

401766



ועדה מקומית לתכנון ובנייה

14.06.2000

נתקבל

תכנית מתאר מקומית הר / 600 / 11א' / 4
שינוי לתכנית מתאר הר/במ/600/11א'
תכנית באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק
בסמכות ועדה מחוזית

- 1. **נפה** : פתח תקווה
- 2. **המקום** : הוד השרון, מגדיאל, רח' חנקין – שביל התפוזים.
- 3. **גוש** : 6413, חלקה: 86
- 4. **גבולות התכנית** : מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 5. **תחולת התכנית** : תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול כהה.
- 6. **שטח התכנית** : 10,248 מ"ר.

7. **בעלי הקרקע** : אסתר קופלוביץ,
 כתובת: ברנדיס 10, תל-אביב,
 טלפון: 03-6042572.

איתן אורלין (יורשי שרה אורלין),
 כתובת: משה סנה 37, חיפה,
 טלפון: 04-8344820.

מלכה גוראלי,
 כתובת: דרך מגדיאל 39, הוד-השרון,
 טלפון: 09-7411519.

צבי גור-אלי,
 כתובת: דרך מגדיאל 39, הוד-השרון,
 טלפון: 03-7444670.

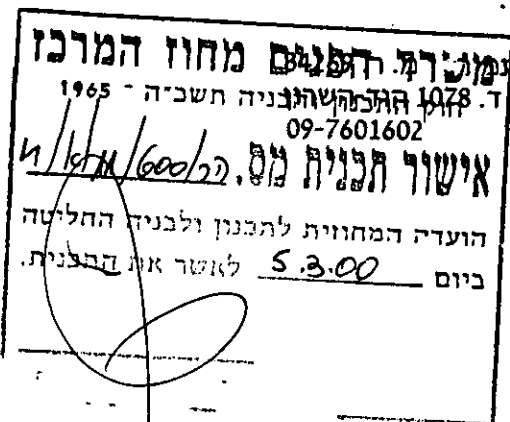
שולמית טולמן,
 כתובת כליל חורש 7, אור יהודה,
 טלפון: 03-6340862.

8. **יוזמי התכנית** : בעלי הקרקע.

9. **המבצעים** : הבעלים ועיריית הוד השרון.

10. **עורך התכנית** : ארכיטקטית אריאלה לב-תל-אביב.

נבדק וניתן להמליץ לראשון לאישור
 הרגעת הועדה המחוזית / חשונה
 שידור: 5.3.00
 תאריך:
 מחלקת המחוז:



- 11. מסמכי התכנית :**
1. תשריט - תרשים סביבה - ק.מ. 1:2500.
 - מצב קיים ומוצע - ק.מ. 1:500.
 2. הוראות התכנית - 5 גיליונות.
 3. נספח בינוי בלתי מחייב - ק.מ. 1:500.
 4. טבלת איזון.

כל אחד מהנספחים מהווה חלק מן התכנית בשלמותה. במקרה של סתירה יגבר התקנון על התשריט והתשריט על נספחיו.

- 12. מטרות התכנית :**
1. קביעת ייעודי קרקע ל:
 - א. אזור מגורים ב'.
 - ב. אזור מגורים ב' מיוחד.
 - ג. שטח לשינוי ולהרחבת דרך קיימת.
 2. קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 3. קביעת הוראות בדבר חניה ותשתיות.
 4. הרחבת ש.צ.פ.
 5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 6. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
 7. קביעת הוראות בדבר זכות מעבר.
 8. תכנית באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

13. היחס לתכניות קיימות : תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף במידה ואינן סותרות תכנית זו. במידה וישנן סתירות בין לבין תכנית זו, יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

14. הוראות התכנית : ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כפי שיפורט להלן:

14.1 תכליות ושימושים : 14.1.1 - מגורים ב' :

14.1.2 - מגורים ב' מיוחד :

מגורים המשלבים דירות גן ודירות עליונות: כולל מרתפים (לחניה, אחסון, וכד'). הכניסות לחניונים התת-קרקעיים באמצעות שטח בו קיימת זכות מעבר, אשר נמצא בין המגרשים 86/6-86/7, 86/8-86/9 (מסומן בקווקו שחור שתי וערב).

14.1.3 - ש.צ.פ. - שטח ציבורי פתוח: לנוי, גנים, שדרות, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל, רצועות ירק.

14.1.4 - ש.פ.פ. - שטח פרטי פתוח: למעבר הולכי רגל, לנוי, לריהוט גן, שדרות.

14.1.5 - דרך משולבת: לדרכים ציבוריות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, כניסה לחניונים, ריהוט רחוב.

14.2 היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

14.3 הפקעות ורישום : השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם לחוק.

14.4 לוח האזורים : בשטח הבניה תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים וזכויות הבניה בהם :

קווי בנין	סה"כ שטח בניה	חלקי שרות במ"ר (נגזרת של שטח עיקרי)		שטח עיקרי	תכסית	מספר קומות מקסי'	מספר יח"ד למגרש	גודל מגרש מיני במ"ר	סימון בתשריט	האזור		
		מעל	מתחת הכניסה									
5	3	כבתשריט	123.5 %	60% מרתף	30%	65%	35%	2 קומות 9.0 מ' גובה מקסי' מ-0.0	עד 2	500	תכלת כהה	מגורים ב'
6	3	כבתשריט	190%	60% מרתף, חניה	30%	100%	50%	4 קומות 16.0 מ' גובה מקסי' מ-0.0	עד 6	1000	תכלת	מגורים ב' מיוחד
כמפורט בסעיף 14.1.3. במגרש זמני 86/10, יוקצה שביל להולכי רגל לחלקה 86/9.										ירוק	שצ"פ	
כמפורט בסעיף 14.1.4.										ירוק תחום בירוק	שפ"פ	
כמפורט בסעיף 14.1.5.										קווים אלכסונים ירוק ואדום	דרך משולבת	

הערות:

המבנים יהיו בעלי גגות שטוחים או רעפים. לקולטי השמש והדודים יתוכנן מסתור משולב בגג הבית. מבנה עזר – יהיה חלק מהמבנה העיקרי קווי בנין: צדדי 3 מ' או 0. באזור ב' מיוחד ניתן לבנות בקו מגרש 0 מעל מעברים לציבור מקומה א' ומעלה בין המגרשים: 86/6 ו-86/7, 86/7 ו-86/8, 86/8 ו-86/9. תותר בניית פרגולות עד מרחק של 1.0 מ' מקו מגרש. תותר הגדלת תכסית ל-40% בתנאי קירוי 2 חניות בתחום המגרש. תותר חניה מקורה בקו בנין "0", בתנאי פתיחת דלת בתחומי המגרש בלבד.

14.4.1 הוראות למרתפים :

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית עפ"י ההוראות כדלקמן :

אזור מגורים ב' : מרתף בקונטור קווי הבניין.

אזור מגורים ב' מיוחד :

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי לדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל שטח אחר המוגדר כשטח שרות בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתר (להלן: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף יכול להגיע עד קו בנין "אפס" בשלושה כיוונים ובאחר כמסומן בתשריט ובתנאי ששטח תכסית המרתף על כל קומותיו לא יעבור 75% מתכסית המגרש.
3. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים, ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.

14.4.2 חניה :

החניה למגורים תבוצע בתחום שטח המגרש בהתאם לתקנים שיאושרו מעת לעת.

14.4.3 היתרי בניה :

- א. היתר בניה יכלול תכנית פיתוח למגרש שבתכנית.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם לתכנית, ע"י הועדה המקומית.
- ג. לא יוצא היתר בניה, אלא לאחר רישום הערת אזהרה בטאבו לגבי זיקות מעבר לכניסות לחניונים תת-קרקעיים בין המגרשים : 86/6 – 86/7, 86/8 – 86/9.

14.4.4 מים, ביוב וניקוז :

- א. הביוב, המים והניקוז יבוצעו בהתאם להוראות דיני איכות הסביבה ולפי ההוראות למתקני תברואה.
 - ב. מים : צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה או אגודת המים "מבוע", ובהתאם לתקנים הקיימים ואלה שיהיו קיימים מעת לעת.
- לשם ביצוע העבודות השונות כגון : מים, ניקוז וביוב, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים. הוראות אלה לא יקנו לרשות המקומית שום זכות נוספת לגבי הקרקע אשר הונחה בה צנרת ניקוז ולא יגרעו מכל זכות קיימת של בעלי הזכויות בקרקע, כאמור לרבות זכות הבניה והשימוש בה.

14.4.5 חשמל :

אספקת החשמל למגרש – מהרשת הקיימת. החיבורים למבנה בתחום המגרש יהיו תת-קרקעיים בהתאם לתקני חברת חשמל.

14.4.6 תקשורת :

קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים ויונחו בהתאם לתקנים המאושרים מעת לעת.

15.5 שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 4 שנים מיום אישורה.

חתימות:

בעל הקרקע, והיחס:

ע. ק. א. נ

הגב' אסתר קופלוביץ

ע. ק. א. נ

יורשי שרה אורלין

ע. ק. א. נ

הגב' מלכה גוראלי

ע. ק. א. נ

מר צבי גור-אלי

ע. ק. א. נ

הגב' שולמית טולמן

ע. ק. א. נ

הגב' אסתר קופלוביץ

ע. ק. א. נ

יורשי שרה אורלין

ע. ק. א. נ

הגב' מלכה גוראלי

ע. ק. א. נ

מר צבי גור-אלי

ע. ק. א. נ

הגב' שולמית טולמן

ע. ק. א. נ

עירית הוד-השרון

ע. ק. א. נ

אריאלה לב-תמיר

עורך התכנית:

תאריך: 24.05.2000