

4016431

הוראות התכנית

ועדה בקובצית "הוד השרון"

16.10.2006

נתקבל

מחוז המרכז

| |
|---|
| משרד הפנים מחוז מרכז 5 - 11. 2006 נתקבל תיק מס': |
|---|

מרחב תכנון מקומי – "הדרים"

תכנית הר / 1000 / 19 / 6

שינוי לתכנית מס' הר/במ/600

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

1. מחוז: המרכז
2. הנפה: פתח – תקווה
3. המקום: הוד השרון
- רחובות: מדרום לרח' שרת וממזרח לדרך רמתיים.
4. גושים וחלקות: גוש: 6455
חלקות: 392,391
5. שטח התכנית: 10.403 דונם.

| |
|---|
| משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הר/1000/19/6 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>06.10.06</u> לאשר את התכנית. מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית |
|---|

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 22.10.06

6. היוזם :

בעלי חלק מחלקה 391 בגוש 6455 ע"י בני קרן
 ת.ד 32232, ת"א 61321
 טל' 6994237 - 03, פקס : 6996865 - 03

7. בעלי הקרקע :חלקה 391

בתיא אפל רח' טווס 1 "עד 120" הוד השרון

גבעת הוד בע"מ ע"י בני קרן
 ת.ד 32232 ת"א 61321
 טל' 6994238 - 03, פקס : 6996865 - 03

דוד צלח ובניו בע"מ
 רח' מכבי 57, רעננה
 טל' 7420155 - 03, פקס : 7400306 - 09, נייד 5257711 - 050

חלקה 392

עוזי וולף רח' רמתיים 7 הוד השרון
 טל' 7450398 - 09, 7437019 - 09

8. המתכנן : פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
 רח' צבי 12 ר"ג 52504
 טל' 7522171 - 03, פקס : 7517862 - 03

יועצים לתכנון : תנועה ותחבורה - יורם בש - הנדסת כבישים, תנועה ותחבורה
 רח' רמז 1 גבעתיים 53242
 טל' 7329892 - 03, פקס : 7313768 - 03

ליווי שמאי - אשר הרמן
 רח' הרצל 29, ר"ג
 טל' 6738163 - 03, פקס : 6727250 - 03

9. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתחם בתשריט בקו כחול כהה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

משרד המרחב והתשתיות

22.10.06

10. **מסמכי התכנית** : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. הוראות (12 עמודים).
- ב. תשריט בקנ"מ 1:2500, 1:500.
- ג. נספח בינוי מנחה בלבד בקנ"מ למעט בנושא קווי הבניין, גובה הבניינים ונפחם, העמדת הבניינים בפינת רח' התלמיד ודרך רמתיים וכן לנושא הקולונדה והעמדתה ביחס לפינת הרחובות. עיצוב הבניין יקבל ביטוי ביחס למיקומו כשער כניסה למתחם 19 מצפון בקנ"מ 1:500.
- ד. נספח פיתוח בקנ"מ. 1:250.
- ה. נספח תנועה וחנייה בקנ"מ. 1:500.
- ו. לוח הקצאה וטבלאות איזון במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר כמופיע בסעיף זה.

11. **מטרת התכנית** :

1. הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 40 עפ"י הוראות תמ"א 3, מ-100 מ' ל-20 מ' לקולונדה ומרתף, 24 מ' למסחר ומרתף חניה עליון ו-28 מ' למגורים מציר הדרך.
2. קביעת ייעודי קרקע. לאיזור מעורב: מסחר ומגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שטח לבניני ציבור ודרכים.
3. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
4. קביעת הוראות לתחבורה ותנייה.
5. קביעת הוראות בדבר פיתוח ועיצוב הבינוי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
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.
12. קביעת זכות מעבר.

ד"ר אהרון

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

משרד המגורים והתעסוקה

22.10.06

12. יחס לתוכניות קודמות :

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

13. הוראות התכנית :

ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים והקבועים בתכנית כמפורט להלן :

13.1 תכליות ושימושים :

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

13.1.1 איזור מעורב – בתי מגורים משותפים, מסחר. בקומת המסחר לא יותרו שימושים המהווים מטריד ובהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית.

13.1.2 שטח לבנייני ציבור – מוסדות חינוך, מועדון, בית כנסת, גן ילדים, מעון, מוסד קהילתי, שרותי קהילה, או כל צורך ציבורי אחר, שיאושר ע"י הועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית.

13.1.3 שטח ציבורי פתוח – גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה מ- 50% מהשטח הציבורי הפתוח, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, ניקוז, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מתקני ספורט בתי שימוש ציבוריים.

13.1.4 שטח פרטי פתוח – מעבר לציבור, גינות, כניסה ומעבר למתקנים הנדסיים וכניסה לחניון עילי. חניון תת קרקעי בכפוף להנחיות סעיף 13.3.2 ד'. תרשם זיקת הנאה לציבור בכל שאר השפ"פ. לא תותר הקמת בריכות שחייה.

13.1.5 שטח לדרכים – דרכים ציבוריות ומשולבות, מדרכות, קווי תשתית, חנייה ציבורית, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שבילים לרוכבי אופניים.

13.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה :

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

8/15

ועדה מקומית לחינוך ולהגנה

משה משה

22.10.06

13.3 הוראות בניה:

13.3.1 טבלת זכויות

(1) מצב קיים עפ"י הר/במ/600

| יעוד | גודל מגרש מינימלי % בניה | מס' קומות | מס' יח"ד לדונם נטו | קוי בנין |
|--------------|--------------------------|-----------|--------------------|-------------------|
| מגורים מיוחד | על פי תכנית מפורטת | | 16 | עפ"י תכנית מפורטת |

(2) מצב מוצע בתכנית הר/1000/19/6

| איזור | מספר מגרש | שטח עיקרי (מ"ר) | | שטח שירות (מ"ר) | | מספר קומות | מספר יח"ד | תכנית | | קווי בנין במטרים (לא יחולו על מרתפים) | | |
|--------------------|-----------|-------------------------------|------|----------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------|-------|--|--|----------|-------|
| | | מעל | מתחת | מעל | מתחת | | | בנוי | גינון | קדמי | צדדי | אחורי |
| מעורב מגורים ומסחר | 2001 | 300 מ"ר למסחר 9056 למגורים | -- | 75 מ"ר למסחר 2533 מ"ר למגורים | ראה סעיף 15.3.2 | 23 מעל קומת עמודים כפולה | 81 | 40 | 20 | 0 לקולונדה ולמרתף חניה תחתון 4 למסחר ולמרתף חניה עליון 4 למרפסות למגורים | 4 א 0 | 7 |
| | 2002 | 8944 למגורים | -- | 2501 מ"ר למגורים | | | 80 | | | | | |
| | | סה"כ 18,300 מ"ר | -- | סה"כ 5,109 מ"ר (6) | | | 161 | | | | | |
| בניני ציבור | 2374 | -- | -- | עד 2 מרתפים עפ"י סעיף 13.3.2 | | 3 | -- | | על פי תכנית בנינו ופיתוח לתאום ע"י הועדה המקומית (1) * | | | |
| ציבורי פתוח | -- | -- | -- | -- | -- | 1 | -- | -- | 100 | -- | -- | -- |
| פרטי פתוח | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| דרכים | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

הערות:

- במקרה של גבול עם חלקה ביעוד ציבורי קו הבנין יכול שיהיה 0
- קומת העמודים תהיה בגובה מינימלי של 4.5 וגובה מרבי של 6 מ'.
- תותר הקמת יח"ד בגלריה של קומת העמודים לאב הבית כחלק מזכויות הבניה.
- תותר הקמת מחסנים לדיירים כחלק משטחי השירות המותרים במפלס הדירה, בקומות העמודים או בקומת המרתף.
- יותר פונקציות לשימוש הדיירים בקומת הכניסה ובגלריה: חדר כושר, מועדון, סאונה וכו'. שטחם יהיה כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה.

עדה מקומית לתכנון ולבניה

22.10.06

- (5) תחשיב מספר יחידות הדיור מבוסס על מצאי מוגבל של מוסדות ציבור ותשתיות במתחם ועל כן הגדלת הדיור תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- (6) הקולונדה עפ"י תכנית הבינוי תותר בנוסף לשטח בטבלה לעיל.
- (7) לא יותרו חדרי יציאה לגג לדירות פנטהאוז.

13.3.2 הוראות למרתפים :

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית עפ"י ההוראות כדלקמן :

- חזיתות המרתפים לכיוון דרך רמתיים ורח' התלמיד, יתוכננו כחזיתות דקורטיביות המשתלבות באופן אינטגרלי עם הבניין שמעליהן.
- יש לדאוג לאוורור החניונים התת קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת עפ"י הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
- פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים הציבוריים.
- קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש עפ"י התקנות.

א. אזור מעורב

1. המרתפים ישמשו לחנייה, לאחסנה ולשימושים עיקריים באישור הועדה המקומית.
2. יותר שימוש לאחסנה ושטחים עיקריים רק לאחר שימולאו כל תקני החנייה בשטחים המיועדים לחנייה לפי הקבוע בתקנון זה.
3. תהיה הפרדה בין השטחים המיועדים לחנייה למגורים לבין השטחים המיועדים לשטחים עיקריים ושטחים לאחסון.
4. תותר בניית מרתפים ב- 75% משטח המגרש כאשר רק בשלושה כיוונים יותר קו בניין אפס.
5. תותר בניית מרתפים בקומות בהתאם לצרכים המפורטים בס"ק 1 לעיל ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ואישור הוועדה המקומית.
6. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו', הכל תת קרקעי.

ב. בנייני ציבור

1. תותר הקמת קומות מרתפים לשימוש עיקרי ו/או שירות לפי השטחים כמפורט בטבלת ייעודי קרקע.
2. קו הבניין הקבוע למרתף העליון יהיה קו בניין "אפס" בשלושה כיוונים, ובאחר כמסומן בתשריט, עפ"י הנחיית יועץ התשתיות של המתחם. מרתפים נוספים יכולים להבנות עד קו בניין 0 בכל הכיוונים.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
מקדמת תכנית

29.10.06

ג. שטח פרטי פתוח

1. תותר הקמת קומות מרתפים בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מגורים ג', לשטח מעורב או עסקי, סעיפים א', ב' ו ג' דלעיל בהתאמה, בהתאם להנחיות ולסייגים בסעיפים אלו ובאישור הועדה המקומית.
2. קומות המרתפים יהיו כולן מתחת לפני הקרקע הסופיים. תותר כניסה לחניון מרח' התלמיד דרך השפ"פ.

3. הוראות בינוי לחניונים ציבוריים :

- לאחר אישורה של תכנית זו, ואישורן של תכניות מפורטות סמוכות, תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית אשר תציג את הנושאים הבאים :
- א. תכנון הפרויקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל : כיכרות עירוניות, גבהים (של קומות המבנה), מבטים מפרויקטים 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 בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בקני"מ. שלא ייפחת מ- 1:250. בתכנית יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, בהתאם להסדר ניקוז 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 חנייה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 13.3.3 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. 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.

ועדה מקומית לתכנון ובינוי
 "הו"ד השטחים"

22.10.06

- עומק הקרקע: לעצים 1.5 מ' (ייתכן גם במכלים). גובה מקסימלי למכל, יהיה 1.0 מפני הפיתוח. למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי 50 ס"מ לפחות.
- מצע השתילה על גבי הגגות יהיה מטוף 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.

4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה לחניונים תת קרקעיים

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 13.3.4.
2. כל התשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
3. אישור הוועדה המקומית לתשריטי החלוקה לצרכי רישום של המגרשים עליהם יוקם החניון, הינו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבנייה.
4. אישור מחלקת גנים ונוף של עיריית הוד השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.

13.3.3 הוראות בדבר חנייה:

תקן החנייה יהיה מפורט להלן:

1. באזור מעורב:

- החנייה תהיה בקומות המרתף בכפוף לסעיף 13.3.2 א' לעיל ובתקן חנייה:
 א. למסחר/משרדים: 1 מקום חנייה לכל 25 מ"ר שטח עיקרי.
 ב. למגורים:
 1 מקום חנייה ליח"ד שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.
 1.5 מקומות חנייה ליח"ד שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.
 2 מקומות חנייה ליח"ד שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.

2. גובה מינימלי של 4 מ' לאזור המרתף בו תהיה החנייה התפעולית.

13.3.4 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב:

לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הוועדה 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 ב- ק.מ. 1:1000 לשילוב במודל המתחם.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

22.10.06

- 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 בנייה ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בקני"מ שלא ייפחת מ-250:1. בתוכנית יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, בהתאם להסדר ניקוז 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 חנייה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 13.3.3 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 שגובהם מעל ל-9 קומות עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.
- ח. הנחיות לפיתוח הנופי :

- * מפלס המילוי מעל תקרת המרתף יבטיח רצף במפלס הולכי הרגל. עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים, בחזיתות הצפונית והמערבית של החלקה. החניות הפינתיות במפלס העליון יבוטלו כך שיתאפשר "כיס שתילה" גדול.
- * חזיתות המרתפים לכיוון דרך רמתיים ורחוב התלמיד, במידה וקיימות, יוכנו כחזיתות דקורטיביות המשתלבות באופן אינטגרלי עם הבניין שמעליהם.
- * שטחי הגינון במגרשים לא ייפתחו מ-20%.
- * היזם 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 ייענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של משרד החקלאות ויובאו ממשתלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
- * עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן ויבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים.
- * עומק הקרקע לעצים 1.5 מ' (ייתכן גם במיכלים). גובה מרבי למכל, יהיה 1.0 מפני הפיתוח. למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי, 50 ס"מ לפחות.
- * מצע השתילה על גבי הגגות יהיה מטוף או פרלייט לפי פרט.
- * על 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.

13.3.5 קביעת תנאים למתן היתר בנייה

1. אישור תכנית בנייה ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 13.3.4. תכנית הפיתוח המאושרת תהווה חלק מההיתר.
2. אישור הוועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום, הינו תנאי לטיפול בבקשה להיתר בנייה.
3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר, בכפוף למפורט בסעיף 17 להלן.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

משרד הרישום והתכנון

22.10.06

4. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
5. אישור מחלקת גנים ונוף של עיריית הוד השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
6. לתכנית יתווסף דו"ח לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
7. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולסוגן.
8. קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבנייה יהיה אחד מהנספחים להיתר בנייה.
9. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.

13.3.6 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. הניקוז ייעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19.
2. התייחסות להנחיות משרד 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.

ה. תקשורת:

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

13.4 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, ובהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

עדה מילר
ועדה מילר

22.10.06

ב. אנרגיה :

אסור שימוש במזוט. עדיפות לשימוש בחשמל, גז ואנרגיה סולרית.

ג. רעש :

יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"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 ויעילים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ו. בשלב היתרי הבנייה יש להגיש ליחידה האזורית, עפ"י הנחיותיה, חוות דעת סביבתית עבור כל בניין באזור מעורב, 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.

3. עמידה בהנחיות לתפעול אתרי בנייה מבחינת רעש, אבק, פסולת, ניקוז, בטיחות, חזות ותברואה.

4. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות).

13.5 נגישות כלי רכב

לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מדרך מס' 402 למגרשים 2001 ו- 2002.

14. הפקעות ורישום

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו כאמור בסעיף 26 לחוק.

15. היטל השבחה

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.

17. זיקת מעבר

תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

17.1 זיקת מעבר בשפ"פ.

17.2 זיקת מעבר במגרש 2001.

זיקת מעבר לרכב ולהולכי רגל במגרש 2001 אל מגרש 2002 עפ"י התשריט.

ועדה מקומית לתכנון וביצוע
מגמת השרון

92.10.06

18. חתימות :

פינצי רוה
אדריכלים
מתכנני ערים
 2001 בע"מ

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

המתכנן :

נבעת תכנון בע"מ
 בעלי חלק מחלקה 391 בגוש 6455 ע"י בני קרו.

היוזם ומגיש התכנית :

הוועדה המקומית :

הוועדה המחוזית :

19. תאריך 24.7.02 - לדיון בוועדה המקומית.

- 15.10.02 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון.
- 3.11.02 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 2
- 15.12.02 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 3
- 27.1.03 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 4
- 16.2.03 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 5
- 23.2.03 - לדיון בוועדה המקומית - עדכון מס' 6
- 16.3.03 - לדיון בוועדה המחוזית.
- 6.5.03 - לדיון בוועדה המחוזית - עדכון.
- 10.8.03 - לדיון בוועדה המחוזית - עדכון מס' 2
- 7.3.04 - להפקדה.
- 19.5.04 - להפקדה - עדכון.
- 15.7.04 - להפקדה - עדכון מס' 2
- 26.9.04 - להפקדה - עדכון מס' 3
- 10.9.06 - למתן תוקף

| | |
|---|--------------|
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 | |
| הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוד חשבוני" | |
| מס' (הר) 10001 | מס' 600 |
| תכנית 2003 | מס' 20030003 |
| מיום 2.03.03 | |
| תוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה | |
| יושב ראש הוועדה | |
| מהנדס הוועדה | |

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
 מיום 6.7.06 חתימה _____ תאריך 28.10.06

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 28.10.06