

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0605345

הר\מק\329\247



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי הוד השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את שנקבע בתכנית המאושרת הרמק\329\472. התכנית המאושרת כללה (בין השאר) מגרש המיועד למגורים (גי' 2) ובו 72 יח"ד בסה"כ בשני מבני מגורים. מטרת התכנית היא לשנות את מתכונת הבניה במגרש המגורים כך שעל המגרש יוקמו 2 מבני מגורים בני 16 קומות כ"א (כולל קומת קרקע), תתווספנה 14 יחידות דיור בשטח של עד 80 מ"ר (המהוות 20% מסה"כ יחידות הדיור המאושרות) (שינוי מ-72 ל-86 סה"כ במגרש), ויוגדלו לשם כך שטחי הבניה המותרים ב-500 מ"ר, הכל בסמכות הועדה המקומית (העצמאית) עפ"י סעיפי החוק הרלוונטיים. בתכנית כלולה קביעתה של דרך המחברת בין רחוב סתיו לבין רחוב אסירי ציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרמק\329\2\47

מספר התכנית 423-0605345

1.2 שטח התכנית 3.930 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) )  
62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
	קואורדינאטה X	191270
	קואורדינאטה Y	674520

1.5.2 תיאור מקום השטח התחום בין הרחובות אסירי ציון ממזרח, הנשיאים מצפון ורחוב סתיו ממערב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	אסירי ציון	25	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6411	מוסדר	חלק		5-6

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/ 329 / 47	5, 3, 1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1002
02/12/2014	1464	6929	שינוי הבינוי בתחום התכנית, הקצאת דרך ציבורית ותוספת יחידות דיור ו- 500 מ"ר זכויות בניה - בסמכות מקומית.	החלפה	הר/ 329 / 47

הערה לטבלה:

כל הוראות תכנית הר/ 329 / 47 נותרות בתקף, למעט ההוראות אשר משתנות, מתבטלות או מתווספות בתחום תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק (איזי) ליטמנוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	11: 41 26/04/2020	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	26/04/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	חתך למגרש גובל	12: 07 26/04/2020	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	26/04/2020	1	1: 200	רקע	חתכים
לא	נספח תנועה מנחה	11: 55 26/04/2020	עאדל בשארה	26/04/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 24 07/08/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	07/08/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ		יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	47	03-5610730	03-5610755	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ		יד העשרה פיתוח והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	47	03-5610730	03-5610755	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית הוד השרון	הוד השרון	דרך רמתים	39	09-7759590	09-7759590	
בעלים		"אגרה מגדיאל" אגודה חקלאית שיתופית		מכח ייפוי כח ע"י עו"ד יוסף גיא מוסרי	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6859888	03-6859889	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		פוגל, שהם - אדרי ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5619253		izy@fogel- shoham.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670	BTE - תכנון תנועה ותחבורה	הוד השרון	החרש	4	09-7937186		bte_eng@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון מודד מוסמך בע"מ	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-7651218	gor- mal@inter.ne t.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת את שינוי הבינוי ותוספת יחידות דיור בתחום התכנית, בסמכות הועדה המקומית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

1. תוספת 14 יח"ד ביחס לתכנית הרמק\329\472 המאושרת. (עפ"י סעיף א.62.(א)(8)).
2. תוספת 5 קומות ביחס לתכנית המאושרת. (עפ"י סעיף א.62.(א)(5) וסעיף א.62.(א)(4)).
3. תוספת 500 מ"ר (120 מ"ר עיקרי ו- 380 מ"ר שירות) ביחס לתכנית המאושרת. (עפ"י סעיף א.62.(א)(16) (א) )  
(1)
4. שינוי תכסית פנויה למרתף מ- 20% ל- 15% (עפ"י סעיף א.62.(א)(5)).
5. הרחבת דרך והארכתה מרחוב סתיו אל רחוב אסירי ציון (עפ"י סעיף א.62.(א)(2)).
6. קביעת זיקת מעבר לציבור עבור הולכי רגל (עפ"י סעיף א.62.(א)(3)).
7. שינוי תקן החניה הקבוע בתכנית הרמק\329\472, לתקן הארצי החדש (עפ"י סעיף א.62.(א)(9)).
8. שינוי קו בניין (עפ"י סעיף א.62.(א)(4)).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
שטח פרטי פתוח	2
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
חניה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	314	7.99
מגורים ג'2	3,434	87.38
שטח פרטי פתוח	182	4.63
<b>סה"כ</b>	<b>3,930</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	315.16	8.02
דרך מוצעת	370.36	9.42
מגורים	3,062.63	77.93
שטח פרטי פתוח	181.95	4.63
<b>סה"כ</b>	<b>3,930.09</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, כולל שטחי שירות אינטגרליים ושטחים למחסני דיירים, שטחי שירות כלליים, חניות ומתקנים טכניים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מרתפים</b>
	תותר הקמת שתי קומות מרתף לצרכי חניה, שירותים טכניים, חדר טרנספורמציה ומחסנים דירתיים. בניית המרתף תותר עד לגבולות המגרש (קו בניין אפס) ובלבד ששטחה הכולל של כל קומת מרתף לא יעלה על 90% משטח מגרש המגורים (תא שטח מס' 1). תובטח תכסית לחלחול בשטח שלא יפחת מ- 15% משטחם הכולל של תאי השטח מס' 1 (מגרש המגורים) ומס' 2 (פרטי פתוח).
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	השטח המסומן בתכנית כשטח זיקת הנאה בתחום המגרש המיועד למגורים (רצועה שרוחבה 2 מטר) ישמש כמדרכה ותירשם בו זיקת הנאה להולכי רגל, ויותר בו מעבר הולכי רגל לכלל הציבור כחלק מותך הדרך המוצעת בתא שטח מס' 4.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח מס' 2 ישמש כשטח ירוק פתוח לשימוש הציבור, וכשטח מעבר להולכי רגל ו/או אופניים ומעבר תשתית ציבורית, כמו כן בשטח זה יש עץ לשימור (כמסומן בתשריט), תיאסר כל בניה וחפירה בשפ"פ, למעט לביצוע השימושים המותרים. השטח הפרטי הפתוח מהווה חלק מהשטח לחלחול בתחום התכנית, לא תותר חניה בתחום השפ"פ.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בתא שטח מספר 2 תירשם זיקת הנאה כללית.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתא שטח זה מותרת נסיעה וחניה, מדרכות ומעברים להולכי רגל וביצוע מתקני דרך ותשתיות על ותת קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	גודל כללי
2	0 (6)	3 (5)	3 (4)	3 (3)	2	16 (2)	56	25	86 (1)	50	5776	4880	8400	3400	1	מגורים ד'	מגורים		
														182	2		שטח פרטי פתוח		

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

- א. תא שטח מספר 2 המיועד כשטח פרטי פתוח אינו נושא זכויות בניה כל שהן מעל או מתחת לקרקע
- ב. קומת הפנטהאוסים תיבנה בתכסית מירבית של 83% משטח הקומה שמתחתיה.
- ג. לא יהיו חדרים מעל דירות הפנטהאוסים אך יותר חדר מדרגות עליון, מאגר מים או כל מתקן לפי דרישות מכבי אש.
- ד. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה (קומה א') יותרו מחסנים דירתיים, חדר כושר, אולם לשימוש דיירים. בהתאם להוראות הר/1002.
- ה. יותרו 2 קומות מרתף ע"פ הצורך הכוללות: חניות, שרותים טכנים, מחסני דיירים, חדר טרנספורמציה וכיו.
- ו. 1. תותר בניית המרתף עד לגבולות המגרש אך שטח כל קומת מרתף לא יעלה על 90% משטח מגרש המגורים.
2. תובטח תכסית לחלוחל בשטח שלא יפחת מ- 15% משטחם הכולל של תאי השטח מס' 1 (מגרש המגורים) ותא שטח 2 (פרטי פתוח).
- ז. 1. עבור 72 יח"ד יתווספו 14 מ"ר שטח מרפסת מקורה בהתאם לסעיף 6.10.1 בתב"ע מאושרת הר/47/329.
2. לא יינתנו שטחי מרפסות מקורות מעבר לשטחי הבנייה המותרים עבור יח"ד הנוספות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך כלל יחידות הדיוור תהיינה 14 יח"ד בשטח מירבי של 80 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד).
- (2) לא כולל קומה טכנית מעל דירות הפנטהאוס.
- (3) אל רחוב אסירי ציון.
- (4) 3 מטר אל גבול זיקת ההנאה ו- 5 מטר אל תא שטח מס' 4.
- (5) קו הבנין הדרומי.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הריסה : היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטחה לשיעור רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ואו מבקש ההיתר.
2. מעליות : תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולמספרן.
3. נגר עילי : אישור מהנדס הוועדה המקומית לפיתרון הנגר ע"פי הנחית סעיף 6.6.3 .
4. 20% לפחות משטח המגרש המיועד למגורים יהיה מיועד לגינון לטובת הדיירים, תוך שמירה על חזית מגוננת ככל האפשר.
5. יוגש אוגדן לאישור היחידה האזורית לאיכה"ס.
6. תוגש תכנית פיתוח כוללת על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ שלא יעלה על 1: 250 לאישור ועדה מקומית שתכלול : תכנית בינוי : העמדת המבנים, סימון עצים, עיצוב חזיתות וגגות, הגדרת חומרי גמר, הוראות הסתרת קולטי שמש, סימון חניות, פרטים טיפוסיים לאשפה, למבנה חניה ולשערים וכניסות, גמר קירות חוץ, ציפוי גדרות, הסתרת מיכלי דלק וגז, רמפות, תכנית תנועה בקנ"מ 1: 250, כניסה לרכב.
7. תוגש תכנית פיתוח השטח הכוללת : מפלס הכניסה הקובעת, מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים, חומרי גמר לריצוף ומעקות, הוראות בדבר גובה ומיקום גדרות, שערים, פילרים מיכלי גז, חדרי טרפו ומתקנים הנדסיים, הסדרי ניקוז וחלחול וחיבור הבניינים לתשתיות העירוניות בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
8. אישור הוועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.2 לעיל, הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת מבלי לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר
9. הנחיות לבניה ירוקה : על פי "הנחיות לתכנון בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה ("בניינים ירוקים") של אגף התכנון בעיריית הוד השרון בשיתוף היחידה האזורית לאיכות הסביבה, יולי 2008
10. לא תותר נגישות לרכב מרחוב הנשיאים.
11. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
12. תובטח תכסית פנויה של 15% (משטחם הכולל של תאי שטח 1 ו- 2) לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
13. בניית שני מבני המגורים במגרש תיעשה בו-זמנית ובהיתר אחד.
14. הרחבת רחוב סתיו והבטחת הנגישות למגרשים לאורך הרחוב.

**6.2**

**עיצוב פיתוח ובינוי**

- לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 250 ותובא לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים, והכל בהתאם להנחיות המרחביות המעודכנות להוד השרון :
- תכנית בינוי :
- העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית וסימון עצים מוצעים.
- עיצוב חזיתות בקנ"מ 1: 250
- אופן עיצוב הגגות.

<p><b>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.  הוראות בדבר אופן שילוב קולטי שמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.  סימון חניות ומיקומן ותכנון חתך של החניונים.  פרט טיפוסי לנושא אשפה לאישור מחלקת תפעול של עיריית הוד השרון.  פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה (במידה ויש).  גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מאבן כולל פרט חיבור של האבן כפי שיקבע בתכנית הבינוי ובאישור מהנדס העיר.  הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גובה גדרות בין שכנים לא יעלה על 1.8 מ' מהצד הנמוך.  פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי גדר- לאישור אדרי' העיר. מיכלי הגז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון ע"פ התקן.  רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1: 250.  התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת. אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לאוגדן מסמכים בנושא בניה ירוקה יהיה תנאי להיתר.  מילוי אדמה מעל מרתפים 1.5 מטר לצורך נטיעות.</p>	
<p><b>6.3 תנועה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שבתוקף.  2. מקום חניה הנחנם (חניה אחורית) ע"י מקום חניה אחר יוקצה לבעלי יח"ד שעל שמה מקום החניה החוסם.  3. חניה לאורחים תוקצה בהתאם למצויין בנספח התנועה, באישור יועץ התנועה של עיריית הוד השרון.  4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע הסדרי התנועה ברחוב סתיו עפ"י נספח התנועה ובאישור רשות תמרור מוסמכת.</p>	
<p><b>6.4 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-20% ללא חניות, בינוי ומיסעות.  2. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.5 מ', אך במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.50 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצים בוגרים (ייתכן במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח באופן שהמילוי המסיבי יאפשר נטיעת לפחות 40 עצים לדונם).  3. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים באישור אגף הנדסה.  4. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.  5. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ומעקה.  6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. הנחיות לבניה ירוקה: על פי "הנחיות לתכנון בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה" ("בניינים ירוקים") של אגף התכנון בעיריית הוד השרון בשיתוף היחידה האזורית לאיכות הסביבה, יולי 2008.  2. תנאי למתן היתר איכלוס: הגשת קבלות מאתר הטמנה למשרד לאיכה"ס / יחידה הסביבתית.  3. מפגעים סביבתיים: כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>4. יוגש אוגדן לאישור היחידה האזורית לאיכה"ס.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>ניקוז</b></p> <p>1. 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 ועל סמך הוראות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות בניה משמרת מים.</p> <p>2. 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, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>3. מי נגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.</p> <p>4. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה: תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>3. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת המרכזי. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>4. ניקוז - הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המתואמת לתכנית האב לניקוז הוד השרון. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>5. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד השרון ובהתאם לתקני משרד הבריאות.</p> <p>6. חשמל: רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבניה תהייה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל והוראות הר/1001.</p> <p>7. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו ע"פ תקנים מאושרים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הינה תנאי למתן טופס אכלוס.</p> <p>2. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר איכלוס: הגשת קבלות מאתר הטמנה למשרד להגנת הסביבה / יחידה הסביבתית.</p>	<p><b>6.8</b></p>





<p><b>רישום זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור:</p> <p>1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. שטחים פרטיים (תאי שטח 1 ו-2) אשר פתוחים לציבור מכח זיקת מעבר או זיקת הנאה, לא ירשמו על שם העיריה ולגביהם תירשם זיקת ההנאה בלבד.</p> <p>3. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, מונה הדפסה 27 תכנון זמין</p> <p>לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>4. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>העיריה תוכל לפתח את הדרכים החדשות בתחום התכנית מיד עם אישורה לתוקף.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הסדרת דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות מהדרך לקומת הקרקע של הבנינים תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורן.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) תיקון התשנ"ט, 1998.</p> <p>תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p>	
<p><b>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קודמות בשטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהן כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.</p> <p>2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>כתב שיפוי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>יוזם התכנית ובעלי המקרקעין בתחום התכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>המשפיים מתחייבים לעדכן את הועדה המקומית בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27