

4016793

ועדה מקומית "הוד-השרון"

17. 01. 2007

נתקבל

מחוז מרכז  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד-השרון"

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28. 01. 2007  
ג ר ת ק ב ל  
תיק מס' 1

תוכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 26  
שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600

איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

נבדקו תנאי התכנון / לאשר  
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה / משנה מיוסכסל 23 סעיף 108 ז  
3.7.07  
מתכנת המחוז תאריך

- 1. מחוז: המרכז
- 2. הנפה: פתח תקווה
- 3. מקום: הוד השרון  
רחוב: השחר
- 4. גוש: 6456  
חלקות: 120, 119
- 5. שטח התוכנית: 2,311 מ"ר
- 6. יחם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, "הדרים"  
כתובת: רח' בני-ברית 7, הוד-השרון, טל: 7759666-09 פקס: 7759655-09
- 7. המבקשים: תמר פרלמן, לאה אביגדורוב  
כתובת: דרך רמתיים 40, הוד-השרון, טל: 7481993-09 פקס: 7481993-09  
בנק מרגלית ויחזקאל  
כתובת: רח' המעפילים 9, כפר-סבא, טל: 7403038-09 פקס: 7402038-09
- 8. בעלי הקרקע: פנינה צנוע  
כתובת: רח' הרצל 91, פתח-תקווה, טל: 9305382-03  
תמר פרלמן, לאה אביגדורוב  
כתובת: דרך רמתיים 40, הוד-השרון, טל: 7481993-09 פקס: 7481993-09  
בנק מרגלית ויחזקאל  
כתובת: רח' המעפילים 9, כפר-סבא, טל: 7403038-09 פקס: 7403038-09
- 9. המתכנן: אדרי אריאלה לב-תמיר  
כתובת: ת.ד. 1078, הוד-השרון, 45100, טל: 7601602-09 פקס: 7601605-09
- 10. המבצע: בעלים ועיריית הוד-השרון.

11. תחולת התוכנית:

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
אישור תכנית מס' הכל 1000 / 19 / 26  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
בלים 23.5.05 לאשר את התוכנית  
מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

א. לוי

18.1.07

- 12. מסמכי התוכנית: 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           | בק.מ.: 1:250 |
| ד. נספח תנועה וחניה - מנחה בלבד  | בק.מ.: 1:250 |
| ה. ✓ נספח פיתוח נופי - מנחה בלבד | בק.מ.: 1:250 |
| ו. ✓ לוח הקצאה וטבלת איזון       | בק.מ.: 1:250 |
- במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר כמופיע בסעיף זה.

**13. מטרת התכנית:**

1. הקלה בקו בניין מציר דרך מסי 40 עפ"י הוראות תמ"א 3, מ100- מ' ל- 91 מ'.
2. קביעת ייעודי קרקע ל:
  1. אזור מגורים ג', ל- 42 יחידות דיור,
  2. שטח ציבורי פתוח,
  3. הרחבת דרך (רח' השחר).
3. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
4. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועיצוב הבינוי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
8. קביעת הוראות איכות הסביבה.
9. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
10. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

- 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 בתכנית כמפורט להלן:

**15.1 תכליות ושימושים:**

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

- 15.1.1 מגורים ג' - בנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בתשריט, חדרים על הגג, מרתפי חניה ואחסון לדיירים.**
- 15.1.2 שטח ציבורי פתוח -** גנים, חורשות ושדרות שיהוו למעלה מ-50% מהשטח הציבורי הפתוח, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי-רגל, שבילים לרכיבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ככל האפשר, חניה ציבורית תת-קרקעית, ניקוז, מגרשי ספורט, מתקני ספורט.
- 15.1.3 הרחבת דרך -** דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שבילים לרכיבי אופניים.

5-1 ק"פ

18.1.07

## 15.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

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

## 15.3 הוראות בניה:

## 15.3.1 זכויות בניה במצב קיים (הר/במ/600):

אזור	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)		מס' קומות (לפרט)	מס' יחד לדונם	% תכסית לגינון	קווי בנין במטרים (לא יחולו על מרתפים)		
		מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע				קדמי	צדדי	אחורי
לפי תכנית מפורטת				16		לפי תכנית מפורטת			

## 15.3.2 זכויות בניה מצב מוצע:

אזור	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)		מס' קומות (לפרט)	מס' יחד לדונם	% תכסית לגינון	קווי בנין במטרים (לא יחולו על מרתפים)		
		מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע				קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ג'	4,326	1,698	עפ"י הוראות סעיף 15.3.3 א'	12 קומות + ח.על הגג + ק.מפולשת בגובה של 4.0 מ'	42	לא יפחת מ-25%	5	5	כבת-שריט
שטח ציבורי פתוח			15.1.2 תכליות עפ"י סעיף						
הרחבת דרך			15.1.3 תכליות עפ"י סעיף						

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

## 15.3.3 הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

• יש לדאוג לאוורור החנוניים התת-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 הבניין הקבוע למרתף עליון יהיה קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים ובאחר, כמסומן בתשריט, אך לא פחות מ-1 מ' ובתנאי שיתאם 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, מים ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.

4. קומת המרתף תוכל להיות חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש, עפ"י התקנות.

ש"ק

18.1.07

**ב. שטח ציבורי פתוח:**

1. תותר הקמת קומות מרתפים לחניות ציבוריות בתכנית 60% משטח המגרש כאשר רק בשלושה כיוונים יותר קו בנין "אפס".
2. הקמת קומות מרתפים לחניה ציבורית תהיה על פי תכנית בינוי מפורטת במסגרת היתר הבניה, באישור הועדה המקומית.

**15.3.4. הוראות בדבר חניה:**

- תקן החניה יהיה כמפורט להלן.  
שינוי בתקני החניה, המתחייב משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית – לא יחשב כסטייה ניכרת.

**באזור מגורים ג':**

החניה תהיה בקומות המרתף בכפוף לסעיף 15.3.1 א' לעיל ובתקן חניה:

- א. 1 מקום חניה ליחיד שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.
- ב. 1.5 מקומות חניה ליחיד שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.
- ג. 2 מקומות חניה ליחיד שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.

**15.3.5. 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 (של קומות המבנה), מבטים מפרוייקטים בסביבה, צורתו של גג המבנה והטיפול בו כחזית חמישית של המבנה. יוכן מודל בק.מ. 1:1,000 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. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא יפחת מ-1:250. בתכנית 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' 15.3.4, 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 9'-קומות עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.
- ח. בתכניות להן חזית לדרך בן גמלא, לרח' ישורון ולרח' השחר, יש להציג חתך רחוב המציג התייחסות לבניה קיימת ולתת את הדעת לקנה המידה האנושי.

8/10

18.1.07

## ט. הנחיות לפיתוח הנופי:

- שטחי הגיטון במגרשים למגורים לא יפתחו מ- 25%.
  - 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' (ייתכן גם במכלים).  
גובה מקסימלי למכל יהיה 1.0 מ' מפני הפיתוח.  
למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי, 50 ס"מ לפחות.
  - מצע השתילה על גבי הגנות יהיה מטוף או פרלייט לפי פרט.
  - כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דישון.
- י. פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למוזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למתחם, מאושר ע"י מח' הנדסה.

## 15.3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.5. תכנית הפיתוח המאושרת תהווה חלק מההיתר.
2. אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה 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 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. אישור מחלקת גנים ונוף של עיריית הוד השרון על העברת העצים והצמחייה ומשתלה העירונית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
6. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולסיווגן.
7. קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה יהיה אחד מהנספחים להיתר הבניה.
8. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מוסדר ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.
9. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.
10. הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.
11. העתקת קו חשמל בתאום עם חברת החשמל.

## 15.3.7 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.

סלוק

18.1.87

- ב. ניקוז:**
1. מי הגשם (מגגות וגינון) יאספו ויועברו לשטחים הציבוריים הסמוכים.
  2. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19.
  3. 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 הטראנספורמציה ימוקמו ככל שניתן בתחום המבנים בלבד.
- ה. תקשורת:**
- קווי תקשורת למיניהם, טלפון טלויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
- 15.4 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 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.**
- 16. הפקעות ורישום:**
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו כאמור בסעיף 26 לחוק.
- 17. היטל השבחה:**
- הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.
- 18. שלבי ביצוע:**
- התכנית תבוצע תוך 5 שנים.
- הקמת המבנה בשלמותו תבוצע בתוך שלוש שנים נוספות.
- 19. פקיעת תוקף לתכנית:** אי עמידה בתנאי סעיף 18 יגרור פקיעת תוקף התכנית.

חתימות:

יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, "הדרים"

המבקשים : לאה אביגדורוב  
לאה אביגדורוב

תמר פרלמן  
תמר פרלמן

בנק מרגלית ויחזקאל  
בנק מרגלית ויחזקאל

בעלי הקרקע : פנינה צנוע  
פנינה צנוע

לאה אביגדורוב  
לאה אביגדורוב

תמר פרלמן  
תמר פרלמן

בנק מרגלית ויחזקאל  
בנק מרגלית ויחזקאל

המתכנן : אדרי אריאלה לב-תמיר  
אריאלה לב-תמיר

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוד השרון"	
תכנית	מס' 1000/ה/19/26
שטח	12.3.02
בישיבה מס'	20020004
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
מחנדה הועדה	ישב ראש הועדה

תאריך: 20.12.06

אריאלה לב-תמיר

מנוסקן עיניי החלטת ועדה  
מס' 25.3.03 חתימה  
תאריך 12.1.07

18.1.07