

פרוטוקול החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20220002 ביום ראשון תאריך 26/06/22 כ"ז סיון, תשפ"ב בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

| | |
|-------------------------|---|
| מר אמיר כוכבי | - ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית (ע 33 : 22) |
| גב' יעל עבוד ברזילי | - סגנית ומ"מ ראש העירייה וחברת ועדה (ע 20 : 20) |
| עו"ד כנרת אלישע כהן | - סגנית ראש העיר וחברת ועדה (ע 45 : 19) (ח 30 : 21) |
| מר נאור שירי | - סגן ראש העיר וחבר ועדה |
| מר רן יקיר | - חבר ועדה |
| מר רפאל בן מרדכי | - חבר ועדה (נ 39 : 17) |
| מר יגאל שמעון | - חבר ועדה |
| מר משה חנוכה | - חבר ועדה (נ 32 : 17) |
| מר נדב דואני | - חבר ועדה (ע 43 : 17, ח : 19:00) |
| דרי אלון גלבוט, עו"ד | - חבר ועדה |
| גב' אביבה גוטרמן | - חברת ועדה |
| מר מאיר חלוואני | - חבר ועדה |
| גב' עדי פריילינג אנקורי | - חברת ועדה (נ 13 : 17) (ע 08 : 20) |
| מר יוסי שאבי | - חבר ועדה (ע 34 : 17) |

נציגים:

| | |
|----------------|---|
| מר יואל גרפי | - נציג בעל דעה מייעצת בוועדה המקומית |
| גב' היאלי מרקו | - נציגת השר לאיכות הסביבה (ע : 45 : 20) |

סגל:

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| אדרי סרגיי וולינסקי | - מהנדס העיר |
| אדרי ברק לוי | - סגן מהנדס העיר |
| אדרי יואב רוביסה | - אדריכל העיר |
| גב' ורד אליקים פרידמן | - מנהלת מח' תוכניות מתאר |
| גב' רוחמה יולזרי | - מנהלת מחלקת יעודי קרקע ו - G.I.S |
| גב' נגה שפירא | - מנהלת תוכניות מתאר |
| עו"ד חגית מנדלוביץ | - מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה |
| גב' ענבר וינשטוק | - מנהלת מח' רישוי על הבניה |
| אינג' אורנה מוזס | - מנהלת אגף התנועה |
| עו"ד אווה לוי | - מנהלת תחום בכירה לתכנון ובניה |
| גב' חנה בגדדי | - מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה |
| מר בן ויזל | - עוזר ראש העיר |

מוזמנים:

| | |
|---------------|------------------------|
| מר שירן שוהם | - מהנדס חב' המים "מיה" |
| מר רן מרון | - יועץ נוף של העירייה |
| מר מוטי קסלמן | - מנהל אגף תשתיות |

נעדרו

חברים:

| | |
|----------------|------------|
| גב' רינה שבתאי | - חבר ועדה |
|----------------|------------|

| | |
|--|-----------------|
| - חברת ועדה | גב' עדי ברמוחה |
| - חבר ועדה | מר חיים שאבי |
| | נציגים: |
| - מפקח נפתי נציג משרד הבריאות | מר ולרי שולמן |
| - נציג משטרת ישראל | פקד אליהו גונן |
| - ראש צוות מרכז ועדה מקומית | מר ליאור רגב |
| - רפרנטית אזורית צוות מרכז לשכת התכנון | גב' סיון פרקש |
| - נציג כיבוי אש | מר ברק אוחיון |
| | סגל: |
| - יוע"ש העירייה | עו"ד רונן ויניק |
| | מוזמנים: |
| - מבקר העירייה | מר משה שטיגליץ |
| - מנכ"ל העירייה | מר רן היילפרן |
| - גזבר הרשות | מר בני זיני |

מיקום הישיבה - חדר מועצת עיר

הישיבה נפתחה בשעה 17:10 אחה"צ במניין חוקי עפ"י סעיף 42 לחוק התכנון והבניה ונסתיימה בשעה 23:00 בערב .

לפי נוהל עבודה למליאה ולוועדת משנה לתכנון ולבניה הוד השרון משנת 2014 , המשך הדיון לאחר השעה 21:00, היה בהסכמת כל חברי הועדה. (בשעה 20:30 הצביעה הועדה פ"א על הארכת הישיבה)

| <u>עמוד</u> | <u>על סדר היום:</u> |
|-------------|--|
| 4 | 1. אישור פרוטוקול מליאת הועדה מישיבה 20220001 מתאריך 27.03.2022 |
| 5-20 | 2. תכנית התחדשות לשכונת גיל עמל 423-0496240 - המלצה לוועדה המחוזית. |
| | 3. תב"ע חדד זכריה רחוב מתתיהו 6 – |
| 21-23 | דיון חוזר על פי בקשת חברי המליאה יגאל שמעון ואביבה גוטרמן. |
| | 4. תיק בקשה רות כהן שרפמן רחוב ישורון 53 – <u>הנושא ירד מסדר היום</u> |
| 25-31 | דיון חוזר על פי בקשת חבר המליאה יגאל שמעון. |
| | 5. תיק בקשה עמידר יסוד המעלה 15 – |
| 32-38 | דיון חוזר על פי בקשתו של חבר המליאה חיים שאבי |
| | 6. תיק בקשה ע"ש י.ש. עומר רחוב התכלת 4 – |
| 39-41 | דיון חוזר על פי בקשתם של חברי המליאה דר' אלון גלבווע, אביבה גוטרמן, עו"ד משה חנוכה |

בתחילת ישיבת הוועדה עדכן ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית מר אמיר כוכבי את חברי הוועדה בדבר הארכת הסמכת הוועדה כוועדה עצמאית, ובדבר הסכם המתגבש עם רמ"י בעניין גני צבי ומתחם הר/1307.

הועדה המקומית - ישיבת מליאה מספר 20220002 תאריך 26.06.2022

נושאים כלליים סעיף 1

אישור פרוטוקול מליאת הועדה מישיבה 20220001 מתאריך 27.03.2022

החלטה:

חברי המליאה מאשרים את פרוטוקול מליאת הועדה מישיבה 20220001 מתאריך 27.03.2022

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד

אמיר כוכבי, יעל עבוד ברזילי, נאור שירי, מאיר חלואני, רן יקיר, יגאל שמעון, אלון גלבוץ, אביבה גוטרמן, נדב דואני,

יוסי שאבי

(כנרת כהן אלישע, משה חנוכה עדי פרילינג אנקורי לא השתתפו בהצבעה)

פרוטוקול לשיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 20220002 בתאריך: 26/06/22

רשימת נושאים תכנוניים

| סעיף | מספר | שם התכנית/נושא תכנוני | גוש | מחלקה | עד חלקה | עמ. |
|------|----------------------------|--|------|-------|---------|-----|
| 1 | 423-0496240 דיון להפקדה | הר/17/600/ג- שכונת גיל עמל | 6409 | 18 | 18 | 6 |
| 2 | 423-0848200 דיון להפקדה | הר/מק/ 82 /346 - רח' מתתיהו 6, שכונת נוה נאמן | 6661 | 121 | 121 | 15 |

תכנית מתאר מקומית: 423-0496240

1: סעיף

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 26/06/2022

שם: הר/600/17-ג-שכונת גיל עמל
נושא: דיון להפקדה
שטח התוכנית: 605,698.000 מ"ר
סמכות: ועדה מחוזית

| לתכנית | יחס |
|------------------|--------------|
| הר/הר/1002 | כפופה לתכנית |
| הר/הר/1202 | כפופה לתכנית |
| הר/הר/302 | שינוי |
| הר/הר/600/17/א | שינוי |
| הר/הר/600/17/א/4 | שינוי |
| הר/הר/במ/600 | שינוי |

בעלי עניין:

- יזם:** רשות מקרקעי ישראל
- מתכנן:** מחמוד מחאמיד
- ענבל אברהם
- כנרת דביר
- חגית פרסיקו קרקש
- אילה רונאל
- עקיבא ירס
- מוחמד עסלי
- בעל עניין בקרקע:** רשות מקרקעי ישראל
- מגיש:** רשות מקרקעי ישראל

כתובת:

- רחוב ששת הימים, הוד-השרון
- רחוב קיבוץ גלויות, הוד-השרון
- רחוב גולומב, הוד-השרון
- רחוב אלי כהן, הוד-השרון
- רחוב שפרינצק, הוד-השרון
- רחוב שחל, הוד-השרון
- רחוב מבצע קדש, הוד-השרון
- רחוב מבצע שלמה, הוד-השרון
- רחוב הגולן, הוד-השרון
- רחוב החרמון, הוד-השרון
- רחוב המעגל, הוד-השרון
- רחוב אילת, הוד-השרון
- רחוב מבצע משה, הוד-השרון
- רחוב הרמה, הוד-השרון
- רחוב הנגב, הוד-השרון
- רחוב הר מירון, הוד-השרון

גושים/ חלקות לתכנית:

- גוש: 6409
- 18
- גוש: 6410
- 111, 130, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 103, 104, 112, 113, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 131, 132, 276, 280
- גוש: 6652
- 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32
- גוש: 6653
- 30, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99

100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 263, 266, 313, 315

גוש : 6657

48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 61, 62, 63, 65, 68, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 262, 263, 271, 272, 273

גוש : 6662

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26

מטרת הדין

המלצה למחוזית להפקדה - דיון שני

מטרת התכנית:

התכנית מאפשרת תוספת של יח"ד בשכונה, קובעת שטחי בניה מרביים במגרשי המגורים, הוראות בינוי לרבות צפיפות, קווי בניין ומספר קומות מרבי. התוכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה למבנים לצרכי ציבור ומסחר.

התוכנית מוסיפה דרך הקפית, מרחיבה את הדרכים הקיימות והמדרכות, מסדירה חניות ברחוב, מוסיפה שבילים להולכי רגל ומגדירה שטחי זיקת מעבר לרכב.

המלצות

לאחר שהתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה, להלן השלמת ההמלצות לוועדה המחוזית להפקדת התכנית:

התכנית שהועברה לקליטה בוועדה המחוזית שונה מהתכנית שהוצגה ונדונה במליאת הוועדה בדיון מיום 6.12.20. להלן השינויים והמלצות הצוות המקצועי:

מגורים

1. מספר יחידות הדיור בתכנית- קיימת אי בהירות לעניין מספר יחידות הדיור המאושר, הקיים והמוצע כתוספת. בדיון הקודם הוצגו 1390 יחידות הדיור לעומת התכנית שהועברה למחוזית- 1520 יח"ד. קרי גידול של 130 יחידות דיור. יצוין שעל פי תכנית המתאר הכוללת סך יחידות הדיור המתוכננת לשכונה הינו 1170 יחידות דיור בלבד. יש לתקן ולהסביר את חישוב נושא מספר יחידות הדיור בתכנית על מנת שניתן יהיה לגבש המלצה ביחס לתכנית המתאר.

2. התכנית מגדירה את המונח "דיורית"-

- חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיח"ד
- קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:
 - שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר,
 - הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.
 - הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. תירשם אצל רשם המקרקעין הערה לפי תקנה 27.
 - כמו כן מגדירה התכנית מגרש משני-מגרש אחורי לאחר חלוקה של חלקה, המחייב גישה דרך המגרש הקדמי. מגרש משני יבוצע בהליך חלוקה של חלקה.

לדעת הצוות המקצועי לא ניתן לבחון התכנות לשילוב דירוניות כתוספת ליחידות הדיור המתוכננות לשכונה בהיקף של פי שניים ויותר יחידות דיור, מאחר ולא הוצגה בדיקה פרוגרמטית/תנועתית כלשהי להתכנות התוספת.

אחת ממטרות התכנית הינה לאפשר הסדרה של בניה בשכונה שבחלקה נבנתה ללא היתרים ואף בסתירה לקווי בניין והוראות בינוי מאושרות. המשמעות היא פוטנציאל לתוספת של עוד 1480 יחידות דיור קטנות בגודל של 35 מ"ר, למבנים קיימים/חדשים, יוצרת פוטנציאל לאי סדר מסוג חדש וגם ערעור האיזון התכנוני ביחס לשטחי ציבור, פגיעה ברמת השרות בדרכים, תשתיות עירוניות וכיוצא בזה. נושא זה עלה רק לאחרונה באופן חד צדדי ע"י רמ"י, ולא נדון בוועדות התכנון בהוד השרון.

3. גודל מגרש מינימלי –

קיימת סתירה בנתונים בתכנית: 220 מ"ר בסעיף 6 בהוראות לעומת 330 מ"ר בלוח 5. הוועדה המליצה על 3.3 יחידות דיור לדונם קרי יחידה אחת ל-330 מ"ר, וכן ניתנה המלצה לתוספת זוגית בלבד של יחידות דיור במגרש. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם. במגרשים בשטח שבין 900-997 מ"ר יותרו 4 יחידות דיור: 2 יחידות דיור רגילות ושתי יחידות דיור קטנות במבנה אחד 80 מ"ר כל אחת.

4. מערכת הדרכים:

- א. יש לעדכן את מערכת הדרכים וההרחבות הנדרשות על פי היררכיית הדרכים שתואמה עם מנהלת אגף התנועה והוצגה בדיון על פי העקרונות הבאים: מאספים-ברוחב 15 מ' שיאפשרו מעבר תחבורה ציבורית. מקומיים-ברוחב 12 מ' שיאפשרו מעבר דו סיטרי, חניה מצד אחד ומדרכות משני הצדדים.
- "דרך נופית" אחורית ברוחב 8 מ' המאפשרת כביש ברוחב 6 מ' ומדרכה בצד חלקות המגורים ברוחב 2 מטר, כמוצג בסעיף 5 להלן.
- ב. יש לטפל בתוואי הדרך במקרים בהם קימת הרחבת דרך/דרך חדשה העולה על המבנה הראשי למגורים שנבנה בהיתר.
- ג. התכנית מציגה הרחבת רחוב ששת הימים על חשבון חלקות למגורים הגובלות בתכנית מצפון. יש להעביר את גבול התכנית - כך שלא תיכנס לתחום חלקות אלו.
- ד. בנוסף, ולאחר תיקון התכנית, יש לצרף למסמכי התכנית לוח על פי גושים וחלקות בציון שטח ההפקעה שתלקח מכל מגרש, כתנאי להפקדתה.

5. "דרך נופית" עוקפת הגובלת בנחל הדס:

- א. רוחב הדרך עבור הכביש יהיה 8 מ-עפ"י החתך של: 6 מ' מיסעה לכביש דו סטרי + 2 מ' מדרכה בתחום חלקות המגורים. הצד הפונה לכוון הנחל יישאר פתוח למעבר הולכי רגל בתחום השצ"פ לאורך נחל הדס.
- ב. חניוני מבקרים ומדרכה להולכי רגל למסדרון האקולוגי ולנחל יוסדרו בתחום השצ"פ הסמוך ממזרח במסגרת התכנית לפיתוח נחל הדס והמסדרון האקולוגי.
- ג. קווי הבניין במגרשים הנמצאים בתחום הדרך ההיקפית - יתאפשר קו בניין אחורי אפס (0) למבנים קיימים. עבור בניה חדשה קו הבניין האחורי יהיה 5 מ'.

6. מעבר כלי רכב בשצ"פ

התכנית מאפשרת בסעיף 4.8.1 גישת כלי רכב למגרשים פרטיים דרך שצ"פ ושבילים-מוצע לא לאפשר מעבר כלי רכב בשצ"פ. יש להוריד הוראה זו מהוראות התכנית.

7. תקן חניה-

2 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש.

8. גישה למגרשים "כלואים":

מבדיקת הגישה למגרשים זוהו מספר תאי שטח בהם אין גישה לרכב מהכביש (מגרשים "כלואים"). מוצע לשנות יעוד משצ"פ לדרך על מנת לאפשר הנגישות להלן המגרשים:

- א. שצ"פ בין חלקות 203 (הרמה 10,12) ו-202 (הרמה 9, 11) בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב הרמה לחלקה 203.
- ב. שצ"פ חלק מחלקה 245 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב גולומב לחלקה 213 (גולומב 6)
- ג. שצ"פ חלק מחלקה 151 – על מנת ליצור גישה מרחוב קיבוץ גלויות לחלקות 51-53 בגוש 6653 (קיבוץ גלויות 13א' 15, 15א')

ד. שצ"פ חלק מחלקה 312 גוש 6653 – על מנת לייצר גישה מרחוב אילת לחלקה 307 (אילת 12, 12א')

ה. שצ"פ חלק מחלקה 228 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב מבצע קדש/ גולומב לחלקות 123, 125, 127 (מבצע קדש 3, 3א', 5, גולומב 13)

ו. שצ"פ חלק מחלקה 229 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב אלי כהן לחלקות 119, 120 (אלי כהן 5, 5א', 7, 7א')

במגרשים אלה מוצע לשנות יעוד משצ"פ לדרך על מנת לאפשר נגישות ברכב לחלקה.

ז. שצ"פ חלק מחלקה 263 גוש 6653 על מנת ליצור גישה מרחוב הגולן לחלקה 274 ביעוד שב"צ (הגולן 8) -

מוצע לשנות יעוד חלק מהחלקה משצ"פ לשב"צ בחלק הגובל עם רחוב הגולן

9. שבילים

מוצע לאשר תוספת שבילים כמפורט להלן:

א. בין הרחובות אילת והמעגל שביל העובר חלקות 195 ו-255 בגוש 6653 (רחוב אילת 4,6) – (מס' 1 במצגת)

ב. לאורך חלקה 91 ביעוד שב"צ ושצ"פ במצב המאושר - (מס' 2 במצגת)

ג. שביל המחבר בין רחוב השח"ל לבין שצ"פ קיים – (מס' 3 במצגת)

10. שטחים פתוחים ושטח ציבורי פתוח

התכנית מבחינה בין יעוד "שטחים פתוחים": שטחים אשר ירוצפו וישמשו למעבר הולכי רגל, גינון, פינות ישיבה ומצללות. לבין יעוד "שטח ציבורי פתוח": בהם תותר בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל גם זיקת הנאה לרכב לשיקול הוועדה המקומית.

מוצע לאחד את היעודים לשטח ציבורי פתוח ולא לאפשר זיקת מעבר לרכב בשטחים אלה.

יחד עם זאת, מוצע לשנות מספר שצ"פ שבפועל משמשים לדרך מיעוד שצ"פ לדרך כמפורט להלן:

1. שצ"פ המחבר בין רח' שחל לרחוב הנחל לשנות ליעוד דרך עפ"י חתך רחוב של 15 מ'
2. שצ"פ בין רחוב המעגל לגולן- לשנות ליעוד דרך עפ"י חתך רחוב של 15 מ'
3. המשך רחוב אילת ביעוד שצ"פ- לשנות ליעוד דרך ברוחב של 10 מטר.
4. המשך רחוב הגולן ביעוד שצ"פ- לשנות ליעוד דרך ברוחב של 10 מטר.
5. שצ"פ בין רחוב המעגל ל"לדרך הנופית" החדשה (כביש מס' 5 בנספח התנועה)- לשנות ליעוד דרך ברוחב 10 מטר.

11. שינוי משצ"פ לשב"צ

לשנות תא שטח 823 (חלק מחלקה 91 בגוש 6653) משצ"פ לשב"צ.
תא שטח 807 (חלקה 273 בגוש 6653) יישאר ביעוד שב"צ. יש להוסיף להוראות התכנית כי תתאפשר חניה בשב"צ תא שטח 807.

12. קווי בניין מכביש 40-

למגרשים הפונים לכביש 40 יש לבצע מדידה מדויקת של מודד לאחר סימון ההפקעה הנדרשת למרחק של קו הבניין האחורי עפ"י תמ"א 1.

12. מגבלות תכנית מתאר הר/2050:

יש להטמיע בהוראות התכנית את מגבלות הבניה עפ"י תכנית המתאר 2050 לנושאים: רדיוס השפעה מהמט"ש, עורק ניקוז-נחל הדס, ק.ב. מכביש 40.

13. סעיף פינויים בתכנית-

יש לנסח בתאום עם מנהלת מחלקת נכסים והיועמ"ש של העיריה.

14. הריסת מבנים:

יש להוסיף בתנאים להיתר תנאי-הריסת המבנים שהוקמו ללא היתר ושלא ניתן להכשירם במסגרת בקשה להיתר עפ"י תכנית זו.

15. הטמעת סעיף 6 סטנדרטי והוספת סעיף לנושא רישום:
באחריות יוזם התכנית (רמ"י) לרשום את התצ"ר, כפי שאושר בוועדת המשנה,
בלשכת רשם המקרקעין.
16. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להמלצות שהתקבלו ע"י מהנדס תאגיד המים ויועץ
הניקוז.

בנוסף הצוות המקצועי ממליץ לפעול בהתאם להמלצות כפי שהובאו לדיון במליאה
בדיון הראשון מיום 6.12.20:

1. לבטל הוראת הקפאת הוצאת היתרים למבנים חדשים או ליח"ד נוספות עפ"י
הר/17/600/א/4.
2. שטחי הבניה העיקריים ייקבעו עפ"י המדיניות, קרי - 60% שטחים עיקריים
3. תוספת שטחי מסחר ושטחים למבנים ומוסדות ציבור - בהיקף של 170% עיקרי ו-
60% שטחי שירות. בשבצים גדולים מעל 5 דונם יש לשלב מסחר בתחום השב"צ.
4. להחזיר יעוד קרקע בחלקה מס' 93 בגוש 6657 ברחוב שפרינצק משטח למגורים
עפ"י תכנית הר/4/302 לשטח לבנייני ציבור.
5. הגשת נספח סביבתי ואישור היחידה לאיכות הסביבה
6. אישור יועץ נוף
7. אישור סופי של יועצת תנועה
8. אישור יועץ תשתיות ותאגיד המים והביוב
9. תיקונים טכניים

החלטה:

לאחר שהתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה, להלן השלמת ההמלצות לוועדה המחוזית
להפקדת התכנית:

התכנית שהועברה לקליטה בוועדה המחוזית שונה מהתכנית שהוצגה ונדונה במליאת
הוועדה בדיון מיום 6.12.20. הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את
התכנית בשינויים הבאים:

מגורים

1. מספר יחידות הדיור בתכנית- קיימת אי בהירות לעניין מספר יחידות הדיור
המאושר, הקיים והמוצע כתוספת. בדיון הקודם הוצגו 1390 יחידות הדיור לעומת
התכנית שהועברה לוועדה המחוזית- 1520 יח"ד. קרי גידול של 130 יחידות דיור.
יצוין שעל פי תכנית המתאר הכוללת סך יחידות הדיור המתוכננות לשכונה הינו
כ- 1170 יחידות דיור בלבד.
יש לתקן ולהסביר את חישוב נושא מספר יחידות הדיור בתכנית על מנת שניתן יהיה
לגבש המלצה ביחס לתכנית המתאר.
הצפיפות בתכנית תיקבע לפי מפתח של 300 מ"ר ליח"ד ועיקרון של מספר יח"ד זוגי
בכל מגרש על מנת למנוע את "המריבה ליח"ד האי - זוגית" יחד עם זאת במגרשים
שמעל 900 מ"ר ועד 1199 מ"ר שבהם לפי אותו מפתח היו אמורים לקבל 3 יח"ד
בלבד ינתנו 4 יח"ד באופן ש 2 יח"ד הקדמיות יהיו רגילות וינתנו עוד 2 יח"ד קטנות
בעורף המגרש יבנו כמבנה אחד בין אם כקוטג'ים צמודים או כדירות של גן / גג.

2. התכנית מגדירה את המונח "דיורית"-

- חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיח"ד קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת
הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:
- שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר,
- הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.
- הדיורית אינה ניתנת לרישום בלשכת רשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.

תירשם אצל רשם המקרקעין הערה לפי תקנה 27.

- כמו כן מגדירה התכנית מגרש משני - מגרש אחורי לאחר חלוקה של חלקה, המחייב גישה דרך המגרש הקדמי. מגרש משני יבוצע בהליך חלוקה של חלקה.

הועדה סבורה כי לא ניתן לבחון התכנות לשילוב דירוניות כתוספת ליחידות הדיור המתוכננות לשכונה בהיקף של פי שניים ויותר יחידות דיור, מאחר ולא הוצגה בדיקה פרוגרמטית/תנועתית כלשהי להתכנות התוספת, וממילא קיימת לוועדה מדיניות לפיצול דירות.

אחת ממטרות התכנית הינו לאפשר הסדרה של בניה בשכונה שבחלקה נבנתה ללא היתרים ואף בסטייה לקווי בניין והוראות בינוי מאושרות. המשמעות היא פוטנציאל לתוספת של עוד כ-1400 יחידות דיור קטנות בגודל של 35 מ"ר, למבנים קיימים/חדשים, יוצרת פוטנציאל לאי סדר מסוג חדש וגם ערעור האיזון התכנוני ביחס לשטחי ציבור, פגיעה ברמת השרות בדרכים, תשתיות עירוניות וכיוצא בזה. נושא זה עלה רק לאחרונה באופן חד צדדי ע"י רמ"י, ולא נדון בוועדות התכנון בהוד השרון, לכן המלצתנו היא להסיר הדיורית מהתוכנית.

בדיון הצהירו עורכי התוכנית כי הדיוריות הוסרו מהתוכנית בגירסא מועדכנת.

3. לעניין גובה הבניינים -

תקנון התוכנית קובע גובה מבנים של 3 קומות. גובה המבנים יתוקן לגובה של 2 קומות + חדר יציאה לגג / עליית גג כמקובל בבנייה צמודת קרקע.

4. לעניין חלוקה של מגרשים -

התכנית מאפשרת חלוקה של מגרשים בבעלות "עמידר". תתווסף הוראה בתכנית כי מגרשי עמידר ישמשו עבור דיור ציבורי בלבד.

5. גודל מגרש מינימלי -

קיימת סתירה בנתונים בהוראות התכנית: 220 מ"ר בסעיף 6 בהוראות לעומת 330 מ"ר בלוח 5. הועדה קובעת כי גודל מגרש מינימלי יוגדר 600 מ"ר.

6. מערכת הדרכים:

- א. יש לעדכן את מערכת הדרכים וההרחבות הנדרשות על פי היררכיית הדרכים שתואמה עם מנהלת אגף התנועה והוצגה בדיון על פי העקרונות הבאים: רחובות מאספים - ברוחב 15 מ' שיאפשרו מעבר תחבורה ציבורית. רחובות מקומיים - ברוחב 12 מ' שיאפשרו מעבר דו סיטרי, חניה מצד אחד ומדרכות משני הצדדים.
- ב. יש לטפל בתוואי הדרך במקרים בהם קימת הרחבת דרך/דרך חדשה העולה על המבנה הראשי למגורים שנבנה בהיתר.
- ג. התכנית מציגה הרחבת רחוב ששת הימים על חשבון חלקות למגורים הגובלות בתכנית מצפון. יש להעביר את גבול התכנית - כך שלא תיכנס לתחום חלקות אלו.
- ד. בנוסף, ולאחר תיקון התכנית, יש לצרף למסמכי התכנית לוח על פי גושים וחלקות בציון רחוב ושטח ההפקעה שתלקח מכל מגרש, כתנאי להפקדתה.
- ה. תקבע הוראה המתנה מימוש יח"ד במתן ההפקעה להרחבת הרחובות

7. "דרך נופית" עוקפת הגובלת בנחל הדס:

- א. רוחב הדרך עבור הכביש יהיה 8 מ'.
- ב. הכביש ההיקפי המוצע ייקבע בייעוד של דרך ו/או טיפול נופי (850 במבא"ת) לצורך פיתוח דופן הנחל וגישה למגרשים.
- ג. חניוני מבקרים ומדרכה להולכי רגל למסדרון האקולוגי ולנחל יוסדרו בתחום השצ"פ הסמוך ממזרח במסגרת התכנית לפיתוח נחל הדס והמסדרון האקולוגי.
- ד. קווי הבניין במגרשים הנמצאים בתחום הדרך ההיקפית - יתאפשר קו בניין קדמי אפס (0) למבנים קיימים אחרי ההפקעה. עבור בניה חדשה קו הבניין הקדמי יהיה 5 מ'.

8. מעבר כלי רכב בשצ"פ

התכנית מאפשרת בסעיף 4.8.1 גישת כלי רכב למגרשים פרטיים דרך שצ"פ

ושבילים-מוצע לא לאפשר מעבר כלי רכב בשצ"פ. יש להוריד הוראה זו מהוראות התכנית.

9. תקן חניה-

2 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש.

10. גישה למגרשים "כלואים" -

- מבדיקת הגישה למגרשים זוהו מספר תאי שטח בהם אין גישה לרכב מהכביש (מגרשים "כלואים"). מוצע לשנות יעוד משצ"פ לדרך על מנת לאפשר הנגישות להלן המגרשים:
- א. שצ"פ בין חלקות 203 (הרמה 10,12) ו-202 (הרמה 9, 11) בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב הרמה לחלקה 203.
 - ב. שצ"פ חלק מחלקה 245 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב גולומב לחלקה 213 (גולומב 6)
 - ג. שצ"פ חלק מחלקה 151- על מנת ליצור גישה מרחוב קיבוץ גלויות לחלקות 51-53 בגוש 6653 (קיבוץ גלויות 13א', 15, 15א')
 - ד. שצ"פ חלק מחלקה 312 גוש 6653 - על מנת ליצור גישה מרחוב אילת לחלקה 307 (אילת 12, 12א')
 - ה. שצ"פ חלק מחלקה 228 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב מבצע קדש/ גולומב לחלקות 123, 125, 127 (מבצע קדש 3, 3א', 5, גולומב 13)
 - ו. שצ"פ חלק מחלקה 229 בגוש 6657 על מנת ליצור גישה מרחוב אלי כהן לחלקות 119, 120 (אלי כהן 5, 5א', 7, 7א')
- במגרשים אלה מוצע לשנות יעוד משצ"פ לדרך על מנת לאפשר נגישות ברכב לחלקה.
- ז. שצ"פ חלק מחלקה 263 גוש 6653 על מנת ליצור גישה מרחוב הגולן לחלקה 274 ביעוד שב"צ (הגולן 8) - מוצע לשנות יעוד חלק מהחלקה משצ"פ לשב"צ בחלק הגובל עם רחוב הגולן

11. שבילים

- מוצע לאשר תוספת שבילים כמפורט להלן:
- א. בין הרחובות אילת והמעגל שביל העובר חלקות 195 ו-255 בגוש 6653 (רחוב אילת 4,6) - (מס' 1 במצגת)
 - ב. לאורך חלקה 91 ביעוד שב"צ ושצ"פ במצב המאושר - (מס' 2 במצגת)
 - ג. שביל המחבר בין רחוב השח"ל לבין שצ"פ קיים - (מס' 3 במצגת)

12. שטחים פתוחים ושטח ציבורי פתוח

- א. התכנית מבחינה בין יעוד "שטחים פתוחים": שטחים אשר ירוצפו וישמשו למעבר הולכי רגל, גינון, פינות ישיבה ומצללות. לבין יעוד "שטח ציבורי פתוח": בהם תותר בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל גם זיקת הנאה לרכב לשיקול הוועדה המקומית.
- ב. מוצע לאחד את היעודים לשטח ציבורי פתוח ולא לאפשר זיקת מעבר לרכב בשטחים אלה.
- ג. יחד עם זאת, מוצע לשנות מספר שצ"פ שבפועל משמשים לדרך מיעוד שצ"פ לדרך כמפורט להלן:
 - 1) שצ"פ המחבר בין רח' שחל לרחוב הנחל לשנות ליעוד דרך עפ"י חתך רחוב של 15 מ'.
 - 2) שצ"פ בין רחוב המעגל לגולן- לשנות ליעוד דרך עפ"י חתך רחוב של 15 מ'.
 - 3) המשך רחוב אילת ביעוד שצ"פ- לשנות ליעוד דרך ברוחב של 10 מטר.
 - 4) המשך רחוב הגולן ביעוד שצ"פ- לשנות ליעוד דרך ברוחב של 10 מטר.
 - 5) שצ"פ בין רחוב המעגל "לדרך הנופית" החדשה (כביש מס' 5 בנספח התנועה)- לשנות ליעוד דרך ברוחב 10 מטר.

13. שינוי משצ"פ לשב"צ

- א. יש לשנות תא שטח 823 (חלק מחלקה 91 בגוש 6653) משצ"פ לשב"צ.
- ב. תא שטח 807 (חלקה 273 בגוש 6653) יישאר ביעוד שב"צ. יש להוסיף להוראות התכנית כי תתאפשר חניה בשב"צ תא שטח 807.

14. קווי בניין מכביש 40-

למגרשים הפונים לכביש 40 יש לבצע מדידה מדויקת של מודד.
לאחר סימון ההפקעה הנדרשת למרחק של קו הבניין האחורי עפ"י תמ"א 1.

15. מט"ש-

תקבע הוראה כי עד מספר יח"ד הקבוע בתכנית המתאר הכוללת כ - 1170 יח"ד יהיה ללא התניה של שידרוג המט"ש.

16. מגבלות תכנית מתאר הר/2050:

יש להטמיע בהוראות התכנית את מגבלות הבניה עפ"י תכנית המתאר 2050 לנושאים: רדיוס השפעה מהמט"ש, עורק ניקוז-נחל הדס, ק.ב. מכביש 40.

17. סעיף פינויים בתכנית-

יש לנסח בתאום עם מנהלת מחלקת נכסים והיועמ"ש של העיריה.

18. הריסת מבנים:

א. יש להוסיף בתנאים להיתר תנאי- הריסת המבנים שהוקמו ללא היתר ושלא ניתן להכשירם במסגרת בקשה להיתר עפ"י תכנית זו, בצד של מבקש ההיתר.
ב. במגרשים בהם תשתכנע הוועדה כי מתאפשר להשאיר מבנים המיועדים להריסה בתקופת הבנייה, תהיה רשאית הוועדה לאפשר דחיית הריסת המבנים כתנאי לתעודת גמר.

19. הטמעת סעיף 6 סטנדרטי והוספת סעיף לנושא רישום:

באחריות יוזם התכנית (רמ"י) לאשר ולרשום את התצ"ר, בלשכת רשם המקרקעין.

20. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להמלצות שהתקבלו ע"י מהנדס תאגיד המים ויועץ הניקוז.

21. בנוסף קובעת הוועדה כי יש להטמיע ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם להמלצות הצוות המקצועי שהובאו לדיון במליאה בדיון הראשון שהתקיים בתאריך 6.12.2020, כמפורט להלן:

- א. לבטל הוראת הקפאת הוצאת היתרים למבנים חדשים או ליח"ד נוספות עפ"י הר/17/600/א.4.
- ב. שטחי הבניה העיקריים ייקבעו עפ"י המדיניות, קרי - 60% שטחים עיקריים
- ג. תוספת שטחי מסחר ושטחים למבנים ומוסדות ציבור - בהיקף של 170% עיקרי ו- 60% שטחי שירות.
- ד. בשבצים גדולים מעל 5 דונם יותר מסחר עבור העירייה בתחום השב"צ בהיקף של עד 20% מזכויות הבנייה.
- ה. יש להחזיר יעוד קרקע בחלקה מס' 93 בגוש 6657 ברחוב שפרינצק משטח למגורים עפ"י תכנית הר/4/302 לשטח לבנייני ציבור.
- ו. הגשת נספח סביבתי ואישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ז. אישור יועץ נוף של העירייה.
- ח. אישור סופי של יועצת תנועה.
- ט. אישור יועץ תשתיות ותאגיד המים והביוב
- ט. תיקונים טכניים

הצבעה:

בעד - אמיר כוכבי, יעל עבוד ברזילי, נאור שירי, מאיר חלואני, רן יקיר, אביבה גוטרמן, רפאל בן מרדכי, נדב דואני נגד- משה חנוכה, יגאל שמעון (כנרת כהן אלישע, עדי פרילינג אנקורי לא השתתפו בהצבעה)

סעיף: 2**תכנית מפורטת: 423-0848200**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 26/06/2022

שם: הר/מק/346/82 - רח' מתתיהו 6, שכונת נוה נאמן

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 1,005.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

| לתכנית | יחס |
|--------------------|--------------|
| 1001/הר/הר | כפופה לתכנית |
| 1002/הר/הר | כפופה לתכנית |
| 4/הר/160/ת | ביטול |
| הר/הר/10/346/א | שינוי |
| 1001/1/הר/הר/מק | כפופה לתכנית |
| הר/הר/מק/160/ת/8/ב | כפופה לתכנית |
| הר/הר/מק/33/346 | שינוי |

בעלי עניין:

| | |
|------------------|---------------------------|
| זכריה חדד | ♦ יזם: |
| איתן דנון | ♦ מתכנן: |
| חוסאם מסאורוה | ♦ |
| קרן קיימת לישראל | ♦ בעל עניין בקרקע: |
| טל פוקס | ♦ מגיש: |
| אור קוברסקי | ♦ |
| זכריה חדד | ♦ |

כתובת:

רחוב מתתיהו 6, הוד-השרון

גושים/ חלקות לתכנית:

גרש: 6661

, 121

מטרת הדיון

דיון חוזר לבקשת חברי מועצה יגאל שמעון ואביבה גוטרמן.

מטרת התכנית:

שינוי וקביעת קווי בנין ושינוי תכנית.

המלצות

להחלטת חברי מליאה.

החלטה:

לאחר הדיון שהתקיים בנוכחות מגיש התב"ע והאדריכל מטעמו, הועדה מחליטה להותיר את החלטת ועדת המשנה מיום 7.2.2022 לדחות את התכנית על כנה.

ככל שתוגש תכנית להסדרה של המבנה האחורי החורג בקו בנין אחורי, הועדה תבחן התכנית לגופה.

הצבעה:

ההחלטה התקבלה פה אחד

אמיר כוכבי, נאור שירי, מאיר חלואני, רן יקיר, יגאל שמעון, אלון גלבע,

אביבה גוטרמן, רפאל בן מרדכי, נדב דואני, משה חנוכה

(יעל עבוד ברזילי, כנרת כהן אלישע, עדי פרילינג אנקורי לא השתתפו בהצבעה)

רשימת הבקשות

| ע.מ. | כתובת | פרטי המבקש | מגרש | חלקה | גוש | תיק בניין | בקשה | סעיף |
|------|---------------------|--------------------------------|-------|------|------|-----------|----------|------|
| 17 | ישראל 53, הוד-השרון | רות כהן שרפמן | 16/03 | 1040 | 6455 | 8229 | 20211953 | 1 |
| 19 | ישראל 15, הוד-השרון | עמידר, החברה הלאומית לשיכון בי | 26 | 257 | 6410 | 6806 | 20201371 | 2 |
| 23 | התכלת 4, הוד-השרון | י.ש עומר הנדסה | | 820 | 6442 | 9647 | 20212503 | 3 |

סעיף 1:

מספר בקשה: 20211953 תיק בניין: 8229

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 26/06/2022

מבקש:♦ **רות כהן שרפמן**

♦ שלומי כהן

בעל הנכס:

♦ רות כהן שרפמן

♦ שלומי כהן

עורך:

♦ אסתר בוחניק

הגשה 23/08/2021

סוג בקשה: בקשה להיתר רישוי מלא הקלות/שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000079632

כתובת הבניין: ישורון 53, הוד-השרון**שכונה: רמתיים**

גוש וחלקה: גוש: 6455 חלקה: 1040 מגרש: 16/03 יעוד: מגורים מיוחד א

תכנית: בניה ירוקה, תממ/3/21, 1002, מק/1001/1, מק/160/ת/8, ב, במ/600/5/א, 1001, במ/600, 8/ת/160, 4/ת/160, מק/5/600/ג, 160, מתאר 2050, 5/198

| שטח עיקרי | שטח שירות |
|-----------|-----------|
| 273.80 | 214.50 |

| שימוש עיקרי | תאור בקשה |
|-------------------|-----------|
| מגורים-צמודי קרקע | בניה חדשה |

פירוט תאור הבקשה

הריסת בית קיים ובניית בית מגורים דו משפחתי 2 יח"ד, הכוללים: בכל יח"ד 2

קומות

מעל מרתף, עליית גג, 2 חניות (אחת מהן מקורה), פרגולות, בריכת שחיה וחדר מכונות ביחידה מערבית, גדרות ופיתוח שטח.

הבקשה מובאת לדיון בישיבת מליאת הועדה המקומית לאור בקשתם של חברי הועדה מר יגאל שמעון ואביבה גוטרמן**מהות ההקלות, שפורסמו ב-25.08.2021 (גמר פרסום ב-5.10.2021):**

- הקלה בגודל מגרש מינימלי לבניית בריכה שחיה מבוקש בשטח 273.5 מ"ר במקום 500 מ"ר המותרים.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי ב- 10% מבוקש 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים בתכנית.
- ניוד שטחים בסה"כ 17.32 מ"ר מקומת קרקע לקומה א' בנוסף ל- 109.4 מ"ר המותרים בקומה א'.
- הקלה בגובה הבניין, מבוקש 9.00 מ' במקום 8.50 מ' המותרים בתכנית.
- הגדלת בריכת שחיה מעל 12% משטח המגרש הפנוי הקבוע בתכנית.
- הקלה לגג משולב רעפים ושטח במקום רעפים.

זכויות בניה:

לפי תב"ע הר/במ/5/600/א (תוקף 20.10.1996):

יעוד: אזור מגורים מיוחד א'

שטח מגרש: 547 מ"ר

שטח היטל הבניין על הקרקע ב- % משטח המגרש (כולל חניה) - 35% (מתוכנן 34.7%)

שטח עיקרי: 50% משטח המגרש לפי החלוקה הבאה: (50% = 273.50 מ"ר, מתוכנן-

273.58

מ"ר)

30% בקומת הקרקע (30% = 164.1 מ"ר מתוכנן 138.24 מ"ר)

20% בקומה א' (20% = 109.40 מ"ר, מתוכנן 135.34 מ"ר)

שטחי שרות: 20% משטח הבנייה העיקריים, (20% * 273.50 = 54.70 = 27.35 מ"ר) לפי

החלוקה הבאה:

10% בקומת קרקע (13.675 מ"ר לכל יח"ד)

10% במרתף (13.675 מ"ר לכל יח"ד)

שטח חניה - 30 מ"ר ל-2 חניות מקורות (עפ"י נספח בינוי תכ' הר/במ/5/600/א/8).

תכסית: 35%. (35% * 547 = 191.45 מ"ר)

צפיפות: 2 יח"ד.
 הגג יהיה מרעפים ובשיפועי הגג 40%-50%
 גובה מרבי 8.50 מ' ממפלס +0.00
 עליית גג, תהיה כלולה בשטח העיקרי
 לא תותר פתיחת חלונות הבולטים ממישור הגג
 מס' קומות: 2 + עליית גג יותר בניית מרתף, בקונטור קומת הקרקע.
 קווי בנין: קדמי מזרחי – 5 מ'. קדמי מערבי – 3 מ'. צידיים – 3 מ'.
לפי תב"ע: הר/1002 (תוקף מ-27.05.2003)
 חניה עילית מקורה: 36 מ"ר ל-2 חניות. יחושבו בנוסף לשטחי השירות הקיימים בתב"ע.
 קווי בנין לחניה עילית מקורה: קדמי: "0". צדדי: מיני 1.5 מ' מגבול מגרש, או "0"
 בהסכמת שכנים.
 גובה מבנה החניה המירבי: לא יעלה על 2.40 מ'.
 עליית גג: 30 מ"ר כולל שטח המדרגות.
 שטח חדר יציאה לגג: לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות.
 גובה חדר יציאה לגג: לא יעלה על 2.70 מ' נטו (מהתקרה לרצפה) וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה 3.20 מ'.
 מרחק: חדר היציאה לגג יהיה מרוחק 2 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין.
 מרתף בקונטור קומת קרקע

שטחים

| שטח אחר במ"ר | | מס' יח"ד | | שטח שירות במ"ר | | שטח עיקרי במ"ר | | שימוש | מפלס /קומה | תת חלקה |
|--------------|------|----------|--------|----------------|------|----------------|------|---------------|------------|---------|
| מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | | | |
| | | | | 30.00 | | | | חניה | | |
| | | | | | | 273.80 | | מגורים | | |
| | | | | 24.00 | | | | מקלט/ממ"ד | | |
| | | | | 119.50 | | | | מרתף | | |
| | | | | 41.00 | | | | מחסן - מ. עזר | | |
| 21.70 | | | | | | | | בריכת שחיה | | |
| 21.70 | | | | 214.50 | | 273.80 | | | | |
| 21.70 | | 0.00% | %בניה: | 214.50 | | 273.80 | | סה"כ: | | |

החלטות

בשל התארכות הישיבה הדיון בבקשה עובר לישיבת המליאה הבאה.

סעיף 2:

מספר בקשה: 20201371 תיק בניין: 6806
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 26/06/2022

מבקש:

הגשה 20/07/2020

* עמידר, החברה הלאומית לשיכון בי

בעל הנכס:

* עמידר וחלק מדיירי הבניין

עורך:

* איתן ברקמן

סוג בקשה: בקשה להיתר רישוי מלא הקלות/שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 9293562357

כתובת הבניין: יסוד המעלה 15, הוד-השרון

גוש וחלקה: גוש: 6410 חלקה: 257 מגרש: 26 יעוד: מגורים מיוחד ג

| שימוש עיקרי | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות |
|----------------|-----------------------|-----------|-----------|
| מגורים-תמ"א 38 | תמ"א 38 - הריסה ובניה | 2960.51 | 2808.67 |

פירוט תאור הבקשה

הריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) עם 14 יח"ד.

הקמת בניין חדש תוך ניצול זכויות מתמ"א 38 ותכנית הר/1/38, בן 10 קומות + חדרים

על הגג (סה"כ 11 קומות) עם 39 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף.

בקומת הקרקע: 3 דירות גן, מבואה, חדר אופניים/עגלות, ח.אשפה, צובר גז בחזית

המבנה לכיוון הרחוב. בקומות המרתף: מוצעות 32 חניות, מחסנים, חדר משאבות

ומאגר מים. חפירה ודיפון עבור כ-3 קומות מרתפי חניה.

הבקשה מובאת לדיון חוזר בהתאם לבקשתו של חבר המליאה מר חיים שאבי.**מהות ההקלות כפי שפורסמו ביום 06/08/2020 (גמר פרסום 11/10/2020):**

- הקלה בגובה מרתף מ' 4.0 מ' מתכנית הר/1002 ל- 4.40 מ'
- פטור מחניות - מוצע 1+26 נכה (נדרש 39 + חניית נכה).
- תכסית קרקע פנויה ומרתף- חלחול מי נגר עלי: הקלה לתכנון בשטח חלחול ישיר בהיקף 8% משטחי המגרשים במקום 15%, עם פתרונות חלחול ע"י הידרולוג. (לא רלוונטי)
- הקלה בגודל מרפסות ל 14.0 מ"ר במקום 12.0 מ"ר כפי שמופיע בתכנית הר/1/38.
- מסתורי כביסה: בליטת מסתורי כביסה בשיעור 50 ס"מ מעבר לקו הבנין צידי מזרחי לתמ"א 38 (למרחק של עד 1.5 מ' מקו מגרש). (לא רלוונטי)
- הבלטת הגזוזטראות עד 40% ממרווח קדמי (קו בניין דרומי) ו 40% ממרווח אחורי (קו בניין צפוני)

הקלות מכוח תקנות סטייה ניכרת:

- תוספת 1 יח"ד בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת בתקנות תו"ב - לסה"כ 39 יח"ד. (לא רלוונטי)
- קומה נוספת בהקלה מכח תקנות סטייה ניכרת בחוק התו"ב לטובת שימוש בשטחים חדרי יציאה לגג מתכנית גגות הר/1002 בנוסף לשטחים מתמ"א 38 והר/1/38 (לא רלוונטי)

הקלות מהנחיות מרחביות:

- ביצוע עוגנים זמנים לצורך תמיכת קירות דיפון למרתפים.
- הקלה מהנחיות מרחביות - הפניית לרחוב של גינה הצמודה לדירה בקומת הקרקע.
- הקלה מהנחיות מרחביות - מיקום קולטי שמש במרחק לפחות מ' 2.0 מ' ממעקה הגג.
- הקלה מהנחיות מרחביות - כמות חניות אופניים 1 ליח"ד עפ"י תקן תנועה במקום 2 ליח"ד.

13. הקלה מהנחיות מרחביות – העלאת רום פיר המעלית מעל לגובה חדרי יציאה לגג.
14. הקלה מהנחיות מרחביות – הקלה בשטח מבואת הכניסה - לפחות משליש שטח קומת הקרקע הפונה לחזית.
15. הקלה מהנחיות מרחביות – הגבהת מפלס הכניסה מעל 50 ס"מ ממפלס הרחוב ל כ - 60 ס"מ.
16. הקלה מהנחיות מרחביות – שקיפות של חזית המבואה בקומת הקרקע הפונה לרחוב לכ - 19% במקום 50% מחזית הבניין.

(כל ההקלות שבקשו מהקלות מרחביות אינן רלוונטיות)

הודעות עפ"י סעיף 27 לתמ"א 38 :

17. בנייה בקוי בניין צידי (מערבי) 2.50 מ' במקום 4.2 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
18. בנייה בקוי בניין צידי (מזרחי) 2.45 מ' במקום 3.85 מ', לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
19. תוספת 2.5 קומות, לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה + 3.5 קומות מתוקף תכנית הר/38, לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
20. סגירת קומת עמודים מפולשת, לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.

בנוסף, פורסמה הקלה נוספת עקב שינוי בתכנון המרתפים ותוספת חניות.

מהות ההקלה כפי שפורסמה בתאריך 26/08/2021 (גמר פרסום 03/10/2021)
חפירה ודיפון עבור 3 קומות מרתף במקום 2 המותרות ע"פ הר/1002, לצורך שיפור תכנון.
מרחקי הבניה למרתפים מגבולות המגרשים: לצפון 0 מ', למערב 1.40 מ', לדרום 0 מ', למזרח 0 מ' ו6.20 מ' ולדרום 0 מ',
כולל ביצוע עוגנים זמנים לצורך תמיכת קירות דיפון למרתפים.

זכויות בניה :

לפי תב"ע הר/7/150 ייעוד: אזור מגורים ג' (תוקף מ-31/01/1991)

שטח החלקה: 743 מ"ר
שטח בניה מותר לפי תב"ע הר/7/150: 72 מ"ר * 14 יח"ד = 1008 מ"ר
צפיפות מותרת לפי תב"ע הר/7/150: 14 יח"ד
מספר קומות: 3 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג.
קו בניין קדמי - דרומי (לרחוב יסוד המעלה): 5.00 מ'
קו בניין אחורי- צפוני: 3.25 מ'
קוי בניין צידי- מזרחי- 3.85 מ'
קו בניין צידי- מערבי- 4.20 מ'

לפי תב"ע: הר/1002 (תוקף מ-27.05.2003)

גובה מבנה החניה המירבי: לא יעלה על 2.40 מ'.
עליית גג: 30 מ"ר כולל שטח המדרגות.
שטח חדר יציאה לגג: לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות.
גובה חדר יציאה לגג: לא יעלה על 2.70 מ' נטו (מהתקרה לרצפה) וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה 3.20 מ'.
מרחק: חדר היציאה לגג יהיה מרוחק 2 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין.
מרתף בקונטור קומת קרקע

מתמ"א 38 :

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה,

הצבעה:

בעד - אמיר כוכבי, נאור שירי, מאיר חלוואני, רן יקיר, אלון גלבוץ,

אביבה גוטרמן, רפאל בן מרדכי, נדב דואני

נמנע - יגאל שמעון, משה חנוכה

(יעל עבוד ברזילי, כנרת כהן אלישע, עדי פרילינג אנקורי לא השתתפו בהצבעה)

סעיף 3:

מספר בקשה: 20212503 תיק בניין: 9647
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 26/06/2022

מבקש:

* י.ש עומר הנדסה

בעל הנכס:

- * גלעד לאה
- * עמיעוז יונתן
- * עמיעוז נירה
- * קליין כרמלה

עורך:

* גרינברג עילית

הגשה 07/11/2021

סוג בקשה: בקשה להיתר רישוי מלא הקלות/שימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000092542

כתובת הבניין: התכלת 4, הוד-השרון

שטח מגרש: 1512.00 מ"ר שטח בניה מותר: 982.80 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 65%

גוש וחלקה: גוש: 6442 חלקה: 820 יעוד: מגורים א' - מבא"ת

תכנית: 1001, 1002, 160/ת/4, 600/8/ג, בניה ירוקה, מק/1001/1, מק/160/ת/8/ב, מק/600/8/יח, תממ/3/21, 160, מתאר 2050, 8/600/יז

| שימוש עיקרי | תאור בקשה | שטח עיקרי | שטח שירות | יח"ד |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
| מגורים-צמודי קרקע בניה חדשה | | 1161.92 | 1088.91 | 6 |

פירוט תאור הבקשה

הקמת 3 מבנים - 6 יח"ד דו משפחתיות בקיר משותף הכוללות 2 קומות מעל מרתף חניה משותף. חדר יציאה לגג, פרגולות גדרות, פיתוח מגרש והריסת מבנים ישנים. ליחידות כניסה משותפת.

הבקשה מובאת לדיון בישיבת מליאת הועדה המקומית לאור בקשת חבר הועדה מר ד"ר אלון גלבוע - עו"ד, אביבה גוטרמן, עו"ד משה חנוכה

מהות ההקלות כפי שפורסמו בתאריך: 12/11/2021 (גמר פרסום בתאריך 08/12/2021):

1. שינוי מתב"ע הר/מק/600/8 יח מעליית גג לחדר יציאה לגג לפי הר/1002.
2. הגבהת הבניין לגובה 9.76 מ' לעומת 9.0 מ' מותרים על פי הר/מק/600/8 יח.
3. הקמת חדר יציאה לגג במרחק 0 מ' במקום 2 מ' מהקו של מעקות הבנין המותרים בתכנית הר/1002.

זכויות בנייה:

עפ"י תכנית הר/מק/600/8 יח (בתוקף מתאריך 07/07/2014):

ייעוד: אזור מגורים א'

שטחי בניה:

עיקרי: 65% (982.80 מ"ר).

שירות: עפ"י הר/1002.

תכסית: 40%

גודל המגרש: 1,512 מ"ר.

מס' יח"ד: 6

גובה מבנה: 9 מ'.

מס' קומות: 2 + חדר על הגג.

קווי בנין: קדמי מערבי לרח' התכלת - 5 מ', קשמי מזרחי לרח' בן יוסף - 3 מ', צדדי - 3 מ'.

חניה תת קרקעית: חניון תת קרקעי משותף ל- 6 יח"ד.

הגגות יהיו גגות רעפים.

חצרות אנגליות: עד קו מגרש, עומק חצר אנגלית עד למפלס קומת מרתף.

עפ"י תכנית הר/1002 (בתוקף מתאריך 27/05/2003):

עליית גג: 30 מ"ר כולל שטח המדרגות.

שטח חדר יציאה לגג: לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות.
 השטח יחושב כשטח עיקרי ויהיה בנוסף לשטחים עיקריים לתב"ע בתוקף.
 מרחק: חדר היציאה לגג יהיה מרוחק 2 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין.
 שטח שירות - מבנה למטרת אחסון – 10 מ"ר ברוטו ליח"ד, בצמוד למבנה הראשי.

שטחים

| שטח אחר במ"ר | | מס' יח"ד | | שטח שירות במ"ר | | שטח עיקרי במ"ר | | שימוש | מפלס /קומה | תת חלקה |
|--------------|------|---------------|------|----------------|------|----------------|------|---------------|------------|---------|
| מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | מבוקש | קיים | | | |
| | | | | 578.89 | | | | חניה | | |
| | | 6 | | | | 982.14 | | מגורים | | |
| | | | | 75.00 | | | | מקלט/ממ"ד | | |
| | | | | 377.56 | | | | מרתף | | |
| 174.98 | | | | | | | | פרגולה | | |
| | | | | 57.46 | | | | מחסן - מ. עזר | | |
| | | | | | | 179.78 | | חדר על הגג | | |
| 256.44 | | | | | | | | מרפסת גג | | |
| 431.42 | | 6 | | 1088.91 | | 1161.92 | | | | |
| 431.42 | | 0.00% : %בניה | | 1088.91 | | 1161.92 | | סה"כ: | | |

החלטות

הועדה מחליטה להותיר את החלטת ועדת המשנה מישיבה מספר 2022007 שהתקיימה בתאריך 10/04/2022 על כנה.

הצבעה:

בעד - כנרת כהן אלישע (ניהלה את הדיון), נאור שירי, מאיר חלוואני, רן יקיר, נדב דואני, משה חנוכה
 נמנע - יגאל שמעון, רפאל בן מרדכי, אביבה גוטרמן, אלון גלבוץ
 (עדי פרילינג אנקורי, יעל עבוד ברזילי, לא השתתפו בדיון ובהצבעה)
 (אמיר כוכבי לא השתתף בדיון ובהצבעה בשל ניגוד עניינים)

אשר הפרוטוקול
מליאת הועדה המקומית מספר 20220002 מיום/26.06.2022
ובאו על החתום :

אמיר כוכבי
ראש העיר
יו"ר הועדה הועדה המקומית

אדר' סרגיו וולנסקי
מהנדס עיר