

משרד הפנים
מחוז מרכז
18.03.2007
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"
תוכנית מפורטת מס' הר 1000 / 19 / 24
שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 6.05.2007
נתקבל
תיק מס':

דרך רמתיים
הכשרת הישוב

1. מחוז: המרכז
2. הנפה: פתח תקווה
3. מקום: הוד השרון, רחובות:
4. גוש: 6456
- חלקה: 96,401
- חלק מחלקה: 404

5. שטח התוכנית: 3.287 דונם

6. יוזם התוכנית: י.פריזט, ש.חסון בע"מ, כתובת: דרך רמתיים 43, הוד השרון טלפון: 09-7434111
פקס: 09-7417517

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' הר 1000 / 19 / 24
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.7.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

7. בעלי הקרקע: לאה רמון, אלידע רמון, מאיה רמון
כתובת: ששה ארגוב 2, תל אביב
טלפון: 03-5614421
עיריית הוד השרון

8. המתכנן: א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ כתובת: מיטב 6 תל אביב טלפון: 03-5619253
פקס: 03-5619269

9. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

10. מסמכי התוכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית
- ב. תשריט
- ג. נספח בינוי מחייב:
- נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גובה המבנים, העמדתם במגרש, קווי בנין, מס' יח"ד וכניסה ויציאה לרכב.
- ד. נספח פיתוח מנחה בלבד
- ה. נספח תנועה וחניה

במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר

כמופיע בסעיף זה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

22.404

11. מטרות התכנית :

1. הקלה בקו בנין מציר דרך מס' 40 עפ"י הוראות תמ"א 3, מ- 100 מ' ל- 29 מ' ובקו בנין מרתף ל- 20 מ'.
2. קביעת ייעודי קרקע ל:
 1. אזור מגורים ג' להקמת 80 יח"ד.
 2. שטח ציבורי פתוח.
 3. שטח לדרכים.
 4. שטח פרטי פתוח.
3. הרחבת דרך רמתיים ל- 40 מ'.
4. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמה.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב הבינוי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
8. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.
9. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
10. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.

12. יחס לתכניות קודמות : הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות והנן ממצות את כל הזכויות והוראות הבניה הרלוונטיות לתחום התכנית.

13. הוראות התכנית :

ההוראות מתייחסות לייעודי 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'** - בנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בנספח הבינוי, חדרים על הגג, חנייה, מרתפי חניה ואחסון לדיירים, שטחי שירות למגורים.

בקומת הכניסה ובפיתוח שטח של כ - 700 מ"ר (כולל בשפ"פ) יוקצה למטרת גינון ונוף.

13.1.2 **שטח ציבורי פתוח** - גינון, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ניקוז ותשתיות.

תנאי לאיכלוס 2 המבנים המוצעים בתכנית, פיתוח בפועל של שטח ציבורי פתוח.

13.1.3 **שטח פרטי פתוח** - מעבר לציבור כולל אפשרות הקמת גשר/מעבר עילי בין שני מגרשי המגורים, גינון, כניסה ומעבר תשתיות וכניסה לחניון, חניה תת קרקעית, חניה עילית שלא תעלה על 50% מהשפ"פ. לא תתאפשר כניסה ישירה למרתף מהשפ"פ (אסורה רמפה בשפ"פ).

תרשם זיקת הנאה כמצויין בסעיף 14 בהוראות התכנית. התחום המסומן בתשריט ובנספח הבינוי יאפשר תנועת הולכי רגל ללא גידור והפרעה וברצף מפלסים שיתחבר אל שביל הולכי רגל (רח' הכשרת הישוב).

מ/ת

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השדון"

22.4.07

13.1.4 שטח לדרכים - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שבילים לרוכבי אופניים.

13.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

חלקות מס' 96, 401 מאוחדות בהסכמה.

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

13.3 הוראות בניה:

13.3.1 טבלת זכויות מצב קיים:

מס' קומות	שטחי שירות	שטח עיקרי	גודל מגרש מינימלי- יחיד	מס' תכנית	אזור
		ע"פ הוראות תכנית מפורטת	1 יחיד ל- 500 מ"ר 2 יחיד ל- 750 מ"ר	הר/במ/ 600	מגורים א'
		ע"פ הוראות תכנית מפורטת	16 יחיד לדונם	הר/במ/ 600	מגורים מיוחד

13.3.2 טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

קוי בנין (מ') (לא יחולו על מרתפים)			מס' יחיד	מס' קומות	שטח שירות מ"ר (1)		שטח עיקרי מ"ר (5,1)	אזור	
אחורי (2)	צדדי (3)	קדמי (2)			מעל פני הקרקע (5)	מעל פני הקרקע		מס' מגרש	סוג
11	0/5	0	40	10 (4) ע"ע	2450	1800	4120	1	מגורים ג'
0	0/5	9	40	10 ע"ע	2450	1800	4120	2	
			80		4900	3600	8240	סה"כ	
					600	200	-	3	שפ"פ

תחשיב מספר יחידות הדיור מבוסס על מצאי מוגבל של מוסדות ציבור ותשתיות במתחם ועל כן הגדלת מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת. כמו כן שינוי קוי בנין לרבות בין הבנינים בתחום התכנית ומספר הקומות יהווה סטיה ניכרת.

הערות:

(1) ניתן להעביר עד 400 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שירות בהתאמה בין מגרש למגרש.

תכסית הבנינים המותרת הינה 50% משטח מגרשי המגורים.

(2) לכוון השפ"פ ניתן לבנות בקו בנין אפס (0). קו בנין בין הבנינים לא יפחת מ- 9 מ'.

כמו כן תותר הבלטת קו המרפסת בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה שאינה סטייה ניכרת.

(3) בקו צדדי לדרום (לכוון השצ"פ) ניתן לבנות בקו בנין אפס (0)

(4) מתחת לקומת הכניסה הקובעת ניתן לבנות קומת עמודים מפולשת לחניה מקורה.

(5) תותר בניית 2 קומות חניה תת קרקעית (מתחת לקומה המפולשת).

13.3.1 הוראות למרתפים:

תותר בניית 2 קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

- יש לדאוג לאוורור חניונים תת 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) (ולהלן: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבנין הקבוע למרתפים יהיה קו בנין "אפס", לכיון דרך רמתיים (מזרח) חתך התקרה יאפשר מעבר תשתיות עירוניות כמסומן בחתך נספח הבינוי ובתאום עם מהנדס העיר.
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.
5. כניסת הולכי רגל לבנין המערבי יהיה מכיון דרך רמתיים.

ב. שטח פרטי פתוח:

1. תותר הקמת קומות מרתפים בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מגורים ג' (ראה סעיף א') בהתאם להנחיות ולסייגים בסעיפים אלו ובאישור הועדה המקומית.
2. קומות המרתפים יהיו כולן מתחת לפני הקרקע ולא תותר כניסה ישירה למרתף (אסורה רמפה בשפ"פ).
3. קו הבנין הקבוע למרתף יהיה קו בנין "אפס".

13.3.2 הוראות בדבר חניה:

תקן החניה יהיה כמפורט להלן (ראה סעיף 1).

שינוי בתקני החניה כמתחייב משינוי הוראות חוק או תקנון לאחר אישור התכנית – לא יחשב סטייה ניכרת.

1. תקן חניה (לאזור מגורים ג'):

- 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.

2. לא תותר כניסה לרכב למגרשי המגורים מדרך רמתיים.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הו"ד השרוני"

22.4.07

13.3.3 הוראות בינוי פיתוח ועיצוב:

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

- א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, גבהים, מבטים מפרוייקטים בסביבה, וצורתו של הגג וטיפול בו כחזית חמישים של המבנה. יוכן מודל בקני"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 שלא יפגמו בעיצוב המבנה.
- ד. תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250 בתכניות 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' 13.3.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ו. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה, והתקשרות 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:
 - שטחי הגינון בתכנית יהוו כ- 700 מ"ר.
 - 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 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' (יתכן 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.
 - ככל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דישון.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוד השרון"
 22.4.07

13.3.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 13.3.3. תכנית הפיתוח המאושרת תהווה חלק מההיתר.
2. אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר בניה.
3. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ואו מבקש ההיתר.
4. כל התשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
5. אישור מח. גנים ונוף של עיריית הוד-השרון על העברת העצים והצמחייה למשתלה העירונית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
6. יתווסף דוח לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה הכולל בין היתר פתרון אקוסטי לכיון דרך השרון אשר יבוצע ע"י היזם.
7. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולסוגן.
8. קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה יהיה אחד מהנספחים להיתר הבניה.
9. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.
10. ביצוע הנמכת מגרש החניה בסמטת נגה, ע"פ המפלסים המוצעים בנספח הפיתוח יעשה באישור ובתאום עם מחלקת הנדסה, ע"י יוזמי תכנית זו ויוזמי תכ" ה/ 1000 / 19 / 29 ועל חשבונם כתנאי להוצאת היתר בניה.
11. חתימת הסכם להחכרת פני השטח של השפ"פ לעיריית הוד השרון.
12. הסדרת פעולות הבניה על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

5-5

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

22.4.07

13.3.5 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 יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19 ובאישור מח' הנדסה.
2. התיחסות 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.

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, ובהתיעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

ב. **אנרגיה:**

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

א-ס

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הרד השרון

22.4.07

- 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 רמת גבוהה של איכות הסביבה.**
- ו. **הסדרת פעולות הבניה על פי הנחיות היחידה הסביבתית.**

14. הוראות בדבר רישום זיקת הנאה :

בתחום מגרש ארעי מס' 3 (המיועד לשטח פרטי פתוח) תרשם זיקת הנאה באזור המסומן בתשריט בירוק תחום ירוק כהה בהתאם להוראות הבאות:
במפלס הקרקע, בחלק ממגרש ארעי מס' 3 הנמצא בתחומי חלקות 401 ו-96, תרשם זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל לציבור כולו.
הוצאות אחזקת מגרש 3 יחולו על בעלי הזכויות במגרש.
חתימת הסכם להחכרת פני השטח של השפ"פ לעיריית הוד השרון יהיה תנאי להיתר בניה.
תנאי לקבלת טופס 4, הינו רישום תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום בספרי המקרקעין הכוללת את רישום זיקת ההנאה בהתאם.

15. הפקעות ורישום :

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

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
22.4.07

16. היטל השבחה

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

17. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

18. חתימות:

א. בוגל, א. שהם
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' זרעוב 5, ת"א מ"ב 5614

א. שהם
א. בוגל
X

י. פרוזט-ש. חסון בע"מ

תאריך: 1.3.07

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית מס' 600/א/ת"א/600	מס' 21.801
בישיבה מס' 200/100/0	מיום 22.4.07
הורגט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
מחננט הועדה	עשב ראש הועדה

מתוקן עפ"י החלטת הועדה המחוזית
מיום 9.7.06 חתימה ל... תאריך 22.4.07

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"

22.4.07