

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
22.02.2006  
**נתקבל**  
תיק מס':

ועדה מסמכית "הוד השרון"

**מחוז המרכז**

14.02.2006

מרחב תכנון מקומי "הדרים"  
תכנית מפורטת מס' הר 7 / 19/1000  
שינוי לתכנית מס' הר / במ / 600  
תכנית בסמכות הוועדה המחוזית

**נתקבל**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' (ה) 19/1000**  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.11.05 לאשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית

1. **מחוז:** מרכז

2. **הנפה:** פתח תקוה

3. **מקום:** הוד השרון, רחוב עין חי מס' 8

4. **גוש:** 6455

5. **חלקות:** 199

6. **שטח:** 884 מ"ר.

7. **התכנית:**

8. **יוזמי:** רוזנפלד הלנה - רחוב התיכון 76 חיפה טלפון 04-238583

9. **התכנית:** ארז משה - רחוב גרינברג 11 כ"ס טלפון 052-684427

10. **בעלי:** רוזנפלד הלנה - רחוב התיכון 76 חיפה טלפון 04-238583

11. **הקרקע:** ארז משה - רחוב גרינברג 11 כ"ס טלפון 052-684427

12. **המתכנן:** ערן אדריכלים - כתובת: טשרניחובסקי 24 כפר - סבא  
טלפון 09-7422472 פקס - 09-7450235 מספר רישיון 25326

13. **תחולת:**

14. **התכנית:** תכנית זאת תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

15. **מסמכי:** המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם היחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:

16. **התכנית:**

א. הוראות התכנית

ב. תשריט

ג. נספח בינוי מנחה בלבד

ד. נספח תנועה וגינון

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

ד"ר מקומית לתכנון ולבניה  
**"הוד השרון"**  
14.2.06

.11

**מטרות****התכנית:**

- א. קביעת יעודי קרקע ל:
1. אזור מגורים ג' מיוחד, סה"כ. 14 יח"ד.
  2. שטחים ציבוריים פתוחים.
  3. שטחים לדרכים.
- ב. קביעת הוראות לתחבורה וחנייה.
- ג. קביעת הוראות בדבר בניו, פיתוח ועיצוב הבינוי.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
- ו. קביעת הוראות איכות הסביבה.
- ז. קביעת הוראות בדבר הפקעה.

.12

**יחס****לתכניות****קודמות:**

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

.13

**הוראות****התכנית:**

ההוראות מתייחסות ליעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן:

13.1

**תכליות ושימושים:**

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

13.1.1

**מגורים ג' מיוחד:**

בנייני דירות משותפים בקומות, חדרים על הגג, מרתפי חנייה, ואחסון לדיירים.

13.1.2

**שטח ציבורי פתוח:**

גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה מ- 50% מהשטח הציבורי הפתוח, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, ניקוז, ומתקני ספורט.

13.1.3

**שטח לדרכים:**

דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חנייה ציבורית, חניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ראות רחוב. שבילים לרוכבי אופניים.

13.2

**הוראות בדבר איחוד וחלוקה**

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

13.3 הוראות בניה:  
טבלת זכויות

## מצב קיים

קווי בנין			מספר יח"ד לדונם	מספר קומות	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	אזור
אחורי	צדדי	קדמי					
עפ פי תוכנית מפורטת			16	על פי תוכנית מפורטת			מגורים מיוחד אזור מרכז

## מצב מוצע

קווי בנין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			% תכסית		מס יח"ד	מספר קומות	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		אזור
אחורי	צדדי	קדמי	גינון	בנוי			מתחת	מעל	מתחת	מעל	
5.0	2.0 מ' מזרחי, 4.0 מ' מערבי	5.0	22%	60%	14	9 קומות מעל לקומת הכניסה	634	580	1,802		מגורים ג' בסיס

## הערות

- הגדלת מספר יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- גובה המבנה לא יעלה על ק + 9 קומות והבנין לא יהיה מבנה רב קומות.
- ישמר מרחק מינימאלי של 10.00 מ' בין חלונות חדרי המבנה לחלונות חדרי המגורים במבנים סמוכים.
- קו בניין למרפסות: קדמי 3 מ', אחורי 3 מ', צדדי מזרחי 1 מ'.  
לא יותרו בתכנית מרפסות מעל שטח רצועת הש.צ.פ.
- גובה שטחי שירות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה.

## 13.3.1 הוראות למרתפים: תותר בניית קומת מרתפים אחת עבור חניה ע"פ ההוראות

כדלקמן:

- \* יש לדאוג לאוורור החניון התת קרקעי הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת ע"פ הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 15.4 להלן ורשות הכבאות.
- \* פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים הציבוריים.

8/1/06

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

14.2.06

**א. אזור מגורים ג':**

1. תותר בניית קומת 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) (ולהלן: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף יהיה עד קו בנין "אפס" בארבעה כיוונים.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.

**ב. שטח ציבורי פתוח:**

פיתוח הש.צ.פ יהיה על ידי היזם כולל נטיעת עצים בתאום עם מהנדס הוועדה.

**13.3.2 הוראות בדבר חניה באזור מגורים ג'**

- החניה תהיה על ותת קרקעית. מפלס המילוי מעל תקרת המרתף לא יבלוט מפני הפיתוח הסופי, עומק מילוי הקרקע יבטיח אפשרות לנטיעת עצים בוגרים. תקן החניה יהיה כמפורט להלן:
- א. 1 מקום חניה ליחידת דיור שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.
  - ב. 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.
  - ג. 2 מקומות חניה ליחידת דיור שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.
- בחזית לרחוב עין חי (ברחוב) תהיה חניה מגוננת לאורחים בתאום עם אדריכל נוף מטעם העיריה.

**13.3.3 הוראות בניוי, פיתוח ועיצוב:**

- לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בניוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הוועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים:
- א. תכנון תלת מימדי של הפרויקט והשתלבותו בסביבה הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, גבהים (של קומות המבנה), מבטים מפרויקטים 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 המבנית.
  - ג. המערכות והמתקנים יתוכננו כך שישתלבו ביצור המבנה.
  - ד. תוכן תכנית בניוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא יפחת מ- 1:250.

8/1/14

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

14.2.06

בתכנית יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגימור, גינון, תאורה וכו', בהתאם 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. הנחיות לפיתוח הנופי:

1. שטחי הגינון במגרשים לא יפחתו מ- 12%.
2. היזם יתחייב לנטיעת עצים עפ"י המפתח הבא: בשטח ציבורי או פרטי פתוח, לא יפחת מ- 40 עצים לדונם. בשטח פרטי: 10 עצים לדונם.
3. כל העצים יהיו מעוצבי גזע בקוטר של 3 צול, בגובה גזע של 2.5 מ' לפחות ויינטעו בד"כ במרווחים של עד 12 מ' בין גזע לגזע.
4. כל הצמחים יענו לדרישות חוברת הסטנדרטים של משרד החקלאות ויובאו ממשתלות מאושרות ע"י אדריכל נוף.
5. עומק שכבת המצע ייקבע בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן.
6. 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.
7. מצע השתילה על גבי הגנות יהיה מטוף או פרליט לפי פרט.
8. 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.

#### 13.3.4 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-חתימה על התחייבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה.
3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס /או מבקש ההיתר.
4. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי הביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.

5. אישור מת. גנים ונוף של עיריית הוד-השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
6. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולסוגן.
7. קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה יהיה אחד מהנספחים להיתר הבנייה.
8. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.
9. אישור יועץ אקוסטי.
10. עמידה בדרישות ותנאי היחידה האזורית לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 15.4 להלן.

#### 13.3.4 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 לתכנון רגיש למים בתכניות בינוי.
- ב. **ניקוז** 1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19.
2. 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.
- ה. **תקשורת**: קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

14.2.06

### 13.4 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 מפגעת (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.

#### ד. פסולת:

יש להבטיח הפרדה 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 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 אוויר אחרים.

3. בתכנון המבנה יילקחו בחשבון פתרונות להוצאת אוויר מזוהם ושפכים של בתי אוכל בכל שטחי המבנה ורק בו יתוכננו התשתיות הנדרשות. לפי המתוכנן לא יהיה קיר משותף עם שימושים רגישים – מגורים.

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 תנאי ואגרות).

### 13.5 עתיקות:

על תכנית זו יחולו הוראות חוק עתיקות התשל"ח 1978.

8-1 ק"פ

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הודו השירון"

14.2.06

**14. הפקעות ורישום:**

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

**15. היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

**16. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 7 שנים.

**17. שיפוי:**

היום ישפה את הוועדה המקומית / עיריית הוד השרון בגין תשלומי פיצויים שהוועדה תחויב בהם, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו / או לפי כל תביעה הנובעת מאישור התוכנית.

8-17

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

14.2.06



18. חתימות:

ק/א-111

הנהלת ניחול וביצוע  
הג.ו.ב. בניה ופיתוח בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזמי התכנית:

ערן אדריכלים בע"מ  
טשרניחובסקי 24, כפר-סבא  
טל': 7422472, 09-7422450

חתימת המתכנן:

חותמת רשויות:

תאריך:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית	מס' הת/1000
ש"ל	הת/600
רישויבה מס'	2004016 מיום 10.04.07
החלטת: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
יושב ראש הועדה	מנהל הועדה

8-111  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

8.11.07

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית

מיום 30.11.05 חתימה תאריך 14.2.06

14.2.06