

נבדק וניתן להפקידו לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 5/5/05
אדרי' דרגון דרוקמן 6/6/05
מתעלנותיה המורד תאריך

משרד הפנים
מחוז מרכז
26-05-2005
ג'ת ק צ ל
תיק מס':

מ ת ר ז ה מ ר כ ז
מרחב תכנון מקומי "הדרים"
תוכנית מתאר מקומית הר/10163

שינוי לתוכנית מתאר מקומית הר/2163

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

תוכנית בסמכות ועדה מחוזית

1. מחוז: המרכז.
2. רצפה: פתח תקווה.
3. מקום: הוד השרון, רח' הבים - בצפון, רח' הארזים - במזרח ורחוב בארי - בדרום.
4. גבולות התוכנית: גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התוכנית: 4,222 דונם.
6. גרשים וחלקות: גוש 6442 חלקות 145,146
7. בעלי הקרקע: כץ זאב : רחוב הבים 41 הוד-השרון.
כץ אילנה : רחוב הבים 41 הוד-השרון.
כספי יגאל : רחוב בן גוריון 14 הוד-השרון.
כספי חגית : רחוב בן גוריון 14 הוד-השרון.
8. יוזמי התוכנית: חברת י. פריזט ש.חסון בע"מ, דרך השרון 43 הוד השרון, טלפון: 7417617-09.
9. עורכי התוכנית: אדריכל אילן לוי,
רח' ביסבובים 8 ת"א 62263. מ.ר. 32581. טל: 6047860-03 פקס: 6022741-03
אדריכל גיל רייך,
רח' שמעון התרסי 39 ת"א 62492. מ.ר. 110871. טלפקס: 6022553-03.
10. מסמכי התוכנית: מסמך א' - תקנון, הערוך ב-6 דפים להל"ן "הוראות התוכנית".
מסמך ב' - תשריט, בק"מ 1:500.
נספח ביטוי מגחה - בלתי מחייב, בק"מ 1:500.
נספח תנועה וחניה - בק"מ 1:200.
נספח פיתוח - בק"מ 1:200.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. הר/10163
חתכנית מאושרת מבח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 9.5.05
יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
23.5.05

11. משרת התכנית:

- 11.1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- 11.2. שינוי יעד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' מיוחד ושצ"פ. סה"כ 24 יחידות דיור.
- 11.3. קביעת הוראות חכירת בניה.
- 11.4. קביעת הוראות בדבר פיתוח השצ"פ.
- 11.5. קביעת תנאים להיתר בניה.

12. הדאגת התכנית:

ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתוכנית כמפורט להלן:

12.1. תכלית ושימושים בשטח התוכנית - יתרו התכליות והשימושים עפ"י ייעוד הקרקע כדלהלן:

- 12.1.1. אזור מגורים ב' מיוחד - בנייני דירות משותפים במבנים בני 3 קומות + חדרים על הגג, ע"ג מפלס זביה תת קרקעי ושטחי אחסון לדיירים, שטחי שירות ומתקנים טכניים למבנה על פי המסומן במסמך הבנייה, ומתקנים טכניים למבנה מגורים.
- 12.1.2. שטח ציבורי פתוח - יקם על ידי יוזמי התכנית ועל חשבונם וימוחזק ע"י עיריית הרד השרון. עבור גיטון, שדרות, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ביטות וציאות לזמירות הבתים בקומת קרקע להולכי רגל, ע"פ תוכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוד השרון"
 23.5.05

13. הוראות בנייה

13.1. הוראות בניה מצב קיים עפ"י תכנית הר/163/2

הערות	קווי בנין			גובה הכניין	אחוזי בניה		שטח חלקה מינימאלי במ"ר	צבע האזור	האזור
	אחורי	צדדי	חזית		עזר	מגורים			
מותר שהמבנה יכלול שתי יחידות דיור	מגורים 6 מ' מ. עזר 4 מ' מ'	מגורים 4 מ' מ. עזר 2 מ' מ'	כמסומן כתשרי ט	קומה אחת או קוטג'	10%	25% בשני המפלסים יחד	750 מ"ר	כתום	מגורים א'

13.1.1 הקמת סככה למכונית (באזור מגורים א' בלבד) הרשות בידי הועדה המקומית לאשר בניית מוסך למכונית פרטית בקו בנין של 2 מ' לחזית ובקו בנין צדדי של 2 מ'.

הרשות בידי הועדה לאשר גם קו בנין צדדי - 0. בתנאי הסכמת השכן בכתב.

13.1.2 הקמת מבנה עזר (באזור מגורים א' בלבד) הרשות בידי הועדה המקומית לאשר הקמת מבני עזר בגבול צדדי ואחורי בקו בנין - 0, בתנאי הסכמת השכן בכתב.

13.2 הוראות בניה מצב מוצע לתכנית הר/163/10

קווי בנין	שטחי שרות מתחת לקומת קרקע	שטחים עיקריים מעל הקרקע במ"ר	שטחים עיקריים למרפסות במ"ר	שטחים עיקריים מעל הקרקע במ"ר	מס' יח"ד	מספר קומות מירב	האזור	שטח מגרש כדונם	מס' מגרש				
										קו צדדי וצפוני	קו אחורי מערכי	קו קדמי מזרחי	שטחי שרות מעל הקרקע במ"ר
לרחוב בארי והבנים	לרחוב אורנים	לרחוב לשצפ	מרתף 1 להניה למתקנים טכניים ולמחסנים (מחסנים לפי המפורט בסעיף 14.1) בגבולות המגרש	קומת קרקע	שאר הקומות	קומות - קרקע, א', ב' ו-ג'	קומות מעל הקרקע	מרתפים	מגורים ב' מיוחד	3 א'	1.416		
5.0 מ'	1.0 מ'	5.0 מ'		100	230	390	1,518	12	3 ק' + חדרים על הגג	1	מגורים ב' מיוחד	1.415	3 ב'
5.0 מ'	1.0 מ'	5.0 מ'		100	230	390	1,518	12	3 ק' + חדרים על הגג	1	מגורים ב' מיוחד	2,831	סה"כ
				200	460	780	3,036	24					

הערות לטבלת ייעוד הקרקע:

13.2.1 לדירות עליונות יותרו חדרים על הגג בשטח של עד- 30.0 מ"ר ברוטו ליה"ד, ובלבד שהכניסה לחדרים תהיה מתוך הדירה ושלא תופרע הגישה למתקנים ושטח גג ציבורי לדיירים, הכל עלפי הוראות הר/1002. שטח חדרים על הגג יחושב כשטח עיקרי בנוסף לסה"כ שטחים עיקריים במבנה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות תכנית הר/1002.

העברת שטחים לקומת הגג תהווה סטייה ניכרת.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השדון"

א.ר.כ.ס

- 13.2.2 מרחק מינימלי בין המבנים לא כולל מרפסות יהיה 12.0 מ'.
 13.2.3 בקומת הקרקע יותרו דירות גן כמפורט בספוד הביטוי הפיתוח.

14. הוראות למרחפים ולתניה:

- 14.1 אזור מגורים ב' מיזוהד:
 התניה תהיה תת קרקעית בלבד. תותר בנייה של מרחפים לתניה במפלס אחד, לרכב פרטי של בעלי הדירות, אחסנה לדירות המגורים עד 6.0 מ"ר ליח"ד, וכל ייעוד אחר המוגדר ביעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה, לא תותר תניה בשטח הציבורי הפתוח.
 14.2 קו בניין הקבוע למרתף יהיה קו בניין אפס, עד לגבולות המגרשים. המרתף יהיה מאוורר הן בצורה טבעית והן בצורה מאולצת ע"פ הנחיות היחידה לאיכות הסביבה וכיסי אש. תכנית מירבית למרתף תציה - 100%.
 14.3 התניה תהיה בהתאם למפורט בספוד תחבורה, ולא פחות מ-2 תניות ליח"ד מעל 120.0 מ"ר שטח עיקרי, 1.7 תניות ליח"ד הקטנות מ-120.0 מ"ר.

15. הוראות ביטוי ועיצוב:

- כתבאי להיתרי הבניה, תוכן תוכנית ביטוי עיצוב ופתוח בתאום עם מחלקת הנדסה, ומתוצרס הועדה המקומית אשר תכלול את הנושאים הבאים:
- 15.1 הנחיות לריהוט רחוב ופיצות משחק.
 15.2 שימוש בחומרי גמר - קשיחים ועמידים..
 15.3 נטישת וצמחיה, תהיה לא אלרגית, ידידותית לסביבה וחסכנית במים.
 15.4 ריצוף מעברי הולכי רגל ומדרגות, יעשה שימוש בחומרים אשר אינם אוגרים חום רב, כגון ריצוף אבן בגוונים בהירים.
 15.5 יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון: מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, שימוש בזיפוי קרקע מגום מקומי וכו'.
 15.6 ביוב:
 15.6.1 יובטחו חיבור וקליטה למערכת הולכה מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
 15.6.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצורת ההולכה ובתקנים לטיפול בשפכים.
 15.6.3 טופס 4 ותעודת גמר למבנה יינתנו, או שימוש והפעלה יותרו, רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כמפורט לעיל.
 15.7 כל מערכות התשתית (ג, חשמל, טלפון, כבלים, פסולת, מים, תאורה וכו') תהינה מרוכזות ותת קרקעיות.
 15.8 מומלץ שביחידות הדיור תבצע הכנה להתקנת מרחסי מיזוג מיני מרכזי.
 15.9 במסגרת גגות הביניים תשולב מבחינה ארכיטקטונית מערכת האנרגיה הסולארית.
 15.10 חדרי הטרנספורמציה ימוקמו ככל שניתן בשטח תת קרקעי ובתחום המבנים בלבד.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

23.5.05

15.11. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהית הנגר, כגון: חיבורי מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.

16. תנאים להיתר בניה:

- 16.1. אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי, עיצוב ופיתוח.
- 16.2. מתן היתר בניה יתנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מגבלות פיזיות.
- 16.3. אישור הועדה המקומית לתשריט החלוקה לצורכי רישום וחתימה על התחייבות וערבות לביצוע הרישום, היינו תנאי לטיפול בבקשה להיתר בניה.
- 16.4. הריסת ופינוי המבנים המסומנים בתשריט התוכנית להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי יחולו על בעלי הקרקע או מבקש ההיתר. מפעיל האתר אחראי לפנות את פסולת הבניין לאתר פסולת גושית מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. אין לקבור פסולת באתר הבנייה. פינוי הפסולת יעשה באופן שלא יגרום לפיזורה בעת הובלתה.
- 16.5. תנאי לקבלת טופס 4 השלמת רישום חלוקה.

17. עתיקות:

על תוכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ה 1978.

18. נספח בינוי:

נספח הבינוי יהיה מנחה ובלתי מחייב פרט לנושאים: קווי הבניין, גובה המבנים ומספר יח"ד.

19. סטייה ניכרת:

- 14.1 העלאת מספר יחידות הדיור והקומות מעבר למצויין בטבלה יהוו סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 14.2 העברת שטחים מהקומות אל קומת הגג יהוו סטייה ניכרת.
- 14.3 העברת החניה התת קרקעית אל מעל פני הקרקע מהווה סטייה ניכרת.

20. יחס לתוכניות קודמות:

הוראות תכנית זו עדיפות על הוראות תכניות קודמות. תכניות תקפות בשטח התוכנית יישארו בתוקפן רק במידה ואינן סותרות הוראות תכנית זו.

21. הפקעה ורישום:

מקרקעין המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

22. היטל השבחה:

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

23. הוצאות הכנת התכנית וביצועה:

הוצאות הכנת התכנית יחולו, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, פרק ג', סימן ג', סעיף 69, ס"ק 12, על כל בעלי המקרקעין הכלולים בתחום התכנית. ייגבו בעת מימוש זכויות הבניה.

24. שלבי ביצוע:

התוכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה.

8/1/1

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד שרון"

23.5.05

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

כץ זאב :

כץ אילנה :

כספי יסאל :

כספי חנה :

חתימת יזמי החברה:

י. פריזט-ש. הסגן בע"מ

י. פריזט ש. חסן בע"מ

חתימת פדכי החברה:

אילן לוי אדריכלים בע"מ
ח.פ. 518506071

אדריכל אילן לוי:

גיל רינד
אדריכל רישום 110871
טלפקס 03-6022553
051-357080

אדריכל גיל רינד:

חתימת רשויות:

חוק התכנון והבניה ותשס"ה - 1965	
ועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית	מס' תכנון 101/762
בשיבה מס'	מס' תכנון 21/163
חולט:	לחמ"ץ לועדה המחוזית לחקדה
יושב ראש הועדה	יושב ראש הועדה

תאריך עדכון 18 ינואר 2005

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

23.5.05

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית

מיום 3.8.04 חתימה ל"ל תאריך 23.5.05