

מרחב תכנון מקומי - "הדרים"

תכנית מפורטת מס' הר/מק/600/3/ח'

שינוי לתכנית מס' הר/במ/600

ועדה מקומית לתכנון ובניה
נתקבל
26.08.1997

מס' מקומי לתכנון ובניה
הדרים
26.08.1997
נתקבל

1. מחוז: המרכז.

2. נפה: פתח-תקוה.

3. מקום התכנית: הוד-השרון, מגדאל.
גוש - 6407
חלקות - 77,76 חלק.

4. שטח התכנית: 6.019 דונם.

5. בעלי קרקע: משה פרלמן, ברגר מרדכי, שלמה סלומון,
חברת סמי ובניו לחשקעות ובנין בע"מ.

6. יוזם התכנית: בעלי הקרקע.

7. המתכנן: עדן אדריכלים-נסי שורק, אדריכל. רופין 16 תל-אביב טל: 03-5248986.

משרד המונים
מחוז תפרת - תל-אביב
27-10-1997
נתקבל

8. מסמכי התכנית: א. תקנון.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250
ג. נספח בינוי 1:500
ד. נספח תנועה וחניה.

9. מטרות התכנית: פירוט הוראות וזכויות בניה.

10. יחס לתכנית אחרות: תכנית זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית כאמור בסעיף 62 א לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, והיא מפרטת את תכנית הר/במ/600 במסגרת המותר. במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות עליה, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

12. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

אשר איילת האמק/600/3/ח'
ועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדרים
27-8-97

13. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י סיווג האזורים כדלקמן, והתואמים להגדרת שימושים בתכנית הר/במ/600

13.1 אזור מגורים ג:

בניי מגורים בקומות.
מרתפים בגבולות הבניין, כשטחי שרות.
יותר מרתפים לחניה תת קרקעית בשטח של 18 מ"ר ליח"ד בגבולות המגרש.
תותר בניית חדרים על גג בשטח של 24 מ"ר ליח"ד אשר אינם כלולים באחוזי הבניה, ולא יחשבו במספר הקומות לבניין. הכל בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה מחובר עם מדרגות מהדירה הצמודה לו.
מרחבים מוגנים בהתאם לחוק.

מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה שלא כלולים באחוזי הבנין.

כרכובים הבולטים עד 60 ס"מ לא יובאו בחישוב שטחי הבניין.

דירות לנכה בקומת קרקע בשיעור של יח' דיור אחת לכל בנין, הכל ע"פי הוראות תכנית הר/160/ת/6. שלא יכללו במנין הדירות ובאחוזי הבניה.

20% מהדירות יוגדרו כדירות קטנות, ושטחן לא יעלה על 85 מ"ר.

גובה הבניין כפי שנקבע בתכנית הר/במ/600 מסומן בנספח הבינוי ומסמל את מספר קומות המגורים מעל קומת עמודים מפולשת, גובה קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 3.50 מ'.
חומרי הגימור של המבנה יהיו בתאום עם מהנדס הועדה.

במגרשים ייקבע שטח מגוון בשטח שלא יפחת מ-35% משטח המגרש. ניתן להצמיד חלק מהשטח המגוון לדירות בקומת הקרקע.

המערכות הסולאריות על גג המבנים יהיו מוסתרות.

מותרת הקמת פרגולות בצמוד למגורים. במרפסות ובמרפסות הגג הלא מקורות, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תקון) התשנ"ז (1977).

14. בינוי:

תכנית זו כוללת נספח בינוי מנחה בלבד.
איתור הבינינים המוצע מהווה הנחיה בדבר העמדת הבינינים וכיוונם, כל שינוי יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית להתנות הבניה בשטח התוכנית באישור תשריט המתאר את הבינוי הכולל אשר יוכן ע"י מבקשי היתר הבניה בקני"מ 1:500 ויכלול תנוחות המבנים באתר, מרווחים ביניהם, חתכים וחזיתות טיפוסיים. התשריט כפוף לאישור הועדה המקומית.

15. מתקנים הנדסיים:

לשם ביצוע עבודות מיס, ביוב וניקוז, או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית /או העיריה לפרוץ גדרות, לתפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים.

15.1

הניקוז והביוב - יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות לפי הוראות מהנדס העיר למתקני תברואה.

2
הועדה המקומית לתכנון ערים
הנדסים
27.8.97

- 15.2 מיס- צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.
- 15.3 ביוב - כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.
- 15.4 חשמל - הרשת תהיה תת-קרקעית והמעברים והחיבורים למיבנים יהיו תת-קרקעיים. הכל בהתאם לתקן חברת חשמל. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתנו היתרי בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. תחנות טרנספורמציה, ע"פי דרישת חב' החשמל, תמוקמנה בתחום המגרש, וישולבו עצובית במסגרת הבנינים בתוך קומת העמודים או במרתף, ויהיו חלק בלתי נפרד מהבנין.
- 15.5 תקשורת - כל הצנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.
16. תכניות פיתוח: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח המגרש. התכנית תכלול: פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינות. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית, ותאושר ע"י הועדה המקומית בקנ"מ שלא יפחת מ- 500:1.
17. חניה ונגישות: בכל שטח התכנית יותקנו מקומות חניה על פי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה, ועפ"י הנחיות הועדה המקומית.
18. הערות לטבלת אזורים: השטחים המופיעים בטבלת המגרשים שבתשריט הינם עפ"י מדידה גרפית. שטחם הסופי יקבע בתשריט שיערך ע"י מודד מוסמך ויוגש בעת אישור התכנית למתן תוקף.
19. הריסות ופינויים: ההריסות והפנויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם.
20. תנאים להיתר בניה: א. לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר שיובטח להנחת הועדה המקומית או מי מטעמה, כי קיימות דרכי גישה לכל מגרש בתחום התכנית. ב. בחלקות שעליהן מבנים המיועדים להריסה כמפורט בתשריט, תדרש התחייבות להשלמת ההריסות ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונם. ג. הוצאת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית לצרכי רשום. ד. הוצאת היתר בניה מותנית בתסקיר הסביבה, ואשור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
21. רשום: השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו ע"ש ערית הוד-השרון.

שמואל אלקם
 מנהל תכנון ולתכנון ערים
 תע"מ
 27-8-97

שטחי בניה (שטח עיקרי ושטחי שרות)	מס' קומות	כמות יח"ד	מס' מגרש	סימן בתשריט	
% בניה מירביים					
180%	8+ק.ע. +חדרים על הגג + דירת נכה בק.ע.	25+1 בבנין אחד	13	צבוע צהוב	מגורים ג'
180%	8+ק.ע. +חדרים על הגג + דירת נכה בק.ע.	25+1 בבנין אחד	14		
180%	8+ק.ע. +חדרים על הגג + דירת נכה בק.ע.	25+1 בבנין אחד	16		

הערות:

1. שטחים שאינם כלולים באחוזי הבניה מפורטים בסעיף 13.1


שלמה סלומון

ברגר מרדכי

חתימת בעלי הקרקע,
יוזם ומגיש התכנית :

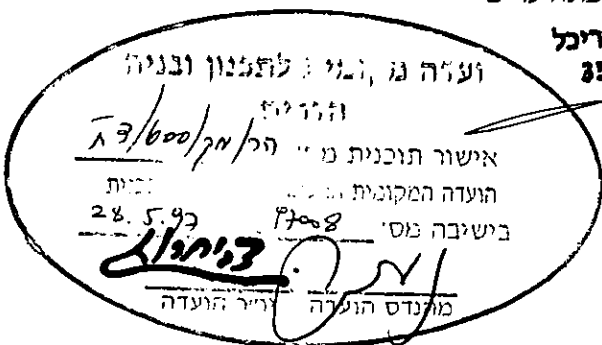

פרלמן משה

סמי ובניו

חתימת האדריכלים : עדן אדריכלים - נ. שורק, אדריכל ובונה ערים

נ. שורק אדריכל
מ.ר. 35109

תאריך : 26.5.97 , 28.5.97

ועדה מ. ו.מ. לתכנון ובניה
תל אביב
אישור תוכנית מ"מ
הכ/מק/600/97
תכנית
הועדה המקומית לתכנון ובניה
בישיבה מס' 87008
28.5.97

מונדס הועדה
יוזם הועדה