

4000260353-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז מרכז
29-05-2018
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0132233

9 חלקי
19 יחידות

מתחם משולב בית הבד, הוד השרון

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 423-0132233
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/5/18 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה הנ"ל חוזית

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הועדה המחוזית/משנה מס' 175.7

מתכנת המחוז תאריך 12/5/18

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון"
תכנית מס' 423-0132233
בישיבה מס' 2018/10 מיום 15.6.18
החלטת החליף לועדה המחוזית להפקדה
ישב ראש הועדה

גאל שמעון סגן מיימראש העירייה
קה"ס העיר אדר' סרג' וולנסקי ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה להתנגדויות
מישיבה מס' 2018/10 תאריך 14.5.18
גאל שמעון סגן מיימראש העירייה
קה"ס העיר אדר' סרג' וולנסקי ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

לתיקן
02.05.2018
ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו היא הקמת מבנה מעורב שימושים הכולל מגורים, מסחר ומשרדים בדרך רמתיים, מצפון לרחוב בית הבד - "מתחם משולב בית הבד, הוד השרון".
מתחם התכנון נכלל במרכז העירוני של הוד השרון.
התכנית, ששטחה 8.726 ד', מאפשרת הקמת 110 יח"ד בצמד מגדלים שגובהם עד 20 ק', מסחר בהיקף 1,400 מ"ר (שטח עיקרי) בקומת הקרקע, ומשרדים בהיקף 2,800 מ"ר (שטח עיקרי) בשתי קומות מעל קומת המסחר. התכנית כוללת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך החזית המסחרית הראשית בדרך רמתיים.

לתוקף

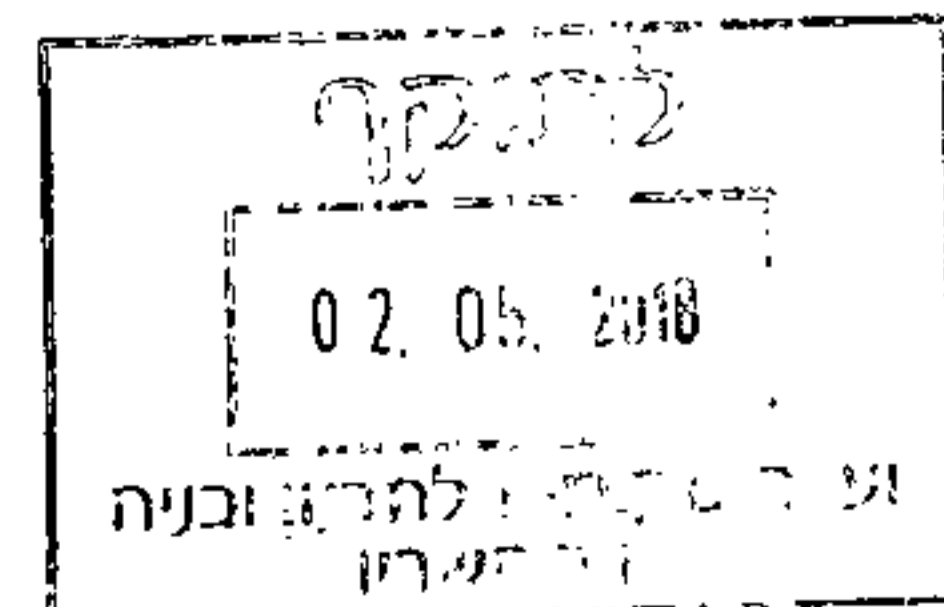
02.05.2018

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם משולב בית הבד, הוד השרון	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
423-0132233	מספר התכנית		
8.726 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית	להפקיד את התכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

190244 קואורדינאטה X

674206 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך רמתיים מצפון לרח' בית הבד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	דרך רמתים	הוד השרון
	23	דרך רמתים	הוד השרון
	17	דרך רמתים	הוד השרון
	19	דרך רמתים	הוד השרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
82	62-63, 66, 131, 381, 383, 1033	חלק	מוסדר	6455

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

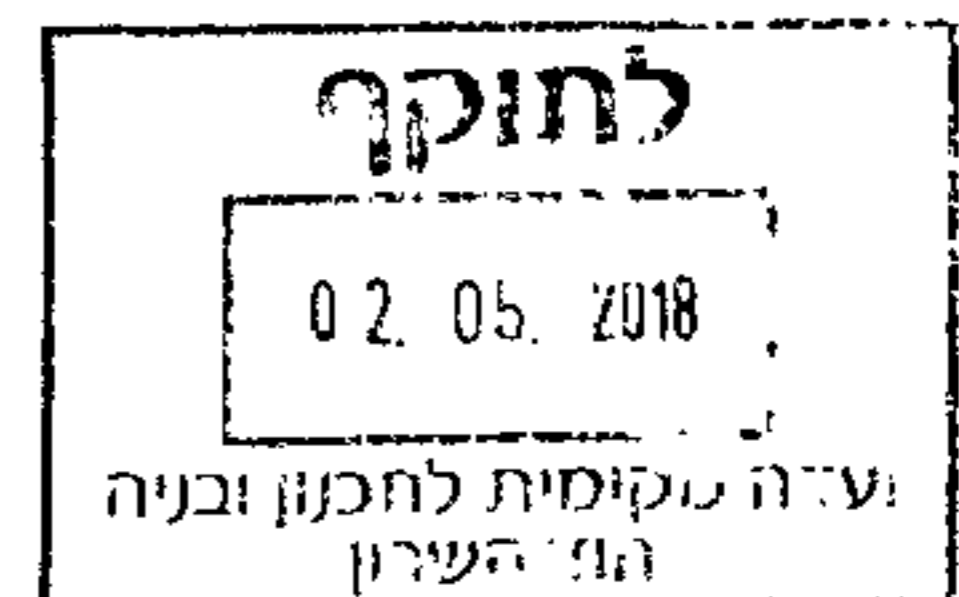
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003	2557	5189	שינוי שטח חדר יציאה לגג ל-35 מ"ר	שינוי	הר/ 1002
19/06/1988		3566		שינוי	הר/ 198 / 4
19/10/1999		4812		כפיפות	הר/ מק/ 1001 / 1
29/05/1988		3562		שינוי	הר/ 198 / 4 / א
15/04/1992	2881	3995		שינוי	הר/ במ/ 600

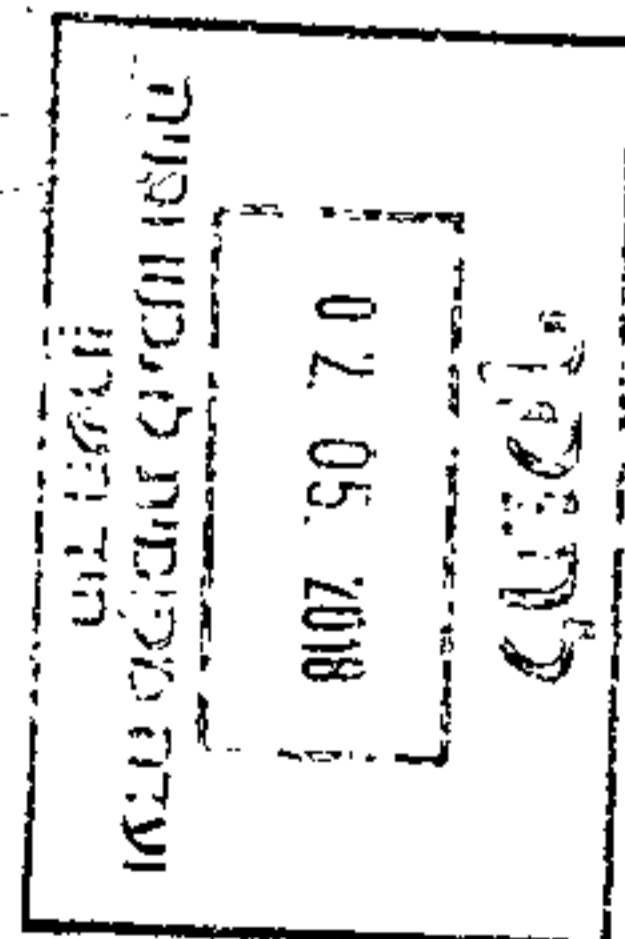
J



1. מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עידו אלונים			כן
השריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עידו אלונים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		24/08/2016	עידו אלונים	24/08/2016	השריט- מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:500		11/02/2018	עידו אלונים	12/02/2018	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	12/02/2018	יורם בש	12/02/2018	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1:500	1	17/08/2017	אלעזר במברגר	07/03/2018	נספח ניקוז - תנוחת מערכת ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		26	31/07/2016	אלעזר במברגר	12/02/2018	מסמך ניקוז	לא
איכות הסביבה	מנחה		8	12/02/2018	דני מאיר	12/02/2018	נספח משטר רוחות ואקוסטיקה	לא
אקוסטיקה	מנחה		12	27/08/2014	אלון עדי	08/03/2018	סקר אקוסטי	לא

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון	הוד השרון	דרך רמתים	37	09-7759595	09-7795970	

1.8.2 יזם

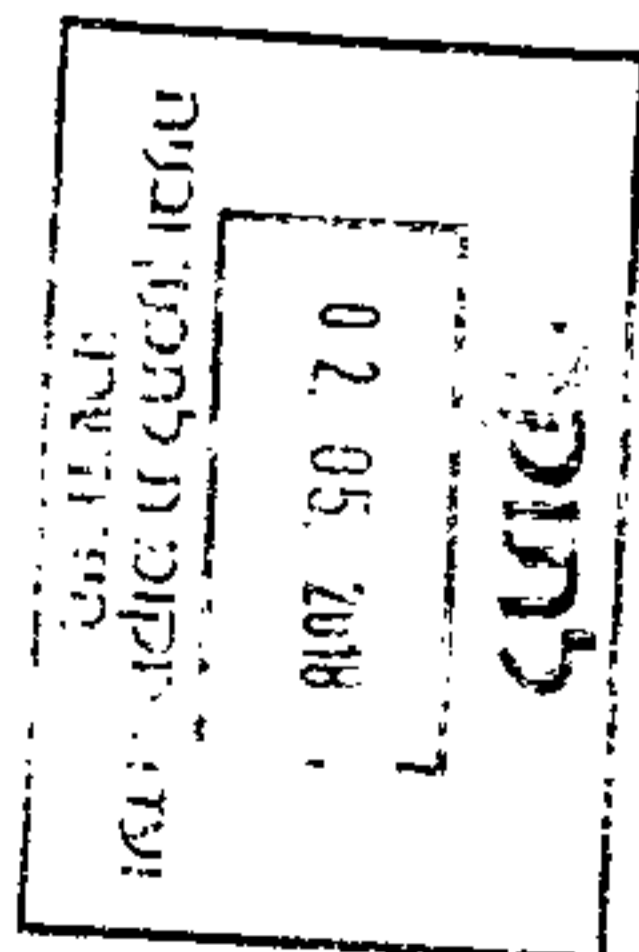
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה הכלכלית לפיתוח השרון בעמ ע"י מנהלה דני אהרון	הוד השרון	דרך רמתים (1)	112	09-7444448	09-7402222	admin@hakalkalit.com

(1) כתובת: בהתאם לייפוי כוח מאת אהרון אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

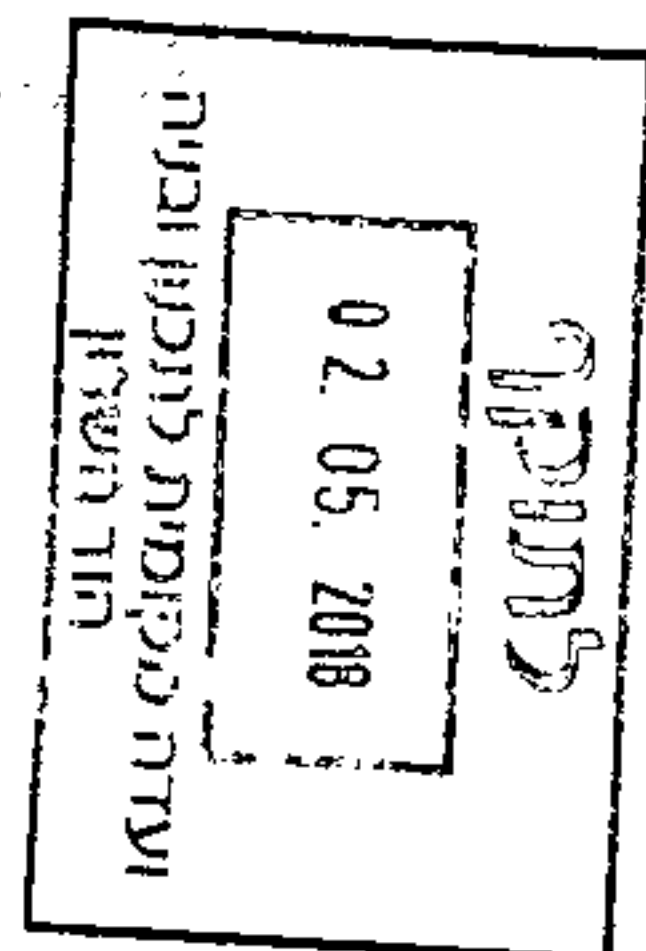
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התכנית קיימת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עידו אלונים	00107301	אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al- goor.co.il
הידרולוג	מהנדס	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858	03-5340854	hydromod@i ntel.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש הנדסת תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	09-7313768	yoram@y- basch.co.il
גאומורפול וג	יועץ סביבתי	דני מאיר		רחובות	רחובות	איזנברג	19		077-2101347	Dany.meyer. 77@gmail.co m
	יועץ סביבתי	אביעד בראון		הוד השרון	הוד השרון	סתיו	1			aviad.brown2 @gmail.com
	יועץ אקוסטי	אלון עדי		בנימינה- גבעת עדה	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה (1)	14	04-8348351	04-8348350	alonadi4@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראווה	894	מסראווה חוסאם מודד מוסמך	טייבה	טייבה		09-7990140	09-7996748	nhmed:@beze qint.net

(1) כתובת: ת.ד. 299.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מעורב שימושים הכולל מגורים, מסחר ומשרדים בדרך רמתיים, הוד השרון.

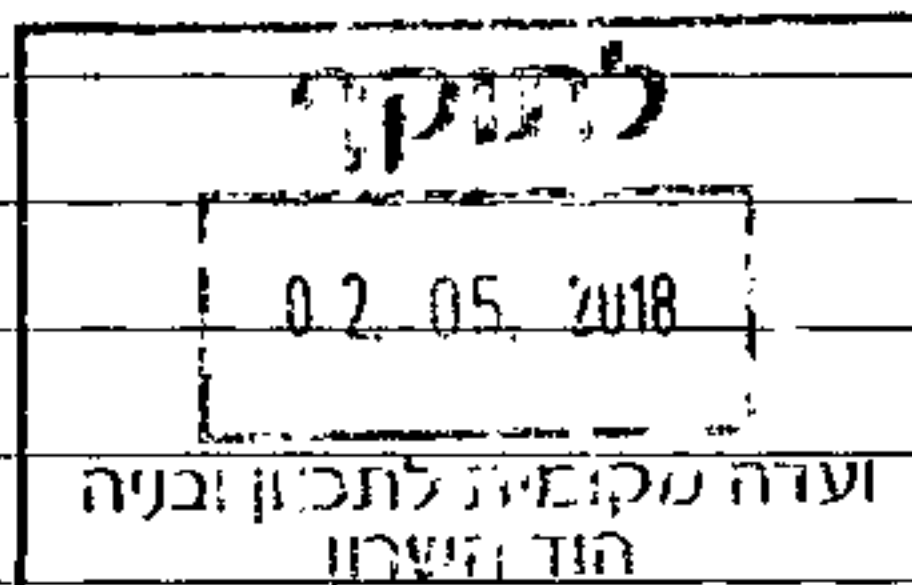
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודים ל-"מגורים, מסחר ותעסוקה", "מבנים ומוסדות ציבור", שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת.
2. קביעת שימושים והוראות בנייה ליעודים הכלולים בתכנית.
3. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
4. קביעת הוראות והנחיות בדבר בינוי, פיתוח וחניה.
5. קביעת הוראות לגבי זיקת הנאה למעבר הציבור.
6. קביעת תנאים להיתרי בנייה.
7. קביעת הוראות בדבר תשתיות.
8. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	503, 501
דרך מוצעת	504, 502
דרך משולבת	500
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים מסחר ותעסוקה	100
שטח ציבורי פתוח	402 - 400



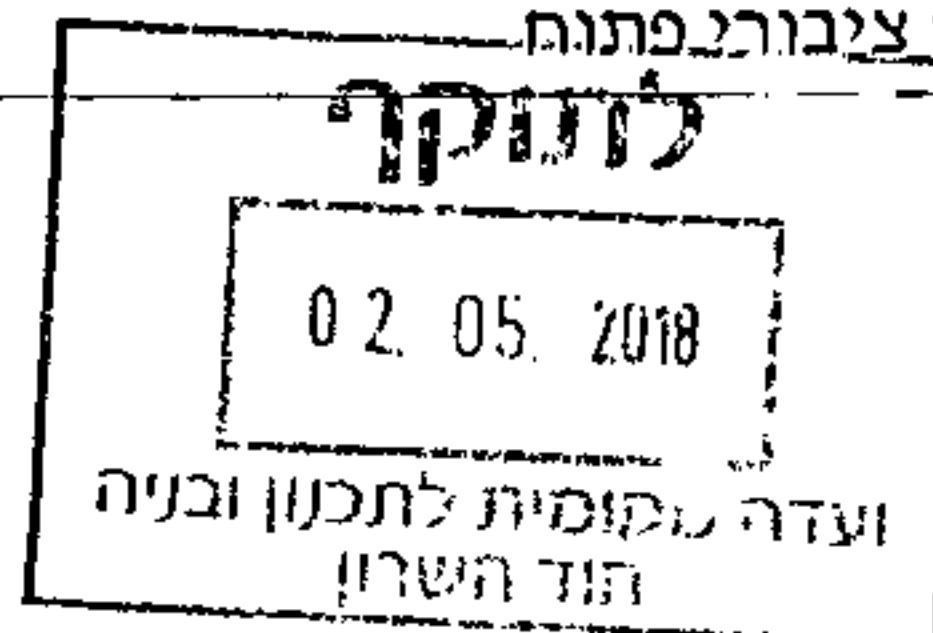
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח בפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	503
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401, 400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	503
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401, 400
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	504
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	500
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401, 400
זיקת הנאה	דרך מוצעת	502
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	401, 400
מבנה להריסה	דרך מוצעת	504, 502
מבנה להריסה	דרך משולבת	500
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	402 - 400
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	420	4.81
דרך מוצעת	1,930	22.12
מבני ציבור	1,425	16.33
מגורים מיוחד	4,680	53.63
שטח ציבורי פתוח	271	3.11
סה"כ	8,726	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,162.66	13.32
דרך מוצעת	818.06	9.37
דרך משולבת	602.35	6.90
מבנים ומוסדות ציבור	1,233.81	14.14
מגורים מסחר ותעסוקה	4,014.26	46
שטח ציבורי פתוח	895.24	10.26
סה"כ	8,726.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר ותעסוקה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בניית מבנה הכולל שימושי מסחר, תעסוקה, מגורים, חדרי שירות, מרתפי חניה וחניה תפעולית.</p> <p>ב. היקף הבנייה של השימושים השונים ומסי היחיד המירבי - כמפורט בטבלת הזכויות.</p> <p>ג. הגובה המירבי של המבנה יהיה קומת קרקע מסחרית + 2 קומות לתעסוקה + 16 קומות למגורים + חדרי יציאה לגג, ביחס למפלס דרך רמתיים, כמתואר בנספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>ד. קומת הקרקע</p> <p>ד.1. קומת הקרקע תכלול שימושי מסחר, מבואות למגדלי המגורים, מבואות לקומות המשרדים, גישה למרתף החניה ואזורי שירות לשימוש כלל השימושים במבנה כגון דרכי מילוט.</p> <p>ד.2. לא יותרו שימושי מסחר המהווים מטרד. שימושי המסחר יתואמו עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ד.3. חזית דרך רמתיים תשמש כחזית מסחרית רציפה והגישות למבואות המגורים והמשרדים תהיינה ככל הניתן מייתר דפנות המבנה ומתחום זיקת ההנאה החוצה את המגרש מזרח-מערב.</p> <p>ד.4. תותר קומת גלריה שהיקפה עד 50% משטח קומת המסחר במפלס הקרקע כחלק מהשטח העיקרי המותר בתכנית, בכפוף לעמידה בתקן החנייה המתחייב מהשימוש בגלריה. שטחים אלה אינם ניתנים לניוד והמרה.</p> <p>ה. קומות התעסוקה</p> <p>ה.1. שתי הקומות מעל קומת המסחר תכלולנה שימושי תעסוקה כגון משרדים, שירותי בריאות, וכיוב', ושטחי שירות, הכל באישור הוועדה המקומית והיחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>ה.2. בקומות התעסוקה לא יותרו שימושים שעשויים להיות מטרד לדיירי המבנה ולשכניו.</p> <p>ה.3. קומות התעסוקה תבנה מעל קומת המסחר.</p> <p>ו. מגדלי המגורים</p> <p>ו.1. מרפסות - לא תותר סגירת מרפסות והסבת שטחים לשטח עיקרי.</p> <p>ו.2. מחסנים - מחסנים ימוקמו במרתף או בקומת הקרקע.</p> <p>ו.3. מותקני רווחה ושירותים לדיירים יוקמו דקומה שמעל קומת המשרדים העליונה. ויחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר בתכנית.</p> <p>ז. מרתפים</p> <p>ז.1. תותר בניית עד 5 קומות מרתפים בשטח התכנית כדלהלן:</p> <p>ז.2. המרתפים ישמשו לחניית רכב פרטי, מחסנים דירתיים ומשותפים, חנייה תפעולית וחצר המשק וכל שימוש אחר המוגדר כשטחי שירות בתקנון התכנון והבנייה.</p> <p>ז.3. תותר תכסית מרתף עד 85% ובקו בניין 0 בתחום הייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה". בתחום זיקת ההנאה תהיה תקרת המרתף נמוכה ב-1 מ' מפני הקרקע המתוכננת.</p> <p>ז.4. במקומות המיועדים לנטיעות עצים יהיה מילוי הקרקע בעומק 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ז.5. עיצוב אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. התחום המסומן בזיקת הנאה יהיה פתוח לציבור, עבור הולכי רגל.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה א. התחום המסומן בזיקת הנאה יהיה פתוח לציבור, עבור הולכי רגל. ב. בתחום זיקת ההנאה בחזית דרך רמתיים יתאפשר קירוי קל לפי הנחיות הוועדה המקומית. ג. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רשם המקרקעין.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבני חינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. לאחר אישורה של תכנית זו יצורף המגרש הנדון למגרש מבני הציבור הסמוך, ויירשם כמגרש אחד. ב. עיצוב אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. יותרו גנים, מתקנים לגן ולנוי, שבילים ומדרכות, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ככל הניתן. ב. תותר חנייה ציבורית תת קרקעית. ג. עיצוב ופיתוח אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך מאושרת
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. דרכים ציבוריות, דרכים משולבות, מדרכות, שבילי אופניים, קווי תשתית, חניה, ריהוט רחוב. ב. עיצוב אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך מוצעת
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. דרכים ציבוריות, דרכים משולבות, מדרכות, שבילי אופניים, קווי תשתית, חניה, ריהוט רחוב. ב. עיצוב אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.

לתיאור
02.05.2018
ועד הוועדה לתכנון ובנייה
הוד השרון

4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	דרך משולבת
4.6.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. דרכים ציבוריות, דרכים משולבות, מדרכות, שבילי אופניים, קווי תשתית, חניה, ריהוט רחוב</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.</p>



משרד הסביבה והגנת הטבע

2



משרד הסביבה והגנת הטבע



משרד הסביבה והגנת הטבע

לתוקף
 02.05.2018
 ועדה הקומית לתכנון ובניה
 הוד השרון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)									
				גודל מגרש כולל	עיקרי	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידני- ימני	צידני- שמאלי	אחורי	קדמי					
																			גודל	שרות	שרות	שרות	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100	4014	9940	4500	8400		110 (1)	27								8	5	7 (3)				
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	100	4014	2800	1400	4175												4	5	3 (5)			
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	100	4014	1400 (6)	700	4050												4 (7)	5	3 (5)			
מגורים מסחר ותעסוקה	>סך הכל<	100	4014	14140	6600	16625	70	110	27	76		5	20 (9)										
מבנים ומוסדות ציבור		200	1201	1441	300	300	40			12		1	2					3 (10)	3 (10)	3			

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. לא תותר המרת שטחי מסחר למגורים. תותר המרה של שטחי משרדים למגורים עד למקסימום 50% משטח המשרדים ללא שינוי בבינוי

ב. יותר ניוד שטחי שירות בתת הקרקע בין השימושים

ג. שטחי מרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליחידת דיור יהיו בנוסף לשטחים המפורטים לעיל ויהיו עבור מרפסות מקורות בלבד, לא תותר סגירתם ולא יותר להסב שטחם לשטח עיקרי

ד. שטחי חדרי יציאה לגג בשטח 35 מ"ר נחשבים במניין השטחים שבטבלה לעיל

ה. קו בניין ימני = דרומי, קו בניין שמאלי = צפוני, קו בניין אחורי = מזרחי, קו בניין קדמי = מערבי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

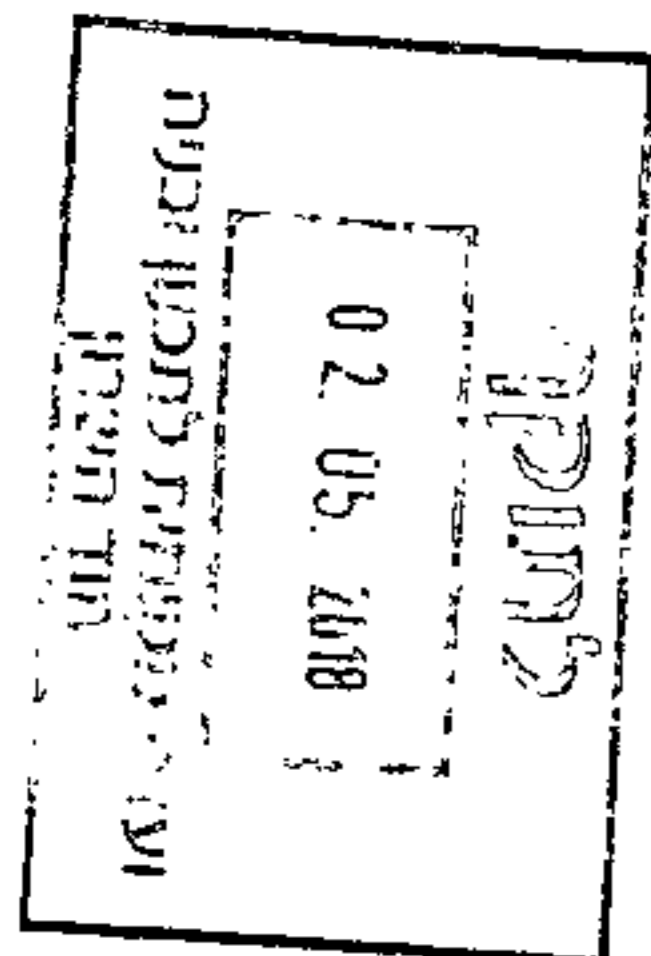
(1) 82 יח"ד תהינה בשטח כולל של 110 מ"ר בממוצע עיקרי+שרות

28 יח"ד מיחידות הדיור תהינה בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר עיקרי+שרות.

(2) קו בניין 8 מ' מגבול תכנית, קו בניין 3 מגבול שצ"פ 401.

- (4) קו בניין 8 מגבול תכנית, קו בניין 3 מגבול שצ"פ 400.
- (5) כולל קומת גלריה כמפורט לסעיף 4.1.2 א' ה.5.
- (6) קו 0 לקירוי קל בחזית דרך רמתיים.
- (7) בשורה זו מפורטים סך זכויות הבנייה העיליים של השימושים השונים בתא השטח.
- (8) קומת קרקע מסחרית + שתי קומות לתעסוקה + 15 קומות למגורים + חדרי יציאה לגג.
- (9) ניתן עד קו 0 בהתאם לתשריט.

✓



6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי

- לאחר אישורה של התכנית וכתנאי להיתר תוכן תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול את פירוט הנושאים הבאים:
1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250 והדמיות תלת מימדיות.
 3. אופן עיצוב הגגות.
 4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
 5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות בהתאם להנחיות ל"בניה ירוקה" של עיריית הו"ה.
 6. תכנית מפלסי חניה.
 7. פתרון לפינוי אשפה ותמרון לדחסנית.
 8. פרט טיפוסי לכניסות למבנה.
 9. גמר קירות חוץ העיקריים יהיה מחומרים עמידים, ובאישור מהנדס העיר.
 10. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים. פריסת גדרות, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.
 11. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
 12. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.
 13. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
 14. הגשת תכנית פיתוח מפורטת.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכח תכנית זו.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע תכנית "איחוד וחלוקה" בסמכות הוועדה המקומית. תכנית איחוד וחלוקה לא תכלול את רחי רמתיים, התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.
3. אישור הוועדה המקומית ל"תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב האדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
4. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
5. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
6. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
7. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.
8. אישור תכנית פיתוח.
9. קביעת תנאים להבטחת תיאום בין מועדי פינוי הדחסניות ובין זמני האספקה.
10. תיאום עם נתי"ע.

6.3 פיתוח סביבתי

1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בהתאם להנחיות מח' הנדסה.
2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.

לתוסף

02.05.2018

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

6.3	פיתוח סביבתי
<p>4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>5. הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים במידת הצורך.</p> <p>6. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.</p> <p>7. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>8. תכנית צמחיה ותכנית השקיה שתאושר ע"י מח' הגינון וע"י יועצי הפיתוח של עיריית הוד-השרון.</p>	

6.4	פיתוח תשתית
<p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת נשתיים ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה לנושא שימור וניצול מי נגר עילי, לרבות תמ"א/34/ב/4.</p> <p>3. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חשמל. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001. יתוכנן חדר טרפו במרתף תחתון עפ"י הנחיות הוועדה לבנייה ירוקה.</p> <p>7. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p> <p>8. נת"ע: א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב תכנית ההיתר.</p> <p>ב. תותר הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד, בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע (בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם חתכנית).</p> <p>ג. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.</p> <p>ד. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלוים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע קו ניקוז עירוני.</p> <p>ג. לפחות 15% משטח מגרש "מגורים", מסחר ותעסוקה" (תא שטח 100 בתשריט) יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, חלחול והחדרה טבעית של מי נגר. (שטח הגגות יתוכנן ויבוצע כך שיוכל לשמש כשטח השהייה ואיגום זמני של נגר ויאסר לבצע שינויים בגגות שיקטינו/ימנעו את יכולת השימוש של הגגות למטרה זו.</p>	

לתוקף

02.05.2018

ועדה המקומית לתכנון ולבנייה

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ד. מערכת הניקוז במתחם תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוננים.</p> <p>ה. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחי השהייה על גגות המבנים ומשם בצינור ניקוז לשטחי חלחול כמפורט בסעיף 6.6 ג'.</p> <p>ו. נגר הנוצר בשצ"פ יתועל באמצעות שיפועי השטח בזרימה עילית להשהייה וחלחול טבעי בשטחי השהייה בשטחים המגוננים שבשצ"פ. (ראה חתך עקרוני בתרשים 5.3 בנספח הניקוז).</p> <p>ז. מפלסי הכניסה לגגות קומת המשרדים יהיו גבוהים ב-15 ס"מ ממפלסי רצפת הגגות בכדי למנוע כניסת מי נגר משטחי השהייה לקומת הגג שמעל קומת המשרדים.</p> <p>ח. בכבישי הגישה לחניונים התת קרקעיים בכניסה למתחם, תתבצע הגבהה מקומית של 20 ס"מ לפחות בשיפוע מתון ממפלס המדרכה והכביש, בכדי למנוע כניסת נגר אל החניונים מהכבישים הסמוכים (ראה חתך עקרוני בתרשים 5.4 בנספח הניקוז).</p> <p>ט. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת ניקוז תת קרקעית בשטח הפרויקט שתחובר אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>י. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	

6.6	חניה
<p>1. תקן החנייה יהיה על פי התקן הארצי בעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>2. כל החניות תהינה במרתפי חניה תת קרקעיים.</p> <p>3. החניה התפעולית וחצר המשק יהיו בתת הקרקע.</p> <p>4. במרתפי החניה תהיה הפרדה בין מקבצי החניה לשימושים השונים: מגורים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>5. החניה המיועדת למסחר תהיה לציבור ללא הצמדה, עפ"י התקן.</p> <p>6. חישוב החניות למסחר יערך לפי השימושים המבוקשים בבקשה להיתר.</p> <p>7. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה ויאושרו ע"י יועץ התנועה של עיריית הו"ה.</p>	

6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. 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 תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p>	

לתוקף

02.05.2018

ועד הקניין לתכנון
הוד השרון

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p>

6.8	איכות הסביבה
	הוראות מיגון אקוסטי יהיו בהתאם לנספח משטח רוחות ואקוסטיקה.

6.9	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. עם אישור התכנית לאיחוד וחלוקה כאמור בסעיף 6.2.2, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית.</p> <p>2. בתשריט לצרכי רישום כאמור לעיל, כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש עיריית הוד השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל.</p> <p>3. החלוקה החדשה תירשם בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, בצירוף נסחי הרישום חעדכניים בטאבו.</p>

6.10	היטל השבחה
	1. היטל השבחה יגבה כחוק.

6.11	הנחיות מיוחדות
	עודפי חפירה יישארו בתחום התכנית, ככל הניתן, ורק הייתה תועבר לאתר חיצוני. ביצוע עבודות בשטח התכנית יעשה לפי הנחיות מינהל התכנון לגבי חומרי חפירה ומילוי לעת הוצאת היתר הבנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית