

4017878

משרד הפנים
מחוז מרכז
2.9.10.2009
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

תוכנית מפורטת מס' הר/1000/19/39

שינוי לתוכנית מס' הר/ במ/600 והר/198/4

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

1.10.2009

10/2/09

נבדק וניתן לחפיקו / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 16/9/09
מס' תאריך
מס' תאריך
מתכנת המחוז

- 1. מחוז: המרכז
- 2. הנפה: פתח תקווה
- 3. מקום: הוד השרון
- רחובות: סמטת בית הבד פינת רח' בן גמלא
- 4. גוש: 6455
- חלקה: 132, 133, 265, 266

נבדק וניתן לחפיקו / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
מתכנת המחוז

- 5. שטח התוכנית: 3.199 דונם
- 6. יחס התוכנית: י.פריזט- ש.חסון בע"מ כתובת: דרך רמתיים 43 הוד השרון

טלפון: 09-7434111 פקס: 09-7417517

- 7. בעלי הקרקע: יוכבד הילמן יוכבד הילמן
- כתובת: סמטת בית הבד 7, הוד השרון טלפון: 09-7440474
- שמואל פורטנוי
- כתובת: סמטת בית הבד 9, הוד השרון טלפון: 09-7673830
- אסתר ומשה ברקוביץ'
- כתובת: רח' בן גמלא 35 הוד השרון טלפון: 09-7435821
- זהבה ורדי
- כתובת: רח' בן גמלא 37 הוד השרון טלפון: 09-7424324

- 8. המתכנן: אדר' יאיר גרול כתובת: רח' הכרמל 18 כפר סבא
- טלפון: 09-7659005 פקס: 09-7659005 מס' רשיון: 24145

- 9. המבצע: י.פריזט - ש.חסון בע"מ כתובת: דרך רמתיים 43 הוד השרון
- טלפון: 09-7434111 פקס: 09-7417517

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

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' הר/1000/19/39
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/9/09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

13.10.09

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

- | | | |
|----|--|--------------|
| א. | הוראות התכנית | ב-9 עמודים. |
| ב. | תשריט | בק.מ.: 1:500 |
| ג. | נספח פיתוח - כולל 3 גליונות | בק.מ.: 1:250 |
| ד. | נספח תנועה וחניה - כולל 3 גליונות | בק.מ.: 1:250 |
| ה. | נספח בינוי מנחה בלבד - כולל גיליון אחד | בק.מ.: 1:200 |
| ו. | טבלת הקצאות - 1 חוברת | |

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

12. **מטרות התכנית:**

1. קביעת ייעודי קרקע ל:
 1. אזור מגורים מיוחד ג' - 38 יח"ד.
 2. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ושבילים לרוכבי אופניים.
 3. הרחבת דרכים, דרכים משולבות, חניונים תת קרקעיים.
 4. שטח פרטי פתוח.
2. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

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

14. **הוראות התכנית:** ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן:

14.1 תכליות ושימושים:

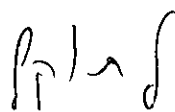
בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י ייעודי הקרקע כדלקמן:

14.1.1 מגורים מיוחד ג' - בניין דירות משותף בקומות על פי המסומן בתשריט, חדרים על הגג, מרתפי חניה, אחסון לדיירים.

14.1.2 שטח ציבורי פתוח - גנים, חורשות ושדרות מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ככל האפשר, ניקוז, מגרשי ספורט, מתקני ספורט.

14.1.3 שטח פרטי פתוח - גינות, חניון תת קרקעי בכפוף להנחיות סעיף 14.3.1.ב'. לא תותר בליטה מעל פני הקרקע. השפ"פ יתוכנן ברצף עם השצ"פ הסמוך אליו ללא גידור.

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


ועדה מקומית לתכנון ולבניה

13.10.09

14.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:

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

14.3 הוראות בניה:

טבלת זכויות – מצב קיים (לפי הר/במ/600)

יעוד האזור	צבע בתשריט	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה בקומה	אחוז בניה מירבי	מספר קומות	מספר יחיד לדונם נטו	קווי בניין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים מיוחד איזור מרכז	צהוב בגבול אדום					16	על פי תכנית מפורטת		

טבלת זכויות – מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח עיקרי (מ"ר)		שטח שירות (מ"ר)		מס' יחד	מס' קומות מירבי	% תכסית משטח המגרש		קווי בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים)		
		מעל	מתחת	מעל	מתחת			בנוי	גינזון	קדמי	צדדי (מערבי)	צדדי (צפוני)
מגורים מיוחד ג'	1000	4864		3800	2900	38	ק + 12 + גג	45	25	5	5	8
ציבורי פתוח		עפ"י סעיף 14.1.2 בתקנון										
פרטי פתוח		עפ"י סעיף 14.3.1 ב' בתקנון										
דרכים		עפ"י סעיף 14.1.4 בתקנון										

- ניתן לנייד עד 200 מ"ר שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע ולהיפך.
- המבנה כולל שתי קומות חנייה תת קרקעית קומת קרקע גבוהה (6 מטר), 12 קומות מגורים וקומת גג טכנית הכוללת גם חדרי גג מקומת המגורים האחרונה.
- שטח עיקרי נוסף למרפסות בלבד – 350 מ"ר. לא ניתן לנייד שטח זה. שטח המרפסות כלול בתכנית המירבית.
- שטחי השירות כוללים בין היתר מעברים ציבוריים, מבואות קומתיים, חדרי מדרגות, אחסנה וחדרי שירותים כלליים ודירתיים כגון הסקה, תקשורת, מעליות, אשפה, אחסנה וכיו"ב. שטח מחסן דירתי יהיה עד 6 מ"ר לדירה. ממ"דים על פי הוראות החוק.

14.3.1 הוראות למרתפים: תותר בניית קומות מרתפים לחניה ואחסנה בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

- יש לדאוג לאוורור החניונים התת קרקעיים בצורה טבעית ו/או בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
- פתחי האוורור של המרתפים לא יופנו לשטחים הציבוריים.

תעודת היסודות
למנהל

13.10.09

א. אזור מגורים מיוחד ג':

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי של בעלי הדירות ואחסנה לדירות המגורים.
2. קו הבניין הקבוע למרתף עליון יהיה עד קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים ובאחר, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, שיותאם 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, מיס ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. תכסית המרתף בהתאמה להוראות הר/1002

ב. שטח פרטי פתוח:

1. תותר הקמת קומות מרתפים בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מגורים מיוחד ג'.
2. קומות המרתפים תהיינה כולן מתחת לפני הקרקע הסופיים. לא תותר כניסה ברכב מהשטח הציבורי הפתוח למרתפים הפרטיים. לא תותר כל בליטה מעל לפני הקרקע של השפ"פ ופני פיתוח השטח הסופי. השפ"פ יפותח בחלק המשכי לשטחי הציבור הגובלים בו ולא תותר הקמת גדרות בינו לבין שטחי הציבור.

הוראות בדבר חניה:

14.3.2

תקן החניה יהיה כמפורט להלן.

החניה לדיירים תהיה בתחום המגרש בקומת המרתף בלבד ובהתאם לטבלת מאזן חניה שבנספח החניה.

מספר מקומות החניה יהיו עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולא פחות מהמציין בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה של התכנית. בנוסף, יוקצו לפחות 15% חניות לאורחים בתחום המגרש. רוחב המדרכות עפ"י נספח התנועה יהיה מחייב.

14.3.3 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 מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרוב וביחס למבנים הגובלים, 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.

בהתאמה להנחיות הבינוי והעיצוב לקובץ ההנחיות למתכננים ולמדיניות הוועדה המקומית לתכנון בניינים שפגעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים) והגשת אוגדן ליחידה האזורית לאיכות הסביבה.

- ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים: כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים. בתיאום עם חמרי הגמר של המבנים הסמוכים (הר/5/19/1000, הר/1/19/1000)

- 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 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' 14.3.2, 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. בדיקה אקלימית לבחינת הצללה ורוחות על מבנים סמוכים, למבנים שגובהם מעל ל- 9 קומות עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית.
- ח. בתכניות אשר להן חזיתות לדרך רמתיים יש להוסיף פרטי חזית מסחרית ו/או קולונדה ופתרונות שילוט אחידים למתחם.
- ט. בתכניות להן חזית לדרך בן גמלא, לרח' ישורון ולרח' השחר, יש להציג חתך רחוב המציג התייחסות לבניה קיימת ולתת את הדעת לקנה המידה האנושי.
- י. הנחיות לפיתוח הנופי:
- שטחי הגינון במגרשים לא ייפחתו 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 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.
 - כל מערכות ההשקייה תהיינה ממוחשבות בשילוב מערכת דישון.
- יא. תחום התכנית מצוי לפי תמ"א 4/ב/34 באזור רגישות א'. על התכנית חלות הוראות המעבר של התמ"א, בשים לב לסעיף 23.
- יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש. אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי מתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

14.3.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 14.3.3. תכנית הפיתוח המאושרת תהווה חלק מההיתר.
2. אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר 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, לרבות דרך גישה לכלי רכב ומדרכות, 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 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. מיקום נגישות כלי רכב למגרש תהיה עפ"י המתוכנן בנספח התנועה.
10. אישור תכנית הסדרי תנועה בצומת בן גמלא/סמטת בית הבד, ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.
11. גובה הבנייה לא יעלה על 120 מטרים מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג).
12. ביצוע שדרוג מט"ש כפר סבא-הוד השרון (בהתאם לאישור ועדת משנה לביוב) והפעלת תחנת שאיבת שפכים חדשה נווה-נאמן.
13. תכנית מפורטת להנחת קווי ביוב בשטח התכנית.

14.3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה לחניונים תת-קרקעיים:

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

14.3.6 תשתיות:

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

14.4 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.

רעש:

ועדה רישומית לערים ולחניונים

תאריך: 13.10.09

13.10.09

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 ואוורור חדרי
אצירת הפסולת.

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

15. הפקעות ורישום:

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

16. היטל השבחה:

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

17. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים. פיתוח השצ"פ יתבצע במקביל ובהתאם עם השפ"פ והינם תנאי
להוצאת ט" 4.

שלמה

משרד הרישום והתכנון

תל אביב

13.10.09

גדול יאשי אודיכל
רחי הכרמל 18 כפר סבא
טל' 09-7659005

חתימות:

מאז ראש צ"ג אנה יפא ינה
כשר ל האילא

י. פרוז-ש. הסון בע"מ

חיק מתכנן והבניה תשכ"ה - 1965	
תעודת נוספות להכנת ולבניה "חון העוער"	39/9/1000
מחיר כ"ר	600
שטח בניה	12,10.04
מס' תעודת מס	9025
ווחלטי להמליץ לועידה לזוועזית להפקדה	
מחיר תועדה	
איש ראש תועדה	

נבדק ע"י לטא

ועדה מקומית לזוועזית ולבניה
מחיר תועדה

13.10.09