

7. - **הוראות התכניות הקיימות:**
 תכניות מתאר ותכניות מפורטות אחרות בעלות תוקף בתוך גבולות תכנית זו תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות תקפות קודמות בעלות תוקף תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
8. - **תכליות ושימושים:**
 בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים כדלקמן:
- א - באזור מגורים "ג".
- (1) מגורים ושטחי שירות לשימוש הדיירים.
 (2) חניה על ותת קרקעית בגבולות המגרש.
 (3) מתקנים הנדסיים.
 (4) מרחבים מוגנים בהתאם לחוק.
- ב - **ייעוד דרכים:**
 (1) כבישים, מדרכות, חניות, איי תנועה, ריהוט רחוב וגינות.
 (2) מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
9. - **הוראות בדבר איחוד וחלוקה:**
 א - עם אישור התכנית, יערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, כולל התחייבות וערבות להשלמת פרצלציה כתנאי לטופס 4.
 ב - איחוד חלקות 478 ו-479 יעשה ע"פ חוק למטרת בניית בית משותף.
10. - **היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה את ההיטל כחוק.
11. - **הפקעות ורישום:**
 השטחים הציבוריים המסומנים בתשריט יירשמו ע"ש עיריית הוד השרון, ע"פ הוראות פרק ח' לחוק התכנון ובניה.
 א - שטחים סופיים יקבעו ע"י מודד מוסמך בהתאם לתשריט.
 ב - הוצאת היתר הבניה תותנה בהגשת תשריט לצורך רישום לועדה המקומית.
12. - **נספח בינוי:**
 א - נספח הבינוי היינו מנחה בלבד ומצביע על מגמת תכנון בלבד.
 ב - שינוי התכנית, במידה ויידרש, יעשו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. שינויים לא מהותיים בהעמדת הבניינים אינם מהווים שינוי לתכנית.
 ג - חומרי גמר יקבעו בעת הוצאת היתר.
 ד - שינוי בכניסה לחניון המגרש מהווה שינוי לתכנית.

טבלת אזורים: מצב קיים (עפ"י הר/במ/600)

קווי בניין במטרים	מספר קומות מרבי	שטחי שירות מרביים		שטחים עיקריים מרביים	מספר יחידות דיור	צבע האזור	האזור
		מעל למפלס 0.00+	מתחת למפלס +0.00				
קדמי	עפ"י תכנית מפורטת	עד 8 קומות מעל קומת הקרקע + חדרים על הגג (לפי הר/1002)	קומה מפולשת בשטח קונטור הבניין (כולל לובי כניסה) + מחסנים של עד 6 מ"ר ממוצע ליח/דיור + 7.50 מ' מ.מ.ד. לכל יח"ד	עד 2 מרתפי חניה + מחסנים לדיירי הבניין	180% + 30 מ"ר עליות גג לכל יח' דיור	צהוב	מגורים ג' 18 יחידות דיור/דונם חלקה 478 סה"כ 15 יח/ד - חלקה 479 סה"כ 16 יח/ד * <u>סה"כ</u> <u>31 יח/ד</u> (ע"פ תכנית הר/ במ/ 600) כולל דירות נכה
צדדי	עפ"י תכנית מפורטת						

*חלקי יחידות = יחידה

טבלת אזורים: מצב מוצע

קווי בניין במטרים			תכנית קרקע	מספר קומות מרבי	שטחי שירות מרביים		שטחים עיקריים מרביים	מספר יחידות דיור למגרש	שטח מגרש מינימלי	האזור
אחורי	צדדי	קדמי			מעל למפלס 0.00+	מתחת למפלס + 0.00				
"0" למרתף חניה משותף	"0" למרתף חניה משותף	"5" למרתף חניה מכוון צפון - "0" למרתף חניה מכוון מערב (על פי תכנית בינו) - "5" למרתף מגורים	עד 40% משטח המגרש	עד 9 קומות מעל קומת מפולשת + חדרים על הגג	קומות מפולשת בשטח קונטור הבניין (כולל לובי כניסה) + 45 מ"ר לכל יח"ד למגורים סה"כ <u>1,620 מ"ר</u>	מרתף חניה (כולל לובי כניסה) + מחסנים לדיירי הבניין + מתקנים הנדסיים	<u>סה"כ</u> <u>4500 מ"ר</u> + 12 מ"ר ליח"ד למרפסות מקורות	36	<u>כמסומן</u> <u>בתשריט</u>	מגורים ג'
5 מ' למגורים	5 מ' למגורים	5 מ' למגורים								
3 מ' למרפסות פתוחות	3 מ' למרפסות פתוחות	3 מ' למרפסות פתוחות								

הוראות התכנית:

- א -
- (1) בשטח התכנית תחולנה ההוראות המופיעות בטבלת השטחים.
חישוב שטחים עיקריים ושטחי שרות באזור מגורים יחושבו לפי ממוצע של 125 מ"ר שטח עיקרי לדירה וממוצע של 45 מ"ר שטח שירות לדירה.
 - (2) יותר לנייד מחסנים מהמרתף לקומת הקרקע בלבד עד שטח של 6 מ"ר ליח"ד' דיר. לא יותר ניווד המחסנים מקומת הקרקע והמרתף לקומות עליונות.
 - (3) על תכנית זו יחולו הוראות תכנית הר/1002
 - (4) יותרו דירות גן במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
 - (5) קווי הבניין למרפסות פתוחות יהיו עד 3 מ' מגבול המגרש.
 - (6) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
 - (7) שטחי שירות יהיו בגובה 2.20 מטר.
 - (8) חדרים טכניים לא יחושבו במניין גובה ומספר הקומות.
 - (9) מס' יחידות דירור הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של התכנית, וזאת הן ביחס לצפיפות דירור ראויה למיקום זה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך כל תוספת יחידות דירור מעבר לאשר נקבע בתכנית זו תיחשב כסטייה ניכרת.
 - (10) באזור הכניסה הראשית לבניין יוקצה שטח מגוון לטובת כל דיירי הבניין. שטח זה, לא יפחת מ-50 מ"ר. לדירות הגן יוקצה שטח גינה מרבי של 150 מ"ר סה"כ, בתנאי שבאזור הכניסה שטח הגינון לטובת דיירי הבניין לא יפחת מ-50 מ"ר.

תשתיות:

-14

לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז, מים, חשמל ותקשורת.

ביוב:

א -

- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת תקנים.

ניקוז:

ב -

- (1) מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.

חלחול:

ג -

- (1) תכנון פיתוח השטח יאפשר החדרת מי גשם בנגר עלי ע"י שטחים פתוחים אוגרי מים כך שיותרו במגרש שטחים להשהיית מים והחדרתם לתת הקרקע.
- (2) התכסית המרבית של המרתפים תהיה בת 80% בהתאם להוראות תכנית הר/1002 שבתוקף.
- (3) תובטח השארת אזור פנוי מבניה של לפחות 20% בשטח המגרש גם מעל הקרקע וגם בתת הקרקע עבור חלחול כפי שמסומן בתכנית הבינוי ובנספח פיתוח נופי.

ד -

מים: צנרת המים תותקן 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.

ו -

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

הריסות ופינוים:

-15

ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

- 16- **הוראות בדבר חניה:**
- א - החניה במתחם זו, תהיה על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה אך לא פחות מהתקן הרשום בסעיף קטן ב' שלהלן.
- ב - תקן החניה לרכב פרטי יהיה:
- | | | |
|-----|-----------------------------|--------------------|
| (1) | 1.0 מקומות חניה ליח"ד של עד | 75 מ"ר שטח עיקרי. |
| (2) | 1.7 מקומות חניה ליח"ד של עד | 100 מ"ר שטח עיקרי. |
| (3) | 2.0 מקומות חניה ליח"ד מעל | 100 מ"ר שטח עיקרי. |
- ג - החניה תהיה בתחומי המגרש ולא תפחת מהמוצע בטבלת מאזן החניה- לפי ממוצע של 1.7 מקומות חניה ליח' דיור.

- 17- **תנאים למתן היתר בניה:**
- א - אישור תכנית בינוי לעיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
- ב - נספח תנועה ע"י יועץ תנועה ומאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג - הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול, פרוט הכבישים, מדרכות, גדרות, מתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שבילים וגינות. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית. אחוז הגינות לא יפחת מ- 20% משטח המגרש. (ניתן גם מעל מרתפים בתנאי שיהיה פיתרון ניקוז שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ד - אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום לכל שטח התכנית כאמור בסעיף 11.
- ה - אישור על התקשרות עם אתר מוסדר ומאושר לסילוק פסולת בניין. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.
- ו - לעת מתן היתר בניה הטיפול בעצים לשימור המופיעים בנספח הנופי יהיה בהתאם לתיקון סעיף 89 לחוק- הוראות בדבר שמירה על עצים בוגרים.

- 18- **הוצאות תכנון:**
- בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית על בעלי הנכסים שבתחום תכנית זו ויחולקו ביניהם לפי היחס שבין שטח נכסיהם לעומת כלל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית.
- כל אחד מבעלי הנכסים ישלם את הוצאות התכנון החלות עליו עפ"י חלקו טרם הוצאת היתר בניה.

- 19- **שלבי ביצוע:**
- תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

אישורים וחתימות:

בעלי הקרקע:
שונים

החברה הכלכלית
לפיתוח השרון בע"מ

היוזם:

החברה הכלכלית לפיתוח השרון בע"מ
דרך השרון 122, הוד השרון
טל: 09-7444448. פקס: 09-7402222

החברה הכלכלית
לפיתוח השרון בע"מ

המבצע:
בעלי הקרקע.

החברה הכלכלית
לפיתוח השרון בע"מ

המתכנן:

אדריכל בני נדלסטיצ'ר
רח' ישורון 26, הוד השרון
טל: 09-7404981

בני נדלסטיצ'ר
מ.ר. 55274. טל: 09-7404981
ישורון 26, הוד השרון

תאריך:

יום ראשון 21 יוני 2009