

4-15167

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 26/12/04 (2108)
אדר' זורון דרוקמן

ועדה מקומית "הוד השרון"

02.12.2004

משרד הפנים
מחוז תרכו
12-12-2004
נתקבל
תיק מס':

מנהל מחוז תרכו
מתכנת המחוז תאריך

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מפורטת מס' הר/1000 / 19 / 28

שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600

איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

נתקבל

1. מחוז: המרכז

2. הנפה: פתח תקווה

3. מקום: הוד השרון, רחובות: דרך השרון / השחר

4. גוש: 6456

חלקה: 4 (חלק), 118

5. שטח התוכנית: 7565מ'

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון וחבניח תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס. הר/1000/19/28
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 26.12.04
יו"ר הועדה המחוזית

- 6. יוזם התוכנית: שמואל היכל, כתובת: בן גמלא 9 הוד השרון, טלפון: 097405579, גדי בלייכפלד, כתובת: רח' בני ברית 10 הוד השרון, טלפון: 097407787
- 7. המבקש: שמואל היכל, כתובת: בן גמלא 9 הוד השרון, טלפון: 097405579, גדי בלייכפלד, כתובת: רח' בני ברית 10 הוד השרון, טלפון: 097407787
- 8. בעלי הקרקע: שמואל היכל, כתובת: בן גמלא 9 הוד השרון, טלפון: 097405579, גדי בלייכפלד, כתובת: רח' בני ברית 10 הוד השרון, טלפון: 097407787, מרים מגדלי, כתובת: רח' הרשונים 9 הוד השרון, טלפון: 097405276, בלייכפלד חיים, כתובת: רח' בני ברית 10 הוד השרון, טלפון: 098828798, שוש לוי בלייכפלד, כתובת: רח' דזינגוף 1 נתניה, טלפון: 098332650, פנחס פלייכפלד, כתובת: סמטת אבן 6 הוד השרון, טלפון: 097411615, שילה רחל, כתובת: רח' התחיה 19 כפר סבא, טלפון: 097670933, אל נתן נירה, כתובת: שפירא 29 פ"ת, טלפון: 039317171, בן ברוך שושנה אברהם, כתובת: רח' קרן 31 כפר סבא, טלפון: 097654950

9. המתכנן: עמירם כ"ץ אדריכלים כתובת: מעבר יבוק 5 ת"א טלפון: 03-6968876 פקס 03-6969290

E-mail katal@012.net.il

10. המבצע: עיריית הוד השרון והבעלים

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
2.12.04

11. **תחולת התוכנית**: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.
12. **מסמכי התוכנית**: המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:
- | | | |
|----|----------------------|-----------------------|
| א. | הוראות התכנית | ב- 12 עמודים. |
| ב. | תשריט | בק.מ.: 1: 250,1: 2500 |
| ג. | נספח בינוי מנחה בלבד | בק.מ.: 1: 250 |
| ד. | נספח תנועה וחניה | בק.מ.: 1: 250 |
| ה. | נספח פיתוח מנחה בלבד | בק.מ.: 1: 250 |
- במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר כמופיע בסעיף זה.
13. **מטרות התכנית**:
1. הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 40 עפ"י הוראות תמ"א 3, מ- 100 מ' ל- 25 מ'.
 2. קביעת ייעודי קרקע ל:
 1. אזור מגורים ג'.
 2. אזור עיסקי: מסחר ומשרדים.
 3. שטח ציבורי פתוח.
 4. שטחים לדרכים.
 5. שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.
 3. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמה.
 4. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
 5. קביעת הוראות בדבר בינוי פיתוח ועיצוב הבינוי.
 6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 7. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
 8. קביעת הוראות איכות הסביבה.
 9. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 10. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
 11. קביעת הוראות בדבר שימושים חורגים.
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 כמפורט להלן:
- 15.1 תכליות ושימושים:
- בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י ייעודי 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 אזור עסקי – מיועד למסחר ולמשרדים.
- בשטחים המיועדים למסחר, לא יותרו השימושים המהווים

מטרד. שימושים אסורים: אולם שמחות, דיסקוטק, חנות בשר, דגים, וירקות, שימוש/אחסון חומרים מסוכנים, עסקים עם תהליך רטוב, מילוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכוניות בחניון, תהליכי עיבוד בהליכים טרמיים (כמו בישול ואפייה) בכמות תעשייתית, ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרד עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית.

15.1.3 שטח ציבורי פתוח – גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה מ- 50% מהשטח הציבורי הפתוח, מתקנים לנג' 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 להתיר 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.

15.1.4 שטח פרטי פתוח – מעבר לציבור, גינות, כניסה ומעבר למתקנים הנדסיים וכניסה לחניון עילי. חניון תת קרקעי בכפוף להנחיות סעיף 15.3.1.ו'. תרשם זיקת הנאה לציבור בכל שטח השפ"פ. לא תותר הקמת בריכות שחיה. לא יותר גידור ה ש.פ.פ. בגבול המשותף עם הש.צ.פ.

15.1.5 שטח לדרכים – דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, חניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב. שבילים לרוכבי אופניים.

15.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

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

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

2.12.04

א. טבלת זכויות בניה – מצב קיים (לפי הר/ במ/600)

קווי בניין	מס' יח"ד לדונם נטו	מס' קומות	אחוז בניה מירבי	אחוז בניה בקומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	צבע בתשריט	יעוד האיזור
על פי תכנית מפורטת	16			על פי תכנית מפורטת		צהוב בגבול אדום	מגורים מיוחד אזור מרכז

ב. טבלת זכויות בניה - מוצע

הערות	קווי בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			% תכסית	מס' יחד (מירבי)	מס' קומות (מירבי)	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		אזור
	קדמי	צדדי	אחורי				מעל	מתחת	מעל	מתחת	
(2)*	5	8	8	34	72	18 ע"ע + דירות גג מעל מרתפי חניה	5000	2484		7416	מגורים ג'
22 מ' ק.ב. לצפון לקומות משרדים	0	5/8	5	40	16 קומות מעל קומה מסחרת ומרתפי חניה		16800	3000		1000 6000 (1)*	מסחר משרדים
לפי סעיף 14.1.3	הועדה המקומית רשאית להתיר בשצ"פ, הקמת מבנים בני קומה אחת, בשיעור מירבי של 1%. ממגרש ששיטחו עולה על 1,000 מ"ר. קביעת קווי בנין והנחיות נוספות, עפ"י קביעת מהנדס הוועדה.								1657		ציבורי פתוח
לפי סעיף 14.1.4											פרטי פתוח
לפי סעיף 14.1.5											דרכים

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

(1)* ניתן להמיר שטחיים עיקרים ושטחי שירות בהתאמה ממסחר למשרדים וההפך ע"פ יחסי ההמרה – 36 מ' מסחרי = 111 מ' משרדים.

(2)* ניתן יהיה להבליט גזוזטראות ממרווח קדמי ואחורי, ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 147.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

2.12.04

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 על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
- פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים הציבוריים.

א. אזור מגורים ג':

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שרות בתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתר) (ולחלף: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף עליון יהיה עד קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים ובאחר 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 ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש, עפ"י התקנות.

ב. אזור עסקי:

1. תותר בניית קומות מרתפים: לחניה למסחר ולמשרדים, לאחסנה, לשטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לשטחים כמפורט בטבלת ייעודי הקרקע.
2. קו הבניין הקבוע למרתף עליון יהיה עד קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים ובאחר לא פחות מ- 1 מ' ובתנאי שיותאם לחתך מנחה עפ"י הנספח לעבודות הפיתוח של המתחם. מרתפים נוספים יכול שיגיעו עד קו בנין 0 בכל הכיוונים.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש, עפ"י התקנות.

למקל

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

2.12.04

ג. שטח ציבורי פתוח:

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

ד. שטח פרטי פתוח:

1. תותר הקמת קומות מרתפים בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מגורים ג', לשטח מעורב או עיסקי, סעיפים א', ב' ו-ג' דלעיל בהתאמה, בהתאם להנחיות ולסייגים בסעיפים אלו ובאישור הועדה המקומית.
2. קומות המרתפים יהיו כולן מתחת לפני הקרקע הסופיים ולא תותר כל בליטה מעל פני הקרקע /או כניסה ברכב מהשטח הפרטי הפתוח למרתפים הפרטיים.

ה. דרכים:

1. תותר הקמת קומות מרתפים לצורכי חניה ציבורית, בכל תחום הדרך, למעט דרך מס' 40. תותר הקמת 2 קומות חניה תת-קרקעית. הועדה המקומית רשאית לאשר הוספת קומות מרתף תת-קרקעי לצורכי חניה במסגרת היתר בניה, בכפוף לתכנית בינוי, כמפורט בסעיף 15.3.4.
2. תכנית קומות המרתף תהיה עד 100% משטח המגרש, מותר קו בנין "אפס" בכל הכיוונים.

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 סטייה ניכרת.

1. 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.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

2.12.07

2. באזור עסקי:

החניה תהיה בקומות המרתף בכפוף לסעיף 15.3.1 ג' לעיל.
תותר בניית חניה תפעולית על קרקעית וחניה של רכב פרטי
לטווח קצר מועד לשרות האזור העסקי, בכפוף לאישור מהנדס
הועדה ואישור הועדה המקומית.

תקן החניה לרכב פרטי יהיה:

א. למסחר: 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר שטח עיקרי.

ב. למשרדים: 1 מקום חניה לכל 40 מ"ר שטח עיקרי.

במידה ותהיה קירבה למוקד תחבורה ציבורית, יישקל תקן חניה מיוחד.

15.3.3 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב:

לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בתיאום עם מהנדס הועדה
המקומית שתובא לאישור הועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים:

- א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל: כיכרות עירוניים,
גבהים (של קומות המבנה), מבטים מפרוייקטים בסביבה, צורתו של הגג וטיפול בו
כחזית חמישית של המבנה. יוכן 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 מזידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא ייפחת 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', בתואם 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 והתקשרותן לתכנית,
בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- ז. בדיקה אקלימית לבחינת הצללה ורוחות על מבנים סמוכים, למבנים שגובתם מעל
ל- 9 קומות עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.
- ח. בתכניות אשר להן חזיתות לדרך רמתיים יש להוסיף פרטי חזית מסחרית ו/או קולונדה
ופתרונות שילוט אחידים למתחם.
- ט. בתכניות להן חזית לדרך בן גמלא, לרח' ישורון ולרח' השחר, יש להציג חתך רחוב המציג
התייחסות לבניה קיימת ולתת את הדעת לקנה המידה האנושי.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

2.12.04

י. הנחיות לפיתוח הנופי :

- שטחי הגינון במגרשים לא ייפחתו מ- 20%.
 - הזיז 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 2.5 מ' לפחות ויינטעו בד"כ במרווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
 - כל הצמחים יענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של משרד החקלאות ויובאו ממשלתות 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.
- יא. פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למתחם, מאושר ע"י מח' הנדסה.

15.3.4 הוראות בניוי לחניונים ציבוריים :

לאחר אישורה של תכנית זו, (ואישורן של תכניות מפורטות סמוכות המהוות חלק משטח לאישור הועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים :

- א. תכנון הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל : כיכרות עירוניים, גבהים (של קומות המבנה), מבטים מפרוייקטים בסביבה, צורת מפלסו העליון של החניון וטיפול בו כחזית חמישית.
- ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים : בטון, אבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
- ג. המערכות והמתקנים יתוכננו כך שישתלבו בעיצוב המבנה.
- ד. תוכן תכנית בניוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא ייפחת 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', בתואם 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 והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
2.12.04

הנחיות לפיתוח הנופי :

- היזם יתחייב לנטיעת עצים עפ"י היקף של 40 עצים לדונם.
- כל העצים יהיו מעוצבי גזע בקוטר 3 צול, בגובה גזע של 2.5 מ' לפחות ויינטעו בד"כ במרווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
- כל הצמחים יענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של משרד החקלאות ויובאו ממשתלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
- עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן.
- עומק הקרקע: לעצים, 1.5 מ' (ייתכן גם במיכלים). גובה מקסימלי למיכל, יהיה 1.0 מפני הפיתוח.
- למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי, 50 ס"מ לפחות.
- מצע השתילה על גבי הגנות יהיה מטוף או פרלייט לפי פרט.
- כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דישון.
- ח. פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למתחם, מאושר ע"י מח' הנדסה.
- ט. ציון שלבי ביצוע לחניון, במידת הצורך.
- י. אישור יועץ אקוסטי.

15.3.5 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. 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 ו/או מבקש ההיתר.
4. באזור מעורב ובאזור עיסקי יבדקו השימושים המפורטים המבוקשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה ויוגדרו האמצעים התכנוניים והביצועיים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.
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 דמתיים, רח' שרת/התלמיד, רח' אסף הרופא, יתווסף דו"ח לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

Handwritten signature

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

2.12.04

8. לאזור עסקי ולבנייני 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 הבניה.
11. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.

15.3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה לחניונים תת-קרקעיים :

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.4.
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, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה.
4. אישור מחלקת גנים ונוף של עיריית הוד השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.

15.3.7 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.
- ב. **ניקוז :**
 1. מי הגשם (מגגות וגינון), יאספו ויועברו לשטחים הציבוריים הסמוכים.
 2. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית 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 הטרנספורמציה ימוקמו ככל שניתן בתחום המבנים בלבד. קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
- ה. **תקשורת :**

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

9.12.04

15.4 הוראות איכות הסביבה:

היתר הבניה 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, 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.

ה. יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ועילים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ו. בשלב היתרי הבניה יש להגיש ליחידה האזורית, על פי הנחיותיה, חוות דעת סביבתית עבור כל בניין באזור מעורב, אזור עיסקי ובנייני ציבור, לאישורה. בהכנת חוות הדעת הסביבתית יש לשים דגש בין היתר על הנושאים הבאים:

1. הצגת אמצעים למניעת רעש מאזור המבנה כלפי סביבת המגורים ובנייני הציבור הקרובים.
2. הצגת אמצעים למניעת זיהום אויר בחניונים התת-קרקעיים, מבתי האוכל ומהעסקים בעלי פוטנציאל פליטת ריחות וזיהומי אויר אחרים.
3. בתכנון המבנה יילקחו בחשבון פתרונות להוצאת אוויר מזוהם ושפכים של בתי אוכל בכל שטחי המבנה ורק בו יתוכננו התשתיות הנדרשות. לפיר המתוכנן לא יהיה קיר משותף עם שימושים רגישים – מגורים.

ועדה מקומית לתכנון

"הוד השרון"

2.12.04

4. חיבור שפכי חדרי אשפה ובתי אוכל למפריד שומן, בשלב מקדים להזרמתם למערכת הביוב העירונית.
5. עמידה בהנחיות לתפעול אתרי בניה מבחינת רעש, אבק, פסולת, ניקוז, בטיחות, חזות ותברואה.
6. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות).

16. הפקעות ורישום:

השטחים המיועדים לצורכי חיבור, ירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו כאמור בסעיף 26 לחוק.

17. היטל השבחה:

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

19. הוראות בדבר שימושים חורגים:

בתשריטת התכנית יש לפרט ולסמן את השימושים שיהיו חורגים עם מתן התוקף לתכנית, לרבות ציון התקופה המקסימלית להמשך השימוש החורג ומנגנון הפינוי (בסעיף 18).

חתימות:

המתכנן
עמירם כ"ץ
אדריכלים
אחד העם 126, ת"א
טל: 03-6869776, 6850863
04.11.04

בעלי הקרקע

כ"ץ
לפני
Lete
שילה ויא

המבקש ויוזם התוכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית	מס' רב 1000/28/99
	ש"ל 600/הר/בא/13
בישיבה מס'	200/200/4 מיום 13.11.04
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
מוחנדים/ועדה	נושב ראש הועדה

תאריך: יום שלישי 05 אוגוסט 2003

עידכון: יום שני 24 נובמבר 200

עידכון: יום שלישי 28 ספטמבר 2004

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

2.12.04

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית

מיום 2.7.02 לחתימה ע"י תאריך 2.12.04