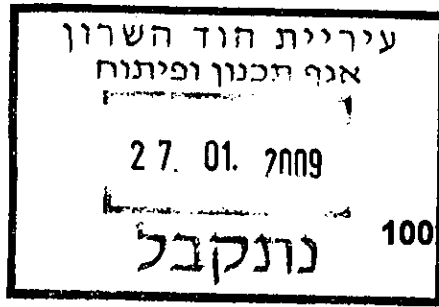


4017473



גלחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

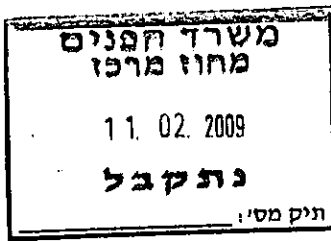
תכנית מתאר מפורטת הר/11/88/יט'

שינוי לתכניות מתאר מפורטות הר/11/88, הר/1002

תוכנית בסמכות ועדה מחוזית

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת

שינוי לתכניות מתאר מפורטות הר/11/88, הר/1002



2. מקום התכנית: מחוז: המרכז

נפה: פתח תקוה

ישוב: הוד השרון

רחוב: הבנים 28

גוש: 6455

חלקה: 367

3. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 0.751 דונם.

נבדק וניתן להסגיר / לאשר  
חלטה הועדה המחוזית / מסנה מיום 11.6.06  
06.2.09  
האגף  
סמלנות המחוזית

5. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

דרך פתח-תקוה 88, תל-אביב

6. יוזם התכנית: פלדי צופיה ואיתן, רח' הבנים 28, הוד-השרון

טל': 09-7448405, 050-5285207

7. עורך התכנית: אדריכל איתן דנון, רח' חלמיש 3, הוד-השרון

טלפקס: 09-7601095, מס' רשיון: 35795

8. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות.

ב. תשריט, קנ"מ 1:250, הכולל תכנית בינוי מנחה.

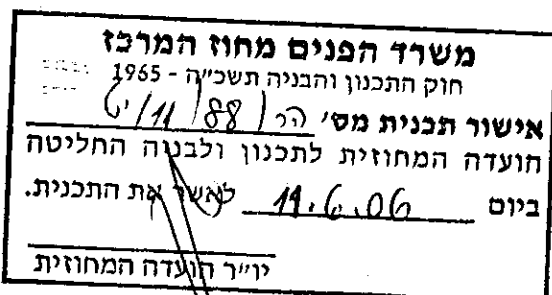
9. מטרות התכנית: א. קביעת זכויות והוראות בניה עבור 2 יח"ד.

ב. קביעת תנאים להיתר בניה.

ג. שינוי בגודל מגרש מינימלי.

ד. שינוי בקווי בניין לבנייה קיימת.

ה. שינוי בקו בניין אחורי.



10. היחס לתכניות קיימות: תכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית, תישארנה בתוקף. במידה שיש סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. תכליות: באזורים המיועדים ליעודי הקרקע השונים, יותרו התכליות הבאות:  
 א. אזור מגורים ב': ישמש לבניית שטחים עיקריים ושטחי שירות ל-2 יחידות דיור צמודות קרקע, בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבניה.  
 ב. שטח לדרכים / דרכים משולבות: ישמשו לכבישים, מדרכות, תנועת כלי רכב והולכי רגל, ריהוט רחוב, גינון, תשתיות, מתקני אשפה וכיו"ב.  
 ג. זכות מעבר – מעבר כלי רכב ליחידת הדיור העורפית.

12. הוראות התוכנית

12.1 זכויות בניה - מוצע

קווי בניין והעמדה	גובה	מס' קומות	תכנית קרקע	תת קרקעי		על קרקעי		מס' יח"ד	גודל מגרש מינימלי	סימון בתשריט	אזור
				שירות ליח"ד	עיקרי	שירות ליח"ד	עיקרי				
לפי תשריט	בגג רעפים 9 מ' בגג שטוח 8 מ'	מרתף + 2 קומות + עליות גג	45%		בקונטור קומת הקרקע	30 מ"ר ליח"ד לחניה מקורה ו/או מחסן+7.5 מ"ר ממ"ד	60%	2	כמסומן בתשריט	כתום	מגורים א

### הערות

1. חניה מקורה בגובה 2.20 מ'.
2. לא יותר ניוד שטחים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.
3. השטחים בעליית הגג יהיו חלק מסה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה.
4. במבנה עם גג שטוח תותר בניית חדר על הגג בשטח של עד 30 מ"ר, בנסיגה של 2 מ' ממעקה הגג בשתי חזיתות לפחות. שטח זה יחשב כחלק מהשטחים העיקריים הקבועים בתכנית.
5. תותר הקמת פרגולה לפי חוק תכנון ובניה.
6. במקרה שקומה א' תיבנה בחלקה, תותר הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי הבנין.
7. קווי בנין למבנה קיים - לפי המצב בשטח, קווי בנין לבנייה חדשה: קדמי 5 מ', צדי 4 מ', אחורי 6 מ' (במקום 7 מ').
8. תותר הקמת מחסן חיצוני בקווי בנין: אחורי וצדי - 0 מ', בהסכמת השכנים, או מינימום 2 מ'.
9. לענין חדר יציאה לגג ועליית גג - על תכנית זו יחולו הוראות תכנית הר/1002.
10. תוספת יח"ד מעבר למצוין בהוראות הבניה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

## 12.2 זכויות בניה לפי מצב קיים

אזור	סימון בתשריט	גודל מגרש מינימלי	מס' יח"ד	על קרקעי		תת קרקעי		מס' קומות	גובה	קווי בנין		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות ליח"ד			קדמי	צדי	אחורי
מגורים א	כתום	750 מ"ר	2	25% (לא כולל עליית גג, לפי (הר/1002)	10% (לא כולל 10 מ"ר+36 מ"ר לחניה מקורה, לפי (הר/1002)		50 מ"ר	2 + קומות + עליית גג	9 מ' לפי הר/1002	5 מ'	4 מ'	7 מ'

## 12.3 אופי הבניה:

- א. תותר בניה עד 2 קומות מעל הקרקע + עליית גג בחלל גג הרעפים.  
 ב. גובה מקסימלי לבנין עם גג שטוח: 8 מ' לפני בטון.  
 ג. גובה מקסימלי לבנין עם גג רעפים עד 9.0 מ' ברום הגג.  
 ד. חניה צמודה לבית תהיה בעלת אופי תואם למבנה (גג שטוח/גג רעפים).  
 ה. חניה מקורה קו בנין 0 - בהסכמת השכן. באין הסכמת שכן תותר חניה על-פי חוק למיקום מבני עזר (בהקלה עד 40% מקו בנין).  
 ו. מבנה דו-משפחתי יהיה בעל אופי אחיד בשתי יחידות הדיור (גג שטוח או גג רעפים), ויידרש תיאום חזיתות בין שני חלקי המבנה, באישור מהנדס הוועדה.

## 12.4 הנחיות מחייבות

## להעמדת מבנים:

- א. תותר הקמת מבנים דו-משפחתיים עם קיר משותף או חניה משותפת בתוך קווי בנין.  
 ב. תותר הקמת מבנה חד-משפחתי בתוך קווי בנין.  
 ג. ניתן לחלק החלקה באופנים שונים, ובלבד שיוקמו המבנים בתוך קווי בנין ויוצג הסכם שיתוף בין המשפחות.  
 ד. חניות: (1) יש להראות בתכנית הפיתוח של כל מגרש 2 מקומות חניה (בשטח של 30 מ"ר) לכל יח"ד, חניה אחת לפחות מקורה; (2) חניות יכולות להוות מבנה מחבר בין יח"ד מבנה דו-משפחתי; (3) קווי בנין לחניות על-פי טבלת הוראות בניה.

## 12.5 גדרות:

- א. בין שכנים, יותרו גדרות בנויות בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מעל גובה הפיתוח:  
 גובה גדר בחזית המגרש – 1.50 מ'. ציפוי גדרות בחומר קשיח – אבן/כורכרית.  
 ב. בחזיתות המגרשים הקדמיים יש לשלב: פילר חשמל ותקשורת לפי דרישת מחלקת ההנדסה; גומחה לברז מים ראשי לפי דרישת מחלקת ההנדסה; גומחה לפחי-אשפה על-פי תיאום עם מחלקת תברואה בעירייה. לכל הגומחות יותקנו דלתות מתכת.

13. **מים, ביוב וניקוז:**
- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
  - יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.
  - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף הביוב המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים קיימים.
- \* ניקוז מי נגר עילי יהיה בתחומי המגרש, עם אפשרות השהייה וחלחול.
- לשם ביצוע עבודות מים, ניקוז וביוב, הרשות בידי הוועדה המקומית או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח החלקות, מבלי שלבעלי החלקות ו/או המחזיקים בהן תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהוועדה או מהעירייה.
14. **חשמל ותקשורת:**
- כל מערכת אספקת החשמל והתקשורת תהיה תת-קרקעית, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.
  - הרשות תתכנן הזנות חשמל ותקשורת לבניינים המתוכננים עם דרכי גישה חדשות, או דרך המגרשים הקיימים או במסגרת תכנון הרחובות המשולבים החדשים.
  - לשם ביצוע תשתיות חשמל ותקשורת, הרשות בידי הוועדה המקומית או העירייה לפרוץ גדרות ולבצע חפירות, מבלי שלבעלי החלקות ו/או המחזיקים בהן תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהוועדה או מהעירייה.
15. **תנאים לקבלת היתרי בניה:**
- הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל החלקה בקנ"מ 1:100 על רקע תכנית מדידה מעודכנת הכוללת הפקעות.
- תכנית הבינוי והפיתוח תאושר על-ידי מהנדס הוועדה.
- תכנית הפיתוח תכלול סימון כל ההתחברויות לתשתיות, שלבי ביצוע של גדרות ופיתוח ופתרונות ניקוז לאישור מהנדס העיר.
- תכנית הבינוי תהיה חתומה על-ידי כל בעלי וחוכרי המגרש, ותוגש לאישור מהנדס הוועדה ומחלקת ההנדסה.
- תנאי להיתר בניה – אישור מינהל מקרקעי ישראל ורישום זכות המעבר ברשם המקרקעין.
- חומרי גמר גדר חזית לפי פרט הוועדה – אבן כורכרית.
- תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המדרגות שחורגות מתחום קווי הבנין.
16. **בריכת שחיה:** תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם לתכניות התקפות לנושא זה.
17. **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה כחוק.
18. **היטל השבחה:** היטל השבחה ייגבה כחוק.

הוצאות עריכת התכנית, לרבות הוצאות מתכננים, יועצים ומודדים, יחולו על יוזם התכנית.

19. הוצאות עריכת התכנית:

חתימות:

*דוד אלמלכי*

חוכר הקרקע

*א. דנון - אדריכל*  
*מס' רשיון 35785*

בעלי הקרקע

עורך התכנית

*ד. ש. יוזם*

יוזם התכנית

לפי בני ההגדרות עקרונית לתוכנית, בתנאי שיו י...  
 תואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 תתנו הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הס...  
 שמיש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אלא...  
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל...  
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחרם עליו...  
 "הסכם בתאים בגינו ואין התימתנו זו באה במקום הסכם...  
 "הסכם זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי...  
 "הסכם יעפוי כל דין.  
 "הסכם ספק מיוצגת בזה כי אם נעשה או ייעשה ע...  
 "הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו...  
 "הסכם או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או...  
 "הסכם לבטלו בגלל הפרתו עיני מי שרכש מאתנו...  
 "הסכם כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת...  
 "הסכם כאמור ועפ"י כל דין י...  
 "הסכם אך ידק מנסודה מבט תכנונית...  
 "הסכם חודשים מתאריך החתימה...  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 מהוו המרכז

*דוד אלמלכי*  
*אדריכל המחוז*

28-09-2008

חוק התכנון והמקדמה תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "הוד חשרוני"

תכנית: *מ.ב.כ.ב.ב.* ת.מ. *הכר/98/111*

בנייה מס': *2004015* מיום *10.04*

החלטה: החליטו לועדה והמועצה להפקדה

מחברת העדה: *ד. ש. יוזם*

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית

מיום *11.6.06* חתימה *לנוע* תאריך *10.08*

תאריך: 24 ביולי 2005  
עדכון: 26 ביולי 2006  
עדכון: 4 בספטמבר 2006

עיריית הוד השרון  
אדר' ליאורה סטנר  
מהנדסת העיר

*ד. ש. יוזם*

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
*ד. ש. יוזם*  
7.10.08