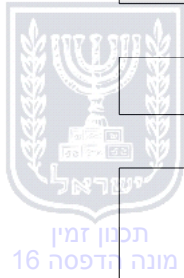


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0141655

הר/מק/1302/א



מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי הוד השרון
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף

הפקדה

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר הר/1302 אושרה לתוקף ופורסמה ברשומות בתאריך 30.4.2013.

עפ"י סעיף 14 בהוראות התכנית הנ"ל, נדרשת הכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(1) לחוק התכנון והבניה ובה ייקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לכל תחום התכנית.

כמו כן נקבע כי התכנית המפורטת תקבע שלבי פיתוח תוך הבטחת פיתוח תשתיות ופיתוח שטחים ציבוריים.

תכנית זו הינה התכנית המפורטת לפי פרק ג' סימן ז'.

התכנית מבצעת שיפורים קלים בגיאומטריה של המגרשים ובבינוי ללא שינוי בשטח לכל יעוד קרקע וללא תוספת שטחי בניה ו/או תוספת יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/1302/א

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0141655

1.2 שטח התכנית 177.7 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 08/10/2013

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 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 5

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	189867
קואורדינאטה Y	672745

1.5.2 תיאור מקום

מערב הוד השרון. מדרום לרחוב הפרדס, ממערב לדרך רמתיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	דרך רמתים		
הוד השרון	הפרדס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6442	מוסדר	חלק	84-85, 278-279	82, 104
6446	מוסדר	חלק	81	71, 77, 80, 83, 322
6456	מוסדר	חלק	424, 426, 428, 430	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/1302	37 - 1

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	תאריך
הר/ 1302	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית הר/1302 כמפורט בתכנית זו. הוראות הר/1302 ימשיכו לחול כל עוד לא שונו בתכנית זו.	6584	4421	30/04/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדן בר			תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		3	20/10/2013	ליאור וולף		20/10/2013	נספח נופי מנחה - הוראות	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	16/10/2013	עדן בר		16/10/2013	תכנית וחזיתות עקרוניים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1000	1	15/10/2013	אלכסנדרה גוסובסקי		21/10/2013	נספח תנועה וחניה מנחה + טבלת מאזן חניה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	41	31/07/2013	יוסי ברק		16/09/2013	טבלת הקצאה ולוח איזון	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	17/10/2013	עופר ורטלסקי		20/10/2013	נספח ניקוז - תכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	25	20/10/2013	עופר ורטלסקי		20/10/2013	ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי - הוראות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	20/10/2013	ליאור וולף		21/10/2013	נספח נוף-תכנית וחתכים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	17/10/2013	עופר ורטלסקי		20/10/2013	נספח מים וביוב - תכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	6	20/10/2013	עופר ורטלסקי		20/10/2013	מערכות מים וביוב - הוראות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/10/2013	עדן בר		01/10/2013	תרשים סביבה כללית, תרשים סביבה קרובה, תכנית מצב מאושר, טבלת שטחים מצב מאושר, טבלת זכויות בניה במצב 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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד השרון	הוד השרון	בני ברית	7	09-7759666	09-7759655	sharong@hod-hasharon.muni.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד השרון	הוד השרון	בני ברית	7	09-7759666	09-7759655	sharong@hod-hasharon.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632732	
בבעלות רשות מקומית			עיריית הוד השרון	הוד השרון	דרך רמתים	39	09-7759595	09-7759560	
בעלים			כפר הדר - מפעל המים אגודה שיתופית בע"מ	הוד השרון	דרך כפר הדר	42	09-7434104	09-7462521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לנייל יש מעל 200 בעלי קרקע פרטיים.

(1) כתובת: קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	barlevie@net vision.net.il
שמאי מוסמך	שמאי	יוסי ברק	232	ברק פרידמן כהן ושות' כלכלה ושמאות מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553100	yossi@kfb. .il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תחבורה בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	amavta@ama v.net
מודד מוסמך	מודד	יאיר דוידובסקי	547	י. דוידובסקי אחזקות בע"מ - מדידות גאודטיות	הוד השרון	דפנה	8	09-7670772	09-7674406	office.ydls@ gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור וולף אדריכלי נוף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur- wolf.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603631	04-8603601	ofer-w@bj- is.com

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד השרון.

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**

1. איחוד וחלוקה, לפי פרק ג' סימן ז', ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית לפי סעיף 62א(א)1.
2. עריכת שינויים גיאומטריים במגרשים ובבינוי ללא שינוי בשטח לכל יעוד קרקע לפי סעיף 62א(א)5.

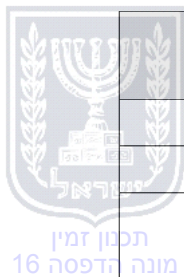
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע עפ"י סעיף 62א(א)1.
2. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א)5.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	177.7
------------------	-------



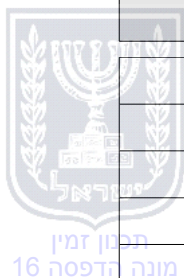
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+9,350			9,350	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	+1,296			1,296	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+149,040			149,040	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	0					
	+2,500			2,500	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5006 - 5001
דרך מוצעת	6005 - 6001
דרך משולבת	7003 - 7001
מבנים ומוסדות ציבור	3003 - 3001
מגורים	1001A, 1002A, 1003A, 1004A, 1005A, 1006A, 1007A, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1012 - 1038
מסחר	2001
שטח פרטי פתוח	1001B, 1002B, 1003B, 1004B, 1005B, 1006B, 1007B, 1008B, 1009B, 1010B, 1011B
שטח ציבורי פתוח	4009 - 4001



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	5006 - 5004, 5001
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	6001
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	7003 - 7001
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	3003, 3002
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1015, 1016, 1021, 1023 - 1025, 1027, 1030, 1032, 1033, 1037, 1038
דרך / מסילה לביטול	מסחר	2001
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4004, 4002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5006 - 5001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6005 - 6001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	7003 - 7001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3003 - 3001

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1001A, 1002A, 1003A, 1004A, 1005A, 1006A, 1007A, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1012 - 1038	מגורים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
2001	מסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1001B, 1002B, 1003B, 1004B, 1005B, 1006B, 1007B, 1008B, 1009B, 1010B, 1011B	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
4009 - 4001	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
27.47	48,820	דרך מאושרת
29.43	52,300	מגורים ג'
1.09	1,930	מסחר
10.52	18,700	שטח למבני ציבור
4.05	7,190	שטח פרטי פתוח
27.44	48,760	שטח ציבורי פתוח
100	177,700	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.92	40,626.33	דרך מאושרת
3.04	5,391.84	דרך מוצעת
1.79	3,179.38	דרך משולבת
10.56	18,720	מבנים ומוסדות ציבור
29.50	52,298.25	מגורים
1.08	1,914.02	מסחר
4.05	7,185.57	שטח פרטי פתוח
27.05	47,944.76	שטח ציבורי פתוח
100	177,260.15	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מעל לקרקע : מגורים , אחסנה , מתקנים הנדסיים , מתקנים לרווחת הדיירים (חדר כושר וכדו'). מתחת לקרקע : חניה , מחסנים , מתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>כל ההנחיות להלן יבוצעו בכפוף לת"י ולהוראות חוק התכנון והבניה התקפים בעת מתן ההיתר.</p> <p>1. עיצוב אדריכלי : העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה אורטוגונלי, בעל זוויות ישרות וקוים רציפים בהתאם להנחיות הבאות :</p> <p>א. היטל המבנים יהיה מלבני ככל הניתן בהתאם לקוי ההעמדה המצויינים בתכנית. ב. המבנים ישמרו על מקבילות יחסית זה לזה ולתוואי הדרך כמתואר בתכנית הבינוי והפיתוח. 2. חומרי גמר המבנים : תיאור וגווי גמר המבנה יפורטו במסגרת מסמכי הבקשה להיתר בניה ובהתאם להנחיות שלהלן :</p> <p>א. גמר המבנים יהיה בחיפוי אבן.</p> <p>א.1 האבן תהיה אבן בהירה, אחידה בליטוש מט. לא יהיו שינויי גוון בין האבנים אשר יצרו תחושת כתמים או ניקוד. ניתן לשלב משטחים רציפים בחיפוי בגוון אבן אפורה. דוגמת האבן תובא לאישור מהנדס העיר או מי מתעמו.</p> <p>א.2 חיפוי האבן יכול את כל המשטחים החיצוניים ובכללם קירות, עמודים וקורות, ובכל מקרה יכול חיפוי האבן 80% לפחות משטחי החזיתות (לא כולל שטחי חלונות). א.3 גודל האבנים לא יקטן מ-30 ס"מ רוחב ואורכן לא יקטן מ - 60 ס"מ. א.4 האבן תונח באופן אופקי. א.5 פרטי האבן יהוו חלק ממסמכי הבקשה לקבלת היתר בניה. ב. זכוכית - יותר שילוב של חיפוי אבן וקירות מסך. שטח קירות המסך יהיה על פי שיקול דעת מהנדס העיר בשלב הצגת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בפני הועדה המקומית. לא יותר שימוש בזיגוג רפלקטיבי או כהה. ג. חלונות- מסגרות אלומיניום יהיו בגמר בגוון אפור אחיד לכל מבנה. 3. בליטות ושקעים : א. כללית תהיה חזות המבנים מישורית וישרה, עם זאת יותרו שקעים ובליטות ובתנאי שיהיה אלמנט אדריכלי אשר יגדיר את השקע ממישור החזית הכללי כדוגמת קורה, רפה וכיו"ב. ב. יותרו בליטות בתנאים הבאים : 1. הבליטה אינה חורגת מקווי המרפסות 2. הבליטה הינה לצורך מרפסת, אך בתחום קווי העמדת הבניינים. 3. מעקה הבליטה יהיה בעל אופי שקוף. 4. מרפסות : המרפסות יבנו בהתאם לחוק התכנון והבניה. קירות המרפסות יבנו בזוויות ישרות ומקבילות לבנין. בכל מקרה של מרפסות "קופצות" בחזית תתוכנן החזית באופן שמסתיר את "זיגוג" המרפסות על ידי קורות ואלמנטים אופקיים בחזית הבניין.</p>



4.1

מגורים

5. פרגולות:

יותרו פרגולות במקרים הבאים

א. במפלס הקרקע, כחלק מפיתוח השטח של המבנה במסגרת קווי הבנין.

ב. בקומות הגג, כחלק מפיתוח מרפסת הגג. במרפסות - כחלק מהיתר הבניה ובאופן אחיד לבנין כולו.

ג. חומרי הגמר לפרגולות בהתאמה לחיפוי הבנין או לפרטי הפיתוח.

6. גגות

א. יש לתת את הדעת על עיצוב הגג ולדאוג להסתרת המתקנים הטכניים. החלופות לעיצוב הגג מוקדמות ומתואמות עם מנהל המבנה. במקרה של דירוג או נסיגה יוגשו לפני הגשת הבקשה ויאושרו על ידי מהנדס/ת העיר.

ב. מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה.

ג. לדירות גג ודירות גן תותר הקמת פרגולה לפי תכנית ארכיטקטונית אחידה לכל המבנה שתאושר ע"י הועדה המקומית ולפי הוראות תכנית הר/1002.

7. מזגנים ומסתורי כביסה

א. לא תותר התקנת מזגני חלון בקיר חיצוני. תכנון המיזוג בדירות יעשה ע"י התקנת מזגנים מפוצלים דירתיים מוסתרים או מערכת מרכזית אחרת, תוך הבטחת ניקוז לכל יחידות המיזוג באופן סמוי.

ב. פתרון עקרוני למתקני המיזוג יוגש ע"י מהנדס יועץ מיזוג אויר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה ויהווה תנאי לאישור איכלוס המבנה (טופס 4).

ג. מסתורי המזגנים והכביסה יתוכננו כחלק מפרטי הבנין ויהיו מחומרים עמידים, כאמור בסעיף ב' ו-ג' לעיל.

8. חלונות מבנה המגורים:

א. יש לשאוף למופע אחיד של חלונות המבנה ע"י יצירת גריד קבוע לחזיתות.

ב. החלונות יהיו תואמים בכל מבנה ומבנה בסוג האלומיניום, סוג הזיגוג (למעט בחזית מסחרית) וגוון גמר של האלומיניום.

ג. החלונות יהיו תואמים את תקני הבידוד האקלימי והאקוסטי ויאושרו על ידי השירות לאיכות הסביבה בעיריית הוד השרון.

ד. חלונות חדרי שירותים ורחצה- גודלם לא יקטן מ 80 סמ"ר

9. מעקות מרפסות וחלונות:

א. כל המעקות במבנה יהיו אחידים בסגנונם, ומתאימים לת"י 1142 התקף למועד הוצאת היתר הבניה.

ב. המעקות יהיו קלים ושקופים באופיים.

ג. יוגש פרט בקני"מ 1:20 כחלק ממסמכי הבקשה היתר הבניה.

10. מבואת המבנים:

א. בכל המבנים תתוכנן מבואה הפונה ישירות לרחוב ו/או לחזית הראשית, על פי תכנית הפיתוח.

ב. המבואה תהיה בעלת גובה מינימאלי של 5 מטר.

ג. המבואה תהיה שקופה לכוון הרחוב, שטח החלונות לא יפחת מ 70% משטח החזית/ות הפונות לרחוב. ניתן לשלב זכוכית חלבית וזכוכית שקופה.

ד. שטח מבואה לא יקטן מ - 50 מ"ר בחלל אחד.

11. בבנייה רוויה בבנינים שמעל 6 קומות מלאות, לא יותרו דירות גן.

4.2

מסחר

4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	חנויות, משרדים, מסעדות, בנקים וכד'. באישור הועדה המקומית. לא יותרו שימושים המהווים מטרד כגון עסקים עם תהליכי אפיה וטיגון או שימושים המלווים ברעש.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	כל מבני הציבור עפ"י הגדרתם בחוק ולפי צרכי עיריית הוד השרון, כולל מתקנים הנדסיים, באישור הועדה המקומית, וכן חניה ציבורית עילית ו/או תת קרקעית.
4.3.2	הוראות
א	חניה
	בעת תכנון מפורט להיתר בניה של תאי השטח, יתוכננו חניות לכלל הציבור מעבר לתקן הנדרש.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	ככרות, גנים, מתקנים לנוי ומתקני גן, מעברים, חניות ציבוריות לבאי השצ"פ, מיגונים אקוסטיים עפ"י הצורך ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ככל שניתן, ושעומדים בתקנות למניעת מפגעים, באישור הועדה המקומית.
4.4.2	הוראות
א	חניה
	תותר הקמת חניות ציבוריות לבאי השצ"פ בשטח שלא יעלה על 10% משטח השצ"פ. למעט בשצ"פ שמצפון לרחוב הפרדס, בו לא תותר חניה. כמו כן יותרו מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ככל האפשר, בשטח שלא יעלה על 5% משטח השצ"פ.
ב	סביבה ונוף
	הצמחיה בשצ"פ תהיה צמחיה משמרת מים באישור מחלקת גינון של עיריית הוד השרון, בהתאם להוראות משרד החקלאות.
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	מעל הקרקע: פרגולות, ריהוט גן, עמודי תאורה, שבילים, גינות וכד'. מתחת לקרקע: חניונים, תשתיות הנדסיות.
4.5.2	הוראות
א	תשתיות
	מתחת לקרקע יותרו מתקנים הנדסיים בתנאי שימשו את תא השטח הצמוד לשפ"פ ובתנאי שלא יהוו יותר מ 10% משטח השפ"פ.
4.6	דרך מאושרת

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מסעות, מדרכות, קווי תשתית, תחנות לאוטובוס ורהיטי רחוב.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מסעות, מדרכות, קווי תשתית, תחנות אוטובוס ורהיטי רחוב.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	מסעות, מדרכות, קווי תשתית, תחנות אוטובוס ורהיטי רחוב.
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
										40250	5006 - 5001	דרך מאושרת	
										5390	6005 - 6001	דרך מוצעת	
										3180	7003 - 7001	דרך משולבת	
5	5	5	5	3		1935		516	1290	2580	3001	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	3		7485		1996	4990	9980	3002	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	3		4605		1228	3070	6140	3003	מבנים ומוסדות ציבור	
5	(3) 0	10	(2) 0	22	84					9660	(1) 2237	1001A	מגורים
5	(4) 0	10	10	22	86					9890	(1) 2588	1002A	מגורים
5	(7) 0	(6) 3	10	22	84					9660	(5) 3287	1003A	מגורים
5	(8) 0	10	10	22	86					9890	(5) 2824	1004A	מגורים
5	(9) 0	10	10	22	86					9890	(5) 2973	1005A	מגורים
5	(11) 0	(10) 3	10	22	83					9545	(5) 3470	1006A	מגורים
5	(12) 0	7.5	(12) 3	19	73					8395	(5) 3275	1007A	מגורים
5	(13) 0	7.5	7.5	19	70					8050	(5) 2795	1008A	מגורים
5	(14) 0		7.5	19	64					7360	(5) 2893	1009A	מגורים
5		(16) 5	(15) 0	23	130					14950	(5) 4176	1010A	מגורים
5		(18) 0	(17) 5	23	131					15065	(5) 3935	1011A	מגורים
				6	38					4370	2727	1012	מגורים
				9	25					2875	1179	1013	מגורים
				6	12					1380	877	1014	מגורים
				6	12					1380	826	1015	מגורים
				6	12					1380	826	1016	מגורים
				5	10					1150	800	1017	מגורים
				5	10					1150	818	1018	מגורים
				5	10					1150	807	1019	מגורים
				5	10					1150	780	1020	מגורים
				5	10					1150	780	1021	מגורים
				5	10					1150	800	1022	מגורים
				5	10					1150	805	1023	מגורים
				5	10					1150	798	1024	מגורים
				5	10					1150	881	1025	מגורים
				5	10					1150	847	1026	מגורים

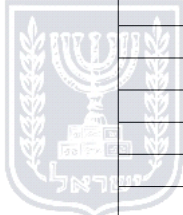


תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				5	10			1150	790	1027	מגורים
				5	10			1150	799	1028	מגורים
				5	10			1150	806	1029	מגורים
				5	10			1150	795	1030	מגורים
				5	10			1150	841	1031	מגורים
				5	10			1150	814	1032	מגורים
				5	10			1150	784	1033	מגורים
				5	10			1150	784	1034	מגורים
				5	10			1150	1076	1035	מגורים
				5	10			1150	954	1036	מגורים
				5	10			1150	965	1037	מגורים
				5	10			1150	1078	1038	מגורים
5	2	2	2	3		3000	1000	2500	1930	2001	מסחר
									48760	4009 - 4001	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות היתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

א. ביעוד מגורים, בנוסף למפורט בטבלת זכויות בניה:

- בדירות העליונות תותר בניית חדרי יציאה לגג עם גישה משטח הדירה בלבד בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לדירה ברוטו וזאת בתנאי שאין בבנין קומה עליונה חלקית. כפוף להוראות תכנית הר/1002.
- לכל יח"ד תותר גזוזטרה בשטח של 12 מ"ר עפ"י חוק.
- שטח שירות על קרקעי: א. לכל יח"ד - 12 מ"ר לממ"ד + 6 מ"ר למרפסת כביסה.
ב. לובי קומתי: למבנים בגובה עד 27 מ' - 45 מ"ר בקומה. למבנים מעל 27 מ' - 70 מ"ר לקומה.
ג. קומה מפולשת בגודל תכסית הדירות שבקומה מעל.
ד. מחסנים לדיירים לפי הוראות תכנית הר/1002.
ה. מתקנים טכניים על הגג יכללו: מכונות, מעלית, בריכת אגירה וכד', עפ"י הר/1002.
- שטח שירות תת קרקעי: א. מרתפי חניה תת קרקעיים לפי תקן ועפ"י הוראות תכנית הר/1002.
ב. מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר לדירה לפי הוראות תכנית הר/1002.
ג. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בכל מבנה במרתף עליון ועל פי הוראות חברת החשמל.

ב. מספר קומות - בנוסף למפורט בטבלה תותר קומה עליונה חלקית ששטחה לא יעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה (קומה טיפוסית).

ג. תאי שטח 1012-1038 - קוי בנין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ד. תא שטח 1012 - בין הבניינים המתוכננים בתוך תא השטח ישמר מרחק של 8.0 מ'.

ה. השטחים של תאי השטח יקבעו סופית ע"י המודד בתכניות לצרכי רישום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

- (1) כולל שפי"פ.
- (2) לשפי"פ 1001B.
- (3) לשפי"פ 1001B.
- (4) לשפי"פ 1002B.
- (5) כולל שפי"פ.
- (6) לשפי"פ 1003B.
- (7) לשפי"פ 1003B.
- (8) לשפי"פ 1004B.
- (9) לשפי"פ 1005B.
- (10) לשפי"פ 1006B.
- (11) לשפי"פ 1006B.
- (12) לשפי"פ 1007B.
- (13) לשפי"פ 1008B.
- (14) לשפי"פ 1009B.
- (15) לשפי"פ 1010B.
- (16) לשצי"פ 4001.
- (17) לשב"צ 3001.
- (18) לשצי"פ 1011B.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לנושא קווי בנין, מספר הבניינים ומספר הקומות המירבי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח כוללת לכל תחום התכנית, על רקע מפה מצבית ובה יפורט מערך שלבי ביצוע התשתיות לסוגיהן והבניה למגורים. התכנית תכלול: בינוי, מפלסי פיתוח סופיים, חומרי גמר, תשתיות עירוניות (מים, חשמל, זונה, תכנון זמין הדפסה 16), ביוב, תאורה וכו'), מתקני אשפה, פילרים, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינות. כמו כן יסומנו בתכנית מקומות לפינוי פסולת ומרכיב מחזור, הכל בתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה. לא תותר הקמת מבנים והתקנת מתקנים מעל עורק הנחל וברצועת המגן וכן לא יותר עיבוד הקרקע בשטח זה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 קווי בנין</p> <p>1. קוי בנין - כמסומן במסמכי התכנית. 2. קו בנין לדרך רמתיים (כביש 402, לשעבר כביש 40) יהיה כדלקמן: לאזור מגורים 40 מטר מציר הכביש למבנים. ו-30 מ' מציר הדרך לשפ"פ וחניונים תת קרקעיים. 3. בתאי שטח 1007-1009: המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-15 מ', בין אם בין חזיתות שלמות או חלקיות. 4. בתאי שטח 1001-1006, 1010, 1011: המרחק בין הבניינים יהיה 20 מ' לפחות ולא יפחת מ-18 מ', בהתאם לנספח הבינוי. 5. קוי בנין לקומה עליונה חלקית בתאי שטח 1012-1039: במגרשים פינתיים נסיגה של 2.0 מ' לכיוון החזית לשני הרחובות. במגרשים שאינם פינתיים נסיגה של 4.0 מ' לחזית הרחוב. 6. תא שטח 1012 - ישמר מרחק שלא יקטן מ-8.0 מ' בין הבניינים שבתוך תא השטח.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הנהוג בעת הוצאת היתר בניה על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות תא השטח ובאישור מהנדס העיר ויועץ תנועה ולא יפחת בכל מקרה מהמופיע בנספח התחבורה (1.7 ליח"ד) ומהנדרש ע"י הועדה המקומית, שתוכל לדרוש תקן חניה גבוהה מזה. 2. נספח תנועה לכל בנין יאושר ע"י יועץ תנועה ויאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה. 3. יותרו 2 מרתפי חניה תת קרקעיים. הועדה רשאית לאשר יותר מ-2 מרתפים לצרכי חניה בלבד. 4. העברת מקומות חניה מתת הקרקע לעל הקרקע מהווה סטיה ניכרת. תותר חניה על קרקעית, של 25% משטח המגרש, רק ככל שבוצעה חניה של שתי קומות מרתף לפחות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה לטיפול במפגעי רעש הנובעים מכביש 402, רחוב הפרדס ושטחים ציבוריים אחרים. 2. אישור היחידה לאיכות הסביבה לתכנית הפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית בהתאם</p>	<p>6.5</p>

איכות הסביבה	6.5
<p>לסעיף "עיצוב פיתוח ובינוי" ומתן הנחיות למניעת מפגעים ככל הניתן מהבניה ומהפעילות הנובעת ממנה.</p> <p>3. תנאי לפתיחת דרך הפרדס החדשה לתנועה הוא הקמת המיגון האקוסטי לכל אורכה הצפוני. פרטי המיגון יעשו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	

ביו, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	6.6
<p>כללי</p> <p>הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.</p> <p>1. מים וביוב</p> <p>א. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות. יובטחו חיבור וקליטה למערכת הולכה מרכזית ומתקן טיפולי אזורי.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ההולכה ובתקנים לטיפול בשפכים.</p> <p>ג. ישמר מרחק אופקי מינימלי של כ- 1.0 מ' בין דופן קווי המים לדופן קווי ביוב.</p> <p>ד. חצייה בין קווים תהיה תמיד כך שקו המים יונח מעל קו ביוב במרווח אנכי עפ"י הנחיות משרד הבריאות. כל זאת על מנת לשמור מרחק פיזי מינימלי בין קווי המים לקווי הביוב לשם שמירה על איכות המים.</p> <p>ה. מיקום מערכות אביזרים במערכת המים יהיה כזה שלא יבואו במגע עם מי ביוב גם במקרה של סתימת ביוב הגורמת הצפה.</p> <p>ו. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת הספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות הספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז. הכל בכפוף ל"הנחיות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אוקטובר 2012, משרד הבריאות.</p> <p>2. ניקוז</p> <p>א. יש לאסור החדרת מי נגר אל מערכת הביוב.</p> <p>ב. אין למקם שקעים מוחלטים באזורים מבונים.</p> <p>ג. התכנון המוצע לא יחסום את דרכי המים ויאפשר ניקוז טבעי.</p> <p>ד. יתוכננו שקעים מקומיים לטובת השהיה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים בתכנית ניקוז תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית.</p> <p>ה. עפ"י חוק התכנון והבניה יש לתכנן אזורי מגורים ומבני ציבור עפ"י כללי בנייה "משמרת מים".</p> <p>ו. כביש מס' 1, הכביש הצפוני, ינוקז בחלקו צפונה ובחלקו דרומה בהתאם למתואר בתכנית ניהול הטיפול במי נגר וניקוז.</p>	

רישום שטחים ציבוריים	6.7
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
1. תכנית פיתוח כוללת בהתאם לסעיף "עיצוב, פיתוח ובינוי".	

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

2. אישור לנושא תשתיות מספקות ממחלקת הנדסה בעירייה.
3. נספח תנועה וחניות מפורט לאישור מהנדס העיר.
4. הגשת תשריט לצרכי רישום של החלוקה שנעשתה במסגרת ועדה מקומית טרם הגשת בקשה להיתר בניה לפי סעיף 125א לחוק. התשריט יוגש לאישור המודד המחוזי. הועדה תהא רשאית לדרוש מהבעלים והיזמים המשך טיפול ברישום המקרקעין.
5. אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה וקביעת שלבים לביצוע המטלות התחבורתיות המפורטות להלן:
 - א. סלילת רחוב הפרדס לכל רוחבו בין רחוב התכלת לדרך מס' 402 וניתוק רחוב הפרדס הקיים מרחוב הפרדס בתוואי החדש.
 - ב. פיתוח השצ"פ הצפוני בתכנית והמיגון האקוסטי יעשו בהתאמה לסלילת הדרך הצפונית על מנת להקטין ככל הניתן הפרעה לתושבי רחוב העמק.
 - ג. הסדרת צומת רחוב הפרדס בתוואי החדש דרך מס' 402 כולל רמזור הצומת באישור מע"צ ומשרד התחבורה.
 - ד. הסדרת צומת רחוב הגיבור דרך מס' 402 באישור מע"צ ומשרד התחבורה.
 - ה. תיבחן האפשרות להתיר פניה שמאלה לכיוון תושבי רחוב העמק, לאלה הבאים מדרומה של דרך 402, והנושא יוסדר בהתאם, ככל שימצאו זאת לנכון הגורמים המוסמכים.
 - ו. תשריט ערוך ע"י מודד לכל שטח התכנית מאושר ע"י ועדה מקומית.
7. תנאי להיתר בניה ל-200 יח"ד האחרונות בתכנית יהיה חיבור בפועל של דרך מספר 5 לדרך 402.
8. תנאי לחיבור דרך מספר 5 לדרך 402 יהיה סגירת הכניסה לירקונה מדרך 402 בהתאם למוצע בתכנית מח/263.
9. כל המתקנים ההנדסיים בתחום התכנית יקבלו את אישור הרשויות הסביבתיות לנושא מרחקים מינימליים בין שימושי תשתית ובין המגורים.
10. יותרו שינויים בהסדרי התנועה המפורטים בתכנית ובלבד שהשינויים יאושרו ע"י משרד התחבורה.
11. שצ"פ מס' 4006, 4005 יפותחו כחלק מסלילת רחוב הפרדס.
12. התייחסות אקלימית
 - הניתוח המיקרו אקלימי (רוח, הצללה על בנינים סמוכים) וישום המלצותיו יוצגו במסגרת ההגשה להיתר בניה.
 - הניתוח המיקרו אקלימי יתבטא בעיצוב המבנה:
 - עיצוב הפתחים בהתאמה לקרינת השמש.
 - הימנעות מסימטריה.
 - ניתוח מקרו אקלים בקומת הקרקע מסביב למבנה.



6.9

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. סיום הטיפול ברישום התכנית לצרכי רישום תהווה תנאי לטופס 4.
2. תנאי לאיכלוס כל בניה יהיה ביצוע הרמזור החדש בצומת דרך 402 - רחוב הפרדס בתוואי החדש, הסדרת פניות ימינה בצומת דרך 402 - הגיבור במקום הרמזור הקיים וביצוע סלילת רחוב הפרדס בתוואי החדש וניתוק מרחוב הפרדס הישן עפ"י סעיף קטן 1 בסעיף 5 שב"תנאים למתן היתרי בניה".
3. תנאים לאיכלוס במגרשים 1001-1011:
 - א. גמר פיתוח כבישים מס' 4, 5 וכיכר המפגש בין כביש מס' 4 וכביש מס' 2, כולל תשתיות



6.9	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>ונטיעות.</p> <p>ב. פיתוח שצ"פ מס' 4003-4001.</p> <p>4. תנאים לאיכלוס במגרשים 1012-1039 :</p> <p>א. גמר פיתוח כבישים מס' 1, 2, 9-6, כולל תשתיות ונטיעות.</p> <p>ב. פיתוח שצ"פ מס' 4004.</p> <p>5. בניני ציבור</p> <p>א. תנאי לאיכלוס של מעל 430 יח"ד (שליש מכמות יח"ד בתכנית) - השלמת בניה והפעלה של גן ילדים חובה אחד.</p> <p>ב. תנאי לאיכלוס של מעל 860 יח"ד - השלמת בניה והפעלה של 2 גני ילדים חובה.</p> <p>ג. תנאי לאיכלוס מלא, 1296 יח"ד - השלמת בניה והפעלה של בית ספר</p>

6.10	תשתיות
	<p>1. המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. לשם ביצוע עבודות תשתית או אחזקתם תהא הרשות המקומית רשאית לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח תאי השטח.</p>

6.11	מגבלות בניה לגובה
	<p>בהתאם לדרישות משרד הבטחון גובה המבנים והמתקנים שעליהם לא יעבור את גובה 110 מ' מעל פני הים.</p> <p>מבנה שגובהו יעלה על 110 מ' מעל פני הים יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>

6.12	סטייה ניכרת
	<p>תוספת יח"ד, שינוי בשטח המותר לבניה, שינוי בגובה אבסולוטי של הבנינים למגורים וקוי בנין מינימלים לכיוון צפון כפי שנקבע במסמכי התכנית יהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 19 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>

6.13	הוצאות הכנת תוכנית
	בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה.

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 15 שנים מאישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד השרון 500297007		ועדה מקומית חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד השרון 500297007		ועדה מקומית חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 111		בבעלות מדינה חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית הוד השרון 500297007		בבעלות רשות מקומית חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: כפר הדר - מפעל המים אגודה שיתופית בע"מ 57000057		בעלים חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 511650426		עורך ראשי חתימה:

