

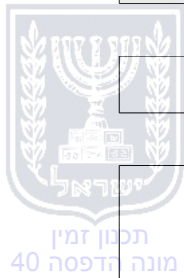
הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0914242

הר/מק/1202/א

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005102542/310>

דברי הסבר לתכנית

הרובע החדש ממוקם ממזרח לשכונת מגדיאל ומתחם 1200 ובתחום שיפוטה של הוד השרון בין כביש 40 לכביש 531.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת הר/1202 אשר אושרה בשנת 2015. מטרתה הייתה לאפשר הקמת שכונת מגורים חדשה, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעשייה עתירת ידע, שטח לספורט ונופש, חניון, בית קברות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. במסגרת הוראותיה נקבעו הנחיות להכנת תכנית בסמכות מקומית שתכלול הוראות לאיחוד וחלוקה. בנוסף התכנית המפורטת כוללת תוספת של 69,334 מ"ר לתעסוקה. וכן שינוי בתכנית הבינוי, המציעה בינוי מרקמי אשר ברובו עד 10 קומות לעומת הבינוי המגדלי שבתוכנית המאושרת.

שטח התכנית כ- 1,287 דונם. ברובע מתוכננות כ-4,217 יח"ד, בצפיפות הנעה בין 23-10 יח"ד לדונם נטו, מבני ציבור, שטחים פתוחים וכן, אזור תעסוקה בהיקף של כ-121 דונם. בלב הרובע החדש מתוכננת שדרה עירונית הכוללת מסחר וסמוכה לפארק עירוני המהווה מוקד של מערכת ירוקה המשכית בכל הרובע. רובע המגורים מתוכנן כ"גריד" עירוני המאפשר פיתוח היררכי של תמהיל מגורים מגוון היוצר את דפנות הרחובות העירוניים. מערכת הגריד העירונית מתחברת למרקם הקיים של העיר ויוצרת רציפות עירונית שלמה.

ברובע משולב שטח למוסד להשכלה גבוהה וכן, 2 בתי ספר תיכוניים, 5 בתי ספר יסודיים ומבני ציבור קטנים לסוגיהם. בלב הרובע בסמוך לשדרה הראשית מוצע מתחם עירוני מעורב שיכלול תעסוקה מסחר ומבני ציבור אשר יעשיר את הפעילות האורבנית במקום. בהיקף התכנית מתוכננת טיילת עירונית ירוקה המשלבת בתוכה גם את אפיקו של נחל הדס, שתשמש גם כחיץ בין הבינוי לדרכים סמוכות ותעודד שימושי פנאי ונופש. התכנית מתחברת לתכנית לחיבור לכביש 40. בנוסף, מכשירה התכנית חיבור רגלי לתחנת הרכבת כפר סבא נורדאו בחלקו הדרומי של כביש 531.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/1202/א
-----	------------------------	-----------	--------------

	מספר התכנית	423-0914242
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1,287.588 דונם
-----	------------	----------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (ג)

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	192000
קואורדינאטה Y	674750

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בחלקה הצפי-מז' של העיר הוד השרון. גבול מזרחי של התכנית כביש מס' 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 בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6408	מוסדר	חלק	18, 50, 100, 103-104, 107-108, 130, 133, 135, 137, 139, 190, 196, 198, 200, 207, 229, 246, 248, 250, 263	14, 47, 111, 182, 187, 202, 234, 251, 253
6409	מוסדר	חלק	15, 17-19, 21-28, 30-32, 34-35, 38, 41, 45, 51-52, 54-56, 60, 63, 66, 69, 73, 75-78, 80-81, 84-85, 88, 91, 93-94, 96-97, 99, 103, 105-106, 109-110, 112-113, 115-116, 120	119
6410	מוסדר	חלק	1-2, 4, 7-9, 13, 20-29, 33, 35-39, 42-44, 133-136, 278	292



32, 34, 79, 244- 245, 333-334, 337, 370, 479	33, 126-187, 195- 203, 284, 338, 380	חלק	מוסדר	6411
32, 60	15, 33, 40, 42, 44, 46, 48	חלק	מוסדר	6652

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון, כפר סבא



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
הר/מק/ד/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/ד/6 ימישכו לחול	5297	2882		13/05/2004
הר/1002	כפיפות		5189	2557		27/05/2003
הר/113/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/113/1. הוראות תכנית הר/113/1 תחולנה על תכנית זו.	5228	15		01/10/2003
הר/1202	שינוי	שינוי תב"ע קודמת בסמכות מקומית	7168	2017		20/12/2015
הר/160/ת/4	החלפה		3578			21/08/1988
מח/162/ב	כפיפות		7060	6499		18/06/2015
מח/54/ד	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' מח/54/ד ימישכו לחול	5143	1032		31/12/2002
מח/54/ד/1	כפיפות		4755	3319		19/05/1999
תגפ/329	שינוי		552			22/08/1957
הר/2050	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2050. הוראות תכנית הר/2050 תחולנה על תכנית זו.	10511	8222		11/05/2022
הר/מק/329/40	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/40/329 ימישכו לחול	5041	826		24/12/2001
הר/מק/329/45	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/45/329 ימישכו לחול	5032	423		15/11/2001
הר/מק/329/55	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הר/מק/55/329 ימישכו לחול	6071	2318		18/03/2010
הר/113	כפיפות		1594			10/07/1947

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יחיאל קורין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 2500	1		יחיאל קורין		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות איזון וחלוקה	1: 500	68	31/08/2024	יוסי ברק	12: 14 21/11/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט סקר עצים חלק אמצעי	1: 1500	1	28/08/2024	נועם ביבי	17: 43 05/09/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט סקר עצים חלק מזרחי	1: 1500	1	28/08/2024	נועם ביבי	17: 42 05/09/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט סקר עצים חלק מערבי	1: 1500	1	28/08/2024	נועם ביבי	17: 42 05/09/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	חוברת סקר עצים	1: 500	161	03/11/2024	נועם ביבי	18: 41 11/11/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט סקר עצים מלא	1: 2000	1	28/08/2024	נועם ביבי	17: 03 05/09/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי - חתכים 1: 500	1: 500	1	22/08/2024	יחיאל קורין	16: 57 05/09/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע	נספח נופי - חתכי רחוב 1: 125	1: 125		04/09/2024	נמרוד אמאדו	11: 35 21/11/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע	נספח נוף קני"מ 1: 500	1: 500	1	05/09/2024	נמרוד אמאדו	17: 29 05/09/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע	נספח נופי - חתכים 1: 250	1: 250		29/10/2024	נמרוד אמאדו	18: 42 11/11/2024	לא
דו"ח סביבה	רקע	מסמך סביבתי	1: 500	49	10/11/2024	רוני יהודאי	18: 43 11/11/2024	לא

לא	13:19 25/11/2024	אלדד פנקס	20/08/2024	1	1:2500	נספח חלוקה אנליטית	רקע	חלוקה ורישום
לא	11:59 21/11/2024	יוסי ברק	31/08/2024	11	1:500	נספח עקרונות לטבלאות איחוד וחלוקה	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	18:44 11/11/2024	יאיר קורנברג	11/11/2024	11	1:500	פרשה טכנית מים וביוב	רקע	מים
לא	17:14 05/09/2024	יאיר קורנברג	26/08/2024	31	1:500	פרשה טכנית ניקוז וניהול מי נגר	רקע	ניקוז
לא	17:23 05/09/2024	יאיר קורנברג	04/09/2024	1	1:1250	נספח ניקוז קנה מידה 1:1250	רקע	ניקוז
לא	17:09 05/09/2024	דני פוכס	05/09/2024		1:1250	נספח תחבורה ציבורית 1:1250	רקע	תנועה
לא	18:45 11/11/2024	אליה בן שבת	30/09/2024	98	1:1000	דו"ח בה"ת	רקע	תנועה
לא	18:47 11/11/2024	דני פוכס	27/10/2024		1:1250	נספח תנועה - שבילי אופניים 1:1250	רקע	תנועה
לא	17:00 05/09/2024	זאב ברקאי	05/09/2024	5		נספח פרוגרמה הר/מק/א/1202	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	16:58 05/09/2024	יחיאל קורין	22/08/2024	1	1:2000	נספח בינוי 1:2000	רקע	בינוי
לא	17:27 05/09/2024	נמרוד אמאדו	05/09/2024	1	1:1250	נספח נופי קנה מידה 1:1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	17:00 05/09/2024	אמיר טיקטין	04/09/2024	1	1:1250	נספח חשמל קנה מידה 1:1250	רקע	חשמל
לא	18:45 11/11/2024	יאיר קורנברג	11/11/2024	1	1:1250	נספח מים וביוב קנה מידה 1:1250	רקע	מים
לא	18:47 11/11/2024	דני פוכס	27/10/2024	1	1:1250	נספח תנועה קנה מידה 1:1250	רקע	תנועה
לא	17:28 05/09/2024	אלדד פנקס	27/08/2024	1	1:1250	מצב מאושר גיליון 1	רקע	מצב מאושר

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759595	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759595	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090	korin@korin.co.il
	יועץ נופי	נמרוד אמאדו		אמדו נמרוד אדריכלות נוף	הבונים	(1)	128	077-2018275	nimrod@amado-la.co.il
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	ברוש צור יגאל	16	052-8490001	noam@ptilat-hamidbar.co.il
דוקטור להנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה	חיפה	התשבי	103	04-8100085	elia@eliabs.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

					ובקרה בע"מ				
	03-7553111	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	ברק פרידגמן קפלנר שימקביץ' ושות'	232	יוסי ברק	שמאי	כלכלן/שמ אי מקרקעין
zevbar@012.net.il	02-5903443		(2)	ירושלים			זאב ברקאי	יועץ כלכלי	
amir@tiktin.com	02-6427684	2	ברגמן	רחובות	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	39443	אמיר טיקטין	יועץ תשתיות	יועץ חשמל
office@ethos-group.co.il	03-7503636	3	אלכסנדר ינאי	פתח תקוה	אתוס אדריכלות תכנון וסביבה		רוני יהודאי	יועץ סביבתי	
effi@dgsh.co.il	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ	557404852	דני פוכס	מהנדס	
eldad@pinkas.co.il	03-6355773	20	בן גוריון	גבעת שמואל	א. פנקס ובנו	780	אלדד פנקס	מודד	מודד
yair@sbk-eng.co.il	03-9239003	11	קרית מטלון	פתח תקוה	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים		יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	

(1) כתובת: הבונים נוף ים 128.

(2) כתובת: ארלוזורוב פינת ברטנא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
דופן רחוב רציפה	מבנים הבנויים לאורך רחוב אשר מגדירים את הרחוב כנפח בין הדפנות, שמטרתו להעניק תחושת רחוב כחלל רציף.
דירות מיוחדות	דירה הכוללת שטח גינה צמוד או דירה הכוללת מרפסת בגודל של מעל 14 מ"ר.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 80 מ"ר לרבות ממ"ד.

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**

תכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית הר/1202, הכוללת רובע מגורים בן 4,217 יח"ד, בבנייה מרקמית בשילוב מגדלים, ותוספת שטחי בנייה, לתעסוקה בהיקף של כ- 70,000 מ"ר, ועוד כ- 6,000 מ"ר עיקרי למסחר. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים, תוספת שטחי בניה למבני ציבור מתוקף תכנית כוללת. התכנית כוללת הוראות לבינוי ועיצוב, קביעת שלביות תחבורתית, קביעת קווי בניין ועוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים, בהתאם לתכנית הר/1202, מלבד שטח בית העלמין הקיים, לפי סעיף 62 א (א) 1:1 תכנון זמין מונה הדפסה 40
- הרחבת דרכים, לפי סעיף 62 א (א) 2.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה, לפי סעיף 62 א (א) 4.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, לפי סעיף 62 א (א) 5.
- שינוי בגבולות המגרשים שנקבעו בתכנית המאושרת, לפי סעיף 62 א (א) 7.
- הפקעת שטח לבית עלמין וקביעת מבנים להריסה, לפי סעיף 62 א (א) 19.
- תוספת 33,354 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, לפי סעיף 62 א (א) ג.
- תוספת 6,000 מ"ר שטח עיקרי ביעוד מסחרי, לפי סעיף 62 א (א) ג.
- תוספת שטחי בניה כוללים (עיקרי ושירות) ביעוד של מבני ציבור, לפי סעיף 62 א (א) ג.
- תוספת של כ- 70,000 מ"ר שטח עיקרי ביעוד תעסוקה, לפי סעיף 62 א (א) ג.
- בשטח למבני ציבור תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתכסית מירבית של 80%, בהיקף שטחי בניה שלא יעלה על 10,000 מ"ר, לפי סעיף 62 א (א) ג.

12. ביעוד שצ"פ במגרשים 600-604, 704 תותר הקמת מבנה לבית קפה/ מסעדה/ קיוסקים בשטח בניה כולל שלא יעלה על 150 מ"ר, לפי סעיף 62 (א) ג.



לפני זמין
מונה הדפסה 40

13. תוספת שטח עיקרי לצורך בניית בריכת מים, לפי סעיף 62 (א) ג.

14. קביעת גובה מבנים, לפי סעיף 62 (א) ג.

15. שינוי שטחי דרכים ושצ"פים האחד על חשבון השני ללא הקטנה סה"כ המגרשים המיועדים לצרכי ציבור, לפי זמין
מונה הדפסה 40

סעיף 62 (א) ג.

16. קביעת שלביות בהתאם להנחיית תכנית מאושרת, לפי סעיף 62 (א) ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



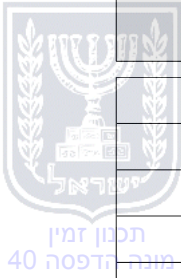
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1, 100 - 105, 109 - 124, 127 - 133, 2 - 6
מגורים ד'	134 - 148, 200 - 226, 230, 232, 234 - 238, 240 - 243, 245 - 262
תעסוקה	300 - 325
מסחר	3000
מתקנים הנדסיים	2002
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 414
שטח ציבורי פתוח	600 - 605, 607 - 631, 633 - 637, 702, 704 - 706
ספורט ונופש	700
דרך מאושרת	900 - 910, 912 - 926, 928, 930, 950, 951
דרך מוצעת	800 - 807, 809 - 846, 850, 911
חניון	1004
מסילה מאושרת	1000, 1001
תחנת תחבורה ציבורית	1002, 1003
מפגש דרך-מסילה	1005, 1006
בית קברות	2000, 2001
מגורים ותעסוקה	500 - 505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	2000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	901, 902, 904, 910, 912, 925, 926
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	812, 813, 821, 840
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	406, 413
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	105, 6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	135, 206 - 208
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ותעסוקה	500 - 502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	600, 608, 615, 621, 624, 626, 637
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	חניון	1004
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	900, 901, 905, 906, 908 - 910, 912
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	802, 803, 807, 809, 810, 819, 826
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	835, 844
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	403, 410, 413
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1, 100, 116
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	147, 148, 200, 209 - 211, 224, 225
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	230, 234, 255
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	502
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	2002



700	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לכריתה
612, 611, 600	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
305	תעסוקה	בלוק עץ/עצים לכריתה
2001	בית קברות	בלוק עץ/עצים לשימור
917 - 915, 910, 906, 905, 903 - 900	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
833, 819, 802	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
1004	חניון	בלוק עץ/עצים לשימור
413, 404, 403, 400	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
200	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
700	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לשימור
,635, 633, 624, 612, 609, 601, 600	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
706 - 704, 637		
1003	תחנת תחבורה ציבורית	בלוק עץ/עצים לשימור
320	תעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
1004	חניון	דרך /מסילה לביטול
413, 410 - 408, 405 - 402, 400	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
,129, 128, 120, 119, 117, 105 - 101	מגורים ג'	דרך /מסילה לביטול
3, 2, 133 - 131		
,216, 215, 212, 148, 147, 143, 142	מגורים ד'	דרך /מסילה לביטול
252, 250, 234, 232, 225 - 222, 218		
255 -		
503 - 500	מגורים ותעסוקה	דרך /מסילה לביטול
700	ספורט ונופש	דרך /מסילה לביטול
- 615, 613 - 609, 604, 603, 601	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
705, 635, 633, 623 - 621, 619, 617		
,315 - 312, 309, 307, 306, 304, 303	תעסוקה	דרך /מסילה לביטול
325 - 323, 321, 319, 317		
914, 910, 908	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
911, 843, 822, 818, 809, 805	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
413	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
2002	מתקנים הנדסיים	הנחיות מיוחדות
700	ספורט ונופש	הנחיות מיוחדות
704, 637, 635, 622 - 620, 611	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
319, 317	תעסוקה	הנחיות מיוחדות
915	דרך מאושרת	חורשה לכריתה
826, 825	דרך מוצעת	חורשה לכריתה
412, 411	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
5 - 2, 104, 103, 101	מגורים ג'	חורשה לכריתה
242, 241, 217, 216	מגורים ד'	חורשה לכריתה
504	מגורים ותעסוקה	חורשה לכריתה
635, 617, 607	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
905	דרך מאושרת	חורשה לשימור
4, 3, 103	מגורים ג'	חורשה לשימור
1005	מפגש דרך-מסילה	חורשה לשימור
635, 624, 617	שטח ציבורי פתוח	חורשה לשימור

1003	תחנת תחבורה ציבורית	חורשה לשימור
1004	חניון	חזית מסחרית
114	מגורים ג'	חזית מסחרית
136, 200 - 212, 202 - 230, 214 - 256, 251, 250, 243, 238, 232	מגורים ד'	חזית מסחרית
505 - 500	מגורים ותעסוקה	חזית מסחרית
3000	מסחר	חזית מסחרית
300, 303 - 305, 312, 310 - 314, 312, 310, 318, 316, 324, 322, 320	תעסוקה	חזית מסחרית
900, 908, 910, 912, 915, 924, 951	דרך מאושרת	מבנה להריסה
806, 807, 813, 819, 821, 822, 825	דרך מוצעת	מבנה להריסה
838, 841		
402, 406, 408, 410 - 413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
102, 109, 112, 113	מגורים ג'	מבנה להריסה
138, 140, 141, 148, 203, 210, 234	מגורים ד'	מבנה להריסה
255		
501, 502, 504	מגורים ותעסוקה	מבנה להריסה
3000	מסחר	מבנה להריסה
2002	מתקנים הנדסיים	מבנה להריסה
700	ספורט ונופש	מבנה להריסה
600, 603, 607 - 609, 704, 706	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
305, 324	תעסוקה	מבנה להריסה
901, 905, 910, 923	דרך מאושרת	מנהרה/מעבר תחתי
836, 837	דרך מוצעת	מנהרה/מעבר תחתי
1005, 1006	מפגש דרך-מסילה	מנהרה/מעבר תחתי
601, 621	שטח ציבורי פתוח	מנהרה/מעבר תחתי
1002	תחנת תחבורה ציבורית	מנהרה/מעבר תחתי
2000	בית קברות	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
900, 904 - 910, 912 - 926, 928, 930, 950, 951	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
800, 807 - 809, 846 - 850, 911	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1004	חניון	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
400 - 414	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1, 100 - 105, 109 - 124, 127 - 133, 2	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
134 - 148, 200 - 226, 230, 232, 234 - 262, 245, 243 - 240, 238 -	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
505 - 500	מגורים ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
3000	מסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1000, 1001	מסילה מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1005, 1006	מפגש דרך-מסילה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
2002	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
700	ספורט ונופש	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
600, 605 - 607, 631 - 633, 637	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
702, 704 - 706		

1003, 1002	תחנת תחבורה ציבורית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
325 - 300	תעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.48	19,071	בית קברות
16.37	210,714	דרך מאושרת
14.18	182,470	דרך מוצעת
0.40	5,108	חניון
12.80	164,790	מבנים ומוסדות ציבור
4.06	52,224	מגורים ג'
15.82	203,629	מגורים ד'
0.59	7,590	מסחר
1.46	18,722	מסילת ברזל מאושרת
0.32	4,085	מפגש דרך מסילה
0.21	2,734	מתקנים הנדסיים
2.93	37,756	ספורט ונופש
18.27	235,169	שטח ציבורי פתוח
1.70	21,924	תחנת תחבורה ציבורית
9.40	121,036	תעשייה עתירת ידע
100	1,287,022	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.48	19,002.97	בית קברות
24.02	309,217.4	דרך מאושרת
9.67	124,517.65	דרך מוצעת
0.40	5,107.98	חניון
12.80	164,787.25	מבנים ומוסדות ציבור
4.80	61,815.88	מגורים ג'
12.41	159,798.81	מגורים ד'
2.66	34,245.42	מגורים ותעסוקה
0.59	7,589.99	מסחר
2.15	27,728.84	מסילה מאושרת
0.33	4,206.39	מפגש דרך-מסילה
0.21	2,733.95	מתקנים הנדסיים
2.94	37,852.71	ספורט ונופש
14.38	185,177	שטח ציבורי פתוח
1.77	22,778.29	תחנת תחבורה ציבורית
9.40	121,027.59	תעסוקה
100	1,287,588.12	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים לסוגיהם לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת. ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית- מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים. ד. חדרי השנאה</p> <p>שימושים משניים :</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה. ה. שטחים ציבוריים פתוחים. ו. מרפאות. ז. משרדים. ח. מסחר שכונתי ומבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית. ט. חדרי שנאים ומיתוג</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. 2. תותרנה דירות וחצרות צמודות לדירות בקומות הקרקע ובלבד שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על המרווח הקדמי הפונה לכיוון הרחוב, פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה. 3. מספר המבנים במגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי. 4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 8 מ"ר ליחיד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף, וללא כניסה ישירה מדירות מגורים. 5. הקומה העליונה בבניין תהיה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית הכניסה הפונה אל רחוב. 6. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכסית הבנויה של הקומות שמתחתן. 7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הפרדה במתקני האשפה וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. 8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 9. חומרי גמר : חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית באופן מלא. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים ונטיעת עצים באדמה טבעית.</p>

4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים לסוגיהם לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת. ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית. מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים. ד. חדרי השנאה</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה. ה. שטחים ציבוריים פתוחים. ו. מרפאות. ז. משרדים. ח. מסחר שכונתי ומבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית. ט. חדרי שנאים ומיתוג.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב על פי תכנית הבינוי. 2. תותרנה חצרות צמודות לדירות קומות הקרקע שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על מרווח קדמי לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה. 3. מספר המבנים במגרש על פי המסומן בנספח הבינוי. 4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 8 מ"ר ליחיד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף, וללא כניסה ישירה מדירות המגורים. 5. הקומה העליונה בבניין תהייה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה. 6. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכסית הבנויה של הקומות שמתחתן. 7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 8. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 9. חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית באופן מלא. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים ונטיעת עצים באדמה טבעית.</p>
4.3	מגורים ותעסוקה



4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת. ג. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. ד. תעסוקה, תעסוקה עתירת ידע. ה. מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח. ו. משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים. ז. בתי קפה והסעדה. ח. חדרי השנאה ומיתוג.</p> <p>שימושים משניים: א. מכללות לרבות מעונות סטודנטים. ב. מכוני אימון גופני. ג. מוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, רווחה וקהילה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. 2. הבינוי מחייב 70% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. 3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה. 4. מרווח הבניה הקדמי לרחובות ברוחב 5 מ', יפותח כחלק המשכי של המדרכה. 5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 8 מ"ר ליחיד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף וללא כניסה ישירה מדירות המגורים. 6. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה למגורים תהיה תת קרקעית. החניה לתעסוקה 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 תיעוד גם לחנית אורחים. 2. החניה העל קרקעית לא תמוקם בחזית הפונה אל הרחובות והשדרות ותהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים. 3. פריקה וטעינה באזורי מסחר ותעסוקה יתוכננו בתת הקרקע בלבד.</p>
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	א. תעשייה עתירת ידע.





	<p>ב. משרדים.</p> <p>ג. מפעלי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים שאינם מזהמים ו/או מרעישים.</p> <p>ד. מסחר הכולל את כל סוגי המסחר הקמעונאי לרבות בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>ה. שירותי בריאות-מרכזים רפואיים לרבות בתי חולים, מרפאות מומחים מקצועיים, רפואה דחופה, מעבדות מכוני מחקר ופיתוח וכד'.</p> <p>ו. שרותי רווחה, שרותי דת, שרותי חינוך, שרותי תרבות ופנאי ומשרדי ממשלה.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. אולמות אירועים במגרשים אשר אינם גובלים במגורים.</p> <p>ט. שטחים מגוננים ורחבות עירוניות.</p> <p>י. חדרי השנאה ומיתוג.</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>א. מרכזי כנסים.</p> <p>ב. מכללות לרבות מעונות סטודנטים.</p> <p>ג. מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4.6.</p> <p>ד. תחנות תדלוק על פי תמ"א 18 על שינוייה במגרשים אשר אינם גובלים במגורים, מסופי תחבורה, מתקני תשתית עירוניים וחניה תת קרקעית.</p>	
	הוראות	4.4.2
	<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. מרווח הבניה הקדמי לרחובות, יפותח כחלק המשכי של המדרכה.</p> <p>5. העמדת הבינינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>6. הבינוי מחייב 60% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>7. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו היא מהרחוב.</p>	
	<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>א. החניה 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.</p> <p>ב. פריקה וטעינה באזורי מסחר ותעסוקה יתוכננו בתת הקרקע בלבד.</p>	
	מסחר	4.5
	שימושים	4.5.1



	<p>א. מסחר ב. תעסוקה ג. מוסדות ציבור ד. כל מטרה מסחרית אחרת באישור הועדה המקומית. ה. לא יותרו שימושים המהווים מטרד כגון אולם שמחות, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים/רחיצת מכוניות וכוי וכל שימוש אחר שיש בו מטרד עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. ו. מרכזים מסחריים. ז. חדרי השנאה ומיתוג.</p> <p>שימושים משניים: א. דיור מוגן. ב. מרפאות. ד. משרדים. ה. חניה תת קרקעית.</p>	
	הוראות	4.5.2
	<p>חניה</p> <p>א. הפריקה והטעינה תתוכנן בתחום המגרש בלבד ב. פריקה וטעינה באזורי מסחר ותעסוקה יתוכננו בתת הקרקע בלבד.</p>	א
	מבנים ומוסדות ציבור	4.6
	שימושים	4.6.1
	<p>א. מבני חינוך. ב. מבני דת. ג. מבני תרבות ורווחה. ד. קהילה וספורט כולל בריכות שחייה, מוסדות קהילתיים, ספריות, בריאות, שירותים מוניציפליים ושירותי חירום. ה. חדרי השנאה ומיתוג. ו. חניון ציבורי</p> <p>שימושים משניים: ז. מעונות סטודנטים. ח. מזוננים, קפיטריות ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור. ט. חניה תת קרקעית.</p>	
	הוראות	4.6.2
	<p>בינוי</p> <p>א. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון- גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומקווה וכיובי. ב. חיפוי המבנים יהיה בהתאם להוראות המרחביות. ג. בתאי שטח 404, 405 יתאפשר שימוש נלווה עבור מסחר בהיקף של עד 20% שטחים כוללים משטח המגרש. שימושי המסחר ובניית המבנה למסחר יותנו בבניית המבנה הציבורי ובמימוש הייעוד הציבורי</p>	א

המסחר יותר רק בקומת הקרקע ולא יהווה מטריד לשימושים העיקריים בתא שטח זה, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ד. שימושים שאינם לצרכי מבני ציבור לרבות מסחר, יתאפשרו בתנאים הבאים: השימושים הנוספים אפשריים במגרש לצרכי ציבור בבעלות רשות מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית. הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנים במימוש בניית מבני הציבור ומימוש היעדים הציבוריים. הוספת השימושים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני ציבור במגרש. המסחר יותר רק בקומת הקרקע ולא יהווה מטריד לשימושים העיקריים בתא שטח זה, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאתר ולקבוע מתחמים לחניה ציבורית. בשטח למבני ציבור תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתכסית מירבית של 85%, בהיקף שטחי בנייה שלא יעלה על 10,000 מ"ר וככל שהקמתו אינו מהווה פגיעה באפשרות ניצול הקרקע ליעודה המקורי. בחניון ציבורי יוקצו מקומות חנייה עבור אופניים ורכב דו גלגלי.

ו. קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השצ"פ.

חניה

ב

1. החניה לא תמוקם במרווח הבניה הקדמי.
2. יוסדר מפרץ העלאה והורדה בסמיכות לשב"צ.

4.7 מתקנים הנדסיים

4.7

4.7.1 שימושים

4.7.1

- א. מתקנים לאספקת מים, בריכת אגירה ומיכון עזר.
- ב. חדרי השנאה ומיתוג.

4.7.2 הוראות

4.7.2

בינוי

א

א. מיקום משאבות המים והגנרטור הקיימים יישארו במקומם וכל תכנון עתידי ושינוי במגרש יהיה במקום מרוחק ממגרשי המגורים על מנת להפחית ככל הניתן רעש מהמגורים.

4.8 שטח ציבורי פתוח

4.8

4.8.1 שימושים

4.8.1

- א. גינון ונטיעות.
- ב. שבילים ודרכי גישה.
- ג. מגרשי משחק לילדים.
- ד. מעבר תשתיות, קיר אקוסטי.



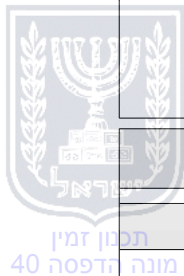
	<p>ה. שבילי אופניים. ו. איזורי אזורי ישיבה ז. הצללות. ח. מתקנים הנדסיים. ט. מזנונים ובתי קפה. י. חדרי השנאה. יא. שטחים לאיגום, השהייה וחלחול מי נגר. יב. חניון ציבורי יג. מתקנים לאיסוף אשפה</p>	
	הוראות	4.8.2
	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד.</p> <p>2. רצוי למקם שנאים בשצ"פים במיקום אשר לא יפגע ברשת הירוקה של הולכי הרגל העירונית, וכן להקיף בצמחייה.</p> <p>3. להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תומכים בין שטחי השצ"פ ובין הדרכים. ככל שתידרש הקמת קיר תומך בין שצ"פ ובין הדרכים או המגרשים הגובלים, גובהו לא יעלה על 1.2 מ'. 4. ביצוע של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים. 5. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן. 6. בתאי שטח 704, 600, 601, 603, 602, 604 תותר הקמת מבנה לבית קפה/מסעדה/קיוסקים בשטח בניה כולל של יעלה על 150 מ"ר. 7. בתאי שטח 623, 633, 612, 614, 609, 607, 621, 630, 635, 706 תותר הקמת מזנון בשטח בניה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר. 8. בתאי שטח 600, 601, 704 ניתן לייחד שטח מסוים מתוך השצ"פ לחניון תת קרקעי ציבורי. תכסית החניון לא תעלה על 30% משטח השצ"פ. סה"כ שטחי הבנייה בחניון תת קרקעי לא יעלו על 15,000 מ"ר 5 קומות או 500 מקומות חניה. 9. בתא שטח 621 יתאפשר חיבור המעבר הקיים להולכי הרגל לתחנת הרכבת. 10. בתאי שטח 600, 635, 603, 614, 612, 601, 604, 704 יתאפשר הקמת חניון ציבורי עילי בשטח שלא עולה על 5% משטח המגרש. 11. תא שטח 704:</p> <p>הפארק יתוכנן כשטח טבע עירוני אקסטנסיבי הכולל בריכת חורף משמעותית המהווה בית גידול לח מקומי. בנוסף לכך ישולבו פתרונות מבוססי טבע לניהול נגר והשהייה. תכנון הצמחייה בפארק ייתן דגש על צמחיית א"י רב שנתית וחד שנתית מקומיים שתוכל לשמש כמקום מחייה לבע"ח מקומיים. חורשות של עצי בוסתן ועצי א"י ינטעו בפארק וכן יסללו שבילי הולכי רגל ואופנים. תכנון מפורט של פארק זה יהיה בהובלת אקולוג המומחה לבתי גידול לחים ובשיתוף אדריכל נוף</p>	א

והידרולוג. ככל שיוחלט למקם אזורים אינטנסיביים של מתקני משחק, חניה ציבורית וכלל השירותים האינטנסיביים הנלווים לפארק יש למקם אותם בצמידות לתא שטח 414 בלבד.

12. בשצ"פ 605 ניתנת אפשרות לחניה עילית בשטח של כ- 700 מ"ר מתא השטח.

13. בשצ"פ 608 הנטיעות והגינות יבוצעו בתיאום עם התאגיד על מנת להגן על המגרש מפני שריפה.

14. בשצ"פ 620 תתאפשר הנחת קווי מים.



4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	<p>א. ישמש למרכז ספורט ונופש כגון: בריכת שחיה, 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. ב. אצטדיון. ג. קפיטריות, מזנונים. ד. מסחר. ה. חניה ומתקנים טכניים. ו. שטחים לאיגום, השחייה וחלחול מי נגר. ז. מתקנים לאיסוף אשפה. ח. חדרי השנאה ומיתוג.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. תותר הקמת גדרות הקפיות וגידור פונקציונאלי של מגרשי הספורט. 2. בתא שטח 700: הבינוי יצמד לכביש מס' 1 ולמגרשי התעסוקה 324, 325. שאר תא השטח יתוכנן תוך שימור מקסימלי של תכסית ירוקה מחלחל ואגני השחייה לטובת קליטת והשחיית עודפי מים מנחל הדס.</p>
ב	חניה
	<p>1. תותר חניה על קרקעית בתחום המגרש בהיקף של 5%. 2. הפריקה והטעינה תהיינה בתוך תחום המגרש.</p>
4.10	בית קברות
4.10.1	שימושים
	<p>א. עפ"י תמ"א 19 על שינוייה. ב. תותר הקמת בית לוויות, אתרי קבורה, מתקנים, חניות ושירותים נלווים.</p>
4.10.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>א. עפ"י תמ"א 19 על שינוייה. ב. השטח יופקע ויועבר לרשות עיריית הוד השרון. 50% מתוספת שטחי הקבורה ייועדו לקבורה</p>

רוויה (בקומות). התכנון המפורט לעת הוצאת היתרים יתייחס למיקום הפיזי של הקבורה הרוויה.
 1.5 דונם משטח בית הקברות יוקצה לקבורה חלופית.
 הקבורה הרוויה וקבורת השדה יתבצעו במקביל.
 לאחר אישור התכנית תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לשטח בית הקברות בהתאם להוראות בתמ"א 19 על שינוייה. בתכנית מפורטת יוגדר השטח המיועד לקבורה חלופית. מקומו ואופן הפרדתו מיתר שטחי בית הקברות, כמו כן יוגדרו הסדרי חניה ונגישות ופתרונות ניקוז.
 ג. 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 השירות בכפר סבא.
 יש לאטום את הקרקע למניעת חילחול מי נגר עילי למי תהום.



4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, דרכים, צירי תחבורה ציבורית ומתע"נ, תחנות הסעה, חניות ציבוריות. ג. ריהוט רחוב, נטיעות, גשרים, מסופי תחבורה, תעלות ניקוז ומעברי מי, מתקני שאיבה ומתקנים לאצירה ולסינון של מי הנגר, מעברים עיליים או תתתיים למעבר הולכי רגל, בעלי חיים ואו תשתיות הנדסיות, קירות תומכים, סוללות עפר, מתרסים וקירות אקוסטיים, מעקות, גדרות בטיחות ומתקני תאורה, חניה וחניה תת קרקעית. ד. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה.</p>
4.11.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>במדרכות יינטעו עצי צל רבים אשר יצרו צל רחב ורצוף ככל האפשר. שטחי הגינון הסמוכים למדרכות יהיו נמוכים מהן, כך שתתאפשר זרימת נגר אל שטחי הגינון המחלחלים. ריצוף המדרכות- מחומרים שאינם אוגרים חום וללא בוחק. על דרכים ארציות יחולו הוראות תמ"א 3. תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך תיעדוף הולך הרגל. בתא שטח 923 ניתן יהיה להקצות מעבר תת קרקעי או עילי בתחום הדרך לחיבור לשצ"פים בתא שטח 600 ו- 601.</p>
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	א. דרך, מתקני תקשורת, תשתיות, מתרסים וקירות אקוסטיים.
4.12.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה. 2. תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך תיעדוף הולך הרגל.</p>

ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תכלול מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, דרכים, צירי תחבורה ציבורית ומתע"נ, תחנות הסעה, חניות ציבוריות.</p>
4.13	מפגש דרך-מסילה
4.13.1	שימושים
	<p>א. מבנה לתחנת רכבת הכולל בין היתר משרדים הקשורים לתפעול הרכבת והתחנה, אזור לתפעול התחנה, מבואות כניסה, מזנון, רציפים, מעבר להולכי רגל משני צדי המסילה, תאורה, ספסלים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, סככת לקרוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, מעברים עיליים, תחתיים ותת קרקעיים להולכי רגל, דרגנועים, שטחים להמתנת נוסעים, שערי ביקורת כרטיסים, שטחים מסחריים בהיקף של 150 מ"ר וכל שימוש אחר הקשור לתחנת הרכבת במידה הדרושה לשרות שוטף ונלווה של המשתמשים ברכבת.</p> <p>ב. מבנים, מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ותחנת הרכבת והמהווים חלק בלתי נפרד מהן וכל בניה או שימוש אחר הדרוש במישרין לתפעול תחנת הרכבת. מתקן טרנספורמציה במידה ויידרש, יותאם ארכיטקטונית למבנה התחנה ובתאום ארכיטקטוני עם הועדה המקומית.</p> <p>ג. מסילות ברזל, גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת-קרקעיים לכלים חקלאיים ולהולכי רגל, תיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, שוליים, דרכי שרות, גדרות, מחסומים, קירות תומכים, מתקני איתות ותקשורת, חפירה ומילוי, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, מערכת קווי חשמל, המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ד. אזור חנייה לרכב פרטי (על קרקעי ותת קרקעי), למסוף אוטובוסים, לתחנת מוניות ודרך גישה למבנה התחנה ולחניונים.</p> <p>ה. מעבר לציבור דרך ומתקני דרך</p> <p>ו. חדרי השנאה.</p> <p>ז. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>עפ"י תכנית מס' הר/113/1</p>
4.14	מסילה מאושרת
4.14.1	שימושים
	א. מסילת ברזל.



<p>ב. גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר. ג. טיפול נופי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>בינוי</p> <p>רוחב הרצועה המיועדת למסילת ברזל לא יקטן מ-12 מ' מקומות המיועדים לתחנות רוחב הרצועה לא יקטן מ-18 מ' לאורך 250 מ' לפחות. יזמי התכנית יבצעו תאום התכנון והביצוע עם יזמי מסילת הברזל בטרם השלמת תכניות העבודה ובטרם סלילת הכביש.</p>	<p>א</p>
<p>תחנת תחבורה ציבורית</p>	<p>4.15</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.15.1</p>
<p>א. מבנה לתחנת רכבת הכולל בין היתר משרדים הקשורים לתפעול הרכבת והתחנה, אזור לתפעול התחנה, מבואות כניסה, מזנון, רציפים, מעבר להולכי רגל משני צדי המסילה, תאורה, ספסלים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, סככת לקרוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, מעברים עיליים, תחתיים ותת קרקעיים להולכי רגל, דרגנועים, שטחים להמתנת נוסעים, שערי ביקורת כרטיסים, שטחים מסחריים בהיקף של 150 מ"ר וכל שימוש אחר הקשור לתחנת הרכבת במידה הדרושה לשרות שוטף ונלווה של המשתמשים ברכבת.</p> <p>ב. מבנים, מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ותחנת הרכבת והמהווים חלק בלתי נפרד מהן וכל בניה או שימוש אחר הדרוש במישרין לתפעול תחנת הרכבת. מתקן טרנספורמציה במידה ויידרש, יותאם ארכיטקטונית למבנה התחנה ובתאום ארכיטקטוני עם הועדה המקומית.</p> <p>ג. מסילות ברזל, גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת-קרקעיים לכלים חקלאיים ולהולכי רגל, תיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, שוליים, דרכי שרות, גדרות, מחסומים, קירות תומכים, מתקני איתות ותקשורת, חפירה ומילוי, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, מערכת קווי חשמל, המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ד. אזור חנייה לרכב פרטי (על קרקעי ותת קרקעי), למסוף אוטובוסים, לתחנת מוניות ודרך גישה למבנה התחנה ולחניונים.</p> <p>ה. מעבר לציבור דרך ומתקני דרך</p> <p>ו. חדרי השנאה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>חניון</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>א. חניון ציבורי ב. מבנה חניה כולל קומות חניון על קרקעיות ותת קרקעיות, רמפות, מעליות, חדרי מדרגות,</p>	



מתקנים הנדסיים לשימוש המבנה ומשרדי תפעול.	
הוראות	4.16.2
בינוי	א
א. שטחי החניה יחושבו כשטח עיקרי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



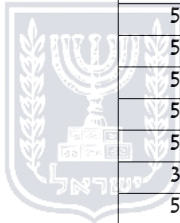
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

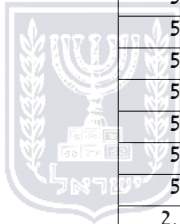
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348	0	693	1800	1613	1	מגורים ג'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348	0	693	1800	1599	2	מגורים ג'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348	0	693	1800	1585	3	מגורים ג'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348	0	693	1800	1613	4	מגורים ג'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348	0	693	1800	1599	5	מגורים ג'
5	5	5	5	1	5	18	15	3841	1348	0	693	1800	1571	6	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1605	100	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1600	101	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1594	102	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1606	103	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1599	104	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1578	105	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1584	109	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1567	110	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1583	111	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1598	112	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1594	113	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1575	114	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1599	115	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1602	116	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	38	9731	3415	0	1756	4560	3176	117	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1599	118	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1599	119	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1599	120	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1599	121	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1599	122	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1585	123	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1600	124	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1568	127	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1660	128	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1660	129	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1661	130	מגורים ג'

תכנית מס': 423-0914242 - שם התכנית: הר/מק/1202/א

5	5	5	5	1	6	21	20	5122	1797	0	924	2400	1637	131		מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	52	13316	4673	0	2403	6240	4186	132		מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	21	38	9731	3415	0	1756	4560	3184	133		מגורים ג'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2544	134		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2524	135		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2339	136		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2339	137		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2339	138		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2341	139		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2085	140		מגורים ד'
3	3	3	3	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1353	141		מגורים ד'
5	5	5	0	2	9	32	23	5890	2067	0	1063	2760	1262	142		מגורים ד'
5	5	0	0	2	8	28	21	5378	1887	0	970	2520	1208	143		מגורים ד'
5	5	0	5	2	8	28	21	5378	1887	0	970	2520	1213	144		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2832	145		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	42	10755	3774	0	1941	5040	2659	146		מגורים ד'
5	5	5	0	1	8	28	21	5378	1887	0	970	2520	1437	147		מגורים ד'
5	5	0	5	1	8	28	21	5378	1887	0	970	2520	1435	148		מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	108	27656	9705	0	4991	12960	4805	200		מגורים ד'
								917	413			504		200	מסחר	מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	108	27656	9705	0	4991	12960	4741	201		מגורים ד'
								917	413			504		201	מסחר	מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	100	25608	8986	0	4621	12000	4716	202		מגורים ד'
								1068	480			588		202	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	0	1664	4320	1599	203		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	56	14340	5032	0	2588	6720	3199	204		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	56	14340	5032	0	2588	6720	3167	205		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	56	14340	5032	0	2588	6720	3201	206		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	0	1664	4320	1571	207		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1595	208		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145	0	1617	4200	1819	209		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145	0	1617	4200	1800	210		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145	0	1617	4200	1800	211		מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	108	27656	9705	0	4991	12960	4797	212		מגורים ד'
								917	413			504		212	מסחר	מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	108	27656	9705	0	4991	12960	4783	213		מגורים ד'
								917	413			504		213	מסחר	מגורים ד'
2.5	5	5	5	2	10	35	100	25608	8986	0	4621	12000	4713	214		מגורים ד'
								1068	480			588		214	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	56	14340	5032	0	2588	6720	3193	215		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	56	14340	5032	0	2588	6720	3193	216		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	0	1664	4320	1583	217		מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1641	218		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145	0	1617	4200	1785	219		מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145	0	1617	4200	1799	220		מגורים ד'



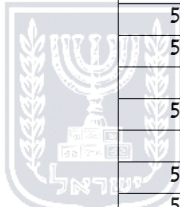
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



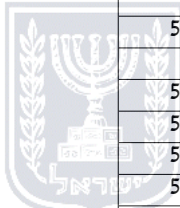
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תכנית מס': 423-0914242 - שם התכנית: הר/מק/1202/א

5	5	5	5	2	10	35	35	8963	3145	0	1617	4200	1799	221	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1621	222	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1613	223	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	57	14596	5122	0	2634	6840	3310	224	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	57	14596	5122	0	2634	6840	3612	225	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	64	16389	5751	0	2958	7680	2837	226	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	64	16389	5751	0	2958	7680	2823	230	מגורים ד'
								554	252			302		230	מסחר
5	5	5	5	2	8	28	64	16389	5751	0	2958	7680	2777	232	מגורים ד'
								554	252			302		232	מסחר
5	5	5	5	2	10	35	64	16389	5751	0	2958	7680	2824	234	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1424	235	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1423	236	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	57	14596	5122	0	2634	6840	2351	237	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	64	16389	5751	0	2958	7680	2969	238	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516		1294	3360	1592	240	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1603	241	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1604	242	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	64	16389	5751	0	2958	7680	3005	243	מגורים ד'
								912	411			501		243	מסחר
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1386	245	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1390	246	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1385	247	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1385	248	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	0	1664	4320	1407	249	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	57	14596	5122	0	2634	6840	3007	250	מגורים ד'
								539	245			294		250	מסחר
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	0	1664	4320	1620	251	מגורים ד'
								282	131			151		251	מסחר
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1558	252	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1546	253	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1558	254	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	0	1664	4320	1517	255	מגורים ד'
5	5	5	5	2	10	35	36	9219	3235	0	1664	4320	1560	256	מגורים ד'
								282	131			151		256	מסחר
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1599	257	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1547	258	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1781	259	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1681	260	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1588	261	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	28	28	7170	2516	0	1294	3360	1580	262	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	38		11463	5139	0	1290	5034	2888	300	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		11857	5316		1334	5206	2987	301	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		13630	6111	0	1534	5985	3434	302	תעסוקה
5	5	5	5	2	8	38		19100	8563	0	2149	8387	4812	303	תעסוקה



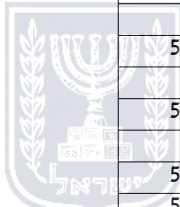
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



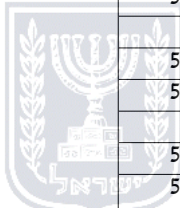
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תכנית מס': 423-0914242 - שם התכנית: הר/מק/1202/א

5	5	5	5	2	8	38		20335	9117	0	2288	8929	5123	304		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		26085	11758	0	2923	11404	6543	305		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		32260	14403	0	3643	14214	8155	306		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		33839	15171	0	3808	14859	8525	307		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		17712	7941	0	1993	7777	4462	308		העסוקה
								908	408			500		308	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		17541	7865	0	1974	7702	4419	309		העסוקה
								908	408			500		309	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		13363	5991	0	1504	5869	3367	310		העסוקה
								908	408			500		310	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		17390	7797	0	1957	7636	4381	311		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		14113	6328	0	1588	6196	3555	312		העסוקה
								908	408		0	500		312	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		17044	7641		1918	7484	4294	313		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		14596	6547	0	1642	6407	3678	314		העסוקה
								908	408			500		314	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		18215	8169	0	2049	7997	4590	315		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		13874	6223	0	1561	6090	3496	316		העסוקה
								908	408			500		316	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		18416	8259	0	2072	8085	4641	317		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		14639	6566	0	1647	6426	3689	318		העסוקה
								908	408			500		318	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		18610	8346	0	2094	8170	4690	319		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		14850	6661	0	1671	6519	3742	320		העסוקה
								908	408			500		320	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		19909	8929	0	2240	8740	5017	321		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		17765	7968	0	1999	7799	4477	322		העסוקה
								908	408			500		322	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		23701	10630	0	2667	10405	5973	323		העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		18578	8331	0	2090	8156	4682	324		העסוקה
								908	408			500		324	מסחר	העסוקה
5	5	5	5	2	8	38		21147	9485	0	2379	9283	5329	325		העסוקה
5	0	0	5	1	4	20		26652	2761	1840	5088	16961	9188	400		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20		8307	867	578	1583	5278	2859	401		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20		27604	2858	1905	5271	17570	9518	402		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20		27535	2851	1901	5258	17526	9494	403		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	20		85311	8830	5887	16291	54304	29417	404		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תכנית מס': 423-0914242 - שם התכנית: הר/מק/1202/א

5	5	5	5	1	4	20		113839	11783	7855	21739	72463	39254	405		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20		18801	1946	1297	3590	11968	6483	406		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20		9005	932	621	1720	5732	3105	407		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20		13969	1446	964	2668	8892	4817	408		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20		5586	578	385	1067	3555	1926	409		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20		28473	2947	1965	5437	18124	9818	410		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20		17322	1793	1195	3308	11026	5973	411		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20		8805	911	608	1681	5604	3036	412		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	1	4	20		64419	6668	4445	12302	41005	22213	413		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	5	1	4	20		21948	2272	1514	4191	13971	7568	414		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	2	8	28							6641	500		מגורים ותעסוקה
							56	14340	5032	0	2588	6720		500	מגורים ותעסוקה	
								8768	3920	0	348	4500		500	מסחר ומגורים ותעסוקה	
								22095	11819	0	2096	8180		500	תעסוקה ומגורים ותעסוקה	
5	5	5	5	2	10	35							4275	501		מגורים ותעסוקה
							72	18437	6470	0	3327	8640		501	מגורים ותעסוקה	
								12642	5640	0	502	6500		501	מסחר ומגורים ותעסוקה	
								22470	8435	0	2863	11172		501	תעסוקה ומגורים ותעסוקה	
5	5	5	5	2	8	28							7186	502		מגורים ותעסוקה
							28	7170	2516	0	1294	3360		502	מגורים ותעסוקה	
								8768	3920	0	348	4500		502	מסחר ומגורים ותעסוקה	
								23057	12788	0	2095	8174		502	תעסוקה ומגורים ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

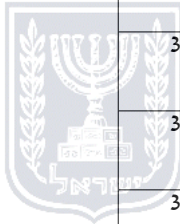


תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5	5	5	5	2	10	35							5606	503	מגורים ותעסוקה
							64	16389	5751	0	2958	7680		503	מגורים ותעסוקה
								8768	3920	0	348	4500		503	מסחר ומגורים ותעסוקה
								20246	9977	0	2095	8174		503	תעסוקה ומגורים ותעסוקה
5	5	5	5	2	10	35							4827	504	מגורים ותעסוקה
							72	18437	6470	0	3327	8640		504	מגורים ותעסוקה
								8768	3920	0	348	4500		504	מסחר ומגורים ותעסוקה
								18860	8591	0	2095	8174		504	תעסוקה ומגורים ותעסוקה
5	5	5	5	2	10	35							5687	505	מגורים ותעסוקה
							72	18437	6470	0	3327	8640		505	מגורים ותעסוקה
								8768	3920	0	348	4500		505	מסחר ומגורים ותעסוקה
								20388	10119	0	2095	8174		505	תעסוקה ומגורים ותעסוקה
5	5	5	5	0	3	12		150	0	0	0	150	29507	600	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		150	0	0	0	150	15091	601	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		150	0	0	0	150	6114	602	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		150	0	0	0	150	6704	603	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		150	0	0	0	150	8314	604	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		50	0	0	0	50	3716	607	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		50	0	0	0	50	6893	609	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		50	0	0	0	50	8206	612	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		50	0	0	0	50	6686	614	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		50	0	0	0	50	15819	621	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

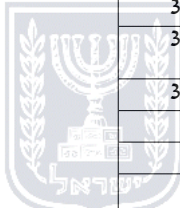


תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3	3	3	3	1	5	0	50	0	0	0	50	3059	623	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5	0	50	0	0	0	50	2769	630	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	0	50	0	0	0	50	2983	633	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	0	50	0	0	0	50	1592	635	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	0	150	0	0	0	150	17159	704	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5	0	50	0	0	0	50	2001	706	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	1	4	15		14072	3500	0	3020	7552	37826	700		ספורט ונופש
0	0	0	0	2	2	8		2450	500		450	1500	11251	1000		מסילה מאושרת
								0	0	0	0	0	7355	1002		תחנת תחבורה ציבורית
								1080			360	720	15407	1003		תחנת תחבורה ציבורית
5	5	5	5	2	4	14		18000	600	5400	1000	11000	5104	1004		חניון
								650				650		1004	מסחר	חניון
3	3	3	3	0	1	6		1955	0	0	330	1625	4706	2000		בית קברות
3	3	3	3	0	1	6		3985	0	0	675	3310	14234	2001		בית קברות
3	3	3	3		1	10		1200	0	0	0	1200	2732	2002		מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	2	18	63							7585	3000		מסחר
								21816	12750		2277	6789		3000	מסחר	מסחר
								60222	13498		9532	37192		3000	תעסוקה	מסחר
								1000			300	700		3000	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר
								738	188984	66318	0	34106	88560			מגורים ג'
								3115	797678	279922	0	173956	373800			מגורים ד'
								364	93212	32710	0	16822	43680			מגורים ותעסוקה
								676449	290483	0	76884	300001				תעסוקה
								96953	46104	0	4517	46332				מסחר
								477576	49442	32961	91194	303979				מבנים ומוסדות ציבור
								1200	0	0	0	1200				מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

								850	0	0	0	850			<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח
								14072	3500	0	3020	7552			<סך הכל>	ספורט ונופש
								5940	0	0	1005	4935			<סך הכל>	בית קברות
								1080	0	0	360	720			<סך הכל>	תחנת תחבורה ציבורית
								18000	600	5400	1000	11000			<סך הכל>	חניון
								2450	500	0	450	1500			<סך הכל>	מסילה מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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:

- א. השטח העיקרי כולל שטח למרפסות מקורות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. ניתן לנייד שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר לקומת הקרקע למטרת רווחת הדיירים.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובלבד שתכסית המבנה התת קרקעית לא תעבור 85% משטח המגרש וסה"כ שטחי הבניה ישמרו.
- ד. בתאי השטח ביעוד שצ"פ אשר אינם מצוינים בטבלת הזכויות, תתאפשר הקמת מבנים הנדסיים בשטח של עד 50 מ"ר לכל תא שטח.
- ה. 20% מהיקף יחידות הדיור המתוכננות, תתוכננה כיחידות דיור קטנות.
- ו. 30% מיחידות הדיור תהיינה דירות מיוחדות.
- ז. תהיה אפשרות המרה של שטחי מגורים לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה של כל אחד מהשימושים הקבוע בסעיף 5.
- ח. המחסנים הדירתיים נכללים בסך שטחי השירות למגורים.
- ט. תינתן אפשרות לתוספת קומה תת קרקעית לצורך השלמת תקן החניה הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

קווי הבניין בתכנית -

במגורים ג': קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:

קדמי לכיוון רחוב- 3 מ'.

קו בנין אחורי וצידי - 0.

תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0.

קו בניין לקולונדה מסחרית:

קדמי- 5 מ'

מגורים ד' - קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.

קו בנין אחורי וצידי - 0.

תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0 .

קו בניין לקולונדה מסחרית:

קדמי- בתאי שטח 202-200, 2.5 מ' בחזית הפונה לדרום מערב. בתאי שטח 214-212, 2.5 מ' בחזית הפונה לצפון מזרח. בשאר החזיתות ושאר תאי השטח ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית 5 מ'.

תעסוקה:

קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:

קדמי לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח לטובת בית גידול לעצים, ופתחי חלחול בריצוף - 5 מ'.

אחורי וצידי לכיוון שטח פתוח - 1.5 מ'.

קו בניין אחורי וצידי אחר - עד 0 מ'.

מגורים ותעסוקה:

קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:

קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.

קו בנין אחורי וצידי - 3 מ'.

חניון

קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:

קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.

קו בנין אחורי וצידי - 3 מ'.

ספורט ונופש

קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:

קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.

קו בנין אחורי וצידי - 3 מ'.

מבנה ציבור

קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:

קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.

קו בנין אחורי וצידי - 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	<p>9. בתאי שטח 635, 637 נמצאים עצי אלון לשימור. אין לעבוד כלל במרחק 10 מטרים מהעץ וכל עבודת תשתית בקוטר 50 מטר סביב העץ תלווה באגרונום.</p> <p>10. תנאי בהליך רישוי תיאום הנספח הסניטרי עם תאגיד המים.</p> <p>11. בשצ"פים המרכזיים יתוכננו מערכות איגום נגר כמתואר בנספח הניקוז.</p> <p>בתכנית בינוי ופיתוח 1:500 באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי הנדרש לניהול על פי הנחיות מנהל התכנון ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>12. תנאי בהליך רישוי במגרש 141 הנו העתקת קווי המים הקיימים בתחום המגרש.</p> <p>13. תנאי בהליך רישוי בקרבת האנטנות הסלולריות יהיה בדיקת רדיוס המגבלות הסביבתיות.</p>
6.1.2	בינוי
	<p>1. הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.</p> <p>2. באזורי המגורים תובטח חזית בנויה באורך של 80% מאורך החזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. מספר המבנים כמסומן בנספח הבינוי בכל מגרש מחייב.</p> <p>4. באישור הוועדה המקומית יותרו חיפויים וחומרי גמר עמידים אחרים בחלקים לא משמעותיים של חזיתות הבניין ובשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>5. תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים.</p> <p>תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ועסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>אזורי פריקה וטעינה במבני מסחר הגובלים באזור המגורים - לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (00:00-06:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.</p> <p>נושא אשפה לבנייני המסחר יהיה לפי הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>בכל מקרה של מבנה, המשמש להסעדה, אשר גובהו הנו נמוך מהגובה המקסימלי המותר של שכניו, גזי הפליטה שיפלטו מהפעילויות בו, יוזרמו דרך מערכות הטיפול בגזי הפליטה ויתועלו</p>

אל גג המבנה וזאת על מנת לצמצם את השפעתם על הסביבה.
 בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.
 יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייוצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.

6. בגבול המגרש הקדמי הפונה לרחוב, או לשצ"פ, יהיה שימוש בגדרות נמוכות עד 60 ס"מ ככל הניתן, למעט חצרות שירות (גמלי מים, אשפה טמונה וכו') הנדרשים לקירות גבוהים יותר על מנת להטמיען.

7. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים ע"י הועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח.

8. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח 1:500 תוכן תכנית 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.
 תכנית הבינוי והפיתוח (1:500) תכלול:

א. מיפוי פוטו-מטרי בשטחים הגובלים במסדרון האקולוגי ובצוואר הבקבוק בתיאום ובאישור רט"ג.

ב. הפיתוח בשצ"פ 635 סביב עץ 853 יהיה בתיאום מול היחידה האזורית. יש לבצע חישוף קרקע בשלב עבודות העפר לצורך שימור בנק הזרעים והצמחים בליווי אקולוג.

ג. עץ 853: התכנון המפורט יוכן ע"י צוות שיכלול אדריכל נוף, אגרונום ואקולוג. העץ יתוכן כמוקד משמעותי בשצ"פ אקסטנסיבי כ"שטח טבע עירוני" הכולל השבת חברת צומח מקומית. יש להימנע מתכסית מרוצפת ככל הניתן בקרבת העץ. בתכנון מפורט של כל ריצוף ברדיוס 10 מטר סביב העץ יש לשלב אגרונום ולתאם עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון.

ד. תתוכן בריכת חורף בתא שטח 704

ה. תבחן אפשרות לשלב מעבר אקולוגי בין תאי שטח 700 ו-704. גודל המעבר יהיה בתיאום עם אקולוג ולא יפחת מרוחב מטר ו-40 ס"מ גובה.

ו. חציית נחל הדס בגישור והמעבר האקולוגי יתוכננו בתיאום עם רשות ניקוז ירקון והיחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ז. בשלב התכנון המפורט יידרש אישור רשות הניקוז לתכנון לחציית נחלהדס.

ח. שיקום רצועת הנחל יתואם יחד עם אקולוג, אדריכל נוף והידרולוג.

ט. שטח ההתארגנות להקמת תשתיות ופריצת דרכים בשטח התכנית יהיה במרחק מינימום של

500 מ' מנחל הדס ואזור המסדרון האקולוגי ומעל 50 מ' מהאלונים לשימור.

י. יתוכננו וישולבו רצועות שתילה ונטיעות רציפות ככל הניתן.

יא. רשימות הצמחייה יאושרו ע"י היחידה הסביבתית

יב. תינתן הנחייה בנושא פריקה וטעינה לרבות הבחנה במקומות בהם תהיה פריקה במפלס הקרקע לבין מקומות בהם תחויב פריקה וטעינה תת קרקעית

יג. תינתן הנחייה בדבר טיפול במינים פולשים בשטחים ציבוריים.

יד. בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח ישולב גיאולוג לבדיקת אזורי סיכון לרעידות אדמה.

6.1.3 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

6.1.3

גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

6.1.4 חניה

6.1.4

1. תותר בנית רמפה משותפת ל-2 מגרשים עם ביצוע מלא, 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. החניה במגרשי מגורים עם חזית מסחרית תתוכנן במרתף עד גבול המגרש ובלבד ששטח המרתף העליון לא יהיה יותר מ 85% משטח המגרש.

3. בייעודי מגורים ותעסוקה, תתאפשר חניה חשמלית בתחום תאי השטח.

4. רמפה תחל 5 מ' מגבול המגרש.

5. הסדרת חניית אופניים במרתפים מחייבת תכנון מעלית אלונקה.

6. יש להסדיר עד 50% מחניות האופניים במרחב הציבורי.

6.1.5 איכות הסביבה

6.1.5

1. מניעת רעש :

א. תנאי בהליך הרישוי הראשון למבנים רגישים לרעש (מגורים, דיור מוגן ומבני חינוך) יהיה הקמת קיר אקוסטי לאורך כביש 531 וכביש 40 (בסמוך למחלף). תכנון הקיר יבוצע בשלב תכניות הפיתוח לשכונה על ידי יועץ/ת אקוסטי/ת ויוגש לגורם הסביבתי המוסמך.

ב. תנאי להוצאת היתרי בנייה למבנים רגישים לרעש (מגורים, דיור מוגן ומבני חינוך) בכל שטח התכנית יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט, אשר יפרט ויתכנן את המיגון האקוסטי הדירתי הנדרש, כהשלמה לקומות אשר אינן ממוגנות מהקיר האקוסטי. הדו"ח יוכן בהתאם לדרישות המפורטות במסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", ממאי 2011. הדו"ח יביא בחשבון את התכנון המועדכן של הכבישים ושל המבנים המתוכננים בתכנית (קונטור המבנה, מיקום חדרי מגורים וכו').

ג. גובה המיגון האקוסטי לאורך כביש 531 יהיה בגובה 6 מטר

ד. הדוחות האקוסטיים להיתרי הבנייה יוגשו לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית.

2. איכות אוויר :

א. זיהום אוויר בחניונים

- בחניונים תת קרקעיים תובטח איכות אוורור שתותקן על פי הנחיות המשרד להגני"ס.
 - מערכת אוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.
 - פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת יניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידה ואפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון בצד כביש ראשי.
 - פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידה ואפשר) בקרבת בנייני מגורים או מסחר/ משרדים.
 - יש לצרף לבקשה להיתר חוות דעת של יועץ מיזוג אוויר שתכנן את החניון.
 - חוות דעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך הבטחת איכות אוויר נאותה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - דו"ח איכות אוויר מפורט לבחינת השפעות הכבישים הסמוכים לתכנית על התכנון המוצע יוכן כחלק מתוכנית בינוי ופיתוח.
 הדו"ח יתואם ויוגש לגוף הסביבתי המוסמך ויכלול הרצת מודל איכות אוויר ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס התקפות לאותה עת.
 על אף האמור לעיל, ראה הגוף הסביבתי המוסמך כי אין צורך בביצוע דו"ח כאמור, רשאי היא לפטור מהצורך בביצועו.

3. שימושים מעורבים :

ב. הוראות בינוי

- תובטח הפרדה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים.
 - תהיה כניסה נפרדת לאזור המסחר ואזור המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה.
 - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

ג. מניעת מטרדים

- בתאי שטח: 136, 212-214, 200-202, 229-232, 238-239, 243-244, 256, 250-251, 3000 מתוכנן יעוד משולב של מגורים עם חזית מסחרית וכן יעוד משולב של מגורים ותעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית לאורך הציר הראשי (תאי שטח 500-505). לעת התכנון המפורט למגרשים אלה, יוכן נספח סביבתי שיתייחס למניעת מטרדים סביבתיים כלפי שימושים רגישים ובכלל זה רעש, איכות אוויר וריחות וכי"ב, ויציע אמצעים למניעתם, ליח' הסביבתית האזורית.
 - על אף האמור לעיל, ראתה היח' הסביבתית האזורית שנוכח המידע והתוכניות שהועברו אליה על ידי מגיש ההיתר, אין צורך בביצוע חוות דעת כאמור, רשאים הם לפטור מהצורך בביצועם.

ד. איכות אוויר וריחות

- בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.
 - יש להגדיר כי בגג כל מבנה מסחרי יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.



- על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.
- בכל מקרה של מבנה, המשמש להסעדה, אשר גובהו הנו נמוך מהגובה המקסימלי המותר של שכניו, גזי הפליטה שיפלטו מהפעילויות בו, יוזרמו דרך מערכות הטיפול בגזי הפליטה ויתועלו אל גג המבנה וזאת על מנת לצמצם את השפעתם על הסביבה.

איכות הסביבה

6.1.6

א. כללי

- תנאי בהליך הרישוי הינו ביצוע סקר טבע עירוני לזיהוי מינים מוגנים ואדומים בשטח התכנית ע"י בוטנאי או אקולוג. במידה ותידרש פגיעה במין מוגן, יש לקבל היתר פגיעה במינים מוגנים מרטי"ג.

ב. נחל הדס

- אתר העבודות יגודר באזור נחל הדס, למניעת פיזור פסולת, זיהום אור וכיו"ב כלפי הנחל. לא תותר כניסת כלי עבודה או פועלים לגדות ואפיק נחל הדס, אלא למטרות שיקום הנחל בלבד.

- בתאי שטח 700, 706, 701, 631, 704, 823, באזור ההשקה לגדות נחל הדס יבוצע שיקום אקולוגי ונופי הכולל נטיעת עצים ושיחים ים-תיכוניים וצמחיית קרקעות חמרה, למזעור השפעות שוליים מהעיר על הנחל. בתיאום היחידה הסביבתית וליווי אקולוגי.

ג. תאורה

- סוג גופי התאורה - יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש לשאוף שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים השכונה ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים וכלפי שטחי המסדרון האקולוגי.

- עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור, זאת על מנת לצמצם ככל הניתן את ההפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.

- תאורה במגרשים פרטיים ובמגרשים לבניה ציבורית יתוכנן באופן שאינו מאיר כלל מחוץ לשטח המגרש ואין זליגה לכיוון השמים אין לאשר תאורה דקורטיבית המכוונת מחוץ לשטח המגרש או לשמיים.

- תכנון השצ"פים המזרחיים יעשה תוך דגש על מניעת זליגת תאורה לנחל הדס ושטח המסדרון האקולוגי.

- התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השצ"פ

ד. פסולת

- דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- חדרי האשפה במבני המסחר ומבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה). חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.

- בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.

- במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת פסולת למיחזור, שיעמוד לרשות הציבור. המתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית, פלסטיק ומתכות שונות או כפי שיקבע בהנחיות הרשות המקומית לאותה עת.

ה. פסולת בנין

- כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.

- הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין ומיקומה באתר הבנייה יישקל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היח' הסביבתית המוסמכת, בהתאם לשימושים הסמוכים ולתנאים הסביבתיים באתר.

- תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין וגריסתה.

ו. חומרי חפירה ומילוי, עודפי עפר

- עירום עודפי עפר יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.

- מילוי, שפך עפר או מדרון שנחשף ע"י חפירה יטופלו לקבלת חזות זהה ככל הניתן לאופי הקרקע הקודם או יכוסו ע"י צמחייה מקומית.

- תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.

- אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.

- שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.



6.1.7 תשתיות

א. תחנות השנאה :

חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים :

בתחום מגרשי ייעודי הבניה : מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה, מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, שטחים ציבוריים פתוחים, מרכז תחבורה, מתקנים הנדסיים.

במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או כחדרי שנאים המשולבים במבנה

ב. כל קווי ההזנה של ח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו.

6.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה.

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו.

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך.

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה.

1 מ' ארון רשת.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.1.8 תשתיות

1. תותר העברת תשתיות בדרכים ובשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים ובשטחים למתקנים הנדסיים.

במגרשי הבנייה הפרטיים תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחומי המגרשים המיועדים לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. כלול בזה הצבת ארוני סעף, שעוני מים, קירות תמך, העברת קווי ביוב וכיו"ב.

2. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

3. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים ומעל קווי ביוב. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים או קווי הביוב במרחק של לפחות 5 מ' מדופן הקווים.

4. גז טבעי:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: תעסוקה, מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, מרכז תחבורה, דרך ו/או טיפול נופי, רצועת תשתיות, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

תשתיות

6.1.9

1. לא יותרו פתרונות ביוב בבורות סופגים אלא באמצעות חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.

2. תנאי בהליך רישוי - תוכניות מאושרות לשדרוג המט"ש ו/או תוכניות מאושרות לחלופה מאושרת אחרת.

3. תנאי לטופס אכלוס - ביצוע עבודות להרחבת המט"ש ו/או ביצוע עבודות לחלופה מאושרת אחרת.

4. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת מרכזית.

5. 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.

6. הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור פעילות מפעלית ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולים לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

7. 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".

ניהול מי נגר

6.1.10

1. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי הנגר להשהיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית.

2. בכל מגרש תוקצה תכסית פנויה של 15% לכול עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

3. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, דק מרחף מעל אדמה טבעית בעל יסודות נקודתיים וכד'.

4. אין לחבר מערכות ניקוז מי נגר למערכות הביוב.

5. אין לתכנן שקעים מוחלטים בכבישים ללא מוצא ניקוזי.

6. התכנון המוצע לא יחסום את דרכי המים ויאפשר ניקוז טבעי.

7. בתחומי השצ"פים יתוכננו שקעים מקומיים לטובת השהייה וחלחול טבעי של נגר במקומות המסומנים תוך חיבור גלישות עודפים אל מערכת הניקוז התת קרקעית.

8. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון ניקוז כולל למגרש ולבניה משמרת מים.

9. התוכנית תידרש לווסת את הנגר בתחומה ע"פ תמ"א 1.

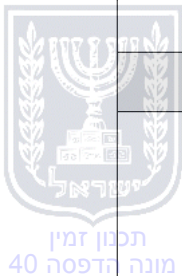
10. במגרשי הבינוי והשצ"פים תבוצע השהיית נפח נגר כמפורט בנספח הניקוז.

11. כל מגרש יידרש לאיגום בנפח של 30 מ"ק לדונם.

12. אוגר ההשהייה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית. עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.

13. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

14. חציית נחל הדס תעשה באמצעות גישור שיאפשר את המשך זרימת הנחל מתחתיו ללא הפרעה, כולל מעבר של דרכי גישה לרבות לתחזוקה מכל צד. זאת בתיאום עם רשות הניקוז ובהתאם לחתך המופיע בנספח הנוף.



פיתוח ונוף

6.1.11

בשלב הגשת בקשה להיתר בניה יוגש מסמך שיציג עקרונות בינוי בהתאם לת"י 5281 - התקן הישראלי לבניה בת קיימא (בניה ירוקה) הרלוונטי לסוג המבנים והתקף באותה עת. המסמך יוגש לאישור רשות רישוי.

היתרי הבנייה יינתנו בכפוף לת"י 5281 לבניה ירוקה ובהתאם למדיניות העירונית של הוועדה לתכנון ובניה ברשות המקומית. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה.

התקנת מערכת צמחיה בגגות פתוחים ובהיקף כולל של לפחות 25% משטח תכנית הגג הכוללת של הבניין, תאפשר תוספת זכויות בניה בגובה 2% משטח המגרש (לשטחים העיקריים).

שימור

6.1.12

1. בתא שטח 404 קיים מבנה לשימור על פי תכנית כוללת הר/2050 כמפורט להלן:
D1 - עמדת ההגנה, מבנה בסדרה בעלת ערך היסטורי, מבנה בעל חשיבות מדרגה א'
13 בית האריזה ברחוב אסירי ציון, מהווה מבנה רקע היסטורי

2. תנאי לביצוע עבודות בניה/הריסה/שיפוץ במבנים המיועדים לשימור יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ואישורו בוועדת שימור העירונית ובוועדה המקומית.

שמירה על עצים בוגרים

6.1.13

נספח העצים לתכנית:
לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים

הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

עץ מספר 198, 522, 578, 853 - כולם אלונים היסטוריים אשר הוגדרו תחת שימור מחמיר. מלבד הדרשה לפעולות הבסיס אשר הינן תחת "הנחיות עבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות, קיימת חובה לתאם ולאשר כל מאפייני עבודה ברדיוס של כ- 50 מטר מהעצים, כשחל כל איסור לעבודה ברדיוס של 10 מטרים מעץ, בלי תיאום מקדים ואישור מהאגרונום המלווה של התוכנית. כל עבודה ברדיוס 10 מטרים מהעץ תעשה בליווי אגרונומי בשטח. עצים מספר 177, 201 - נדרשת נסיגת בינוי במרתף של כ-10 מטרים מהעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות:

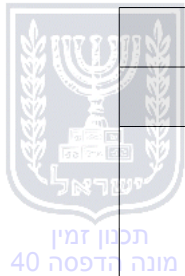
במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
 *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).
 ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

6.2.1

א. תנאי בהליך הרישוי הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לתכנית כולה, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:500 שתתוכנן ע"י אדריכל נוף.
 על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:
 1. תכנון הדרכים, כולל התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם (שבילי הולכי רגל ואופניים) מערכת התחבורה הציבורית ומערכות התשתיות, כולל הפרדה נופית בין רחוב ששת הימים לכביש ההיקפי של שכונת גיל עמל.
 2. בינוי.
 3. מפלסי הכניסות לבתים.
 4. גינון, שיקום נופי ותאורה.

5. ביצוע מודל פיזור מזהמים.

ב. תנאי בהליך הרישוי הוא אישור תכנית הבינוי ופיתוח למגרש בשלמותו או למספר מגרשים סמוכים, בקנה מידה שלא יפחת מ- 250:1. על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:

1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו.
3. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.
5. הוראות לשמירת מרחב פנוי בתאי שטח שכנים לבניה על גבול תא שטח.
6. קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
7. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
9. פרטים אופייניים מחייבים חומרי גמר וכד'.

ג. בקשה להיתר עבור תא שטח, תכלול גם את הנתונים הבאים:

1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקנ"מ 250:1.
2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 250:1 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.
3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים.
4. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב ותכנית המראה את אופן השימוש הפעיל בגג והגישה לגג מהדירה הצמודה אליו או מהדירה שמתחת לגג. פתרון גישה לדודי השמש באופן שלא יפגע בדירות הגג.
5. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פרוט מיקום, חומר ופרט.
6. הקצאת מקום מתאים לכל תא שטח לצוברי גז לחילופין, מתקן לקו חלוקת גז תת קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
7. בתאי שטח בהם שטח החניה גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך לבין החניה.

ד. תנאי בהליך הרישוי בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תיאום עם הועדה המקומית, בין היתר, בנושאים הבאים:

1. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכוי) יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
2. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
3. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או מפגע חזות.

ה. תנאי בהליך הרישוי הוא:

1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.
2. תאום ואישור שרותי הכבאות.
3. תנאי בהליך הרישוי הינו ביצוע בריכת מים אזורית וקו מקורות.
4. תיאום ואישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסכמת.
5. איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות.
6. תאום עם חברת החשמל לחדרי שנאים/מתקני טרנספורמציה.



ו. תנאי בהליך הרישוי למבני תעסוקה ומסחר, מבני מסחר ומתקנים הנדסיים יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט (הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אוויר, אקוסטיקה, שפכים, חומרים מסוכנים וכיו"ב), אישורו של המסמך והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר. המסמך יבחן ויעריך השפעת מטרדים סביבתיים פוטנציאליים משימושים אלה על שימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור) סמוכים וייתן המלצות לטיפול במידת הצורך. המסמך יוגש אל אגף איכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה.

ז. תנאי בהליך הרישוי לכמות יח"ד הגדולה מ-500 ו-50,000 מ"ר תעסוקה ו-10,000 מ"ר מסחר יהיה חיבור לכביש 40.

ח. אם תוקם מערכת פינוי אשפה פנאומטית, יותר להקים בכל בניין חדר נוסף משותף לכל הבניין, לצורך התקנת ראש מערכת. כמו כן, תקים הרשות המקומית או מי מטעמה, את כל מתקני השאיבה לאשפה.

ט. תנאים בהליך הרישוי במקרה של מנגנון פניאומטי:

1. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.
2. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.
3. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.

תנאים בהליך הרישוי

6.2.2

י. תנאי בהליך רישוי למתקנים נוספים יהיה אישור היחידה הסביבתית.

יא. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

יב. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה באמצעות פנייה לפורטל "שער האריות" של מערכת הביטחון ובאמצעות נציג שר הביטחון בוועדות לתכנון ובניה מחוז מרכז ת"א.

יג. תנאי בהליך הרישוי הינו פינוי הלולים בתחום התכנית.

יד. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת נספח סביבתי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ולאישורה.

טו. תנאי בהליך הרישוי לכביש מספר 1 באיזור חציית נחל הדס וכן, בבינוי בחלקות הסמוכות לנחל יהיה אישוררשותהניקוז.

מקרקעין

6.3

איחוד וחלוקה

6.3.1

א. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף

188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

ב. חלוקה ו/או רישום :

ב.1 באחריות יוזם התכנית לדאוג לביצוע סעיף 123 בהתאם לחוק התכנון והבניה, לרישומה של התכנית לאיחוד ולחלוקה חדשה המופקדת, בלשכת רישום המקרקעין.

ב.2 עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.

ב.3 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.

קרקע הרשומה על שם מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם על שם עיריית הוד השרון, כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוועדה המקומית לרשות מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זו.

ב.4 באחריות יוזם התכנית לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית. יש לוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו בהתאם לטבלת ההקצאות החדשה.

ב.5 תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

ג. הפקעות, פינויים ותפיסת חזקה - מגרשים המיועדים לצרכי ציבור :

ג.1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יופקעו ויירשמו, ללא תמורה, על שם עיריית הוד השרון.

ג.2. תפיסת חזקה - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, עם קבלת תוקף לתכנית, העירייה ו/או הוועדה המקומית, תוכל לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס וייצוב השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.

ג.3. פינוי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, מוסמכת הוועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או מבעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת - לפנות בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. הכל - בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

6.4 הוראות אחרות

6.4

6.4.1 עתיקות

6.4.1

1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן)
 14041/0 "נקודת טריאנגולציה R-278 (מזרח)" י"פ : 4750 עמ" 3108 מיום : 10/05/1999 ;
 14046/0 "כפר סבא" י"פ : 4750 עמ" 3109 מיום : 10/05/1999.
 14040/0 "נקודת טריאנגולציה R-274 (מערב)" י"פ : 4750 עמ" 3107 מיום : 10/05/1999 ;
 14042/0 "נקודת טריאנגולציה R-274 (צפון)" י"פ : 4750 עמ" 3108 מיום : 10/05/1999 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פ עולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש מגורים : 20% מימוש תעסוקה : 50%	ביצוע רחוב התעסוקה הרחבת רח' שז"ר בגבולות התוכנית חיבור והרחבת רח' כנרת בין רחוב התעסוקה למעבר לכפ"ס חיבור דרומי לתחנת נורדאו הפעלת נקודת קצה תפעולית לתחבורה ציבורית (כ-3 עמדות חנייה) שבילי אופניים, התחברות לשבילים קיימים.
2	מימוש מגורים : 30% מימוש תעסוקה : 30%	ביצוע רח' וייצמן ביצוע המשך רח' ששת הימים ביצוע רח' כנרת מרח' התעסוקה דרומה הפעלה חלקית של מסוף תחבורה ציבורית לקווים הרלוונטיים. צמתים לרמזור: - הנשיאים/סוקולוב רמזור הצומת + הרחבה ל-2 נתיבים בצומת. - סוקולוב/נחשון - הרב רפאל ביטון/הרצל - חנקין/נטעים - חנקין/החומש
3	מימוש מגורים : מעל 50% מימוש תעסוקה : מעל 20%	בחינת התח"צ המשרת את התוכנית - הוספת קווים או תדירות במידת הצורך חיבור צומת רחוב מס' 1/כביש 40 בחינת חיבור נתיב וייצמן לנתיב סוקולוב.



7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40