

4-12560

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
11-12-2001
נתקבל

עדה מקומית להכחוז ובנייה

06.12.2001

נתקבל

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "הדרים"
תכנית מפורטת מס' הר / 1000 / 19 / 1
שינוי לתכנית מס' הר / 600 / במ

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. מחוז : המרכז,

2. הנפה : פתח תקווה,

3. המקום : הוד השרון, רחובות: יהושע בן-גמליאל

4. גוש : 6455,

חלקות : 129,130,

5. שטח התכנית : 2,433 מ"ר.

6. מבקש : צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ

כתובת : למדן 2, ת"א, 69414

טלפון : 03-6485530, פקס : 03-6485531

7. יוזמי התכנית :

צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ

כתובת : למדן 2, ת"א, 69414

טלפון : 03-6485530, פקס : 03-6485531

8. בעלי הקרקע :

צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ

כתובת : למדן 2, ת"א, 69414

טלפון : 03-6485530, פקס : 03-6485531

נהיר דוד

כתובת : דרך בן-גוריון 147/24, בת-ים, 59560

טלפון : 03-5524682

גולדברג עדנה

כתובת : מושב בית-זית, משק 63, ד.ג. הרי-יהודה, 90805

טלפון : 02-5346340

הדר אורה

כתובת : קיבוץ גן שמואל, ד.ג. חפר, 38810

טלפון : 06-6320618

9. עורך התכנית :

אריאלה לב-תמיר מ.ר. 34269

כתובת : ת.ד. 1078, הוד השרון, 45100

טלפון : 09-7601602, פקס : 09-7601605

10. המבצעים : עיריית הוד השרון והיוזמים.

11. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול כהה.

12. מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית :

א. הוראות התכנית

ב. תשריט

ג. לוח הקצאה וטבלת איזון.

ד. נספח בינוי וחניה, בלתי מחייב, בק.מ. 1:250

ה. נספח גינון ובינוי, בלתי מחייב, בק.מ. 1:250

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

פיק

עדה המקומית להכחוז ולבנייה
הדרים

19/1000
19/1000

13. מטרות התכנית :

1. קביעת ייעודי קרקע ל:
 - א. אזור מגורים ג'.
 - ב. שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - ג. שטחים להרחבת דרכים, חניה ציבורית, חניונים על ותת קרקעיים.
2. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
3. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
4. קביעת הוראות בדבר עיצוב בינוי.
5. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
8. 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 כפי שיפורט להלן :

15.1 תכליות ושימושים :

- בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י ייעודי הקרקע כדלקמן :
- 15 1 1 מגורים ג' - בנין דירות בקומות עפ"י המסומן בתשריט הכולל מרתפים לחניה ולאחסון.
 - 15 1 2 שטח ציבורי פתוח - גנים ושדרות שיהוו למעלה ממחצית השטח הציבורי הפתוח, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ככל האפשר, תשתיות, ניקוז, כניסה לחניונים על/תת קרקעיים, חניה ציבורית תת-קרקעית.
 - 15 1 3 שטח להרחבת דרך - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, חניונים על / תת קרקעיים, ריהוט רחוב.
- קו הבנין לדרך ארצית מס' 40 עפ"י החלטת הועדה המחוזית 85 מ' מציר הדרך.

15.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה :

עם אישור התכנית יערך ע"י המבקש, תשריט לצורכי רישום כמשמעותו בפקודת המדידות, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית. כל השטחים שיוקצו וייעודו לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

בעדה המקומית לבניה ולחכונן ערים
הדרים

15/12/2012

15/12/2012

15.3 הוראות בניה:

הערות	קווי בנין		מס' יח"ד	מס' קומות	שטח שרות מ"ר		מ"ר שטח עיקרי	אזור
	קדמי מ'	צדדי אחורי מ'			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע		
42% תכסית	4.0	5.0	39	10 קומות + ח.על הגג + ק. מפולשת בגובה של 4.0 מ'	עפ"י הוראות סעיף 15.3.1 א'	1,205	4,017	מגורים ג'
תכליות עפ"י סעיף 15.1.2 ראה הנחיות לשלב א' סעיף 19 (שלבי ביצוע).								שטח ציבורי פתוח
תכליות עפ"י סעיף 15.1.3								שטח להרחבת דרך

15.3.1 הוראות למרתפים:

תותר בנית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

א. אזור מגורים ג':

1. תותר בנית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי לדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כשטח שרות בתקנות חוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתר) (להלן: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף יוכל להיות קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים, ובתנאי ששטח תכסית המרתף על כל קומותיו לא יעבור 75% מתכסית המגרש.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תהיה חלקית מעל פני הקרקע, הבתאם לטופוגרפיה של המגרש.

ב. שטח ציבורי פתוח:

1. תותר הקמת קומות מרתפים לחניות ציבוריות בתכסית 60% משטח המגרש כאשר רק בשלושה כיוונים יותר קו בנין "אפס".
2. הקמת קומות מרתפים לחניה ציבורית תהיה על פי תכנית מפורטת באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

15.3.2 הוראות בדבר חניה:

יש לדאוג לאוורור החניונים התת-קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה. בהתאם להוראות תקנה 2 ו-3 לתקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה) התשמי"ג - 1983, על תיקוניהן, ולאור הצרכים המתבקשים במתחם תכנית זו כמפורט להלן תקן החניה יהיה:

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

(תקן החניה לא יפחת מהתקן התקף כפי שיעודכן מעת לעת או מהצעת התקן של משרד התחבורה מ-1994 או מתקן החניה לתכנית הכוללת (עפ"י הגובה מביניהם) לתאום עם מהנדס העיר).

החניה תהיה תת-קרקעית בשטח קומות המרתף בכפוף לסעיף 15.3.1 א' לעיל ובחלק מקומת הכניסה. לא תותר הצמדת חניות ציבוריות. גובה חניה מקורה לא יפחת מ-2.20 מ'. תותר בנית חניה תפעולית על קרקעית, בכפוף לאישור מהנדס הועדה ואישור הועדה המקומית.

יש לדאוג לאוורור החניונים התת-קרקעיים, הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

הועדה המקומית לחניה ולתכנון ערים
התקנים
10.12.01
הר (1000) / 19/1

15.3.3 הוראות בינוי ועיצוב:

בתכנית זו מותווים קווי מתווה עקרוניים של הפרויקט. שינוי, במידה ויידרש, יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שעקרונותיה ופרוטתה להלן יאושרו ע"י הועדה המקומית (עם הגשת היתר הבניה).
לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכיל את הנושאים הבאים:

- א. תכנון של הפרויקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה.
 - ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
 - ג. תכנית בינוי ופיתוח על רקע תכנית טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, מתקני שירות, פרוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה וכו'.
 - ד. כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המסעות למיניהן.
 - ה. תכנית חניה ותנועה לפי התקן הנדרש.
 - ו. הגדרת התשתיות העירוניות הנחוצות העוברות במגרש התכנית ותאומן עם מהנדס העיר.
- עותק הנספח יועבר לבדיקת לשכת התכנון המחוזית.

15.3.4 קביעת תנאים להיתר בניה:

1. אישור הועדה המקומית לתשריט לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום.
2. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.3.
3. הכנת נספח ניקוז עם עקרונות החדרה ועקרונות מנחים לפתרונות מקומיים בהתאם להנחיות נספח הניקוז הכולל של מתחם 19, המאושר ע"י רשות הניקוז.
4. כל התשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית ושלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר, ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
5. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
6. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.

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 בטרם הוחל בעבודות ביצוע הפרויקט 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 וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.

הועדה המקומית לבניה ותכנון ערים
הדרום
10.12.01
1000/19/11

- ב. ניקוז:**
1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית.
 2. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.
- 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 עפ"י התקנים המאושרים.

16. הפקעות ורישום:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם לחוק.

17. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

18. תנאי למתן תוקף:

הכנת מודל תלת-ממדי בק.מ. 1:1,000, לכל המתחם. במודל יוכנסו המבנים הקיימים והמתוכננים.

19. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

שלב א': עד לביצוע החניון הציבורי הנמצא ממערב לתכנית, יותר השימוש בש.צ.פ. הנמצא ממערב לתכנית כדרך גישה זמנית לצורך הקמת הפרויקט, ולצורך הכניסה לחניון התת-קרקעי. חניה לאורחים תהיה ע"ח השטח המיועד לכך בתכנית החניון העתידי.

שלב ב': עם הפעלת חניון ציבורי זה, יבוטל השימוש הזמני כפי שהותר בשלב א' ותושמש הכניסה הקבועה לחניון התת-קרקעי מכיוון מערב, בהתאם לפתרון שיתואם עם הפתרון של החניון הציבורי.

Handwritten signature

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים
הוד השרון

10.12.01

11/19/1000

חתימות:

ע"ת רוטשילד
מימון והשקעות בע"מ

בעלי הקרקע:

צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ

נהיר דוד

עדנה גולדברג

אורה הדר

היחמים:

ע"ת רוטשילד
מימון והשקעות בע"מ

צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ

המבצעים:

ע"ת רוטשילד
מימון והשקעות בע"מ

צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ

עירית הוד-השרון

המתכננת:

אריאלה לב-תמיר

אריאלה לב-תמיר

חוק התכנון והערים תשס"ה-57	
הועדה המקומית לתכנון ולערים "החומים"	
תכנית	אנ"ב 6
מס' ת"ר	1000/19/11
שטח	החלק 600
בישיבה מס'	980/4
מיון	99.797
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להסדרה	
י"ט ראש הועדה	

מתוקן עפ"י הגדרות שנתת בזכרון המחוות
מיום 17/6/01 החלטה ל"מ תאריך 10/12/01

תאריך: 21.05.01

ועדה המחוזית לתכנון ולערים
החומים

10.12.01
החלק 1000/19/11