

14.03.2005

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר

תאריך הו'נדה המחוייב/ משנה מיום 27/10/04

אדר' צנזון דרוקמן 13.9.05

מחוז מרכז

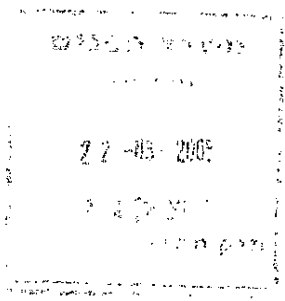
מרחב תכנון מקומי "הדרים"

נתקבל

תכנית מפורטת מקומית הר/24/485

שינוי לתכניות מתאר 6/R, הר/3/485, הר/3/485/ב'

תכנית חלוקה, איחוד וחלוקה ללא הסכמה ואיחוד וחלוקה בהסכמה, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק בסמכות ועדה מחוזית



- מתחם א' - לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג', סימן ז' לחוק.
- מתחם ב' - לאיחוד וחלוקה בהסכמה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- יתר התכנית - לחלוקה.

1. מחוז: המרכז.
2. הנפה: פתח-תקווה.
3. המקום: הוד-השרון, רמת-הדר. רחובות: המייסד, האגודה, המדרגות, הדקלים.
4. גוש/חלקות: מתחם א': גוש: 6445, חלקות: 66, 101  
מתחם ב': גוש: 6445, חלקות: 68, 69  
יתר התכנית: גוש: 6445, חלקות: 60, 61, 62, 64, 67, 71, 87, 97, 100  
חלקי חלקות: 56, 19, 23, 72
5. שטח התכנית: כ- 32.102 דונם.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 84/485**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 27/10/04 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, "הדרים", כתובת: רח' בני-ברית 7, הוד השרון, טלפון: 09-7759666, פקס: 09-7759655
7. בעלי הקרקע: שונים
8. עורכי התכנית: אדר' אריאלה לב-תמיר, כתובת: ת.ד. 1078, הוד השרון, טלפון: 09-7601602, פקס: 09-7601605, רשיון מס' 34269, אדר' בני נדלסטצייר (לחלקה 87), כתובת: רח' ישורון 26, הוד-השרון, טלפון: 09-7404981, פקס: 09-7427567, רשיון מס' 35274.

9. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
10. מסמכי התכנית:
  - א. הוראות התכנית
  - ב. תשריט
  - ג. נספח בינוי מנחה, מחייב לנושא קווי בניין, ק.מ. 1:500
  - ד. נספח תנועה וחניה מנחה, מחייב לנושא מאזן חניה, ק.מ. 1:500
  - ה. לוח הקצאה וטבלת איזון (למתחם א')

ועדה מקומית לתכנון ולבניה כל אחד מהנספחים מהווה חלק מן התכנית בשלמותה. במקרה של סתירה יגבר התקנון על התשריט והתשריט על נספחיו.

"הוד השרון" 14.3.05

11. **מטרות התכנית:**
- א. שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א / שטחים לדרכים ודרכים משולבות / שטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של מתחם א', ועם הסכמת בעלים של מתחם ב', לפי פרק ג' סימן ז'.
- ג. קביעת הוראות בדבר חלוקה ליתר התכנית.
- ד. קביעות הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
- ז. קביעת הוראות בדבר הפקעות ורישום.
- ח. קביעת הוראות בנוגע למבנים קיימים ושימושים חורגים.
- ט. קביעת הוראות בדבר גביית הוצאות עריכת התכנית.

12. **יחס לתוכניות קודמות:**
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות החלות בשטח התכנית, יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.
- (תכנית זו גוברת על הר/160 המופקדת).

13. **הוראות התוכנית:**
- ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן.

- 13.1 אזור למגורים א': ישמש לבניית שטחים עיקריים ושטחי שירות ליחידות דיור צמודות קרקע בהתאם למוגדר בטבלת הזכויות ובהוראות הבניה.
- 13.2 שטח ציבורי פתוח: ישמש לגינון, לנטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, רצועות ירק, מתקני משחק, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים.
- 13.3 שטח לדרכים משולבות: ישמש לדרכים משולבות, מדרכות, תנועת כלי רכב והולכי רגל, גינון, חניה ציבורית, ריהוט רחוב, תשתיות, מתקני אשפה וכיו"ב.
- 13.4 שטח להרחבת דרך קיימת: דרכים ציבוריות, מדרכות, תנועת כלי רכב והולכי רגל, גינון, חניה ציבורית, ריהוט רחוב, תשתיות, מתקני אשפה וכו'.

14. **הוראות בדבר איחוד וחלוקה:**

עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות בשני מתחמים נפרדים: חלקות: 66,67,68,69,87,101, וחלקות: 60,61,62,97, לצורך הבטחת הקצאת השטחים הציבוריים. התשריטים לצורכי רישום יכללו את סימון זיקות ההנאה.

  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

doc\letters\6445\הוד השרון\24485\מילוקי וחקון.doc

14.3.05

15.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה :

גובה הבניין	קווי בנין			תכסית	מס' יח"ד למגרש	שטחי שירות מרביים		שטח עיקרי מרבי מעל ±0.00	שטח מגרש מיני' 440 מ"ר **	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי			מתחת ±0.00	מעל ±0.00			
מרתף + 2 קומות מגורים + עליית גג בחלל גג רעפים/ חדר על הגג (במקרה של גג שטוח). סה"כ 9 מ' לרום הגג. חדרים על הגג ייבנו עפ"י הנחיות הר/1002	כבתכנית הבינוי			40%	1	מרתף בהיקף קומת קרקע	חניה מקורה 30 מ"ר ל- 2 מכוניות + ממ"ד + 8 מ"ר אחסנה/ מתקנים טכניים, בקומת קרקע כחלק מהמבנה העיקרי לכל יח"ד	50%	750 מ"ר *	מגורים א' (צבע כתום בתשריט)
תכליות כמופיע בסעיף 13.4.								שטח להרחבת דרך קיימת		
תכליות כמופיע בסעיף 13.3.								שטח לדרך משולבת		
למעבר כלי רכב והולכי רגל בין בעלי הזכויות במגרשים : 97/4, 97/3, 97/2, 97/1 – ולמעבר תשתיות, כמסומן בתשריט								זיקת הנאה הודית		
תכליות כמופיע בסעיף 13.2.								שטח ציבורי פתוח		

**הערות לטבלה :**

1. לא יותרו ניוודי שטחים ממטרות חניה למטרות שרות אחרות.
  2. ניתן לבנות חדר על הגג בשטח של 30 מ"ר ברוטו ליחידת דיור, בהתאם להוראות הר/1002.
  3. במקרה של בנית דו – משפחתי (2 יח"ד צמודות על מגרש) יתואמו הגגות, החזיתות וחומרי גמר של 2 יח"ד כך שחזית המבנה תראה תואמת מבחינת עיצוב אדריכלי.
  4. בשטח שגודלו-1,000 מ"ר ומעלה, ניתן להקים מבנה דו-משפחתי או 2 בתים שאינם צמודים. במקרה של הקמת בתים נפרדים על מגרש, יהיה מרחק מינימלי של 5 מ' בין היחידה ליחידה. על מגרש 87/1 תותר הקמת 2 יחידות בודדות שאינן צמודות.
  5. גובה מרבי למרתף 240 ס"מ, נטו.
  6. חצר אנגלית : תותר בנית חצר אנגלית למרתפים, בהתאם לתקנות שיאושרו מעת לעת.
  7. תותר בניית, בהתאם להנחיות תכנית הר/1002.
- \* במגרש 66/1 קיימים מבנים הפרוסים על כל המגרש. בעתיד ניתן יהיה להקים עד 4 יח"ד סה"כ ע"ג המגרש. תנאי להיתרי בניה במגרש זה, הכנת נספח בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית ומחלקת הנדסה.
- \*\* על מגרשים 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6, 87/7, תותר הקמת יחידת דיור בודדת אחת בכל מגרש. תותר הקמת יחידת דיור בודדת אחת בכל מגרש שגודלו הנקוב בתשריט הוא 440 מ"ר, גם אם בתשריט לצורכי רישום ימצא ששטחו קטן מ- 440 מ"ר.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

**"הוד השרון"**

14.3.05

**הוראות בדבר חניה:**

- לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.  
מידות החניה נטו יהיו עפ"י התקן למקומות חניה.  
תיאסר נגישות ישירה מרחובות: המדרגות, האגודה והמייסד, למגרשים הגובלים בהם, במידה ויש להם נגישות מדרך משולבת.
- א. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 2.0 מ', או 0 לרחוב (בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר), הכל עפ"י תכנית הפיתוח.
- ב. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר.
- ג. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.

**הוראות בינוי ועיצוב:**

- לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית אשר תכלול את הפרטים הבאים:
- א. תכנית פיתוח השטח כולל מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים ערוכה על רקע מפה טופוגרפית כולל הסדרי ניקוז וחלחול; לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת.
- ב. הגדרת חומרי גמר לחזיתות המבנה, לגג, לגדרות, למעקות ולחומרי ריצוף.
- ג. סימון החניות ומיקומם בהתאם להנחיות בסעיף 16.
- ד. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה.
- ה. דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.
- ו. חומר וגובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- ז. בשטחים הציבוריים: הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.

**תנאים להוצאת היתר בניה:**

- א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 17.
- ב. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות.
- ג. אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח לתחום המגרש (או לתחום רחב יותר) בתאום ובהנחיית מהנדס העיר. תכנית זו תפרט בין היתר את פתרונות הביוב והניקוז למגרש.
- ד. תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון במגרשים 97/2, 97/3 או 97/4 יהיה ניתוק המגרשים בחלקה 97 מקו הביוב הקיים וכן העתקה בפועל, על חשבון מבקש ההיתר, של תשתית הביוב, שמוקמה בחלקה 101 טרם הפקדת התכנית ואשר נועדה לתת פתרון למבנים בחלקה 97.
- ה. אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום כאמור בסעיף 14, תשלום החלק היחסי בהוצאות עריכת תשריט החלוקה לצורכי רישום, כמפורט בסעיפים 14 ו-22, התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הנם תנאי להוצאת היתרי בניה. סיום הליך הרישום, לרבות רישום זיקות ההנאה, הנם תנאי לקבלת טופס 4.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

**"הוד השרון"**

14.3.14

19. שטחי המגרשים:

שטחי המגרשים המופיעים בלוחות המגרשים, הנם עפ"י מדידה גרפית. שטחם הסופי והמחייב ייקבע עפ"י תכנית מדידה לצורכי רישום, שתיערך ע"י מודד מוסמך.

20. תשתיות:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.

- א. בניב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.  
ב. ניקוז: 1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.

2. מערכת הניקוז תהייה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.  
צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

- ד. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.  
רשת מתח גבוה, רשת מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת-קרקעית.  
הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל.

- ה. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

21. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון.

22. גביית הוצאות עריכת תכנית:

1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם.
2. הוצאות הכנת התכנית כוללות את שכר עורכי התכנית, יועצים שונים, הוצאות מדידה וכל הוצאה אחרת שהועדה המקומית ו/או עיריית הוד-השרון ו/או יוזמי התכנית נשאו בעריכתה וביצועה של תכנית זו.
3. הוצאות רישום החלוקה החדשה בלשכת רשם המקרקעין לרבות, עריכת התשריטים לצורכי רישום (כמפורט בסעיף 14) יחולו על בעלי הזכויות במקרקעין שבתחום התכנית באופן יחסי לשטח מגרשיהם.
4. גביית הוצאות אלו תעשה טרם הוצאת היתרי בניה.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

24. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י היתר בניה כדין, החורגים מהוראות תכנית זו בעת כניסתה לתוקף, יוכלו להמשיך בחריגתם, אולם תנאי לתוספת בניה או הקמת בניין חדש הוא התאמת המבנים הקיימים להוראות תכנית זו. בניינים שאינם למגורים, לרבות לולים ושימושים החורים מהוראות תכנית זו בעת כניסתה לתוקף, יוכלו להמשיך בחריגתם לתקופה של 5 שנים מיום פרסום אישור התכנית ברשומות. בחלוף תקופה זו לא יותרו שימושים החורגים מהוראות תכנית זו. בעלי מגרשים מס' 97/1, 97/2, 97/3, 97/4, יחתמו בועדה מקומית על התחייבות להריסת המבנים לפי דרישת הועדה המקומית עם מתן תוקף לתכנית וכן על כתב שיפוי לפיו לא ידרשו כלל פיצויים עבור הריסת המבנים עם אישור התכנית.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית מס' 24/415	מס' 2-6
מס' 3/485	מס' 2002009
בישיבה מס' 30.2.07 מיום 2002009	
מוחלט: לחמליץ לועדה המתוזזת לחקדה	
יושב ראש הועדה	מחננס הועדה

26. חתימות:

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית  
מיום 7.6.04 וזתימה ל... תאריך 14.3.05

יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"

דפנה וינשטוק, עו"ד ונוטריון  
מס' רישיון 9341  
דרך רמתיים 62 הוד השרון 45328  
טל: 09-7487105 פקס: 09-7487152

בעלים, מתחם ב'  
ע"י עו"ד דפנה וינשטוק  
עפ"י ייפוי כח מצורף

נדלסטיצ'יר בני  
אדריבל  
מ. רישיון 35274

עורכי התכנית - אדרי אריאלה לב-תמיר  
- אדרי בני נדלסטיצ'יר (6445/87)

תאריך: 10.01.05  
גרסה מספר: 9

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
"הוד השרון"  
14.3.05