

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1113455

טבלאות איזון והקצאה לתכנית בית הבד שבהוד השרון-הר/מק/1000/19/75



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005239944/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו היא עריכת טבלאות איזון ולוח הקצאות מבוססות על תכנית מפורטת שמספרה 423-0132233 שבתוקף מתאריך 09/08/2018, אשר קבע כתנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הוועדה מקומית.

התכנית הינה לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
אין שינוי בהוראות התכנית.

התכנית מאפשרת הקמת 110 יחד בצמד מגדלים שגובהם עד 20 ק, מסחר בהיקף 1,400 מר(שטח עיקרי) בקומת הקרקע, ומשרדים בהיקף 2,800 מר(שטח עיקרי) בשתי קומות מעל קומת המסחר. התכנית כוללת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך החזית המסחרית הראשית בדרך רמתיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

טבלאות איזון והקצאה לתכנית בית הברד שבהוד השרון-
הר/מק/1000/75/19

מספר התכנית 423-1113455

1.2 שטח התכנית 8.726 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) (1), 62 א (א) (19)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	190244
קואורדינאטה Y	674206

1.5.2 תיאור מקום

מתחם משולב "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

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

שכונה דרך רמתיים, מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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
423-0132233	504 - 100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>423-0132233</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 423-0132233. הוראות תכנית 423-0132233 תחולנה על תכנית זו.	7908	10586		09/08/2018



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				בני נדלסטיצ'ר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בני נדלסטיצ'ר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/07/2023	בני נדלסטיצ'ר	18: 26 18/07/2023	זכויות מאושרות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	11/09/2024	דני טרשנסקי	15: 48 11/09/2024	טבלאות איזון	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		47	01/11/2023	עודד יפה	15: 06 16/11/2023	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/06/2022	בני נדלסטיצ'ר	17: 46 17/07/2023	מצב מאושר	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	דוא"ל
	אחר	דני אהרון (1)		החברה הכלכלית לפיתוח השרון בע"מ	הוד השרון	דרך רמתים	112	09-7444448	dani@hakalkalit.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מנהל החרב, כתובת: ת.ד. 111, הוד השרון
45102.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	דני אהרון		החברה הכלכלית לפיתוח השרון בע"מ	הוד השרון	דרך רמתים (1)	112	09-7444448	dani@hakalkalit.com

(1) כתובת: ת.ד. 111, הוד השרון
45102.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	בני נדלסטיצ'ר		בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981	nadel-b@zahav.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דני טרשנסקי	379		תל אביב- יפו	נמל תל אביב (1)	36	03-6961250	office@ktap.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

shelef-o@inter.net.il	08-9365873		(2)	רחובות			עודד יפה	אגרונום	אגרונום
mhmed10@gmail.com	09-7990140	4040	טייבה	טייבה		894	חוסאם מסראווה	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: רח' הנמל 36, ת"א.

(2) כתובת: ת.ד. 2049, רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

איחוד וחלוקה של מגרשים והכנת טבלאות איזון והקצאה, ביטול הוראות בתקנון התכנית הראשית לעניין זכות מעבר, תיקון טעות סופר ותיקון שטח מגרש למבנים ומוסדות ציבור מתכנית 423-0132233

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והכנת טבלאות איזון והקצאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	402 - 400
דרך מאושרת	602 - 600, 505, 504, 502, 501
דרך משולבת	500
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	502
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	500
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401, 400
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה להריסה	דרך מאושרת	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
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	602 - 600, 505, 502
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	602 - 600, 504, 502, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	402 - 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,162.66	13.32
דרך מוצאת	818.06	9.38
דרך משולבת	602.35	6.90
מבנים ומוסדות ציבור	1,233.81	14.14

46	4,014.26	מגורים מסחר ותעסוקה
10.26	895.24	שטח ציבורי פתוח
100	8,726.38	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.40	1,953.87	דרך מאושרת
6.93	604.49	דרך משולבת
14.20	1,238.33	מבנים ומוסדות ציבור
46.17	4,027.51	מגורים מסחר ותעסוקה
10.31	899.05	שטח ציבורי פתוח
100	8,723.24	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	א. לאחר אישורה של תכנית זו יצורף המגרש הנדון למגרש מבני הציבור הסמוך, ויירשם כמגרש מונה הדפסה 21 תכנון זמין
	אחד.
	ב. עיצוב אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	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.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה ע"פ חוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) וכן להעברת קווי תשתיות. א. לא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא לתחום זכות הדרך בדרך רמתיים. ב. לא תתאפשר עבודה מכל סוג שהוא מכיוון כביש מס' 402 דרך רמתיים. ג. בשום שלב לא תותר גישה מכביש מס' 402 דרך רמתיים אל המגרשים הגובלים. ד. מקרקעי הדרך המאושרת לאורך דרך רמתיים יופקעו וירשמו על שם המדינה, על פי כל דין. 2. רצועת מתע"ן תת קרקעית א. בתחום זה יחולו הוראות תת"ל/101ג
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	א. דרכים ציבוריות, דרכים משולבות, מדרכות, שבילי אופניים, קווי תשתית, חניה, ריהוט רחוב. ב. עיצוב אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	דרך משולבת
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	א. דרכים ציבוריות, דרכים משולבות, מדרכות, שבילי אופניים, קווי תשתית, חניה, ריהוט רחוב.

ב. עיצוב אדריכלי - בהתאם לסעיף 6 בהוראות תכנית זו.	
מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
שימושים	4.5.1
מגורים, מסחר ותעסוקה	
הוראות	4.5.2
<p style="text-align: center;">בינוי</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בניית מבנה הכולל שימושי מסחר, תעסוקה, מגורים, חדרי שירות, מרתפי חניה וחניה צמודה תפעולית.</p> <p>ב. היקף הבנייה של השימושים השונים ומס 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, כמותאר בנספח הבינוי של תכנית 423-0132233.</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 מיותר דפנות המבנה.</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. מתקני רווחה ושירותים לדיירים יוקמו בקומה שמעל קומת המשרדים העליונה. ויחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר בתכנית.</p> <p>המרתפים</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>	א
זכות מעבר	ב

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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					גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
8	5	7 (3)	3 (2)			27	110 (1)			8400	4500	9940	4014	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	5	3 (4)	3 (2)							4175	1400	2800	4014	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
4 (7)	5	3 (6)	3 (2)							4050	700	1400 (5)	4014	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
				5 (10)	20 (9)	76	110	70	517 (8)	16625	6600	14140	4014	100	סך הכל <	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	3 (11)	3 (11)	3	1	2	12		40	145	300	300	1441	1233	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

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:

- לא תותר המרת שטחי מסחר למגורים. תותר המרה של שטחי משרדים למגורים עד למקסימום 50% משטח המשרדים ללא שינוי בבינוי
- יותר ניווד שטחי שירות בתת הקרקע בין השימושים
- 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
- 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:

- 82 יחד תהינה בשטח כולל של 110 מר בממוצע עיקרי+שרות 28 יחד מיחידות הדיור תהינה בשטח כולל שלא יעלה על 80 מר עיקרי+שרות.
- קו בניין 8 מ מגבול תכנית, קו בניין 3 מגבול שצ"פ 401.

(3) קו בניין 12 מ מגבול תכנית, קו בניין 7 מגבול שצ"פ 400.

(4) קו בניין 8 מגבול תכנית, קו בניין 3 מגבול שצ"פ 400.

(5) כולל קומת גלריה כמפורט לסעיף 4.1.2-א-ד.

(6) כקו בניין 8 מגבול תכנית, קו בניין 3 מגבול שצ"פ 400.

(7) קו 0 לקירוי קל בחזית דרך רמתיים.

(8) בשורה זו מפורטים סך זכויות הבנייה העיליים של השימושים השונים בתא השטח.

(9) קומת קרקע מסחרית + שתי קומות לתעסוקה + 16 קומות למגורים + חדרי יציאה לגג.

(10) מספר הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת בתחום רצועת מתע"ן תת"ק המיועדת לתוואי המטרו, יהיה בכפוף לבדיקה ולאישור הנדסי, ובתיאום ובהסכמת הגורם המוסמך, ככל שהתנאים מאפשרים זאת.

(11) ניתן עד קו 0 בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מההליך הרישוי. התכנית תוכן בהתאם למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון. התכנית תכלול את פירוט הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקנמ 250:1 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 לבניה ירוקה של עיריית הוד. 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 עי 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 בקנמ 250:1. 13. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת. 14. הגשת תכנית פיתוח מפורטת. 	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החנייה יהיה על פי התקן הארצי בעת הוצאת היתרי בנייה. 2. כל החניות תהינה במרתפי חניה תת קרקעיים. 3. החניה התפעולית וחצר המשק יהיו בתת הקרקע. 4. במרתפי החניה תהיה הפרדה בין מקבצי החניה לשימושים השונים: מגורים, מסחר ותעסוקה. 5. החניה המיועדת למסחר תהיה לציבור ללא הצמדה, עפי התקן. 6. חישוב החניות למסחר יערך לפי השימושים המבוקשים בבקשה להיתר. 7. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה ויאושרו עי יועץ התנועה של עיריית הוד. 	<p>6.2</p>
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הוראות מיגון אקוסטי יהיו בהתאם לנספח משטח רוחות ואקוסטיקה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>א. באחריות יוזם התוכנית לדאוג לביצוע סעיף 123 בהתאם לחוק התכנון והבניה, לרישומה של התוכנית לאיחוד וחלוקה חדשה המופקדת, בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. עם אישור התוכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות וזונה הדפסה 21 תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> <p>לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. 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 והבניה, 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</p>	<p>6.4</p>

שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתוכנית זו.
 ד. באחריות יוזם התוכנית לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת הקצאות הנספחת למסמכי התוכנית, והתאם לטבלת הקצאות חדשה על פי קובץ התקנות 7266-מתאריך 07.07.2013. יש לוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו בהתאם לטבלת ההקצאות החדשה.
 ה. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
 ו. מקרקעי הדרך המוצעת לאורך דרך רמתיים יופקעו וירשמו על שם המדינה, על פי כל דין



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.5

התאמה להנחיות תמ"א 1:
 א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלוים המוצגים בנספח הניקוז יישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.
 ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע קו ניקוז עירוני.
 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 הגנות יתוכנן ויבוצע כך שיוכל לשמש כשטח השהייה ואיגום זמני של נגר ויאסר לבצע שינויים בגגות שיקטינו/ימנעו את יכולת השימוש של הגגות למטרה זו.
 ד. כל הנגר העילי יטופל בתחום התכנית, באמצעות החדרה ו/או השהייה.
 עודפי נגר, יכוונו באמצעות שיפועים בפיתוח השטח, אל נקודת קליטה בפינה הדרום מזרחית של התכנית ומשם למערכת ניקוז תת קרקעית קיימת, המזרימה מים מזרחה אל רחוב בן גמלא. זאת על פי נספח ניקוז בתכנית התקפה. במקרה קיצון בלבד של כשל במערכת הניקוז, כוח המשיכה יזרים נגר עילי במורד הרחוב, אל דרך רמתיים ורחוב בן גמלא, המוביל לרחוב הרשות.
 ה. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמגים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחי השהיה על גגות המבנים ומשם בצינור ניקוז לשטחי חלחול כמפורט בסעיף 6.4.4.
 ו. נגר הנוצר בשצפ יתועל באמצעות שיפועי השטח בזרימה עילית להשהיה וחלחול טבעי בשטחי השהיה בשטחים המגוננים שבשצפ. (ראה חתך עקרוני בתרשים 5.3 בנספח הניקוז).
 ז. מפלסי הכניסה לגגות קומת המשרדים יהיו גבוהים ב-15 סמ ממפלסי רצפת הגגות בכדי למנוע כניסת מי נגר משטחי השהיה לקומת הגג שמעל קומת המשרדים.
 ח. בכבישי הגישה לחניונים התת קרקעיים בכניסה למתחם, תתבצע הגבהה מקומית של 20 סמ לפחות בשיפוע מתון ממפלס המדרכה והכביש, בכדי למנוע כניסת נגר אל החניונים מהכבישים הסמוכים (ראה חתך עקרוני בתרשים 5.4 בנספח הניקוז).
 ט. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת ניקוז תת קרקעית בשטח הפרויקט שתחובר אל מערכת הניקוז העירונית.
 י. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
 ו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.6 פיתוח סביבתי

6.6

1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בהתאם להנחיות מח הנדסה.
2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
5. הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים במידת הצורך.
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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

<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, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.</p> <p>8. - תכנית צמחיה ותכנית השקיה שתאושר עי מח הגינון ועי יועצי הפיתוח של עיריית השרון</p>	
---	--

פיתוח תשתית

6.7

<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 תמא 34 על תיקוניה לנושא שימור וניצול מי נגר עילי, לרבות תמא/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 עי 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 תהייה מרשת חשמל. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי חח, והוראות הר/1001. יתוכנן חדר טרפו במרתף תחתון ע מי הנחיות הועדה לבנייה ירוקה.</p> <p>7. - תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p> <p>8. - נתע: א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נתע בשלב תכנית ההיתר. ב. תותר הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד, בחזית הגובלת עם תוואי הרקל במפלס הקרקע, בעומק שלא יפחת מ-5 מ מתחת למפלס הקרקע (בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נתע ליזם התכנית).</p> <p>ג. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נתע.</p> <p>ד. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרקל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, עי שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	
---	--

תנאים בהליך הרישוי

6.8

<p>1. - התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.</p> <p>2. - אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב האדריכלי, לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. - אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. - תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p> <p>5. - תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>6. - במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p> <p>7. - אישור תכנית פיתוח.</p> <p>8. - קביעת תנאים להבטחת תיאום בין מועדי פינוי הדחסניות ובין זמני האספקה.</p> <p>9. - תיאום מול נת"ע.</p> <p>10. - תיאום ואישור רשות התמרור בדרך רמתיים.</p> <p>11. - תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים והחופפים לתוואי המטרו יהיה אישור ותיאום עם</p>	
---	--

	<p>הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכן.</p> <p>א.-הקמת עוגנים לתחום המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י יזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נתי"ע.</p> <p>ב.- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא בתיאום ואישור עם הגורם המוסמך.</p> <p>ג.- יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p>	
<p>6.9</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א.- עצים המיועדים להעתקה או עקירת עצים בגירים - יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובהתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ב.- קבלת רישיון להעתקת העצים המסומנים להעתקה תהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. העצים יועתקו בליווי אגרונום עפ"י מפרט טכני.</p> <p>ג.-קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - תהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העירייה. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת רישיון כריתה בתוקף מפקיד היערות.</p> <p>ד.-עצים המיועדים לשימור - יחולו עליהם ההוראות, כפי שייקבעו בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>ד1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>במידה ויוכח כי לא ניתן יהיה לתכנן את המרתף בשל רדיוס הגנה על העצים, יועתקו עצים אלו.</p> <p>ד2. תנאי בהליך הרישוי בתא השטח אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ד3.לא תותר כל בניה ברדיוס 4 מ' סביב העצים המיועדים לשימור הן מעל והן מתחת לקרקע.</p>	
<p>6.10</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p>6.11</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה</p> <p>ב. תפיסת חזקה-במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התוכנית עם קבלת תוקף לתוכנית העירייה ו/או הוועדה המקומית, תוכל לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס ועיצוב השטח, בנייה בהתאם ליעודם ובכל עבודה לפי שיקול דעתה.</p> <p>ג. פינוי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התוכנית, מוסמכת הוועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/אן מבעלי זכויות הקודמים באותם מגרשים המיועדים לצורכי ציבור לפי תוכנית זאת-לפנות בעצמם ועל אחריהם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית מייד עם אישורה למתן תוקף של התוכנית. הכל-בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.</p>	
<p>6.12</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית

1

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21