

4-13235

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**
 ההגות הועדה המחוזית **משנה**
 מיום 22.11.02
 תאריך 19.1.03
 מתכנן המזון **אזר דובנון זרנקמו**
 מתכנן מחוז המרכז

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 18

שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 6 - 01 - 2003
נתקבל
 תיק מס'

- 1. מחוז: המרכז
- 2. הנפה: פתח תקווה
- 3. מקום: הוד השרון
- 4. רחובות: בן גמלא
- 5. גוש: 6448
- 6. חלקה: 41
- 7. שטח התוכנית: 1.295 דונם

- 8. יוזם התוכנית: י. פריזט - ש. חסון **כתובת:** דרך רמתיים 43 הוד השרון **טלפון:** 09-7434111 **פקס:** 09-7417517
- 9. המבקש: י. פריזט - ש. חסון **כתובת:** דרך רמתיים 43 הוד השרון **טלפון:** 09-7434111 **פקס:** 09-7417517
- 10. בעלי הקרקע: מ.מ.ג. חכירה ע"י יצחק, זוהר ואיר טור **כתובת:** רח' יגאל ידן 23 עננה **טלפון:** 09-7743996
- 11. המתכנן: אזר דובנון **כתובת:** רחוב ירושלים 8 כפר-סבא **טלפון:** 09-7659005 **פקס:** 09-7659005
- 12. מס' רשיון: 24145
- 13. המבצע: י. פריזט - ש. חסון **כתובת:** דרך רמתיים 43 הוד השרון **טלפון:** 09-7434111 **פקס:** 09-7417517
- 14. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.
- 15. מסמכי התוכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית:
 - א. הוראות התכנית
 - ב. תשריט הכולל תכנית מנחה לבינוי וחנייה
 - במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר כמופיע בסעיף זה.
- 16. מטרת התוכנית:
 - 1. קביעת ייעודי קרקע ל:
 - 1. אזר מגורים ג'
 - 2. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים.
 - 3. שטחים לדרכים, דרכים משולבות, חניה ציבורית, תחניונים על ותת קרקעיים.
 - 2. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
 - 3. קביעת הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועיצוב הבינוי.
 - 4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - 5. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
 - 6. קביעת הוראות איכות הסביבה.
 - 7. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 - 8. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 18/19/000
 התכנית מאושרת מבח
 סעיף 108 א' לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
25.12.02

"הדרים"

- 8 X קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
- 9 קביעת הוראות בדבר שימושים הורגים.
- 14 יחס לתכניות קודמות: הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות והם ממצות את כל כל הזכויות והוראות הבניה הרלוונטיות לתחום התכנית.
- 15 הוראות התכנית: ההוראות מתייחסות ליעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן:
 - 15.1 תכליות ושימושים:
 - בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י יעודי הקרקע כדלקמן:
 - 15.1.1 מגורים ג' - בנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בתשריט, חדרים על הגג, מרתפי חניה ואחסון לדיירים.
 - 15.1.2 שטח ציבורי פתוח - גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה מ-50% מהשטח הציבורי הפתוח, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי-רגל שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ככל האפשר, חניה ציבורית תת-קרקעית, ניקוז, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים קיימים, בתי שימוש ציבוריים.
 - הועדה המקומית רשאית להחיר בשצ"פ, הקמת מבנים בני קומה אחת, עפ"י התכליות הנ"ל, בגובה שלא יעלה על 4 מ' גובה החלל (נטו), בשיעור מרבי של 1% ממגרש ששיטחו עולה על 1,000 מ"ר. קביעת קווי בניין והנחיות נוספות, עפ"י קביעת מהנדס הוועדה.
 - 15.1.3 שטח לדרכים - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, חניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים, מוניות, ריהוט רחוב. שבילים לרוכבי אופניים.
 - 15.2 הוראות בניה:

טבלת זכויות

הערות	קווי בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			%תכסית		גודל מגרש מינימלי	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		אזור			
	קדמי	צדדי	אחורי	בנין	גיבון				מלל	מתחת	מלל	מתחת	מלל	מתחת	מס'ים	מגורים ג'
	4	3	6	35	20	950 מ"ר	23	מרתף+ק.ע. 8+	554	1852	156	515	710	2369		

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

15.2.1 הוראות למרתפים: תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

- יש לדאוג לאוורור החניונים התת קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
- פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים ציבוריים.

ועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

25.12.02

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה לרכב פרטי של בינלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שרות בתקנות התכנון והבניה. (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתר) (ולחלק: "תקנות הישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף יהיה עד קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים, ובאחר, כמסומן בתשריט, אך לא פחות מ-1 מ' ובתנאי שיותאם 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 ביוג וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש, עפ"י התקנות.

15.2.2 הוראות בדבר חניה:

- תקן החניה יהיה כמפורט להלן.
- לועדה המקומית סמכות לשנותו במידה ותקבענה תקנות חדשות.
1. באזור מגורים ג':
 - א. החניה תהיה בקומות המרתף בכפוף לסעיף 15.2.1 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.
 2. תתווסף חנייה למבקרים בסך 20% ממספר היחידות הדיור. חניה זו יכול שתהיה לאורך דרכים ואו על קרקעית בתחום המגרש ובלבד שתישאר מינימום תכסית לגיוון כמפורט בהמשך.

15.2.3 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב:

- לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים:
- א. ותכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, גבהים (של קומות המבנה) מבטים מפרוייקטים בסביבה, וצורתו של הגג וטיפול בו כחזית חמישית של המבנה. יופך מודל ב-ק.מ. 1:1000 לשילוב במודל המתחם.
 - 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 מפת מדידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא ייפחת מ-1:250. בתכנית יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרני ניקוז, בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גיוון, תאורה וכו', בתואם לנספח מפורט לעבודות הפיתוח, של מתחם 19.
 - ה. תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 15.2.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.

25.12.02
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

1. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
 2. בדיקה אקלימית לבחינת הצללה ורוחות על מבנים סמוכים, למבנים שגובהם מעל ל- 9 קומות עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.
 3. בתכניות אשר להן חזיתות לדרך רמתיים יש להוסיף פרטי חזית מסחרית ואו קולונדה ופתרונות שילוט אחידים למתחם.
 4. בתכניות להן חזית לדרך בן גמלא, לרח' ישורון ולרח' השחר, יש להציג חתך רחוב המציג התייחסות לבניה קיימת ולתת את הדעת לקנה המידה האנושי. הנחיות לפיתוח הנופי:
- שטחי הגינון במגרשים לא ייפחתו מ-20%.
 - היוזם 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 גזע של 2.1 מ' לפחות ויינטעו בד"כ במרווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
 - כל הצמחים יענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של משרד החקלאות ויובאו ממשטלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
 - עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן.
 - עומק הקרקע: לעצים, 1.5 מ' (ייתכן גם במכלים). גובה מקסימלי למיכל, יהיה 1.0 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.
 - פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר. עלילי נחוץ למתחם, מאושר ע"י מתי ההנדסה

15.2.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.3. תכנית הפיתוח המאושר תחווה חלק מההיתר.
2. אישור הוועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום הינו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה. רישום הערת אזהרה בטאבו לזיקת הנאה לציבור בשטח הנמצא תחת הקולונדה בסמוך לחזית המסחרית באזור מעורב ובאזור עיסקי.
3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ואו מבקש ההיתר.
4. באזור מעורב יבדקו השימושים המפורטים המבוקשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה ויוגדרו האמצעים התכנוניים והביצועיים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 25.12.02

5. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
6. אישור מח. גנים ונוף של עיריית הוד-השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
7. לתכניות מפורטות שיהיו בסמיכות לדרכים: דרך מגדיאל, רח' הבנים, דרך רמתיים, רח' שרת/התלמיד, רח' אסף הרופא, יתווסף דו"ח לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
8. לאזור מעורב, לאזור עסקי ולבינוי ציבור: הכנת נספח סביבתי עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאישורה.
9. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולסוגן.
10. קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה יהיה אחד מהנספחים להיתר הבנייה.
11. ביחידות הדיור תבוצע הכנס לתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.
12. ביצוע בפועל של רח' בן גמלא דרומה עפ"י רוחב סטטורי עד כניסה למגרש.
13. תנאי איכלוס - ביצוע בפועל של גינון זמני בקרקע שיעודה דרך, במזרח התכנית.

15.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה לחניונים תת-קרקעיים:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.2.3.
2. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
3. אישור הועדה המקומית לתשריטי החלוקה לצורכי רישום של המגרשים עליהם יוקם החניון חנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה.
4. אישור מחלקת גנים ונוף של עיריית הוד השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.

15.2.6 תשתיות:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מכלי 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.

Handwritten signature

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

25.12.02

- ב. **ניקוז:**
1. מי הגשמים (מגגות וגינות) יאספו ויועברו לשטחים ציבוריים הסמוכים.
 2. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19.
 3. התייחסות להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתיכנון רגיש למים בתכנית הבינוי.
- ג. **מים:**
- צורת 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 הטורנספורמציה ימוקמו ככל שניתן בתחום המבנים בלבד.
- ה. **תקשורת:**
- קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכ"י יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
- 15.3 **הוראות איכות הסביבה:**
- היתר הבנייה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה 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, ובהתעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. **אנרגיה:**
- אסור שימוש במוט. 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. אזורי חדרי אצירת הפסולת.
- ה. **אמצעים טכנולוגיים:**
- יידשו אמצעים טכנולוגיים טובים ויעילים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה

16. **הפקעות ורישום:**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו

כאמור בסעיף 26 לחוק.

קאמור בסעיף 26 לחוק.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

25.12.02

- 17. היטל השבחה: הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.
- 18. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים.
- 19. הוראות בדבר שימושים חורגים: בתשריט התכנית יש לפרט ולסמן את השימושים שיהיו חורגים עם מתן התוקף לתכנית, לרבות ציון התקופה המקסימלית להמשך השימוש החורג ומנגנון הפינוי (בסעיף 18).

חתימות:

ג'רל יאיר אדוניל
 דח' ירושלים 8, כפר סבא
 טל' 09-7659005

[Handwritten signatures]

ג'רל יאיר אדוניל
 דח' ירושלים 8, כפר סבא
 טל' 09-7659005

י. פריזט-ש. חסון בע"מ

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
תכנית	מס' הת' 1000/19/18
שם התכנית	מס' 6000/2001
בישיבה מס'	מיום 27.2.02
תחלף: להמליץ לועדה המקומית לתכנון ולבניה להפקדה	
מס' דף ת' הועדה	

[Handwritten signature]

מתוקן עפ"י הערות מינהל התכנון
 מיום 19.02 חתימה א.ע. תאריך 25.12.02

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 25.12.02