

48254

משרד הפנים
מחוז מרכז
 9 - 06. 2010
נתקבל
 תיק מס':

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
תכנית מפורטת הר/1200/2

שינוי לתכניות מתאר מקומיות הר/1200 ; הר/במ/600 ; הר/24/329
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת הר/1200/2
שינוי לתכניות מתאר מקומיות הר/1200 ; הר/במ/600 ; הר/24/329

2. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז
 נפה: פתח תקוה
 ישוב: הוד השרון
 רחובות: סוקולוב, החלוצים, אנצילביץ
 גוש: 6407
 חלקה: 61, 102 חלק.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 2/1200/כ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.1.17 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

3. **גבולות התכנית:** מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. **שטח התכנית:** 9.263 דונם.

5. **בעלי הקרקע :**
 רוזלר מנחם, ת"ז 04288635, רח' השיקמה 3, אזור. טל': 03-5500338
 יצחקי בתיה, ת"ז 4573813, רח' נוה רעים 6, רמת השרון. טל': 03-5494287
 רז זאב, ת"ז 0922839, רח' אשכול 17, הוד השרון. טל': 052-306704
 כדורי אסתר, ת"ז 7936685, רח' משה דיין 40, ת"א. טל': 03-6319663
 כדורי דני, ת"ז 4590408, רח' משה דיין 40, ת"א. טל': 03-6319663
 אבן זוהר גילי, ת"ז 0428862, רח' בני דן 48, ת"א. טל': 03-6053657
 מאיר ניקול, ת"ז 069341303, רח' סיני 13, הוד השרון. טל': 09-7444693
 בן מנשה שלום, ת"ז 4161326, רח' אנצילביץ 2, הוד השרון. טל': 09-7426075

6. **יוזמי התכנית:** חלק מבעלי הקרקע.

7. **עורך התכנית:** אדריכל איתן דנון, רח' חלמיש 3, הוד השרון
 טלפקס: 09-7601095, מס' רשיון: 35785

8. **מסמכי התכנית:**
- א. 5 דפי הוראות.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 הכולל נספח בינוי מנחה, מחייב מבחינת קווי בנין בלבד.
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:500.
- ד. טבלת הקצאות.
9. **מטרות התכנית:**
- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים ב' – סה"כ 20 יח"ד.
- ג. הקצאת מגרשים חדשים.
- ד. קביעת שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייה ציבורית.
- ה. קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים.
- ו. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ז. קביעת תנאים להיתרי בניה.
10. **יחס לתכניות קיימות:**
- תכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית, תישארנה בתוקף. במידה שיש סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.
11. **רישום שטחים ציבוריים:**
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יירשמו ע"י הועדה המקומית על-שם הרשות המקומית בהתאם לחוק או בדרך אחרת.
12. **תכליות:**
- באזורים המיועדים ליעודי הקרקע השונים, יותרו התכליות הבאות:
- א. איזור מגורים ב' : ישמש לבניית שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים צמודי קרקע בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבניה.
- ב. שטח ציבורי פתוח : ישמש לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מערכות תשתית, מתקנים הגדסיים יהיו תת-קרקעיים ככל הניתן.
- ג. שטח לדרכים / דרכים משולבות : ישמש לכבישים, מדרכות, תנועת כלי רכב והולכי רגל, ריהוט רחוב, גינון, תשתיות, מתקני אשפה וכיו"ב.
- ד. שטח לבנייני ציבור: ישמש להקמת גן ילדים, מעון יום, מועדון קהילתי, ספרייה, מרכז תרבות וכד' על-פי צרכי עיריית הוד השרון ובאישור הוועדה המקומית.

טבלת זכויות בניה לפי מצב קיים – לפי הר/329/24

אזור	סימון בתשריט	גודל מגרש מיני	מס' יח"ד	מס' קומות מרבי	אחוזי בניה מרביים כולל מבני עזר	אחוזי בניה מרביים בקומה	גובה מרבי	קווי בנין
שטח בנייני ציבור				2	50%	30%	8.5 מ'	קדמי 5.0 מ' צדי 4.0 מ' אחורי 6.0 מ'
מגורים א'	כתום	500	1	2	50%	30%	8.5 מ'	קדמי 5.0 מ' צדי 4.0 מ' אחורי 6.0 מ'
		750	2	2				

טבלת זכויות בניה לפי מצב מוצע – הר/1200/2

אזור	סימון בתשריט	גודל מגרש מיני	מס' יח"ד	מס' קומות מרבי	אחוזי בניה מרביים – שטח עיקרי	אחוזי בניה מרביים – שטחי שרות	תכסית קרקע	קווי בנין			
					מעל לפני הקרקע	מעל לפני הקרקע		מתחת לפני הקרקע	0	3 מ' למערב	5 מ' לצפון ולדרום
שטח בנייני ציבור	חום מותחם חום	כמסומן בתשריט		מרתף 1 +	50%	50 מ"ר	50%	לפי נספח בינוי			
					65% +	7.5 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר חניה מקורה	48%		בקונטור קומת הקרקע		
מגורים ב'	תכלת	500 מ"ר	2	מרתף 2 + עליית גג	עליית גג בשטח של 30 מ"ר		20%	20%	משטח השצ"פ	משטח השצ"פ	
שצ"פ	ירוק	כמסומן בתשריט		מתקנים הנדסיים תת קרקעיים			20%	20%	משטח השצ"פ	משטח השצ"פ	

הערות – שטח בנייני ציבור :

- א. גובה מרבי ממפלס הכניסה הראשית : 8.00 מ' לא כולל מעקה.
 ב. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש לצורכי שירות, חניה, מתקנים טכניים, אחסנה וכד'.

הערות – מגורים ב' :

- א. גובה בניה מרבי ממפלס הכניסה הראשית : 8.50 מ' לרום גג רעפים ובהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית ; 7.50 מ' לפני בטון של גג שטוח – לא כולל חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים.
 ב. גובה שטחי השרות במרתף יהיה 2.2 מ'.
 ג. לא תותר בניית מחסנים או מבנים נפרדים בחצר.

14. **חניה:**
- א. שני מקומות חניה לכל יח"ד יבוצעו בתוך שטחי המגרשים בהתאם לתכנית הבינוי ובאישור מחלקת ההנדסה.
- ב. מיקום החניות ודרכי הגישה – כמסומן בתכנית הבינוי.
15. **ביוב וניקוז:**
- א. ביוב וניקוז יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי ההוראות למתקני תברואה.
- ב. לשם ביצוע העבודות הנ"ל או לתחזוקה, הרשות בידי הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צנורות בשטח המגרשים מבלי שלבעלי המגרשים ו/או המחזיקים בהם תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהוועדה המקומית ומהרשות המקומית.
- ג. ניקוז: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החזרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
16. **מקלט ציבורי:**
- לעת הוצאת היתר בניה, הוועדה המקומית תבחן את הצורך במקלט ציבורי. ככל שיימצא כי נדרש, יוקצה שטח למקלט ציבורי בשטח המגרש הציבורי בתכנית.
17. **תנאים להיתר:**
- א. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום בוועדה המקומית. התחייבות וערבות להשלמת ביצוע הרישום יהיו תנאי להיתר בניה.
- ב. תפיסת חזקה ופינוי בפועל של הדרכים סביב המתחם ובתוכו יהיו תנאי להיתר בניה.
- ג. ביצוע רישום תשריט החלוקה בפועל הינו תנאי למתן טופס 4.
- ד. אישור תכנית פיתוח כוללת, על-ידי הוועדה המקומית ומהנדס העיר, על רקע תכנית טופוגרפית. תכנית הפיתוח תכלול: פירוט הכבישים, חניות, מדרכות וריצופן, פנסי תאורה, אינטלציית מים וסניטציה, מתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שבילים, גינון ונטיעות.
- כמו כן, תכנית הפיתוח תכלול קירות תומכים וגדרות, תוך מתן פירוט החזיתות, גבהים, חומרי גמר לחיפוי וריצוף, מיקום פילרים והתחברות למערכות תשתית עירונית.
- ה. היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש.

18. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה כחוק.

19. היטל השבחה : היטל השבחה ייגבה כחוק.

20. הוצאות עריכת התכנית: הוצאות עריכת התכנית, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, לרבות הוצאות מתכננים, יועצים ומודדים, יחולו על בעלי הקרקע, עפ"י חלקם היחסי בשטח התכנית.

חתימות :

א. דנון - אדריכל
מסי רשיון 35785

המתכנן

היוזמים ובעלי הקרקע: _____
 רוזלר מנחם

 יצחקי בתיה

 רוז זאב

 כדורי אסתר

 כדורי דני

 אבן זוהר גילי

 מאיר ניקול

 בן מנשה שלום

תאריך: 2.3.2010