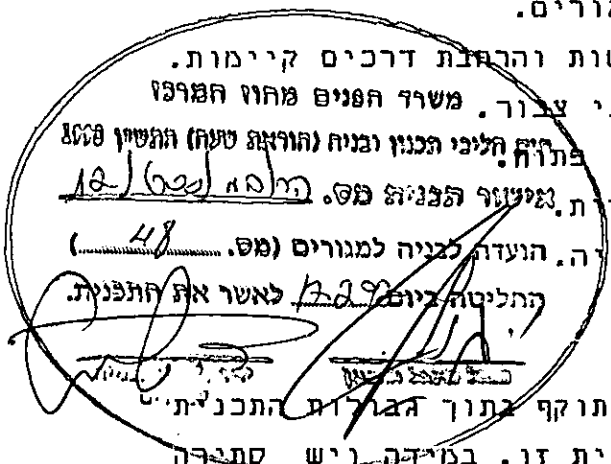


מחוז המרכז - מרחב תכנון מקומי "הדרים"
הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה תש"ן - 1990
תכנית מתאר מקומית הר/במ/600/12
שנוי לת/מ 1/144 ותכנית R-6, הר/2/75, הר/11/88

מחוז: המרכז
הנפה: פתח תקוה
המקום: הוד השרון

הגושי: 6456, חלקות: 150, 149, 148, 63, 62, 18
גוש 6448 חלקות 209, 210..
שטח התכנית: 35,161 מ"ר.

1. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
3. בעל הקרקע: נפתלי בן-מנחם ואחרים.
4. היוזם: בן-מנחם וועדת בנין ערים "הדרים".
5. המבצע: בן-מנחם ועיריית הוד השרון.
6. המתכנן: אדר. שלום קלנר.
7. מטרת התכנית:



8. הוראות התכניות הקיימות:
תכניות מתאר ותכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית.
תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במידה ויש סתירה בין התכניות יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

9. הפקעות ורישום:
כל השטחים המיועדים לצרכי צבור בהתאם לחוק התכנון והבניה ירשמו ע"ש הרשות המקומית תוך 24 חודש מיום אשור תכנית זו.

10. היטל השבחה:
הועדה המקומית תגבה ההיטל כחוק.

11. הוראות בניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות:

לוח האזורים

ת.מ. נס/במ/600/12

הערות	קוי בנין		מספר יח' מספר דיון לדונם נטו	מספר קומות	מקטימליים אחוזי בניה	גודל חלקה מינימלית	סימן בתשרית	אזור	
	מחיר	קוסי							
מותרת בניה של קוטג'ים בלבד	6	3/0	4	2	35% בקומה	מגורים	כתום		
					50% בשתי קומות				
קו בנין צר לתחנת הדלק יהיה 400 סמ"מ.	6	5	16	p+6	35% בקומה	מגורים מי.ב. מיוחד	תכלת		
					210% סה"כ				70% בשתי קומות
שומן הקולונדה יהיה 4.0 מ. קב.קדסי יהיה 1.0 מער.		5/0	עומק החנויות לא יעלה על 12 מער גובה קומה מסחרית יהיה 5.20 מ.				קו סגול	חנית מסחרית	
			לפי אשרר העדה המקומית ולא יותר מ-50%						
	הבניה אסורה פרט						ירוק	אזור צפוני פתוח	
	למפורט ברשימת התכליות								
	מותר מעבר לרכב ולהולכי רגל							אזור פרטי פתוח	ירוק מותחם

הערות

- 1-שטח חדרים ליציאה לגג יהיה 24 מ"ר. מפלס חדר יציאה לגג לא יחשב במנין הקומות.
- 2-מותרת הקמת פרגולות.
- 3-בחדת מסחרית מותר להקים מרתפים כתחום הבנין באזור העדה המקומית, (שלא במסגרת חשבון אחוזי בניה).
- 4-מותר להקים גלריות ב-40% משטח החנות שלא במסגרת חשבון אחוזי בניה.
- 5-באזור מגורים ב' מותר לחלק למגורים בגדלים של 500 מ"ר מינ.
- 6-באזור פרטי פתוח לא תהיה כל בניה.

12. תכליות ושמושים: תכליות ושמושים יהיו עפ"י המוגדר בתכנית המתאר הר/במ/600.

13. הוראות בנוי באזורי המגורים:

א. אזור מגורים "ב"

תותר בנית מרתף המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמעליו (שלא במסגרת חשוב אחוזי הבניה) בכל גבול קומת הקרקע.

שטחים שלא כלולים באחוזי הבניה:

1. מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
2. מרפסות גג וגגות.
3. מיבני עזר בשטח של עד 10% משטח המגרש.
4. חצרות משק מקורות בקרוי קל בשטח של עד 15 מר. ליח"ד.
5. מרתפים.
6. חניה מקורה בשטח של עד 28 מ"ר ליח"ד.
7. מקלטים.

ב. אזור מגורים "ג"

שטחים שלא כלולים באחוזי הבניה:

1. מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
2. מרפסות גג וגגות.
3. מרתפים שלא יחרגו מקונטור הבנין.
4. כרכובים בולטים עד 1.00 מטר לתוך קו בנין.
5. דירות לנכה בקומת הקרקע בשעור של יחידת מגורים אחת בכל בנין.
6. מקלטים.

ג. שטחים באזור לבניני צבור אשר אינם כלולים האחוזי בניה:

1. מרפסות בלתי מקורות.
2. מרתפים.
3. מקלטים.

14. תכנית פתוח:

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בנוי ופתוח המגרש. התכנית תכלול: פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינות. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית ותאושר ע"י הועדה המקומית.

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה 1983, בהנחית הועדה המקומית, בהתייחס לתקנות הר/במ/600. עיצוב, מיקום וצורת החניה יהיה עפ"י הנחית מהנדס הועדה.

16. הריסות ופנויים.

ההריסות והפנויים יבוצעו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו. מועד ההריסות יהיה לפני מתן אשרור לגמר הבנין..

17. מים, ביוב וניקוז:

א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.

ב. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העיריה ובהתאם לתקנים הקיימים.

ג. ביוב: כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העיריה בהתאם לחוקי העזר לביוב, ובהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.

ד. חשמל: השכונה תקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה, הרשת בשכונה תהיה עלית והמעברים והחיבורים למיבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.

לשם ביצוע עבודות המים, הביוב והניקוז או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העיריה לפרוץ גדרות, לתפור ולהניח צנורות בשטח המגרשים ו/או המחזיקים בהם ונהיה התנגדות או תביעה כל שהיא בהועדה המקומית או העיריה בכפוף לכל זכות שיש לבעלים ו/או למחזיקים עפ"י כל דין.

18. שלבי בצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת בצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

א. התשתית תבוצע לפי תכנית פתוח הנושית של העיריה לאזור.
ב. הקמת השלדים של 30% (שלושים) מהבנינים המיועדים למגורים והוצאת היתרים ל-50% מהמבנים.

א י ש ו ר י ס ו ח ת י מ ו ת :

שלוח חלון-אדריכל

הבנים 10 הודו השוון

טל. 052-914935

P.6.92