

4-15249

גבדק וניתן להפקיד/לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית / משנה מינון 19.1.05  
תאריך  
יחידת המחקר

בית מקומי יהוד השרון

**מחוז מרכז**

18.12.04

**מרחב תכנון מקומי "הדרים"**

נוקבל

תוכנית מפורטת מס' הר/33/88/12

שינוי לתוכנית מס' הר/1/457, הר/33/88, הר/5/33/88

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימון ז'

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

נשרף הפגנת מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968  
12/33/88/22  
אישור תכנית מס' הר/33/88/12  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 19.1.05 לאשר את התכנית.  
י"ר הועדה המחוזית

1. מחוז: המרכז

2. הנפה: פתח תקווה

3. מקום: הוד השרון, רחובות: רח' השחר, רח' הדרור

4. גוש: 6456

חלקה: 394,186,141,142

חלק מחלקה: 143,4,387

5. שטח התוכנית: כ-9.2 דונם

6. יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הדרים. כתובת: רח' בני ברית, 7 הוד השרון

טלפון: 09-7759644, פקס: 09-7759655

7. המבקש: י.פריזט ש.חסון בע"מ כתובת: דרך רמתיים, 43 הוד השרון טלפון: 09-7434111/2

פקס: 09-7417517

8. בעלי הקרקע: עיריית הוד השרון, שונים

9. המתכנן: לוי-ליכטנברג אדריכלים ומתכנני ערים כתובת: דרך השרון, 57 הוד השרון

טלפון: 09-7438929, פקס: 09-7438364

10. המבצע: י.פריזט ש.חסון בע"מ כתובת: דרך רמתיים, 43 הוד השרון טלפון: 09-7434111/2

טלפון: 09-7417517

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 התכנית:

19.12.04

500 בק.מ.: :

ב. תשריט

1 :

- ג. נספח בינוי מנחה (מחייב בעניין קווי בנין בלבד) בק.מ.: 500 : 1
- ד. נספח תנועה וזניה בק.מ.: 500 : 1
- ה. טבלאות איזון

במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר  
כמופיע בסעיף זה.

### 13. מטרות התכנית :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימון ז'.
2. שינוי יעודי קרקע: משטחים מיועדים למגורים ג' עם חזית מסחרית, שב"צ, שפ"פ, שצ"פ ודרכים לשטחים המיועדים למגורים ג', דרכים, שב"צ ושצ"פ.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה - סה"כ 55 יחידות דיור.
4. קביעת הוראות לתחבורה וחניה.
5. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
8. קביעת הוראות איכות הסביבה.
9. קביעת הוראות בדבר הפקעה.

14. **יחס לתכניות קודמות :** תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הר/1/457, הר/33/88, הר/5/33/88 החלות על השטח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות קודמות תגברנה הוראות תכנית זו.

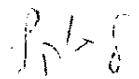
15. **הוראות התכנית :** ההוראות מתייחסות ליעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן :

#### 15.1 תכליות ושימושים :

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

- 15.1.1 מגורים ג' - שטחים עיקריים ושטחי שרות לבנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בתשריט, חדרים על הגג, מרתף חניה ואחסון לדיירים, חניה בקומת קרקע.
- 15.1.2 שטח ציבורי פתוח - גנים, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי-רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים הנדסיים על/תת קרקעיים, ניקוז, מגרשי ספורט, מתקני ספורט.

15.1.3 שטח לדרכים - דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, חניות, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב, שבילים לרוכבי אופניים.

  
 יו"ר מועצה מקומית יבנה  
 12/2014

אופניים.

15.1.4 שטח למבנים ציבוריים - מבני ציבור כהגדרתם בסעיף 188 בחוק תכנון ובניה ולפי שיקול דעת של עיריית הוד השרון. עד למימוש הבניה ניתן יהיה להשתמש מגרש זה לחניה וגינון.

## 15.2 הוראות בניה:

## א. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה במצב קיים

קווי בניין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			תכסית %	מס' יחד	מס' קומות (לפרט)	שטח שדות (%)		שטח עיקרי (מ"ר)		מספר מגרש מיועד למגורים ג'
אחורי	צדדי	קדמי				מתחת	מעל	מסחר	מגורי	
						פני הקרקע		מעל פני הקרקע		
לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	לפי נספח בינוי	60	7	ק.ק.2+			120		10 (186)
			60	5	ק.ק.2+			180	715	11 (141)
			60	5	ק.ק.2+				680	12 (142)

זכויות למגרש מס' 415 המיועד למבנים ציבוריים בהתאם לתכנית הר/33/88 - שטח קומה לא יעלה על 30% תכסית קרקע וסה"כ 3 קומות. בבנית 3 קומות מעל קומה מפולשת השטח הבנוי בקומה מפולשת לא יעלה על 10% משטח המגרש ושטח כל קומה לא יעלה על 28%.

## א. טבלת ייעודי קרקע במצב מוצע

קווי בנין במטרים (לא יחולו על מרתפים)			תכסית (%)	מס' יח"ד	מס' קומות (לפרט)	שטח שירות				שטח עיקרי				מגרש מיועד למגורים ג'	
אחורי	צדדי	קדמי				מתחת		מעל		מתחת		מעל		שטח (מ"ר)	מספר
			פני הקרקע				פני קרקע								
							מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
4 מ' -	לרחי דרום - 4 מ' -	לשציפ 2 מ' -	70	15	ק.ק.7+	660	100	726	110	-	-	1650	250	660	10
4 מ' -	לרחי דרום - 4 מ' -	לרחי לחניה 0 מ' -	65	20	ק.ק.6+	860	100	946	110	-	-	2150	250	860	11
4 מ' -	לרחי שחר - 4 מ' -	לרחי לחניה 0 מ' -	65	20	ק.ק.6+	830	100	913	110	-	-	2075	250	830	12

## הערות לטבלה:

1. זכויות למגרש מס' 415 המיועד למבנים ציבוריים בהתאם לתכנית הר/33/88 - שטח קומה לא יעלה על 30% תכסית קרקע וסה"כ 3 קומות. בבנית 3 קומות מעל קומה מפולשת השטח הבנוי בקומה מפולשת לא יעלה על 10% משטח המגרש ושטח כל קומה לא יעלה על 28%.

התאריך: 3/12/04

2. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת/קומת קרקע בגובה עד 4.5 מ'.
3. תותר בניית חדר מגורים על הגג בשטח של עד 30 מ' ברוטו לדירה. שטח חדר על הגג לא יכלל במנין שטחים עיקריים ויהיה בנוסף לשטחים העיקריים הקבועים בתכנית, חדר על הגג גם לא יהיה במנין הקומות. הגישה לחדרים על הגג מתוך הדירות בלבד. הם יוצמדו לחדר מדרגות ויסוגו 2 מ' לפחות ממעקה הגג. תותר בניית פרגולות בדירות גג, ובלבד שיעשו מחומר אחיד לכל הדירות ויסוגו 2 מ' לפחות ממעקה הגג, הכל לפי הוראות הר/1002.
4. תותר בניית מחסנים בשטח של עד 7 מ"ר ליחידת דיור בקומת הכניסה, במרתף ובקומות א' ו-ב' (באזור לובי מעלית). המחסנים הנ"ל יכללו במנין שטחי השרות. המחסנים ירשמו ע"ש בעלי הדירות בטאבו. לא ניתן לאחד את המחסנים.
5. תותר בניית מרפסת כביסה בשטח של עד 6 מ"ר ברוטו לדירה. שטח מרפסת כביסה יכלל במנין שטחי השרות.
6. תותר בניית ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר ברוטו. שטח ממ"ד יכלל במנין שטחי השרות.

### 15.2.1 הוראות למרתפים:

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

#### 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) (ולחל: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף יהיה קו בנין "אפס" בארבעה כיוונים, כפוף לאישור מחלקת הנדסה לנושא מעבר תשתיות ופתרון לניקוז מי נגר עילי וכפוף למילוי אדמה גננית לגינון עילי בשטח של 30% מהמגרש מינימום (גינון תחת קומה מפולשת לא יימנה במסגרת שטחי הגינון) – ללא חניות, בינוי ומיסעות. במקומות המיועדים לנטיעת עצים עומק מילוי הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ' להבטחת אפשרות לנטיעת עצי בוגרים (יתכן גם במיכלים, גובה מקסימלי למיכל יהיה 0.5 מ' מפני הפיתוח).
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.
4. גובה תקרת המרתף לא יעלה מעל 1.20 מ' מפני קרקע סופית בחלק הגבוה.

### 15.2.2 הוראות בדבר חניה:

הנגישות מרחוב השחר לתחום התכנית תהיה עפ"י נספח התנועה. שינוי בנגישות, באישור מהנדס העיר לא יהווה שינוי לתכנית.

יש לדאוג לאזורור החניון התת קרקעי הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנה 2 ו-3 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, על תיקוניהן, ולאור הצרכים המתבקשים במתחם תוכנית זו כמפורט להלן:

תקן החניה לרכב פרטי יהיה עפ"י האמור לעיל ועפ"י נספח התנועה ולא פחות מהתקן הארצי בעת הוצאת היתרי בניה:

1 מקום חניה ליח"ד שגודלה עד 75 מ"ר שטח עיקרי.

יחידת תשלומי לוחמה ולבניה

יחידת תשלומי לוחמה ולבניה  
21/204

- ב. 1.5 מקומות חניה ליחיד שגודלה עד 100 מ"ר שטח עיקרי.  
 ג. 2 מקומות חניה ליחיד שגודלה מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.  
 החניה העילית תהיה חנית מטע: עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות.

### 15.2.3 הוראות בדבר חניה ציבורית:

החניה הציבורית בתחום התכנית תהיה נגישה לכלל הציבור ולא תתאפשר חסימת החניה הציבורית ו/או הכיכתה לשימושים פרטיים.  
 החניה העילית תהיה חנית מטע: עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות.

### 15.2.4 הוראות פיתוח, בינוי ועיצוב:

- לאחר אישור התכנית המפורטת, תוכן על-ידי המבקש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל המבנים החדשים והשטחים שבניהם שתובא לאישור הועדה המקומית ותציג את הנושאים הבאים:
- תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל: כיכרות עירוניים, גבהים (של קומות המבנה), מבטים מפרוייקטים בסביבה, צורתו של גג המבנה.
  - הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים: כאבן נסורה, שיש, מתכת, פסיפס, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
  - המערכות והמתקנים יתוכננו כך שלא יפגמו בעיצוב המבנה.
  - תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף וגימור, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.
  - תכנית חניה ותנועה לפי התקן שפורט בסעיף ק' 15.2.2, ערוכה ע"י מהנדס תנועה ומאושרת ע"י מהנדס העיר.
  - ציון התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר.
  - השטח המגוון לא יפתח מ-30% משטחי המגרשים. גינון תחת קומה מפולשת לא ימנה במסגרת שטחי הגינון.

### 15.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה:

- אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 15.2.4.
- אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות וערבות לביצוע הרישום, הנו תנאי לטיפול בבקשה להיתר הבניה. סיום הפרצלציה הנו תנאי לטופס 4.
- הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
- כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן התקשרותן למערכת העירונית, שלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר ולא יוצא היתר ללא קבלת אישורו.
- ביצוע שינויים בגינון חניה, תשתיות ותאורה הנובעים מהסדור החדש של החניה הציבורית באזור הגובל למגרשים 11 ו-12 במצב מוצע בתחום המסומן כשטח ציבורי פתוח ייעשה על חשבון מבקש ההיתר. למען הסר ספק כל שינוי בתשתיות הנובע משינוי

מנהל תכנון

מנהל תכנון  
 2/1/2014

גדלי המגרשים 11 ו-12 שלפי ה-ת.ב.ע. החדשה יבוצע על ידי הבעלים /או המבקש ועל חשבונם.

6. יוצג פיתרון לחניה ציבורית חלופית בזמן הבניה באישור מהנדס העיר.
7. נספח ניקוז ותשתיות אשר יבטיח פתרון לחלחול טבעי או מאולץ מאושר ע"י מח' הנדסה.
8. אגרות פיתוח והטלים.

#### 15.2.6 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 עירונית.
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 אם יידרש בתחום המבנים בלבד.

##### ה. תקשורת:

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

#### 15.3 הוראות איכות הסביבה:

היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לקריטריונים הבאים:

##### א. רעש:

יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן – 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.

##### ב. פסולת:

עפ"י הנחיות ודרישות מח' איכות הסביבה של עיריית הוד השרון.

#### 16. הפקעות ורישום:

הפקעות ורישום

9/1/20

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 לחוק ובהתאם לסעיף 15.2.5.2 לעיל.

17. היטל השבחה:

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

18. הוצאות התכנית:

"הוצאות התכנית" לעניין סעיף זה כוללות את כל ההוצאות שקשורות בעריכתה ובביצועה וברישומה של התכנית.

9.1. בהתאם לסעיף 126(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 יחולו הוצאות התכנית על הבעלים הרשומים בספרי המקרקעין, במועד אישורה של תכנית זו, של המקרקעין שבתחום התכנית.

9.2. חלוקת הוצאות התכנית בין בעלי המקרקעין תהינה על פי חלקם היחסי במקרקעין שבתחום התכנית.

9.3. חישוב הוצאות התכנית, ככל שאלו יהיו, יעשה על ידי הועדה המקומית.

9.4. הוצאות התכנית יחולו בחלק יחסי על כל בעלי הזכויות הרשומים בספרי המקרקעין במועד אישורה של תכנית זו, וישולם על ידם לא יאוחר ממועד מימוש זכויות כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

9.5. תנאי למימוש זכויות כאמור יהיה רק לאחר התשלום בפועל של ההוצאות התכנית ככל שיחולו אותו בעל זכויות.

19. זמן הביצוע:

תכנית זו תבוצע תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות:

יוזם התוכנית:

מתוקן עפ"י החלטות ועדת משנה נקודתית  
מיום 30.11.04 חתימת א"מ תאריך 31.12.04

המבקש: י. פרוזט-ש. הסון בע"מ

בעלי הקרקע:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
ועדה המקומית לתכנון והבניה	
תכנית מס' 121/33/04	מס' התכנון 121/33/04
שטח 10.2	שטח 10.2
מס' 10.2	מס' 10.2
תחולת: לחובלי יזמה רשומים להפקדה	
תוקף חוקי	

המתכנן:

תאריך: 14.11.2004

עמית ורמיה להבניה ולמיר  
תאריך: 31.12.04

אשר על פי חוק התכנון והבניה  
אדריכלים  
ומתכנני ערים