

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

22/06/2023

תכנית מס' 423-0613653

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הר/ו - מגדלי הוד השרון

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בכניסה לאזור התעשייה נווה נאמן ב' בהוד השרון, לאורך רחוב החרש ועל דופן רחוב רמתיים. מצפון לתכנית ממוקם מסוף תחבורה ציבורית. במסגרת המדיניות העירונית לפיתוח וחיזוק אזור התעשייה, התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת שני מגדלי תעסוקה חדשים ומבניים נמוכים בהמשך וממערב לשלושה מגדלים קיימים בחלקה. בנוסף, התכנית קובעת שטחים בנויים למסחר ולמבנים ולמוסדות ציבור. לצורך יצירת חיבור בין מסוף התחבורה הציבורית לאזור התעסוקה, התכנית מסמנת בתחומה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים מהמסוף דרך התכנית ודרומה למגרשי התעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/9/ו - מגדלי הוד השרון

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0613653

1.2 שטח התכנית 30.626 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	190444
קואורדינאטה Y	671148

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בגבולו הצפוני של אזור התעשייה נווה נאמן ב'.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	החרש	4	

שכונה אזור התעשייה נווה נאמן ב'.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6574	מוסדר	חלק	277	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
27/05/2003		2557	5189		החלפה	הר/ 1002
28/04/2010		2739	6080	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1004. הוראות תכנית הר/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1004
19/10/1999			4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1/ 1001. הוראות תכנית הר/ מק/ 1/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ מק/ 1/ 1001
07/11/1968			1483		החלפה	הר/ 145
09/11/2008		282	5864		החלפה	הר/ מק/ 9 / א
26/10/1995		255	4342		החלפה	הר/ בת/ 9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	16: 34 10/03/2019	אבנר ישר	10/03/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 36 02/05/2022	ברני גטניו	21/02/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב לעניין מיקום המסחר	20: 24 29/05/2023	אבנר ישר	29/05/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	14: 57 14/03/2022	נמרוד שיינר	14/03/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	12: 15 20/12/2020	נמרוד שיינר	20/12/2020	64		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	18: 36 28/04/2023	אבירם אגאי	19/04/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	08: 51 22/03/2022	חורחה פקטור	02/08/2020	19		רקע	תנועה
לא	ניתוח רוחות והצללות לשלב תב"ע	16: 01 31/03/2019	עידית צעירי	01/07/2018	27		רקע	איכות הסביבה
לא	חו"ד סביבתית	18: 43 28/04/2023	עידית צעירי	01/11/2018	5		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים ביוב וניקוז	11: 51 10/03/2022	איסר גולדיש	09/03/2022	7		רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות	15: 46 28/02/2022	איסר גולדיש	01/02/2022		1: 1000	רקע	תשתיות

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	יחיאל טמיסית		מגדלי הוד השרון בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231212	03-6231330	yechielt@ashtrom.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל טמיסית		מגדלי הוד השרון בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231212	03-6231330	yechielt@ashtrom.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש. הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.co.il
	יועץ תשתיות	איסר גולדיש	111111	איסר גולדיש מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614001	03-5614201	
	מודד	ברני גטניו	-	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	ORENB@datamap.com
	יועץ תחבורה	חורחה פקטור		חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	office@fctr.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	עידית צעירי		וואווא אדריכלות ירוקה בע"מ	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126		
	אגרונום	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	(1)				office@adam atrees.com

(1) כתובת : עין ורד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בניין D	בניין קיים בתחום התכנית כמסומן בנספח הבינוי תחת האות D
בניין A	בניין קיים בו תתאפשר תוספת בינוי ומסומן בנספח הבינוי תחת האות A
בניין B	בניין ביעוד הריסה בתחום התכנית כמסומן בנספח הבינוי תחת האות B
בניין C	בניין קיים בתחום התכנית כמסומן בנספח הבינוי תחת האות C
בניין E	בניין קיים בתחום התכנית כמסומן בנספח הבינוי תחת האות E

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**

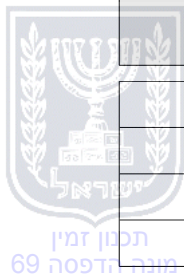
תוספת זכויות בניה לתעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור מבונים, הריסה ובניה מחודשת של מבנים במערב תחום התכנית והגבהת הגובה המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים והתכליות בתחום התכנית
2. תוספת שטחי בנייה על קרקעיים לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
3. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע
4. תוספת קומות.
5. קביעת שטחים בנויים למבנים ולמוסדות ציבור.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתחום התכנית.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים בתחום התכנית.
8. קביעת הפקעה לדרך מתוך שטח השפ"פ לטובת הרחבת מדרכות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
שטח פרטי פתוח	500
דרך מוצעת	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	900
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	500
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	100
זיקת הנאה	דרך מוצעת	900
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	500
זיקת הנאה	תעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	100
מבנה להריסה	תעסוקה	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור	4,754	15.70
תעשיה עתירת ידע-תעסוקה	25,530	84.30
סה"כ	30,284	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	110.24	0.36
שטח פרטי פתוח	4,665.02	15.23
תעסוקה	25,851.73	84.41
סה"כ	30,627	100



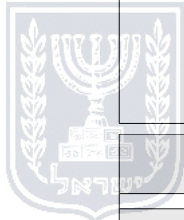
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים על קרקעיים</p> <p>א. תעשייה עתירת ידע לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>ב. משרדים לרבות שטחים לרווחת העובדים.</p> <p>ג. מסחר בקומת הקרקע- לרבות חנויות, מסעדות, בתי קפה, חדרי אוכל, חדרי כושר, אולמות תצוגה.</p> <p>ד. מרפאות, מעבדות רפואיות, קופות חולים לרבות שימושים נלווים לשימושים אלה.</p> <p>ה. שימושים ציבוריים - חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, משרדי עירייה ופנאי.</p> <p>ו. לא תותר הקמת מפעלים או/ו תעשייה כבדה ו/או כאלו אשר עושים שימוש, מייצרים או מאחסנים חומרים מסוכנים.</p> <p>2. שימושים בתת הקרקע:</p> <p>א. חנויות, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>ב. שטחי אחסנה, חדרי תפעול ושטחים נלווים.</p> <p>ג. שטחים עיקריים למלתחות.</p> <p>ד. חוות שרתים ומעבדות טכנולוגיות לסוגיהן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. שטחים למסחר, יהיו בקומת הקרקע. תותר הקמת גלריות במסגרת קומות המסחר אשר לא יחשבו במניין הקומות אך יחשבו במניין השטחים.</p> <p>2. תותר בניית מבנים עצמאיים או קומות מסד למגדלים, בגובה שלא יעלה על 4 קומות. שטחים אלה ימנו במניין השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>3. גובה הקומות הטכניות על גג המבנים יקבע במסגרת היתר הבניה, ובלבד שהם יוסתרו בעיצוב חזיתות המבנים.</p> <p>4. גדרות המתחם, ככל שידרשו, יהיו בגבולות מגרש התעסוקה ולא יחסמו את תוואי זיקת ההנאה או המעבר למסוף התחבורה הציבורית.</p> <p>5. החניה בכל בניין חדש בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. לא תתאפשר תוספת חנייה מעל הקרקע בסמוך לבניינים C,D,E.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר יהיו קשיחים, עמידים ומשתלבים עם הקיים. בכל מקרה לא יותר שימוש בפח מגלון או לוחות אסבסט. בחזיתות הפונות לרחובות יותרו ציפויים קשיחים בגוונים בהירים בתיאום מהנדס הועדה.</p> <p>מעקות/טיפול בגגות - המעקות יהיו בנויים מחומרי הגמר של החזיתות. גובה המעקות יתוכנן כך שיוסרתו המתקנים והציוד הטכני הנמצא על הגגות.</p> <p>מבני עזר ומתקנים טכניים - מיכלים, חדרי טרנספורמציה, מערכות מיזוג אוויר, מתקני קירור וכל מתקן אחר, ישולבו במבנה העיקרי בצורה מוסתרת ויקבלו טיפול זהה למבנה העיקרי מבחינת חומרי הגמר.</p>

4.1	תעסוקה
ג	<p>מסחר</p> <p>שטחי המסחר יהיו נגישים לציבור ככל הניתן ומבלי לפגוע בתפקודו השוטף של המתחם כמתחם תעסוקה.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתחום המסומן בזיקת הנאה בתשריט יתוכנן מעבר חופשי ואיכותי להולכי רגל ורכב דו גלגלי בכל שעות היום ובכל עונות השנה.</p> <p>2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 6 מטרים וימוקם בין בניין C לבניין B.</p> <p>3. פיתוח זיקת ההנאה יהיה המשכי לפיתוח הסובב בדגש על מעבר לכיוון צפון (מסוף האוטובוסים). בתחום זה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים, פרגולות לקירוי או קירוי, כל זאת למעט הבנייה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.</p> <p>4. שטח זיקת ההנאה יהיה מגונן, מואר ומוצל על ידי נטיעות עצים נותני צל.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>על הקרקע</p> <p>1. נטיעות עצים, שדרות גינון .</p> <p>2. ריצוף וחיפויי קרקע שונים, שבילי הולכי רגל ואופניים.</p> <p>3. מעבר לרכבי חרום.</p> <p>4. מתקני הצללה (פרגולה), מתקני משחק וכושר, קירוי מעל מגרשי משחקים, ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה, מופעי מים).</p> <p>5. לא תותר חניה מעל הקרקע</p> <p>6. מיסעות ומדרכות למעבר לכלי רכב והולכי רגל.</p> <p>7. העלאה והורדה של נוסעים.</p> <p>תת הקרקע</p> <p>1. חניה</p> <p>2. דרכי גישה מתת הקרקע לשטח העילי.</p> <p>3. תשתיות תת קרקעיות</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>שטח זה יפותח ללא גדרות ושערים ויאפשר מעבר רציף למגרשים הציבוריים מצפון ומדרום באופן שיהווה חיבור והמשכיות של המרחב.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתחום השפ"פ תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע עבור מעבר ושהיה של הולכי רגל, אופניים ורכבי חירום.</p> <p>2. סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב - בשטח המסומן בסימון זה בתשריט תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע לכלי רכב, לטובת מעבר. שטח זה ישאר פתוח ופנוי מכל מכשול.</p>



שטח פרטי פתוח	4.2
3. בשטח זה תותר חניה תת קרקעית.	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.	
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
						(1) 125		77652		34854	86884	25851	100	תעסוקה	תעסוקה		
										300	(2) 1000	25851	100	מסחר	תעסוקה		
										1187	2968	25851	100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(8) 0	(7) 6	(6) 4	(5) 4	5	(4) 30	(1) 125	(3) 50	77652		36341	90852	25851	100	<סך הכל>	תעסוקה		
(9)	(9)	(9)	(9)					13200				4665	500		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

הוראות טבלה 5:

תוספת הזכויות מתוקף תכנית זו מתייחסת למבנים המסומנים באותיות A, B בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 143.6 מעל פני הים.
- (2) תותר המרה של עד 10% בין שטחי המסחר לשטחי התעסוקה.
- (3) כולל שטח השפ"פ.
- (4) קומות הקרקע תשמש ברובה למסחר ושימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 ג, הקומות שמעל ישמשו למבני ציבור ומעליהן לתעסוקה.
- (5) דרומי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (6) צפוני, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (7) מערבי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (8) מזרחי, קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.
- (9) קו בניין תת קרקעי, קו 0 כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 פיתוח סביבתי</p> <p>1. שטחי פריקה וטעינה יהיו בתחום המבנה וככל הניתן יבוצעו בתת הקרקע. בכל מקרה לא יחסמו את תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל ממסוף התחבורה.</p> <p>2. יתוכננו מעברים להולכי רגל לצד שטחי הפרדה מגוננים.</p> <p>3. השטחים הבלתי מבונים בתכנית יפותחו באופן רציף שיאפשר שטחי שהייה לציבור, תוך התחשבות במיקום שטחי המסחר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. שפכים</p> <p>א. מערכת הולכת השפכים הסניטריים תופרד ממערכת הולכת השפכים התעשייתיים או המסחריים.</p> <p>ב. שפכי חדר אשפה, מסעדות, ושפכים שאינם באיכות סניטארית יועברו לעבר מפריד שומן מרכזי או מפרידי שומן מקומיים ורק אחריהם למערכת הביוב העירונית לשפכים שאינם סניטאריים.</p> <p>2. רעש</p> <p>הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון אקוסטי המתייחס למוקדי הרעש העתידיים להיות במבנה ובסביבתו במהלך הבניה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>3. איכות אוויר</p> <p>א. אספקת אוויר צח בכל המבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.</p> <p>ב. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון אוורור מרתפים וחניונים כך שיהיה צדדי, וכך שאוויר מזוהם לא יפלט לשטחי שהייה ושטחים מאוכלסים.</p> <p>ג. בתכנון החניון יש לתכנן חניה ייעודית עבור כלי רכב מופחתי זיהום.</p> <p>ה. הליך הרישוי יכלול הצגת מפרטי מערכות האוורור של המבנים החדשים, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום כגון גנרטור, כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. אזורי פליטת האוויר ממטבחים והסעדה יופנו אל גגות המבנים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>בתחום השפ"פ ובסמוך למבנים B-1 A תבטלנה החניות העל קרקעיות הקיימות. ביתר שטחי התכנית לא תותר תוספת חניות מעל הקרקע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הריסות ופינויים</p> <p>מבנים ו/או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. ניהול הנגר יהיה מבוסס על וויסות והשהיית מי נגר, לא תהיה החדרה והכל יתועל לניקוז בתחום התכנית.</p> <p>2. התכנית ההידרולוגית תבוצע ע"י הידרולוג.</p> <p>3. אין לנקז את שטח התכנית ואת גגות המבנים משטחי התעסוקה צפונה אל שטח מסוף נווה נאמן או לכיוון דרך 402 (רמתיים) הנמצאת ממזרח לתכנית.</p>	<p>6.5</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. כל בקשה להיתר, תוגש על רקע תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. התוכנית תכלול את כל המבנים המבוקשים בתחום המגרש ואת הפיתוח הכולל נטיעות חדשות כנגד העצים המיועדים לכריתה, וביטול החניות העיליות בשפ"פ ובסמוך למבנים A ו-B. התוכנית תוגש על רקע מדידה מעודכנת. התוכנית תכלול גם גדרות, שערים, מיקום מתקנים, אזורי חניה, פריקה וטעינה וכו'.</p> <p>2. תיאום חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תותר הוצאת היתר למרתפים בלבד לפי זכויות הבניה המירביות וללא תלות בשטחי הבנייה הקיימים. היתר זה יכלול הצגת הגרעין לבניינים העתידיים.</p> <p>5. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך רמתיים (כביש מס' 402).</p> <p>6. בשום שלב לא תותר נגישות רכבית ישירה מרצועת דרך רמתיים (כביש מס' 402) אל תאי השטח הגובלים בה.</p> <p>7. לא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא לתחום זכות הדרך של כביש מס' 402.</p> <p>8. בתחום קווי הבניין לכיוון דרך רמתיים יותרו עוגנים זמניים (פולימרים פריקים) בלבד, ובתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים ושליפתם. החדרתם של העוגנים ושליפתם יבוצעו בתיאום מוקדם עם הרשות התחבורתית המוסמכת או מי מטעמה.</p> <p>9. תיאום עבודות חפירה בתת הקרקע בגבול הצפוני של התכנית עם הרשות התחבורתית האמונה על מסוף נווה נאמן המתוכנן בתא שטח 210 שבתחום תכנית הר/1400 / 2 / א.</p> <p>10. תיאום תכנון המעבר אל מסוף האוטובוסים (מצפון לתכנית) כולל גבהים.</p> <p>11. הליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה יהיה בתיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>12. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>1. השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית הוד השרון על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>א. תכנית מפורטת תקבע שלביות ביצוע כך שישמר רצף בינוי.</p> <p>ב. הועדה המקומית תנהל רישום של הוצאה ומימוש היתרי בניה בתחום תכנית הר/1400 - 5 מתחם האגם 423-0292193 ותכניות הר/1400 / 2א, הר/145/4ב, ובכל תכנית חדשה אחרת שתאושר באזור זה בעתיד. הועדה המקומית תעדכן את לשכת התכנון המחוזית אחת לשנתיים או לאחר הפקת תעודות איכלוס (טופס 4) של כל 50,000 מ"ר בניה שטח עיקרי עד לסך של 90,000 מ"ר.</p> <p>ג. הוצאת היתרי בניה יהיו מותנים בקיום</p>	<p>רקע</p>	<p>0</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		פתרון עקרוני של פרויקט "מהיר לעיר" או כל פתרון אחר אשר יאושר על ידי משרד התחבורה ככל שלא ימצא פתרון עד למועד הוצאת היתר הבניה אזי פתרון שכזה ידחה עד למועד קבלת אישור אכלוס. האמור לא יחול על הוצאת היתר בניה להקמת חניון תת קרקעי.
1	שלב ביצוע תחבורתי 1	הוצאת היתרי בניה החל מ-90,000 ועד ל-170,000 מ"ר בניה שטח עקרי, המשותפים לתכנית זו ולתכניות השכנות, מותנה בהרחבת צומת הכבישים 40/402 ל-3 נתיבים בגישות מכיוון צפון ודרום, וכן הרחבת דרך מספר 402 ל-3 נתיבים לכל כיוון מצומת עם רח' ז'בוטינסקי ועד לצומת 40/402.
2	שלב ביצוע תחבורתי 2	הוצאת היתרי בניה מעבר ל 170,000 מ"ר עקרי, המשותפים לתכנית זו ולתכניות השכנות, מותנה בהגדלת הקיבולת של צומת כבישים 40/402 על ידי מיחלוף הצומת או כל פיתרון אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מנתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי לכביש 40	אחורי למערב 6	צידי- לדרום 4	צידי- לצפון 4	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 15			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
50 מ' לציר הדרך	6	4	4	3	15	55-65 מ'	50%	200%	0%	40% משטח עיקרי	160%	30,284	תעשייה עתירת ידע
								128,403	60,568	19,381	48,454		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר :

אחוזי הבניה נקבעים משטח המגרש כולו : 30,284 מ"ר