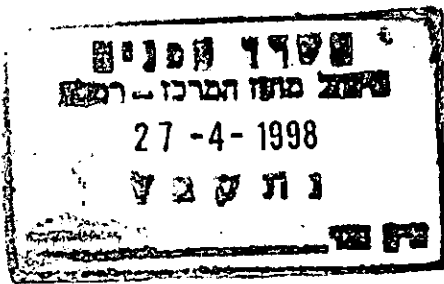


מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "הדרים"
תכנית מתאר מקומית הר/במ/548/ב'
שינוי לתכנית מתאר הר/במ/548
אחד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (חלוקה בהסכמת בעלים)

1. גפה: פתח-תקוה
2. מקום: הוד-השרון, דרך השרון פינת רחוב ז'בוטינסקי.
3. גוש: 6446 חלקה: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 (חלק -ואדי), 14, 15, 18 (חלק), 56.
4. שטח התכנית: 249,794 מ"ר.
5. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול על גבי התשריט.
6. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
7. מסמכי התכנית: א. תקנון הכולל 5 דפים.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500
ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:500
8. היזום: כהן פיתוח-דרעד, שותפות מוגבלת
9. המבצע: בעלי הקרקע.
10. המתכנן: רוטמן - רו, אדריכלים ובוני ערים
11. בעלי הקרקע: כהן פיתוח-דרעד, שותפות מוגבלת פרדס מרגלית בע"מ, שלמה א. אנג'ל בע"מ ואחרים.
12. מטרת התכנית: א. שינוי מיקום מגרש לבניני ציבור המסומן בתשריט מצב מאושר במתחם B והעברתו בסמיכות למגרש לבניני ציבור המסומן בתשריט מצב מאושר בצמוד למתחם C ואחודם למגרש אחד המסומן בתשריט מצב מוצע במספר 2000.
ב. ביטול שטח לבניה הכלול בתשריט מצב מאושר במתחם C והקצאת מגרשים לבניה המסומנים בתשריט מצב מוצע במספרים 160-163.



2/..

משרד הפנים מחוז המרכז
החלטה הליכי תכנון ובניה (החלטה שעה) התש"ן 1998 פיתוח - דרעד
גישור תכנית מס. הר/במ/548/ב' שותפות מוגבלת
הועדה לבניה למגורים (מס.)
החליטה ביום 6.4.98 לאשר את התכנית
מנהל פיקוד המחוז

נבדק וניתן לראש / לאשר
64.98
החלטת הועדה המקומית / כנישה מועד / 101
19.5.98
מחוז המרכז
תאריך

ג. ביטול דרכים קיימות המסומנות בתשריט מצב מאושר והקצאת דרכים חדשות המסומנות בתשריט מצב מוצע במספרים 5005, 5004, 5006 ו-1.

ד. חלוקה מחדש של המגרשים במתחם המסומן באות C.

ה. קביעת הוראות בדבר ביצוע קוי מתח גבוה ותחתון כמערכת תת-קרקעית.

ו. קביעת מיקום תחנות טרנספורמציה.

ז. שינוי מגרש אזור מגורים "ב" לאזור מגורים "ג" ו-"שטח פרטי פתוח".

ח. קביעת הוראות בניה.

13. הוראות התכניות הקיימות:

תכניות מתאר ותכניות מפורטות בעלות בתוקף בתוך גבולות התכנית לרבות הר/במ/548 ו- הר/במ/548/א תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו, במידה ויש סתירה בין התכניות יהולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

14. חניה:

החישוב של מספר החניות למבנים, שטרם הוצאו בגינים היתרי בניה עד מועד אשור תכנית זו, ייעשה, עד לעידכון תקן החניה הארצי, לפי התקן המוצע על-ידי משרד התחבורה, למעט באזור הדיור המוגן בו התקן יהיה 1:2 (מקום חניה אחד ל-2 יח"ד), אלא אם כן יאשר משרד התחבורה תקן שונה לדיור המוגן בתוכנית זו.

15. הפקעות ורישום:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם לחוק, יירשמו על ידי בעלי הקרקע על שם עיריית הוד השרון. השטחים המיועדים לתחנות טרנספורמציה המסומנים בתשריט מצב מוצע יהיו חלק ממגרשי האזור הציבורי הפתוח בהם התחנות ממוקמות ויוחכרו לחברת החשמל לישראל בע"מ.

16. הוראות בניה:

- א. כאמור בטבלת הוראות הבניה המצורפת ובטבלת הבניינים והשטחים שבתשריט מצב מוצע. מובהר, כי באזורי מגורים א' ו-ב' יתאפשר ניצול למגורים של חלל עליית הגג במסגרת שטח הבניה העיקרי המקסימלי בטבלת הבניינים והשטחים שבתשריט מצב מוצע.
- ב. נספח הבינוי הינו מחייב כחלק ממסמכי התכנית, ואולם תכנית הבינוי ניתנת לשינוי במסגרת הליכי הוצאת היתרי בניה (ראה הערה 16.ז. להלן)
- ג. השימושים המותרים בשטחי השירות המפורטים בטבלת השטחים והבניינים הם כקבוע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

3/...

- ד. תותר הקמת מרתפים בכל תחומי המגרשים שיעודם מגורים "א", "ב" ו"ג", אזור מסחרי ודיור מוגן.
השימושים המותרים במרתפים:
מחסנים פרטיים לדיירים, חדרי משחקים, ממ"ק, חניה וחדרי מכונות.
- ה. התכסית של הבנינים שיבנו באזור מגורים "ג" לא תעלה על 20% משטח המתחם המסומן באות K בכל הקומות.
- ו. לא יינתנו היתרי בניה למתחם הדיור המוגן אלא אם יובטחו להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית פיתוחם של 5 דונם במתחם השצ"פ (המסומן באות L), הגובלים במתחם הדיור המוגן ותיחזקם. לא יינתן טופס 4 לדיור המוגן אלא לאחר סיום ביצוע פיתוח חלק ממתחם השצ"פ כנ"ל.
- ז. לא יוצא היתר בניה בתחום המתחם שיעודו אזור מגורים "ג", המסומן באות K, טרם הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחמים המסומנים באותיות I ו-K, הכוללת פתרון של חניה ציבורית במפרץ החניה ברחוב הצמוד למתחמים ממערב, כמסומן בנספה התנועה.

17. **תכנית פיתוח:** בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית הר/במ/548 על שינויה. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הגשת מפה לצרכי רישום.
18. **שרותים הנדסיים:** הגדרת שרותים הנדסיים- תעול כבישים, ביוב ורשת אספקת מים. תעול/ניקוז, כבישים, ביוב, מים וכו': בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית הר/במ/548 על שינויה.
19. **חשמל:** א. בשטח התכנית תחולנה לענין החשמל ההוראות של תכנית מתאר הר/1001.
ב. רשת החשמל לרבות מתח גבוה ומתח תחתון בשטחים הציבוריים, בכבישים, בדרכים ראשיות וברחובות, לרבות הרחובות המשולבים, תהיה תת-קרקעית.
20. **היטל השבחה:** היטל השבחה יהול כהוק.
21. **ביצוע התכנית:** א. התכנית תבוצע בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה.
ב. כתחילת ביצוע ייחשבו התנאים הבאים:
1) 100% ביצוע תשתיות.
2) הקמת 20% משלדי הבניינים.
3) ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

4/...

כהן פיתוח - דר עו
שותפות מוגבלת

אישורים וחתימות

כהן פיתוח - הולד

שיתפות מאגלים

כהן פיתוח - הולד

שיתפות סטודנט

ג'ורג' רוסמן - משרד

אדווקטים ובוני ערים

רח' הירקון 10, ת"א 62571

טל. 5270840 ג.מ. 5270557

22/4/98

התימת היזום:

התימת בעלי הקרקע:

התימת המתכנן:

תאריך:

גדלי גליל ציין בין האולם ב"מ
ויבני (צ"נ) ב"מ / אולצ'ר
ק"ב בן עמי (מ"ב) בן אה(צ"נ)
א"י' סני' ה"א.



דונה ארליצקי ע"י
RONA ORLIUCKY, ADV.

שלמה א' אנגל צ"נ

פרדס מרגלית בע"מ

גמול תשואה
להשקעת ב"מ
אפ"ל תש"א
למאגלים ב"מ

הערות	קוי בניין	קומי	מספר יח	מספר קומות	שטח בנייה עיקרי	גודל חלקה מינימלית	סימן בתשרי	אזור
מוזתרת בנייה קוטג'יים טוריים בקו בניין צדדי "ס" מותר להקים דירות מגורים בקומת הקרקע.	6* 4/0	מסומן כמסומן	לפי טבלה	2 קומות + עליות נג	32,066 מ"ר	כתום	מגורים "א"	מגורים "א"
	מותר להקים דירות מגורים בקומת הקרקע.		לפי טבלה	3 קומות + עליות נג	49,654 מ"ר			
התכנית הפנויה תעמוד על 30% משטח המג'ש.	6 4	מסומן כמסומן	לפי טבלה	7 ראה הערה	24,582 מ"ר	תכלת	מגורים "ב"	מגורים "ב"
	התכנית הפנויה תעמוד על 30% משטח המג'ש.		לפי טבלה	10 ראה הערה	5,822 מ"ר			
548/במ/ N/548/במ/1-1	6 4	מסומן כמסומן	לפי טבלה	2 קומות	50% בקומה	100% סה"כ	מגורים "א"	מגורים "א"
לפי אישור הועדה המקומית			כמסומן תשריט					
לפי אישור הועדה המקומית להולאות חברה			לפי אישור הועדה המקומית בהתאם להולאות חברה					
החשגל לישראל בע"מ			החשגל לישראל בע"מ					
מותר מעבר לרוב ולהולכי רגל			מותר מעבר לרוב ולהולכי רגל					
מותר להצטרף הפתוח מותר מעבר להולכי רגל.			מותר להצטרף הפתוח מותר מעבר להולכי רגל.					
מותר להצטרף הפתוח מותר מעבר להולכי רגל.			מותר להצטרף הפתוח מותר מעבר להולכי רגל.					

1. מותרת הקמת פרגולות
 2. באזור מגורים א' מותר לחלק למגורשים בגדלים של 600 מ"ר מ"ר מ"ר. לשתי יחידות דיר.
 3. באזור מגורים ב' מותר לחלק למגורשים בגדלים של 750 מ"ר מ"ר מ"ר.
 4. באזור מגורים ב' יהיה מסי' הקומות המקסימלי כפי שנקבע בתכנית תל/במ/548.
 5. (+) באזור המסומן באות C קו בנין אחורי 5 מטר.
 6. באזור המסומן באות C הדרך הפנימית (מגורש 5000) תהא זרד חד-סטריית.
 7. שטחי שרות שאינם כלולים בשטח בנייה עיקרי יהינם כמפורט בס"ק 16 ג.
 8. מספר קומות מקסימלי - עד 28 קומות ו/או עד 100 מטר ממפלס החזב הצמוד ממערב למתחם המסומן באות A.
 9. סה"כ מגורים "ג" תכנית הבנייה לא תעלה על 20% משטח המתחם המסומן באות A בכל הקומות, ותותר בנייה בקו בנין 0 לצרכי חניה פתוח בלבד בקומות המרתף בתנאי תכנית פיתוח המטפלת בניקוז ומיחזור מי נגר עילי.
 10. באזור פרטי פתוח לא תהיה כל בנייה למעט במגורש 2 בו יותר גידור רבן בניית חניות פרטיות מקורות.
- גובה הבניין בחלק המזרחי הפונה לכביש 40 לא יעלה על 6 קומות מעל קומות מרתף ובחלק המערבי הפונה לשכונה הקיימת לא יעלה על 4 קומות. גובה הבניין בחלק המרכזי לא יפחת מ-7 קומות מעל קומת מרתף/כניסה.
- על הגג של החלק המרכזי ימוקמו חדיי מפונות, חדיי מדרגות והמתקנים השונים. גובה מעקה הגג יהיה בהתאם לדרישות איכות הסביבה (האקוסטיקה).

כרו פיתוח - דרעד
שוחפות מוגבלת