

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0962225

הוד השרון מתחם בן גוריון - משאבים - הר/מק/66/13



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/SV4/1/4005131560/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב בן גוריון - רחוב משאבים.
הבינוי הקיים במתחם כולל 76 יח"ד בארבעה מבנים.

התכנית המוצעת מחזקת את רקמת המגורים הקיימת על ידי הקמת 202 יח"ד במבנים חדשים, תוספת של 126 יח"ד ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים מתוקף תכנית הר/38/1 ובהתאם למסמך המדיניות להתחדשות עירונית.

התכנית ממוקמת בשכונת רמתיים בהוד השרון בין רחוב בן-גוריון מצפון, רחוב משאבים ממזרח, מבני מגורים מדרום וממערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוד השרון מתחם בן גוריון - משאבים - הר/מק/66/13

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0962225

1.2 שטח התכנית 6.515 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (ג)

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	189748
קואורדינאטה Y	673944

1.5.2 תיאור מקום

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	בן גוריון	37	
הוד השרון	בן גוריון	35	
הוד השרון	בן גוריון	39	
הוד השרון	בן גוריון	27	
הוד השרון	בן גוריון	31	
הוד השרון	בן גוריון	21	
הוד השרון	בן גוריון	33	
הוד השרון	בן גוריון	29	
הוד השרון	בן גוריון	25	
הוד השרון	בן גוריון	23	
הוד השרון	משאבים	19	

שכונה רמתיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	554	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



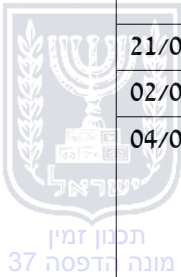
תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
19/10/1999			4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 1001/1. הוראות תכנית הר/ מק/1001/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1001/1
15/03/1996		2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1001. הוראות תכנית הר/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1001
27/05/2003		2557	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1002. הוראות תכנית הר/1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1002
21/08/1988			3578		החלפה	הר/160/ת/4
02/03/2015		3856	6998		החלפה	הר/38/1
04/09/2003		4028	5222	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/24 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/24

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות החלות בשטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל צבי שנהב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיל צבי שנהב		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	רקע		10	17/08/2022	רועי שקדי	11: 49 11/09/2024	דוח הידרולוגי לניהול מי נגר	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		38	22/03/2023	נועם שבתאי	08: 46 24/04/2023	חוות דעת לפי תקן 21	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	26/08/2024	גיל צבי שנהב	14: 07 26/08/2024	מחייב חלקית בנוגע למרחק מינימלי בין מבנים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	01/09/2024	אריה קוץ	16: 23 02/09/2024	נספח נופי	לא
ניהול מי נגר	רקע		10	03/09/2024	רועי שקדי	10: 07 08/09/2024	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
דוח סביבה	רקע		34	26/05/2022	רן קליק	14: 50 31/05/2022	דוח מיקרו אקלים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		25	08/09/2024	אדיר אלווס	10: 00 08/09/2024	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	04/09/2024	אדיר אלווס	09: 40 08/09/2024	שמירה על עצים בוגרים (מדידה)	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		08/09/2024	אדיר אלווס	09: 59 08/09/2024	תשריט שמירה על עצים בוגרים על רקע פיתוח	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	03/07/2024	חורחה פקטור	14: 46 15/07/2024	נספח תנועה - נספח רקע, מחייב חלקית רק לעניין מיקום הכניסה למגרש החנייה	לא
תשתיות	רקע		11	01/09/2024	יאיר קורנברג	16: 24 02/09/2024	פרשה טכנית - מים ביוב	לא
תשתיות	רקע		18	01/09/2024	יאיר קורנברג	16: 26 02/09/2024	פרשה טכנית - ניקוז	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	01/09/2024	יאיר קורנברג	16: 26 02/09/2024	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	01/09/2024	יאיר קורנברג	16: 25 02/09/2024	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/08/2024	אריה פישמן	10: 30 27/08/2024		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/07/2023	גיל צבי שנהב	16: 05 09/07/2023		כן
נספח חברתי	רקע		48	08/12/2021	רנה פורסטני	08: 57 17/05/2022		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		14	01/01/2022	רנה פורסטני	09: 00 17/05/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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	(1)		אשדר חברה לבנייה בע"מ	בני ברק	הירקון	3	03-6374201	03-6374203	itamarzi@ashdar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם בעלי הקרקע..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשדר חברה לבנייה בע"מ	בני ברק	הירקון	3	03-6374201	03-6374203	itamarzi@ashdar.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	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@canshen.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	Jorge@fctr.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף (יפו 1999) בע"מ	תל אביב-	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
	יועץ	יאיר קורנברג		סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר (2)	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק		יזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	Office@yoz-mot-sviva.com
שמאי מקרקעין	שמאי	נועם שבתאי	1800		תל אביב- יפו	וולפסון	21			noam@snoam.co.il
מתכנת אורבנית / יועצת חברתית	יועץ	רנה פורסטני		קבוצת גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222		renee@geogk.com
הידרולוג	יועץ	רועי שקדי		גלבוע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	10	09-9504021		office@s-gilboa.co.il

(1) כתובת : מושב חגור.

(2) כתובת : ת.ד. 7562.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מונח	הגדרת מונח
סימון מגבלת בנייה	סימון מגבלת בנייה המופיע בתשריט ובנספחים מתייחס לרדיוס הגנה עצי שימור. תחום הזה אינו מחייב וייחשב במדויק בעת היתר בנייה בהתאם להנחיות האגרונום.

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**

קביעת מתחם להתחדשות עירונית ע"י הריסת המבנים הקיימים והקמת בנייני מגורים חדשים בהתאם לתכנית מתאר כוללנית מאושרת, תכנית הר/1/38 ומסמך מדיניות התחדשות עירונית למתחמי חיזוק. הפקעת דרך לטובת הרחבת דרך בן גוריון ורח' משאבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

2.2 עיקרי הוראות התכנית

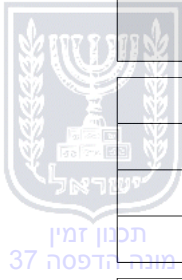
- קביעת הוראות בניוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- הגדרת גובה מותר לבנייה לפי סעיף 62א(ג) לחוק.
- קביעת תא שטח ביעוד שביל לאורך חלקו הדרומי של המגרש לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק התכנון והבנייה.
- קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62 א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה.
- הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

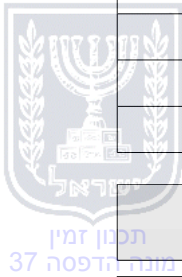
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים	101
דרך מוצעת	201
שביל	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	401
גבול מגבלות בניה	מגורים	101
גבול מגבלות בניה	שביל	401
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	201
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	101
זכות מעבר למעבר רגלי	שביל	401
להריסה	מגורים	101



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	6,515	100
סה"כ	6,515	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	377.77	5.80
מגורים	5,782.91	88.78
שביל	353.32	5.42
סה"כ	6,513.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים ומערכות טכניות.</p> <p>2. במפלס הקרקע מותרים מגורים, מערכות טכניות, מחסנים, מועדוני דיירים וחדרי כושר בחלק מהקצאת שטחי השירות העיליים, הצללות, פיתוח נופי כולל מתקני משחק וריהוט רחוב.</p> <p>3. מתחת למפלס הקרקע מותרים חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. גובה מבואת כניסה במבנים שאינן מגדלים יוגדר כקומה גבוהה ולא כפולה. לבניין נמוך גובה נטו עד 3.5 מ', לבניין גבוה גובה נטו עד 4.5 מ' ולרב קומות גובה נטו עד 5.5 מ'.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ- 3 מ' ולא יעלה מ-4 מ'</p> <p>3. מרתפים: תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש תוך הותרת 15% שטחים לחילחול טבעי. פתחי אוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח ולא יופנו לשטח ציבורי. פתרונות פתחי האוורור יפורטו בתכנית ההגשה להיתר.</p> <p>4. אשפה: פתרון לאצירת אשפה עבור כל בנין יוצגו במסגרת הבקשה להיתר, בהתאמה להנחיות מרחביות ולפתרון הפיננסי המוצע בנספחי התכנית. 5. מחסנים - עד 6 מ"ר ליח"ד, ימוקמו בקומות הקרקע והמרתפים.</p> <p>6. מרחק מינימלי בין הבניינים לא ייפחת מ-6.5 מ'.</p> <p>7. שטחי גינון: היקף שטחי הגינון בקומת הקרקע לא יפחת מ-30% משטח המגרש לרבות רצועת גינון בחזיתות המגרש והגינות בדירות הגן. יתאפשר גינון מעל מרתף החניה ובלבד שעומק האדמה הגננית מעל תקרת המרתף לא יפחת מ-1.0 מ'. תיתכן דרישה להעמקת המילוי לצורך נטיעת עצים בוגרים.</p>
ב	מרתפים
	<p>תתאפשר תכסית מרתפים גבוהה יותר מ 85%, בכפוף להצגת פתרונות שהית מי הנגר העילי והחדרתם לקרקע, בכפוף לאישור אדריכל הנוף, היחידה הסביבתית ואגף תשתיות.</p>
ג	זכות מעבר
	<p>סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>תתאפשר זיקת מעבר להולכי רגל, אופניים ותשתיות.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילות ברזל.</p>
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>הפיתוח של הרחוב יהיה המשכי לפיתוח במגרשים הסמוכים.</p>
4.3	שביל

שביל	4.3
שימושים	4.3.1
לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, שילוט, ריהוט גן ופסלי, כולל מעבר להולכי רגל. השביל בתכנית זו יהווה קישור לשצי"פ מצד מערב של התכנית. תתאפשר כניסה לבנייני המגורים דרך השביל.	
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל מבנה - הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(4) 0.5	2	5	(4) 3	4	60	(3) 202	60	47529	(2) 19638		(1) 9090	18801	5776		101	מגורים	מגורים		
														A			מגורים		
														B			מגורים		



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר / מקום בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)			
(5) 2689	101	מגורים	מגורים
	A		מגורים
	B		מגורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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:

- בניין A - מבנים הממוקמים לאורך חזית רחוב בן גוריון.
- בניין B - מבנים הממוקמים בפנים המגרש, לאורך חזית השביל.
- תכנית מקסימלית מתחת לקרקע תהיה 85%.
- קו בנין למרפסות- יותרו מרפסות במרחק של עד 2.0 מ' מקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, אך לא מעבר לקו המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית הר/1/38.

(2) קווי בניין למרתפים יהיו 0 מ', ובתנאי הותרת 15% שטחים לא מבונים לצורך חילחול טבעי.

(3) 20% מסך הדירות- 40 יח"ד, תהיינה דירות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר שטח פלדלת.

(4) קו בניין קדמי מזרחי (קו בניין לרח' משאבים) 3 מ'. קו בניין קדמי צפוני (קו בניין לרח' בן גוריון) 0.5 מ'.

(5) בנוסף לשטח העיקרי בתא שטח 101, יותרו 2689 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד (12 מ"ר מרפסת ליח"ד לפי תכנית הר/1/38 + 265 מ"ר שלא נוצלו לשטחי הדירות מתכנית הר/1/38). ניוד שטחים עיקרים שהוקצו בטבלת הזכויות ממרפסות לדירות המגורים אל שטחים עיקרים בתוך הדירות יהיה סטיה ניכרת לתוכנית.

(6) קומת קרקע + 11 + קומת גג (לא כולל חדר על הגג ומתקנים טכניים).

(7) קומת קרקע + 6 + קומת גג (לא כולל חדר על הגג ומתקנים טכניים).

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
<p>1. הליך הרישוי יכלול הגשת נספח סביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לעניין ההריסה ולנקיטת אמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים. הנספח יכלול סקר אסבסט שיערך ע"י סוקר אסבסט. באם מתוכננת גריסה במקום, יש לקבל את אישור המשרד להגני"ס או מי מטעמו. 2. הליך הרישוי יכלול הטמנת קווי החשמל ברח' בן גוריון במקטע שבין בית רני לדרך רמתיים.</p>	
<p>6.2 תנאי להקמה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. הילך הביצוע יכלול הגשת בקשה לנציג משרד הביטחון לטובת הצבת הקמת עגורנים ו/או מנופים.</p>	
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה יהיה הבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית על שם עיריית הוד השרון.</p>	
<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>1. הגשת בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ-1:100, אשר תובא לאישור הוועדה המקומית. התכנית תוכן בהתאם למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון. 2. תוכנית בינוי ופיתוח תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. ב. מפלס כניסה קובעת לבניין ויחס הבנין לטופוגרפיה הטבעית. ג. פיתוח המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי. ד. תכניית הפיתוח תשלב תכנית הידרולוגית לרבות הצגת שטחי איגום בתכנית הפיתוח, לרבות אזור חלחול, בורות חלחול וטיפול בנגר. ה. חתכים המציגים את בתי הגידול לעצים, הצגת חתך לטובת שימור עצים. ו. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים. 3. היקף שטחי הגינון בקומת הקרקע לא יפחת מ 30% משטח המגרש כולל רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות בחזית המגרש. יתאפשר גינון מעל מרתף החנייה ובלבד שעומק האדמה הגננית לנטיעת עצים לא תפחת מ 1.5 מ' ו 0.6 מ' עבור גינון כללי.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. היתרי בנייה יינתנו בכפוף - לת"י תקן 5281 לבניה ירוקה, בהתאם למדיניות הוועדה לתכנון ובניה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. 2. בקשה להיתר בניה תכלול אומדנים של כמויות פסולת הבניין. 3. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. 4. אקוסטיקה: מבני המגורים יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990). 5. אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר. 6. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 2 מ' מכל חלון. ככל שיקבע בחו"ד היחידה הסביבתית דרישה במרחק גדול יותר, תוטמע הדרישה כתנאי להיתר. 7. יש לעמד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט 1979.</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ורדיוס שורשים של העצים לשימור ככל שיידרש.</p> <p>4. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.7	תשתיות
	<p>לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית, ככל שהדבר יידרש מכוח התכנית.</p> <p>1. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>2. א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם.</p> <p>3. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>4. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל והוראות תכנית הר/1001 במידה וקיימים קווי חשמל בתחום התכנית יש לקבל את אישור חברת החשמל כתנאי למתן היתר בניה. במידה ותידרש פעולה לגבי שינויים בקווים קיימים יש לבצע זאת טרם קבלת ההיתר.</p> <p>5. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים. חיבור לתשתיות תקשורת יבוצע מתשתיות קיימות הגובלות עם המגרש בתאום עם חברות התקשורת.</p> <p>6. אשפה: פינוי האשפה, לעת מתן היתר בניה, יתואם עם אגף התברואה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.8	חניה
	<p>1. תקן חניה רגילה 1:1 בתוספת 6 חניות נגישות. תאושר הגדלת תקן חנייה עבור דירות מיוחדות (דירות גג, דירות גן ומיני פנט') בהתאם למדיניות הוועדה בעת תהליך הרישוי.</p> <p>2. בתחום החנייה התת קרקעית, יוקצו 10 מקומות חנייה לאורחים אשר תהיינה פתוחות לאורחים ולא יוצמדו.</p> <p>3. רמפת ירידה לחניון תחל 5 מ' מסוף זיקת המעבר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.9	ניהול מי נגר
	<p>1. כל נושא שימור, ניצול והחדרת מי נגר עילי יבוא על פתרונו בהתאם להנחיות לניהול נגר של עיריית הוד השרון ובהתאמה לתמ"א 1 על כל סעיפיה.</p> <p>2. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע.</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>3. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים. לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר תהיה העדפה לשימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בקרקע טבעית.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>5. במידה ואין מספיק שטח לחלול ולא ימצא פיתרון אחר ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה או באמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש, באישור מחלקת תשתיות והיחידה הסביבתית ואדריכל הנוף.</p> <p>6. לא תותר הזרמה ממזרבי הבניינים על פני הקרקע. במסגרת היתר הבנייה יש לסמן את נתיב פינוי מי המרזבים תחת הריצוף.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.10</p>
<p>תותר החדרת עוגנים זמניים לדיפון בכל היקף התכנית בכפוף להסדרת הביצוע והתחייבות נאותות למניעת פגיעה במגרשים גובלים.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>ניוד שטחים עיקרים שהוקצו בטבלת הזכויות ממרפסות לדירות המגורים אל שטחים עיקרים בתוך הדירות יהיה סטיה ניכרת לתוכנית.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון, ללא תמורה, בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שמה, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, ה"תשכ"ה 1965.</p> <p>קרקע הרשומה על שם מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם על שם עיריית הוד השרון, כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוועדה המקומית לרשות מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זו.</p>	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.13</p>
<p>יזם התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) - ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>סימון בתשריט : להריסה</p> <p>מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.</p>	
<p>גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</p>	<p>6.15</p>
<p>1) לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>2) שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפורטל "שער האריות" של מערכת הביטחון ובאמצעות הח"מ.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 423-0962225 שם התוכנית: הוד השרון מתחם בן גוריון - משאבים

עורך התוכנית: גיל צבי שנהב תאריך: 05/07/2023 חתימה:

שטח עיקרי למרפסות	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד	תכנית מאושרת	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
12 מ"ר ליח"ד	4 (1)	9-10 קומות	202 (2)	47,794	19,638 (1)		לפי 45 מ"ר ליח"ד 9,090 מ"ר	19,066	מגורים	הר/38/1	

- (1) שטחי שירות ומספר קומות מתחת לקרקע בהתאם לתכנית הר/1002. 4 קומות מרתף בתכנית של עד 85% לאחר הפקעות.
 (2) מס' יח"ד בהתאם לתיקון מסמך המדיניות לששת המתחמים, אושר בוועדה המקומית בתאריך 17.7.2022.