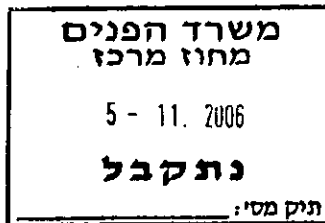


הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון
 מחוז המרכז
 תוכנית מפורטת הר / מק / 8 / א' / 14
 שינוי לבמת / 8 ובת / 8 / א', מק / 8 / א' / 3,
 הר / מק / 8 / א' / 3, הר / מק / 8 / א' / 11,
 תוכנית בסמכות ועדה מקומית
 איחוד מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע

ועדת הגבולות

05.10.2006

נתקבל

**מסמך א'**

- | | |
|--|-------------------------|
| המרכז | 1. מחוז: |
| פתח תקוה | 2. נפה: |
| הוד השרון, את. נוה נאמן מערב,
רחובות: הנגר החרש | 3. מקום: |
| 6573 | 4. גוש: |
| 10 חלק
מספרי מגרשים: (מתוכנית הר / מק / 8 / א' / 3)
200, 103, 104, 105 | 5. חלקות: |
| כמסומן בקו כחול כהה בתשריט | 6. הגבולות: |
| 9.588 דונם | 7. שטח התוכנית |
| חיים ושרה סנילביץ, נייד 050-5309190
אייזיק ושושנה אייזיק, נייד 050-5539311 | 8. היוזם ומגיש התוכנית: |
| חיים ושרה סנילביץ; - מושב נווה ירק. נייד 050-5309190
אייזיק ושושנה אייזיק; - מושב נווה ירק נייד 050-5539311
שרית בידרמן - תל אביב נייד 054-5332299
הרטבי זאב - תל אביב טל' 03-6967272
אז"ר הנדסה בע"מ - אזת"ע פתח תרוה ת.ד. 3736
נייד 054-4552255
מ.ר.מ מידע רכב ממוחשב בע"מ - אזת"ע פתח תקוה ת.ד.
3736. נייד 054-4552255 | 9. בעלי הקרקע: |
| קידר-קדמון אדריכלים ובוני ערים, שמעון קידר רח' הבונים
10 רמת גן, טל': 03-5750803 | 10. עורך התוכנית: |
| א. איחוד מגרשים עפ"י סעיף 62 א (א') לחוק.
ב. נייד שטחי בניה המותחם בתוכנית אחת מבלי לשנות
את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א' (א)
6 לחוק. | 11. מטרת התוכנית: |

א. א. א. א.

23.10.06

ג. שינוי קו בנין אחורי מ 4.00 מ' ל 3.10 מ' במגרש 210.

מסמך א': הוראות 6 עמודים
מסמך ב': תשריט בקנ"מ 1:1250
מסמך ג': נספח העברת שטחים.

12. מסמכי התוכנית:

א. מגרש 200, (מתוכנית הר/מק/8/א/11) יאוחד עם מגרש 103 כמסומן בתשריט התוכנית למגרש ארעי 210.

13. הוראות התוכנית:

ב. ממגרש ארעי 210 ינידו זכויות בניה כמפורט:

למגרש 104 780 מ"ר שטח עיקרי, 360 מ"ר שטח שרות

למגרש 105 1215 מ"ר שטח עיקרי, 600 מ"ר שטח שרות

סה"כ לנייד: 1995 מ"ר שטח עיקרי
960 מ"ר שטח שרות

טבלת זכויות בניה קיימות לפי תב"ע

סה"כ שטחי שרות	שטח שרות		שטח עיקרי 120%	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש קיים	מס' מגרש מוצע
	מתחת קרקע 35%	מעל הקרקע 30%				
3112.85	1676.15	1436.7	5746.8	4789	200	210
1242.8	669.2	573.6	2294.4	1912	103	
4355.65	2345.35	2010.3	8041.2	6701		סה"כ
966.5	520.45	446.1	1784.4	1487	104	
910	490	420	1680	1400	105	

טבלת זכויות בניה לפני ואחרי נייד

שטח מוצע (לאחר הנייד)		שטח קיים		מס מגרש 210
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
3395.65	6046.2	4355.65	8041.2	104
1326.55	2564.4	966.55	1784.4	
1510	2895	910	1680	105

8-1
מנהל תכנון
מנהל תכנון

93.10.06

א. תוספת בניה למבנים קיימים.

כל בקשה לתוספת למבנה בהיתר, בין שהתוספת צמודה למבנה הקיים ובין אם נפרדת באותו המגרש, יש להציגה בבקשה להיתר על רקע בינוי ופיתוח של המגרש כולו. התוכנית תכלול את כל המבנים הקיימים בהיתר ואלה שאינם בהיתר יסומנו להריסה. התוכנית תוגש על רקע מדידה מעודכנת. התוכנית תכלול גם גדרות, שערים, מיקום מתקנים טכניים, גבהי פיתוח שטח, אזורי חניה פריקה וטעינה וכו'.

אישור תוכנית זו ע"י מהנדס הועדה תהווה תנאי להיתר בניה באזור התעשייה.

אם התוספת היא למבנה קיים, יש להתאים העיצוב האדריכלי כך שיתקבל רצף תכנוני מבחינת חזות המבנה בתוצאה הסופית.

חומרי הגמר יהיו קשיחים עמידים ומשתלבים עם הקיים. בכל מקרה לא יותר שימוש בפח מגולוון או לוחות אסבסט ולא תותר הצבת מבנים יבילים.

בחזיתות אחוריות שאינן פונות לרחובות יותרו קירות בטון ובלוקים בגמר טיח + צבע אקרילי, או ש"ע באישור מהנדס הועדה.

בחזיתות הפונות לרחובות יותרו ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כמפורט להלן:
שיש, גרניט, אבן נסורה בעיבוד מחוספס או חלק, קירות מסך-זכוכית ואלומיניום, לבני סיליקט ו/ חומר איכותי ש"ע באישור מהנדס הועדה.

מעקות/ טיפול בגגות

המעקות יהיו בנויים מחומר הגמר של החזיתות. גובה המעקות יתוכנן כך שיוסותרו המתקנים והציוד הטכני הנמצא על הגגות.

אם הגגות משופעים, שפת הגג תוסתר ע"י מעקות / כרכובים כך שלא תהיה שפיכה חופשית, אלא ע"י מרזבים/ צמג"ים. חומרי הגמר לגגות משופעים - לאישור מהנדס הועדה.

מבני עזר ומתקנים טכניים

מיכלים, חדרי השנאה, מערכות מיזוג אוויר, מתקני קירור וכל מתקן אחר, ישולבו במבנה העיקרי בצורה מוסתרת ויקבלו טיפול זהה למבנה העיקרי מבחינת חומרי הגמר. גם אם מדובר בצובר גז או מתקן שנדרש לעמוד בנפרד מהמבנה העיקרי, יובא המבנה לאישור מהנדס הועדה, מיקומו בהתאם לתב"ע התקפה ויושלם ככל שניתן בגדרות ומתקנים נוספים אם ישנם.

חומרי הגמר של מבנה העזר יותאמו למבנה העיקרי.

ביתן שומר

בתב"עות בהן מותר ביתן לשומר בשער הכניסה יקבעו ההוראות כדלהלן:

1. ביתן השומר יהיה למטרות שמירה, ישולב עם הגדר ויהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר והכניסה הראשית למתחם.

81-5
93. 10.06

2. ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה כולל חזיתות חתכים וכו'. חומרי הגמר יהיו קשיחים ובהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי.
גדרות, שערים ופתחים למתקנים טכניים.
1. חובה להקים גדרות בנויות בגבולות המגרשים הפונים לרחובות. הגדרות יחופו באבן כורכרית, ויהיו בגובה של עד 2.10 מ' למעט באזורי פריקה וטעינה שם ניתן להגביה הגדרות בתאום עם מהנדס הועדה.
במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר יבוצע הקיר עם דרוג.
2. השערים בכניסה למתחמים יהיו ממתכת – אלומיניום ו/או פלדה ולא יהיו מפח מגולוון, ויהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדרות הפונות לרחוב. פתיחת השערים תהיה פנימה לכיון המגרש ו/או בגרירה ע"ג הצד הפנימי של הגדר.
3. פריסת גדרות ושערים כולל פרט טיפוס תהווה חלק מהבקשה להיתר.

פיתוח השטח – חומרי גמר למשטחים וגינון

יותר משטחי אספלט באזורי החניות ואזורי פריקה וטעינה פנימיים ובלבד שיופיעו כחלק מהבקשה להיתר ויהיה טיפול בנושא מי נגר עילי, מעבר בטוח להולכי רגל – עובדים ומבקרים על פני משטחים מרוצפים באבן משולבת או גרנוליט וכן שטחי הפרדה מגוננים.
יש לדאוג למשטחי גינון נרחבים ככל שניתן שיאפשרו חלחול מי נגר בתחום המגרש.
נושא הגינון ופיתוח השטח יהיה תואם החלטת הועדה מתאריך לנושא תכנית מרתפי חניה במגרש.

חצר אשפה, חניות ואזורי פריקה וטעינה

חצר אשפה

תהיה במידות ע"פי הנחיות מח' איכות הסביבה מוקפת גדרות בנויות בגובה 2.1 מ' בציפוי חיצוני ובחומרי גמר התואמים את חזיתות המבנה ו/או הגדר. ע"פי המיקום בחצר והמבנה אליו היא צמודה.
תותר קביעת שער חיצוני לחצר האשפה ע"פי ההנחיות לשערים ובתאום עם מהנדס הועדה.
יש לתכנן את חצר האשפה ע"פי הנחיות איכות הסביבה לענין הפרדת האשפה לסוגיה וסוג גודל כלי הקיבול.

חניות

מס' חניות נקבע ע"פי תקן תקף ו/או ע"פי הקבוע בתב"ע ודרישות מהנדס העיר.
תהיה הפרדה בין חניות למכונות פרטיות אורחים לחניות העובדים הקבועות ובין אזורי פריקה וטעינה ומשאיות. לא תהיה חניה מקורה בקו 0 לרחובות.
בכל מקרה, כל פתרונות החניה הנדרשים יהיו בתחום המגרש גם אם יאושרו חניות בתחום המגרש המקבילות לתוואי הדרך, יש לטפל באזורים אלו כך שתהיה הפרדה בין התחום הציבורי לפרטי ע"י שימוש בריצוף הפרדה

8-10

שונה, גדרות וכד', ע"פ הנחיות מהנדס הועדה.

תאורת חוץ ושילוט

גודל וסוג השלט יתואר בבקשה להיתר בניה ויהיה כפוף להנחיות אחידות שיאושרו ע"י מנהלת אזור התעשייה ו/או מהנדס הועדה.

ע"ג השלט יופיע שם החברה וסימלה

בחזית המבנה הפונה לרחוב יוצב שלט מואר עם כתובת, רחוב ומספר.

הנחיות סביבתיות

1. באזורי התעשייה יותרו שימושים ע"פ התוכניות התקפות ובלבד שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות של הועדה לתו"ב והיחידה האזורית לאיכ"ס.
2. הועדה המקומית לתו"ב ראשית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתה או לדעת היחידה האזורית לאיכ"ס השימוש המבוקש עלול ליצור מפגעים סביבתיים וחזותיים. חוות דעת מקצועית שכזו תכלול מידע סביבתי אודות השימוש המבוקש וכן אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים בנושאים אים: ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אויר, חומרים מסוכנים, רעש, זיהום מי תהום וכו'.
3. בכל מקרה, לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע הסביבתי שיתקבל במסגרת הבקשה.

ב. מבנים חדשים

כל בקשה למבנה חדש, תוגש על רקע תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. התוכנית תכלול כל המבנים המבוקשים (גם בעתיד) בתחום המגרש. התוכנית תכלול גם גדרות, שערים, מיקום מתקנים טכניים, גבהי פיתוח שטח, אזורי חניה, פריקה וטעינה וכו'. אישור תכנית זו ע"י מהנדס ועדה תהיה תנאי להיתר בניה באזורי התעשייה.

הוראות תוכניות מאושרות בתחום התוכנית תשארנה בתוקפן רק במידה שאינן סותרות תוכנית זו.

14. תוכניות קיימות:

היטל השבחה יגבה כחוק.

15. היטל השבחה:

16. תנאים להיתר ולטופס 4: אישור הועדה לתצ"ר הינו תנאי לקבלת היתרים במגרשים.

8-1 ק"ס
מנהל תכנון
מנהל תכנון

<p><i>סניף כפר סבא</i></p> <p><i>מ.ר.מ.</i></p> <p>מידע רכב ממוקדש בע"מ 45800 רחוב הנגר 5 ב' תל אביב טל: 09-7488666 פקס: 09-7488668</p> <p><i>בעלי הקרקע</i></p>	<p>יזם ומגש התוכנית</p>
<p>בעלי הקרקע</p>	<p>חתימת המתכנן</p>

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד חשדון"

אישור תכנית מסי 14/18/11
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מסי 20.6.06 ביום 20.6.06

יחיד הועדה 11
 הממונה על המחוז
 ויו"ר הועדה המחוזית

11

93.10.06
 עידכון 26.1.06