

40/9427

עיריית הוד השרון
מינהל תנדסה - ממי"ש
11.10.2012

תכנית מס' הר/1501

מבא"ת 2006

משרד הפנים, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז
הוראות התוכנית
12.11.2012

תוכנית מס' הר/1501
נתקבל
תיק מס'
שם תוכנית: מגדל מגורים חדשים מדרום לרמות מנחם בהוד השרון

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מפורטת, שינוי לתוכנית מתאר R-6

אישורים

מס' הפקודה / מס' תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 15/11/12
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
16.10.2012
נייר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"
מס' 1501/12
מס' 71548
9.6.10 מיום 9.6.10
הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה
יושב ראש הוועדה
מנהיג הוועדה 16.10.12
בבק: א.מ.

1

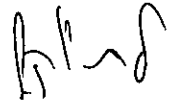
יוזמה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
15.10.12

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד קרקע מ-R/6 פיתוח למגורים בבניה רוויה כהשלמה לשכונת רמות מנחם, שממערב לדרך רמתיים. התכנון כולל בנייה רוויה של 2 מבנים בני 18 קומות מגורים מעל קומת לובי עם הפרשה לשצ"פים וחניון תת קרקעי מלא, תוך השלמת רצף השטחים הפתוחים הקושרים את דרך רמתיים עם נחל הדר תוך יצירת "מבואה" לכיוון דרום ופארק הירקון. הבנייה הרוויה בצמוד למגדלים הקיימים ובקרבת כביש 402, ובהתאם לתכנית האב האסטרטגית, המעבה את דפנות דרך רמתיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

06/09/2012


ועדה מכוננת לתכנון ובניה
הגוד השרון
15.10.12
עמוד 2 מתוך 18

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדלי מגורים חדשים מדרום לרמות מנחם בהוד השרון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

הר/1501

מספר התוכנית

20.134 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

09/08/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 18

06/09/2012

[Handwritten Signature]
ועדה המחוזית לתכנון ובנייה

15.10.12

1.5: מקום התוכנית

1.5.1: נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מרכז
 קואורדינטה X 189,700-190,150
 קואורדינטה Y 671,850-672,150

1.5.2: תיאור מקום
 הוד השרון, ממערב לדרך רמתיים, מדרום לרח' הפשוש.

1.5.3: השויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית הוד השרון.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4: כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב הוד השרון

שכונה לא רלוונטי
 רחוב הפשוש
 מספר בית לא רלוונטי

1.5.5: גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6446	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	427

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6: גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7: מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8: מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

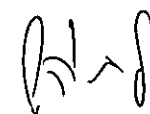
06/09/2012

א.ה.ל.
 עמוד 4 מתוך 18
 שטח תכנון ובניה
 השרון

15.6.12

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
R-6	שינוי	תוכניות בעלות תוקף בתוך תחום גבולות התוכנית תישארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תוכנית זו. במידה ויש סתירה בין התוכניות, יחולו ויחייבו הוראות תוכנית מס' הר/1501 זו.	י.פ. 1180	26/03/42 ח ניסן התשב
1002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית 1002 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5189	27.05.2003 כה אייר התשסג
מק/160/ת/8/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית מק/160/ת/8/ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4798	26.08.1999 יד אלול התשנט
1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו. הוראות תכנית 1001 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4391	15.03.1996 כד אדר התשנז
במ/548/ב	שינוי	תוכניות בעלות תוקף בתוך תחום גבולות התוכנית תישארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תוכנית זו. במידה ויש סתירה בין התוכניות, יחולו ויחייבו הוראות תוכנית מס' הר/1501 זו.	י.פ. 3884	03.06.1991 כא סיוון התשנא



ועדה מירימית לתכנון ובניה

הודו השיוון

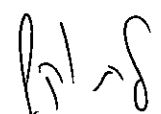
15.10.12

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אהרנסון אמציה	20.01.2011	לי"ר	לי"ר	1:500	• מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים (1)	תוכנית בנייה ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	"אמאב" תנועה והנדסה	20.01.2011	1	לי"ר	1:500	• מנחה	נספח תנועה וחנייה (נספח מס' 2)
	ועדה מחוזית	אדריכל אהרנסון אמציה	20.01.2011	לי"ר	18	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית כולל לוח הקצאה
	ועדה מחוזית	אדריכל אהרנסון אמציה	02.05.2012	1	לי"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים לתשריטים.

(1) הנתונים המחייבים הינם: קווי בנין, זכויות בניה, מספר קומות, מספר יחיד וגובה מירבי של המבנה.


 ועד"ת מקומית לתכנון ובניה
הו"ד השרון
 15.10.12

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חקתני
לי"ר	דבורה הוד	03633260	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שמריהו לוי 9, רעננה	09-7745889	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	אברהם שמואלביץ	03039480	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גלעד חיים 4, פתח תקווה	03-9333660	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	שמאלביץ	03633250	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נורדאו 23, הרצליה	09-9508270	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	הועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון		לי"ר	הוד השרון	לי"ר	רח' בני ברית 7, הוד השרון	09-7759666	לי"ר	09-7759655	hod-alizaz@hasharon.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	עירייה הוד השרון		לי"ר	הוד השרון	לי"ר	בני ברית 7, הוד השרון	09-7759666	לי"ר	09-7759655	לי"ר
לי"ר	אברהם שמואלביץ	03039480	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שמריהו לוי 9, רעננה	09-7745889	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	מרדכי שמואלביץ	03633250	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גלעד חיים 4, פתח תקווה	03-9333660	052-269916	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עוה"ת תכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	051587590	29632	לי"ר	לי"ר	רח' ביתר 2, ירושלים	02-6734494	050-5234930	02-6734493	Aaronson_arc@bezeqint.net
מודד	אורי חן ציון		541	לי"ר	לי"ר	רח' דוד רמתים 38, הוד-השרון	09-7410505		09-7460893	Uni-z@netvision.co.il
יועץ תנועה	יועץ תנועה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' יד חרוצים 4, ירושלים	02-6726992		02-6726995	

15.10.12

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי יעוד קרקע מיעוד אזורי פיתוח ושצ"פ למגורים והקמת שני מבני מגורים בני 18 קומות מעל קומת לובי וחניונים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור פיתוח ושצ"פ לאזור מגורים ג', שצ"פ ודרכים.
- ב. הקמת שני מבני מגורים בני 18 קומות מעל קומת כניסה גבוהה, מרתפי חניה ושירות. סה"כ 120 יח"ד.
- ג. קביעת זכויות והוראות בנייה.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה.
- ו. 25% דירות מכלל הדירות שבתכנית יהיו בשטח של עד 80 מ"ר שטח עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 20.134

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בנוסף לשטחים המפורטים יותרו 1600 מ"ר למרפסות מקורות ע"פ התקנות		15,900	15,900+ (עיקרי)	0	מ"ר	מגורים ג'
		120	120+	0	מס' יח"ד	

06/09/2012

ועדה מיוזמת לתכנון ובניה
הודו השדון
15.10.12

עמוד 8 מתוך 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

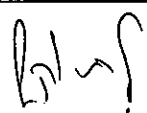
יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	לי"ר
דרך מוצע	300,94	לי"ר
שצ"פ	500,501,502	לי"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	שטחים עיקריים ושטחי שירות לשני מבני מגורים בני 18 קומות מעל קומות החניה וקומת לובי הכוללת חדר כושר ובריכה.
ב.	מרתפים למטרות שרות כגון: חניות, מחסנים ומתקנים טכניים.
ג.	מתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א.	אדריכלות א. תותר הקמת שני מבנים בני 18 קומות מגורים מעל הקרקע ומעל קומה ציבורית גבוהה עם גגות שטוחים בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, ובמרחק מינימלי של 34 מטר בין המבנים. לא יותרו דירות גן. ב. תמהיל הדירות יחייב לפחות 25% דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר עיקרי ליחיד. ג. תותר הקמת חדרי מדרגות, חדרים טכניים וחדרי מכונות למעליות על הגג. ד. תותר הקמה של מבואות כניסה, בריכת שחיה ומועדון כושר במפלס קומת הכניסה. ה. בכל מבנה, בקומה טיפוסית 4 דירות בקומה, למעט בקומות דירות הגג העליונות. ו. במרתפים יותרו שמושים לחניה למכוניות, אופנועים וכן מחסנים ומתקנים טכניים.
ב.	חנייה מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד בחניון תת קרקעי: א. לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. ב. קווי הבנין למרתפים הוא 0 והכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתרי בניה, ובלבד שישמרו שטחים פנויים מבנייה לחלחול. ג. בקומת הקרקע יוסדרו מקומות לחניה של אופניים. ד. בחניון התת קרקעי יוסדרו מקומות לחניה של אופנועים.
ג.	פיתוח גדרות המתחם יהיו אחידות, ע"פ פרט אדריכלי שיאושר במסגרת אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם. לפחות 25% מהשטחים הפנויים מבניה בתחום תא שטח 1 יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו. גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד. מעל תקרת החניון תובטח שכבת אדמה בעובי מינימלי של 70 ס"מ לגינון.
ד.	קווי בנין קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט התכנית. לא תותר חריגה מקווי בנין אלה ולא תותר הבלטות מרפסות מעבר לקווי הבנין.

06/09/2012


 עמוד 9 מתוך 18 ועדה מקימת לחינוך ובניה
 תאריך: 15.6.12

4.4 שם ייעוד: דרכים	
4.4.1	שימושים
א.	1. מיסעות 2. מדרכות 3. קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים 4. שבילי אופניים
ב.	תחנות לאוטובוסים.
ג.	רהיטי רחוב.
ד.	הפיתוח יעשה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית שאישורה הוא תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר.
4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים
א.	גינון ונוי.
ב.	שבילים ומעברים.
ג.	שבילי אופניים.
ד.	מתקני משחק לילדים.
ה.	מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
ו.	הפיתוח יעשה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית שאישורה הוא תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר.

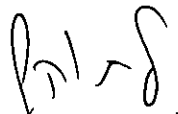

 ועדה מרומית לתכנון ובניה
 הוד השלון

15.10.12

5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מנוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	מספר קומות	מספר קומות							מתחת	מעל	מתחת לבניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת
8	8	32	8	2	18 (3)	(2) 62.40	11.45	120	332%	34820	10420	---	8500	15900	10477	001	מגורים ג'

הערה:
 (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 (2) גובה המבנה נמדד בין מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לגובה מפלס היציאה לגג.
 (3) מס' הקומות יהא 18 קומות מגורים מעל קומת כניסה גבוהה וקומת גג.
 (4) שטחי שירות דירתיים- ממ"ד. שאר שטחי השרות- ציבוריים (חדרי מדגות, אשפה, מבואת דיירים בקומת קרקע וכ').
 (5) מחסנים של עד 6 מ"ר לדירה- בקומת קרקע או במרתף בלבד, בהתאם להוראות הר/1002.


 יעוץ מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
 15.10.12

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנין, פיתוח ועיצוב אדריכלי**

לאחר אישור התכנית, וכתנאי לפתיחת תיקי בקשות להיתר, תוכן תכנית בנין פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ-1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

א. תכנית בנין

1. העמדת המבנים.
2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.
3. הגדרת חומרי גמר לחזיתות.
4. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש ו/או משאבות חום.
5. סימון חניות ומיקומם.
6. פרט טיפוסי לנושא אשפה.
7. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
8. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבנין, ובאישור מהנדס העיר.
9. התאמה להנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה.
10. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבנין.
11. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויותקנו על פי התקן.
12. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.
13. הצגת הדמיה תלת מימדית של המבנים המוצעים על רקע הסביבה.
14. אישור יועץ תנועה של עיריית ה"ה.

ב. תכנית פיתוח השטח

1. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים.
2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
5. בשצ"פ הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
6. הסדרי ניקוז וחלחול – לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.
7. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
8. פיתוח השצ"פ ופיתוח נחל הדר בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34 ו-4/ב/34 על תיקוניהן, תכנית הוד השרון לשיקום נחל הדר, ותכנית שבילי האופניים.

6.2 תשתיות

- א. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.
- ב. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
- ג. ניקוז:

1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.
2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.

ד. מים:

1. צנרת המים ותותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ותאגיד מי הוד השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
- ה. חשמל:
1. אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח והוראות הר/1001.
- ו. תקשורת:
1. קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

06/09/2012

עמוד 12 מתוך 18

ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

15.10.12

6.3 קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד. תאסר הצבת קולטים על תקרת חדרי היציאה לגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור אדריכל העיר, הכל בהתאם להנחיות לבנייה ירוקה של הוועדה המקומית הוד השרון.

6.4 פסולת בנין
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5 מתקני תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.6 תנאים למתן היתרי בניה ולאיכלוס

א. תנאי למתן היתר הבניה:
<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח למגרש בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו ובהתאמה לתכנית ולפרטים שאושרו לכל השכונה במסגרת תכנית הבינוי והפתוח לכל השכונה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. אשור מחלקת תחבורה בעיריה להסדרי התניה והגישה לתניה. 5. קבלת חוות דעת רשות הניקוז. 6. עמידה בהנחיות הועדה המקומית ל"בניה ירוקה" והגשת "אוגדן" ערוך ע"י יועץ סביבתי לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. 7. אישור מח. תפעול של עיריית הוד השרון למיקום מיכלי אשפה ותדרי אשפה ותמרון משאיות. 8. אשור תשריט חלוקה בוועדה המקומית.
ב. תנאי למתן אישור אכלוס:
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להוצאת תעודת גמר לבנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין והשלמת רישום פרצלציה. 2. ערבות והתחייבות להשלמת פרצלציה לתחום התכנית כולה. 3. תנאי לאיכלוס: השלמת הפיתוח הסביבתי כולל פיתוח השצפ"ים על פי התכנון המוסכם על עיריית הוד השרון.

06/09/2012

עמוד 13 מתוך 18

ועדה מקומית לתכנון ובניה

15.10.12

6.7. הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, הישום וזיקת מעבר לציבור	
א.	עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
ב.	כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 190 לחוק.
ג.	השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לחלוקה מחדש כמסומן בתשריט יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

6.8. יחס לתכניות קודמות	
	במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

6.9. גביית הוצאות עריכת תכנית	
א.	בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.
ב.	גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

6.10. היטל השבחה	
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה	
הוראות ל"בנייה ירוקה"	
א. הנחיות לחיסכון באנרגיה	
1.	<u>נוחות אקלימית.</u> המבנה יעמוד במגרש באופן שייבדק אקלימית משטר הרוחות וזוויות השמש תוך מתן עדיפות לאור ורוח מרביים. ככל שניתן יהיה לכל דירה לפחות צד דרום אחד, ופתרונות הצללה משתנים לקיץ.
2.	<u>נוחות טרמית.</u> יש להתייחס לנושא בידוד טרמי במסגרת פרטי הבניין, טיפול בסוג החיפוי למבנה, תכנון עובי הקירות, פרטי חלונות ודלתות לצורך איטום, מערכת איטום גגות ומשטחים ומערכות בקרה טרמית.
3.	<u>מערכות סולאריות.</u> יש להראות מיכסום שימוש באנרגיה חלופית לחימום והסקה וצמצום שימוש ברשת חשמל ארצית: בכל מבנה יותקנו מערכות סולאריות לניצול אנרגיית השמש וחיסכון בחשמל. המערכות ישרתו לפחות את 4 הקומות העליונות של מבנים רבי קומות. המערכות יעמדו בתו תקן ישראלי והתקנתם תאושר ע"י מכון התקנים. המערכות יוסתרו אסתטית בעיצוב הגג (רעפים או שטוח). במסגרת הבקשה להיתר, הגשת נספחים המסבירים ניצול מקורות החום ואופן הטמעת המערכת בגוף המבנה.
4.	<u>אורור ומיזוג אוויר.</u> יש להטמיע הוראות לשמירה על איכות האוויר בחניונים וסביבת המגורים ומניעת זיהום אוויר סביבתי: הכנות להתקנת מערכות למיזוג אוויר כולל שימוש במובילים בחתך רחב עם אפשרות להזנת צנרת עתידית לרבות חיבורים לחשמל לגז ולמערכת לניקוז מים ומחסומי ריח. ניצול חוזר של מי הניקוז על קרקעית, להשקיית גינון עילי דרך אגירת המים של המבנה או בצנרת נפרדת. יש להמנע מהזרמת מי הניקוז למערכת הביוב להראות תכנון נגישות נכונה לטיפול במתקנים.
5.	<u>מערכות אורור וסינון (טבע/מלאכות).</u> כמות אוויר צח לכל חדר בדירה על פי התקנים, לרבות ובמיוחד במטבחים, אזורי מתקנים טכניים, חניונים. במידת הצורך יש להוסיף גלאים לבדיקה שריכוז ה CO בחניון עומד בתקן. האורור בחניון יעמוד ברמה 8 החלופות אויר בשעה לפחות ובמידת הצורך יש להוסיף גלאים אלקטרוכימיים בלבד, בעלי תו תקן.

06/09/2012

עמוד 14 מתוך 18

ועדה מיוחדת לחינוך ובניה

הודו הטאון

15.10.12

6.12. רשות העתיקות
 על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.13. התכנית תתאים להנחיות תמ"א 34/ב/3 על תיקוניה
 בהתאם לסעיף 8.6 בתמ"א 34/ב/3 העורק המשני הקיים ישולב במערך השטחים הפתוחים הציבוריים תוך הבטחת המשך תפקודו כעורק ניקוז.
 מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. (קיים בסעיף 6.3 ד')

6.14. התכנית תתאים להנחיות תמ"א 34/ב/4 על תיקוניה
 א. התכנית נמצאת באזור רגישות א' בהתאם לתמ"א 34/ב/4 ובאזור לשימור מים בהתאם לתמ"א 35/במגרש יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
 ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15. טיפול בחומרי הפירה ומילוי
 ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט הפירה בהיקף של מעל 100,00 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי הפירה, כולל אומדן היקף הפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך אחר שיחליף אותו.

6.16. סטייה ניכרת
 א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין הסמוך לו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ב. מספר הקומות המקסימלי הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ג. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.17. בטיחות טיסה
 תנאי להיותר בניה או הרשאה מכח תכנית זו הינו אישור רשות התעופה האזרחית והטמעת הנחיות לסימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

06/09/2012

עמוד 15 מתוך 18

bl-f
 ועדה מיוחדת לבדיקת ובניה
 תת-המחלקה

15.10.12

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע


מס' שלב	תאור שלב	התניה
1.	פיתוח דרכים ותשתיות.	לי"ר
2.	בניה ופתוח המגרשים ייעשה בכל מגרש בנפרד בהתאם להוצאת היתרים.	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

06/09/2012

עמוד 16 מתוך 18


ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השדון

15.10.12

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
27/9/12	<i>[Handwritten signature]</i>	לייר מגיד קבוצת עיויד 53271 דוד רמתיים 22 הוד השרון לייר	003633260 032175234 033263401	דבורה הוד א. הוד גזמון א. א. א. א. הוד הוד	מגיש התוכנית
10/10/12	<i>[Handwritten signature]</i>	לייר	030339480	אברהם שמואלביץ	
		לייר	003633250	מרדכי שמואלביץ	
		הוד השרון	לייר	הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון	זום בפועל (אם הלבנס)
27/9/12	<i>[Handwritten signature]</i>	לייר מגיד קבוצת עיויד 53271 דוד רמתיים 22 הוד השרון לייר	003633260 032175234 033263401	דבורה הוד א. הוד גזמון א. א. א. א. הוד הוד	בעלי עניין בקרקע
20/9/2012	<i>[Handwritten signature]</i>	לייר	030339480	אברהם שמואלביץ	
20/9/2012	<i>[Handwritten signature]</i>	לייר	003633250	מרדכי שמואלביץ	
		הוד השרון	לייר	עיריית הוד השרון	
		אמציה אהרנסון-אדריכל ומתכנן ערים	051587590	אדריכל אמציה אהרנסון	עורך התכנית



06/09/2012

עמוד 17 מתוך 18

[Handwritten signature]
ועדה מקומית לתכנון ובניה

15.10.12

15.10.12

9. לוח הקצאה - אחד וחלוקה בהסכמה

לתוכנית מספר הר/1501

מצב קיים							
מס' סדורי	גוש	חלקה	יעוד החלקה	שטח החלקה במ"ר	חלק הבעלות ב-%		
					דבורה הוד שווי יחסי	אברהם שמואלביץ שווי יחסי	מרדכי שמואלביץ שווי יחסי
1	6446	427	שצ"פ	1,362	0	0	100%
2	6446	19	איזורי פיתוח	19,809	33.3%	33.3%	33.3%
סך כולל			100%			100%	100%
מצב מוצע							
מס' סדורי	מס' תא שטח	יעוד תא שטח	שטח תא שטח במ"ר	חלק הבעלות ב-%			
				דבורה הוד שווי יחסי	אברהם שמואלביץ שווי יחסי	מרדכי שמואלביץ שווי יחסי	
1	94	שצ"פ	325	0	0	100%	
2	1	איזור מגורים ג'	10,477	33.3%	33.3%	33.3%	
3	500	שצ"פ	544	0	0	100%	
4	501	שצ"פ	530	0	0	100%	
5	502	שצ"פ	6,195	0	0	100%	
6	300	דרך מוצעת	2,063	0	0	100%	
סך כולל			100%			100%	100%

תאריך	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלי עניין בקרקע
06/09/2012	דבורה הוד	003633260	דבורה הוד	דבורה הוד
	אברהם שמואלביץ	030339480	אברהם שמואלביץ	אברהם שמואלביץ
	מרדכי שמואלביץ	003633250	מרדכי שמואלביץ	מרדכי שמואלביץ
	הוד השרון		עיריית הוד השרון	עיריית הוד השרון

06/09/2012

עמוד 18 מתוך 18

ועדה מקומית להכנון ובניה
הוד השרון

15.10.12