

4-1288

נכדון וניתן לשימוש / לאשר
 מידות 31.7.02
 תאריך 13.8.02
 מתכנן המחוז צ. בל

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מפורטת מס' הר/ 1000 / 19 / 21

שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

בהסכמת הבעלים

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 2002-08-05
נתקבל
 תיק מס' :

1. מחוז: המרכז

2. הנפה: פתח תקווה

3. מקום: הוד השרון, רחובות

4. גוש: 6456

חלקה: 382,383,469,470,471

5. שטח התוכנית: 3.791 מ'

6. יזם התוכנית: שמואל היכל

7. המבקש: שמואל היכל כתובת: יהושוע בו גמלא 9 הוד השרון טל: 09-7405579 פקס 09-7405579

8. בעלי הקרקע: שמואל היכל כתובת: יהושוע בו גמלא 9 הוד השרון טל 09-7405579 פקס 09-7405579

9. המתכנן: עמירם כ"ץ אדריכלים כתובת: מעבר יבוק 5 ת"א טלפון: 036968876 פקס 09-6969290

10. המבצע:

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

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

- א. הוראות התכנית
 - ב. תשריט
 - ג. נספח תנועה וחניה
 - ד. נספח בינוי מנחה
- 2- 7 עמודים.
 בק.מ.: 1:2500,1:250
 בק.מ.: 1:250
 בק.מ.: 1:250

במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

כמופיע בסעיף זה.

"הדרים"

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 2002/19/19
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.8.02 לאשר את תכנית.
 (י"ד) 30
 מנהלת התכנון והבניה
 מקומות המכונים

13. **מטרות התכנית:**

1. קביעת ייעודי קרקע ל:
 - א. אזור מגורים ג'.
 - ב. שטחים לדרכים, דרכים משולבות, חניה ציבורית, חניונים על ותת קרקעיים.
2. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים.
3. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
4. קביעת הוראות בדבר בניוי ועיצוב הבינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
7. קביעת הוראות איכות הסביבה.
8. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
9. 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 כמפורט להלן:

15.1 תכליות ושימושים:

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

- 15.1.1 מגורים ג' - בנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בתשריט, חדרים על הגג, מרתפי חניה ואחסון לדיירים.
- 15.1.2 שטח לדרכים - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, חניונים עלתת קרקעיים, ריהוט רחוב. שבילים לרוכבי אופניים.
- 15.1.3 שטח לבנייני ציבור - מוסדות חינוך, מועדון, בית כנסת, גן ילדים, מעון, מוסד קהילתי, שירותי קהילה, חניה ציבורית עילית או תת קרקעית, או כל צורך ציבורי אחר שאושר ע"י הוועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית.

15.2 **הוראות בדבר איחוד וחלוקה:**

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"

15.3 הוראות בניה:

טבלת ייעודי קרקע

הערות	קווי בניין במטרים			תכסית %	מס' יחד	מס' קומות (לפרט)	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		אזור
	(לא יחולו על מרתפים)						מתח	מעל	מתח	מעל	
	אחורי	צדדי	קדמי								
*	5	5 6	5	34	33	9 עייע מעל 2 מרתף חניה	2920	1260	מפלס הכניסה הקובע 3790		בסיס המריץ
ק.ב.0 במקרה של צמידות למגרש ש.ב.צ שכן	0-4	0-4 5	4	50		2			לאשור הועדה המקומית		ש.ב.צ.
											דרכים

- ניתן יהיה להבליט גוזזטראות ממרווח קדמי ואחורי, ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 147.
- תחשיב מס' יח"ד מבוסס על מצאי מגבול של מוסדות ציבור ותשתיות במתחם ועל כן הגדלת מס' יח"ד תהווה סטייה נכרת.

15.3.1 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 יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שרות בתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתר) (ולחלן: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבניין למרתף בגבולות המגרש יהיה עד קו בניין 0 בשלושה כיוונים קו בניין למרתף עליון לא יפחת מ-3 מ'. מרתף תחתון יכול שיגיע עד קו בניין 0 בכל הכיוונים.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. גובה מילוי הקרקע מעל המרתף ולכוון הרחוב יאפשר גינון ונטיעת עצים בוגרים.

ב. דרכים:

1. תותר הקמת קומות מרתפים לצורכי חניה ציבורית, בחלק תחום הדרך. תותר הקמת 2 קומות חניה תת-קרקעית. הועדה המקומית רשאית לאשר הוספת קומות מרתף תת-קרקעי לצורכי חניה במסגרת היתר בניה, בכפוף לתכנית בניוי, כמפורט בסעיף 15.3.4.
2. תכסית קומות המרתף תהיה עד 100% משטח המגרש, מותר קו בנין "אפס" בכל הכיוונים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדריים"

ג. בניני ציבור:

1. תותר הקמת קומות מרתפים לשימושים עיקריים או שירות לפי השטחים כמפורט בטבלת ייעודי קרקע.
2. תכסית קומות המרתף תהיה 75% משטח המגרש בלבד, רק בשלושה כיוונים יותר קו בנין "אפס".

2 15.3 הוראות בדבר חניה:

כל החניה תהיה תת קרקעית, העלאת החניה התת קרקעית אל מעל פני הקרקע תהווה סטייה נכרת.
יש לדאוג לאוורור החניונים התת קרקעיים הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.
תקן החניה לא יפחת מהתקן התקף כפי שיתעדכן מעת לעת או מהצעת התקן של משרד התחבורה מ-1994 או מתקן החניה לתכנית המפורטת ע"פי הגבוה מביניהם לתאום עם מהנדס העיר.
תקן החניה לרכב פרטי יהיה:

1. באזור מגורים ג':
 - א. 1 מקום חניה ליח"ד שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.
 - ב. 1.5 מקומות חניה ליח"ד שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.
 - ג. 2 מקומות חניה ליח"ד שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.
 בנוסף 20% ממספר יח"ד חניה לאורחים.

3 15.3.3 הוראות בינוי ועיצוב:

- לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים:
- א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, גבהים, של קומות המבנה מבטים מפרוייקטים בסביבה, וצורתו של גג המבנה.
 - ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים: כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
 - ג. המערכות והמתקנים יתוכננו כך שלא יפגמו בעיצוב המבנה.
 - ד. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדר ניקוז, בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'. כמות וסוג העצים ע"פ הנחיות מחלקת פיתוח ונוף.
 - ה. תכסית עילית פנויה בתחום המגרש לגינון בלבד, ללא חניה עילית, מיסעות ובינוי - לא תפחת מ 30%.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

1. תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 15.3.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
2. ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה, התקשרות לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר.
3. בדיקה אקלימית לקביעת אוריינטציית הבניינים, ולהצללה המתקבלת ע"י המבנים, על המדרכות וזה על זה. למבנים שגובהם מעל 9 קומות עפ"י הנחיות היח' הסביבתית בתכניות אשר להן חזיתות לדרך רמתיים יש להוסיף פרטי חזית מסחרית ואו קולונדה ופתרונות שילוט אחידים למתחם.
4. בתכניות להן חזית לדרך בן גמלא, לרח' ישורון ולרח' השחר, יש להציג חתך רחוב המציג התייחסות לבניה קיימת ולתת את הדעת לקנה המידה האנושי.
5. מעל למרתף החניה יבוצע מילוי לגיטון ככל שניתן בתאום ובאישור יועצי הנוף, וכן מכלים בעומק שיאפשר נטיעת עצים,
6. היזם יתחייב לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית או העברת עצים בתיאום עם מחלקת גנים ו' נוף ויועצי הנוף למתחם ההתחייבות תכלול פירוט של כמות וסוג עצים עפ"י תכנת הפיתוח.
7. נספח ניקוז אשר יבטיח פתרון לחלחול טבעי או מאולץ מאושר ע"י מחלקת הנדסה.

15.3.4 הוראות בינוי לחניונים ציבוריים:

- א. לאחר אישורה של תכנית זו, (ואישורן של תכניות מפורטות סמוכות המהוות חלק משטח אופציונאלי להקמת חניון ציבורי), תוכן תכנית בינוי לחניה הציבורית, במסגרת היתר הבניה, לאישור הועדה המקומית, אשר תציג את הנושאים הבאים:
 1. תכנון כולל של החניון והשתלבותו בסביבתו הקרובה.
 2. הגדרת חומרי הגמר של החניון, פירוט אופן תחזוקתו.
 3. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, בהתאם להסדר הניקוז הכללי למתחם 19, מתקני שירות, פירוט מעקות, חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גיטון, תאורה וכו'.
 4. תכנית חניה ותנועה, ערוכה ע"י מהנדס תנועה, אשר תגדיר כניסות ויציאות ממגרשים סמוכים, מאושרת ע"י מהנדס העיר.
 5. ציון התשתיות העירוניות העוברות בסביבתו הקרובה.
 6. ציון שלבי ביצוע לחניון, במידת הצורך.

15.3.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.3.
2. אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה.
3. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

4. נספח להיתר הבנייה יהיה קובץ הוראות לטיפול באתר ובסביבתו בתקופת הפינוי והבניה. ויהיה אחד מהנספחים להיתר.
5. ביחידות הדיור תבוצע הכנה להתקנת מזגני אוויר. יחידות האוורור תבוצענה כך שלא תיווצר התנגדות למעבר אוויר, למניעת מעבר רעש ליחידות דיור שונות, ובאישור יועץ אקוסטי.
6. אישור יועץ מעליות למספר, גודל וסוג המעליות.

15.3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה לחניונים תת-קרקעיים:

1. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.3.4.
2. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, ואישור 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 יועץ מעליות למספר גודל ו' סוג המעליות.

15.3.7 תשתיות:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש/התכנית 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 ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.

- ב. ניקוז:
 1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית למתחם 19.
 2. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.
 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. חדרי הטרנספורמציה ימוקמו ככל שניתן בתחום המבנים בלבד.
- ה. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונתו על פי התקנים המאושרים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

15.4

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.
- ג. רעש: יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.
- ד. פסולת: יש להבטיח הפרדת קרטון, פסולת ביתית או פסולת אחרת למחזור. הצבת אמצעי אצירת ודחיסת קרטון ופסולת מוצקה. אוורור חדרי אצירת הפסולת.
- ה. יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ויעילים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

16.

הפקעות ורישום:

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

17.

היטל השבחה:

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

18.

שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
תכנית	מס' 16/18/02
בשיבה מס'	16 א.ט.1
הוחלט:	להמליץ לועדה המחוזית להפקדה
יושב ראש הועדה	מו"מ הועדה

חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" מס' 16/18/02

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"

תאריך: יום שלישי 10 אפריל 2001

עדכון: יום שני 28 ינואר 2002

עדכון: יום שלישי 23 אפריל 2002

אמ' אלק' 29.7.02