

15.3.91

4003357

מחוז המרכז - מרחב הכנון מקומי "הדרים"

תוכנית מס' הר/3/151 א' שינוי לתוכנית מתאר R/6 והר/3/151

- 1. הנפה: פתח-תקוה
- 2. המקום: הוד-השרון

שכונה: רמתיים
רחוב: בן-גוריון - השקמים
גוש: 6454, חלקות: 110,51

- 3. גבולות התוכנית: מסומנים בתכנית בקו כחול כהה.
- 4. תחולת התוכנית: תוכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתכנית המפורף לתוכנית.
- 5. שטח התוכנית: 5.937 ד'
- 6. בעל הקרקע: קהת.
- 7. היזום: ועדת מקומית לתכנון ובניה "הדרים".
- 8. המבצע: הבעלים.
- 9. המתכנן: הרעדה המקומית "הדרים".
- 10. מטרת התוכנית:

גברק וניהן להפקת/לאשר
החלטת הוועדה/מסגרת מיום 9.3.91
הצריך
מחלקת המחקר

- א. קביעת שטח לבנין צבורי.
- ב. קביעת שטח צבורי פתוח.
- ג. הרחבת דרכים קיימות ומאוסדות להרחבה בת/מ הר/3/151.
- ד. קביעת אזורי שונים.
- ה. קביעת הוראות בניה.

- 11. הוראות תוכניות קיימות: תוכניות בעלות תוקף האורג גבולות התוכנית השארנה בחוקף. במידה ויש סתירה בין התוכניות, תקבענה הוראות תוכנית זו.
- 12. הפקעות ורישום: השטחים המסומנים בתכנית לצרכי צבור יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית הוד-השרון כחוק.
- 13. היטל השבחה: הרעדה המקומית תגבה היטל השבחה בעת עליית שווי מקרקעין כתוצאה מהגדלת אחוזי בניה/שפור זכויות בניה/אשור תכנית חלוקה למגרשים על פי תקנון תכנית לעומת אשור חלוקה למגרשים על פי תקנון תכנית קודמת/מתן הקלות/מתן היתר לשמוש חורג.

- 14. הוראות בניה באזורים השונים: לאזורים וזכויות הבניה:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 151/3
התכנית מאושרת מכח
סעיף 203(ג) לחוק

הרעדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
ה'תשנ"א
43/151/ה
9/7/91

הערות	קווי בניין			מבני עזר ונספחים	גובה או סט' קומות מספיקים	סט' בניה סט' בניה	סט' בניה סט' בניה	רוחב מגרש מינימלי	סט' יח' יח' דיוור למגרש	סט' בניה למגרש מינימלי	סכום בהסדרים	האזור
	אזורי	צדדי	חזית									
	6.0	4.0	5	כולל	2 קומות (קומט')	30	50	בהסדרים	1	500	כתום	מגורים א'
	6.0	4.0	5	כולל	2 קומות (קומט')	30	50	בהסדרים	2	750		צנורי פחות ירוק
לפי תכליות האזור בהוכנית 160/ה												
לפי תכליות האזור בהוכנית 160/ה	5.0	5.0	5.0		2 קומות	30	60			בהסדרים	חום מוחם בחום כהה	בנין צנורי

הערות: שטח בניה מקסימלי באזור מגורים א' כולל נספחים ומבני עזר השטח עד 30 מ"ר ליחידת דיוור לחוציא מקלט.

15. הוראות בניה:

- גובה בנין בעל גג שפועי, 2 שימועים לפחות, לא יעלה על 8.5 מ'. גובה בנין עם גג שטוח עד 7.0 מ'.
- כל מבני העצר לבניינים חדשים יחזו חלק מהמבנה העיקרי או בצמוד לו, מבני-עזר לבניינים קיימים-ע"ס הר/160.
- ג. קווי הבנין לשבילים- 3.0 מ.

16. חניה:

החניה למגורים הנוצעת בשטח המגורים עצמם בהתאם לחזן החניה שבהקנות החוק.

הערה: המקומות לפי תוכנית
 9/15/86
 19/10/86
 19/10/86

17. תוכנית פיתוח: היתר בניה לא ניתן, אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח למגרש, ותוכנית תכלול: פירוט הכבישים הגובלים בחלקות, החניה, מדרכות וריצוף, גדרות וקירות תומכים, פנסים, תאורה, אינסטלציה סניטרית ומים ומתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שבילים, נטיעות וגיזון. תוכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית, הכוללת טופוגרפיה.

18. הריסת מבנים: היתר בניה יוצא רק לאחר הריסת ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. והוצאות להריסה והפנוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

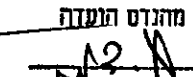
19. שלבי ביצוע:

א. התוכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום אישורה.

20. כיוב וניקוז:

א. חניקוז ותכנון כיוב יבוצעו לפי הוראות משרד-הבריאות ולפי ההוראות למתקני תברואה.
ב. כיוב יהא ע"י כיוב מרכזי, מקומות אשר לא ניתן עדיין לחבר לכיוב המרכזי, יהא הכיוב ע"י בור רקב וטופג באישור הרשות המקומית ולפי הוראות משרד-הבריאות.

לשם ביצוע העבודות הנ"ל או החזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צנחויות בשטח המגרשים מבלי שלבעלי המגרשים ו/או המחזיקים בהם תהיה ההנגדות או תביעה כלשהי מהועדה המקומית והמועצה המקומית.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
חכנית מס' 3/15/88	מס' 3/15/88
R/G-1	3/15/88
בישיבה מס' 250	מיום 30/3/88
החלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה	
יחשב ראש הועדה	מהנדס הועדה
	

מתוקן עפ"י החלטת "המחוזית" פ"שיפתה
מיום 24/5/91 חתימה  תאריך 9/7/91

חתימת:

מועדה המקומית לבניה לתכנון ערים
ת"ד 100

הירוס:

המבצע:

ה.ב. ע. מקומית "הדרים"
מחלטה 9/7/91

המתכנן:

תאריך: 20/9/88
9/7/91

EFRAIM MARGALIT

LIC. REAL ESTATE VALUER & ECONOMIST (B.A.)

אפרים מרגלית

שחאי מקומטין וכלכלן (B.A.)

תאריך: 25 ינואר 1989

לכבוד

סימננו: 1/51 (134).

הוועדה המקומית הדריים.

א.נ.נ.

הנדון: חלקות 110, 51 בגוש 6454.

תב"ע הר/3/151.

שינוי ל R-6.

איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

1. פרטי המקרקעין:

גוש 6454.

חלקה 51 בשטח רשום של 3,273 מ"ר.

מגרש 110 בשטח רשום של 2,664 מ"ר.

סה"כ השטח 5,936 מ"ר.

2. הבעלות בדלהלן:

חלקה	שם הבעלים	חלקים
51	מנחם ונעמי קהת	בחלקים שווים.
110	מנחם ונעמי קהת	בחלקים שווים.

מתוקן ע"י החלטת ההחלטה פ"ש
מיום 26.2.89 תאריך 12.2.91

10.3.91
7.8.91
מנהל המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה הדרים	
חכ"מ א.מ.י. מס' 3/151-א	
R/C - 1 3/151-א	
בישיבה מס' 250 מיום 30.3.88	
החלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה	
יושב ראש הועדה	מנהל המחוז

רחוב ביאליק 49 כניסה ב' רמת-גן 52461 טלפון: 3,6 730202-03 פקס: 721322-03

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 3/151-א

התכנית היחידה סכח

סמל: 3/151-א

3. מקום החלקות:

מיקום החלקות בחלק הצפוני מערב של הוד-השרון, בין שכ' הפועלים ב' ממזרח ושכ' פועלים א' ממערב, צפונה מרח' הבנים. הסביבה מאופיינת ע"י בניה צמודת קרקע, וממזרח בנייני מגורים בקומות. לחלקה 51 צורה מלבנית עם חזית מזרחית לרח' השקמים ועליה ממוקם בית מגורים חד-קומתי במצב בדק סביר בשטח רשוי של כ-181 מ"ר כולל מרפסות.

לחלקה 101 צורה בלתי רגולארית עם קטע מלבני הצמוד לחלקה 51 מצפון, עם חזית צפונית לרח' בן גוריון ועליה ממוקם בית מגורים חד-קומתי, שאינו מאוכלס מזה שנים רבות. חלקו מבניה קשה בשטח של 41.4 מ"ר, וחלקו סככה בשטח של 19.6 מ"ר ובסה"כ שטח כולל של 61 מ"ר.

4. מצב תכנוני:

-עפ"י תכנית מנדטורית R-6 שפורסמה בעיתון רשמי 1180 מיום 26.3.42 הותרה בחלקה מינימאלית של 1000 מ"ר הקמת בית מגורים בשטח מבונה של 15% או 150 מ"ר לפי הנמוך + 25 מ"ר מבני עזר.

-עפ"י תב"ע הר/3/151 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3558 מ-15.5.88, אוחדו החלקות וחולקו מחדש בסוג אזור מגורים א' תוך הפרשה לצרכי ציבור, באופן שנוצרו בחלקות שבנדון מגרשים ביעוד מגורים א' כדלהלן:

מגרש	שטח
2000	750 מ"ר
2001	750 מ"ר
2002	750 מ"ר
2003	1550 מ"ר

סה"כ 3800 מ"ר.

לפי תקנות התכנית, במגרש מינימאלי של 500 מ"ר מותרת הקמת יח"ד
בבית בן 2 קומות ובמגרש מינימאלי של 750 מ"ר מותרת הקמת 2 יח"ד
בבית דו-משפחתי.
השטח המבונה המותר הינו 30% בקומה ומכסימום 50% ב-2 קומות יחד.

5. עקרונות ושיקולים

- א. בפס"ד של ביהמ"ש העליון שניתן בע"א 186/78 (טור נגד מ.מ.
רמת-השרון) נקבע כי חישוב תשלומי האיזון במקרה של חלוקה חדשה
שלא בהסכמת הבעלים ייעשה בהתאם לתכנון הקודם ובכפוף לחלוקה
החדשה ולאחר קביעת החלוקה החדשה בא שלב שינוי הייעודים
והצפיפויות וחישוב היטל השבחה במידה ויעלה שווים של המגרשים
החדשים.
- ב. באומדן שווי המגרשים החדשים נלקחו בן היתר הגורמים הבאים:
זכויות הבניה (ביעוד הקודם) עפ"י תכנית R-6.
צורת המגרשים ומיקומם עפ"י התכנית החדשה הר/3/151.
- ג. מאחר ויחס הבעלויות לא השתנה במצב המוצע, לא נלקח בחשבון הבינוי
הקיים.
- ד. התאריך הקובע לשומה זו הינו יום כתיבתה.

להלן טבלת ההקצאה והערכים הכספיים

מצב קיים				מצב מוצע			
חלקה	שטח	שווי	מגרש מוצע	שטח	שווי	עליה וירידה	תקבולים
רשום	יחסי	מס' ארעי	מוצע	יחסי	בשווי יחסי	ותשלומים	
							\$-ב
51	3,273	0.54375	5	1,550	0.407895	0.135855 (-)	+ 43,629
			2	750			
110	2,664	0.45624	3	750	0.592105	0.135855 (+)	- 43,629
			4	750			
סה"כ	5,937	1.00000				0.000000	0.00000

בהנחה שהבעלות הינה בחלקים שווים הן במצב תכנוני קודם והן במצב המוצע, הרי שבפועל, לא יהיו תשלומי איזון.

