

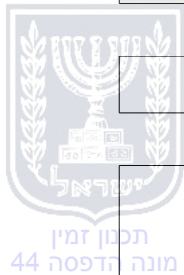
הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1002005

מתחם הרשות - הוד השרון

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005156104/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא התחדשות עירונית במרכז העיר הוד- השרון על אחד מצירי התנועה הראשיים בעיר, דרך רמתיים פינת רחוב הרשות- "מתחם הרשות"
התכנית מציעה מתחם של עירוב שימושים: מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור וקומת מסחר.
התכנית תתרום לפיתוח התעסוקה במרכז העיר, תיצור חזית מסחרית משמעותית ותשפר את איכות המרחב הציבורי במפלס הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	423-1002005	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	4.517 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	
---------------	---	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
------------------	---	--

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
--	----	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	190253
קואורדינאטה Y	674054

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הרשות: רחוב הרשות פינת דרך רמתיים - הוד השרון

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	דרך רמתים	35	
הוד השרון	הרשות	8	

שכונה מתחם הרשות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	620	

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

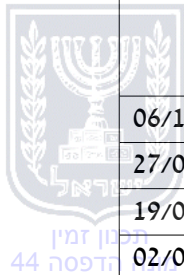
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
06/11/2003		219	5234		החלפה	הר/1000/19/א
27/05/2003		2557	5189		החלפה	הר/1002
19/06/1988			3566		החלפה	הר/198/4
02/03/2015		3856	6998		החלפה	הר/38/1
11/05/2022		8222	10511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2050. הוראות תכנית הר/2050 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/2050
15/02/1973			1897		החלפה	הר/79/2
15/04/1992		2881	3995		החלפה	הר/במ/600



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יפתח חיינר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יפתח חיינר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 14 16/01/2022	יפתח חיינר	10/01/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 59 07/02/2024	אביעד בראון	07/02/2024	19	1: 1	רקע	בדיקת הצללה
לא		14: 09 26/03/2024	יפתח חיינר	25/03/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		15: 06 20/02/2023	נחמה בוגין	21/07/2022	36	1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	דו"ח מילולי	13: 56 07/02/2024	שמעון צוק	06/01/2024	24	1: 1	רקע	ניקוז
לא	תשריט	13: 48 07/02/2024	שמעון צוק	28/01/2024	1	1: 100	רקע	ניקוז
לא		18: 35 03/10/2022	גלעד קמעו	01/05/2022	40	1: 1	רקע	נספח חברתי
לא		13: 46 07/02/2024	ארנה בן-ציוני	28/01/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	דו"ח הסדרה תברואתית	10: 27 05/01/2022	ירוחם איש-גור	01/12/2021	3	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים	17: 50 16/12/2022	גונן שבתאי	01/12/2022	12	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	17: 49 16/12/2022	גונן שבתאי	11/12/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 59 04/04/2024	יורם בש	23/02/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	בדיקת רוחות	13: 55 07/02/2024	אביעד בראון	07/02/2024	12	1: 1	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	חו"ד סביבתית והוראות לתבי"ע	14: 00 07/02/2024	אביעד בראון	07/02/2024	12	1: 1	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח מים וביוב - הוראות	13: 42 07/02/2024	רועי שקדי	01/02/2024	8	1: 1	רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - תשריט	13: 50 07/02/2024	רועי שקדי	01/02/2024	1	1: 200	רקע	תשתיות
לא		09: 19 20/06/2024	יפתח חיינר	21/07/2021	1	1: 250	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			אב- גד איכות בהתחדשות בע"מ	רעננה	היצירה	11	09-8324373		Office@avgad-home.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אב- גד איכות בהתחדשות בע"מ	רעננה	היצירה	11	09-8324373		Office@avgad-home.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	יפתח חיינר	5785916		בית חרות	ההדרים	2	09-9545842		hayner@nh-arch.com
	יועץ סביבתי	ירוחם איש-גור		סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין	31	03-9457991	03-9581974	systemay@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	איסר בדיר	1182		כפר קאסם	(1)		050-7659205	03-9323439	
	שמאי	נחמה בוגין	231		תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484	03-6442485	appraisers@bogin.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	ארנה בן-ציוני	5952178	אב אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo- landscape.co. il
	יועץ סביבתי	אביעד בראון		GreEngineeri ng הנדסת סביבה ואנרגיה	כפר סבא	עמרמי	11			aviad@green gineering.co.i l
	יועץ תחבורה	יורם בש	37832		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y- basch.co.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	03-5739754	office@hydr ology.co.il
מתכנן חברתי	מתכנן	גלעד קמעו		ויאפלן בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(2)				g.cameo@via plan.co.il
אגרונום	אגרונום	גונן שבתאי		גונן-עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	info@trees.c o.il
	יועץ תשתיות	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s- gilboa.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 685.

(2) כתובת : ת.ד. 84.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 מתחם מעורב שימושים הכולל מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור (לרבות משרדי עירייה) ושטחי תעסוקה בדרך רמתיים פינת רחוב הרשות- "מתחם הרשות"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע קיים בשימוש "מגורים" עם חזית מסחרית לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה"
- ב. קביעת הוראות בדבר הפקעת שטח מגורים לטובת דרך ציבורית 3 מ' ברחוב הרשות, 5 מ' בדרך רמתיים
- ג. סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים
- ד. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, מספר קומות ומספר יח"ד שיתרו בגין הריסה ובניה מחדש
- ה. הוספת שימושים בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' הר/2050
- ו. שינוי קו בניין
- ז. קביעת גובה בניה
- ח. קביעת הוראות בדבר בינוי ו/או פיתוח
- ט. קביעת הוראות לשילוב דיור מכליל במבני המגורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	300
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	200
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	4,400	97.41
דרך מאושרת	117	2.59
סה"כ	4,517	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	112.4	2.47
דרך מוצעת	384.94	8.46
מגורים מסחר ותעסוקה	4,051.22	89.07
סה"כ	4,548.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות כלליות
	<p>1. לא תתאפשר עבודה מכל סוג שהוא מכיוון כביש מס' 402 דרך רמתיים</p> <p>2. בשום שלב לא תותר גישה ישירה מכביש מס' 402 דרך רמתיים למגרשים הגובלים</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>שימושים עיקריים: מגורים לסוגיהם ושימושים משניים לרווחת הדיירים.</p> <p>על גבי גגות כל המבנים במתחם יתאפשרו שטחים משותפים לטובת הדיירים וניתן יהיה להקים בהם פרגולות מקורות להצללה וכן גינון.</p> <p>יותר שימושי אחסנה לטובת הדיירים בתת הקרקע.</p> <p>ב. מסחר</p> <p>כל סוגי המסחר כגון: בנק, דואר, חדר כושר, חנויות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, בתי מרקחת וכד'. תתאפשר קומת גלריה למסחר. יתאפשרו שימושים טכניים בקומת הגלריה שלא פונות לחזיתות הרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים שעשויים לגרום מטרדים לשימושים אחרים וזאת על פי שיקול דעת מהנדס העיר.</p> <p>לא ימוקמו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה בתת הקרקע.</p> <p>ג. תעסוקה</p> <p>משרדים, מרפאות, קליניקות, תעשייה עתירת ידע</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>בקומה הראשונה כחלק ממבנה המשרדים לטובת עיריית הוד השרון לשימוש כמשרדי עירייה ו/או מוסד ציבורי אחר לפי סעיף 188 לחוק. לא יותר שימושים העשויים להוות מטרד לדיירי המבנה ושכניו.</p> <p>ה. בתחום סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101/ ג'.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מפלס הקרקע הלא מבונה יהיה פתוח ונגיש לכל דיכפין. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שתיצור אפשרות הליכה רציפה מהרחובות הסובבים אל ומהמתחם הפתוח.</p> <p>2. לא יינתן להקים גדר בשטח התכנית. יישמר מעבר חופשי בין הבניינים במפלס הקרקע, יתאפשר גידור בין המגרש למגרשים גובלים. יתאפשר גידור לבטיחות, ביטחון או הגנה על</p>

מגורים מסחר ותעסוקה

צמחייה.

3. ניתן יהיה לחבר בין הבניינים ע"י גשרונים ו/או קומות משותפות בקומות על קרקעיות, כולל על גג מבנה התעסוקה והציבור לטובת דיירי בנייני המגורים, רוחב הגשרונים לא יפחת מ 2 מ', חומרי הגמר ועיצובם יותאמו לאופי הבניינים אליהם מתחברים.

4. ישמר מרחק מינמאלי של 7 מ' בין הבניינים. קווי הבניין לפי טבלה 5.
5. קומת הקרקע:

תוסדר כניסה נפרדת לשימוש המגורים.

- גובה קומת הכניסה בבנייני המגורים לא תעלה על 6 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבנייני המגורים.

- גובה קומת הכניסה בבניין התעסוקה והציבורי לא תעלה על 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לתעסוקה.

תותר הקמת קומת גלריה למסחר וטכנית שלא תעלה על 50% משטח הקומה, 50% הנותרים יופנו ככל הניתן לחזית הרחוב.

לאורך החזית המסחרית תותר קולונדה או מצללה זיזית ברוחב מינימלי של 4 מ' נטו.

חזית דרך רמתיים ורח' הרשות ישמשו כחזית מסחרית נגישה ופעילה, הגישות למבואות המגורים ולתעסוקה תהיינה ככל הניתן מיתר הדפנות, הכניסה למבנה העירוני תהיה מכיוון הרחוב ותשולב בדופן הפעילה של החזית.

6. הקומה לשימוש ציבורי תהיה בקומה הראשונה ומעליה עד 2 קומות התעסוקה.

7. גובה קומות התעסוקה והמשרדים לא יעלו על 4.5 מ' לקומה. גובה מבנה המשרדים והתעסוקה לא יעלה על 20 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין התעסוקה והציבור.

8. גובה קומת מגורים טיפוסית לא תעלה על 3.4 מ' ברוטו.

בקומות מגורים מעליהן דירות עם מרפסות גג יותר גובה מירבי של 4 מ'.

שטח לטובת הדיירים יקבע בקומת המבנה הנמצאת במפלס גג המבנה הנמוך וניתן יהיה לצאת ממנו לשטח גג לטובת הדיירים ישירות או בגשר מחבר. שטחן של 22 יח"ד מהדירות יהיה לא יותר מ 55 מ"ר - "דיור מכליל", דירות אלו יהיו ללא שטחי מרפסות, חניה ומחסן. פתרון המיגון לדירות אלו יהיה באמצעות מרחב מוגן קומתי בלבד. שטחן של שאר יחידות הדיור יהיה ממוצע 105 מ"ר עיקרי+ שירות. יותרו שטחים עיקריים ושירות בקומת הקרקע ובקומות עליונות לרווחת הדיירים.

9. פינוי אשפה, פריקה וטעינה יעשה מתת הקרקע בלבד ממפלס 1-

10. מתקנים טכניים בקומות התעסוקה ישולב שטח למתקנים טכניים עבור שטחי התעסוקה בקומות התעסוקה באופן שישתלב בעיצוב המבנה, מוסתר ומונע מטרדי רעש וחזות.

11. שילוט - ניתן יהיה לשלב שילוט במישור פנימי ובאופן שיתשלב בעיצוב החזיתות.

12. בבנין התעסוקה תותר קומת גג ויציאה.

13. מחסנים דירתיים בקומות המרתף יהיו עד 6 מ"ר ליח"ד.

14. בשום שלב לא תותר גישה ישירה מכביש 402 -דרך רמתיים אל המגרשים הגובלים.

15. מקרקעי הדרך המוצעת לאורך דרך רמתיים יופקעו וירשמו על שם המדינה על פי כל דין.

16. לא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא לתחום זכות הדרך בדרך רמתיים ללא תאום מול נת"א.

17. הקמת עוגנים בתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י היזם. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע, למעט בזכות הדרך בדרך רמתיים.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>חניה</p> <p>1. מספר קומות מירבי למרתפי חניה עד 5 קומות</p> <p>2. הוספת עד קומת מרתף אחת וזכויות עד 10% לשיקול דעת הוועדה המקומית. לא יתאפשר ניוד זכויות</p> <p>3. לא ייעשה שימוש במתקני חניה רובטיים או אחרים</p> <p>4. הירידה לחניון במפלס 1- תהיה באמצעות רמפה</p> <p>5. תקן החנייה לכל השימושים, לרבות רכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף.</p>	<p>ב</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא יותרו שימושי קרקע הגורמים לדעת מוסד התכנון לזיהום אוויר, זיהום מים או מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים. שילוב בתי אוכל בחזית מסחרית יפרטו פתרונות להפחתת המטרדים, לאישור היחידה הסביבתית</p>	<p>ג</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
1968	0 (6)	4	4	4	5 (5)	4	3	186	50 (2)	41327	17085 (1)	7780	16462	4020	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	4	4	4			10		50 (9)	1599		775 (8)	824 (7)	4020	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	4	4	4	5 (12)		20 (11)		50 (9)	895		195	700	4020	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	4	4	4	5 (12)		20 (13)		50 (9)	500		100	400	4020	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

- (1) תותר הקמת גרריות לשימוש המסחר בקומת הקרקע
- (2) יותר ניוד זכויות בשיעור של עד 10% משטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך משימושי המגורים בלבד, לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת
- (3) מתוך השטח העיקרי הכולל למגורים (סה"כ 16,462 מ"ר) יוקצו 1,210 מ"ר עבור "דיור מכלילי" - 22 יח"ד של עד 55 מ"ר עיקרי. פתרון המיגון לדירות אלו יהיה באמצעות ממ"קים בלבד
- (4) 164 יח"ד תהינה בשטח כולל ממוצע של 105 מ"ר, עיקרי + שירות
- (5) קו הבניין במרתפים - לדרך רמתיים יהיה 4 מ', שאר קווי הבניין למרתפים יהיו 0
- (6) בקומות המגורים תתאפשר הקמת ממ"ק במקום חדרי ממ"ד, לכלל או לחלק מיחה"ד בקומה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתייחס לסך השטחים עבור השימושים השונים אשר בתא שטח 100 % 85 תכסית.
- (2) התכסית הינה התכסית הכללית של סך כל הייעודים בקומת הקרקע בכל הבניינים יחד. שטחי מעבר לציבור- קולונדה או קירוי אחר אינם כלולים בתכסית.
- (3) גובה בניין המגורים המזרחי 104 מ' מעל הכניסה הקובעת למגורים. גובה בניין המגורים המערבי 90 מ' מעל הכניסה הקובעת למגורים. גובה קומת קרקע בבנייני המגורים עד 6 מ', קומת מגורים טיפוסית עד 3.4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

- (4) בניין המגורים המערבי, לאורך דרך רמתיים יהיה עד 22 קומות (קומת קרקע +21 קומות מגורים). בניין המגורים המזרחי יהיה עד 27 קומות (קרקע+26 קומות מגורים).
- (5) הוספת עד קומת מרתף אחת ותוספת זכויות עד 10% לחניה בלבד, ובשיקול דעת ועדה מקומית. לא יתאפשר ניווד זכויות. בתא שטח 100, מספר הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת בתחום רצועת המתע"ן תת"ק המיועדת לתוואי המטרו, יהיה בכפוף לבדיקה ולאישור הנדסי, בתאום ובהסכמת הגורם המוסמך, ככל שהתנאים מאפשרים זאת.
- (6) קו בניין למרתף לכיוון דרך רמתיים- 4 מ'.
- (7) לשימוש בקומת הקרקע בלבד.
- (8) כולל שטח לקולונדה.
- (9) הוספת עד קומת מרתף אחת ותוספת זכויות עד 10% לחניה בלבד, ובשיקול דעת ועדה מקומית. לא יתאפשר ניווד זכויות.
- (10) גובה קומת הקרקע עד 7 מ' כולל גלריה.
- (11) גובה קומת הקרקע במבנה תעסוקה וציבור עד 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לתעסוקה, גובה קומה טיפוסית לתעסוקה וציבורי עד 4.5 מ'. סה"כ עד 20 מ', לא כולל חדר יציאה לגג.
- (12) קומת קרקע מסחרית + קומה לשטחי ציבור +2 קומות תעסוקה + חדר יציאה לגג.
- (13) גובה קומת הקרקע במבנה תעסוקה וציבור עד 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לתעסוקה, גובה קומה טיפוסית לתעסוקה וציבורי עד 4.5 מ'. סה"כ עד 20 מ', לא כולל חלל יציאה לגג ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. הפרויקט ייבנה בשלב אחד, כמקשה אחת, ויובטח מימוש שטחי העירייה בהיתר העירייה ובטופס האכלוס. לא יינתן טופס אכלוס לבנייני המגורים ללא השלמת מבנה המשרדים והציבור.
2. תותר הוצאת היתרים נפרדים לטובת הריסה חפירה ודיפון.
3. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.
4. יכללו בהיתר, או היתרים, התייחסות לכל הבניינים במתחם. כמוכן יפורטו שלבי הבניה של הפרויקט כולל הבטחת שמירה על גישה לרכב וזיקות מעבר להולכי רגל.
5. אישור תכנית בינוי ופיתוח.
6. תאום מול חברת נת"ע ורשות התמרור המוסמכת.
7. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים והחופפים לתוואי המטרו, יהיה תיאום ואישור מול הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכנן.
8. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא בתאום ואישור עם הגורם המוסמך.
9. יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.
10. תנאי להגשת בקשה להיתר תיאום ואישור עם נתיבי איילון, רשות התמרור בדרך רמתיים.
11. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע הינו תאום מול רשות התעופה האזרחית.
12. תנאי להקמת מנופים ועגרונים במתחם למבנה שגובהו מעל 60 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
13. הגשת נספח סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה. בנספח הסביבתי יפורטו סוגי המסחר המותרים ואופי פעילותם ובכלל זה הנחיות לגבי אשפה, איורור, אחסון, אקוסטיקה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים.
14. הגשת דוח היבטים סביבתיים להריסת מבנה הכולל סקר אסבסט, לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
15. תיאום מול העירייה בנוגע לתדירות הפינוי, סוג כלי האצירה ומיקומם לכל זרם אשפה בנפרד.
16. כל שינוי מכוח תת"ל 101 ג' או כל תכנית שתבוא במקומה, יבחנו לעת הוצאת היתר הבניה ולא יהוו סטיה ניכרת להוראות תכנית זו.

6.2 חניה

1. תקן החניה לרכב פרטי:
 - מגורים 1:1 ליח"ד
 - דיור מכליל 0:1 ללא חניה
 - מסחר- 1:50
 - תעסוקה/ מבנה ציבור 1:60
2. ניתן יהיה להוסיף עד מרתף חניה אחד. הגבלת עד 10% שטחים ולשיקול הוועדה המקומית. לא יתאפשר ניווד זכויות.
3. החנייה תתאפשר בתת קרקע בלבד.
4. רמפת הכניסה לחניון תחל 5 מ' מגבול מגרש
5. 15 חניות לכלל הציבור שאינן מוצמדות
6. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

6.2	חניה
	<p>א. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.</p> <p>ב. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.</p> <p>ג. בחניות האופניים בתת הקרקע המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים.</p>



6.3	איכות הסביבה
	<p>1. תישמר הפרדה מוחלטת בין שימושי המסחר למגורים לרבות כניסות להולכי רגל, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה וכד'.</p> <p>2. לא יותרו שימושי המסחר הבאים: אולמות וגני אירועים, דיסקוטק, שימוש / אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/ ערבוב/ דילול צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכונות, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרד על פי שיקול דעתה של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>3. מניעת מפגעים במהלך הבנייה - תוכנית ניהול אתר ומניעת מפגעים תאושר ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>איכות אוויר</p> <p>א. פתחי הוצאת אוויר מחניונים יופנו ככל הניתן לאזורים שאין בהם שהות קבועה ומעבר של הולכי רגל. במידה והפתחים להוצאת אוויר מחניונים יתוכננו במפלס הקרקע. מרחק מינימלי מפתחים 10 מטר, ובגובה 3 מטר מהולך רגל</p> <p>ב. מרחק בין פליטות אוויר ליניקת אוויר צח, תהיה 10 מטר לפחות</p> <p>4. מכירת מוצרי מזון הדרושים טיגון אפיה או בישול במקום יתוקנו עם אמצעים הנדסיים סביבתיים, אשר ימנעו מטרדים כלפי המגורים והסביבה. במבנה יתוכנן פיר לכל גובה הבניין אשר יאפשר העברת אוויר מזוהם ממטבחים בקומת המסחר אל גג המבנה.</p> <p>5. בתי עסק מסעדות ובתי אוכל יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.</p> <p>6. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה והרשות המקומית. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגשים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים 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 איטומים וכד'.</p> <p>2. עודפי מי נגר יופנו אל השטחים המחלחלים בשטח התכנית וניתן אפשרות לאיגום והשהיית המים בשטחים מונמכים המוגדרים כחלק מפיתוח המגרש.</p> <p>3. יושארו לפחות 15% מן השטח הפנוי בתת הקרקע על מנת לאפשר חלחול של מי נגר עילי.</p> <p>4. נפח נדרש לטיפול על פי תמ"א 1, לפי עובי גשם יומי של כ-158.6 מ"מ/יום ובהתאם למקדמי הנגר עפ"י התכנון האדריכלי המפורט.</p> <p>5. יש להקצות בהתאם לתוכנית המצורפת אזורים לטיפול במי גשמים אשר בהם יותקנו מערכות להשהיית חלחול והחדרה של מי הנגר משטחי הגגות והפיתוח.</p> <p>6. קווים גרביוטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני / לרחוב במקרים של סופות קיצון</p>



ניהול מי נגר	6.4
<p>יתוכנן במפלסי הגלישה.</p> <p>7. יש לשלב ככל הניתן פתרונות ירוקים למיתון, השהיה וחלחול מי גשמים כפי שמוצגים בנספח ההידרולוגי.</p> <p>8. יש להפוך את המגרש הבנוי ככל הניתן ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש.</p> <p>9. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.</p> <p>10. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.</p> <p>11. בשלב היתר הבניה יבוצע תיאום חיבור עודפי הנגר למערכת התיעול העירונית מול מחלקת התיעול של עיריית הוד השרון.</p> <p>12. לא תותר הזרמה של ממרזבי הבניין על פני הקרקע. במסגרת היתר הבניה יש לסמן את נתיב פינוי מי המרזבים תחת הריצוף.</p> <p>13. לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר תהיה העדפה לשימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול להעצים בקרקע טבעית.</p> <p>14. יש להדגיש במסמכי התכנית ובפרק 'ניהול מי נגר' בהוראות התכנית שכל הפתרונות לניהול מי נגר יהיו בתחום התכנית בלבד.</p>	

בניה ירוקה	6.5
<p>היתרי הבנייה יינתנו בכפוף לת"י 5281 לבנייה ירוקה, בהתאם למדיניות הועדה לתכנון ובניה, תנאי להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף לעת הגשת הבקשה.</p> <p>תכנון הבניין יעמוד בת"י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים)" ובדירוג מינימלי של כוכב 1 עפ"י התקן העדכני לעת הוצאת ההיתר. התכנון ילווה ע"י מלווה בניה ירוקה מוסמך. הבניין יקבל אישור לעמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון מוכר אחר להתאמת הבניין לעקרונות הבניה הירוקה על פי ניקוד לעמידה בתו תקן ירוק בתנאים להיתר הבניה תנאים נוספים במסגרת היתר הבניה:</p> <p>א. כל יחידות הדיור יקבלו חימום מים סולארי, או שימוש במשאבות חום יעילות</p> <p>ב. תכנון ניהול מי נגר יבוצע על פי תמ"א 1. תינתן גמישות תכנונית למציאת פתרונות חלחול בשטח המגרש</p> <p>ג. טיפול בפסולת הבניין במהלך הבניה- ע"י מחזור בפסולת בניין באתר ומחוצה לו באתרים המאושרים עי המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ד. ניהול סביבתי במהלך הבניה- הכנת תכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'</p> <p>ה. חיסכון במים בפיתוח שטח- שימוש בצמחייה חסכונית, תאורה חיצונית חסכונית וכד'</p> <p>ו. הבניינים יעמדו בת"י 1045 לבידוד תרמי</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.6
<p>1. תאי השטח הכוללים שטח למבני ציבור במסגרת ייעודים אחרים: תירשם לגביו זכות חכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>2. מקרקעי הדרך המוצעת לאורך דרך רמתיים יופקעו וירשמו על שם המדינה על פי כל דין.</p>	

חשמל	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם חברת החשמל</p>	

<p>תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>קווי תקשורת וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט למניעת מפגעי רעש ממערכות אלקטרומכניות, כניסה לחניונים. לאישור היחידה הסביבתית. התקנת מערכות או מתקנים העלולים לגרום רעש, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. הרעש מסך כל מקורות הרעש לא יעלה על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>1.נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 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 יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י 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 .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. 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>5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 קוטר צול לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. ד. בחזיתות הקדמיות הפונות לרחוב תיוותר ככל הניתן רצועת גינון ברוחב של 1 מ' לפחות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.10	שמירה על עצים בוגרים
<p>לנטיעת עצים. ככל הניתן ימוקמו שטחי החלחול ובתי גידול בחזיתות המגרש כך שתיווצר רצועה פנויה מבינוי המאפשרת נטיעת עצים ושמירה על בתי גידול.</p> <p>6. רחבות* עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>7 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 תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.11	רישום שטחים ציבוריים
<p>השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יירשמו בבעלות עיריית הוד השרון ללא תמורה. קביעת זכות המעבר בקומות הקרקע תקבע בהיתר הבניה ורישומה יהיה תנאי לתעודת גמר.</p>	
6.12	בדיקת הצללה
<p>1. בהליך הרישוי תידרש בדיקת הצללה עדכנית. כל שינוי במיקום הבניינים ביחס למיקום בנספח הבינוי המרע את מצב ההצללה על הסביבה או בסכמת העמדה או שינוי במרחקים מינימליים בין הבניינים יפורסם לעיון הציבור.</p>	
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
<p>כל השטחים המיועדים לכבישים יופקעו על פי סעיף 188-190 של חוק התכנון והבנייה וירשמו על שם העירייה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבנה בהינף אחד	
7.2 מימוש התכנית		
תוך 10 שנים מיום אישור התכנית		