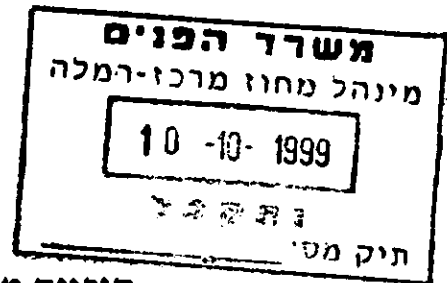


451117



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "חדרים"

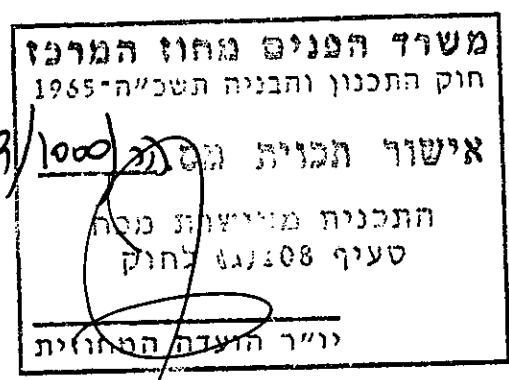
תוכנית מפורטת מס' הר / 1000 / 19 / 14 (בסמכות ו. מחוזית)
שינוי לתכנית הר / במ / 600

9.10.99
מחנה המחוז
מס' 14/19/1000

1. מחוז : **המרכז**
2. הנפה : **פתח תקווה**
3. העיר : **הוד השרון** רח' הראשונים פינת דרך השרון.
4. גוש : **6456**
- חלקות : **131, 137 (חלק) 180 (חלק) 182 (חלק).**
5. שטח התוכנית : **1641 מ"ר**
6. בעלי הקרקע : **אהרון דן ושונים** - רח' הבנים 14 תד' 111 הוד-השרון טל': 09-7418841
7. יוזם התוכנית : **בעלי הקרקע**
8. המבצע : **אהרון דן** - רח' הבנים 14 תד' 111 הוד-השרון טל': 09-7418841
9. המתכנן : **נדלסטיצ'ר בני-נדלסטיצ'ר בנין** רח' ישורון 26 הוד-השרון טל': 09-7404981 מס' רשיון 35274
10. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המיתחם בתשריט בקו כחול כהה:
11. מסמכי התוכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד התכנית ממסמכי התכנית:
 - א. תשריט - בק.מ : 1:250
 - ב. תקנון התכנית - 6 דפים.
 - ג. תכנית בינוי - בק.מ. : 1:250
 - ד. נספח תנועה וחניה - בק.מ. : 1:250
 במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית הסדר המחייב לקביעת עדיפויות היינו על פי הסדר המופיע בתקנון התכנית.

12. מטרת התכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע ל:
 - א. אזור מעורב: מגורים ומשרדים
 - ב. שטחים ציבוריים פתוחים - שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - ג. שטחים לדרכים, חניון תת קרקעי.
 - ד. שטח פרטי פתוח.
2. קביעת קווי בנין
3. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
4. קביעת הוראות בדבר עיצוב, בינוי, תחבורה, חניה ותשתית.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
6. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
7. קביעת הוראות בדבר תשלום הוצאות תכנית מתאר הר / 1000 / 19



13. הוראות התכנית:

ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתוכנית כפי שיפורט להלן:

13.1 תכליות ושימושים:

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

13.1.1 אזור מעורב - משרדים ומגורים בקומת הקרקע,
בנייני דירות מגורים משותפים בקומות מעל המשרדים, מרתפי חניה לשימוש
משרדים ומגורים

13.1.2 שטח ציבורי פתוח - ככרות, גנים, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי-רגל,
שבילים לרוכבי אופניים, מעברים ציבוריים קרקעיים, מתקנים הנדסיים, ניקוז,
חנייה ציבורית על קרקעית, מתקני ספורט,

13.1.3 שטח לדרכים - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית חניה
ציבורית, חניונים על/תת קרקעיים, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב.

13.1.4 שטח פרטי פתוח - מעבר לציבור, גינון, כניסה למתקנים הנדסיים, מתקני
שירות לבנין וכניסה לחניון.

13.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

13.3 הוראות בניה

טבלת ייעודי קרקע

אזור	שטח עיקרי (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)		מס' יח' דיור
	מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	
מעורב	משרדים 150 מ"ר מגורים 2180 מ"ר		משרדים 40 מ"ר מגורים 660 מ"ר	779 מ"ר לחניה ומתקני שירות	ק+8
ציבורי פתוח	<u>כפי</u>	<u>שמפורט</u>	<u>בתקנון</u>	<u>ובנספח</u>	<u>הבינוי</u>
פרטי פתוח			50 מ"ר למתקנים הנדסיים		

הערות:

1. מותרת הקמת גלריות בשיעור של 25% משטח המשרד כחלק מהשטח העקרי.
2. מרפסת לא מקורות לא יחושבו במניין אחוזי הבנייה.
3. תותר הבלטת מרפסות בקו בנין צדדי עם הש.פ.פ. עד 2.0 מ'.
4. לא תתאפשר הקלה לקו בנין קדמי מדרך 40 (קו הבניין 5.0 מ').

קווי בנין יהיו כדלקמן:

קידמי	קידמי	קידמי	קידמי	קידמי (מעורבי)
לדרג השרון	לרחי הראשונים	לדרג השרון	לרחי הראשונים	לרחי הראשונים
מרתף	"0" לש.צ.פ.	"0" לש.צ.פ.	"0" לגבול עם חלקה 320	"0" לגבול עם המגרש.
קומת קרקע	"0" לקולונדה מ. 4.0 למשרדים	"0" לקולונדה מ. 4.0 למשרדים + מ. 4.0 לדירת המגורים מהדרך	"0" למשרדים מ. 4.0 לדירה	10.0 מ לדירה מגבול המגרש.
קומות א-ג'	9.0 מ. מהדרך	3.0 מ. מהדרך	4.0 מ. לגבול עם חלקה 320	6.0 מ. מגבול המגרש.
קומות ד-ו'	11.0 מ. מהדרך	3.0-4.0 מ. מהדרך (לפי תכנית בינוי)	4.0 מ. לגבול עם חלקה 320	6.0 מ. מגבול המגרש.
קומת ז'	13.0 מ. מהדרך	3.0-5.0 מ. מהדרך (לפי תכנית בינוי)	5.5 מ. לגבול עם חלקה 320	10.0 מ. מגבול המגרש.
קומת ח'				

13.3.1 הוראות למרתפים.

תותר בניית קומות מרתף בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:
אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כשטח שרות בתקנות התכנון והבניה
א. אזור מעורב:

1. תותר בניית קומות מרתף לחניה לרכב פרטי למגורים ולמשרדים בהפרדה בניהם לרכב פרטי לדירות המגורים.
2. קו הבניין הקבוע למרתף יהיה קו בנין "אפס" בכל הכיוונים.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.

ב. שטח פרטי פתוח:

1. תותר הקמת קומות מרתף בשטח פרטי פתוח הצמוד לשטח מעורב,
2. קומת המרתף תהיה חלקית מעל לפני הקרקע בהתאם לטופוגרפיה של המגרש ויותר שטחי שירות בהתאם לטבלת ייעודי קרקע.

13.3.2 הוראות בדבר חניה

1. בהתאם להוראות תקנה 3-1 לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תשמ"ג 1983) ולאור הצרכים המתבקשים במחתם תכנית זו.
 2. בשטח מעורב החניה תהיה תת קרקעית בשטח קומות המרתף בכפוף לסעיף 13.3.1 לעיל.
- תותר בנית חניה לפריקה וטעינה בלבד על קרקעית בכפוף לאישור מהנדס הועדה או ואישור הועדה המקומית.
תקן החניה לרכב פרטי יהיה:

1. למשרדים וגלריות: 1 מקום חניה לכל
 2. למגורים: 1.7 מקומות חניה ליח"ד של עד 2 מקומות חניה ליח"ד מעל
- 25 מ"ר שטח עיקרי.
100 מ"ר שטח עיקרי.
100 מ"ר שטח עיקרי.

13.3.3 הוראות בינוי ועיצוב

- בתכנית זו מופיעים קווי מתווה עקרוניים של הפרוייקט מס' קומות, קווי בנין ושטחי בניה כולל המדרג בין הקומות השונות. שינוי במדרג הקומות, במידה וידרש, יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שעקרונותיה ופירוטה יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- לאחר אישור התכנית למתן תוקף תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור מהנדס הועדה המקומית ותכיל את הנושאים הבאים:
- (א) תכנון תלת ממדי של הפרוייקט והשתלבותו ובסביבתו הקרובה ומיתוח השטח.
 - (ב) הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים כאבן נסורה, שיש אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
 - (ג) תכנית בינוי ומיתוח על רקע תכנית טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה וכו.
 - (ד) כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למינהם.
 - (ה) תכנית חניה ותנועה לפי התקן הנקבע בתכנית בהתאם לשימושים בתכנית ההיתר ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
 - (ו) הגדרת התשתיות העירוניות הנחוצות העוברות במגרש התכנית ותיאומן עם מהנדס העיר.

13.3.4 קביעת תנאים להיתר בניה

- (א) אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 13.3.3
- (ב) הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט.
- (ג) ביצוע והוצאות ההריסה והפינוי יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר. באזור מעורב יבדקו השימושים המפורטים המבוקשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה ויוגדרו האמצעים התכנוניים והביצועיים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.
- (ד) כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט יאושרו ע"י מהנדס העיר, אופן קליטתם, סוגי חיבורהם וזמני ביצוע.
- (ה) אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך בדבר ביצוע הפרוייקט בתקנים להורדת מפלס הרעש לדירות המגורים.

13.3.5 תשתיות

לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז, מים, חשמל ותקשורת.

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.
3. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.

ב. ניקוז

1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית.
2. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.
3. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז.

4. פרט לזכויות המפורשות בפיסקה 3 דלעיל, לא יקנו הוראות אילו לרשות מקומית, שום זכות נוספת לגבי קרקע כלשהיא, אשר הונחה בה צורת ניקוז ולא יגרעו מכל זכות קיימת של בעלי הזכויות בקרקע כאמור, לרבות זכויות הבניה והשימוש בה.

ג. מים

צנרת המים הותקן 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 למינהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

ו. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים.

אי מימוש מלא של התכנית תוך 5 שנים מיום אישור יבטל את התכנית או את החלק שטרם בוצע, החלק הקטן מבין שניהם.

ז. הוראות בדבר שימושים חורגים

לעת מתן היתר בניה יסומנו ויירשמו השימושים החורגים בתחום התכנית בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

במידה ושימושים אלו אינם נכללים במבנים להריסה על פי סעיף 13.3.4

יקבלו שימושים אלו היתר לשימוש חורג, כפוף לתנאים ומגבלות היחידה

לאיכות הסביבה, ומועד תום תקופת השימוש החורג (להלן: המגבלה המירבית לחריגה) לא יעבור על

5 שנים מיום הוצאת היתר הבניה לפרוייקט. (הועדה המקומית תקבע את תקופת המירבית לחריגה לפי סעיף 182 לחוק הבנייה והתכנון)

גביית הוצאות תכנית מתאר הר / 1000 / 19

בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, יחולו הוצאות עריכת התכנית

על בעלי הנכסים שבתחום תכנית זו ויחולקו ביניהם לפי היחס שבין שטח

נכסיהם לעומת כלל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית.

כל אחד מבעלי הנכסים ישלם את הוצאות התכנון החלות עליו עפ"י חלקו

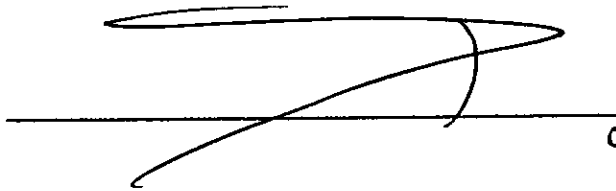
טרם הוצאת היתר בניה.

אישורים וחתימות:



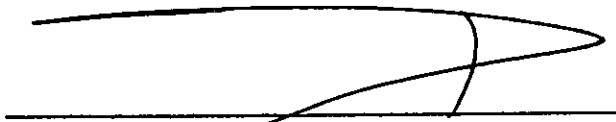
**בעלי הקרקע:
אהרון דן**

רח' הבנים 14, תד' 111 הוד-השרון, טל' 09-748841



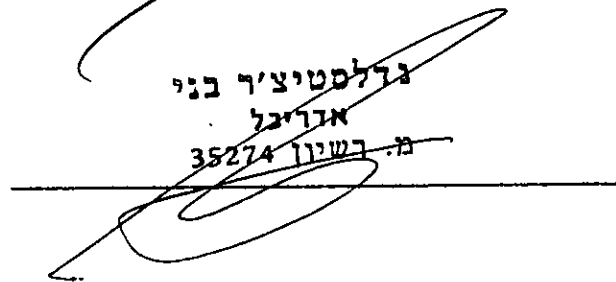
**המבצע
אהרון דן**

רח' הבנים 14 תד' 111 הוד-השרון, טל' 09-7418841



**היוזם:
אהרון דן.**

רח' הבנים 14 תד' 111 הוד-השרון טל' 09-7418841



**נדלסטטיצ'ר בני
אדריכל
מ. רשיון 35274**

המתכנן:

**אדריכל בני נדלסטטיצ'ר
רח' ישורון 26 הוד-השרון**

טל' 09-7494981

תאריך: 7-אוקטובר-99