

4061587 - 1

9

1

תכנית מס' הר/1202-מתחם 531

מבא"ת 2006

32 - P1118

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

14.7.15

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הוועדה המחוזית, מס' 11/10/15

מנהל התכנון - מחוז מרכז
אדר' סרג'ו ולינסקי
מתכנת מחוז מרכז

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז מרכז
2015-11-2
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/1202

שם תוכנית: הר/1202-מתחם 531

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

עיריית הוד השרון אגף התכנון והבניה
19.10.2015
מתן תוקף

הפקדה

מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 11/10/15 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19.7.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה או שטר שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה או שטר שר מנהל מינהל התכנון

סתוק עכ"י החלטת ועדת משנה להתנודדיות
מישיבה מס' 20/5024 תנודד 19.7.15

חתימה

עיריית הוד השרון
אדר' סרג'ו ולינסקי
מהנדס העיר

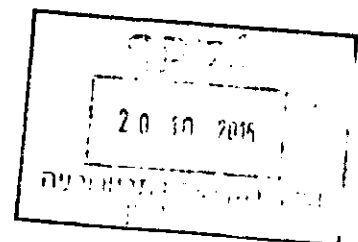
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה יחד הוד השרון תכנית מס' 11/10/15 בשיבת מס' 20/5024 מיום 8.10.02 החלטת: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה מאשר אדר' סרג'ו ולינסקי מהנדס העיר
--

20.10.2015

דברי הסבר לתוכנית

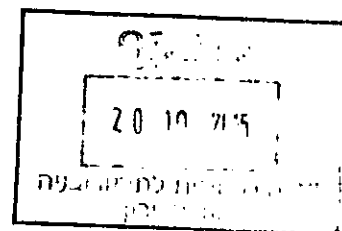
התכנית ששטחה כ-1,287 דונם, נועדה לאפשר הקמת שכונת מגורים בת 4,217 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעשייה עתירת ידע, שטח לספורט ונופש, חניון, בית קברות, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. התכנית מציעה הקלה בקווי בנין מציר דרך 531 עפ"י הוראות תמ"א 3 ומציר מסילת רכבת עפ"י תמ"א 23 והקלה מהוראות תמ"א 19 לעניין מרחק מבני מגורים מבית קברות מ-200 מ' ל-50 מ' משטחים למבני ציבור מ-100 מ' ל-35 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הר/מתחם 531	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	הר/1202	
1.2	מספר התוכנית	1,287.013 דונם	
1.3	שטח מהדורות	מתן תוקף	
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 3	יפורסם ברשומות
		תאריך עדכון המהדורה 13.10.2015	
	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מפורטת	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן	
		ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
		קואורדינטה X	192,000
		קואורדינטה Y	674,750
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא בחלקה הצפון-מזרחי של העיר הוד השרון. גבול מזרחי של התכנית – כביש מספר 40 ושכונת גיל עמל. גבול צפוני של התכנית – כביש 531. גבול מערבי של התכנית – רח' אסירי ציון. גבול דרומי של התכנית – שטח תכנית הר/במ/200 ושכונות מגורים קיימות	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	הוד השרון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב	פתח תקוה הוד השרון

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6408	• מוסדר	• חלק מהגוש	16-20,50,94-96,100 102-104,107-108	3,13,14,47,52,72,91,101
6409	• מוסדר	• חלק מהגוש	1-5,8,9,11,13-19,21-28 30-39,41,42,45-57	40
6410	• מוסדר	• חלק מהגוש	1,2,4,7-9,13 20-29,33,35-39 42-44,133-136,278	292
6411	• מוסדר	• חלק מהגוש	33,126-187,195-203 284,338	32,34,79,244,245,333,334 337,370,379,380,479
6652	• מוסדר	• חלק מהגוש	1,11,15,31	2,32,33,39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות-שלא נרשמו-כחלקות

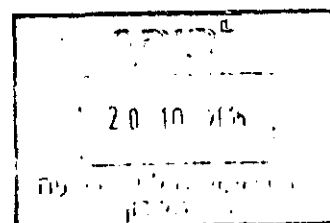
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

כפר סבא	
---------	--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.11.2001	י.פ. 5032	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ 45 /329 ימשיכו לחול	• כפיפות	הר/מק/ 45 /329
24.12.2001	י.פ. 5041	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ 40 /329 ימשיכו לחול	• כפיפות	הר/מק/ 40 /329
28.11.2002		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' מח/ ד/54 ימשיכו לחול	• כפיפות	מח/ד/54
18.3.2010	י.פ. 6071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ 55 /329 ימשיכו לחול	• כפיפות	הר/מק/ 55 /329
27.5.2003	י.פ. 5189		• כפיפות	הר/1002
13.5.2004	י.פ. 5297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ ד/ 6 ימשיכו לחול.	• שינוי	הר/מק/ד/6
9.10.2011	י.פ. 3773	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /16 . הוראות תכנית תמא/ 4 /16 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/4/16
1.10.2003	י.פ. 5228	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1/113 . הוראות תכנית הר/1/113 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	הר/1/113
18.6.2015	י.פ. 7060		• כפיפות	מח/162ב
19.5.1999	י.פ. 4755		• כפיפות	מח/ד/54/1
9.11.2000	י.פ. 4932		• כפיפות	הר/113
22.8.1957			• שינוי	תגפ/329
			• כפיפות	תמ"א 5/34/ב



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ		---	32	---	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ		1	---	1:2,500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דב קורן אדריכלים בע"מ		1	---	1:2,000	• מנחה • מחייב לעניין קווי הבנין	ניספח בינוי
		אמאב תחבורה		1	---	1:2,500, 1:1,000	• מנחה	ניספח תנועה
		בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ		1	26	1:2,500	• מנחה	ניספח ניקוז
		בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ		1	5	1:2,500	• מנחה	ניספח ביוב
	פקיד היערות	מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ		1		1:1,000	• מחייב	ניספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

ועדה מקומית לתכנון ועריכת תוכנית

20.10.2015

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7759655		09-7759644	בן גמלא 28 הוד השרון		רשות מקומית ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד השרון				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-7759655		09-7759644	בן גמלא 28 הוד השרון		רשות מקומית ועדה מקומית לתכנון ולבניה הוד השרון				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09-7759655		09-7759644	בני ברית 7 הוד השרון		רשות מקומית ישראל		ק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל		• בעלים
								רשות הפיתוח		• בעלים
								עיריית הוד השרון		• בעלים
								פרטיים		• בעלים

20.10.2015
 עדה מקומית לתכנון ולבניה
 הוד השרון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מי' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Gik_arch@netvision.net.il	03-6953703		03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	054260088	דב קורן	אדריכל	עורך ראשי
	03-9214513		03-9214510	יגיע כפיים 21 ג' פתח תקווה, 49130, ת.ד. 3566		ק.ס.מ.קבוצת סוף מערב אדריכלים			ברוס לוין	אדריכל נוף	
	09-7676044		09-7670772	דפנה 8 הוד השרון			547		יאיר דוידובסקי	מודד מוסמך	מודד
sandra@amav.net			03-7549954	הרקון 6 רמת גן		אמאב תחבורה	76333		אלכסנדרה גוטובסקי		יועץ תנועה
balasha@bj-is.com	04-8603601		04-8603600	ת.ד. 1727 חיפה 31016		בלשה ילון תשתית מערכות בע"מ			עופר ורטלסקי		הנדסת מים וניקוז
	03-5664005		03-5664006	מונטיפיורי 42 ת"א		מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ			יעל מוריה		יועץ נוף
Petreesrn1@012.net.il	03-9504388		03-9675499	מושב בית חגן ת.ד. 131		אגור-אפ			ניסים פינס	אגרונום	אגרונום

לדפוס
20 10 2015
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
לוגו של הוועדה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

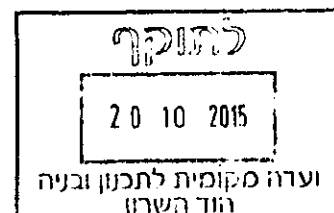
כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 4,217 יח"ד ומתחם תעסוקה. הקצאת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, מסחר, ספורט ונופש, בית קברות, חניון, תעשייה עתירת ידע, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי מאזור ביעוד חקלאי ליעודים שונים הכוללים: תעשייה עתירת ידע, מגורים ג', מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית (סה"כ – 4,217 יח"ד), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, דרכים מוצעות, בית קברות, חניון ומתקנים הנדסיים.
2. הקלה בקווי בנין מציר דרך 531 עפ"י הוראות תמ"א 3 ומציר מסילת רכבת עפ"י תמ"א 23 כמפורט להלן:
 - 7.2.1 מציר דרך מס' 531-50 מ' מציר מסילת הברזל, 15 מ' מגבול רצועת הדרך.
 - 7.2.2 ל – 0 מ' משפת דרך מס' 531 לבית קברות
 - 7.2.3 ל – 26 מ' מציר רצועת מסילת רכבת
3. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי וקווי בנין.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח, טיפול בנוף וגינון.
5. קביעת הוראות לשמירת איכות הסביבה.
6. התוויית דרכים.
7. הקלה מהוראות תמ"א 19 לעניין מרחק מבני מגורים מבית קברות מ-200 מ' ל – 50 מ' משטחים למבני ציבור מ-100 מ' ל-35 מ'.



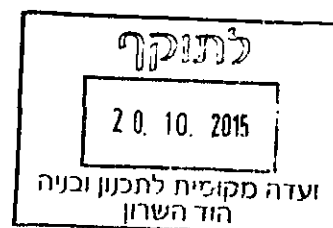
2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1,287.013 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		506,040	506,040	---	מ"ר	מגורים
		4217	4217	---	מס' יח"ד	
		40,332	40,332	---	מ"ר	מסחר
		230,656	230,656	---	מ"ר	תעסוקה
		230,706	230,706	---	מ"ר	מבני ציבור
		843	843	---	מס' יח"ד	דירות קטנות

* דירות קטנות הן מתוך מספר סה"כ יחידות הדיור בתכנית.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

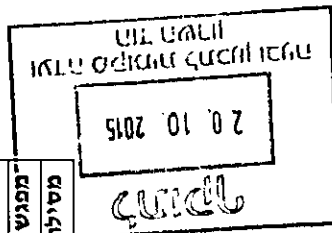


3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	שטח כמופים	רצועת תשתיות
מגורים ג'	160-195	701,704,707	
מגורים ד'	101-116, 120-155		
מסחר	400		
מבנים ומוסדות ציבור	500, 502-509		
שטח ציבורי פתוח	701-726		
ספורט ונופש	1000		
דרך מאושרת	601-615		
דרך מוצעת	650-679, 681-686		
הנין	680		
בית קברות	800-801		
תעשיה עתידית ידע	301-315		
מתקנים הנדסיים	641		
מסילת ברזל מאושרת	902-903		
מפגש דרך מסילה	900-901		
מסילת ברזל ותחנת רכבת	904-905		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.



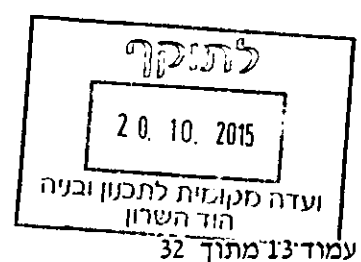
למטר
20.10.2015
הרשויות המוסדות המוסדות

3:2 טבלת שטחים

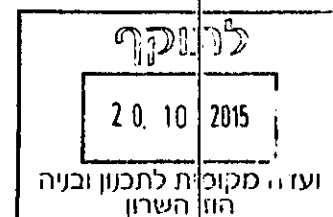
מחצית מזרח		מחצית מערב		מ"ר	מ"ר	אחוזים	סה"כ
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד				
4.06	52,224	203,629	מגורים ג'	1,019,508	קרקע חקלאית	79.22	
15.82	203,629	7,590	מגורים ד'	4,514	שטח ציבורי פתוח	0.35	
0.59	7,590	164,790	מסחר	208,991	דרך מאושרת	16.24	
12.80	164,790	235,169	מבנים ומסודות ציבור	6,526	בית קברות	0.51	
18.27	235,169	37,756	שטח ציבורי פתוח	2,752	שטח ציבורי פתוח כולל שדרות ועצים	0.21	
2.93	37,756	210,714	ספורט ונופש	4,020	מפגש דרך מסילה	0.31	
16.37	210,714	182,470	דרך מאושרת	18,722	מסילת ברזל מאושרת	1.45	
14.18	182,470	5,108	דרך מוצעת	21,980	מסילת ברזל ותחנת רכבת	1.71	
0.40	5,108	19,071	חניון				
1.48	19,071	121,036	בית קברות				
9.40	121,036	2,734	תעשייה עתירת ידע				
0.21	2,734	4,020	מתקנים הנדסיים				
0.31	4,020	18,722	מפגש דרך מסילה				
1.45	18,722	21,980	מסילת ברזל מאושרת				
1.71	21,980	1,287,013	מסילת ברזל ותחנת רכבת				
100	1,287,013		סה"כ	1,287,013		100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	ישמש לבנייני מגורים בבניה רוויה בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבינוי להלן. סה"כ 36 מגרשים ו-936 יח"ד.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	לא יתרו דירות גן. לפחות 20% מסך הדירות בכל מגרש יהיו בשטח מקסימלי של 75 מ"ר כולל ממ"ד.
ב.	גדרות	תותרנה הקמת גדרות בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הקרקע הגובלת. בחזית כל המגרשים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים הגדרות תהיינה מחופות אבן או כורכרית בהתאם לנספח הפיתוח הכולל שיאושר ע"י הועדה המקומית.
ג.	עיצוב אדריכלי	חומרי גמר - בכל אזורי המגורים ייבנו בניינים בגמר אבן או חומר קשיח איכותי אחר על פי אישור מהנדס הועדה וזאת כדי ליצור עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיח השתלבות הבניינים במרקם השכונתי. מערכות סולריות - ישולבו בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי. מיזוג אוויר - בכל בנייני המגורים ימצא ליחידות מיזוג אוויר פתרון אסטטי מסתורי כביסה בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי - להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. מסתורי כביסה - לכל דירה יהיה מסתור כביסה בקיר החיצוני של בנין המשולב מבחינת חומרי הגמר, ובתאום עם מהנדס הועדה. גינון - בכל מגרש המיועד למגורים, תישמר רצועת גינון בתחום קו הבנין הקידמי ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' ואשר תהיה לאורך הכבישים הצמודים למגרש, ולא תתאפשר ברצועה זו חניה. מתחת רצועות גינון אלו ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית, להעביר תשתיות שונות. לא תותר הקמת מרתפים ברצועה הנ"ל וזאת על פי הקריטריונים שתקבע תכנית הפיתוח לכל המתחם. תוכן תוכנית גינון והשקיה מפורטת לאישור הועדה המקומית. בכל מקרה יינטעו עצים בכל מגרש לפי מפתח שלא יפחת מ-10 עצים לדונם. גגות - הגגות של המבנים עליהם תורה הועדה המקומית יטופלו כחזית חמישית. הריצופים - באזורי החניה ובירידות למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס הועדה.
ד.	מתקנים טכניים על הגג	על פי הוראות תכנית הר/1002.
ה.	מחסן	לכל יח"ד יותר מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר. מיקום המחסן יהיה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.
ו.	חדרים על הגג	תותר בניית חדרים על הגג על פי הוראות תכנית הר/1002. שטחים אילו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המוקנים בטבלת הזכויות סעיף 5 ולא יחשבו במניין הקומות. לא יבנה חדר על הגג מעל דירות פנטהאוז/קומה חלקית.

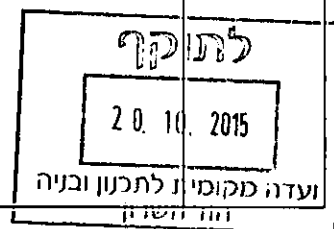


4.2 שם ייעוד: מגורים ד'		4.2.2
שימושים		4.1.1
א. ישמש לבנייני מגורים בבניה רוויה בצפיפות גבוהה בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבינוי להלן. סה"כ 87 מגרשים ו-3,281 יחידות דור.		א.
ב. בתאי שטח 115-116, 150-149, 138-135 תותר בקומת הקרקע הקמת שטח מיסחרי בהתאם לטבלת זכויות הבניה. יותרו השימושים למסחר שאינם מהווים מטרה לדיירים באישור הועדה המקומית. השטח המיועד למסחר לא יומר לשימושים אחרים.		ב.
הוראות		4.2.2
א. כל מגרש יבנה הפרויקט בשלמותו כשהוא כולל הן שטחי המסחר והן את שטחי המגורים. בכל אחד מהמגרשים תתוכנן הקומה המסחרית באופן רציף ומלא ובמלוא אורך החזית כלפי רחוב מס' 4. יחד עם זאת יותרו מרווחים בין החנויות כלפי החזית לרחוב לשם כניסת הולכי רגל /או לגישות תפעוליות הכרחיות וגישות לרכב חירום בלבד. הכניסה הראשית לכלי רכב לתפעול ולחניה למגרשים המשולבים תתבצע מהרחובות המשניים לגבי כ"א מהמגרשים (רח' מס' 2 ורח' מס' 9 בהתאמה). נספח הבינוי הינו מנחה אולם רצף החזית המסחרית בקומת הקרקע תהיה מחייבת. בגבול בין החזית המסחרית לבין השצ"פ (מגרשים 716,717) יתוכנן אזור מורחב למעבר ושהיית הולכי רגל, הנחיות לעיצוב האזור יהיו במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי עבור המגרשים הגובלים בשצ"פ בהתאמה. תותר הקמת המשך החזית המסחרית כלפי השצ"פ. 2. יתוכננו כניסות נפרדות מבחינה תפקודית לקומה המסחרית ולקומות המגורים, תתוכנן הפרדת חניות בין המסחר למגורים וכן הפרדת אזורי השרות כגון פינוי אשפה ואחסנה לשימושים השונים לאותו מגרש. 3. החזית המסחרית תתוכנן עם נסיגה בקומת הקרקע מעבר לקו הבנין באופן שיתקבל מעבר מקורה ברוחב 3 מ' לפחות (מעבר לקו הבנין של המבנה לכל אורך החזית המסחרית). 4. בהנחיות הבינוי והעיצוב לאיזור זה ייקבעו מראה והנחיות אחידות לקומה המסחרית באופן שיתקיים רצף בגובה המעבר המקורה, בסגנון ובחומרי הגמר לאורך הרחוב, כמו כן ייקבעו פרטים מנחים לשילוט, מיקומו וגודלו.	חזית מסחרית	
לא יתרו דירות גן. לפחות 20% מסך הדירות בכל מגרש יהיו בשטח מקסימלי של 75 מ"ר כולל ממ"ד.	הוראות בינוי	ב.
תותרנה הקמת גדרות בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הקרקע הגובלת. בחזית כל המגרשים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים הגדרות תהיינה מחופות אבן או כורכרית בהתאם לנספח הפיתוח הכולל שיאושר ע"י הועדה המקומית.	גדרות	ג.
חומרי גמר - בכל אזורי המגורים ייבנו בניינים בגמר אבן או חומר קשיח איכותי אחר על פי אישור מהנדס הועדה וזאת כדי ליצור עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיח השתלבות הבניינים במרקם השכונתי. מערכות סולריות - ישולבו בגגות המבנים בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי. מיזוג אוויר - בכל בנייני המגורים ימצא ליחידות מיזוג אוויר פתרון אסטטי מסתורי כביסה בצורה שתמנע היווצרות מפגע חזותי - להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. מסתורי כביסה - לכל דירה יהיה מסתור כביסה בקיר החיצוני של בנין המשולב מבחינת חומרי הגמר, ובתאום עם מהנדס הועדה. גינון - בכל מגרש המיועד למגורים, תישמר רצועת גינון בתחום קו הבנין הקידמי ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' ואשר תהיה לאורך הכבישים הצמודים למגרש, ולא תתאפשר ברצועה זו חניה.	עיצוב אדריכלי	ד.



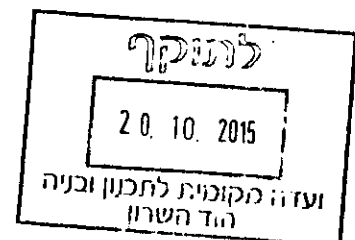
		מתחת רצועות גינון אלו ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית, להעביר תשתיות שונות. לא תותר הקמת מרתפים ברצועה הנ"ל וזאת על פי הקריטריונים שתקבע תכנית הפיתוח לכל המתחם. תוכן תוכנית גינון והשקיה מפורטת לאישור הועדה המקומית. בכל מקרה יינטעו עצים בכל מגרש לפי מפתח שלא יפחת מ- 10 עצים לדונם. גגות-הגגות של המבנים עליהם תורה הועדה המקומית יטופלו כחזית חמישית. הריצופים- באזורי החניה ובירידות למרתפי החניה יהיו מאבן מתועשת באישור מהנדס הועדה.
ה.	מתקנים טכניים על הגג	על פי הוראות תכנית הר/1002.
ו.	מחסן	לכל יחיד יותר מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר. מיקום המחסן יהיה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.
ז.	חדרים על הגג	תותר בניית חדרים על הגג על פי הוראות תכנית הר/1002. שטחים אילו יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המוקנים בטבלת הזכויות סעיף 5 ולא יחשבו במניין הקומות. לא יבנה חדר על הגג מעל דירות פנטהאוז/קומה חלקית.
ח.	מכון כושר ובריכת שחיה	במגרשים 101-106, 109-110 תותר הקמת מכון כושר של כל דיירי הבית המשותף לשימוש הבלעדי, במפלס הכניסה או בקומת מרתף. שטח מכון הכושר לא יעלה על 200 מ"ר ושטחו יתווסף לכלל השטחים העיקריים המותרים על פי טבלת הזכויות. בנוסף תותר הקמת בריכה שחיה בשטח כולל שלא יעלה על 300 מ"ר אשר יתווסף לכלל השטחים המותרים על פי טבלת הזכויות, במפלס הכניסה, שטח זה כולל את השטח המלתחות והמתקנים הנלווים. ניתן לבנות המתקנים הנלווים בקומת מרתף. השינוי יעודים של שטחים אלו (שטח מכון הכושר והבריכה) לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

4.3	שם ייעוד: תעשיה עתירת ידע
4.3.1	שימושים
א.	תעשיות עתירות ידע כגון: בתי תוכנה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, חממות טכנולוגיות.
ב.	למשרדים עסקיים ולבעלי מקצועות חופשיים.
ג.	לשירותי מנהלה ורווחה כגון בנקים ושירותי תקשורת.
ד.	למרכזי כנסים ותצוגה, אולמי הרצאות, הופעות ובתי קולנוע.
ה.	מסחר: שטחי מסחר יוגבלו ל-10% מסה"כ שטחי בניה במבנה, ימוקמו בקומת קרקע.
4.3.2	הוראות
א.	<p>1. המרת שטחי תעסוקה לשטחי מסחר תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. במגרשים 301 ו-304 ישמר מקום פנוי מבינוי להשהיית מי נגר בהתאם לנידרש בנספח הניקוז ובאישור הועדה המקומית "הוד השרון".</p> <p>3. יותר ביתן לשומר לכל מגרש ששטחו לא יעלה על 15 מ"ר בנוסף לשטחים המופיעים בטבלת זכויות הבניה. גובה הבנין לא יעלה על 3 מטר. ניתן להעמיד את ביתן השומר בקו בנין 0 ובלבד שישולב בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם להוראות תכנית זו ובנייתו תהייה תואמת מבחינת חזותו למבנה העיקרי.</p> <p>ביתן השומר יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות, ויצופה ע"י חומרים קשיחים ואיכותיים באישור הועדה המקומית.</p> <p>4. הקומה המסחרית במגרש תתוכנן במסגרת תכנית בינוי ועיצוב למקבץ מגרשים גובלים תוך התייחסות לממשק בין המגרשים הגובלים ולמרחב הפנימי שבתוכם.</p>



4.4 שם ייעוד: מסחר	
4.4.1 שימושים	א.
<p>להקמת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרכז מסחרי שכונתי משולב, - מרכז מסחרי עירוני, - חנויות ומסחר. <p>לכל מטרה מסחרית אחרת באישור הועדה המקומית. לא יותרו שימושים המהווים מטрд. שימושים אסורים: אולם שמחות, דיסקוטק, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים (כמו בישול ואפייה) בכמות תעשייתית, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטрд עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. לכל שימוש יידרש אישור מקדים של היחידה האזורית לאיכות הסביבה ועמידה בתנאי ההיתר כפי שייקבע על ידם.</p>	
4.4.2 הוראות	א.
<p>1. תותר בניה עד לגבול (קו בנין 0) המזרחי של תא שטח המשותף עם מגרש לחניון (תא שטח 680). במידה והמרכז המסחרי יבנה בקו בנין 0- ידרש אישור מהנדס העיר לחזית הגובלת בתא שטח 680.</p> <p>2. תותר בניית ביתן שומר בשטח של עד 15 מ"ר בגבולות תא שטח (קו הנין 0).</p> <p>3. הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון ועשן מחדר גנרטור תהיה באמצעות פירים שקצה ארובתם תהיה מעל הגג הגבוה במבנה.</p>	הוראות בינוי

4.5 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1 שימושים	א.
<p>מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, קהילה וספורט (כולל בריכות שחיה), שירותים מוניציפליים ושירותי חירום.</p> <p>בתא שטח 500 לא יתאפשר שימוש עבור מוסדות חינוך, כדוגמת גני ילדים ובתי ספר.</p>	
ב.	<p>עיריית הוד השרון תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לשנות שימושים לשטח לבניני ציבור אשר לגביו נקבע יעוד ספציפי בתוכנית, למטרת בניין ציבור אחר(מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות) ולפי סעי' 188 לחוק לפי צרכי העיר והשכונה ובהתאם לפרוגרמה העירונית למבני ציבור.</p>
ג.	הקמת חדרי שנאים.
ד.	מגרש 504 קיים עץ אלון תבור לשימור.
4.5.2 הוראות	א.
<p>תותר הקמת גדרות לפי דרישות של משרד החינוך ודרישות בטיחותיות ובכפוף להוראות של תכנית בינוי ופיתוח.</p>	



4.6 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.6.1
<p>מיועד לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מגרשי ומתקני ספורט, מתקני משחק, אמפיתיאטרון שבילי מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל, טלפון, מתקני תקשורת אחרים, וכל מערכות תשתיות תת קרקעיות אחרות, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מקומות להשהיית מים. בשצ"פ שגודלו מעל 5 דונם קיוסקים בשטח מרבי כולל לא יעלה על 1% משטחו הכולל של השצ"פ בתכנית זו.</p> <p>השצ"פ ישמש להשהיה וחלחול מי נגר בהתאם לנספח הניקוז.</p>	א.
הוראות	4.6.2
<p>פיתוח השטח ציבורי הפתוח יעשה בד בבד עם פיתוח שכונות המגורים.</p> <p>מגרשים 701, 704, 707 ולאורך ציר כביש 531 מיועדים למעבר תשתיות וישמשו לגינון ונטיעות, שבילי הולכי רגל ואופניים בלבד, ובמידה ויידרש גם למיגון אקוסטי, בדרך של סוללה ו/או חלקי קירות.</p> <p>תותר הקמת מבני שירותים ומתקנים הנדסיים בשצ"פ באישור הועדה המקומית ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 2% משטח השצ"פ וגובהם לא יעלה על קומה אחת והקמתם תותר בכל תחומי השצ"פ עד קו בנין 0. מיקום מבנים אילו יקבע בתכנית הפיתוח בין היתר תוך התחשבות במניעת מטרדים למגרשים הגובלים ותוך שמירה על תפקיד השצ"פ.</p> <p>במידה ולא יהיה ניתן להקים שנאים בשטחים לבניינים ציבוריים, תותר הקמת שנאים ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ-1/3 גובהם מעל פני הקרקע.</p> <p>השצ"פ יתוכנן באופן שיאפשר את חיחול מי הנגר.</p> <p>במגרש שצ"פ 712 יתוכננו הפיתוח הגינון ונטיעות העצים באופן שימנעו ככל האפשר נראות ונגישות למתקן ההנדסי. התיכנון יאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	א.

4.7 שם ייעוד: ספורט ונופש	
שימושים	4.7.1
<p>ישמש למרכז ספורט ונופש כגון: בריכת שחייה, מגרשי ומתקני נופש וספורט, מתקני וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה. כמו כן ניתן יהיה בין היתר לכלול בשטח זה: מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות כנסים ואירועים בהיקף של 20% מסך כל השטח המיועד לבניה.</p> <p>העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב.</p>	א.
הוראות	4.7.2
<p>גידור</p>	א.
תותר הקמת גדרות הקפיות וגידור פונקציונאלי של מגרשי הספורט.	

4.8 שם ייעוד: בית קברות	
--------------------------------	--

9.9.2015

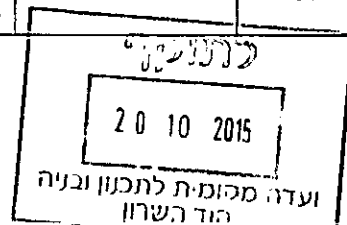
תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 32
20.10.2015
ועדה מקומית לחכנון ובניה
הוד השרון

4.8.1	שימושים	
א.	תותר הקמת בית לוויות, אתרי קבורה, מתקנים, חניות ושירותים נלווים.	
4.8.2	הוראות	
א.	כללי	השטח יופקע ויועבר לרשות עיריית הוד השרון. 50% מתוספת שטחי הקבורה ייועדו לקבורה רוויה (בקומות). התכנון המפורט לעת הוצאת היתרים יתיחס למיקום הפיזי של הקבורה הרוויה. 1.5 דונם משטח בית הקברות יוקצה לקבורה חלופית. הקבורה הרוויה וקבורת השדה יתבצעו במקביל. לאחר אישורה התכנית תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לשטח בית הקברות בהתאם להוראות בתמ"א 19 על שינוייה. בתכנית המפורטת יוגדר השטח המיועד לקבורה חלופית. מקומו ואופן הפרדתו מיתר שטחי בית הקברות, כמו כן יוגדרו הסדרי חניה ונגישות ופתרונות ניקוז.
ב.	ניקוז	שטח בית הקברות, כולל מגרשי חניה, ינוקז בהתאמה אל מערכת הניקוז הקיימת הסובבת אותו: דרומה אל מערכת הניקוז לאורך כביש מס' 531 וצפונה אל מערכת הניקוז לאורך כביש השרות בכפר סבא. יש לאטום את הקרקע למניעת חילחול מי נגר עילי למי תהום.

4.9	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.9.1	שימושים	
א.	ישמש למיסעות, מדרכות למתקנים הנדסיים, גינון, מעברי תשתיות, מתקני תקשורת, שבילי אופנים וכו' ויטופלו לפי חתכים שיפורטו בנספח הנופי של כל תוכנית בסמכות הועדה המקומית.	
4.9.2	הוראות	
א.	צומת הרחובות חיים ויצמן וחיים שז"ר קיים עץ אלון תבור לשימור.	
ב.	רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מטר.	
ג.	לאורך הדרכים ישתלו עצים רחבי צמרת.	
ד.	חתך הדרכים יכלול מסלולי אופניים כמפורט בניספח התנועה ואשר יבוצעו בד ובד עם סלילת הדרך.	
ה.	לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מהדרכים הארציות - מכביש 531 ומכביש 40 ומחביש העירוני מס' 1.	

4.10	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.10.1	שימושים	
א.	ישמש למיסעות, מדרכות, שירותים ציבוריים, גינון, מעברי תשתיות, מתקני תקשורת, שבילי אופנים וכו'.	
4.10.2	הוראות	
א.	רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מטר.	
ב.	בתחום דרך מס' 2 קיים עץ אלון תבור לשימור (מצפון למגרש שב"צ 508).	
ג.	לאורך הדרכים ישתלו עצים רחבי צמרת.	
ד.	חתך הדרכים יכלול מסלולי אופניים כמפורט בניספח התנועה ואשר יבוצעו בד ובד עם סלילת הדרך.	



4-11	שם ייעוד: חניון	
------	-----------------	--

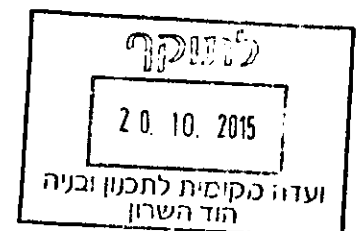
4.11.1	שימושים	
.א	חניון ציבורי	מבנה חניה כולל קומות חניון על קרקעיות ותת קרקעיות, רמפות, מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים הנדסיים לשימוש המבנה ומשרדי תיפעול.
4.11.2	הוראות	
.א		שטחי החניה יחושבו כשטח עיקרי.

4.12	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.12.1	שימושים	
.א	עפ"י תכנית מס' הר/מק/329/40.	מתקנים לאספקת מים, בריכת אגירה ומיכון עזר. הקמת המיתקנים תיעשה בכפוף לתמ"א 4/ב/34.
4.12.2	הוראות	
.א	עפ"י תכנית מס' הר/מק/329/40.	א. מיקום משאבות המים והגנרטור יהיה במקום מרוחק ממגרשי המגורים, על מנת להפחית ככל הניתן רעש מהמגורים. ב. תנאי להיתר בניה למתקנים נוספים יהיה אישור היחידה הסביבתית.

4.13	שם ייעוד: מפגש דרך מסילה	
4.13.1	שימושים	
.א	עפ"י תכנית מס' הר/113/1	
4.13.2	הוראות	
.א	עפ"י תכנית מס' הר/113/1	

4.14	שם ייעוד: מסילת ברזל מאושרת	
4.14.1	שימושים	
.א	עפ"י תכניות מס' מח/54/ד ו- מח/54/ד/1	
4.14.2	הוראות	
.א	עפ"י תכניות מס' מח/54/ד ו- מח/54/ד/1	

4.15	שם ייעוד: מסילת ברזל ותחנת רכבת	
4.15.1	שימושים	
.א	עפ"י תכנית מס' הר/113/1	
4.15.2	הוראות	
.א	עפ"י תכנית מס' הר/113/1	



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה שטחי כ"פ	מותרת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	יעד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	4	2	ק.קרקע+6 ק.ג.	30	50%	18.5	26	428	6,019	1,950	949	3,120	1,400	160-195	מגורים ג'	מגורים ד'
5	8 או 5	לפי נספח בינוי	3	ק.קרקע+17 ק.ג.	65	50%	20.8	120	541	31,200	10,800	6,000	14,400	5,770	101-106	מגורים ג'	
															109-110		
5	8 או 5	לפי נספח בינוי	3	ק.קרקע+12 ק.ג.	52	50%	16.4	46	427	11,960	4,140	2,300	5,520	2,800	107-108	מגורים ג'	
															111-114		
5	8 או 5	לפי נספח בינוי	3	ק.קרקע+8 ק.ג.	38	50%	17.2	86	447	22,360	7,740	3,784	10,320	5,000	120-129	מגורים ג'	
															130		
5	4	4	2	ק.קרקע+17 ק.ג.	65	60%	15.0	116	426	33,020	11,900	5,800	13,920	7,750	131-134	מגורים ג'	
															145-148		
5	8 או 5	לפי נספח בינוי	3	ק.קרקע+12 ק.ג.	52	60%	15.1	92	425	25,920	9,300	4,600	11,040	6,100	144	מגורים ד'+ חזית מסחרית	
															151-153		
5	5	5	2	ק.קרקע+8 ק.ג.	38	50%	14.5	34	425	9,990	3,650	1,700	4,080	2,350	115-116	מגורים ד'+ חזית מסחרית	
															149-150		

20.10.2015
 תוכנית מס' הר/1202-מתחם 531

אחוזי	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות לזונוס (יחיד/נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		מסל לבניסה הקובעת	עיקרי	גודל מזוני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	שרות					
5	5	5	5	2	25	65%	---	---	318%	24,135	12,750	---	2,277	9,108	7,590	400	מסחר
5	5	5	3	3	35	65%	---	---	474%	22,317	11,296	---	2,543	מסחר 847 תעשייה ענירת ידע 7,631	4,707	301	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>2007 01 01</p> <p>למסל</p> <p>מסל אורח לבניסה קובעת</p> </div>
5	5	5	3	3	35	65%	---	474%	23,096	11,700	---	2,630	מסחר 876 תעשייה ענירת ידע 7,890	4,875	302		
5	5	5	3	3	35	65%	---	500%	30,490	14,630	---	3,660	מסחר 1,220 תעשייה ענירת ידע 10,980	6,096	303		
5	5	5	3	3	35	65%	---	500%	35,055	16,829	---	4,206	מסחר 1,402 תעשייה ענירת ידע 12,618	7,012	304		
5	5	5	3	3	35	65%	---	---	500%	66,705	32,021	---	8,004	מסחר 2,668 תעשייה ענירת ידע 24,012	13,342	305	תעשייה ענירת ידע
5	5	5	3	3	35	65%	---	579%	67,998	28,166	---	9,192	מסחר 3,064 תעשייה ענירת ידע 27,576	11,736	306		
5	5	5	3	3	35	65%	---	---	579%	49,062	20,323	---	6,632	מסחר 2,210 תעשייה ענירת ידע 19,897	8,468	307	

אחורי	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		מחלת לבניסה הקובעת	מתחם לבניסה הקובעת	עיקרי שירות	עיקרי שירות	מלל לבניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מותרות לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	שירות								
5	5	5	5	3	8	35	65%	---	581%	31,796	13,133	---	4,307	מס' תא שטח 1,435 תעשייה עתידית ידע 12,921	4,307	---	מס' תא שטח 1,640 תעשייה עתידית ידע 14,766	5,472	308	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>20.10.2015</p> <p>לשכת המבחן</p> <p>השם והכתובת והתאריך ידועים</p> </div>
5	5	5	3	8	35	65%	---	581%	36,328	15,000	---	4,922	מס' תא שטח 1,604 תעשייה עתידית ידע 14,436	4,922	---	מס' תא שטח 1,842 תעשייה עתידית ידע 16,578	6,250	309		
5	5	5	3	8	35	65%	---	500%	40,109	19,257	---	4,812	מס' תא שטח 1,792 תעשייה עתידית ידע 16,128	4,812	---	מס' תא שטח 1,880 תעשייה עתידית ידע 16,920	8,024	310		
5	5	5	3	8	35	65%	---	500%	46,059	22,113	---	5,526	מס' תא שטח 1,555 תעשייה עתידית ידע 13,997	5,526	---	מס' תא שטח 1,589 תעשייה עתידית ידע 14,305	9,214	311		
5	5	5	3	8	35	65%	---	500%	44,812	21,516	---	5,376	מס' תא שטח 1,880 תעשייה עתידית ידע 16,128	5,376	---	מס' תא שטח 1,555 תעשייה עתידית ידע 13,997	8,965	312		
5	5	5	3	8	35	65%	---	500%	47,012	22,572	---	5,640	מס' תא שטח 1,589 תעשייה עתידית ידע 14,305	5,640	---	מס' תא שטח 1,555 תעשייה עתידית ידע 13,997	9,405	313		
5	5	5	3	8	35	65%	---	474%	40,959	20,741	---	4,666	מס' תא שטח 1,589 תעשייה עתידית ידע 14,305	4,666	---	מס' תא שטח 1,555 תעשייה עתידית ידע 13,997	8,642	314		
15	5	5	3	8	35	65%	---	474%	41,849	21,187	---	4,768	מס' תא שטח 1,589 תעשייה עתידית ידע 14,305	4,768	---	מס' תא שטח 1,555 תעשייה עתידית ידע 13,997	8,828	315		

אחורי	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות לזונם (יחיד לזון נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעד		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לבניסה לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות			עיקרי	שרות
				---	6	2.25%	---	---	25.8%	3,985	---	---	675	3,310	14,243	800	בית קברות
5	5	5	1	3+קרקע	15	30%	---	---	31.9%	1,955	---	330	3,020	1,625	4,827	801	
5	0	5	2	3+קרקע	14	60%	---	---	37%	14,072	3,500	600	1,000	7,552	37,756	1000	ספורט ונופש
									352%	18,000	8,145	5,430	8,145	11,000	5,108	680	חניון
										54,299	9,627	6,418	9,627	32,579	27,149	500	
										64,180	8,372	5,581	8,372	38,508	32,090	502	
										55,813	10,111	6,741	10,111	33,488	27,907	503	
										67,409	1,174	783	1,174	40,446	33,705	504	מבנים ומסודות יציב
5	5	5	1	3+קרקע	23	65%	---	---	200%	7,827	2,581	1,721	2,581	4,696	3,913	505	
										17,208	1,358	905	1,358	10,325	8,604	506	
										9,052	5,529	3,686	5,529	5,431	4,526	507	
										36,859	2,540	1,693	2,540	22,115	18,429	508	
										16,933	2,540	1,693	2,540	10,160	8,467	509	
0	0	0	1	(6)1	(6)4	2%	---	---	2%							701-722 725	שטח ציבורי מתחם

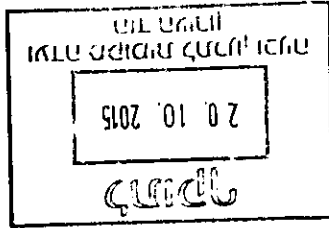
למילוי
20.10.2015
התאחדות המבנים והמסודות
ועדת המבנים והמסודות

אחורי	צדדי-צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר) (5)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות יחיד לזונם (נטו)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	סה"כ				
														904-905	מסילות ברזל ותחנת רכבת	

זכויות בניה לפי תכנית הר/113/1

הערות:

1. קו הבנין ברצועת התעסוקה/מסחר/מבנים ומוסדות ציבור יהיה 15 מטר מגבול רצועת הדרך של כביש 531 ובלבד שלא יפחת מ-50 מ' מצידו הדרך. בתחום הרצועה בין קו הבנין ובין זכות הדרך מס' 531 יותרו שימושים עפ"י תמא/3.
2. מספר הקומות המסומן בטבלת הזכויות לא כולל חדרים על הגג ומתקנים טכניים על הגג על פי הוראות תכנית הר/1002.
3. גובה הבניינים לא יעלה על-65 מטר מעל פני השטח ו-115.70 מ' מעל פני הים (כולל אנטנות).
4. קוי הבנין מסומנים בספח הבנין, בכל מקרה של סתרה יקבע הסימון בספח הבנין.
5. השטח העיקרי כולל שטח למרפסות מקורות להתאים לתכנון והבניה. (כאשר במקרים ששטח הכולל של המרפסות בבנין יעלה על המכפלה של מספר הדירות ב-12 מ"ר, או כאשר שטח המרפסות לדירה יעלה עד 14 מ"ר, יכלל השטח העודף במנין השטחים העיקריים).



6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

1. תותר בנית רמפה משותפת ל-2 מגרשים עם ביצוע מלא על-ידי הבונה הראשון, לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובהסכמת הבעלים של שני המגרשים. על זכות זו תרשם בלשכת רישום המקרקעין הערה בדבר זכות מעבר הדדית בין המגרשים.
2. לא יוקמו מרתפי חניה ברצועה שבין קו זכות הדרך ובין קו הבנין של דרך מס' 531 ודרך מס' 40.
3. החניה במגרשי מגורים עם חזית מסחרית עם חזית מסחרית תתוכנן במרתף עד גבול המגרש, ובלבד ששטח המרתף העליון לא יהיה יותר מ- 80% משטח המגרש.
4. החנייה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבניה. תותר חניה עילית בהיקף של עד 10% ממספר החניות המוצע במגרש חניה עילית תותר רק במקרים בהם יש מיצוי מלא וביצוע של חניה במרתפים. במקרה של חניה עילית היא תיועד גם לחנית אורחים.
5. החנייה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרש.
6. מספר מקומות החניה בכל מגרש בייעוד לתעסוקה ייקבע עפ"י תקן עד החניה המפורט: עד 2,000 מ"ר (שטח עיקרי) – התקן יהיה 1:40.
מעל 2,000 מ"ר (שטח עיקרי) – התקן יהיה 1:80.
7. תקן זה יהיה תקן מרבי, ושינויי יהווה סטייה ניכרת.
7. תקן החניה לשטחי המסחר יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2 תווי מעבר לקו מים ראשי חברת "מקורות"

- בתחום לאורך השצ"פ הצפוני שממערב למזרח התכנית עובר תוואי מתוכנן לקו מים ראשי של חברת "מקורות" בקוטר 60" בהתאם לתמ"א 34 ב/5. תוואי זה מסומן בתשריט כרצועת תשתיות עם מגבלות בניה. בתחום הרצועה אסורה כל בניה או נטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות אחרות יבוצעו לאחר תאום עם "מקורות".

6.3 הוראות להכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית

1. הכללת הדרך הארצית בתחום האיחוד וחלוקה מותנית בשינוי המצב המשפטי, יתר השטחים הכלולים בתכנית הר/1202, למעט שטח בית העלמין, מיועדים לאיחוד וחלוקה.
2. הפרשת השטחים המיועדים לצרכי ציבור במתחם לאיחוד וחלוקה, תעשה במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה שתיערך. לא תותר כל תפיסת מקרקעין לפני כן אלא בהסכמת בעלי המקרקעין.

6.4 תשתיות

3. לאחר אישורה של תכנית כאמור בסעיף 6.3 לעיל הועדה המקומית תהיה רשאית למנוע מתן היתרי בניה על פי התכנית עד שיובטחו קיומם של תשתיות אשר ישרתו את בנינים, וזאת באישור מהנדס העיר.
4. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה הבטחת קיומן של תשתיות שישרתו את המגרש.

6.5 מים

צנת המים ומתקני המים בתחום התכנית יותקנו בהתאם לתקנים קיימים ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ובהתאם להנחיות ספק המים.

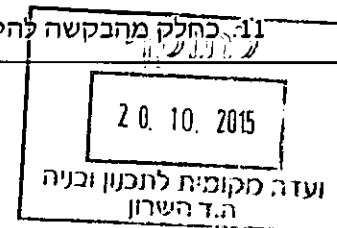
6.6 ביוב

1. לא יתרו פתרונות ביוב בבורות סופגים אלא ורק חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
3. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.
4. הביוב יופנה למט"ש כפר סבא הוד השרון.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי צריכה לעמוד בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב-1981.
6. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
7. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום ומניעת מטרדי ריח.
8. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור פעילות מפעלית ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

6.7 ניקוז

1. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
2. נספח ניקוז (גיליון מס' 1384) ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשהיה בשצי"פים ולהחדרה טבעית.
3. בכל מגרש תוקצה תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
5. פיתוח מגרשי שצי"פ 712 ו-713 יכלול מתקנים להאטת המהירות של מי הנגר.
6. יש לאסור החדרת מי נגר אל מערכת הביוב.
7. אין למקם שקעים מוחלטים באזורים מבונים.
8. התכנון המוצע לא יחסום את דרכי המים ויאפשר ניקוז טבעי.
9. במסגרת תוכנית הפיתוח תוכן תוכנית ניקוז לכל המתחם. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהיעדרה עם המערכת הטבעית. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.
10. יתוכננו שקעים מקומיים לטובת השהיה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית.

11. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוגש פתרון ניקוז כולל למגרש ולבניה משמרת מים.



6.8 חשמל

1. מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. בתכניות מפורטות יקבע מיקום השנאים בתיאום בין חברת חשמל, מהנדס העיר הוד השרון ובאישור הועדה המקומית.
2. חדרי שנאים יוקמו ככל האפשר בשטחים לבנייני ציבור. ניתן להקים חדרי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר משליש גובהם מעל פני הקרקע.

6.9 תקשורת

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טלויזיה בכבלים וכ"ו יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על-פי התקנים המאושרים.

6.10 איכות הסביבה**א. שימושים מותרים:**

בתחום התכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. חומרים מסוכנים:

עסקים או מפעלים העושים שימוש או מחזיקים/מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בהיתר רעלים, בחוק חומרים מסוכנים בכמות העולה על המחייב כמשמעותו בחוק הני"ל, יידרשו בהכנת סקר סיכונים עפ"י הנחיות ובאישור הרשות הסביבתית.

ג. מניעת רעש:

תנאי להיתר בניה למבנים לאורך דרך ארצית 531 תהיה בדיקה אקוסטית לאישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו בדבר הצורך להקמת מיגון אקוסטי.

ד. אנרגיה ואיכות הסביבה:

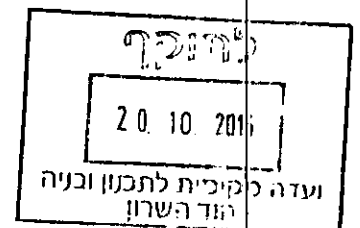
לא יותר שימוש במקורות אנרגיה למעט חשמל, גז, סולר (למעט גנרטורים), רוח ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. רעש:

מפלס הרעש המרבי הנובע מכלל אזור התעשייה, לא יעלה על מפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

ו. פסולת:

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. המתקנים לאיסוף פסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
3. ידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכול בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
4. פסולת "חומרים מסוכנים" – יש לאכסן ולטפל בהתאם



להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) – תשנ"א-1990.	
5. פינוי פסולת הבניין אשר ייעשה בהתאם לתקנות התקנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט – 1998.	
6. פתרון הקצה להטמנת הפסולת יהיה לאתר מאושר כדין, באחריות מהנדס הועדה המקומית.	
	ז. איכות אויר:
1. יש לעמוד בתקן הישראלי המחייב לאיכות האוויר ובאמנת התעשיינים כפי שתתעדכן מעת לעת. לגבי מזהמים שלא נקבעו להם ערכים מרביים בתקן הסביבתי, הערך הסביבתי המומלץ לשמירה הוא ריכוז שאינו עולה ב-10% על ריכוז הרקע כפי שהם קיימים בסביבה.	
2. בתי העסק יופעלו תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים כך שלא יופץ ריח לתחום בית העסק.	
	ח. זיהום אויר מחניונים:
1. בחניונים התת קרקעיים תובטח איכות אוויר אורור שתותקן על פי הנחיה המשרד לאיה"ס, מערכת אורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.	
2. פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת יניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידה האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון בצד כביש ראשי.	
3. פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידה ואפשר) בקרבת בנינים בהם קיימת אנושית (מגורים או מסחר/משרדים).	
4. יש לצרף לבקשה להיתר חוות דעת של יועץ מיזוג האוויר שתכנן את את החניון.	
5. חוות דעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך הבטחת איכות אוויר נאותה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.	
6. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקום למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה.	

6.11 נספח הבינוי

נספח הבינוי לתוכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט נושא קווי בנין, מספר קומות ומספר יחידות הדיור.

6.12 שילוט

כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י מהנדס העיר. מיקום השילוט ופרטיו בשטח המגרשים יכללו בהיתר בניה.

6.13 תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית

1. הכנת תכנית/תכניות מפורטת/מפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה בסמכות הועדה המקומית ואישורה ע"י הועדה המקומית ופרסומה כחוק.
2. אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי עם אגרונום אשר יחייב את שימור עצי אלון התבור וכן שימור העצים הנמצאים בתחומי השצ"פ.
3. בכל מגרש בו קיים עץ בוגר נידרש אישור פקיד היערות.
4. אישור הועדה המקומית לתשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום של המגרשים בתחומי כל אחד ממתחמי התכנון, כפי שיקבעו תכנית/תכניות מפורטת/מפורטות ואישורו ע"י הועדה המקומית.
5. אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח מפורטת על פי הנחיות כדלהלן:
 - א. התכנית תכלול הוראות לעיצוב אדריכלי של המבנה.
 - ב. התכנית תכלול הנחיות לשלבי ביצוע להוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיף 7 בתכנית.

9.9.2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 28 מתוך 32

20.10.2015

ועדה מקומית לתכנון ובניה
היז' השרון

<p>ג. הצגת פתרון למערכות התשתית בתחום המתחם.</p> <p>ד. הנחיות לפיתוח ועיצוב השטחים הציבוריים כולל המתקנים והמבנים המותרים בשצ"פ.</p> <p>ה. היקף השטחים המינימאלי להחדרת מי נגר עילי שיהיה על פי הוראות תמ"א/34/ב/3.</p> <p>ו. הוראות לחניית אורחים ומרתפי חניה.</p> <p>ז. הנחיות לעיצוב הבניינים והפיתוח כולל חומרי הגמר, כניסות ויציאות, פירוט דרישות לפיתוח ותכנון תלת מימדי.</p> <p>6. הבניה תהיה בניה ירוקה בהתאם להחלטות הועדה המקומית בנושא.</p> <p>7. אקוסטיקה:</p> <p>א. אישור היחידה האזורית והועדה המקומית לפתרונות למגוונים אקוסטיים למגרשים בסמוך לדרך מס' 531 ביצוע הפתרונות האקוסטיים מהווה תנאי לאכלוס במגרשים אלה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשי המגורים תהיה בדיקה אקוסטית לאישור המשרד להגני"ס או מי מטעמו לבדיקת הצורך במיגון דירתי.</p> <p>8. הכנת נספח תחבורה שיציג, בין היתר, כניסות לחניונים.</p> <p>9. אישור הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה לשלבי הביצוע.</p> <p>9. קירות תומכים יטופלו בהתאם להוראות תכנית הבינוי האדריכלי ותכנית פיתוח נופי.</p> <p>תחילת ביצוע בפועל של תשתיות הראשיות הדרושות למימוש התכניות, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובהתאם למתואר בנספח הביוב והניקוז למתחם.</p> <p>10. כל התשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן קליטתם, סוגי חיבוריהן וזמני ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר הוד השרון ויתוכננו לפי הוראותיו.</p> <p>11. בתחום התכנית משתרעים שרידים קדומים המשויכים לאתר עתיקות כחוק וחלות עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. תנאי להוצאת היתר בניה הינו תיאום עם אשות העתיקות.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיות והעקרונות המפורטים בנספח הניקוז.</p> <p>13. לתשומת לב מהנדס הועדה המקומית כי שטח התכנית מצוי באיזור עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע בסיס קשה מאד.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה חיבור נוסף לכביש 40.</p>

6.14. תנאים לאיכלוס

<p>תנאי לאיכלוס בית ספר יסודי (מגרש 508) הוא ביצוע קיר הפרדה או גדר בכביש מס' 3 ע"מ שלא תתאפשר חציית תלמידים ומבקרי מתנ"ס ממערב.</p>
--

6.15. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט להריסה

<p>1. המבנים המסומנים בתשריט התוכנית כמבנים להריסה יהרסו לא יאוחר מתום שלוש שנים ממועד אישורה של תוכנית מפורטת או כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, המוקדם מביניהם.</p> <p>2. בכפוף לשיקול דעתה של הועדה המקומית, בכל מקרה ומקרה לגופו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפני הריסת המבנים הנ"ל, בתנאי שיצוין בהיתר הבניה, בהסכמת הבעלים, שלא יינתן טופס 4 ולא יתאפשר כל אכלוס, אלא לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה, וזאת בנוסף לזכות הועדה המקומית להתיר אכלוס, בכפוף לקבלת ערבות מתאימה.</p>
--

6.16. גביית הוצאות עריכת התכנית

<p>1. "הוצאות התוכנית" לעניין סעיף זה כוללות את כל ההוצאות הקשורות בעריכתה של התוכנית.</p> <p>2. בהתאם לסעיף 12)69 (לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 יחולו הוצאות התוכנית על הבעלים הרשומים בספרי המקרקעין במועד אישורה של תוכנית זו.</p>

6.17. קיטל-השבחה

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה של הוד השרון תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.</p>

20.10.2015

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

9.9.2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 29 מתוך 32

6.18. עצים בוגרים

במתחם מעל ל- 2000 עצים (חלקם מטעים מנוונים או פרדסים מבוגרים בהם לא בוצעה ספירה אלא הוגדר תחום).

בתחום הפרויקט שלושה עצי אלון התבור, עצי בר מיוחדים מאוד, שזהו גבול הדרומי של תפוצתם הטבעית. עצים אלה מסווגים תחת שימור מוחלט בכל תנאי.

היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.

א. שמירה על עצים בוגרים:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. העצים המיועדים לשימור ישמרו באופן קפדני וייכתב מפרט שימור פרטני לכל תחום/ עץ או קבוצת עצים.

ג. מפרט השימור ייכתב על ידי אגרונום מוסמך מומחה לטיפול בעצים*.

ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה בקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מטר ממרכז גזע העץ. שטח זה המוגדר כתחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.

ה. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ו. כל פיתוח או עבודה בתחום העץ**, לרבות עבודות חפירה, סלילה, קידוח ובכלל זה בקרבה לשורשיו, לגזעו או לצמרתו, ייעשו בליווי אגרונום מוסמך מומחה לטיפול בעצים, בזיהרות מירבית ותוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ עם פקיד היערות.

ז. במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר: בעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור).

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט העתקה ספציפיים שיוכנו על ידי אגרונום מומחה מוסמך מאושר.

2. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תוכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

3. תנאי לקבלת טופס 4 ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

לתוקף

20.10.2015 9.9.2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 30 מתוך 32

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ההיסטורית/האקולוגית, מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע:

בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היוזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.

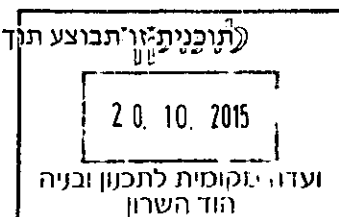
*תחום העץ הוא שטח הטל הצמרת של העץ. או בעצים צרים כגון ברוש שטח מחצית גובה העת הגבוה בנייהם.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עד 500 יח"ד	בהסתמך על רשת הדרכים הקיימת.
2	מ-500 יח"ד ועד 20% מזכויות הבניה	פתיחה לתנועה של דרך 531 עד לכביש 402.
3	מעבר ל-20% זכויות הבניה	פתיחה לתנועה של דרך 531 עד כביש 4.
4	מעבר ל-75% מזכויות הבניה	פתיחה לתנועה של דרך 531 עד כביש 20.
5		מגרשי המגורים יפותחו בד בבד עם שטחי הציבור.

7.2 מימוש התוכנית

לתוכנית יצורף תבוצע תוך 25 שנים מיום קבלת תוקף לתוכנית.



8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
דב קורן	<p>דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703</p>	18/10/2015	
תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
ברוס לוי	<p>ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב בע"מ ת.ד. 3566 פארק דניב פי"ת 4913020 ח.פ. 513639922 טל: 03-9214510</p>	22/10/2015	
תאגיד: קבוצת סוף מערב אדריכלים		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית הוד השרון		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: פהטייס		מספר תאגיד:	

20.10.2015
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

9.9.2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 32 מתוך 32