

26.01.2003

נתקבל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מפורטת מס' הר/1000/19/8/2

שינוי לתוכנית מס' הר/במ/1000

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לפי פרק ג' סימן

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס (מ/1000/19/8/2)
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 לחוק
 מתאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 11-02-2003
נתקבל
 תיק מס'

1. מחוז: המרכז
2. הנפה: פתח תקווה
3. מקום: הוד השרון
 רחוב: ישרון 52, 50
4. גוש: 6455
 חלקות: 490,482,480,272,654,652
5. שטח התוכנית: 3,291 מ"ר
6. יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"
 כתובת: רח' בני ברית 7, הוד-השרון, טל: 09-7759666, פקס: 09-7759655
7. המבקש: לרמן - בוגומילסקי
 כתובת: רח' יגאל אלון 120, ת"א; טל: 03-6960301, פקס: 03-6960337
8. בעלי הקרקע: משה בלובשטיין
 כתובת: רח' ישרון 52, הוד-השרון, טל: 09-7601273
9. המתכנן: "ירותם" מחשבים, תכנון ובניה בע"מ
 כתובת: ת.ד. 310, הרצליה ב', טל: 03-9249216
10. המבצע: ארכי אריאלה לב-תמיר, מס רשום: 34269
 כתובת: ת.ד. 1078, הוד-השרון, טל: 09-7601602, פקס: 09-7601605
11. תחולת התוכנית: הבעלים ועיריית הוד-השרון.
 תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים
 27/1/2003

12. **מסמכי התוכנית:** המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:
- א. הוראות התכנית
 - ב. תשריט
 - ג. נספח בינוי מנחה בלבד
 - ד. נספח תנועה וחניה
 - ה. לוח הקצאה וטבלת איזון.
- במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר כמופיע בסעיף זה.

13. **מטרות התכנית:**
1. הקלה בקו בניין מציד דרך מס' 40 עפ"י הוראות תמ"א 3, מ-100 מ' ל-75 מ'.
 2. איחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 3. קביעת ייעודי קרקע ל:
 1. אזור מגורים ג'.
 2. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ושבילים לרכבי אופניים.
 3. שטחים להרחבת דרכים, דרכים משולבות, חניה ציבורית, חניונים על ותת קרקעיים.
 4. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
 5. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
 6. קביעת הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועיצוב.
 7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 8. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
 9. קביעת הוראות איכות הסביבה.
 10. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 11. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

14. **יחס לתכניות קודמות:** הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות והנן ממצות את כל הזכויות והוראות הבניה הרלוונטיות לתחום התכנית.

15. **הוראות התכנית:**
- ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כפי שיפורט להלן:
- 15.1 תכליות ושימושים:
- בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י ייעודי הקרקע כדלקמן:
- 15.1.1 מגורים ג' : בניין דירות משותף, בקומות עפ"י המסומן בתשריט, חדרים על הגג, מרתפי חניה ואחסון לדיירים.

הד"ר
 מעדה המקיפה לבניה ולתכנון ערים
 27/1/2003

15.1.2 שטח ציבורי פתוח:

גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה מ-50% מהשטח הציבורי הפתוח, מתקנים לן ונוי, שבילים להולכי-רגל, שבילים לרכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ככל האפשר, חניה ציבורית תת-קרקעית, ניקוז, מתקני ספורט, בתי שימוש ציבוריים.

הועדה המקומית רשאית להתיר בשצ"פ, הקמת מבנים בני קומה אחת, עפ"י התכלית הנ"ל, בגובה שלא יעלה על 4 מ' גובה החלל (נטו), בשיעור מירבי של 1% ממגרש ששטחו עולה על 1,000 מ"ר. קביעת קווי בנין והנחיות נוספות, עפ"י קביעת מהנדס הועדה.

15.1.3 שטח לדרכים:

דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, תניה ציבורית, חניונים על/תת-קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שבילים לרכבי אופניים.

15.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

עם אישור התכנית יערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות, לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית.

15.3 הוראות בניה:

טבלת ייעודי קרקע

הערות	קווי בניין במטוים (לא יחולו על מרתפים)		% תכסית		מס' יחד	מס' קומות	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		אזור	
	קדמי	צדדי	בני	ג'נרן			מתחת	מעל	מתחת	מעל	בסיס	מגורים ג'
	8.0	5.0	40%	20%	2 + 42 קיים	עד 18	1360	4532				
					11		340	1133				
תכליות לפי סעיף 15.1.2. יותר שימוש זמני למעבר לחניון הפרטי בהתאם לסעיף 18 א'.											ציבורי פתוח	
תכליות לפי סעיף 15.1.3.											דרכים	

- תחשיב מספר יחידות הדיור מבוסס על מצאי מוגבל של מוסדות ציבור ותשתיות במתחם ועל כן הגדלת מספר יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת.

15.3.1 הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

- יש לדאוג לאוורור החניונים התת-קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
- פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים הציבוריים.

הועדה המקומית לבניה ולהכנון ערים
הדרים
27/1/2003

א. אזור מגורים ג':

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שרוון בתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתר) (ולחלף: "תקנון חישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף עליון יכול שיהיה קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים, ובאחר כמסומן בתשריט, אך לא פחות מ-1 מ' ובתנאי שיתאם לחתך מנחה עפ"י הנספח לעבודות הפיתוח של המתחם. מרתף תחתון יכול שיגיע עד קו בנין 0 בכל הכיוונים.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תהיה חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש עפ"י התקנות.

ב. שטח ציבורי פתוח:

1. תותר הקמת קומות מרתפים לחניות ציבוריות בתכסית 60% משטח המגרש כאשר רק בשלושה כיוונים יותר קו בנין "אפס".
2. הקמת קומות מרתפים לחניה ציבורית תהיה על פי תכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית.

15.3.2 הוראות בדבר חניה:

- תקן החניה יהיה כמפורט להלן.
- שינוי בתקני החניה, המתחייב משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית – לא יחשב כסטייה ניכרת.

באזור מגורים ג':

החניה תהיה בקומות המרתף בכפוף לסעיף 15.3.1 א' לעיל ובתקן חניה:

- א. 1 מקום חניה ליח"ד שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.
- ב. 1.5 מקומות חניה ליח"ד שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.
- ג. 2 מקומות חניה ליח"ד שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.

סעודה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים

27/1/2003

15.3.3 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב:

- לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית, במסגרת היתר הבניה, אשר תציג את הנושאים הבאים:
- א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, גבהים (של קומות המבנה), מבטים מפרוייקטים בסביבה, במידת הצורך, צורתו של גג המבנה וטיפול בו כחזית חמישית של המבנה. יוכן מודל בק.מ. 1:1,000 לשילוב במודל הקיים.
 - ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים: כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
 - ג. המערכות והמתקנים יתוכננו כך שישתלבו בעיצוב המבנה.
 - ד. תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה מדידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא יפחת מ-1:250. בתכנית יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו', בהתאם לנספח מפורט לעבודות הפיתוח, של מתחם 19.
 - ה. תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 15.3.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
 - ו. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה, התקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
 - ז. בדיקה אקלימית לבחינת הצללה ורוחות על מבנים סמוכים, למבנים שגובהם מעל ל-9 קומות, עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.
 - ח. הנחיות לפיתוח הנופי:
 - שטחי הגינון במגרשים לא יפחתו מ-20%.
 - היזום יתחייב לנטיעת עצים עפ"י המפתח הבא: בשטח ציבורי או פרטי פתוח, לא יפחת מ-40 עצים לדונם. בשטח פרטי: 10 עצים לדונם.
 - כל העצים יהיו מעוצבי גזע בקוטר 3 צול, בגובה גזה של 2. מ' לפחות ויינטעו בד"כ במרווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
 - כל הצמחים יענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של מדרש החקלאות ויובאו ממשתלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
 - עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן.
 - עומק הקרקע: לעצים, 1.5 מ' (ייתכן גם במכלים), גובה מקסימלי למכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח.
 - למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי, 50 ס"מ לפחות.
 - מצע השתילה על גבי הגגות יהיה מטוף או פרלייט לפי פרט.
 - כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דישון.
 - ט. פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למתחם, מאושר ע"י מח' הנדסה.

העדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים
27/1/2003

15.3.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.3. תכנית הפיתוח המאושרת תהווה חלק מההיתר.
2. אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה.
3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס /או מבקש ההיתר.
4. חתימת הסכם בין היזם לעירייה לגבי שימוש זמני בשצ"פ וסלילת הרמפה ע"ח היזם.
5. תרשם הערת אזהרה בטאבו לשצפ על חלקה 654, לפיה רמפת הירידה לחניה הנה זמנית בלבד ותשמש רק עד לביצוע הדרך שמצפון.
6. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
7. אישור מחלקת גנים ונוף של עיריית הוד השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
8. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולסוגן.
9. קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה יהיה אחד מהנספחים להיתר הבניה.
10. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.

15.3.5 תשתיות:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש/התכנית בטרם הוחל בעבודת ביצוע הפרוייקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע.

א. ביוב:

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים
27/1/2003

- ב. ניקוז:**
1. מי הגשם (מגגות וגינות), יאספו ויועברו לשטחים הציבוריים הסמוכים.
 2. הניקוז יעשה בהתאם לנספח ניקוז כללי למתחם 19.
 3. התייחסות להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתכנון רגיש למים בתכניות בינוי.
- ג. מים:** צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.
- ד. חשמל:** מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. חדרי טרנספורמציה ימוקמו ככל שניתן בתחום המבנים בלבד.
- ה. תקשורת:** קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
- 15.4 הוראות איכות הסביבה:**
- היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות הסביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לקריטריונים הבאים:
- א. חומרים מסוכנים:** כל שימוש בחומרים מסוכנים ייבדק בהתאם להוראות ודרישות חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993 והתקנות הרלוונטיות שהותקנו מכוחו, ובהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. אנרגיה:** אסור שימוש במזוט. עדיפות לשימוש בחשמל, גז ואנרגיה סולרית.
- ג. רעש:** יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.
- ד. פסולת:** יש להבטיח הפרדת קרטון, פסולת ביתית או פסולת אחרת למחזור. הצבת אמצעי אצירת ודחיסת קרטון ופסולת מוצקה. אוורור חדרי אצירת הפסולת.
- 16. הפקעות ורישום:**
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעי' 125 לחוק או יופקעו כאמור בסעי' 26 לחוק.
- 17. היטל השבחה:**
- הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.
- העדה המקומית לבניה ולהכפון ערים
הדרים
27/1/2003

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

שלב א': עד לביצוע דרך הגישה לפרויקט הנמצאת בשטח תכנית הר/1000/19/1/8 שמצפון לתכנית: בשלב זה יותר השימוש בשצפ, כדרך גישה זמנית לצורך הקמת הפרויקט ולצורך כניסה לחניון התת-קרקעי.

שלב ב': עם פריצת הדרך מצפון לתכנית וביצוע הפתרון התחבורתי לצומת יבוטל השימוש הזמני כפי שהותר בשלב א' ותושמש הכניסה הקבועה לחניון התת-קרקעי מכיוון צפון.

חתימות:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים
27/1/2003

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"

לרמן בוגומילסקי
שותפות רשומה
מס' 54-0128660-9

המבקש: לרמן-בוגומילסקי

רותם מחשבים תכנון
ובניה בע"מ
ROTEM COMPUTERS, PROJECTS
& BUILDING Co. LTD.

בעלי הקרקע:

רותם חשבים בע"מ

מר משה בלובשטיין

המבצעים:

רותם מחשבים תכנון
ובניה בע"מ
ROTEM COMPUTERS, PROJECTS
& BUILDING Co. LTD.

רותם חשבים בע"מ

מר משה בלובשטיין

עיריית הוד-השרון

המתכנתת: אריאלה לב-תמיר

תאריך: 01.12.02

חוק התכנון והבניה ונשיב"ה-1985
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"

זכנית 27/1/2003 מס' 54-0128660-9
27/2/2003 מיום 20010000

הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה
יושב ראש-הועדה
מחלקת תכנון