

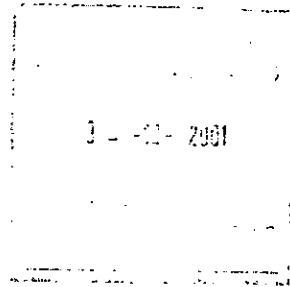
4-12569

נבדק וניתן להכניס (לאשור)
 החלטת הועדה המחוזית (משנה)
 מיום 17.6.01
 תאריך 3.12.01
 מתכנן המחוז

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת מס' הר / 19 / 1000 / 3
שינוי לתכנית מס' הר / במ / 600



9

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' הר / 19 / 1000 / 3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.6.01 לאשר את התכנית.
 סמכ"ל לתכנון

- 1. מחוז : המרכז,
- 2. נפה : פתח תקווה,
- 3. מקום : הוד השרון,
- 4. גוש : 6455,
- חלקה : 115,
- 5. שטח התכנית : 2,014 מ"ר,
- 6. יוזם התכנית : קאלש מרדכי נכסים ובנין בע"מ
 כתובת : ויצמן 53, כפר סבא
 טלפון : 09-7413857
- 7. מבקש : קאלש מרדכי נכסים ובנין בע"מ
 כתובת : ויצמן 53, כפר סבא
 טלפון : 09-7413857
- 8. בעלי הקרקע : יוסף וקלריצה רייכשטיין
 כתובת : דרך רמתיים 67, הוד השרון
 טלפון : 09-7406531
- 9. עורך התכנית : אריאלה לב-תמיר מ.ר. 34269
 כתובת : ת.ד. 1078, הוד השרון, 45100
 טלפון : 09-7601602
- 10. המבצעים : עיריית הוד השרון והיוזם.
- 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 (מצב מוצע)
 - ג. נספח בינוי תנועה וחניה בלתי מחייב,
 - ד. נספח גינון ובינוי סכמתי, בלתי מחייב,

ב-5 עמודים.
 בק.מ. 500:1.
 בק.מ. 250:1.
 בק.מ. 250:1.

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

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה ערים
 22/11/2001
 הר / 19 / 1000 / 3
 2001/019

13. מטרת התכנית :

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

14. יחס לתכניות קודמות:

הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות והנן 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' -

בניין דירות משותף, בקומות. כולל חדרים על הגג, מעליהם קומה טכנית, מרתפי חניה ואחסון לדיירים.

15.1.2 שטח ציבורי פתוח -

גנים ושדרות שיהוו למעלה ממחצית השטח הציבורי הפתוח, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי-רגל, רצף שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים ותת קרקעיים ככל האפשר, תשתיות, ניקוז וכו'.
לא תורשה כניסה לרכב פרטי דרך השצ"פ (למעט בשלב א', כמוגדר בסעי' 20).
חניה ציבורית תת-קרקעית.

15.1.3 שטח להרחבת דרך -

דרכים ציבוריות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, חניונים על / תת קרקעיים, ריהוט רחוב.

15.2 הוראות בניה:

הערות	קווי בנין			מס' יחד	מס' קומות	שטח שדות מ"ר		שטח עיקרי במ"ר	אזור
	אחורי מ'	צדדי מ'	קדמי מ'			מעל	מתחת		
42.5% תכסית	6.0	4.0	כבתשריט	39	ק. כניסה בגובה של 4.0 מ' 12 קומות + ח. על הגג וק. טכנית.	עפ"י הוראות סעיף 15.2.1 א	1,205	4,017	מגורים ג'
	תכליות עפ"י סעיפים 15.1.2 ו-15.2.1 ב'.								שטח ציבורי פתוח
	ראה הנחיות לשלב א' סעיף 20.								שטח להרחבת דרך
	תכליות עפ"י סעיף 15.1.3.								

הק/19/1000-3/19/1000
 תחילת 19/1000-3/19/1000
 17/6/2001 P/W 2001019

22/11/2001
 הדרים
 בעזרת המקומית לזכויות ולתכנון ערים

15.2.1.

הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

א. אזור מגורים ג':

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים, וכל שטח אחר המוגדר כשטח שרות בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתר (להלן: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף יוכל להיות קו בנין "אפס" בשלושה כוונים.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. קומת המרתף תהיה חלקית מעל פני הקרקע, בהתאם לטופוגרפיה של המגרש.

ב. שטח ציבורי פתוח:

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

15.2.2.

הוראות בדבר חניה:

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

- | | | |
|--------------------|------------------|--------------------|
| א. 1 מקום חניה | ליחיד שגודלה עד | 75 מ"ר שטח עיקרי. |
| ב. 1.5 מקומות חניה | ליחיד שגודלה עד | 100 מ"ר שטח עיקרי. |
| ג. 2 מקומות חניה | ליחיד שגודלה 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 הגבוה מביניהם) לתאום עם מהנדס העיר). החניה תהיה תת-קרקעית בשטח קומות המרתף, בכפוף לסעיף 15.2.1 לעיל. לא תותר הצמדת חניות ציבוריות. גובה חניה מקורה לא יפחת מ-2.20 מ'.

15.2.3.

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).
- הערה: לא ניתן יהיה להוסיף יחיד נוספות בדרך של הקלה.
 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.

החל/3/19/1000 - 3/19/1000
 חל/3/19/1000 - 3/19/1000
 חל/3/19/1000 - 3/19/1000
 חל/3/19/1000 - 3/19/1000

22/11/2001

- 15.2.4 קביעת תנאים להיתר בניה:
1. אישור הועדה המקומית לתשריט לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום.
 2. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.2.3.
 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. לאזור מעורב, במידה ויתוכננו שטחים מסחריים: הכנת נספח סביבתי עפ"י הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאישורה.
 5. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
 6. הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
 7. הבקשה להיתר תכלול: פרטי סורגים, סוככים, מעקות, מסתורי כביסה ומיזוג אויר, גדרות ועמודי תאורה. פרטים אלו יחייבו בכל מקרה של תוספת בניה.
 8. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות.

- 15.2.5 תשתיות:
- לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה, אפשרות לבצע עבודות חפירה מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש בטרם הוחל בעבודת ביצוע הפרוייקט 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 בצורת ובתקנים.
 - 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. **הוראות בדבר איחוד וחלוקה:**
עם אישור התכנית ייערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות, לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית.
כל השטחים שיוקצו וייועדו לצורכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לנדרש בחוק.

הח/19/1000 - תשריט
 2001019 - ג. רשמי
 17/6/2001
 22/11/2001
 הדרים

- 18. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
- 19. תנאי למתן תוקף: הכנת מודל תלת-ממדי בק.מ. 1:1000, לכל המתחם. במודל יוכנסו המבנים הקיימים והמתוכננים.

- 20. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים.
 - שלב א': עד לביצוע החניון הציבורי הנמצא ממערב לתכנית: בשלב זה יותר השימוש בשצפ הנמצא מדרום לתכנית, כדרך גישה זמנית לצורך הקמת הפרויקט ולצורך כניסה לחניון התת-קרקעי.
 - שלב ב': עם השלמת החניון הציבורי והפתרון התחבורתי הכולל לאזור זה: יבוטל השימוש הזמני כפי שהותר בשלב א' ותושמש הכניסה הקבועה לחניון התת-קרקעי מכיוון דרך בן-גמלא, כחלק מפתרון הכניסה לחניונים ממערב לדרך בן-גמלא.

חתימות:

בעלי הקרקע, באמצעות עו"ד דניאל לוי: הגב' קלריצה רייכשטיין

מר יוסף רייכשטיין

היחם: קאלש מרדכי נכסים ובנין בע"מ

המבצעים: קאלש מרדכי נכסים ובנין בע"מ

עיריית הוד-השרון

המתכנתת: אריאלה לב-תמיר

Handwritten signatures and official stamps of the planning committee members, including names like 'קאלש מרדכי' and 'אריאלה לב-תמיר'.

חוק התכנון והבנייה תשנ"ב (1952)	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
תכנית מס' 56-10	מס' 3/19/1000
שטח 600/מ"ר	מס' 99001
בישיבה מס' 99001	מיום 3/1/99
הוחלט: להמליץ לנהלת המחוזית להפקדה	
יחשב ראש הנהלה	

תאריך: 15.05.01
 מס' 3/19/1000 - זמנית
 מס' 1835 - איתן
 מס' 1716/2001 - א"מ 2001/019

22/11/2001
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון ע"מ
 הדרים