

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/2050

שם תוכנית: תכנית המתאר להוד השרון

מחוז: מרכז

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית**כללי**

הוד השרון נמצאת בשרון הדרומי מצפון לירקון, ממוקמת בטבעת התיכונה של מטרופולין תל אביב ומהווה חלק מערי השרון (רעננה וכ"ס). הישוב הוקם בשנת 1964 כתוצאה מאיחוד המועצות המקומיות מגדיאל (נוסדה ב 1924) והדר רמתיים (רמתיים נוסדה ב 1925, כפר הדר נוסד ב 1927, הם התמזגו למועצה מקומית ב 1951 ואיתם התאחדה ב- 1963 רמת הדר).

מאפיינים גאוגרפיים

שטח השיפוט של העיר הוא כ 19,000 דונם ומשתרע משני עברי דרך רמתיים (דרך 402) ומעברו המערבי של כביש מס' 4. שטח זה מכיל במרכזו מובלעת של הישובים גני עם, ירקונה וכפר מלל והוא ברובו מישורי עם שיפוע קל בכיוון הירקון. שטחי הבנייה מפורזים ונמצאים בגובה ממוצע של 40-50 מ' מעל פני הים. שטח השיפוט שממערב לכביש מס' 4 הוכרז כמתחם תכנון מיוחד (תע"ש), ובהתאם לכך חלה תכנית המתאר רק על שטח השיפוט העירוני שממזרח לכביש מס' 4, בהיקף של כ- 15,000 דונם.

התפתחות העיר

אוכלוסיית הוד השרון מנתה בסוף שנת 2016 (נתוני למ"ס) כ- 58,900 נפש (לעומת כ- 30,000 נפש בסוף שנת 1995). על פי התחזית שאושרה ע"י לשכת התכנון המחוזית, תמנה אוכלוסיית העיר בשנת 2030 כ- 128,000 נפש ובשנת 2040 קרוב ל- 145,000 נפש אשר הינו ההיקף המרבי החזוי לתכנית. במקביל למגמת גידול האוכלוסייה נצפתה מגמה של ירידה איטית במספר הנפשות למשק בית. במפקד האוכלוסייה בשנת 1983 אמדה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את מספר הנפשות למשק בית ב- 3.75 נפשות, האומדן לשנת 2020 עומד על 3.13 נפשות למשק בית.

תכנית האב האסטרטגית לפיתוח הוד השרון

בכדי לכוון את הפיתוח העירוני תוך שימור אופי העיר החליט ראש העיר באמצעות מהנדסת העיר וציוותה לגבש תכנית אסטרטגית לפיתוח העיר. ב- 1.5.07 אמצה הוועדה המקומית את עקרונות תכנית האב וב- 14.7.08 אמצה הוועדה המחוזית של מחוז המרכז של משרד הפנים את תכנית האב והנחתה לתרגם המסמכים לתכנית מתאר לעיר הוד השרון. הליך תכנון התכנית האסטרטגית לווה בהליך רחב של שיתוף הציבור. ההליך היה פתוח לכל תושבי העיר וקימו פורסם בכלי התקשורת השונים. יחד עם זאת הורכבה רשימת מוזמנים שכללה את נציגי השכונות והפעילים בהן, אנשי מקצוע של העירייה, נציגי הוועדה המחוזית, אנשי מקצוע מקרב תושבי העיר, וגורמים נוספים רלוונטים לנושאים העירוניים, כגון: נציגי נוער, נציגי שירותים ומוסדות שונים כולל נציגי משרדים יעודיים.

להלן תמצית עקרונות תכנית האב:

שימור הזהות הראשונית – בהוד השרון ערכים נופיים, תרבותיים ומרקמיים יחודיים, בעזרת הציבור וצוות מנהל ההנדסה אותרו מרכיבים אלה והיוו נקודת מוצא לתכנון, כך למשל אותרו אזורי טבע לשימור לצד מרקמים בנויים לשימור ובנוסף אותרו ערכים נופיים מרכזיים כדוגמת המבטים למרחבים החקלאיים בהיקף העיר.

תכנון בר קיימא ותכנון לבריאות אנושית וסביבתית – תכנית האב נגעה בשני תחומים ראשיים של התכנון בר קיימא: ניתוח אקלימי שמתוכו גובשו הנחיות, ותכנון משולב של נוף וניקוז במטרה למקסם את שימור מי הנגר העילי, בנוסף מיישמת התכנית את הנחיות ארגון הבריאות העולמי לתכנון לבריאות אנושית וסביבתית, באמצעים תכנוניים היוצרים סביבה המעודדת דפוסי התנהגות בריאים, סביבה המעודדת התפתחות קהילה חזקה ותומכת ועוד.

המרחב הירוק הפתוח – התכנית מתווה רצף של פארקים רחבים הקושר בין מזרח ומערב העיר והמסתיים בפארק הירקון שבדרומה תוך שילוב כל הערכים שזוהו כחלק מהזהות הראשונית.

המרחב הציבורי, השדרות והרחובות – כחלק מיצירת עיר מחוברת השומרת על המבנה השכונתי מתוכננים השדרה והרחוב כלב הקהילה וכאמצעי לחיבור בין השכונות הוותיקות והחדשות. התכנית מתווה גריד של רחובות ושדרות עירוניות נוחות להתמצאות המכוונות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

רמת ופריסת שרותי הציבור – שרותי הציבור העיקריים מוקמו במרחק הליכה מאזורי המגורים, שרותי הציבור העל שכונתיים מוקמו לאורך מערכת הפארקים העירונית הראשית.

קו הרקיע ואופי הבנייה – התכנית מגדירה את אופי המרקם (גובה, ממשק עם הרחוב, ממשק ישן/חדש) וממקמת אזורי חיפוש לבניה גבוהה הנשענים על רצף הפארקים העירוני.

מערכת התנועה והתחבורה הציבורית – התכנית מציעה חיבורים בין מערכת התנועה העירונית וצירי התנועה הארציים שבהיקף העיר (דרכים 4,5,40,531), ומטמיעה את תכנון הקו הצהוב של הרכבת הקלה תוך שילוב אמצעים משלימים.

אזורי התעסוקה והמערכת המסחרית – אזורי התעסוקה של הוד השרון אופיינו וקושרו למערכת התנועה הארצית באופן התורם לתחרותיות שלהם במרחב, בנוסף טופל הממשק בינם לבין רקמות המגורים באופן שתיווצר סינרגיה חיובית הדדית.

המערכת המסחרית תוכננה כמערכת של רחובות מסחריים חיים הקושרים את אזורי העיר השונים, מגורים ותעסוקה, והנמצאים בטווח הליכה מידי מרוב תושבי העיר.

התחדשות המרקם הקיים – גובש סל אמצעים לשדרוג המרקם הקיים וסומנו אזורים המיועדים להתחדשות עירונית.

שדרוג מרכז העיר ההיסטורי – החייאת מרכז העיר כולל הרחוב הראשי והרחובות הסמוכים כמרכז בעל חיות ובעל חזות אטרקטיבית לכלל האוכלוסייה הוגדרה כמטרה ראשית בתכנית האב, כאשר המרכז המוניציפאלי של הוד השרון משולב בליבו.

תכנית המתאר הכוללת להוד השרון

תכנית המתאר שלהלן מהווה מסגרת סטטוטורית למימוש תכנית האב האסטרטגית ומהווה בסיס להסמכת הוועדה המקומית לאשר תכניות מתאר מקומיות בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה. תכנית המתאר להוד השרון הר/2050 הינה תכנית מתאר כוללת אשר אינה כוללת חלוקה למגרשים ואינה מתייחסת לזכויות בנייה פרטניות.

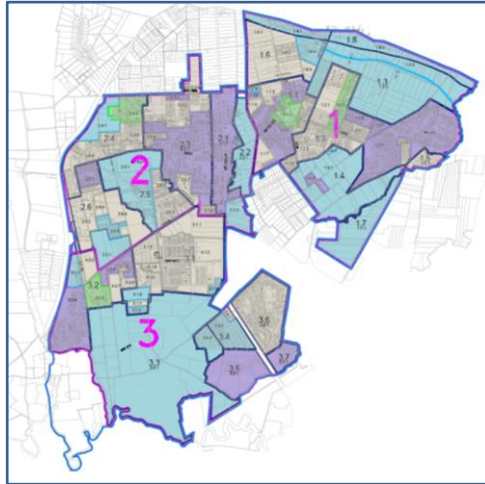
הוועדה המקומית רשאית להכין מסמך יישום לקביעת סדרי עדיפויות ועקרונות למימוש תכנית זו.

תכנית המתאר להוד השרון קובעת מספר אזורים המהווים תוספת שטח לבינוי על פי הגדרות תמ"א 35. על פי הוראות התמ"א בסעיף 12.2.1, תוכנית המהווה תוספת שטח לבינוי מחוייבת לעמוד בצפיפות נטו של 10 יחידות דיור לדונם ועל פי תיקון 1 לתמ"א, צפיפות זו עתידה לעלות ל-13 יח"ד לדונם.

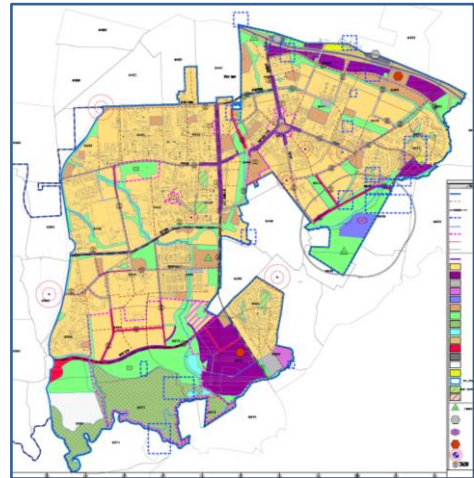
על פי תכנית המתאר המתאר, הצפיפות הממוצעת של כלל תוספת השטחים לבינוי יחדיו עומדת על 13 יח"ד לדונם נטו.

השימוש במסמכי התכנית

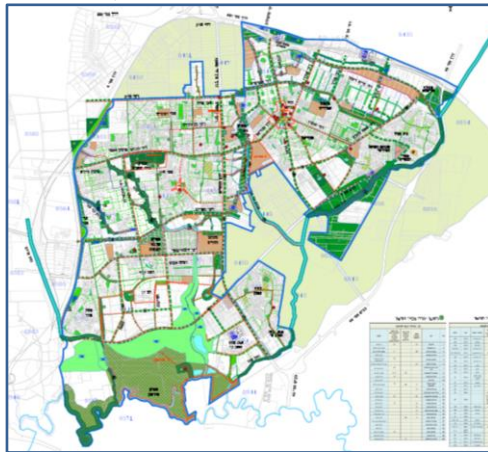
מסמכי התכנית ערוכים באופן המוכוון להבנה על ידי תושבי העיר, עורכי תכניות מפורטות ובודקי תכניות. לכל תשריט ראשי של התכנית יוחד פרק בתקנון במטרה לפשט ככל הניתן את השימוש במסמכי התכנית, לאלה נלווים נספחי תשתית ופרוגרמה נילוויים. להלן תשריט ונספחי התכנית הראשיים:



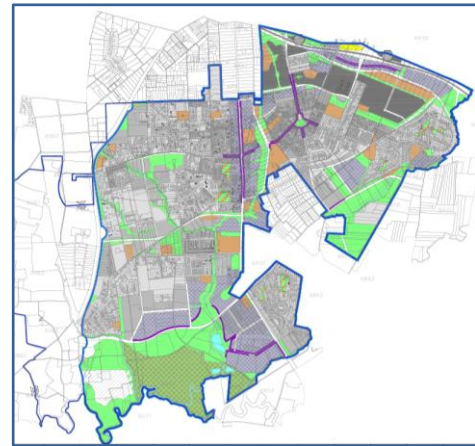
נספח 1: מתחמי התכנון



תשריט התכנית



נספח 3: נוף ושימור אתרים ומתחמים



נספח 2: תבנית הבנייה

להלן תיאור תכולת כל תשריט/נספח ופירוט הפרק הרלוונטי אליו במסמכי התכנית:

התשריט/ הנספח	תאור	פרק רלוונטי בהוראות התכנית
תשריט	פירוט היעודים הראשיים.	פרק 5: פירוט השימושים בכל יעודי הקרקע והוראות לגביהם.
נספח 1: מתחמי התכנון	חלוקת העיר למתחמים, תת מתחמים ולצירופי מתחמים וסיווגם.	פרק 9: הוראות למתחמי התכנון לרבות היקף הבנייה וההקצאות לצרכי ציבור.
נספח 2: תבנית הבנייה	גובה ואופי הבניה באזורי העיר השונים.	פרק 8: הוראות לתבנית הבניה עיצוב אדריכלי ופיתוח.
נספח 3: נוף ושימור אתרים ומתחמים	מפרט את המערכת הנופית העירונית לרבות סימון המתחמים, המבנים, האתרים והמכלולים הנופיים מורשתיים לשימור ברחבי העיר.	פרק 7: הנחיות לשימור המבנים, האתרים, המתחמים והמכלולים הנופיים.

פרק 6 בהוראות התכנית מרכז את כל ההנחיות לעריכת תכנית מפורטת, לרבות היחס לנספחים ולפרקים השונים ולנספח 15 המהווה רשימת תיוג לעמידה בהוראות התכנית אשר יוגש יחד עם מסמכי כל תכנית מפורטת כעזר למגישי התכנית ולבודקי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית המתאר להוד השרון	שם התוכנית:	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
הר/2050	מספר התוכנית:	1.2 שטח התוכנית
15,237 דונם	תוקף	1.3 מהדורות
2	שלב:	1.4 סיווג התוכנית
28.1.2022	מספר מהדורה בשלב:	יפורסם ברשומות
תוכנית מתאר מקומית	תאריך עדכון המהדורה:	
לא	סוג התוכנית:	
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית:	
תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות:	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה:	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי:	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי : הוד השרון

קואורדינטה X : 190,075
קואורדינטה Y : 672,406

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: דרך 531 ומושב רמות השבים.
מדרום: נחל הירקון.
ממזרח: תחום המועצה האזורית דרום השרון.
ממערב: דרך מס' 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית: הוד השרון
התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות

נפה: פתח תקווה
יישוב: הוד השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

6407	כל הגוש
6408	כל הגוש
6409	כל הגוש
6410	כל הגוש
6411	כל הגוש
6412	כל הגוש
6413	כל הגוש
6442	כל הגוש
6443	כל הגוש
6444	כל הגוש
6445	כל הגוש
6446	כל הגוש
6447	חלק מגוש
6448	חלק מגוש
6449	חלק מגוש
6451	חלק מגוש
6452	חלק מגוש
6453	חלק מגוש
6454	כל הגוש
6455	כל הגוש
6456	כל הגוש
6564	חלק מגוש
6565	כל הגוש
6566	כל הגוש
6567	כל הגוש
6572	כל הגוש
6573	כל הגוש
6574	כל הגוש

6575	חלק מגוש
6652	כל הגוש
6653	כל הגוש
6656	חלק מגוש
6657	כל הגוש
6658	חלק מגוש
6660	כל הגוש
6661	כל הגוש
6662	כל הגוש
6844	חלק מגוש

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ממזרח: מרחב תכנון דרום השרון.

מדרום: תכנון פתח תקווה.

מצפון: מרחב תכנון כפר סבא.

ממערב: מרחב תכנון רמת השרון, מרחב תכנון תע"ש השרון.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תכניות מתאר ארציות				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.02.2020	8688		כפיפות	תמ"א 1
27.12.05	5474		כפיפות	תמ"א 35
26.8.76	2247		כפיפות	תמ"א 3 על שינוייה
29.10.81	2759		כפיפות	תמ"א 8
22.11.11	6324		כפיפות	תמ"א 16/4
23.8.06	5568		כפיפות	תמ"א 18 שינוי מס' 4
11.2.88	3525		כפיפות	תמ"א 19
19.12.95	4363		כפיפות	תמ"א 22
31.7.86	3366		כפיפות	תמ"א 23
15.7.03	5206		כפיפות	תמ"א 34
18.12.06	5606		כפיפות	תמ"א 3/34/ב
16.8.07	5704		כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.09	5998		כפיפות	תמ"א 5/ב/34
11.6.12	6430		כפיפות	תמ"א 3/38

תכניות מתאר מחוזיות				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.11.03	5236		כפיפות	תמ"מ 21/3
30.4.08	5798		כפיפות	תמ"מ 10/3

תכניות מתאר מקומיות ומפורטות				
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/מק/1001 / 1	כפיפות		4812	19.10.99
הר/1001	כפיפות		4391	15.03.1996
הר/1004	כפיפות		6080	28.4.2010
הר/1002	כפיפות		5189	27.5.03
הר/במ/600	כפיפות	בהתאם למסמכי מדיניות שאושרו בוועדה המקומית	3995	15.4.92
הר/38 / 1	כפיפות		6998	2.3.2015

1.6.1	תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בטבלה לעיל.
1.6.2	בתכניות מפורטות שתאושרנה מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
1.6.3	תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד התכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו.
1.6.4	תכנית זו אינה משנה תכניות שאושרו לפני יום תחילתה (להלן תכניות קודמות), במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות קודמות יחולו הוראות התכניות הקודמות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו. אי הפגיעה בתכניות מאושרות כוללת את האפשרות ליתן הקלות ושימושים חורגים בהתאם לשיקול דעת מוסד תכנון מוסמך. יובהר כי התכנית אינה מבטלת שטחי ציבור מאושרים.
1.6.5	למען הסר ספק, התכנית אינה חלה מחוץ לגבולות השיפוט ומרחבי התכנון של העיר. סימונים מעבר לתחום זה בנספחי התכנית מהווים רקע תכנוני בלבד ואינם מהווים הנחיות כלשהן.

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים (כוללים)	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	57	ל.ר.	28.1.2022	נעמה מליס	וועדה מחוזית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	ל.ר.	1	6.8.2021	נעמה מליס	וועדה מחוזית
תשריט מצב תכנוני מאושר	רקע	1: 7500	ל.ר.	1	17.1.2022	נעמה מליס	וועדה מחוזית
נספח 1 : מתחמי תכנון	מחייב	1: 7500	ל.ר.	1	6.4.2021	נעמה מליס	וועדה מחוזית
נספח 2 : תבנית הבנייה	מחייב	1: 7500	ל.ר.	1	6.8.2021	נעמה מליס	וועדה מחוזית
נספח 3 : נוף ושימור אתרים ומתחמים	מנחה ומחייב לעניין המבטים ורשימת מכלולי הנוף והאתרים לשימור.	1: 7500	14	1	מילולי: 28.4.2021 גליון: 16.12.2017	צור-וולף	וועדה מחוזית
נספח 4 : עיצוב רחובות	מנחה	1: 250	ל.ר.	1	5.9.2021	צור-וולף	וועדה מחוזית
נספח 5 : תנועה	מנחה	גליון 1: 1: 10000 2: גליון 1: 20000 3: גליון 1: 10000	7	3	מילולי: 23.5.2021 גליון 1: 8.8.2021 גליון 2: 8.8.2021 גליון 3: 8.8.2021	ד.ג.ש	וועדה מחוזית
נספח 6 : ניקוז והידרולוגיה	מנחה	1: 7500	24	1	מילולי 22.4.2021 גליון: 28.4.2021	בלשה ילון	רשות ניקוז
נספח 7 : תשתיות מים	מנחה	1: 7500	11	1	מילולי 22.4.2021 גליון -28.4.2021	בלשה ילון	משרד הבריאות
נספח 8 : תשתיות ביוב	מנחה	1: 7500	11	1	מילולי 22.4.2021 גליון -28.4.2021	בלשה ילון	משרד הבריאות
נספח 9 : תשתיות חשמל	מנחה	1: 7500	3	1	מילולי 4.5.2021 גליון -17.12.2017	יוסי תפארת	חברת החשמל
נספח 10 : פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	ל.ר.	6	ל.ר.	16.4.2021	זאב ברקאי	וועדה מחוזית
נספח 11 : איכות הסביבה	רקע	ל.ר.	101	ל.ר.	5.2021	רון לשם	וועדה מחוזית
נספח 12 : פרוגרמה כלכלית עירונית	מנחה	ל.ר.	31	ל.ר.	27.5.2021	רן חקלאי	וועדה מחוזית
נספח 13 : תכנון צמחיה מעל מרתפים	רקע	ל.ר.	17	ל.ר.	4.5.2021	נעמה מליס	וועדה מחוזית
נספח 14 : מגבלות	מנחה	1: 7500	ל.ר.	1	31.12.2021	נעמה מליס	וועדה מחוזית
נספח 15 : טבלת בדיקה להתאמת תכנית מפורטת לתכנית המתאר	רקע	ל.ר.	4	ל.ר.	4.5.2021	נעמה מליס	וועדה מחוזית
נספח 16 : סקר תשתיות טבע עירוני בהוד השרון	רקע	ל.ר.	שער וחוברת 1 : 95 חוברת 2 : 277	ל.ר.	4.5.2021	החברה להגנת הטבע	וועדה מחוזית
נספח 17 : הוד השרון מחקר היסטורי	רקע	1: 7500	שער וחוברת : 132	1	4.5.2021	אדרי' מיכל פירסטון	וועדה מחוזית
נספח 18 : מסמך מדיניות הוד השרון – כפר סבא	רקע	לי"ר	3	ל.ר.	4.5.2021	נעמה מליס	ועדה מחוזית
נספח 19 התאמה לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 25000	לי"ר	1	1.11.2016	נעמה מליס	ועדה מחוזית

וועדה מחוזית	נעמה מליס	13.10.2016	ל.ר.	4	ל.ר.	רקע	נספח ניהול מעקב ובקרה
--------------	-----------	------------	------	---	------	-----	-----------------------

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				עיריית הוד השרון							

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית הוד השרון						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מדינת ישראל ואחרים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	057048316	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	512420 464	תפוצות ישראל ב' גבעתיים	03-7325177	054-5216219	03-7325173	office@malis.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	001133602	6238	ד.ג.ש		בן גוריון 2 רמת גן	03-755444			dgsh@dgsh.co.il
יועץ נופי	אדריכל	024650798	106777	צור-וולף – אדריכלות נוף	513770 586	מדינת היהודים 103 הרצליה	09-9510020	052-8374855	09-9510030	office@zur-wolf.com
יועץ פרוגרמתי	ל.ר.	004548558		זאב ברקאי		ארלוזורוב 10/23 ירושלים	02-5631087	052-2566380	02-5672021	zevbar@012.net.il
יועץ ניקוז	מהנדס	055971840	37033	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	512736 612	דרך העצמאות 31 חיפה	04-8603600	052-8393622	04-8603601	ofer-w@bj-is.com
יועץ מים וביוב	מהנדס	055971840	37033	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	512736 612	דרך העצמאות 31 חיפה	04-8603600	052-8393622	04-8603601	ofer-w@bj-is.com
יועץ סביבתי	ד"ר	050152685		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	51413	ת.ד. 3694 ירושלים 91036	02-6427729		02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ כלכלי	ל"ר	050583533		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	512247 842	ת.ד. 602 מברשת ציון	02-6519991	052-2603713	02-6519993	ran@u-haklai.co.il

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
אתר טבע עירוני	תא שטח המקיים ערכי טבע, חי וצומח מקומיים.
אתר לשימור	מבנה או קבוצת מבנים לרבות סביבתם הקרובה, מרכיבי נוף ופיתוח, צמחייה ומכלולים נופיים בעלי חשיבות היסטורית אדריכלית או ארכיאולוגית.
בית צמוד קרקע	בית מגורים בודד או בתי מגורים הבנויים בקיר או קירות משותפים, כאשר כל המפלסים משמשים יחידת מגורים אחת ולא קיים מצב ובו יחידת מגורים אחת נמצאת מעל השנייה, כאמור בתכנית הר/1002.
בניין עם דירת גן וגג	בניין מגורים בו בנויות דירות צמודות קרקע ואין בו יותר מיחידה אחת מעל יחידה אחרת ולמרבית היחידות מוצמדים (בפועל וברישום לשכת רישום המקרקעין) גינה או גג, כאמור בתכנית הר/1002.
גג	המפלס העליון של תקרת קומת המגורים הגבוהה ביותר. כאשר הבניין בנוי בשני מפלסים או יותר, צרוף שטחי המפלסים העליונים של התקרות העליונות בכל אחד מהמפלסים.
דיור מיוחד ודיור בר השגה	דיור המתאים לאוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי מוגבלויות. ולרבות היצע לדיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין.
דירות מיוחדות	דירה הכוללת שטח גינה צמוד או דירה הכוללת מרפסת בגודל של מעל 14 מ"ר או דירה עם מאפיין אדריכלי או חללי ייחודי.
טיילת דופן	טיילת הנמצאת בגבול שבין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים/החקלאיים.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הוא עד 80 מ"ר כולל ממ"ד, ולא כולל מרפסות.
מגדל	מבנה בגובה העולה על 14 קומות.
מגרש פנוי	השטח הלא מבונה והלא מקורה בתוספת השטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים ושטח חנייה עילי.
ממונה השימור	איש מקצוע בעל השכלה ונסיון בתחום השימור שימונה על ידי ועדת השימור העירונית לשם מתן ייעוץ למהנדס הועדה המקומית בעניינים הקשורים לשימור המורשת הבנויה.
מסמך מדיניות	מסמך תכנוני מנחה אשר יאושר על ידי הוועדה המקומית על פי ההנחיות בסעיף 6.1.5.
מרחב ציבורי	שטח ביעוד שצ"פ, שב"צ, דרך מאושרת ומוצעת בתכנית מפורטת לרבות המרווח הקדמי של המגרשים ביעודים אחרים המשיקים לדרך.
מתחם לשימור	מתחם בעל משמעות היסטורית אשר גבולו נקבע בנספח 3: "נוף ושימור אתרים ומתחמים".
מתחם תכנון	אזור בתכנית המוגדר בנספח 1: "מתחמי תכנון".
קומת גג	<u>במבנים בעל גג רעפים או גג משופע</u> : החלל הכלוא בגג המשופע, כאמור בהגדרת "עליית גג" בתכנית הר/1002.
	<u>במבנים בעלי גג שטוח</u> : קומת גג תחשב כקומה העליונה במבנה ובתנאי שיהא בנסיגה משמעותית מהקומות הטיפוסיות במבנה. חדר יציאה לגג על פי תכנית הר/1002 יחשב כקומת גג.
קיוסק	מבנה המשמש לממכר מזון ללא בישול טיגון או אפייה. גודלו המקסימלי 15 מ"ר וגובהו המקסימלי 4 מ'. כמו כן, תותר הצמדת מצללה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר ובתנאי שתחובר למבנה ללא עמודים חיצוניים.
תיק תיעוד מלא	סקר הכולל תיעוד היסטורי ופיזי מפורט של האתר לשימור. הסקר יערך על פי הנחיות מנהל התכנון אשר יעודכנו מעת לעת. התיעוד יערך על בסיס תכניות מדידה מעודכנות של האתר לשימור כולל תכניות כל המפלסים, חזיתות וחתיכים.
תיק תיעוד מקדים / סקר שימור	מסמך שיערך על פי הנחיות מנהל התכנון המתאר את ערכי המורשת של מתחם לשימור/אתר לשימור. סקר שימור יכלול גם איתור והערכה ראשונית של אתרי מורשת בתחום התכנית.
תכנית לתוספת שטח לבינוי	תכנית מתאר מקומית המשנה יעוד של שטח שאינו מיועד לבינוי, לשטח המיועד לבינוי על פי הגדרות תמ"א 35.
תת מתחם	אזור בתכנית המוגדר בנספח 1: "מתחמי תכנון".

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

2.1.1 מטרת על

פיתוח הוד השרון כעיר מחוברת, משופעת בשטחים פתוחים ומקושרת לפארק הירקון, תוך השענות על הזהות הפיזית והקהילתית הייחודית ועל המערכות הטבעיות.

2.1.2 מטרת התכנית

- א. פיתוח זהות עירונית ייחודית להוד השרון אשר תתבטא במערכת שטחי הציבור הפתוחים, במרקמים ומתחמים לשימור ובאופי ופרופורציות הרחובות.
- ב. פיתוח שלד עירוני ברור והמשכי של שטחים פתוחים עירוניים המקשר בין חלקי העיר ובינם לבין השטחים הפתוחים הסובבים והמבוסס על מערכת הניקוז והנחלים.
- ג. התווית רשת נהירה של רחובות עירוניים, רחובות מסחריים, שבילים ושבילי אופנים, לעידוד ההליכה ברגל ולחיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזורי התעסוקה.
- ד. שיפור החיבור בין מערכת הדרכים העירונית ומערכת התנועה הארצית הסובבת.
- ה. עידוד פיתוח אזורי התעסוקה.
- ו. יצירת מסגרת תכנונית לאישור תכניות מפורטות על ידי הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים מותרים ברמה מתארית.
2. קביעת היקף השטח הבנוי המותר במתחמי העיר השונים בהתאם לשימושים.
3. הגדרת אזורי התערבות והנחיות לפיתוחם.
4. הגדרת מכלולים ומתחמים מבונים לשימור.
5. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
6. קביעת האופי העקרוני של השלד הירוק, והנחיות כלליות לעיצוב ופיתוח ברמה מתארית.
7. קביעת תבנית הבניה, הנחיות ארכיטקטוניות והנחיות פיתוח ברמה מתארית לאזורי המגורים ואזורי התעסוקה.
8. קביעת הוראות לשרות, רחובות עירוניים ומתחמי מיתון תנועה.
9. קביעת הדרכים הראשיות ובהן הדרכים הנדרשות לשילוב מערכת הסעת המונים לטובת קישור בין חלקי העיר השונים ובינם לבין אזור התעסוקה ותחנות רכבת ישראל.
10. יצירת מערכת עירונית של שבילי אופניים, כולל חיבורים למערכות השבילים האזוריות ולתחנות הסעת המונים.
11. קביעת הנחיות סביבתיות.
12. קביעת הנחיות לעריכת תכניות מפורטות באופן שיטמיע את מטרות התכנית.
13. קביעת שלביות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		15,237			
הערות	סך הכל מתארי מוצע בתכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	48,825	+ 15,501	33,324	מס' יח"ד	מגורים
	6,914,654	+2,253,220	4,656,634	מ"ר	
	1,764,000	+ 825,031	938,969	מ"ר	תעסוקה
	236,398	+ 95,025	141,373	מ"ר	מסחר
	1,219	+ 486	733	דונם	מבני ציבור

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 פרק 9 גובר האמור פרק 9.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

סך הכל בתכנית		
אחוזים	דונם	יעוד
54.3%	8,268	מגורים
5.2%	788	תעסוקה
0.4%	62	מסחר
0.3%	43	תעשייה
0.7%	100	מתקנים הנדסיים
4.7%	714	מבנים ומוסדות ציבור
15%	2284	שטחים פתוחים
6.7%	1018	גן לאומי
1.4%	211	נחל ומאגר מים
5.8%	890	דרך מאושרת
2%	299	דרך מוצעת
0.5%	78	מסילת ברזל
1.6%	239	שטח לתכנון בעתיד
0.2%	32	בית קברות
0.8%	129	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
0.5%	70	מגורים ומשרדים
0.06%	9	גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו
100%	15,237	סה"כ

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

4. הוראות כלליות

4.1	כללי
4.1.1	התכנית הינה תכנית מתאר מקומית הקובעת את העקרונות על פיהן תאושרנה תכניות מפורטות. לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
4.1.2	תשריט התכנית מסמן את השטחים המיועדים לצרכי הציבור העירוניים והרובעיים בלבד ואין בו כדי למצות את שטחי הציבור שיתוכננו מכח תכנית זו ואשר הוראות לקביעתם ינתנו במסגרת תכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 6.3, פרק 9, ונספח 10-פרוגרמה לשטחי ציבור. סימון השטחים הוא רעיוני, מיקומם המדויק, גודלם ופריסתם של שטחים ציבוריים יבחן וייקבע לעת הכנת התכנון המפורט (בהתאם להיקפים שנקבעו ונדרשו בתכנית המתאר לכל מתחם ותת מתחם).
4.1.3	תשריט התכנית כתכנית מתאר כוללנית מציג ייעודי קרקע מתוכללים ואינו כולל פירוט של כל ייעודי הקרקע הקיימים והמוצעים ואין פגיעה בתכניות מפורטות ובתכניות מאושרות לרבות בשטחי ציבור. כל שינוי ייעודי קרקע ככל שידרש ייעשה במסגרת התכנון המפורט ועפ"י כל דין.
4.1.4	<p><u>גמישות ביחס לגבולות, אזורי ייעודי קרקע, תבניות בניה ומתחמי תכנון:</u></p> <p>בתכנית מפורטת יותרו סטיות של עד 40 מ' בגבולות של ייעודי קרקע, תבניות הבניה ומתחמי התכנון. זאת בתנאי שלא תהיה פגיעה כל שהיא בשטחים לצרכי ציבור, שלא תהיה פגיעה בבנינים ומרקמים לשימור, ובתנאי שמוסד התכנון נימק בכתב את החלטתו לסטייה זו, וזאת בגין אחד מהנימוקים הבאים:</p> <p>1. סטיות הנובעות מקנה מידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים.</p> <p>2. שינויים וסטיות הנובעים מצורך לשמר מבנה היסטורי.</p>
4.1.5	<p><u>יחס בין הפרקים:</u></p> <p>בכל מקרה של סתירה בין הוראות שונות בתקנון תגברנה ההוראות המגבילות יותר.</p>
4.1.6	<p>ככל שיש סתירה בין המצב התכנוני התקף לבין נספח מצב תכנוני מאושר, המצב הסטטוטורי התקף גובר.</p> <p>בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים שימצאו מתאימים לאיחוד וחלוקה בהתאם לדין, יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר הכוללנית.</p>

5. יעודי הקרקע

	כללי
5.0	הוראות
א.	בתכנית מפורטת ניתן לקבוע בכל תחום התכנית ובכל יעוד את השימושים הבאים : דרכי גישה לחניונים תת קרקעיים, שטחים פתוחים מגוננים או נטועים, אתר טבע עירוני, שבילים להולכי רגל, שבילי אפניים מתקני וקווי תשתית.

5.1	מגורים
5.1.1	שימושים
א.	<u>שימושים עיקריים</u> : מגורים לסוגיהם לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן.
ב.	<u>שימושים משניים</u> : מבנים ומוסדות ציבור לחינוך דת תרבות רווחה וקהילה, שטחים ציבוריים פתוחים, מרפאות, משרדים, מלונאות, מסחר שכונתי ומבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית.
	הוראות
א.	זכויות הבניה ומספר הקומות המרבי יהיו כמפורט בטבלה בפרק 6 ובפרק 9.

5.2	שטחים פתוחים (פארק עירוני)
	<u>כללי</u> הפארקים העירוניים מהווים את השלד הראשי של מערכת השטחים הפתוחים הישובית. הפארקים פרוסים בצורת "S" באופן הקושר את מזרח העיר דרך פארק ה"תפר" במרכז העיר ועד לפארק הירקון בדרומה. הפארקים העירוניים יפותחו בצורה המשכית ובזיקה ישירה למוסדות הציבור, לגנים ולאתרים בהם ערכי טבע ונוף, תוך שילוב צירי הנחלים הקיימים כמוקד הפיתוח וכחלק ממערכת הניקוז הישובית, הכל כמפורט בפרק 8.5.
5.2.1	שימושים :
א.	גנים ציבוריים, שדרות, מתקנים פתוחים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, פרגולות ומצללות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, חקלאות במידה ואינה פוגעת באזורי המגורים הגובלים, מתקני תשתיות.
ב.	<u>שימושים משניים</u> : בתי שימוש ציבוריים, מתקני שירות ואחזקה, ותחנות העלאה והורדת נוסעים, מזנון ובית קפה/ מסעדה.

5.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<u>כללי</u> מוסדות הציבור ברמה העירונית והרובעית מתוכננים לאורך מערכת הפארקים העירוניים הראשיים. התכנית מנחה כי תוכניות מפורטות שיוגשו יכללו מבנים ומוסדות ציבור נוספים במיקומים ונפחים כמוגדר בפרקים 6.3 ו-9, באופן אשר יספק שירות לתושבים במרחק הליכה.
5.3.1	שימושים:
א.	<u>שימושים עיקריים:</u> מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי דת, תרבות רווחה וספורט כולל בריכות שחייה, מוסדות קהילתיים, ספריות, בריאות, שטחים פתוחים כמפורט בסעיף 5.2.1, שירותים מוניציפליים ושירותי חירום.
ב.	<u>שימושים משניים:</u> מעונות סטודנטים, מזנונים, קפיטריות ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור וחנייה תת קרקעית.

5.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (מרכז שכונה)
	<u>כללי</u> במטרה להמשיך את תפקוד המרכזים השכונתיים הקהילתיים הקיימים, מסמנת תכנית המתאר את תחומם ומעודדת את פיתוחם לשימושים המשרתים את הקהילה והכוללים מוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומסחר שכונתי.
5.4.1	שימושים:
א.	<u>שימושים עיקריים:</u> מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי דת, תרבות רווחה וספורט כולל בריכות שחייה, מוסדות קהילתיים וספריות, בריאות, שירותים מוניציפליים ושירותי חירום. גנים ציבוריים, שדרות, מתקנים פתוחים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, פרגולות ומצללות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, חקלאות במידה ואינה פוגעת באזורי המגורים הגובלים, מתקני תשתיות.
ב.	<u>שימושים משניים:</u> מסחר שכונתי מקומי, בהתאם לתכנית מפורטת וביחס לגודל השכונה ולרדיוס השירות של המרכז, משרדים ומרפאות וחניה תת קרקעית.
5.4.2	הוראות:
א.	לא יותרו כל שימושים אשר יגרמו למטרד בלתי סביר למגורים הסמוכים, זאת לפי שיקול דעת מוסד התכנון.
5.5	תעסוקה
5.5.1	שימושים:
א.	<u>שימושים עיקריים:</u> תעשיות עתירות ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, מלונאות, מכללות לרבות מעונות סטודנטים, למעט במתחמים לתכנון 3.5, 3.4 בהם לא יותרו מעונות סטודנטים (זאת ע"פ הוראות תממ/ 21 / 3), מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 5.3.

<p>ב. <u>שימושים משניים</u> :</p> <p>1. אולמות שמחה במגרשים אשר אינם גובלים במגורים, תחנות תדלוק על פי תמ"א 18 על שינוייה במגרשים אשר אינם גובלים במגורים, מסופי תחבורה, מתקני תשתית עירוניים וחניה תת קרקעית.</p> <p>2. חזית מסחרית בקומת קרקע (ע"פ השימושים המפורטים בסעיף 5.16).</p> <p>3. בשטחים אשר מצפון לכביש 531 ניתן לאפשר, בנוסף לשימושים האמורים, גם שימושים של שרותי דרך, חניה ותפעול עבור תחנות הרכבת וציבור המשתמשים.</p> <p>4. במתחמי תכנון 3.4, 3.5, 1.3.2 יותר שימוש למסוף תחבורה.</p>	5.5.2
<p>הוראות:</p>	5.5.2
<p>א. זיהום מים ורוח, או שימושים הגורמים, לדעת מוסד התכנון, מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.</p>	5.5.2

<p>5.6 תעשייה</p>	5.6
<p>שימושים:</p>	5.6.1
<p>א. <u>שימושים עיקריים</u> : תעשייה ומלאכה קלה, מוסכים.</p>	5.6.1
<p>ב. <u>שימושים משניים</u> : מתקני תשתית עירוניים מסחר, הסעדה, משרדים וחניה תת קרקעית.</p>	5.6.1
<p>הוראות:</p>	5.6.2
<p>א. תכניות מפורטות יכללו הוראות אשר יבטיחו מניעת מטרדים כגון רעש, סיכון, זיהום אויר, זיהום מים ורוח, שימושי קרקע או בניין הגורמים, לדעת מוסד התכנון, מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.</p>	5.6.2

<p>5.7 מסחר</p>	5.7
<p><u>כללי</u> אזורי המסחר המצויינים בתשריט הינם מרכזים מסחריים קיימים. התוכנית תומכת בפיתוח מסחר שכונתי ובחזיתות מסחריות הנצרכות במרחק הליכה ואוסרת לרכז שטחים מסחריים במוקדים כגון קניונים, קניונים פתוחים מסוג BIG וכדומה, למעט מרכזים שכונתיים אשר גודלם יהיה בהתאמה לגודל השכונה, הכל בהתאם לסעיף 6.4.</p>	5.7
<p>שימושים:</p>	5.7.1
<p>א. <u>שימושים עיקריים</u> : מרכזים מסחריים וכל השימושים הכלולים בתכניות מאושרות שבתוקף, תעסוקה ודיור מוגן, למעט במתחם תכנון 3.7 בו לא יותר דיור מוגן (זאת ע"פ תממ/ 21 /3).</p>	5.7.1
<p>ב. <u>שימושים משניים</u> : מרפאות, משרדים, שימושים המפורטים בסעיף 5.3.1 וחנייה תת קרקעית.</p>	5.7.1

5.8	גן לאומי
5.8.1	שימושים:
א.	בהתאם לשימושים המותרים בגן לאומי ע"פ תמ"א/8
5.8.2	הוראות:
א.	על פי תמ"מ 10/3.

5.9	נחל/מאגר מים
	<u>כללי</u> השטחים הציבוריים הפתוחים העירוניים הותוו, בין היתר, בהתאמה לנחלים העוברים בהוד השרון. התכנית מעודדת שיקום הנחלים ושילובם בצורה טבעית. התכנית מגדירה את אופן הטיפול המוצע בחתך הנחל במסגרת הנספח הנופי.
5.9.1	שימושים:
א.	כל התכליות והשימושים המפורטים בתמ"א 3/ב/34 לעורק לרבות נטיעות שבילים ושבילי אופניים וגישור חוצה.
5.9.2	הוראות:
א.	התכנון בתחום ישמור, ככל הניתן, את ערוץ הנחל הטבעי הצמחייה ובתי הגידול ויבטיח קביעת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הנחלים.

5.10	מתקנים הנדסיים
	<u>כללי</u> התחום המסומן כולל את המט"ש האזורי הקיים (מתקן הנדסי מס' 1).
5.10.1	שימושים:
א.	מתקנים הנדסיים לשימושים עירוניים ואזוריים.
5.10.2	הוראות:
א.	תותר הרחבת המט"ש בכפוף להכנת תכנית מפורטת בהתאם לבחינה סביבתית כמפורט בסעיף 10.2.13. שינוי במתקן המתאן בתחום המט"ש יותרו בתנאי הגשת סקר סיכונים לאישור המשרד להגנת הסביבה.

5.11	בית קברות
5.11.1	שימושים:
א.	עפ"י תמ"א 19 על שינוייה.
5.11.2	הוראות:
א.	על פי תמ"א 19 על שינוייה.

5.12	דרך מוצעת ודרך מאושרת
	<p><u>כללי</u></p> <p>השדרות והרחובות הם לב הקהילה והתכנית מנחה לתכנון תוך תיעדוף הולך הרגל, רוכב האופנים והתחבורה הציבורית. לאורך חלק מהרחובות מנחה התכנית לשלב צירים ירוקים, באופן המשפר את מרחב הולך הרגל והקישוריות העירונית כמפורט בסעיף 5.14.</p>
5.12.1	שימושים:
א.	<p><u>שימושים עיקריים:</u></p> <p>מדרכות, שבילים, שבילי אפניים, דרכים, צירי תחבורה ציבורית ומתע"נ, תחנות הסעה, חניות ציבוריות.</p>
ב.	<p><u>שימושים משניים:</u></p> <p>1. ריהוט רחוב, נטיעות, גשרים; מסופי תחבורה; תעלות ניקוז ומעברי מים; מתקני שאיבה ומתקנים לאצירה ולסינון של מי הנגר; מעברים עיליים או תחתיים למעבר הולכי רגל, בעלי חיים ו/או תשתיות הנדסיות; קירות תומכים; סוללות עפר; מתרסים וקירות אקוסטיים; מעקות; גדרות בטיחות ומתקני תאורה, חניה וחניה תת קרקעית.</p> <p>2. בשטחים אשר מצפון לכביש 531 והמצויים בתחום הדרך ניתן לאפשר, בנוסף לשימושים האמורים, גם שימושים של שרותי דרך, חניה ותפעול עבור תחנות הרכבת וציבור המשתמשים.</p>
5.12.2	הוראות:
א.	תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אפניים תוך תיעדוף הולך הרגל.
ב.	תוואי הדרכים המסומנות בתכנית עקרוני בלבד. מיקום הדרך המדויק יקבע בתכנית מפורטת.
ג.	תכנית מפורטת להטייתה, חסימתה, או ביטולה של דרך מאושרת תכלול הוראות לטיפול במתקני התשתית הנמצאים בשטח הדרך.
ד.	פרטי התכנון כפי שיאושרו ע"י מוסד התכנון יוטמעו לאחר מכן בתוכניות העבודה.
ה.	<p>תכנית מפורטת תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור עצים ייחודים ושימור שדרות עצים. ▪ התווית שבילי אופניים תוך שמירה על רציפותם והתוויית מעברים להולכי רגל תוך שמירה על רציפותם לאורך הדרכים וככל הניתן משני צידיהם. ▪ בחינה מול אגף התשתיות בעיריית הוד השרון לגבי הצורך בשדרוג מערכות תשתית קיימות בתחום הדרך ושילוב שדרוג זה במסגרת הביצוע, כולל הטמנת תשתיות לרבות חשמל ותקשורת. ▪ התאמה לחתכי הרחוב הטיפוסיים המפורטים בנספח "חתכי הרחובות". ▪ דרך שלצידה פארק עירוני ו/או גן לאומי: צרוף חוות דעת נופית, תכנית פיתוח נוף וחתכי רוחב אופייניים. ▪ דרך שלאורכה חזית מסחרית, הגדרה של תחום סגירות חורף תוך וידוא מרחב מספק להולכי הרגל ורוכבי אופניים. ▪ במידה ומשולב חניון תת קרקעי – תכנון אזוריים יעודיים למעבר תשתיות בתיאום עם אגף התשתיות בעיריית הוד השרון. ▪ כל נושא אחר שידרש ע"י מוסד התכנון.
ו.	בתכנון המפורט של דרך היס (דרך מס' 7 בנספח התנועה) ייבחן שילוב מנהרה כחלק מיצירת רציפות בין המרקם העירוני והפארק העירוני.
ז.	רוחב רצועות הדרך המפורט בתשריט הינו הנחייה כללית מנחה, רוחב רצועות הדרך הסופי יקבע בתכנון המפורט.

5.13	מסילת ברזל
5.13.1	שימושים
א.	מסילת ברזל, מבנה המסילה לרבות סוללות, מינהרות, תעלות, הפרדות מפלסיות, מבנים הנדסיים הקשורים למסילת הברזל, מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, תחנות רכבת, חנייה ודרכי גישה לתחנות.
	הוראות:
א.	על פי תמ"א 23 על שינוייה

5.14	ציר (הצירים הירוקים, ישות קווית)
	<u>כללי</u> הצירים הירוקים העירוניים מיועדים להשלים שלד נהיר של תנועת הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים. הצירים מקשרים שטחים פתוחים ישוביים, מוסדות ציבור עירוניים משמעותיים ומרכזי השכונות ובינם לבין פארק הירקון. צירים ירוקים עירוניים המותווים בגבולות העיר ו/או באזורים הצמודים לערכי טבע יפותחו כטיילות דופן המאפשרות מבט לשטחים הפתוחים.
5.14.2	הוראות
א.	ניתן במסגרת תכנית מפורטת לשנות את התוויית הציר כל עוד נשמרת רציפותו וקישורו לשטחים הפתוחים הגובלים.
ב.	תכנית מפורטת המוגשת בתחום המסומן כציר ירוק עירוני תשלב לאורכו שצ"פ. באזורים חדשים רוחב השצ"פ או שילוב שדרה בדרך, לא יפחת מ- 20 מ'. באזורים קיימים מוסד התכנון רשאי להתיר הקטנה או פיצול הרוחב, כנגזרת מתוכניות מאושרות.

5.15	ציר מערכת הסעת המונים (ישות קווית)
	<u>כללי</u> תכנית המתאר מעודדת השימוש בתחבורה ציבורית באמצעות הבטחת זכויות דרך מתאימות, התוויית מסגרת תכנונית לקישורה לתחנות רכבת ישראל ועידוד בניה אינטנסיבית לאורך הצירים.
5.15.2	הוראות
א.	שינוי בתכנון קו מערכת הסעת המונים לא יהווה שינוי לתכנית זו.
ב.	תכנון דרך בתחום הרצועה לתכנון מתע"נ ותכניות הגובלות בתחום רצועה זו יהיו בהתאם להוראות תמ"א 4/א/23 ובתיאום עם חברת נת"ע.

5.16	חזית מסחרית (ישות קווית)
	שימושים
5.16.1	א.
	בתחום המשתרע בין זכות הדרך ושורת המגרשים הסמוכה מכל צד, יותרו בקומת הקרקע, בנוסף לשימושים המותרים, גם השימושים הבאים: מסחר, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים הכוללים קבלת קהל (כגון: בנקים, דואר וכדו'), חניה לאורך הרחוב וחניה תת קרקעית.

5.16.2	הוראות
א.	לא יותרו שימושי קרקע הגורם לדעת מוסד התכנון זיהום אויר, זיהום מים, מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים. שילוב בתי אוכל בחזית מסחרית יפרטו פתרונות להפחתת המטרדים, לאישור היחידה הסביבתית.

5.17	אתר קידוח וגבול מגבלות בנייה
5.17.1	הוראות
א.	הוראות בדבר אתר קידוח וגבול מגבלות בניה יהיו על פי סעיפים 10.4.1.א, 10.4.1.ב לתכנית זו.

5.18	מסוף מתע"נ (תחנת רכבת, ישות נקודתית)
5.18.1	שימושים
א.	<u>שימושים עיקריים</u> מבנה תחנת הרכבת, רציפים וקירוי לרציפים, מסילת ברזל, מבנה המסילה לרבות סוללות, מבנים הנדסיים הקשורים לתחנת הרכבת, מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, חנייה ודרכי גישה לתחנות.
ב.	<u>שימושים משניים</u> מסחר בקומת קרקע, מרכז תחבורה, מבני ציבור, תעסוקה, דיור מוגן, שירותי דרך, מלונאות.
5.18.2	הוראות
א.	ע"פ הוראות תמ"א 23 על שינוייה או על פי תכנית מאושרת לתחנה.
ב.	תנאי לאישור תכנית בתחום היעוד הוא תאום עם רכבת ישראל באשר להיקף החניה הנדרש לטובת תחנות הרכבת ושילובו במתחם המתוכנן ובכפוף לכך שרמת השירות והתפקוד של משתמשי תחנת הרכבת לא תפגע.

5.19	מבנה לצרכי תרבות ופנאי (מרכז ספורט, ישות נקודתית)
5.19.1	שימושים
א.	<u>מרכז ספורט מס' 1</u> : קאנטרי קלאב, אולמות ספורט, חדרי חוגים, בריכת שחייה ומגרשי ספורט פתוחים <u>מרכז ספורט מס' 2</u> : איצטדיון, אולמות ומגרשי ספורט פתוחים. <u>מרכז ספורט מס' 3</u> : בריכת שחייה, אולמות ספורט, חדרי חוגים ומתקני ספורט פתוחים.
ב.	<u>שימושים משניים</u> : קפיטריות, מזנונים, מסחר, חניה ומתקנים טכניים.
5.19.2	הוראות
א.	במרכז ספורט 1 יבוצע מיגון אקוסטי מהכביש הארצי.
ב.	מרכז ספורט מס' 2 יתוכנן בזיקה לפארק לאורך נחל הדס, תוך ניצול מיטבי של שטחי החניה גם לבאי הפארק. תכנית מפורטת תכלול סקר סיכונים למט"ש אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

5.20	שטח לתכנון בעתיד
	<u>כללי</u> האזור הינו אזור מבונה קיים, עם פינויו תגובש מדיניות למתחם.
5.20.1	שימושים
א.	השימושים יהיו ע"פ תכנית תמ"מ 3 / 10.
5.20.2	הוראות
א.	ההוראות יהיו ע"פ תכנית תמ"מ 3 / 10.
ב.	בתחום שטח ייעוד זה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות התכנון לועדה המקומית.

5.21	מגורים ומשרדים
5.5.1	שימושים :
א.	<u>שימושים עיקריים :</u> מגורים לרבות מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור מוגן, תעסוקה עתירת ידע, מרפאות, בתי חולים, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, מרכזי כנסים, בתי קפה והסעדה, מלונאות, מכללות לרבות מעונות סטודנטים, מכוני אימון גופני ומוסדות ציבור.
ב.	<u>שימושים משניים :</u> מבנים ומוסדות ציבור לחינוך דת תרבות רווחה וקהילה, שטחים ציבוריים פתוחים, מרפאות, מסחר, מבנים עם חזית מסחרית וחניה תת קרקעית.
5.5.2	הוראות:
א.	תכניות מפורטות יכללו הוראות אשר יבטיחו מניעת מטרדים כגון רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח, או שימושים הגורמים, לדעת מוסד התכנון, מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.

5.22	תחום השפעה (ישות קווית)
	<u>כללי :</u> תחום השפעה הנוגע למתקן טיהור השפכים.
5.22.1	הוראות
א.	תכנית מפורטת בתחום ההשפעה מהמט"ש תכלול סקר השפעה על הסביבה, על פי המפורט בסעיף 10.2.13 ובסעיף 10.5.1. יג להלך כאשר שימושי הקרקע בתכנית יבחנו לאור מסקנותיו.

5.23	מסוף אוטובוסים/מוניות (ישות נקודתית)
5.23.1	שימושים
א.	<u>שימושים עיקריים :</u> חנייה לרכב להסעת המונים, מבני שירות ואחזקה. מבני תחנות.
ב.	<u>שימושים משניים :</u> מסחר.
5.23.1	הוראות
	באזור תעסוקה נווה נאמן מערב (מתחם 3.4, 3.5) ובאזור התעסוקה הצפוני (מתחם 1.3.2) יוקצה שטח בגודל של כ-10 דונם עבור מסוף תחבורה. ניתן להקטין גודל זה באישור משרד התחבורה.

6. הנחיות לעריכת תכניות מפורטות

6.1	תנאי סף להגשת תכנית
להלן הנחיות לתנאי סף להגשת תכנית מפורטת. ההנחיות מתייחסות להגדרות בנספח 1 "מתחמי התכנון".	
6.1.1	<p style="text-align: center;"><u>תת מתחמים לתכנון כולל</u></p> <p>תת המתחמים לתכנון כולל (לדוגמא 1.3.1) סומנו באזורים בהם נדרשת התייחסות מיוחדת להקצאת שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ברמה העירונית, ולאזורים בהם מוצע שינוי צביון מרקמי משמעותי.</p> <p>תכנית מפורטת בתחום זה תערך לתת המתחם במלואו או למספר תת מתחמים יחד.</p> <p>על אף האמור לעיל, מוסד התכנון, בנימוקים ובהתניות אשר ירשמו בהחלטתו, רשאי לאשר עריכת תכנית לחלק מתת המתחם בתנאים המצטברים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוכן מסמך מדיניות כמפורט בסעיף 6.1.5 לתת המתחם במלואו התואם את הנחיות תכנית זו ובהתייחס לתת המתחמים הגובלים ואומץ על ידי מוסד תכנון מוסמך. 2. הוכח כי התכנית המוגשת תואמת במלואה את מסמך המדיניות. 3. הובטח כי לא יפגעו שירותי הציבור השכונתיים והכלל עירוניים המתוכננים להקמה בתת מתחם התכנון הנידון, לרבות פארקים וגנים לאומיים. 4. מתחמים 3.4, 3.5 מיועדים ע"פ תממ/ 3 / 21 לאזור תעשייה מלאכה ותעסוקה לפיכך יחולו עליהם הוראות תממ/ 3 / 21 סעיף 7.3.2.
6.1.2	<p style="text-align: center;"><u>תת מתחמים להתחדשות עירונית</u></p> <p>תת מתחמים להתחדשות עירונית (לדוגמא : 2.1.1) סומנו באזורים בהם נדרשת מדיניות להכוונת יוזמות נקודתיות. תכנית מפורטת בתת המתחם תערך בתנאים המצטברים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אומץ על ידי מוסד התכנון מסמך מדיניות כמפורט בסעיף 6.1.5 לכל שטח תת המתחם התואם את הנחיות תכנית זו. 2. הוכח כי התכנית המוגשת תואמת במלואה את מסמך המדיניות. 3. במגרשים בהם חלה תכנית הר/1/38 ראשי מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית, שאינה משנה באופן מהותי את אופי הסביבה, ללא מסמך המדיניות האמור. ובלבד שינתן מענה לצורכי הציבור הנדרשים. 4. מתחם 3.7 מיועד ע"פ תממ/ 3 / 21 לאזור תעשייה , מלאכה ותעסוקה לפיכך יחולו עליו הוראות תממ/ 3 / 21 סעיף 7.3.2.
6.1.3	<p style="text-align: center;"><u>תת מתחמים לשימור מרקמי</u></p> <p>תת מתחמים לשימור מרקמי סומנו באזורים בעלי ערכי נוף ומורשת.</p> <p>תכנית מפורטת בתת המתחם תערך בתנאים המצטברים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אומץ על ידי מוסד התכנון מסמך מדיניות לכל שטח תת המתחם התואם את הנחיות תכנית זו. בנוסף להנחיות סעיף 6.1.5. מסמך המדיניות יכלול, לכל הפחות, את ההנחיות הבאות : <ol style="list-style-type: none"> א. הנחיות לשמירה על מאפייני המרקם העירוני, הבנוי והנופי. ב. הנחיות לעיצוב הגדרות והשערים. ג. הנחיות המתייחסות לצמחייה הותיקה לרבות שיחים ועצים והנחיות לעיצוב המרחב הציבורי. 2. הוכח כי התכנית המוגשת תואמת במלואה את מסמך המדיניות.
6.1.4	<p style="text-align: center;"><u>תת מתחמים לפיתוח בהתאם לתכניות תקפות</u></p>

<p>תת מתחמים אלו הינם אזורים בהם לא נדרשת התערבות תכנונית מיוחדת והם בדרך כלל שכונות מוסדרות, או שקיימת לגביהם תכנית להתחדשות עירונית. תכנית מפורטת בתת המתחם לא תהווה שינוי משמעותי לאופי הבינוי הקיים והמאושר.</p>	
<p>6.1.5 הנחיות לעריכת מסמך מדיניות</p> <p>1. מסמך המדיניות יתייחס לשימושי הקרקע, לעיצוב עירוני, לפרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים, לתחבורה לרבות שלביות והתניות תחבורתיות וכן לתשתיות אחרות הנדרשות ליישום התכנית, לתנועה וחניה, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>1.1 מסמך מדיניות יכלול הנחיות להכנת נספח בינוי שיכלול נספח תנועה מנחה לרבות בחינת הצורך בבה"ת.</p> <p>2. מסמך מדיניות יוכן לתת מתחם (לדוגמא 2.1.1) תוך הוכחת מענה והתייחסות מפורטת לשטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ברמת המתחם (לדוגמא 2.1).</p> <p>3. מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת בהחלטה מנומקת.</p> <p>4. מסמך המדיניות יקבע אזורים לאיחוד וחלוקה, במקום שבו הדבר נחוץ לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי המתחם התואמים את הוראות תכנית זו, ולצרכים תכנוניים אחרים ככל שידרש.</p> <p>5. תכניות במתחם יתאמו את מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע, פריסת שטחי הציבור, ויקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה כאמור, בהתאם להוראות מסמך המדיניות. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור כדין ובהתאם למסמך המדיניות.</p> <p>6. מקום בו, בהתאם למסמך המדיניות, יש צורך לאשר תכנית בשטח גדול יותר מזה המוצע בתכנית שהוגשה למוסד התכנון או בתכנית איחוד וחלוקה כאמור, על מנת להקצות את שטחי הציבור הנדרשים, לא תאושר תכנית אלא לשטח האמור במסמך המדיניות.</p> <p>7. יובהר כי מסמכי המדיניות המאושרים לעת אישורה של תכנית זו אינם מהווים בסיס למסמכי מדיניות כהגדרתם בסעיף זה.</p>	<p>6.1.5</p>
<p>6.1.6 הוראות מעבר</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר תכניות מפורטות במתחמי התכנון טרם אישורה של תכנית מפורטת של כל המתחם או מסמך מדיניות לפי המדרג הבא:</p> <p>מגורים</p> <p>א. במתחמים חדשים לתוספת שטח לבינוי (כחול בנספח 1): במתחמים אלו לא תינתן גמישות מהוראות התכנית. התכנון המפורט ובניה בהם תתאפשר רק לאחר אישור תכנית מפורטת למתחם/תת מתחם במלואו.</p> <p>ב. מתחמים קיימים מבונים שמיועדים לרה תכנון ו/או התחדשות עירונית (סגול, ירוק בנספח 1): ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות עד 15% מסך כל תוספת הזכויות המוצעת במתחם ובכפוף להוראות התכנית החלה ללא אישור מסמך מדיניות למתחם. מיצוי יתרת הזכויות יהיה לאחר אישור מסמך המדיניות או תכנון כולל לכלל המתחם.</p> <p>ג. מתחמים קיימים ללא תוספת פיתוח מכוחה של תכנית המתאר (אפור בנספח 1): ללא צורך בתכנון כולל ו/או מסמך מדיניות.</p> <p>מסחר ותעסוקה:</p> <p>א. מתחמים חדשים לתוספת שטח לבינוי (כחול בנספח 1): ע"פ הוראות התכנית ללא שינוי.</p>	<p>6.1.6</p>

<p>ב. מתחמים קיימים מבונים או מיועדים לרה תכנון (סגול בנספח 1): ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת להיקף של עד 15% מסך כל תוספת הזכויות המוצעת במתחם ובכפוף להוראות התכנית, ללא אישור מסמך מדיניות למתחם.</p>	
<p>6.1.7 תכניות מפורטות המחויבות לכל מתחם בשלמותו יבחנו את הכלים ההכרחיים לצורך מימוש הפיתוח בשטחים הפתוחים הלא מפותחים.</p>	
<p>6.1.8 הצפיפות המוצעת בתכנית המתאר לתוספת שטח לבינוי, לא תפחת מ-13 יח"ד לדונם נטו בממוצע.</p>	
<p>תכולת תכנית מפורטת</p>	<p>6.2</p>
<p><u>תכניות מפורטות יכללו לפחות את המסמכים הבאים:</u></p>	
<p>נספח בינוי: נספח בינוי ותכנית פיתוח בקני"מ שלא יפחת מ-1:1250, אשר יכלול תוכניות מפלסים, חתכים וחזיתות, ופרט, בין היתר, את יחס המבנה לטופוגרפיה, מפלסי הפיתוח ביחס למפלסי הרחוב הגובל, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הקיים, כולל זיקה וחיבור עם השכונות הסמוכות, השימושים בתכנית ואופן השילוב ביניהם, העמדת המבנים, גבהי הבניה, איכויות ארכיטקטוניות, עיצוב חזית חמישית (הגגות), שלביות בניה, מיצוי אופטימלי של זכויות בניה, מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה. ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון. לפי דרישת מהנדס העיר התכנית תכלול אמצעים תלת ממדיים להמחשה, כולל תכנית קו רקיע (בחתך ובחזית), מודל ו/או הדמיות.</p>	<p>6.2.1</p>
<p><u>תכנית לתוספות בנייה לבניינים קיימים תכלול:</u> א. נספח בינוי בקני"מ שלא יפחת מ-1:200 המציג את השתלבות תוספת הבנייה במרקם העירוני לרבות חתכי אורך ורוחב ומפלסי פיתוח המציגים את המבנה ואת סביבתו הקיימת והמתוכננת. ב. הוראות לנושא הפיתוח בקומת הקרקע של המבנה תוך צמצום תכסיות קשיחות. קביעת פתרונות חנייה, חיוב גינון ונטיעות במגרש ומציאת פתרונות למערכות ומתקני תשתית (כגון חדרי שנאים, חדרי חשמל ומרכזיות גז) ובהתייחס למרווח הקדמי על פי הנחיות פרק 8. ג. הוראות בנושא נסיגה של הבינוי בקומה/קומות מתווספות. ד. הוראות לשיפוץ וחיזוק הבניין הקיים (במידת הצורך) לרבות כל התוספות הנדרשות ע"פ התקנות וקביעת חומרי גמר.</p>	<p>6.2.1.1</p>
<p><u>תכנית הכוללת מגדל תכלול בנוסף למצוין בסעיף 6.2.1:</u> א. נספח בינוי בקני"מ שלא יפחת מ-1:500, המראה את היחס בין התכנית המוצעת והמרקם העירוני הגובל. ב. בחינה מיקרו אקלימית של ההשפעות הסביבתיות לעניין רוח והצללה על בנייני מגורים סמוכים, הצעת פתרונות למזעור ההשפעות, הנחיות אקלימיות לעיצוב ותכנון המבנה לרבות התייחסות לעיצוב הפתחים, הימנעות מסימטריות, וניתוח מיקרו אקלים בקומת הקרקע סביב למבנה. ג. מודל תלת מימדי (ממוחשב או פיזי) אותו יש לשלב במודל של אזור הבדיקה כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. המודל יכלול את התכנון המאושר והמוצע באזור הבדיקה בדגש על מגדלים נוספים באזור.</p>	<p>6.2.1.2</p>

6.2.1.3	<p>תכנית הכוללת מוסדות ציבור תכלול בנוסף לאמור בסעיף 6.2.1:</p> <p>נספח בינוי בהתאמה לסעיף 6.3 המראה רציפות השימוש לאורך שעות היממה במתחם תוך התחשבות בהשפעה הסביבתית על המגורים הסמוכים.</p>
6.2.2	<p>נספח אקלימי:</p> <p>תכניות מפורטות לתת המתחמים, יכללו נספח אקלימי אשר יתיחס ליעילות האנרגטית של המבנה ולנוחות האקלימית בשטחי החוץ.</p>
6.2.3	<p>נספח תנועה תחבורה וחנייה</p> <p>הנספח יתאר את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרשים המיועדים לבניה, את השימושים ואופן השילוב ביניהם בהיבט התחבורתי, נפחי התנועה, פתרונות החניה והתיחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים.</p> <p>במבנים בהם קיים עירוב שימושים בין מגורים לשימושים נוספים תתוכנן הפרדה בין החנייה למגורים ליתר השימושים.</p> <p>שלבי ביצוע תחבורתיים, ככל שידרשו, ייקבעו בתכנון המפורט ו/או במסמכי המדיניות למתחמים ולתתי המתחמים וזאת בהתאם להיקפי הבניה שייקבעו ובהתאם לתקנים וההנחיות התחבורתיות העדכניות. כל תכנית מפורטת / למתחם / לתת – מתחם, המיועד לפיתוח חדש מכוחה של תכנית זו באזורים הלא מפותחים אשר צפויים לכלול אלפי יח"ד ופיתוח לתעסוקה ומסחר, ילווה בבה"ת עדכנית בהתאם להנחיות משרד התחבורה ובו ייקבעו שלבי הביצוע התחבורתיים הנדרשים.</p>
6.2.4	<p>נספח סביבתי</p> <p>כל תכנית מפורטת שאינה מחויבת בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה כמשמעו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), המציעה הקמה ו/או שדרוג של שטחים לתעסוקה, תשתית הנדסית בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, דרך חדשה, שכונת מגורים, שימושים מעורבים ו/או גובלים וכל תכנית אחרת שלדעת מוסד תכנון הינה בעלת השפעות סביבתיות, תחויב בהגשת נספח סביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. עם זאת, בסמכות הועדה המקומית לאחר שנועצה ביחידה הסביבתית, ניתן יהיה לפטור מהכנת נספח סביבתי תכנית שלדעת מוסד התכנון אינה גורמת להשפעה סביבתית.</p>
6.2.5	<p>מסמכים נוספים ע"פ דרישת מהנדס העיר או מוסד התכנון להבטחת איכותם האדריכלית וההנדסית של המבנים והתאמתם לסביבה.</p>
6.2.6	<p>לעת התכנון המפורט של המתחמים ייקבעו התשתיות הנדרשות למימוש הזכויות במתחם.</p>
6.2.7	<p>טבלת בדיקה</p> <p>התכנית תכלול טבלת בדיקה להתאמת תכנית מפורטת לתכנית המתאר (נספח 15 לתכנית זו).</p>
6.3	<p>מבני ציבור בתכניות מפורטות</p>
6.3.1	<p>כללי</p> <p>בתכניות מפורטות שיתוכננו מכוחה של התכנית יוקצו שטחי ציבור בהתאם לנדרש על פי פרק 9 להוראות תכנית זו. לא יוקטנו סה"כ שטחי המגרשים המיועדים לצרכי ציבור הקבועים בתכניות קודמות ו/או נקבעו בפרק 9 "הוראות למתחמי תכנון". לא תותר פגיעה באיכותם ותישמר רציפות הצירים הירוקים החוצים אותם.</p>

<p>לא תופקד תכנית המשנה את יעודו של מגרש מיעוד ציבורי ליעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי ביעוד ציבורי בגודל זהה או גדול ממנו שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שיעודו שונה.</p> <p>לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים, באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים אלה במגרש, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים, המיועדים לשימושים ציבוריים, בכמות שווה או גדולה מהם שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p> <p>מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, רק לאחר שיוצגו בפניו נתונים לפיהם המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את יעודו. הנתונים יתייחסו בין היתר למימדי המגרש, לאפשרות פיתוחו הפונקציונאלי, לנגישותו לאוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה ולהתאמת השימוש הציבורי המוצע בו לשימושים גובלים.</p>	
<p align="center"><u>חישוב הקצאות לצרכי ציבור באזורי העיר השונים</u></p> <p>הקצאות לצרכי ציבור בתחום העיר ינתנו בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. תכנית למתחמי תכנון במלואם: על פי פרק 9 "הנחיות למתחמי תכנון".</p> <p>ב. תכניות לחלק ממתחם: על פי מסמך המדיניות שאומץ על ידי מוסד התכנון, ובהתייחס לשטחים המצויינים בפרק 9 – מתחמי התכנון.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב', כל תכנית בת 100 יח"ד ומעלה תשלב נספח פרוגרמטי הכולל סקירה של ההקצאות לצרכי ציבור בהיקף התכנית, באזור בדיקה כפי שיוגדר ע"י מוסד התכנון. מסקנות הנספח הפרוגרמטי יבואו לידי ביטוי בהפקעות לצרכי ציבור בתכנית.</p> <p>ד. שטחי הציבור ישמשו במשולב לשרות צרכי כל הקהילה לסוגיה וגילאיה ויכללו פרוגרמה רחבה באותו אתר: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות (ציבורית), רווחה, שילוב קהילות וכו'.</p> <p>יתכנו חפיפות בחישוב המכסות בין שטחי הציבור ושילוב שימושים שונים באתרים משותפים.</p> <p>ה. התאמה לאמור בנספח 10 "פרוגרמה לשטחי ציבור".</p>	6.3.2
<p align="center"><u>מיקום שרותי הציבור במרחב העירוני</u></p> <p>ככל הניתן, שרותי הציבור העירוניים ימוקמו לאורך רצף הפארקים העירוניים הראשי ושרותי הציבור השכונתיים ימוקמו בין הפיתוח החדש והמרקם הקיים ובזיקה לפארקים שכונתיים. כמו כן, שטחי הציבור ימוקמו בנקודות ציון ברשת הרחובות העירונית, ובמקומות בעל ייחוד וערך. במיקום ישקלו גם גורמים כגון: גישה לתחבורה ציבורית, לשבילי אופניים, שימוש משותף במגרשי חנייה.</p>	6.3.3
<p align="center">6.4 הנחיות לשילוב שטחי מסחר בתכניות מפורטות</p>	6.4
<p>6.4.1 תכנית המבקשת לאשר שטח למסחר תציג חישוב של היקף המסחר הפרופורציונאלי לרדיוס השירות של המתחם, שגבולותיו ייקבעו ע"י מוסד התכנון (זאת למניעה של הוספת מרכזים מסחריים חריגים בשיטחם כגון קניונים, קניונים פתוחים וכדומה). החישוב יתייחס, בין השאר, גם למרכיבים הבאים:</p> <p align="center"><u>בכל תחום העיר:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ נגישות לתח"צ ורכב פרטי. ▪ תכנון על פי תוואי החזיתות המסחריות המסומנות בתכנית זו. 	6.4.1

<ul style="list-style-type: none"> ▪ התכנית תקצה זכויות מסחריות למגרש כנגזרת מההיקף הפרפורציונאלי לגודלו בהתאם לביקוש האזורי. לא יהיה איגום חריג של פרוגרמת המסחר והביקושים במגרש מסויים מעבר לגודלו הפרפורציונלי באזורו. דהינו, המסחר יהיה לאורך רחובות המסחריים ולא בקניונים. <u>באזורי מגורים:</u> ▪ גודל השכונה. ▪ הכללת מסחר במרכז שכונה. <u>באזורי תעסוקה:</u> ▪ היקף המועסקים. 	
חזיתות מסחריות ומסחר יקבעו בתכנון מפורט ובמסמכי מדיניות למתחם.	6.4.2
הוראות לשילוב במסגרת תכנית מפורטות	6.5
<p style="text-align: center;"><u>יחס לתכניות קודמות</u></p> <p>תכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו תוכל לכלול הוראות בדבר ביטול התכניות המקומיות החלות בתחומה, למעט תכנית זו.</p>	6.5.1
<p style="text-align: center;"><u>הנחיות לשילוב דירות קטנות ודיור מיוחד</u></p> <p>בכל ייעודי המגורים, תכנית מפורטת המוסיפה 100 יח"ד ומעלה תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים בדבר מלאי יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה, המתאימות לאוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי מוגבלויות. ולרבות היצע לדיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין. בדיקה כאמור תציין את היקפן של יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקרובה- הקיימות והמתוכננות והמלצות הדבר הכללת יח"ד כאלה בתכנית הנדונה ככל הנדרש.</p> <p>מבלי להפחית מהאמור לעיל, יקבעו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תכנית מפורטת הכוללת יותר מ-100 יח"ד, תקבע כי מינימום 20% מהיקף יח"ד המתוכננות תתוכננה כיחידות דיור קטנות, זאת למעט באזורים המיועדים לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה באמצעות עיבוי (לא כולל הריסה ובניה).</p> <p>ב. כל תכנית או מסמך מדיניות למתחם בהיקף הכולל יותר מ-200 יח"ד ייקבע תמהיל יחידות הדיור, הכולל בתוכו, דיור מיוחד ויחידות דיור קטנות.</p>	6.5.2
<p style="text-align: center;"><u>עירוב שימושים בבניינים</u></p> <p>תכנית מפורטת הכוללת שילוב שימושים בבנין אחד, תכלול הוראות בדבר אופן שילוב השימושים ומניעת מטרדים בשל השילוב כאמור.</p>	6.5.3
<p style="text-align: center;"><u>חיזוק מבנים לעמידה בפני רעידות אדמה</u></p> <p>תכנית מפורטת העוסקת בתוספת בניה למבנה קיים תכלול הוראות בדבר חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה ועמידה בתקן 431 או כפי שיעודכן מעת לעת, לרבות מבנים לשימור.</p>	6.5.4
<p style="text-align: center;"><u>גגות ירוקים</u></p> <p>תכנית מפורטת תנחה כי התקנת מערכת צמחיה בגגות פתוחים ובהיקף כולל של לפחות 25% משטח תכסית הגג הכוללת של הבניין, לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו ולפי הנחיותיו, תאפשר תוספת זכויות בנייה בגובה 2% משטח המגרש (לשטחים העיקריים).</p>	6.5.5
<p style="text-align: center;"><u>תכסית הבנייה</u></p> <p>תכסית הבנייה תבחן ותיקבע במסגרת התכנית המפורטות.</p>	6.5.6

6.6	נפחי הבנייה בתכניות מפורטות
6.6.1	<p>כללי</p> <p>זכויות הבנייה למגרשים בתכניות מפורטות יקבעו בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. התאמה להיקפים המפורטים בפרק 9- "הוראות למתחמי תכנון", או למסמך המדיניות בהתאם לעניין.</p> <p>ב. התאמה להנחיות בדבר זכויות בנייה במגרשים לצרכי ציבור המפורטים בסעיף 6.6.3.</p> <p>ג. התאמה להנחיות בדבר זכויות בנייה במגרשים לשטחי ציבור פתוחים כמפורט בסעיף 6.6.4.</p> <p>ד. התאמה להנחיות בדבר זכויות בנייה במגרשים למתקני תשתיות כמפורט בסעיף 6.6.5.</p> <p>ה. התאמה להיקפי בינוי תת קרקעיים כמפורט בתכנית הר/1002.</p>
6.6.2	<p>זכויות והוראות בנייה בשטח למבני ציבור בתכניות מפורטות</p> <p>א. מוסד התכנון רשאי לאשר עד 240 אחוזי בנייה כוללים (עיקרי ושירות) מעל הקרקע בשטח המיועד למבני ציבור בתכניות מפורטות.</p> <p>ב. גובה מבני הציבור בכל חלקי העיר יהיו על פי שיקול דעת הועדה המקומית, אולם בצמידות למבני מגורים לא יבנו מוסדות ציבור בגובה העולה על 4 קומות.</p> <p>ג. הקמת חניון ציבורי בשטח למבני ציבור: הועדה המקומית תהיה רשאית לאתר ולקבוע מתחמים לחניה ציבורית. בשטח למבני ציבור תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתכסית מירבית של 80%, בהיקף שטחי בנייה שלא יעלה על 10,000 מ"ר וככל שהקמתו אינו מהווה פגיעה באפשרות ניצול הקרקע לייעודה המקורי. בחניון ציבורי יוקצו מקומות חנייה עבור אופניים ורכב דו גלגלי.</p> <p>ד. שימושים שאינם לצרכי ציבור בתחום השב"צים יתאפשרו בתנאים הבאים: השימושים הנוספים אפשריים במגרש לצרכי ציבור שהוא בבעלות רשות מקרקעי ישראל או שהוא 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 אחוזים מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני ציבור במגרש.</p>
6.6.3	<p>זכויות והוראות בנייה בשטח ציבורי פתוח בתכניות מפורטות</p> <p>א. בפארק רובעי/עירוני/כלל עירוני יותר מזנון ובית קפה / מסעדה לצורך באי הפארק. בגן שכונתי יותר מזנון בתנאי ששטח השצ"פ לא יפחת מ-2 דונם ויותר בית קפה/מסעדה בתנאי ששטח השצ"פ לא יפחת מ-8 דונם.</p> <p>ב. המבנים ו/או המתקנים יהיו משולבים בנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייחודי.</p> <p>ג. לכלל סוגי השצ"פ הזכויות יהיו כדלקמן: השטח הכולל המותר לבניה לבית קפה/מסעדה לא יעלה על 150 מ"ר, שטח בניה כולל. השטח הכולל המותר למזנון לא יעלה על 50 מ"ר. לא יתאפשר יותר מבית קפה, מסעדה או מזנון אחד לכל 50 דונם שצ"פ. לא יותרו שימושים מסחריים אחרים.</p> <p>ד. שטחי הצללה כגון פרגולות ויריעות בד יחושבו בנוסף לשטח האמור לעיל.</p> <p>ה. חניון ציבורי: בשצ"פ בשטח 8 דונם ומעלה ניתן לייחד שטח מסויים מתוך השצ"פ לחניון תת קרקעי ציבורי במסגרת תכנית מפורטת הכוללת נספח בינוי ופיתוח; תכסית החניון לא תעלה על 30% משטח השצ"פ; סה"כ שטחי הבנייה בחניון תת קרקעי לא יעלו על</p>

<p>15,000 מ"ר 5 קומות או 500 מקומות חנייה; תנאי לביצוע החניון הוא פיתוח הפארק, לרבות קביעת הוראות ושלבי ביצוע.</p> <p>ו. חניה עילית תאושר עד להיקף של 15% מהשטח.</p>	
<p>זכויות בנייה לשטח למתקנים הנדסיים</p> <p>מוסד תכנון ראשי לאשר זכויות בנייה למתקנים הנדסיים כגון מתקני חשמל מים וביוב בשטחים המיועדים לכך. היקף זכויות הבנייה יהיה לפי הצורך ההנדסי.</p>	6.6.4
<p>הוראות נוספות</p>	6.7
<p>נספח "נוף ושימור אתרים ומתחמים"</p> <p>א. נספח 3 "נוף ושימור אתרים ומתחמים" ונספח 4 "חתכי רחובות", מנחים לגבי אופי הפיתוח באזורי העיר השונים ומהווים רקע להכנת תכניות מפורטות. בסמכות מוסד התכנון, בנימוקים שירשמו בהחלטתו, להתאים את הסימונים שבתשריט ולקבוע הנחיות שונות מאלה המפורטות בנספחים.</p> <p>ב. הנחיות לתכניות מפורטות בעניין שימור אתרים יהיו על פי פרק 7 לתכנית זו.</p>	6.7.1
<p>הוראות בנושא תבנית הבנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח</p> <p>ההנחיות לתכניות מפורטות בעניין תבנית הבנייה עיצוב אדריכלי ופיתוח יהיו על פי פרק 8 לתכנית זו.</p>	6.7.2
<p>הנחיות סביבה ותשתיות</p> <p>ההנחיות המפורטות בעניין סביבה ותשתיות יהיו על פי פרק 10 לתכנית זו.</p>	6.7.3
<p>כל תכנית מתוקף תכנית המתאר, הכוללת מבנים בגובה קרקע+6 קומות+גג ויותר תהיה בתיאום משרד הבטחון.</p>	6.7.4
<p>הוראות בנושא תחבורה:</p> <p>א. כל תכנית מפורטת למתחם או לתת מתחם המיועד לפיתוח חדש מכוחה של תכנית זו באזורים הלא מפותחים (כחול בנספח 1) אשר צפויים לכלול תוספת ניכרת של יח"ד ופיתוח לתעסוקה ומסחר, ילווה בבה"ת עדכנית בהתאם להנחיות משרד התחבורה ובו ייקבעו שלבי הביצוע התחבורתיים הנדרשים.</p> <p>ב. בכל תכנית אחרת שהועדה המקומית סבורה שיש לה השפעה תחבורתית על הסביבה, הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש הכנת בה"ת ע"פ הנחיות משרד התחבורה כתנאי לקידום התכנית המפורטת. כל תכנית שמוסיפה מעל 200 יח"ד חדשות תדרש לבה"ת מקדימה עפ"י הנחיות משרד התחבורה.</p>	6.7.5

7. שימור מבנים, אתרים, מתחמים ומכלולים נופיים

	כללי	7.1
פי נספח 3 "נוף ושימור מבנים, אתרים ומתחמים" ועל פי סעיף זה. נספחים סקר תשתיות טבע עירוני בהוד השרון והוד השרון מחקר היסטורי מהווים רקע לפרק זה.		7.1.1
מתחמים לשימור		
כל תכנית אשר נמצאת כולה או חלקה בתחום מתחם לשימור תידון בועדת השימור העירונית.		7.2
א. ועדת השימור תבחן אם התכנית תואמת ומקדמת את מטרות השימור במתחם כפי שהם משתקפים בסקר או בתיעוד. עמדת ועדת השימור תהווה בסיס לדיון בתכנית במוסד התכנון. ב. ועדת השימור תמליץ למוסד התכנון, בין היתר, בדבר מבנים ומרכיבים הראויים לשימור בתחום התכנית, גיבוש פתרון תכנוני על רקע היבטי השימור, מתן הקלות כגון הגדלת תכסית, ותוספת זכויות בנייה לרבות תוספת יח"ד. ג. תנאי לדיון בועדת שימור או במוסד התכנון כאמור הינו הצגת סקר מבנים ואתרים היסטורים אשר אושר על ידי ממונה השימור.		7.2.1
רשימת המתחמים לשימור והנחיות מיוחדות ביחס אליהם:		7.2.2
המתחם	הנחיות מיוחדות	
1. מגדיאל	כל תכנית מפורטת בתחום המתחם תבחן בהתייחס לחיזוק דופן הכיכר, מתן ביטוי למקצב החלקות המקוריות, שיחזור מרכיבים נופיים ושמירה על קו הרקיע בסביבת מגדל המים.	
2. הדר	שימור ושחזור התווית מפגש הרחובות ההיסטורי והשטחים הציבוריים הסמוכים לו.	
3. המושבה	שימור המבנים ההיסטורים לאורך דרך רמתיים. ככל הניתן, הבנייה החדשה תפותח במנותק מהמבנים ההיסטורים ותישמר גישה לציבור במפלס הקרקע.	
4. הירקון	מתחם חקלאי – נופי. במתחם מספר אתרים נופים וארכיאולוגים שיועדו לשימור בתכנית זו. בנוסף במתחם מבנים חקלאיים רבים אשר יש לבחון שימורם ושילובם במסגרת פיתוח הגן הלאומי, הפארק העירוני ושכונות מגורים.	
3. בית הנערה	האתר משלב מבנים היסטורים, מבנים חקלאיים וצמחייה. תכנית בתחום זה תייעד את השטח לצרכים ציבוריים ולשימושים קולטי קהל. תשומר הצמחייה הטבעית והנוף החקלאי במקום.	
6. מוסינזון	מתחם ובו מוסדות חינוך ומבנים פרטיים אשר כלל גם אתרי הכשרה. יש לערוך תכנון מפורט לבחינת אתרים לשימור במתחם אשר חלקו צפוני לדרך מגדיאל.	

	אין בהנחיות מתחמי השימור בכדי לגרוע מסמכות ועדת השימור לקבוע הנחיות נוספות.
7.3	הנחיות לשימור אתרים בתכניות מפורטות
7.3.1	<u>חובת תיעוד אתר לשימור:</u> תנאי לדיון בתכנית מפורטת הינו אישור תיק תיעוד מקדים שיערך על פי הנחיות מנהל התכנון ויאושר על ידי ממונה השימור.
7.3.1	<u>תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר לשימור תכלול לפחות הוראות בנושאים הבאים:</u> א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לאתר לשימור יהיה אישור תיק תיעוד מלא שיאושר על ידי ממונה השימור. ב. הנחיות לשימור האתר והשתלבותו בפיתוח ובבנייה החדשה. ג. הנחיות בדבר השימושים המותרים באתר לשימור והוראות לגביהם. ד. התליית קבלת תעודת גמר למבנה ראשי במגרש בקבלת תעודת גמר לאתר לשימור לאחר שימורו בפועל תוך התאמתו לשימושים החדשים.
7.4	מכלולים נופיים מורשתיים לשימור ואתרי טבע עירוני
7.4.1	תכניות מפורטות תנחנה כי מכלול נופי אשר נקבע לשימור בתכנית זו חלה חובת שימורו במסגרת כל פיתוח באתר.
7.5.2	תכנית הכוללת מכלולים נופיים לשימור תקבע הוראות לשימור היקפם ואופיים. התכנית תציג, בין השאר, את המסמכים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ▪ חקר/סקר אקולוגי נופי אשר יערך ע"י אגרונום מוסמך בו יפורטו, בין היתר, המלצות לשימור וטיפול בצמחייה הקיימת. ▪ ניתוח הממצאים. ▪ הנחיות והוראות לשימור, שימוש ואופי הפיתוח. ▪ סימון אזורי אל-געת ואופן שימורם/חיזוקם. ▪ סימון אתרי מורשת הראויים לשימור בשטחים הפתוחים תוך הבטחה שפיתוח האתר ישולב בתפקודם של השטחים הפתוחים, באופיים ובערכיותם הסביבתית והחברתית.
7.4.3	<u>אתר טבע עירוני</u> תכנית מפורטת שבתחומה אתר טבע עירוני תקבע הוראות לשימור הערכים ככל הניתן, הנגשתם לציבור והגנתם בזמן ביצוע עבודות בנייה בקרבתם כגון אסור הערמת עפר ומעבר כלים כבדים. בנוסף, התכנית תכלול הנחיות מפורטות לפיתוח השטחים, פיתוח שבילי הליכה פינות ישיבה וצמצום תאורת לילה באזורים ערכיים.
7.5	מבט לשימור
7.5.1	א. תכנית שבתחומה כלול סימן "מבט לשימור" תשמר מבט לאורך ציר ברוחב מינימאלי של 20 מ'. ב. בסמכות מוסד התכנון, בנימוקים אשר ירשמו בהחלטתו, לאפשר חריגה מקביעה זו.

8. הוראות בנושא תבנית הבנייה, עיצוב אדריכלי ופיתוח	
	<p><u>כללי:</u> התכנית מכוונת לחיזוק הזהות היחודית של הוד השרון בין השאר באמצעות פירוט הנחיות למרכיבי המרקם אשר ישולבו בתכניות המפורטות: מערך, אופי ופורפורציות הרחובות, פריסת מערכת השטחים הציבוריים, הנחיות לבנייה גבוהה, לעיצוב אדריכלי ולפיתוח. במקרים מיוחדים בהם מתגלה אי התאמה משמעותית בין ההנחיות לבין המצב הפיזי בשטח התכנון או בסביבתו, יכול מוסד התכנון, בנימוקים אשר ירשמו בהחלטות, לסטות מחלק או מכל הנחיות סעיפים 8.1-8.10 שלהלן. בסמכות הועדה המקומית לאשר הנחיות מרחבית לבינוי ועיצוב ברוח המפורט בתכנית זו, במקרה זה יגברו הוראות ההנחיות האמורות על הנחיות אלה.</p>
8.1	הרחובות העירוניים
8.1.1	<p>תכניות מפורטות באזורים המסומנים כ"מתחמים לתכנון כולל" תתאמנה להנחיות שלהלן:</p> <p>א. רשת הרחובות תשמור על רציפות והמשכיות של רחובות ושל צירי הולכי רגל ואופניים, בתחום התכנית המוגשת ובינה לבין מתחמים גובלים.</p> <p>ב. תכניות מפורטות תדגשנה מפגשים בין רחובות וקצוות של רחובות, בהתאם לחשיבותם בהיררכיה העירונית, באמצעות: מיקומם בנקודות בעלי מאפיינים טופוגרפיים-נופיים ייחודיים, שילוב מבני ציבור, שצ"פים, מבנים מיוחדים, פסלים, מבטים, מצפורים, וכדומה.</p> <p>ג. תועדף רשת רחובות מלבנית בה הפניית הדופן הרחבה היא כלפי דרום וצפון. בנוסף תועדף פרופורציות רחובות שיאפשרו קרינת שמש בחורף והצללה נוחה בקיץ.</p>
8.2	הנחיות לממשק בין הבינוי המוצע והשכונות הקיימות
8.2.1	<p>א. <u>דרכים ראשיות מתוכננות:</u> דרכים חדשות יותוו, ככל הניתן, בריחוק מהבינוי הקיים ובמרחק מינימלי העולה על 20 מ' של חיץ ירוק או יעוד ציבורי, או מעבר למינימום שתי שורות מגרשים מתוכננים.</p> <p>ב. <u>הממשק בין שכונות קיימות והבינוי המוצע:</u> בתכניות מפורטות יתוכנן באופן המונע מטרדים משמעותיים על האזור הסובב את הבינוי הקיים. בהתאם לכך, בסמיכות לבינוי קיים, יתוכנן בינוי אשר אינו חורג באופיו, או לחילופין יתוכנן חיץ ירוק או שטח ציבורי.</p> <p>ג. בעת התכנון המפורט ייבחן וייקבע אופן שילוב מבנים גבוהים ומגדלים בסביבתם ויקבעו הממשקים בין סוגי הבינוי השונים ברחבי העיר.</p>
8.3	הנחיות למרווח הקדמי
8.3.1	<p><u>הנחיות לקו המגע בין המבנה לרחוב או לשצ"פ גובל:</u> תכניות מפורטות יכללו הנחיות למרווח הקדמי, מתוך מטרה ליצור רציפות תפקודית עיצובית וגננית בינו ובין המדרכה או השצ"פ הגובל. ההנחיות תתייחסנה בין השאר למיקום גדרות, מדרגות ומפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p>
8.3.2	<p><u>גדרות בגבול מגרש</u> בגבול המגרש הקדמי הפונה לרחוב, או לשצ"פ, לא יהיה שימוש בגדרות למעט בשכונות מגורים בצפיפות נמוכה ולמעט קירות הנדרשים לניקוז בגובה של עד 40 ס"מ. קירות תומכים בהפרשי מפלסים יותרו בקו הבניין בלבד.</p>

<p>8.4 טיפוסי המבנים וגובה הבנייה</p>	
<p>8.4.1 גובה המבנים בתכניות מפורטות לא יעלה על המפורט בנספח 2 "תבנית הבניה בעיר".</p>	
<p>8.4.2 תכניות מפורטות תנחנה על יצירת תמהיל של סוגי דירות וטיפוסי מבנים מבחינת גודל, אופי וקשר עם שטחי חוץ באופן שלפחות 30% מיחידות הדיור יהיו מיוחדות, למעט במגדלים.</p>	
<p>8.4.3 התכנון ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתרים ולהקשר, כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, בכניסה לשכונה ובגבולותיה ולאורך הגנים המרכזיים.</p>	
<p>8.4.4 ייעשה שימוש בטיפוסי מבנים המאפשרים חשיפה מיטבית של כל אחת מיחידות הדיור לכיוון דרום וחשיפה מיטבית לכיוון נוף רחוק או נוף קרוב. בכדי לענות למטרות הנ"ל יש להעדיף טיפוסי בנייה לא סימטריים המתאימים לניצול היתרונות היחסיים של כל כיוון לדירה.</p>	
<p>8.4.5 בבניינים בגובה של עד 6 קומות + קרקע + גג באזורים המפורטים בנספח 2 "תבנית הבניה בעיר", באזורים להתחדשות עירונית, ובכלל זה תמ"א 38 על תיקוניה ופינוי ובינוי, ובאזורים בהן חלות תכניות בתוקף הכוללות מספר קומות גבוה יותר, ניתן לחרוג מהגובה המירבי המומלץ בנספח ולהתאים אותו על פי התכניות בתוספת עד 3 קומות, זאת לאחר הגשת תכנית בינוי כוללת לאזור, לרחוב או למתחם (תחום תכנית הבינוי בהתאם להנחיית מהנדס העיר) אשר תציג את השתלבות הבינוי המוצע בסביבתו.</p>	
<p>8.4.6 מבנים טיפוסיים לתכנון בתכניות מפורטות</p> <p>א. מבנים סביב חצר תוכניות מפורטות באזורים המסומנים כ"מתחמים לתכנון כולל", בנספח 1 "מתחמי התכנון", תנחנה לשימוש בטיפוס בניה עיקרי של מבנים המקיפים חללים פתוחים (חצר פנימית).</p> <p>ב. פרופורציות החצר החצר תתוכנן באופן ש- 30% מהשטח הפתוח שבתחום החצר יחשף לשמש חורפית ע"י תכנון מתאים של גובה המבנים.</p> <p>ג. בינוי מותאם לכיווני הרוחות גבהי הבינוי והפתחים בדופן המבן יאפשרו זרימה מיטבית של הרוח המערבית והצפון-מערבית.</p> <p>ד. מגוון במסגרת תכנון המתחמים יש לשלב טיפוסי בינוי שונים כחלק מהמבן תוך שמירה על רציפות בינוי לאורך הרחובות. יש ליצור זיקה בין המבנים השונים המרכיבים את חלל החצר לכדי מכלול הנתפס כמקום מוגדר בד בבד עם גיוון המבנים עצמם.</p> <p>ה. רצף ירוק פרטי/ציבורי השטחים הפרטיים הפתוחים של המבנים יתוכננו בהמשך לרצף הפארקים העירוני ותשולב בהם רצועת זיקת הנאה ברוחב מינימאלי של 20 מ'.</p>	
<p>8.4.7 הנחיות לתכנון מגדלי מגורים ב"מתחמים לתכנון כולל".</p>	
<p>8.4.7.1 איתור: מגדלי מגורים יותרו רק באזורים המסומנים בנספח 2 "תבנית הבניה בעיר" לאזורים לשילוב מגדלים בגובה 19-30 קומות. המגדלים ימוקמו ברגישות רבה למרקם הקיים או המתוכנן.</p>	

מגרש למגדל יאותר בנקודות ציון עירוניות או בעומק בלוק חדש. אין לתכנן רצף מגדלים באופן שיצור חומה.	
הנחיות לרצף הפארקים העירוניים	8.5
הפיתוח המוצע בתכניות מפורטות לאורך הפארקים העירוניים המוגדרים בתכנית זו יפנה את שטחי הציבור הבנויים והפתוחים אל עבר הפארק הראשי תוך שמירת רציפות והמשכיות בין שטחי הציבור השונים.	8.5.1
תכניות מפורטות תנחנה על יצירת דופן בנויה לפארק תוך העדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים על פני תנועת כלי רכב.	8.5.2
תכניות מפורטות תנחנה כי צירי הנחלים הקיימים יהיו נקודת מוצא לתכנון ומוקד פיתוח לפארק העירוני תוך התיחסות לתפקידם במערכת הניקוז העירונית.	8.5.3
תכנית מפורטת בתחום ייעוד "פארק עירוני" בתשריט תקצה רצועה פתוחה ברוחב מינימלי של 100 מ'. במקרים ורוחב היעוד בתשריט צר יותר לא תחול הנחייה זו.	8.5.4

9. הוראות למתחמי התכנון

9.1	הנחיות כלליות למתחמי התכנון
	<p>א. תחום התכנית חולק ל-3 צרופי מתחמים (לדוגמא 1), ו-21 מתחמים (לדוגמא 1.1).</p> <p>המתחמים מכילים תתי מתחמים אשר סווגו ל-4 סיווגים שונים: "תת מתחם לתכנון כולל", "תת מתחם להתחדשות עירונית", "תת מתחם לשימור מרקמי", ו"תת מתחם לתכנון ע"פ תכניות תקפות", כמתואר בנספח 1 "מתחמי התכנון".</p> <p>ב. סעיף זה מפרט הנחיות עבור כל מתחמי התכנון בהתאם למאפיינים הייחודיים ותפקודם במבנה העירוני.</p> <p>ג. בכל מקרה של סתירה בין פרק זה לבין שאר פרקי התכנית יגברו הוראות פרק זה.</p> <p>ד. ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור מעבר לקבוע במתחמים ובלבד ולא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים לתוספת בנייה.</p>

צרוף מתחמים 1 – מגורים

מגורים במ"ר (עיקרי)			מגורים ביח"ד			צרכי ציבור עירוניים	הנחיות מיוחדות	מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*			
806,560	168,830	637,730	6,070	1,285	4,785	קרית חינוך ומוסדות ציבור על עירוניים בתת מתחם מוסינזון (1.1.7).		1.1 מגדיאל
575,420	75,970	499,450	3,868	475	3,393	בית ספר מקיף וקרית חינוך מתחם (1.2).	תנאי לדיון בתכנית בתחום טווח ההשפעה של המט"ש הינו עריכת מסמך סביבתי כאמור בסעיף 10.2.13	1.2 מזרח מגדיאל וגיל עמל
506,040	0	506,040	4,217	0	4,217	3 בתי ספר מקיפים בשטח של 80 ד' עבור צרכי השכונה וצרכים עירוניים, מתנ"ס, שטח למכללה בהיקף 7-10 דונם. שטח בן 12 דונם עבור מחסני הרשות המקומית ושירותים לוגיסטיים. גן רובעי לאורך נחל הדס. הקצאת שטח בהיקף 10 דונם עבור מסוף תחבורה. ניתן להקטין גודל זה באישור משרד התחבורה.	במסגרת התכנון ישולב קרית חינוך ופארק רציף בכיוון מזרח מערב בצמוד לפיתוח הקיים. התכנית תתווה צירי תנועה אשר יקשרו בין המרקם העירוני לבין תחנות הרכבת שעל ציר 531. באזור התעסוקה (1.3.2) ישולב מדרחוב מסחרי במרכז אשר יקשר את שתי תחנות הרכבת.	1.3 מתחם 1202 לאורך ציר 531
323,950	314,650	4,500	2,230	2,170	60	בית ספר מקיף, מתנ"ס וגן רובעי לאורך נחל הדס.	שילוב "שביל התפוזים" כשביל נופי. תכנון המתחם יתחשב גם בכוונות התכנון העתידיות לתת מתחם 1.4.2 ו-1.4.3. מסחר ישולב בחזיתות מסחריות בדופן הפארק. תנאי לדיון בתכנית בתחום טווח ההשפעה של המט"ש הינו עריכת מסמך סביבתי כאמור בסעיף 10.2.13	1.4 שביל התפוזים
0	0	0	0	0	0		כחלק מבניית מבנה תעסוקה, תותר הסבת שטחי תעסוקה למסחר בחזיתות מסחריות.	1.5 אזור תעסוקה גיל עמל
459,330	22,970	436,360	3,062	158	2,904	בית ספר מקיף בתת מתחם 1.6.1	בתת מתחם 1.6.4 מתחם משולב תעסוקה, מגורים, כביש רוחב ושימור צמחייה ותיקה בשטחי ציבור.	1.6 מתחם 1200 וסביבתו
0	0	0	0	0	0	ניתן להמיר שטחי שצ"פ לשב"צ.	מתקנים הנדסיים על עירוניים, מרכז מחזור ותחנת מעבר למיון וטיפול בפסולת בנייה. מבני ציבור עירוניים כולל איטצדיון וספורט. במתחם יופקעו 50% לשימושים ציבוריים.	1.7 המט"ש וסביבתו
במסגרת השטחים במתחם 1.3.2						שימור יער האקליפטוסים ופיתוחו כשב"פ		1.8 דרך 531 והשטחי סמצפון לה
2,671,300	582,420	2,084,080	19,447	4,088	15,359			סך הכל

צרוף מתחמים 1 – תעסוקה, ומסחר

מסחר במ"ר (עיקרי)			תעסוקה במ"ר (עיקרי)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	
(1) 23,400	(1) 23,400	0	0	0	0	1.1 מגדיאל
12,500	10,000	2,500	0	0	0	1.2 מזרח מגדיאל וגיל עמל
46,332	6,000	40,332	362,000	131,344	230,656	1.3 מתחם 1202 לאורך ציר 531
10,000	10,000	0	0	0	0	1.4 שביל התפוזים
(2) 0	(2) 0	0	87,000	0	87,000	1.5 אזור תעסוקה גיל עמל
5,400	0	5,400	40,000	0	40,000	1.6 מתחם 1200 וסביבתו
0	0	0	0	0	0	1.7 המט"ש וסביבתו
1.3.2 במסגרת השטחים במתחם						1.8 דרך 531 והשטחים מצפון לה
97,632	49,400	48,232	489,000	131,344	357,656	סך הכל

- (1) – מסחר בחזיתות מסחריות
(2) – תותר הסבת שטחי תעסוקה למסחר בקומת הקרקע

צרוף מתחמים 1 – שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח וספורט

שטח ספורט (בדונם)			שטח ציבורי פתוח (בדונם)			שטח למבני ציבור (בדונם)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	
0	0	0	42	0	42	149	0	149	1.1 מגדיאל
0	0	0	49	0	49	123	0	123	1.2 מזרח מגדיאל וגיל עמל
30	30	0	86	86	0	158	158	0	1.3 מתחם 1202 לאורך ציר 531
40	40	0	107	107	0	52	52	0	1.4 שביל התפוזים
0	0	0	14	0	14	0	0	0	1.5 אזור תעסוקה גיל עמל
0	0	0	36	0	36	80	4	76	1.6 מתחם 1200 וסביבתו
20	20	0	0	0	0	20	20	0	1.7 המט"ש וסביבתו
במסגרת השטחים במתחם 1.3.2									1.8 דרך 531 והשטחים מצפון לה
90	90	0	334	193	141	582	234	348	סך הכל

צירוף מתחמים 2 - מגורים

מגורים במ"ר (עיקרי)			מגורים ביח"ד			צרכי ציבור עירוניים	הנחיות מיוחדות	מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר *	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר *			
575,640	101,640	474,000	4,165	726	3,439	מיקום מבני הרשות המקומית, ומוסדות ציבוריים עירוניים כגון היכל התרבות העירונית.	בתת מתחם "הפרסה" (2.1.2) תתוכנן תכנית מפורטת לפינוי בינוי.	2.1 מרכז העיר
246,500	246,500	0	1,729	1,729	0	גן רובעי, הועדה המקומית תבחן הגדלת שטחי הציבור לשם השלמת מוסדות הציבור במתחמים השכנים.	במסגרת התכנון ישולב פארק רציף בכיוון צפון-דרום ושטחו מעבר לשטחים המצויינים.	2.2 התפר
680,665	33,185	647,480	5,030	265	4,765	נדרש לבחון שילוב בית ספר מקיף בהגדלה של אחד משטחי הציבור במתחם.		2.3 רמתיים
257,575	109,385	148,190	1,635	758	877	שילוב בית ספר מקיף בתת מתחם 2.4.1, במידה וימצא מיקום חלופי לבי"ס מקיף בצירוף מתחמים 1 או 2 ניתן לבטל הנחיה זו.	בתת מתחם 2.4.1 יושם דגש על שימור עצי האקליפטוס ועיבוי החורש. בתת מתחם 2.4.2 יקבעו הנחיות לשימור התוויית הרחובות, ערכי נוף, וקביעת הנחיות לטיפול במרווח הקדמי כולל הגבלות בהקמת גדרות בגבולות המגרשים.	2.4 שיכון הפועלי ס' א' עממי
382,994	1,230	381,764	2,826	7	2,819	שילוב מתנ"ס בתת מתחם 2.5.3	בתכנון תת מתחם 2.5.1 יושם דגש על שימור שטח ציבורי פתוח לאורך רצועת הנחל כמצויין בתשריט, שימור מתחם בית הנערה והסבתו לשטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים ועירוניים.	2.5 הדר
330,610	112,910	217,700	2,342	776	1,566		בתת מתחם 2.6.1 יתוכנן עיבוי/פינוי בינוי ברצועת השיכונים לאורך רחוב הבנים והנרייטה סולד.	2.6 שיכון גיורא וגני צבי
2,473,984	604,850	1,869,134	17,727	4,261	13,466	סך הכל		

צרוף מתחמים 2 – תעסוקה, ומסחר

מסחר במ"ר (עיקרי)			תעסוקה במ"ר (עיקרי)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר (1)	הערכת מצב מאושר* מ"ר	מצב מוצע (2)	תוספת	הערכת מצב מאושר* מ"ר	
33,200	16,125	17,075	90,000	69,207	20,793	2.1 מרכז העיר
10,000	10,000	0	0	0	0	2.2 התפר
10,000	10,000	0	2,000	2,000	0	2.3 רמתיים
5,000	5,000	0	0	0	0	2.4 שיכון הפועלים א' ושיכון עממי
3,900	2,000	1900	0	0	0	2.5 הדר
8,000	500	7,500	0	0	0	2.6 שיכון גיורא וגני צבי
70,100	43,625	26,475	92,000	71,207	20,793	סך הכל

(1) - השטח המסחרי ימומש בחזיתות מסחריות או במרכזים שכונתיים בהיקף כולל של עד 3,000 מ"ר לכל מרכז.
(2) – תותר הסבת שטחי מסחר לתעסוקה

צרוף מתחמים 2 – שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח וספורט

שטח ספורט (בדונם)			שטח ציבורי פתוח (בדונם)			שטח למבני ציבור (בדונם)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	
10	10	0	31	18	13	67	27	40	2.1 מרכז העיר
30	30	0	60	60	0	22	22	0	2.2 התפר
0	0	0	45	0	45	95	0	95	2.3 רמתיים
0	0	0	21	12	9	77	40	37	2.4 שיכון הפועלים א' ושיכון עממי
10	10	0	(1) 78	0	78	40	27	13	2.5 הדר
0	0	0	52	0	52	28	0	28	2.6 שיכון גיורא וגני צבי
50	50	0	287	90	197	329	116	213	סך הכל

(1) - היקף שטחי הציבור ב"בית הנערה" לא צויינו בסעיף זה, בחינת סך ההקצאה למבני הציבור בשטח זה תבחן בתכנון מפורט למתחם

צירוף מתחמים 3 – מגורים

מגורים במ"ר (עיקרי)			מגורים ביח"ד			צרכי ציבור עירוניים	הנחיות מיוחדות	מספר המתחם ושם
מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*			
544,340	92,720	451,620	3,291	490	2,801	גן רובעי בתת מתחם 3.1.3 (פארק ארבע עונות). בית ספר מקיף ומתחם ספורט חובבים בתת מתחם 3.1.2	מרבית המתחם לבינוי ע"פ תכניות תקפות. בתת מתחם 3.1.8 יערך תכנון כולל בו יושם דגש על שמירת הצמחייה הקיימת והנחיות לבנייה במרווחים המונעים הקמת גדרות בניויות במרווח הקדמי.	3.1 רמות מנחם הפארק ותל דן
230,390	102,910	127,480	1,470	660	810		בתת מתחם 3.2.1 יערך תכנון מחודש לבניה רוויה כלפי רחוב שלמה המלך ובניה נמוכה כלפי מערב. כמו כן, תתוכנן רצועה ירוקה רחבה לאורך כביש 4. בתתי מתחמים 3.1.6, 3.2.5 יערך תכנון לעיבוי השכונה תוך דגש על שמירת שדרות העצים והצמחייה הקיימת, והנחיות מיוחדות למרווח הקדמי.	3.2 נווה הדר ורמת הדר
870,000	870,000	0	6,000	6,000	0	3 בתי ספר מקיפים בשטח של 80 דונם עבור תושבי השכונה והשלמה לצרכים עירוניים. במסגרת התכנון המפורט יבחן צמצום השטח הנדרש. שלוחת מתנס בשטח 3 דונם, פארק עירוני משולב בפארק הירקון בשטח 670 דונם.	התכנון יבטיח קיום ופיתוח של גן לאומי הירקון בהתאם לתמ"מ 3/10. במסגרת התכנון תוצע דופן עירונית פעילה כלפי פארק הירקון ותווחה דרך עירונית "דרך היס" כמפורט בנספח התחבורה לתכנית זו.	3.3 הוד הירקון
28,000	0	28,000	200	0	200	בית ספר מקיף. במתחם 3.4 או 3.5 יוקצה שטח בהיקף 10 דונם עבור מסוף תחבורה. ניתן להקטין גודל זה באישור משרד התחבורה.	תתוכנן דופן פעילה כלפי סביבת הפארק העירוני ונחל הדר במערב וטיילת המקשרת בין הנחלים ואז"ת נווה נאמן הותיק (3.5).	3.4 אז"ת נווה נאמן מערב חדש
0	0	0	0	0	0	במתחם 3.4 או 3.5 יוקצה שטח בהיקף 10 דונם עבור מסוף תחבורה. ניתן להקטין גודל זה באישור משרד התחבורה.		3.5 אז"ת נווה נאמן מערב ותיק
96,640	320	96,320	690	2	688		במסגרת התכנון תפותח דופן פעילה כלפי נחל קנה ונחל הדר אשר תשולב בטיילת המחברת את דופן מתחם 3.4, אז"ת נווה נאמן מערב החדש, דרך הדופן הדרומית של המתחם ולאורך נחל קנה. תכנית להתחדשות עירונית תכלול הנחיות לחתכי הרחוב המתייחסים למרחב הולך הרגל ורוכב האופניים, הנחיות לביטול גדרות וקירות בגבולות המגרשים, הנחיות לשיפוץ ושיפור המבנים הקיימים, פינוי בינוי מבנים וסילוק מטורדים.	3.6 נווה נאמן
0	0	0	0	0	0	בית ספר מקיף		3.7 אז"ת נווה נאמן מזרח והקניון
1,769,370	1,065,950	703,420	11,651	7,152	4,499	סך הכל		

צרוף מתחמים 3 – תעסוקה, ומסחר

מסחר במ"ר (עיקרי)			תעסוקה במ"ר (עיקרי)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	
11,500	0	11,500	0	0	0	3.1 רמות מנחם, הפארק ותל דן.
1,000	0	1,000	0	0	0	3.2 נווה הדר ורמת הדר
(1) 0	(1) 0	(1) 0	220,000	220,000	0	3.3 הוד הירקון
(1) 23,166	(1) 0	(1) 23,166	400,000	133,480	266,520	3.4 אז"ת נוה נאמן מערב חדש
(1) 0	(1) 0	(1) 0	500,000	269,000	231,000	3.5 אז"ת נווה נאמן מערב ותיק
6,000	2,000	4,000	0	0	0	3.6 נווה נאמן
27,000	0	27,000	63,000	0	63,000	3.7 אז"ת נווה נאמן מזרח והקניון
68,666	2,000	66,666	1,183,000	622,480	560,520	סך הכל

(1) – תותר הסבת שטחי תעסוקה למסחר בחזיתות מסחריות בקומת הקרקע ומסחר שכונתי.

צרוף מתחמים 3 – שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח וספורט

שטח ספורט (בדונם)			שטח ציבורי פתוח (בדונם)			שטח למבני ציבור (בדונם)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר*	
70	0	70	158	0	158	87	3	85	3.1 רמות מנחם, הפארק ותל דן.
0	0	0	31	0	31	30	0	30	3.2 נווה הדר ורמת הדר
101	101	0	563	563	0	133	133	0	3.3 הוד הירקון
0	0	0	0	0	0	26	0	26	3.4 אז"ת נוה נאמן מערב חדש
0	0	0	0	0	0	6	0	6	3.5 אז"ת נווה נאמן מערב ותיק
0	0	0	20	0	20	26	0	26	3.6 נווה נאמן
0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.7 נווה נאמן מזרח והקניון
171	101	70	772	563	209	308	136	172	סך הכל

*- המצב המאושר מתבסס על בדיקת תכניות מאושרות וכולל הערכת תוספת בנייה פוטנציאלית מתוקף תכנית הר/1/38. אי דיוקים בנתונים אלה לא יהווה סטייה מתכנית זו. יחידות דיור מכח תמ"א 38 הינן מעבר להיקף יחידות הדיור המכסימלי הקבוע בתכנית זו. בכל מקרה מה שקובע לעניין סלי הזכויות של כל המתחמים הוא עמודת המצב המוצע.

סך הכל צירופי מתחמים 1,2,3**מגורים**

מגורים במ"ר (עיקרי)			מגורים ביח"ד			מספר המתחם
מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר *	
6,914,654	2,253,220	4,656,634	48,825	15,501	33,324	סך הכל

תעסוקה ומסחר

מסחר במ"ר (עיקרי)			תעסוקה במ"ר (עיקרי)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת מ"ר	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	
236,398	95,025	141,373	1,764,000	825,031	938,969	סך הכל

שטח למבני ציבור, שצ"פ וספורט

שטח ספורט (בדונם)			שטח ציבורי פתוח (בדונם)			שטח למבני ציבור (בדונם)			מספר המתחם ושם
מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת	הערכת מצב מאושר	
311.0	241.0	70.0	1,393	846	547	1,219	486	733	סך הכל

10. הנחיות כלליות**תכניות מפורטות תשלבנה במסמכיהן הוראות בהתאם לסעיפים שלהלן**

תנועה וחניה	10.1.
<p>חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ב. קיום ציר מתעיין יחשב ככזה כאשר הושלם ביצועו בפועל, לכל אורכו, לרבות מחוץ לתחומי הישוב והוא מקושר למערכת הסעת המונים אזורית וברמת שירות טובה כך שיהווה חלופה אמיתית לשימוש ברכב פרטי.</p> <p>ג. אופן מדידת המרחקים לשם קביעת סיווג האזור בו מבוקשת הבקשה, הינו המרחק הנדרש בפועל עבור הולך הרגל וזאת במידה וקיימת דרך המוטה הליכה רגלית לתחנות ההסעה.</p> <p>ד. הקמת חניון ציבורי בשטח למבני ציבור : הועדה המקומית תהיה רשאית לאתר ולקבוע מתחמים לחניה ציבורית. בשטח למבני ציבור תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתכסית מירבית של 80%, 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 גם עבור אופניים ורכב דו גלגלי.</p> <p>ה. החניה בבניה מעל לצפיפות 6 יח"ד לדונם נטו ומעל ל-20 מקומות חנייה תהיה תת קרקעית.</p> <p>ו. התכנית תאפשר שימוש במתקני חניה. הנושא יבחן לעת הכנת תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה.</p> <p>ז. כל חניה בשטחים הציבוריים תהיה חניה ציבורית ולא תתאפשר חניה מוצמדת בתחום שטחי הציבור.</p>	<p>10.1.1</p>
<p>מיתון תנועה</p> <p>ניתן לכלול בתכנית מפורטת הוראות בדבר אזורים למיתון תנועה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה בעניין זה, אשר יהיו תקפות בעת הפקדת התכנית המפורטת.</p> <p>אזורי מיתון תנועה נבחרים מתוך שיקול אופי שימושי הקרקע יחד עם הסתברות לתנועה עוברת, על מנת למנועה אותה במידה מיטבית. לרוב מדבור בשכונות מגורים עם אופי מובהק, אשר נשענות על מערך נגישות שמשרת את התנועה מקומית בלבד.</p>	<p>10.1.2</p>
<p>איכות הסביבה</p>	<p>10.2.</p>
<p>איכות אויר :</p> <p>א. תכנית מפורטת תקבע כי אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע כי בקשה להיתר בנייה לתחנות דלק תתייחס לאפשרות ולתנאים להקמת תחנה בהתאם לתכנית אב למדיניות עירונית לתחנות תדלוק שתתעדכן מעת לעת ועל פי תמ"א 18 על שינוייה.</p>	<p>10.2.1</p>

<p>ג. בכל בקשה להיתר בניה העושה שימוש בתת הקרקע תיקבע הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, לרבות סימון נקודות (מיקום וגובה) פליטה ויניקת אוויר צח, במטרה למנוע מטרדים.</p> <p>ד. בתכנית הכוללת חניון עירוני, הוראות התכנית יכללו הקצאת חנייה ייעודית עבור כלי רכב מופחתי זיהום בחניון עירוני זה.</p>	
<p><u>רעש:</u></p> <p>א. כל תכנית בסמוך לדרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית מטרופולינית, דרך עורקית עירונית ו/או במחלפים, תציג באמצעות דוח אקוסטי, אמצעים למיגון אקוסטי ע"י קירות אקוסטיים ו/או במעטפת הבניין, בהתאם להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. האמצעים המפורטים יבחנו בשלב ההיתר.</p> <p>ב. בכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי, תוכן חוות דעת אקוסטית המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.</p> <p>ג. כל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, תוך התייחסות לשעות הפעילות.</p> <p>ד. משני צידי כביש 4 הקיים, ולאחר הרחבתו יבוצע מיגון אקוסטי, אלא אם אין בו צורך מבחינת מניעת מטרדים.</p> <p>ה. מזגנים יותקנו במקומות בהם לא יגרם מטרד רעש כהגדרתו בתקנות למניעת נפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. יש להקפיד על הסתרת המדחס למניעת מפגע חזותי. יוצגו בתוכניות של בניינים על סוגיהם השונים יוצגו פתרונות למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה האזורית.</p>	10.2.2
<p><u>חיסכון ושימור מים</u></p> <p>כל תכנית תציג בחינה של נושא הניקוז אשר יפרט את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומה, להשתייך נגר עילי וחלחולו לתת-הקרקע בתחום המגרשים ולחילופין, העברתו למערכת קליטת הנגר בשטח התכנית המפורטת, והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר.</p> <p>בכל תכנית באזורים חדשים לפיתוח יוצג שטח בהיקף מינימלי של 15% משטח המגרש לחילחול טבעי של מי נגר. באזורים מבונים שטח החילחול יהיה על פי הוראות תמ"א 4/ב/34 על שינוייה.</p>	10.2.3
<p><u>מניעה וטיפול בזיהום מים וקרקע</u></p> <p>א. בעת הקמתה של תחנת תדלוק חדשה יידרש ביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי, בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בשטחים בהם קיים פוטנציאל לזיהום קרקע יידרש ביצוע סקר קרקע היסטורי.</p> <p>ג. כל תכנית מפורטת הנמצאת בשטח החשוד בקרקע מזוהמת ע"פ תשריט תכנית אב מנחה לטיפול בקרקעות מזוהמות אשר פורסמה ע"י המשרד להגנת הסביבה או כל מסמך אחר של המשרד להגנת הסביבה או היחידה האזורית לאיכות הסביבה, שיעדכן תשריט זה, תידרש לקבל אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה ו/או המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה התקף.</p>	10.2.4

<p>ד. תכניות מפורטות באזורי תעשייה ומתקני תשתית, בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע, יוגשו לבדיקת המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><u>חומרים מסוכנים</u></p> <p>שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו ב"מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" לחומרים מסוכנים המעודכן לאותה עת, של המשרד להגנת הסביבה.</p>	10.2.5
<p><u>קרינה אלקטרומגנטית</u></p> <p>א. תכנית מפורטת הכוללת מגרשים למוסדות ציבור תכלול התייחסות למיקום חדרי טרנספורמציה. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות ניתן יהיה להתיר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים תת-קרקעיים הן בשצ"פים והן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים והחצרות המשמשים מוסדות חינוך, בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תכנון שימושי קרקע רגישים יעשה כך שתימנע שהייה ממושכת העלולה לגרום לחשיפה לשדה מגנטי מעל הסף שנקבע .</p> <p>ד. כל תכנית מפורטת יעמדו בהנחיות "ממונה קרינה" של המשרד להגנת הסביבה לעניין ספי קרינה מותרים בשימושים השונים.</p>	10.2.6
<p><u>עודפי עפר</u></p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>ב. פסולת עודפי עפר – עודפי חפירה של קרקע טבעית, שלא נמצא להם שימוש כאמור יש לפנות לאתר מורשה.</p> <p>ג. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמינת של עודפי עפר ומתחמים לאתרי טיפול בעודפי עפר לצורך גריסה.</p> <p>ד. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקודו – יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי העפר.</p> <p>ה. תכנית מפורטת תציי כי תנאי לקבלת היתר בניה ו/או היתר חפירה ו/או היתר לעבודת תשתית הכוללת חפירה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר למהנדס העיר.</p>	10.2.7
<p><u>פסולת ומיחזור</u></p> <p>א. תכנית מפורטת תציי כי כל היתר בנייה יעמוד בדרישות היחידה הסביבתית לעניין הפרדת פסולת ומיחזור.</p> <p>ב. תכניות מפורטות יזהו מרחבים בהם נדרשים מרכזי איסוף למיחזור, בדגש על צירי הולכי רגל ומרכזי התחבורה, ויכללו הנחיות להקצאת שטח ולנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה.</p>	10.2.8

10.2.9	<p><u>פסולת בניה</u></p> <p>א. תכנית למתחם בנייה המאפשרת בינוי של מעל 500 יח"ד, או 50,000 מ"ר בנייה, תאפשר הקמת תחנת מעבר וטיפול זמנית בפסולת בנייה בתחומה, שתוכל לשמש גם מתחמי בנייה נוספים בתחום העיר, או תצביע על פתרון סמוך שיהיה זמין במהלך הבנייה, המקובל על מהנדס העיר. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בנייה. תחנות זמניות ימוקמו על פי התקדמות ביצוע התכנית, יפונו בסיום פעילותן, ופני השטח לאחר פינוי יושקמו ויהיו פנויים מכל פסולת.</p> <p>ב. לאחר הקמת התחנה ניתן לטפל ולקלוט בה פסולת גם ממתחמים אחרים ברחבי העיר.</p> <p>ג. בתחנות המעבר הקבועות והזמניות יתאפשרו מיון וגריסה של פסולת בניה לצורך שימוש חוזר ומיחזור.</p> <p>ד. תחנות מעבר קבועות וזמניות, וכן אתרים לטיפול בפסולת בניין במתחמי בנייה והריסה, יוקמו תוך נקיטת כל האמצעים התכנוניים, הטכנולוגיים והתפעוליים הנדרשים לצמצום מפגעים סביבתיים ביחס לשימושים רגישים, ובפרט לצמצום מפגעי רעש ואבק כתוצאה מפעילות התחנה, למניעת זיהום קרקע, ולצמצום מפגעי רעש וזיהום אויר כתוצאה מתנועת משאיות אל התחנה וממנה.</p> <p>ה. פסולת בניה תפונה לאתר מורשה לטיפול או לסילוק פסולת בנייה.</p> <p>ו. תכנית מפורטת תנחה כי תנאי לקבלת היתר בניה או היתר לעבודת תשתית הכוללת פסולת בניה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניה.</p> <p>ז. תכנית מפורטת תנחה כי תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בתנאי נוהל הטיפול וההטמנה של עודפי עפר ופסולת בניה של עיריית הוד השרון.</p>
10.2.10	<p><u>בנייה ירוקה</u></p> <p>בכל תכנית מפורטת יקבעו הוראות מפורטות לבנייה ירוקה בנספח סביבתי לאותה התכנית, בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
10.2.11	<p><u>תחנות דלק</u></p> <p>תחנות דלק יותרו רק ביעוד "תעסוקה". תחנות התידלוק יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לרבות שילוב מערכת מישוב אדים stage1, stage2.</p>
10.2.12	<p><u>מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים</u></p> <p>לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתוכה שימוש לשהיית אוכלוסייה לרבות מגורים, מסחר, משרדים המשרתים קהל, מוסדות ציבוריים ומקומות בילוי, החופף תחום הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור הסיכון.</p>
10.2.13	<p><u>הנחיות מיוחדות לתכניות מפורטות בסמיכות למתקן לטיהור שפכים בתחום ההשפעה/ מגבלות הבניה -</u></p> <p>תנאי להגשת תכנית לשימושים רגישים בטווח של עד 500 מ' מהמט"ש יהא הגשת מסמך סביבתי על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיתייחס בין היתר למפגעים אפשריים מן המט"ש, ולאמצעים הנדרשים למניעתם, אישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה, והטמעת מסקנותיו במסמכי התכנית. המשרד להגנת הסביבה רשאי לצמצם טווח זה או לפטור תכנית מהתייחסות זאת, בהסתמך על בדיקות סביבתיות קודמות.</p>

	בין היתר, המסמך יתייחס לקביעת תנאים לקבלת היתרי בנייה באזורים הסמוכים למט"ש ביישום בפועל של פתרונות לצמצום ריחות ומפגעים מהמט"ש.
10.2.14	תכנית לשיקום הר הפסולת תכלול סקר שדה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לאפיון הפסולת המצויה באתר, איתור מאפייני הזיהום ובחינת חלופות לשיקום האתר.

10.3	חשמל
10.3.1	קווי חשמל
10.3.1.1	מתח עליון (161KV) ומתח על (400KV)
1	<p>א. רשתות חשמל עיליות מתח עליון ומתח על יוקמו אך ורק בפרוזדורים הקיימים ו/או פרוזדורים בשטחים פתוחים שיאושרו בתכניות מתאר מפורטות בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. באזורים בנויים לא תותר הקמה של רשתות מתח עליון ו/או מתח על עיליות. תותר הקמה של כבלי מתח עליון תת קרקעיים. לתכנית המפורטת יצורף ניספח הכולל סקר השפעה על הסביבה לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה.</p> <p>ג. ביצוע קו מתח על עילי או תת קרקעי מותנה באישור תכנית מפורטת. לתכנית המפורטת יצורף ניספח הכולל סקר השפעה על הסביבה, חו"ד מומחה לאיכות הסביבה לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה ואמצעים להפחתתה על פי הכללים שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>
10.3.1.1	מתח גבוה (12-33KV) ומתח נמוך (0.4KV)
2	<p>א. כבלי מתח גבוה וכבלי מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל יותרו קווים עיליים בשטחים פתוחים במרחק של 100 מטר לפחות ממבנים מאוכלסים, כפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש במסגרת תכנית מפורטת לתוספת בניה ו/או שינויים במבנה את הסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. במקרה זה הסרת הכבלים תהיה תנאי למתן טופס 4.</p>
10.3.2	תחנות משנה ותחנות מיתוג
	<p>א. תנאי להקמת תחנת משנה ו/או תחנת מיתוג הוא אישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה. לתכנית המפורטת יצורף ניספח הכולל סקר השפעה על הסביבה, חו"ד מומחה לאיכות הסביבה לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה ואמצעים להפחתתה על פי הכללים שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תנאים אלה חלים גם על הקמת התחמ"ש שמיקומו האפשרי סומן בנספח רשתות חשמל.</p>
10.3.3	תחנות שנאים, חדרי מיתוג וארונות חלוקה (פילרים)
	א. תותר הקמת תחנות שנאים פנימיות בלבד (בתוך מבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים עיליות (על עמודים).

<p>ב. בשכונות מגורים תותר הקמת תחנות שנאים בשצ"פים. כן תותר הקמת תחנות שנאים בתחום המגרשים למבני ציבור.</p> <p>ג. תחנות השנאים, חדרי המיתוג והפילרים של חברת החשמל יורחקו ממבנים מאוכלסים על פי היתרי הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי להקמת מבנה לתחנת שנאים, יהא קבלת היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ה. ארונות חלוקה (פילרים) ישולבו ככל הניתן בקירות תמך, קירות פיתוח או גומחות ייעודיות.</p>	<p>10.3.4 מגבלות בניה בקרבת רשתות חשמל ומתקני חשמל</p> <p>א. מרחקי הבניה המזעריים מקווי חשמל יקבעו על פי היתרי הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות הבטיחות של חברת החשמל, המחמיר מבין שניהם.</p> <p>ב. להלן טבלת מרחקי בניה מזעריים מרשתות חשמל (מתוך הוראות בנושא חשמל - איסור בניה בקרבת מתקני חשמל והיתרי סוג של המשרד להגנת הסביבה):</p>																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="183 851 383 952">מרחק מציר הקו</th> <th data-bbox="383 851 598 952">מרחק מהתייל הקיצוני (מטר)</th> <th data-bbox="598 851 1388 952">תאור הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>קו חשמל עילי מ"י (עד 1,000 וולט), תילים חשופים</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td>קו חשמל עילי מ"י (עד 1,000 וולט), תילים מבודדים</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תילים חשופים</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח על 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5</td> <td>כבל חשמל תת-קרקעי מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td>כבל חשמל תת-קרקעי מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>כבל חשמל תת-קרקעי מתח עליון בתאום עם חח"י</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>ארון רשת (פילר)</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מציר הקו	מרחק מהתייל הקיצוני (מטר)	תאור הקו		3	קו חשמל עילי מ"י (עד 1,000 וולט), תילים חשופים		2	קו חשמל עילי מ"י (עד 1,000 וולט), תילים מבודדים		5	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תילים חשופים		2	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד	20		קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו	35		קו חשמל מתח על 400 ק"ו		0.5	כבל חשמל תת-קרקעי מתח נמוך		3	כבל חשמל תת-קרקעי מתח גבוה			כבל חשמל תת-קרקעי מתח עליון בתאום עם חח"י		1	ארון רשת (פילר)	<p>10.3.5 אין לבצע חפירה או בניה של מתקן כל שהוא מעל ו/או בקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא לאחר תאום וקבלת אישור של חברת החשמל.</p>
מרחק מציר הקו	מרחק מהתייל הקיצוני (מטר)	תאור הקו																																
	3	קו חשמל עילי מ"י (עד 1,000 וולט), תילים חשופים																																
	2	קו חשמל עילי מ"י (עד 1,000 וולט), תילים מבודדים																																
	5	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תילים חשופים																																
	2	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד																																
20		קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו																																
35		קו חשמל מתח על 400 ק"ו																																
	0.5	כבל חשמל תת-קרקעי מתח נמוך																																
	3	כבל חשמל תת-קרקעי מתח גבוה																																
		כבל חשמל תת-קרקעי מתח עליון בתאום עם חח"י																																
	1	ארון רשת (פילר)																																
<p>10.3.6 אין להתקין מתקני דלק ו/או חומרים דליקים ו/או חומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת אישורה וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>	<p>10.3.7 התווית קווי חשמל: באזורים חדשים, ובמידת האפשר גם באזורים קיימים, התווית קווי החשמל תעשה תוך התחשבות בהיבטים סביבתיים כגון טופוגרפיה וערכי נוף.</p>																																	

10.4	מים
10.4.1	<p>א. מערכת הספקת המים בשטחי בינוי חדשים אשר לא נכללו בתוכנית האב למים של הוד השרון (אוקטובר 2002) ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך אספקת המים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תנחה כי תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תוכנית אב למים, תוכנית המתאימה לתוכנית הפריסה ולאוכלוסיות התכן של תוכנית המתאר הנדונה.</p> <p>ג. לא יבוצע פיתוח ולא יינתן היתר בנייה ללא שהובטחה הספקת מים תקינה לאתר על פי נספח בינוי מאושר.</p> <p>ד. בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>ה. כל מגרש בתחום התכנית יקבל חיבור מים יחיד אלא אם יורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>ו. הקמת מערכות המים תהיה על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות מים עירוניות בתאגיד מי הוד השרון.</p> <p>ז. במקומות המסומנים בנספח יישמרו שטחים ייעודיים להקמת מתקנים הנדסיים (מים).</p> <p>ח. מדי מים יותקנו בחזיתות המבנים, בסמוך לרחוב, בהתאם לפרטים סטנדרטיים המאושרים ע"י תאגיד מי הוד השרון.</p> <p>ט. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת הספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות הספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>י. תוכניות המים יותנו בתיאום ואישור של משרד הבריאות, הכול בכפוף ל"הנחיות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אוקטובר 2012, משרד הבריאות.</p> <p>יא. בנייה בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה תהיה על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה שנת 1995). לא תותר כל בנייה חדשה בתחום רדיוסי מגן א' וב' ובתחום רדיוס מגן ג' לא ניתן לקדם תוכניות לאזורי תעשייה ותחנות תדלוק. יש למנוע קידום עסקים עם פוטנציאל זיהום במקום.</p> <p>יב. יש לבצע סקרים תקופתיים במערכות הביוב הקיימות בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה. תיאסר הקמת תחנות תדלוק בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה.</p> <p>יג. בכל תכנית יוצגו רדיוסי מגן מסביב לבארות בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>יד. מי קולחים – שימוש במי קולחים יותר רק לאחר קבלת היתר מתאים ממשרד הבריאות ובכפוף להנחיות המשרד. איכות הקולחים תותאם לייעודה.</p>
10.5	ביוב
10.5.1	<p>א. מערכת הולכת הביוב בשטחי בינוי חדשים אשר לא נכללו בתוכנית האב לביוב של הוד השרון (יוני 2005) ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך הולכת הביוב.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תנחה כי תנאי להיתר בנייה באזורים החדשים הוא השלמת פיתוח מתקני הביוב ותגבור המערכות בהתאם להמלצות תוכנית האב לביוב, תוכנית המתאימה לתוכנית הפריסה ולאוכלוסיות התכן של תוכנית המתאר הנדונה.</p> <p>ג. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהיו חלק אינטגרלי של המערכת. לא יותר לבצע פעולות בינוי ופיתוח ללא תוכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תנחה כי לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תוכנית הפיתוח ותוכנית תשתיות הביוב בעירייה ובתאגיד.</p> <p>ה. לא יבוצע פיתוח ולא יינתן היתר בנייה ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.</p>

<p>ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים שהוגדרו בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב-1981 או למסמך רשמי שיחליף מסמך זה.</p> <p>ז. לא יורשה חיבור ביוב למערכת העירונית, אלא כביוב המנקז שפכים באיכות שפכים ביתיים, כהגדרתם בחוק העזר הנ"ל.</p> <p>ח. לשפכים ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים וכו', יידרש טיפול קדם בתחום המגרש המייצר אותם. מוצרי הטיפול המוקדם כוללים שפכים ביתיים שיזרמו למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כמו שומנים) שיסולקו מהמערכת למקום אליו תורה הרשות.</p> <p>ט. בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות ביוב ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>י. כל מגרש בתחום התוכנית יקבל חיבור ביוב יחיד אלא אם הורה מהנדס התאגיד אחרת.</p> <p>יא. בתחום התוכנית אסור לחבר מערכות ניקוז מי גשם למערכת הביוב.</p> <p>יב. בהתאם להנחיות משרד הבריאות לא תבוצע בנייה חדשה במרחק של 100 מ' לפחות מתחנת שאיבה לביוב. תחנות שאיבה לביוב חדשות ייבנו תוך הקפדה על הנחיות התכנון של משרד הבריאות מיוני 2008, או כפי שיעודכן מעת לעת.</p> <p>יג. מכון טיהור השפכים - בתחום ההשפעה מהמט"ש יש לערוך סקר השפעה על הסביבה כמפורט בסעיף 10.2.13 להלן. מגבלות הבנייה כמצוין בסעיף הנ"ל. הרחבת המט"ש תהיה כפופה להכנת תכנית מפורטת בהתאם לבחינה סביבתית.</p>	
---	--

ניקוז	10.6.
<p>א. תכנית מפורטת תנחה כי כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוגש פתרון כולל לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החניה וגג סככת החניה.</p> <p>ב. ניקוז סככת החניה יכוון לתוך המגרש שאליו שייכת הסככה.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות ניקוז ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.</p> <p>ה. בשטחי מגרשים פרטיים, ציבוריים ובשצ"פים ניקוז מי גשם יתבצע ע"י חלחול טבעי או מאולץ, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין.</p> <p>ו. הכנת נספח ניקוז וניהול נגר לתוכניות השונות יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב'3 ותמ"א 34/א'4.</p>	10.6.1

מעקב ובקרה	10.7
<p>דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית והוראותיה יוגש על ידי מהנדס העיר לוועדה המקומית אחת ל-5 שנים.</p> <p>הדיווח התקופתי יתייחס, בין השאר, לקצב גידול האוכלוסייה ולצרכים הנגזרים מכך, לקצב מיצוי עתודות הקרקע למגורים ותעסוקה, ולהיקף מיצוי השטחים למבני ציבור ולמרחב הציבורי.</p> <p>אחת ל-5 שנים תבחן הוועדה המקומית את הצורך בשינויה של התכנית לצורך עדכונה והתאמתה לצרכים המשתנים של העיר ותושביה ותיזום שינויים כאמור במידת הצורך.</p> <p>הדיווח יתבסס על נספח ניהול מעקב ובקרה המהווה רקע לתכנית זו.</p>	10.7.1

11. שלבי ביצוע

11.1	כללי
	<p>א. תכניות מפורטות תכלולנה הוראות שלביות ביצוע הקושרות בין היתרי הבניה לבין שלביות הביצוע של ההקצאות לצרכי ציבור, פיתוח התחבורה החנייה והתשתיות ובכלל זה: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב לרבות ביצוע פתרון קצה מאושר לביוב, מים, צנרת הולכת גז, סימון אופן התחברותם לרשת העירונית והתניות בדבר ביצועה של רשת זו. תכנית מפורטת תכלול סימון תשתיות קיימות.</p> <p>ב. הוראות סעיף זה אינן חלות על תכניות שאושרו ערב תכנית זו.</p>
11.2	הנחיות תחבורתיות
	<p>א. הפיתוח העתידי של כלל שימושי הקרקע (מגורים ותעסוקה) מחייב יצירת קשר תחבורתי ישיר למערכת הדרכים הארצית ולפיכך קיים צורך לפעול מול רשויות התכנון והתקצוב הארציות לקידום סטטוטורי וביצוע בפועל של הפרויקטים הבאים:</p> <p><u>פיתוח תשתית תחבורתית:</u></p> <p>א. הסדרת חיבור לכביש 4, בהמשך רחוב הפרדס. ניתוח התחזיות מראה שהביקוש הגדול ביותר לנסיעות הינו לכוון מערב (דרך 4) והמשך לכוון גלעין המטרופולין. בשלב ראשון הסדרת פתרונות לחיבור זמני לכביש 4.</p> <p>ב. שדרוג דרך רמתיים באזור מרכז העיר והפיכתה לרחוב עירוני תוך שיפורי היבטי בטיחות והקטנת תנועה עוברת. בקטע דרך רמתיים דרומה לרח' ז'בוטינסקי - שיפור נגישות ותפקוד א.ת. נווה נאמן.</p> <p>ג. התווית דרך הים (מס' 7) וחיבורה למתחמים שממערב לדרך ארצית מס' 4.</p> <p>ד. סלילת כל מערכת הדרכים סביב מתחם התעסוקה הסמוך לכביש 531, וחיבור סטטוטורי של שכונת המגורים לכביש 531, כולל נגישות משופרת לתחנות הרכבת.</p> <p>ה. סלילת דרך הפארק וחיבורה לדרך רמתיים (דרך מס' 1) ולרח' הנשיאים (דרך מס' 4).</p> <p>ו. השלמת דרך האורך במתחם התפר המקביל לרחוב בן גמלא.</p> <p>ז. שיפור השרות בתחבורה ציבורית בתוך העיר ובין חלקיה באופן מידי ובעיקר אל מוקדי הפעילות ולתחנות הרכבת בצפון העיר ובאזור סגולה, וקידום תכנון קו מתע"ן לעתיד.</p> <p>ח. יצירת מערכת עירונית של שבילי אופניים, לעידוד השימוש באמצעי תחבורה לא מוטוריים הן ליוממות והן לפנאי, כולל חיבורים למערכות שבילי אופניים אזוריות.</p> <p>ט. שיקום, שדרוג והגברת הבטיחות במערכת קיימת, באמצעות השלמת מדרכות והסדרת החניה.</p>
11.3	הנחיות חשמל
	<p>א. תוספת יח"ד העולה על ל-3,700 יח"ד או תוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף העולה על 136,000 מ"ר מסחר ותעסוקה יחייב הקמת תחמ"ש נוסף או פתרון חלופי לאספקת החשמל.</p>

11.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש בתקופת זמן של 20 שנה מיום אישורה.

12. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית הוד השרון		
	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: נעמה מליס	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית הוד השרון		
	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		