

010.01  
2.א.ל

אשר לאשר

2442

10 ספטמבר, 2001  
MHS3103.ADR.doc1

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
החלטת הועדה המייעצת  
תאריך 11-11-01  
מתכנת המחוז

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-המלה  
16-11-2001  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מס' הר/600/9/20/א/12  
תכנית בסמכות ועדה מחוזית

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' הר/במ/600/9/20/א

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' הר/600/9/20/א/12  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
י"י הועדה המחוזית

- 1. מקום התכנית:  
מחוז - מרכז  
נפה - פתח - תקוה  
מקום - הוד השרון  
גוש - 6453  
חלקי חלקות - 122, 140  
מגרש - 159  
רח' לוטם

- 2. מסמכי התכנית:  
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").  
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250.  
ג. נספח בינוי ק.מ. 1:250.  
ד. נספח תנועה.  
ה. נספח אקוסטי.  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

- 3. גבולות התכנית:  
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

- 4. שטח התכנית:  
3.000 דונם.

ועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
הר/600/9/20/א/12  
25/9/2001 - 5

5. **יוזם התכנית :**  
 אירוס הסלע בע"מ.  
 א.א. כלנית השקעות בע"מ.  
 הסדנא 11, רעננה.  
 טל : 09-7487461 פקס : 09-7484529.
6. **בעל הקרקע :**  
 אירוס הסלע בע"מ  
 א.א. כלנית השקעות בע"מ  
 הסדנא 11, רעננה.  
 טל : 09-7487461 פקס : 09-7484529.
7. **המתכנן :**  
 ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ  
 רח' תובל 11, רמת-גן 52522  
 טל: 03-6123040 פקס : 03-6123050  
 ע"י אדריכל מוטי כסיף. מס רשיון 25967.
8. **שם התכנית :**  
 תכנית זו תקרא תכנית מס' הר / 600 / 9 / 20 / א / 12.  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית הר/במ/ 600 / 9 / 20 / א.
9. **יחס לתכניות אחרות :**  
 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר מקומית הר/במ/ 600 / 9 / 20 / א  
 למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. במקרה של סתירה , תגברנה הוראות תכנית זו.
10. **מטרות התכנית :**  
 א. שינוי יעוד הקרקע משטח לצרכי נופש וספורט לאזור מגורים מיוחד, ומשטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.  
 ב. קביעת הוראות בינוי.  
 ג. קביעת קו בנין מציר כביש מס' 4 .  
 ד. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, לרבות מניעה והגנה מפני רעש תחבורה כולל מדרך מס' 4.
11. **תכליות והוראות בניה :**  
 א. תכליות:  
 אזור מגורים מיוחד – צבוע בכתום תחום חום בתשריט.  
 ב. הוראות בניה:  
 בשטח זה תותר בנית בניני מגורים עד 3 קומות + עליית גג כאשר הדירות העליונות מהוות דופלקס וכוללות מרפסת על גג קומה ב' בשטח שלא יפחת מ- 15 מ"ר. תותר בניה בחלל הגג כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.  
 גג הבנין יהיה גג רעפים בשטח שלא יפחת מ - 50% משטח הקומה שמתחתיו.

הכ"ב / 9 / 20 / א / 12 - 25967

מזכה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
 הדרים  
 25/9/20

טבלת שטחים - מצב מוצע :

| קוי בנין (7)                 | גובה<br>מקס'<br>ב-מ' (6) | מס'<br>קומות | שטח שרות במ"ר          |              | שטח<br>עיקרי<br>במ"ר | מס'<br>יח"ד          | יעוד            |
|------------------------------|--------------------------|--------------|------------------------|--------------|----------------------|----------------------|-----------------|
|                              |                          |              | מתחת<br>לקרקע          | מעל<br>לקרקע |                      |                      |                 |
| מתחת<br>לקרקע                | מעל<br>לקרקע             | 12           | ק.מרתף<br>+<br>4 קומות | 2230<br>(3)  | 900<br>(2)           | 36<br>(1)<br>300 (4) | מגורים<br>מיוחד |
| עד<br>גבולות<br>המגרש<br>(5) | כמסומן<br>בתשריט         |              |                        |              |                      | 4260                 | סה"כ            |

הערות לטבלה :

- (1) יותר השימוש למטרות עיקריות גם בקומת המרתף כחלק מהשטח העיקרי המותר לבניה. שטח דירה ממוצע עיקרי לא יפחת מ- 110 מ"ר. שינוי יהווה סטייה ניכרת.
- (2) שטחי שרות כמפורט בתקנות התכנון והבניה.
- (3) ישמש לחניה, מחסנים לדירות, מתקנים טכניים, ח. מדרגות ומעליות, וכדומה. לחניות בכמות של מעבר ל- 1 לדירה ניתן יהיה להשתמש בדו-חניונים במרתף בגובה של עד 4 מ' נטו (תחתית קורות) באישור מהנדס הועדה.
- (4) 300 מ"ר לשרותי הברכה.
- (5) ובתנאי שתכסית הקרקע בקומת המרתף ללא תעלה על 75% משטח המגרש.
- (6) הגדלת גובה המבנה יהווה סטייה ניכרת (בשל בעיות אקוסטיות).
- (7) קו בנין מערבי מעל לקרקע 78 מ' מציר כביש מס' 4.
- קו בנין מערבי מתחת לקרקע 75 מ' מציר כביש מס' 4.

12. נספח הבינוי :

נספח הבינוי ניתן לשינוי באישור מהנדס הועדה המקומית.

13. תשתיות :

א. ניקוז :

- (1) הניקוז ייעשה 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, וכך תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז.
- (4) פרט לזכויות המפורשות בפסקה 3 דלעיל, לא יקנו הוראות אילו לרשות המקומית, שום זכות נוספת לגבי קרקע כלשהי, אשר הונחה בה צנרת ניקוז ולא יגרעו מכל זכות קיימת של בעלי הזכויות בקרקע כאמור, לרבות זכויות הבניה והשימוש בה.

ב. מים :

צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.

ג. חשמל :

מערכת החשמל : מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.

ד. תקשורת :

קווי תקשורת למיניהם, טלפון, טלויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו עפ"י התקנים המאושרים.

הכ"ס/600/9/20/א/12-57

25/9/2001

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
הדרים

14. **בריכת שחיה :**  
 א. תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם לנספח הבינוי בשטח שלא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ממבנים ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.  
 ב. המרחק המינימלי בין בנין המגורים והבריכה יהיה 4 מ'.  
 ג. בטיחות השמוש ועמידה בתנאי משרד הבריאות, בהתאם לתכנית מתאר מקומית הר/מק/160 / ת / 8 / א' - בבריכות שחיה פרטיות.
15. **הוראות לעניין מניעת רעש תחבורה :**  
 אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו במסגרת תכנית זו יהיו עפ"י הנספח הסביבתי שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.  
 תכנון אמצעי המיגון ייעשה כך, שיבטיח כי מפלסי הרעש בשעת שיא (בהתחשב בכביש מס' 4) לא יעלו על 64 דציבל בחזית מבני מגורים.  
 יש צורך במיגון אקוסטי דירתי לכל החדרים בדירות בקומות העליונות, וברוב החדרים בקומות הקרקע. בחדרים שיקבלו טיפול אקוסטי דירתי, יש להתקין מזגנים.
16. **תנאי מתן תוקף לתכנית :**  
 א. הכנת דוח אקוסטי מעודכן בהתאם להמלצת הועדה הבינ-משרדית לתקני רעש מפברואר 1999.  
 ב. אישור הדוח האקוסטי במשרד לאיכות הסביבה.
17. **תנאים למתן היתר בניה :**  
 א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 ב. אישור משרד הבריאות לבריכה בלבד, כולל מיחזור.  
 ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה.  
 ד. קביעת יחידות הדיור הזכאיות למיגון אקוסטי דירתי יהיה בהתאם לחישובים מעודכנים שיעשו באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.  
 ה. תכנון מפורט של הסוללה האקוסטית כולל הפארק האקוסטי המתוכנן, שיתבצע בהתאם לתכנית הר/במ/20/9/600/א, ולאחר אישור היחידה האזורית לאיכה"ס.
18. **תנאים למתן אישור אכלוס :**  
 א. נקיטת כל האמצעים המתאימים להגנה אקוסטית מפני רעש תחבורה כמפורט בסעיף 16 לעיל.  
 ב. קיום פיזי של הסוללה האקוסטית.
19. **היטל השבחה :** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
20. **שלבי ביצוע :** תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

ה' כ"ט / 9 / 20 / א' / 12 - 12  
 25/9/2001

ועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
 הדרים

~~אירועי הסלע~~  
~~חברה לניהול רע"מ~~

חתימת היזם :

ברעלי לויצקי כסיף  
אדריכלים ומנהלים (1989) מרמ

10/9/01

חתימת המתכנן :

~~אירועי הסלע~~  
~~חברה לניהול רע"מ~~

חתימת בעל הקרקע :

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
הדרים  
25/9/2001

התכנית נבדקה  
ע"י ליאון  
ביום 25/9/01

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965        |                   |
| הועדה המשומית לתכנון ולבניה "הדרים" |                   |
| תכנית                               | מס' 55-12         |
|                                     | מס' 12/20/9/600/א |
| בישיבה מס'                          | 99008             |
|                                     | מיום 13/4/99      |
| הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה  |                   |
| יושב ראש הועדה                      | מהנדס וועדה       |

מתוקן ע"י הערות ~~לשכת התכנון המחוזית~~  
מיום 4/4/2000 תזימה \_\_\_\_\_ וטארד 25/9/2001