

4-13234

נבדק וניתן ל...
 ההגלת הועדה המחוזית
 מיום 3.1.03
 תאריך 3.2.03
 מחוז דרום הרקע
 מתכנן מחוז המרכז

בס"ד

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מתאר מקומית מס' הר/1200

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 30-01-2003
נתקבל
 תיק מס':

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 25.1.2003
נתקבל
 תיק מס':

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' הר/1200
 שינוי לתוכנית מתאר הר/ במ/600 תג"פ/329; הר/3/329 א', הר/329/24.

2. מקום התוכנית: מחוז: המרכז

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' הר/1200
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 3.1.03 לאשר את התכנית
 מנהל המחוזית
 מקומיות ומפורטות

נפה: פתח- תקוה

עיר: הוד - השרון

גוש: 6407

חלקות: 9, 10, 18, 20, 22, 28-24

61, 69-63, 90, 109-92

124-112, 127-128, 149

153-151, 157-155, 178-175, 220-211

חלקי חלקות:

222 - 223, 148, 172, 166, 174, 74, 60, 14, 13

ברעלי מועדון כסוף
אדריכלים אבנר שטראוס מרים

3. שטח התוכנית: 311.0 דונם.

4. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 11 דפי הוראות (להלן "הוראות התוכנית")

תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: - "התשריט")

נספח תנועה בקנה מידה 1:1250.

נספח בינוי (מנחה בלבד).

5. גבולות ותחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (להלן: - "שטח התוכנית").

6. יזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים".

רח' בני ברית 7, הוד השרון 09-7759666 פקס 09-7749655

7. בעלי הקרקע: שונים.

אבנר

"הדרים"

27.1.03

8. עורך התוכנית: יוסף מיסטצ'קין – אדריכל ובונה ערים בע"מ.
רח' אבא הלל 7, רמת-גן. טלפון: 5758780, מסי רשיון 7703.
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים בע"מ על ידי מר מוטי כסיף,
אדריכל, מספר רשיון 25967
רח' תובל 11, רמת גן טל' 6123040

9. מטרת התוכנית:

- 9.1. לשנות ייעודי קרקע מאזור מגורים ב' ל-: אזור מגורים א', אזור מגורים ג', אזור מגורים ג' משולב, מסחר, דרכים, שצ"פ, שביצ ושפ"פ.
- 9.2. קביעת הוראות וזכויות בניה בייעודי הקרקע השונים.
- 9.3. קביעת הוראות להכנת תוכניות בסמכות ועדה מקומית.
- 9.4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

10. הוראות התוכנית:

ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתוכנית כפי שיפורטו להלן:

10.1. תכליות ושימושים:

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

10.1.1. יעוד מגורים ג':

דירות בקומות מעל פני הקרקע בלבד על פי המסומן בתשריט על מרתפי חניה ואחסון לדיירים, כולל בריכת שחיה לשימוש הדיירים בלבד.

10.1.2. יעוד מגורים ג' משולב:

בנייני דירות בקומות מעל קומות מסחר, כל זאת מעל קומות מרתפי חניה מופרדים לשימושי מסחר ולמגורים.

חניה על קרקעית מותרת לטעינה ופריקה בלבד לשימוש מסחרי.

שימוש במסחר יחיה למסחר קמעונאי בלבד.

ותור הקמת בריכות שחיה לשימוש הדיירים בלבד.

10.1.3. יעוד מסחר:

מסחר קמעונאי מכל סוג שהוא בקומות קרקע, משרדים למקצועות חופשיים

או מסחר קמעונאי בקומה א' ובשאר קומות המשרדים בלבד.

חניה על קרקעית לרכב תפעולי ול 10% מסך חתקן לרכב פרטי.

יתרת חתקן החניה בחניה תת קרקעית בקומות מרתף.

10.1.4 יעוד ציבורי פתוח:
כברות, גנים, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרכבי אופניים, מעברים ציבוריים תת/ ועל קרקעיים. מתקנים הנדסיים, ניקוז, חניה תת-קרקעית, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, בתי שימוש ציבוריים.
תותר בניה מתחת לשצי"פ בתנאי שתישמר האפשרות לנטיעת עצים בוגרים בייעוץ והנחיית אדריכל נוף.
בשטח הציבורי הפתוח, המסומן מדרום לרצועת רח' התחייה (כביש), תינתן זיקת מעבר זמנית לרכב והולכי רגל למבנים קיימים.
זיקת מעבר זו תתבטל לאתר שתאושר תכנית שתאפשר בתחומה נגישות להולכי רגל ורכב למבנים האמורים.

10.1.5 יעוד בנייני ציבור:
מוסדות חינוך, מוסד קהילתי, מתנ"ס, שירותי קהילה או כל שימוש אחר ציבורי שיומלץ ע"י הרשות המקומית ויאושר ע"י הועדה המקומית.
רשימת השימושים לצורכי ציבור המופיעה בתשריט הינה מנחה ותינתן האפשרות לועדה המקומית לקבוע את השימושים לשטחי הציבור.

10.1.6 יעוד דרכים:
דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות רחבות, תחנות אוטובוסים, מוניות וריהוט רחוב, תשתיות.

10.1.7 יעוד פרטי פתוח:
זכות מעבר לציבור לרכב להולכי רגל, גינון, מדרכות, ספסלים, שבילים, מתקנים לגן ונוי, כניסה למתקנים הנדסיים כניסה למגרשי בניה, כניסה לחניה לכלי רכב.
לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא בשטח זה למעט המפורט לעיל ומרתפי חניה תת קרקעיים. בעת עריכת תוכניות מפורטות בתחום התוכנית יוגדרו בתחום מגרשי הבניה שטחים ביעוד פרטי פתוח עם זכות מעבר לציבור, אשר יצטברו לסך של 10 דונם לפחות.
החלוקה תהייה יחסית לגודל המגרש.

10.1.8 בתכניות המפורטות תיקבענה הוראות לאיחוד וחלוקה והוראות אשר יבטיחו את הפיתוח, האחזקה והטיפול השוטף של השטחים הפרטיים הפתוחים. הוראות אלו יקבעו ע"י הועדה המקומית בתנאי היתר בניה.

10.1.9 מספר יח"ד הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם הן ביחס לצפיפות דיוור ראויה והן ביחס להקצאת שטחי הציבור.
לפיכך, הקלה במספר יחידות דיוור תיחשב סטייה ניכרת.

10.2 זכויות והוראות בניה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"
27.1.03
120.1

10.2.1 טבלת זכויות בניה

קווי בניין		שטח שירות		שטח עיקרי		שטח ע"מ		לפי תוכנית הת/24/329		כתום		מגורים א		
אחורי	צדדי	קדמי	מספר קומות	תכנית	מתחת למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מספר יחיד מניימלי למגורש מניימלי	גודל מגורש מניימלי	סימון בתשריט	יעד הקרקע	מספר קומות מעל	תכנית	עמורדים במלואה, 35 מ"ר ליחיד לקומה, כולל חדר מדרגות ושירותים טכניים. 150 מ"ר לחדרי מכונות ומתקנים טכניים
5	5	5	18	40%	200%	200%	130 של מ"ר לכל יחיד למגורים	22	1000	צהוב	מגורים ג'	עד 18 קומות מעל קומות עמודים מפולשת	5	40%
5	5	5	18	40%	200%	200%	130 של מ"ר לכל יחיד למגורים	22	1000	צהוב פסים אפורים	מגורים ג' משולב	עד 18 קומות מעל קומות מסחר	5	40%
5	5	5	5	50%	200%	10%	40% בקומה	-----	1000	אפור	מסחר	עד 5 קומות	5	50%
5	5	5	3	50%	50%	-----	40% בקומה	-----	1000	חום	בנייני עיבור	עד 3 קומות	5	50%

סך יחידות הדיור המירבי הינו 2384 יחיד. כל תוספת של יחידות דיור תהווה סטייה נכרת.

הורעה המקומית לתכנון ולבניה

"הדלים" 21.03.2012

10.2.2 "שטח שירות" - בתוכנית זו כהגדרתו בתקנות התיכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה).

10.3 הוראות למרתפים:

10.3.1 תותר הקמת קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין במסגרת זכויות הבניה הכוללות המותרות. תכסית קומות המרתפים תהיה 75% משטח המגרש. יותר קו בנין אפס ("0") לקומת מרתפים.

10.3.2 השימוש במרתפים יהיה:

ביעוד מגורים ג':

חניה לרכב פרטי לדירות, לאחסנה לדירות המגורים וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

ביעוד מגורים ג' משולב:

חניה לרכב פרטי לדירות, לאחסנה לדירות המגורים, חניה לרכב פרטי לשירות המסחר וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

ביעוד מסחר:

חניה לרכב פרטי וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

ביעוד בניני ציבור:

חניה לרכב פרטי וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

ביעוד פרטי פתוח:

חניה לרכב פרטי בלבד לדירות המגורים וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

בייעוד ציבורי פתוח:

חניה לרכב פרטי בחניון ציבורי בתכסית 60% משטח המגרש וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

10.3.3 בתחום המגרשים ייקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וכו' כחלק מתכנון המרתפים בתיאום ובאישור מהנדס העיר הוד השרון ומהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

27.1.03

1200 / 11

10.4. הוראות בדבר חניה :

בהתאם להוראות תקנה 2 ו-3 לתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) התשמ"ג ולאור הצרכים המתבקשים במתחם תוכנית זו, מפורט להלן תקן התניה :

10.4.1. מגורים :

יחיד בשטח עד 75 מ"ר שטח עיקרי - 1 מקום חניה ליחידת דיור.
יחיד בשטח 75 מ"ר עד 100 מ"ר שטח עיקרי - 1.5 מקום חניה ליחידת דיור.
יחיד בשטח מעל 100 מ"ר שטח עיקרי - 2.0 מקומות חניה ליחידת דיור.

10.4.2. מסחר :

לרכב פרטי : 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר שטח עיקרי.
לרכב תפעולי : על פי הצעת התקן של משרד התחבורה משנת 1994 .
תעשה הפרדה מוחלטת, באזור מגורים ג' משולב, לכל סוגי התניות, בין חניה ליעוד המגורים לבין החניות לשאר שימושי הקרקע, לרבות שימוש מסחרי ומבקרים.

10.5. הוראות להכנת תוכנית בסמכות ועדה מקומית :

עם אישורה של תוכנית זו תוכן תוכנית או תוכניות בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א', לחוק התכנון והבניה ובה ייקבעו : הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. בסיס הזכויות באיחוד וחלוקה הינו תכנית הר/במ/600 . טבלאות האיזון יכללו שטחים הנמצאים בתחום תוכנית זו בלבד.

10.6. תוכנית בינוי :

תוכנית הבינוי תהיה מנחה בלבד, ותוכניות הבינוי יעשו למתחמים השונים מתוך התחשבות בתוכנית הבינוי המנחה ומתוך שאיפה לא ליצור שותפויות כפויות ואלר התייעצות עם בעלי מקרקעין בתחום התוכנית.
בעת הכנתה של תוכנית, כאמור בסעיף 10.5 לעיל, תיערך תוכנית בינוי מנחה, כחלק מאותה תוכנית, בהתחשב בהנחיות הבאות :

10.6.1. לאורך רחוב סוקולוב משני צידיו יתוכננו מבנים של עד 18 קומות מגורים, מעל קומה מפולשת, או מעל קומת המסחר, כמסומן בתשריט, באופן שלאורך רח' סוקולוב תהיה קולונדה מקורה כמעבר ציבורי ובצורה מדורגת ייבנה המבנה מעליו.

10.6.2. ממערב למקטע הבינוי לאורך רח' סוקולוב ועד הגבול המערבי של התוכנית יוקטן מספר הקומות בבניינים בהדרגה עד הגיעם לגובה של 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שורת הבניינים המערבית בצמוד לכפר מלל תתוכנן בבניה מדורגת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הר"ר / ארז

"הדרים"

27.1.05

- 10.6.3 ממזרח למקטע הבינוי לאורך רח' סוקולוב ועד הגבול והמזרחי של התוכנית יקטן מספר הקומות בבניינים בהדרגה עד הגיעם לגובה של 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- 10.6.4 בתכנון מפורט להיתר בניה של מבנה המגורים תינתן האפשרות לדירוג משולב של מספר דירות בקומה כך שיווצר בנין מדורג עם מרפסות פתוחות, בתנאים ובאישור הועדה המקומית.
- 10.6.5 בצמתי הדרכים הראשיות יינתן ביטוי עיצובי אורבני ואדריכלי למבנים בהתייחסותם לצומת ובהדגשת שטח פתוח במפלס הרחוב בגינון ובפיתוח פרטים ועיצוב מיוחדים.
- 10.6.6 יינתן ביטוי פיזי ליעוד פרטי פתוח עפ"י השימושים והתכליות המותרות ושילובו עם השטחים הציבוריים הפתוחים.
- 10.6.7 בייעוד מגורים ג' משולב יובא לידי פתרון תכנוני שילוב שטחי המסחר והמגורים בקומותיהם השונות, כולל הפרדת הכניסה ביניהם, גינון, חניית ונגישות.
- 10.6.8 ייקבעו עקרונות עיצוב הבניינים כולל חומרי הגמר, כניסות ויציאות, פירוט דרישות לפיתוח ותכנון תלת מימדי.
- 10.6.9 הכנת נספח איכות סביבה ואישורו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה בייעוד מגורים ג' משולב, שיהווה מסמך מנחה להיתרי בניה.
- 10.6.10 הכנת תכנית כניסות לחניוני הרכב שבה ניתן לקבוע זכויות מעבר בין מגרש למגרש.

10.7 תנאים להוצאת היתר בניה:

- 10.7.1 הכנת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לסימון מתחמי בינוי ופיתוח המופיעים בתשריט וזמני ביצוע התשתיות הקשורות למתחם ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- 10.7.2 אישור תשריט איחוד וחלוקה, לפי מתחמי ביצוע, כפי שיקבעו ואושרו ע"י הועדה המקומית.
- 10.7.3 הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית המפורטת להריסה. האחריות לביצוע והוצאות ההריסה והפינוי יחולו על בעלי החלקה הרשומים ערב אישור התוכנית ואו על מבקש ההיתר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

"הדרים"

27.1.03

הי/א

- יהיה להוציא היתרי בניה לפני הריסת המבנים הנ"ל, בתנאי שיצויין בהיתר הבניה, בהסכמת הבעלים, שלא ינתן טופס 4 ולא יתאפשר כל איכלוס, אלא לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה, וזאת בנוסף לזכות הועדה המקומית להתיר איכלוס, בכפוף לקבלת ערבות מתאימה.
- 10.7.4 באזור מגורים ג' משולב יבדקו השימושים המפורטים המבוקשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה ויוגדרו האמצעים התכנוניים והביצועיים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.
- 10.7.5 כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן קליטתם, סוגי חיבוריהן וזמני ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר הוד השרון ויתוכננו לפי הוראותיו.
- 10.7.6 אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך בדבר ביצוע הפרוייקט בתקנים להורדת מפלס הרעש לדירות המגורים באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- 10.7.7 השתלבות הפרוייקט המבוקש בשלבי הביצוע של השטחים הציבוריים.
- 10.7.8 הקמת תברת ניהול ואחזקה למתחם כולו, או חלקים ממנו באישור הועדה המקומית והרשות המקומית.
- 10.7.9 עם אישורו של תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לחלקות הכלולות בתחום התכנית הר/ 329 / 24 בהתאם לזכויות שנקבע בתכנית הר / 329 / 24 כפוף להכנת תוכניות מפורטות ניתן להגדיל זכויות הבניה לפי הקבוע בתכנית הר/במ/ 600 .
- 10.7.10 הכנת קו מים לאישור משרד הבריאות.
- 10.7.11 תנאי למתן היתר לכביש מס' 1 (רח' הסרגל) ולדרך מס' 6 ו-7 יהיה עריכת דו"ח אקוסטי והפתרונות הנדרשים עקב כך- וזאת בתיאום ובאישור היחידה הסביבתית של המשרד לאיכות הסביבה. תנאי לסלילת הדרך יהיה ביצוע המיגונים האקוסטיים, במידה וידרשו על פי דו"ח זה.
- 10.7.12 הכנת תוכנית ניקוז כללית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 10.7.13 הוצאת היתרי הבניה בתחום תוכנית זו תהיה מותנת בהשלמת ההליך התיכנוני בתחום תוכנית הר/1201.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

27.1.03

10.8. שלבי פיתוח

10.8.1 תחבורה:

10.8.1.1 לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 1,000 יחידות דיור, לפני שתכניות התנועה הבאות יאושרו ע"י משרד התחבורה:

א. תוכנית להרחבת רחוב סוקולוב לרחוב דו מסלולי, עם שני נתיבי נסיעה לכל כיוון, בין רחוב התחייה הקיים וצומת הכניסה הדרומי למתחם (צומת רחוב סוקולוב עם דרך מס' 4 בתכנית).
ב. תכניות לסלילת רחוב עליית הנוער בין דרך מגדיאל ורחוב אסף הרופא.

ג. תוכנית להתקנת שני נתיבי פניה שמאלה מצפון (מכיוון צומת פפר סבא) למזרח צומת דרך 40 ורחוב הטייסים.
10.8.1.2 לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 1,800 יחידות דיור לפני שתכניות התנועה הבאות יאושרו ע"י משרד התחבורה:

א. תוכנית לסלילת דרך מס' 531 בקטע שבין רחוב סוקולוב, לדרך ארצית מס' 4 הרחבת רחוב סוקולוב במתכונת דו מסלולית וחיבורו לדרך מס' 531.

ב. תוכנית לחיבור ישיר של רחוב התחיה מערבה אל דרך מס' 40.
10.8.2 **שטח ספורט** - לא ניתן להקיה מעל 1,750 יחיד בתחום התכנית בטרם יוקצה מגרש לספורט בגודל של כ- 20 דונם במרוק שלא יעלה על 0.5 ק"מ מגבולות תוכנית זו.

10.8.3 שטחים ציבוריים פתוחים:

שטחים אלו יפותחו בד בבד עם ביצוע כל שלב ביצוע בתכנית, עפ"י החלוקה למתחמי ביצוע, כפי שמופיע בתשריט.
תשלום עבור הוצאת הכנת התכנית כמפורט בסעיף 10.11

10.9 תשתיות

לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה או בהרשאתה תהיה אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות, מבלי להתחשב בגבולות המגרשים לפי התכנית, בטרם הוחל בעבודת ביצוע הפרוייקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע.

הועדה המקומית רשאית למנוע מתן היתרי בניה על פי התכנית עד שיובטחו תשלומי הסכומים הדרושים לפיתוח התשתיות אשר ישרתו את תחום התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים" ה"א/200
22/10-3

10.9.1. ביוב

- א. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
- ג. טופס 4 יינתן / או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.

10.9.2. ניקוז

- א. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית, תכנית פנויה מבינוי ואספלט תהיה 30% משטח המגרש.
- ב. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתבר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. החלקים המרוצפים החיצוניים במגרש למיסעות ומדרכות יהיו בחומרים ובאלמנטים המאפשרים ניקוז והגברת תלחול.
- ד. לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה או בהרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות גישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקוני צנרת הניקוז.
- ה. פרט לזכויות המפורשות בפסקה ה דלעיל, לא יקנו הוראות אילו לרשות המקומית, שום זכות נוספת לגבי קרקע כלשהיא, אשר הונחה בה צנרת ניקוז ולא יגרעו מנל זכות קיימת של בעלי הזכויות בקרקע כאמור, לרבות זכויות הבניה והשימוש בה.

ג. בארות מים

בתכנית מפורטת יבדקו וירשמו בארות מים ויינתנו הוראות מפורטות להגנת בארות מי השתייה ומניעת זיהום מי תהום.

ד. מים

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

ה. חשמל

מערכת החשמל:

מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל. בתכניות מפורטות יקבע מיקום השנאים בתיאום בין חברת חשמל, מהנדס העיר הוד השרון, מהנדס הועדה ובאישור הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים" 27.10.03
מא.ה

תקשורת.

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טלויזיה בכבלים וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

11. שלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

12. הוראות בדבר בניינים חורגים

12.1 בניינים המסומנים בתכנית להריסה ייהרסו בעת וכתנאי למתן היתר בניה לנכס שעליו בנוי הבניין החורג בין אם הבניין כלול במלואו או בחלקו במגרש ובין אם איננו כלול במגרש.

12.2 תקופת מקסימום לחריגה על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 לגבי בניינים ושימושים חורגים לא תעלה על 5 שנים מיום אישורה של תכנית לחלוקה חדשה שתיערך על ידי הועדה המקומית.

12.3 הועדה המקומית תהיה רשאית להפסיק שימוש חורג לפני תום התקופה המרבית בהתאם להוראות סעיף 184 לחוק.

13. גביית הוצאות תכנית.

13.1 בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה יכללו הוצאות התכנית את כל הוצאות שהוציאה ואשר ונוציא הועדה המקומית בהכנת התכנית לרבות הוצאות תכנון, הוצאות מדידה, הוצאות רישום וכן הוצאות להכנת וביצוע תכניות בסמכות ועדה מקומית.

13.2 ההוצאות יחולקו בין בעלי הנכסים המיועדי למגורים ולמסחר שבתחום התכנית באופן יחסי ביניהם לפי החלוקה הבאה:

13.2.1 רבע מסכום ההוצאות יחולק לפי שטח המגרש לעומת כלל שטח המגרשים לבניה למגורים ולמסחר הכלולים בתכנית.

13.2.2 שלושה רבעים מסכום ההוצאות יחולקו לפי שטחי הבניה המותרים לבניה על המגרש לעומת סך כל שטחי הבניה על כלל המגרשים לבניה למגורים ולמסחר בתחום התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדד ים"
27.10.03
הר/מס

14. רישום שטחים ציבוריים:

- 14.1. השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם לתכניות בדבר איחוד וחלוקה.
- 14.2. העירייה והועדה המקומית רשאיות לתפוס חזקה בשטחים הציבוריים לצורך פיתוח התשתיות מיד עם הכנת תשריט מדידה המגדיר את מיקומם של שטחים אלו.
- 14.3. הועדה המקומית מוסמכת לתפוס את החזקה בשטחים הציבוריים בהתאם להוראות סעיף 190 ב' לחוק התכנון והבניה.
- 14.4. תרשמה רישום זיקות הנאה לציבור במעבר הציבורי שבקולונדות שברח' סוקולוב, כתנאי למתן היתרי בניה.

- 15. היטל השבחה היטל השבחה זיגבה מוזק
 16. חתימת עורך התכנית - *רעלי לויצקי*
 17. חתימת יוזם התכנית - *אדריכלים ומיני ערים (1980) בע"מ*

11-2\13\20411

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"
 חתימה: *מאיר מילר* מס' *12001*
 בשיעור מס' *97012* מס' *13.8.97*
 תאריך: *13.8.97*
 חתום: *[Signature]*

מאיר מילר
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"

27.1.03