

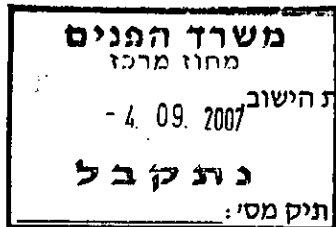
19.08.2007

נתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"
תכנית מפורטת מס' הר 19/1000 / 29
שינוי לתכנית מס' הר / במ / 600
איחוד ללא הסכמת הבעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



1. **מחוז:** מרכז

2. **הנפה:** פתח תקוה

3. **מקום:** הוד השרון, רחובות: השחר, נוגה, הכשרת הישוב

4. **גוש:** 6456

5. **חלקות:** 340, 341, 342, 344

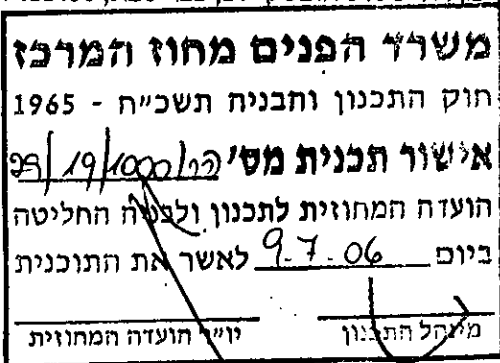
6. **שטח התכנית:** 2.555 דונם.

7. **יחמי התכנית:** שיפטן חנן רח' נוגה 2 הוד השרון, דליה אדלר, סימטת נוגה 6, הוד השרון, שיבק עמי ואסתר, רח' נוגה 4, הוד השרון, אנגלוביץ נועה, רח' השחר 47, הוד השרון, קובץ נמרוד וסימונה, רח' הכשרת הישוב 8, הוד השרון.

8. **המבקשים:** שיפטן חנן רח' נוגה 2 הוד השרון, דליה אדלר, סימטת נוגה 6, הוד השרון, שיבק עמי ואסתר, רח' נוגה 4, הוד השרון, אנגלוביץ נועה, רח' השחר 47, הוד השרון, קובץ נמרוד וסימונה, רח' הכשרת הישוב 8, הוד השרון.

9. **בעלי הקרקע:** שיפטן חנן רח' נוגה 2 הוד השרון, דליה ומיכאל אדלר, סימטת נוגה 6, הוד השרון, שיבק עמי ואסתר, רח' נוגה 4, הוד השרון, אנגלוביץ נועה ויצחק, רח' השחר 47, הוד השרון, קובץ נמרוד וסימונה, רח' הכשרת הישוב 8, הוד השרון.

9. **המתכנן:** ערן אדריכלים בע"מ, רח' טשרניחובסקי 24, כפר סבא, 09-7422450 מ.ר. 25326.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה
23.8.07

10. המבצעים: היוזמים.
11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.
12. מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם היחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:
- | | | |
|----|--|-------------|
| א. | הוראות התכנית | ב- 9 עמודים |
| ב. | תשריט | בק.מ: 1:250 |
| ג. | נספח בינוי מנחה, מחייב לענין מסי יח"ד מספר קומות וקווי בנין. | בק.מ: 1:250 |
| ד. | נספח תנועה וחניה מנחה, מחייב לענין מספר מקומות החניה. | בק.מ: 1:250 |
| ה. | נספח פיתוח | בק.מ: 1:250 |
| ו. | לוח הקצאות וטבלת איזון | |

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

13. מטרות התכנית:
- 13.1 קביעת יעודי קרקע ל: 13.1.1 אזור מגורים ג' – 67 יח"ד.
- 13.2 קביעת הוראות בדבר איחוד ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, של חלקות 340, 341, 342, 344, בגוש 6456.
- 13.3 קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
- 13.4 קביעת הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועיצוב הבינוי.
- 13.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 13.6 קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
- 13.7 הקלה מדרך מסי 40 ל- 70 מי עבור מגורים וחניה.

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

8-17
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מחלקת תכנון

23.8.07

ההוראות מתייחסות ליעודי 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, תניה, מרתפי חניה ואחסון לדיירים.

15.2 הוראות בדבר איחוד ללא הסכמת בעלים:

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

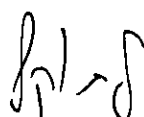
15.3 הוראות בניה:

15.3.1 טבלת זכויות – מצב קיים (הר/11/88, הר/במ/600, הר/1002)

קווי בנין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			גודל מגרש מינמלי – מס' יח"ד	מס' קומות	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)	אזור	
אחורי	צדדי	קדמי	500 מ"ר ל – 1 יח"ד 750 מ"ר ל – 2 יח"ד	2 (קוטג')	מתחת	מעל	מעל	מס מגרש	סוג
					מפלס הכניסה הקובעת				
עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט					מרתף בקונטור ק-קרקע	10%	25% 30+ מ"ר חדרים על הגג 10 + מ"ר מחסן 36 + מ"ר תניה

15.3.2 טבלת זכויות – מצב מוצע

קווי בנין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			% תכסית		מס יח"ד	מס' קומות	מס' מבנים	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)	אזור	
אחורי	צדדי	קדמי	בנין	גינון	67	קומות קרקע המכילה גלריה + 9 קומות + חדרים על הגג	2	מתחת	מעל	מעל	מס מגרש	סוג
								מפלס הכניסה הקובעת				
ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	30%	60%							5110	3,730


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 23.8.07

הערות:

1. יותר לבניה חדר על הגג לכל יח"ד בשטח של 30 מ"ר עיקרי, בנוסף לשטח העיקרי המותר.
2. מרפסות ללא גג ניתן להבליט עד 1.20 מ' מקו הבנין או עפ"י קו בנין למרפסות באם צוין בתכנית, למעט החזית הצפונית לרח' נגה בה לא תותר הבלטת מרפסות.
3. חפיפה של 25% בין המרפסות לא תחושב כשטח.
4. קומת הקרקע תכיל שטחי שירות משותפים ודירות גן.
5. תחשיב מספר יחידות הדיור מבוסס על מצאי מוגבל של מוסדות ציבור ותשתיות במתחם ועל כן הגדלת מספר יחידות הדיור תהווה סטיה ניכרת.
6. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין מספר יח"ד, מספר קומות, קווי הבנין (גם בין בנינים הנכללים בתוכנית לבין עצמם), כל תוספת לענין זה תיחשב לסטיה ניכרת מהוראות התוכנית.



ועדה מקומית להכנון ולבניה

מחוז השרון

23.8.07

15.3.1 הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

- יש לדאוג לאוורור החניונים התת קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
- פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים ציבוריים.

א. אזור מגורים ג':

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתר) (ולהלך: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבנין הקבוע למרתף יהיה קו בנין "אפס".
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תוכל להיות בחלק מן המגרש מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש.

15.3.2 הוראות בדבר חניה:

תקן החניה יהיה כמפורט להלן.

החניה תהיה בהתאם למוצע בנספח התנועה המחייב לענין מס' מקומות החניה והקצאתם בתחום המגרש.

1. באזור מגורים ג':

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

- א. 1 מקום חניה ליח"ד שגודל 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.

בנוסף 10 מקומות חניה לאורחים במפרץ חניה קיים ברח' השחר (15% ממספר יח"ד מוצעות)

בתכנית זו נספח הבינוי מתווה בינוי עקרוני מנחה בלבד.
לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה 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 בק.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 שישתלבו בעיצוב המבנה.

ד. תוכן תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית טופוגרפית בק.מ. שלא ייפחת מ - 1:250. בתכנית יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז בהתאם להסדרי הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, חמרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו', בתיאום לנספח המפורט 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 התקשרותן 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. בתכניות להן חזית לדרך בן גמלא, לרח' ישורון, ולרח' השחר, יש להציג חתך רחוב המציג התייחסות לבניה קיימת ולתת את הדעת לקנה המידה האנושי.

ט. הנחיות לפיתוח הנופי:

- שטחי הגינון במגרשים לא ייפחתו מ - 30%.
- 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 של 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 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.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
משרד העירייה

23.8.04

- כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דיזון.

י. פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למתחם, מאושר ע"י מח' הנדסה.

15.3.4 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 לצורכי רישום וחתימה על התחיבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר בניה.
3. הריסת ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו / או 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. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה, לגודלן ולסוגן.
7. קובץ הוראות לטיפול באתר וסביבתו בתקופת הפינוי והבניה יהיה אחד מהנספחים להיתר בניה.
8. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.
9. פינוי פסולת הבנין יהיה לאתר מוסדר ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.

15.3.5 תשתיות:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה, אפשרות לבצע עבודות הפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש/התכנית בטרם הוחל ביצוע הפרוייקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע.

א. ביוב:

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת המרכזית 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.

ועדה מקומית לריכוזי ולנהיה
 פ"ת ת"ת

23.8.07

ב. ניקוז:

1. מי הגשם (מגגות וגינון), יאספו ויועברו לשטחים הציבוריים הסמוכים.
 2. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19.
 3. 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: מחת 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.

15.4 הוראות איכות הסביבה:

היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה במגרש וסביבתו, 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) התש"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 קרטון מוצקה. אוורור חדרי אצירת הפסולת.

ה. יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

16. היטל הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

השבחה:

17. שלבי התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

ביצוע:

8-10

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מנהל תכנון

23.8.07

היוזם:

שיפטן חנן רח' נוגה 2 הוד
השרון, 09-7406019
דליה אדלר, סימטת נוגה 6,
הוד השרון, 09-7405240
שיבק עמי ואסתר, רח' נוגה
4, הוד השרון,
09-7405210
אנגלוביץ נועה, רח' השחר 47,
הוד השרון, 09-7405941

בעלי הקרקע:

קובץ נמרוד וסימונה, רח'
הכשרת הישוב 8, הוד השרון,
09-7405021
שיפטן חנן רח' נוגה 2 הוד
השרון,
09-7406019
דליה ומיכאל אדלר, סימטת
נוגה 6, הוד השרון,
09-7405240
שיבק עמי ואסתר, רח' נוגה
4, הוד השרון,
09-7405210
אנגלוביץ נועה ויצחק, רח'
השחר 47, הוד השרון,
09-7405941
קובץ נמרוד וסימונה, רח'
הכשרת הישוב 8, הוד השרון,
09-7405021

המתכנן:

ערן אדריכלים בע"מ
(מ.ר: 25326)
רח' טשרניחובסקי 24, כפר-
סבא, טל': 09-7422450.

ועדה מקומית:

תאריך:

תאריך עדכון:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

23.8.07

23.8.07

לשכת
ב"י א"ר

לשכת

קובץ נמרוד

לשכת
ב"י א"ר

לשכת

קובץ נמרוד

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

07.05.2007
04.06.2007

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
מיום 9.7.06 חתימה ל... תאריך 23.8.07

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חדר חשבוני"
תכנית *אב"מ* מס' *100/29/19/07*
שטח *600* מ"ר
בישיבה מס' *2007 0009* מיום *16.7.07*
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה
המחוזית *המחוזית*
סגן ראש הועדה