקן החניה לרכב פרטי יהיה:

- |             |            |  |
|-------------|------------|--|
| א. למסחר:   | 1 מקום     | חניה לכל 25 מ"ר שטח עיקרי.               |
| ב. למשרדים: | 1 מקום     | חניה לכל 40 מ"ר שטח עיקרי.               |
| ג. למגורים: | 1.0 מקום   | חניה ליחיד שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.   |
|             | 1.7 מקומות | חניה ליחיד שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.  |
|             | 2.0 מקומות | חניה ליחיד שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי. |



ועדה מקומית לתכנון ובנייה

הרדף השרון

8.10.13

### 13.3.3 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב:

לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים:

- א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל: כיכרות עירוניים, גבהים (של קומות המבנה), מבטים מפרוייקטים בסביבה, צורתו של הגג וטיפול בו כחזית חמישית של המבנה. יוכן מודל ב-ק.מ. 1:1000, לשילוב במודל המתחם.
- ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים: כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
- ג. המערכות והמתקנים יתוכננו כך שישתלבו בעיצוב המבנה.
- ד. תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא ייפחת מ-1:250. בתכנית יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו', בתואם לנספח מפורט לעבודות הפיתוח, של מתחם 19.
- ה. תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 13.3.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ו. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- ז. בדיקה אקלימית לבחינת הצללה ורוחות על מבנים סמוכים, למבנים שגובהם מעל ל-9 קומות עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.
- ח. הנחיות לפיתוח הנופי:

- שטחי הגינון במגרשים לא ייפחתו מ-20%. ללא מיסעות, אך אפשרי מעל מרתפי חניה כחניות מגוננות. גינון תחת קומה מפולשת – לא יימנה במסגרת שטחי הגינון.
- היזם יתחייב לנטיעת עצים עפ"י המפתח הבא: בשטח ציבורי או פרטי פתוח, לא יפחת מ-40 עצים לדונם. בשטח פרטי: 10 עצים לדונם.
- כל העצים יהיו מעוצבי גזע בקוטר 3 צול, בגובה גזע של 2.5 מ' לפחות ויינטעו בד"כ במרווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
- כל הצמחים יענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של משרד החקלאות ויובאו ממשתלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
- עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן.
- עומק הקרקע: לעצים, 1.5 מ' (ייתכן גם במכלים). גובה מקסימלי למיכל, יהיה 1.0 מפני הפיתוח.
- למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי, 50 ס"מ לפחות.
- מצע השתילה על גבי הגגות יהיה מטוף או פרלייט לפי פרט.
- כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דישון.

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
הוד השרון  
8.10.13

ט. פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למתחם, מאושר ע"י מח' הנדסה.

### 13.3.4 הוראות בינוי לחניונים ציבוריים:

לאחר אישורה של תכנית זו, (ואישורן של תכניות מפורטות סמוכות המהוות חלק משטח לאישור הועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים:

- א. תכנון הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל: כיכרות עירוניים, גבהים (של קומות המבנה), מבטים מפרוייקטים בסביבה, צורת מפלסו העליון של החניון וטיפול בו כחזית חמישית.
- ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים: בטון, אבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
- ג. המערכות והמתקנים יתוכננו כך שישתלבו בעיצוב המבנה.
- ד. תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא ייפחת מ- 1:250. בתכנית יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו', בתואם לנספח מפורט לעבודות הפיתוח, של מתחם 19.
- ה. תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 13.3.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ו. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- ז. הנחיות לפיתוח הנופי:

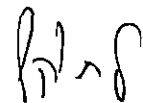
- היזם יתחייב לנטיעת עצים עפ"י היקף של 40 עצים לדונם.
- כל העצים יהיו מעוצבי גזע בקוטר 3 צול, בגובה גזע של 2.5 מ' לפחות ויינטעו בד"כ במרווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
- כל הצמחים יענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של משרד החקלאות ויובאו ממשתלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
- עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן.
- עומק הקרקע: לעצים, 1.5 מ' (ייתכן גם במיכלים). גובה מקסימלי למיכל, יהיה 1.0 מפני הפיתוח. למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי, 50 ס"מ לפחות.
- מצע השתילה על גבי הגגות יהיה מטוף או פרלייט לפי פרט.
- כל מערכות ההשקייה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דישון.
- ח. פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למתחם, מאושר ע"י מח' הנדסה.
- ט. ציון שלבי ביצוע לחניון, במידת הצורך.
- י. אישור יועץ אקוסטי.

עדה מקומית לתכנון ובניה  
הוד השרון  
8.10/כ



## 13.3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלת איזור לכל שטח התכנית.
2. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 13.3.3. תכנית הפיתוח המאושרת תהווה חלק מההיתר.
3. אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה. רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקת הנאה לציבור בסמוך לחזית המסחרית באזור מעורב ובאזור עיסקי.
4. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
5. באזור מעורב ובאזור עיסקי יבדקו השימושים המפורטים המבוקשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה ויוגדרו האמצעים התכנוניים והביצועיים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.
6. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
7. אישור מת. גנים ונוף של עיריית הוד-השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
8. לתכניות מפורטות שיהיו בסמיכות לדרכים: דרך מגדיאל, רח' הבנים, דרך רמתיים, רח' שרת/התלמיד, רח' אסף הרופא, יתוסף דו"ח לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
9. לאזור מעורב, לאזור עסקי ולבנייני ציבור: הכנת נספח סביבתי עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאישורה.
10. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולסוגן.
11. קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה יהיה אחד מהנספחים להיתר הבנייה.
12. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.
13. תנאי להיתר בניה – רישום זיקת הנאה ברשם המקרקעין לכלל הציבור לחניה ולמעבר בכל שטח השפ"פ.
14. תנאי לקבלת טופס 4 – ביצוע בפועל של תכנית הסדרי התנועה ברחוב ישורון והכיכר ברחוב הבנים, שתאושר על ידי משרד התחבורה.



ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

8.10.13

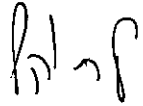
### 13.3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה לחניונים תת-קרקעיים:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.4.
2. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישור.
3. אישור הועדה המקומית לתשריטי החלוקה לצורכי רישום של המגרשים עליהם יוקם החניון, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה.
4. אישור מחלקת גנים ונוף של עיריית הוד השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.

### 13.3.7 תשתיות:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש/התכנית בטרם הוחל בעבודת ביצוע הפרוייקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע.

- א. **ביוב:**
  1. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
  2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
- ב. **ניקוז:**
  1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19.
  2. התייחסות להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתכנון רגיש למים בתכניות בינוי.
- ג. **מים:** צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.
- ד. **חשמל:** מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. חדרי הטרנספורמציה ימוקמו ככל שניתן בתחום המבנים בלבד.
- ה. **תקשורת:** קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 הוד השרון  
 8.10.13

## 13.4 הוראות איכות הסביבה:

היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לקריטריונים הבאים:

## א. חומרים מסוכנים:

כל שימוש בחומרים מסוכנים ייבדק בהתאם להוראות ודרישות חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993 והתקנות הרלוונטיות שהותקנו מכוחו, ובהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

## ב. אנרגיה:

אסור שימוש במזוט. עדיפות לשימוש בחשמל, גז ואנרגיה סולרית.

## ג. רעש:

יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.

## ד. פסולת:

יש להבטיח הפרדת קרטון, פסולת ביתית או פסולת אחרת למחזור. הצבת אמצעי אצירת ודחיסת קרטון ופסולת מוצקה. אזורר חדרי אצירת הפסולת.

ה. יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ויעילים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ו. בשלב היתרי הבניה יש להגיש ליחידה האזורית, על פי הנחיותיה, חוות דעת סביבתית עבור כל בניין באזור מעורב, אזור עיסקי ובנייני ציבור, לאישורה. בהכנת חוות הדעת הסביבתית יש לשים דגש בין היתר על הנושאים הבאים:

1. הצגת אמצעים למניעת רעש מאזור המבנה כלפי סביבת המגורים ובנייני הציבור הקרובים.

2. הצגת אמצעים למניעת זיהום אויר בחניונים התת-קרקעיים, מבתי האוכל ומהעסקים בעלי פוטנציאל פליטת ריחות וזיהומי אויר אחרים.

3. בתכנון המבנה יילקחו בחשבון פתרונות להוצאת אוויר מזוהם ושפכים של בתי אוכל בכל שטחי המבנה ורק בו יתוכננו התשתיות הנדרשות. לפיר המתוכנן לא יהיה קיר משותף עם שימושים רגישים – מגורים.

4. חיבור שפכי חדרי אשפה ובתי אוכל למפריד שומן, בשלב מקדים להזרמתם למערכת הביוב העירונית.

5. עמידה בהנחיות לתפעול אתרי בניה מבחינת רעש, אבק, פסולת, ניקוז, בטיחות, חזות ותברואה.

6. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות).

עדה מקומית לתכנון ובניה  
הרד השרון  
8.10.13

