

4015906

ועדה מקומית "הוד השרון"

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 - 4. 12. 2005
 פתק מס':

16. 06. 2005

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי "הדרים"
 תכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 20
 שינוי לתכנית הר/ במ/ 600

נתקבל

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימו ז' לחוק

1. מחוז : המרכז
2. הנפה : פתח תקוה
3. מקום : הוד - השרון, רח' הראשוניים פינת רחוב השחר
4. גוש : 6456
- חלקות: 132,133,248,249,250
- ח"ח : 137
5. שטח התכנית : 3.999 דונם
6. יוזם התכנית : בני נח בע"מ דרך רמתיים הוד השרון טל: 09 - 7407140
7. המבקש : בני נח בע"מ דרך רמתיים הוד השרון טל: 09 - 7407140
8. בעלי הקרקע : מאיר ענת

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / מס' / מיום 04 / 2005
 תאריך 1.2.06
 מתכנת המועד

מאיר כרמל
 גרזון שרה
 סלומון שלמה
 שי ציון
 קרסניצקי יהודית
 קלפר זיין רוזמרי
 קלפר לאה נטשה
 קלפר דבורה מלכה

9. המתכנן : ע"י עו"ד רפי לב מרח' דרך מגדיאל 10 הוד השרון
 טל: 7405258 - 09 פקס: 7405010 - 09
 יאיר גרול רח' הכרמל 18 כפר סבא
 מס' רשיון: 24145 טלפקס: 09-7659005
10. המבצע: בני נח בע"מ דרך רמתיים הוד השרון טל: 09-7407140
11. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה
12. מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית :
 - א. הוראות התכנית ב- 7 עמודים,
 - ב. תשריט בק.מ. 1:250
 - ג. נספח בינוי מנחה בלבד - בק.מ. : 1:250
 - ד. נספח תנועה וחניה - בק.מ. : 1:250
 - ה. לוח הקצאה וטבלת איזון.

במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, הסדר מחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר כמופיע בסעיף זה.

13. מטרת התוכנית :

1. קביעת ייעודי קרקע ל : - אזור מגורים ג'
 - שטחים לדרכים
 - שטח ציבורי פתוח
 - שטח לבניני ציבור
2. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ז' לחוק
3. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
4. קביעת הוראות בדבר בינוי פיתוח ועיצוב הבינוי.
5. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
7. קביעת הוראות בדבר איכות סביבה.
8. קביעת הוראות בדבר הפקעה.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 19/1000
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.12.04 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון" 19.6.05

9. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
10. הקלה בקווי בניין מתמ"א 3.

14. יחס לתכניות קודמות:

הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות והן ממצות את כל הזכויות והוראות הבניה הרלוונטיות לתחום התכנית.

15. הוראות התכנית:

ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתוכנית כמפורט להלן:

15.1: תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י יעודי הקרקע כדלקמן:

- 15.1.1 אזור מגורים ג' – בניני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בתשריט, חדרים על הגג, מרתפי חניה ואיחסון לדיירים.
- 15.1.2 שטח ציבורי פתוח – גנים, חורשות ושדרות מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, חניה ציבורית תת קרקעית, ניקוז. הוועדה המקומית רשאית להתיר בשצ"פ, הקמת מבנים בני קומה אחת, עפ"י התכליות הנ"ל, בגושה שלא יעלה על 4 מ' גובה החלל (נטו), בשיעור מירבי של 1% ממגרש ששטחו עולה על 1000 מ"ר. קביעת קווי בנין והנחיות נוספות, עפ"י קביעת מהנדס הוועדה.
- 15.1.3 שטח לדרכים - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית חניה ציבוריות, חניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, רחוט רחוב שבילים לרוכבי אופנים.
- 15.1.4 שטח לבניני ציבור – מוסדות חינוך, מועדון, בית כנסת, גן ילדים, מעון, מוסד קהילתי, שירותי קהילה, חניה ציבורית עילית או תת קרקעית, או כל צורך ציבורי אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית.

15.2. הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

עם אישור התכנית ייערך תשריט לצורך רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודות המדידות, לכל שטח התכנית וע"י יוזם התכנית.

15.3. הוראות בניה:

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

יעוד האזור	צבע בתשריט	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה בקומה	אחוז בניה מירבי	מספר קומות	מספר יחיד לדונם נטו	קווי בניין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים מיוחד איזור מרכז	צהוב בגבול אדום					16	על פי תכנית מפורטת		

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"היוד השרון"
19.6.05

טבלת זכויות - מצב מוצע

אזור	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שירות (מ"ר)		מס' קומות	מס' יחיד	תכנית		קווי בנין (מ' לא חל על מרתפים)		
	מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע			בינוי	גינון	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ג'	6300	-----	5000	1800	ק+9+ג	60	50%	20%	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט
ש.ב.צ.	לאישור הוועדה המקומית										
					2				5	4	0

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

הערות :

1. ניתן לבנות חדרים על גג הדירות העליונות, כ"א בשטח של 30 מ"ר. קומה זו לא תיחשב כקומה לפי הוראות תכנית הר/1002.
 2. ניתן להבליט מרפסות ממירווח קדמי ואחורי עפ"י תקנות התכנון והבניה סעי' 147.
 3. הגדלת מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
- 15.3.1 הוראות למרתפים :

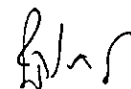
- תותר בניית קומות מרתף בשטח התוכנית על פי ההוראות כדלקמן
- יש לדאוג לאיוורור החניונים התת קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת עפ"י הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
 - פתחי האיוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים הציבוריים.
 - תרשם זיקת מעבר בין מרתפי החניה של שני המגרשים.

א. אזור מגורים ג' :

1. תותר בניית קומות מרתף לחניה לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתר) להלן "תקנות חישוב השטחים".
2. קו הבנין הקבוע למרתף יהיה 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, תקשורת, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש, עפ"י התקנות.

ב. אזור מבני ציבור :

1. תותר הקמת קומות מרתפים לשימושים עיקריים או שטחי שירות לפי השטחים כמפורט בטבלת יעודי הקרקע.
2. קו הבנין הקבוע למרתף העליון יהי קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים, ובאחר כמסומן בתשריט, עפ"י הנחיות יועץ התשתיות של המיתחם. מרתפים נוספים יכולים להיבנות עד קו בנין "0" בכל הכיוונים.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

יחיד השיווק

19.6.05

15.3.2 הוראות בדבר חניה :

- החניה תהיה בקומות המרתף בכפוף לסעיף 15.3.1 א' ובתקן חניה :
 למגורים : 1.0 מקומות חניה ליחיד של עד 75 מ"ר שטח עיקרי.
 1.5 מקומות חניה ליחיד של עד 100 מ"ר שטח עיקרי.
 2.0 מקומות חניה ליחיד מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.

שינוי בתקני החניה, המתחייב משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית – לא יחשב סטיה ניכרת.

15.3.3 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב :

בתכנית זו מופיעים קווי מתווה עקרוניים של הפרוייקט מסי קומות קווי בנין ושטחי בניה. לאחר אישור התכנית המפורטת תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית אשר תציג את הנושאים הבאים :

- א. תכנון תלת ממדי 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 בק.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 והמיתקנים יתוכננו כך שישתלבו בעיצוב המבנה.
- ד. תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע תכנית טופוגרפית בק.מ. שלא ייפחת מ-250:1 ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו' בהתאם לנספח מפורט לעבודות הפתוח של מתחם 19.
- ה. תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף 15.3.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
 - ו. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה, התקשרות לתכנית בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
 - ז. בדיקה אקלימית לקביעת אוריינטציה הבנינים ולהצללה המתקבלת ע"י המבנים, על המדרכות וזה על זה למבנים שגובהם מעל 9 קומות עפ"י הנחיות היח' הסביבתית.
 - ח. מעל למרתף החניה יבוצע מילוי לגינון ככל שניתן בתיאום ובאישור יועצי הנוף וכן מיכלים בעומק שיאפשר נטיעת עצים.
 - ט. הנחיות לפיתוח נופי:
 - שטחי הגינון במגרשים לא ייפחתו מ-20%.
 - היזם מתחייב לנטיעת עצים עפ"י המפתח הבא: בשטח ציבורי או פרטי פתוח, לא ייפחת 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 במירווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
 - כל הצמחים ייענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של משרד החקלאות ויובאו ממשתלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
 - עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחיה המתוכנן.
 - עומק הקרקע: לעצים, 1.5 מ' (ייתכן גם במיכלים). גובה מקסימלי למיכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח.
 - עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים, הן בחזית לרחוב הראשונים והן בחזית לרחוב השחר.
 - למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי – 50 ס"מ לפחות.
 - מצע השתילה על גבי הגגות יהיה מסוף או פרלייט לפי פרט.
 - כל מערכות ההשקיה תהיינה ממחושבות בשילוב מערכת דישון.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הודו השרון"
19.6.05

י. פתרון ניקוז אשר יבטיח חילחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למתחם, מאושר ע"י מחלי הנדסה.

15.3.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.3. תכנית הפיתוח המאושרת תהווה חלק מהיתר הבניה.
2. אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום וחתימה על התחיבות לביצוע הרישום, הינו תנאי לטיפול בבקשה להיתר.
3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט להריסה. ביצוע והוצאות ההריסה והפינוי יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
4. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע יאושרו ע"י מהנדס העיר, ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
5. נספח להיתר בניה יהיה קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה.
6. אישור מחלקת גנים ונוף של עריית הוד השרון על העברת העצים והצמחיה למשתלה העירונית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
7. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האיוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת רעש ליחידות דיור שכנות ובאישור יועץ אקוסטי.
8. אישור יועץ מעליות למספר, גודל וסוג המעליות.
9. הוצאת היתר בניה למרתף החניה תחת שני המבנים.
10. מילוי הוראות איכות הסביבה כמצויין בסעיף 15.4.

15.3.5 ת ש ת י ו ת

לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודת 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. ב י ו ב

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת המרכזית 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. נ י ק ו ז

1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למיתחם 19.
2. מי הגשם (מגגות וגינון) יאספו ויועברו לשטחים הציבוריים הסמוכים.
3. התייחסות להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתכנון רגיש למים בתכניות בינוי.

ג. מ י מ

צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.

ד. ח ש מ ל

מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת - קרקעית בהתאם לתקן חברת חשמל. חדרי הטורנספורמציה ימוקמו ככל שניתן בתחום המבנים בלבד.

ה. ת ק ש ו ר ת

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד תשרון"
6.05

15.4 הוראות איכות סביבה

היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה במגרש וסביבתו, בהתאם לקריטריונים הבאים:

א. חומרים מסוכנים:

כל שימוש בחומרים מסוכנים ייבדק בהתאם להוראות ודרישות חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993, והתקנות הרלבנטיות 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 – 1993.

ד. פסולת

יש להבטיח הפרדת קרטון, פסולת ביתית או פסולת אחרת למיחזור. הצבת אמצעי אצירת ודחיסת קרטון ופסולת מוצקה, איוורור חדרי אצירת הפסולת.

ה. יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ויעילים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה.

16. הפקעות ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם 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.

עמית

תאריך: 29.5.05

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"
19.6.05

חתימת יוזמי התכנית: בני נח
 חברה לבנין והשקעות בע"מ

חתימת המתכנן:
 גרול יאיר אדריכל
 רח' הכרמל 18 כפר סבא
 טל' 09-7659005

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

אחות נצ"ל,
 מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
 מיום 29.12.04 חתימה ליום תאריך 20.11.05

חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית	מס' 1000 / א
שטח	6000
בנייה מס'	20020004
מיום	19.5.02
תחולת: לחמ"ץ לועדה המחוזית להפקדה	
יושב ראש הועדה	יו"ט (לי) רפאל
מהנדס היעוץ	רועה הוועדה

תקנון/ הר / 1000 / 20 / 19 / 29.5.05

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוד השרון"
 19.6.05