3/485 - מקורות כסרי

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "הדרים"
תכנית מס' הר/7/485
שינוי לתכנית מס' הר/3/485 ולתכנית R-6

1. הנפה: פתח - תקוה.

2. המקום: הוד-השרון, רמת הדר בין הרחובות הרמות, אגודה, הדקלים
גוש 6445 חלקה 48.

3. גבולות התוכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

5. שטח התכנית: 2.007 דונם.

6. בעלי הקרקע והמבצע: כהן, בן-דוד, שוורץ, לזרוביץ.

7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים"

8. המתכנן: י. פינצי - ש. רוה, אדריכלים ומתכננים ערים בע"מ.

9. מטרת התכנית: א. קביעת איזור א' מגורים.
ב. קביעת שטח לדרך והרחבת דרכים.
ג. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ד. סימון מבנים להריסה.

10. הפקעות ורישום: א. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם המועצה המקומית הוד-השרון בלא תמורה.

ב. חישוב השטחים נעשה בצורה גרפית. אי דיוק כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשב לסטיה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

11. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

12. הוראות בניה באזורים השונים: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים וזכויות הבניה:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי הדרים
תכנית מקורות מקומית מס' הר/7/485
הועדה המחוזית בישיבתה ת.ה. 3/485
מיום 20.11.88 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

האזור	הסימון בתשריט	גדל מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית	מס' קומות מקסימלי	% בניה בקומה	% בניה מקס'	קוי בניין חזית	קוי בניין צד	קוי בניין אחור	הערות
מגורים א'	כתום	כמופיע בתשריט ולא פחות מ-704 מ"ר 500	עפ"י התשריט	2 (קוטג)	30	50	5	4	6	2 יח"ד למ. 48/2 1 יח"ד למ. 48/1
שטח ציבור פתוח	ירוק	עפ"י תכליות האיזור ובאישור הועדה המקומית								

הערות:

א. קו בנין לש.צ.פ יהיה 3 מ'.

ב. גגות הבתים באיזור א' יהיו משופעים עם 2 שיפועים לפחות, גובה שיא הגג 8.5 מ' מהכניסה הקובעת לבנין.

ג. אחוזי הבניה באיזור א' כוללים מדרגות, מרפסות ומבני עזר, למעט מקלט.

ד. שטח מקסימלי למבני העזר יהיה 30 מ"ר לכל יח"ד.

13. **חניה:** א. החניה תבוצע בתוך שטחי המגרשים בהתאם להוראות הועדה המקומית ולתקן כמופיע בהר/160.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש כניסה משותפת לחניה לבנין הדו-משפחתי.

ג. במקרה של זכות מעבר או גישה משותפת תהיה רשאית הועדה המקומית לדרוש רישום זיקת הנאה לגבי דרך הגישה.

ד. המוסך יהיה צמוד לבנין העיקרי או במרחק 2.0 מגבול המגרש הקדמי, ובגבול המשותף ל-2 חלקות בהסכמת השכן.

14. **תכנית הפיתוח:** היתר בניה לא ינתן אלא לאחר אישור תכנית פיתוח למגרש. התכנית תכלול: פירוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שבילים, נטיעות וגינון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
גובה גדר בבניה לחזית עד 60 ס"מ גובה.

15. **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

16. **הריסת מבנים:** א. במגרש 48/2 יוצאו היתרי בנית רק לאחר הריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש ובש.צ.פ. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

ב. בבנין במגרש 48/1 תותר תוספת בקוי בנין בלבד ובתנאי שתבוצע הריסת קטע הבנין בפינת הרחובות כמסומן בתשריט באופן שקו הבנין יהיה 2 מ'.

ג. לא יוצאו היתרי בניה אלא אם תובטח הריסת פינת הבנין הקיים בחלקה 48/1 בעת שהמועצה המקומית תרצה להרחיב את רחוב אגודה ורחוב הדקלים.

17. **היטל השבחה:** היטל השבחה ייגבה כחוק.

18. ביוב וניקוז: א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי ההוראות למתקני תברואה.

ב. הביוב יהיה מרכזי. במקומות אשר לא ניתן לחברם לביוב מרכזי יהיה הביוב ע"י בור רקב וסופג באישור הרשות המקומית ולפי הוראות משרד הבריאות.

ג. לשם ביצוע העבודה הנ"ל או החזקתן, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צנורות בשטח המגרשים מבלי שלבעלי המגרשים ו/או המחזיקים בהם תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהועדה המקומית והמועצה המקומית.

19. חתימות:

חתימת המתכנן

יהושע פינצי-שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים"
תכנית מתאר מקומית מס' הר/485/7
שינוי למתאר RC הר/485/3
בישיבה מס' 218 מיום 21/1/85
החלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה
יו"ר ראש הועדה
מזכיר הועדה

חתימת הועדה המחוזית

מתיקון
22/4/82
20/2/85

20. תאריך: 12.12.83 לדיון בועדה המקומית.

2.2.84 - לדיון בועדה המקומית - עדכון.

16.9.84 - לדיון בועדה המחוזית.

20.11.84 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.

17.3.85 - להפקדה.

8.4.87 - למתן תוקף.