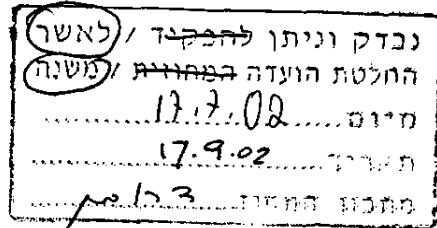
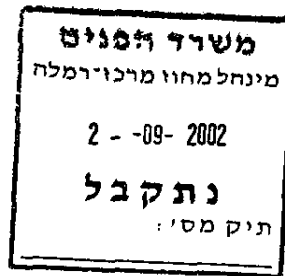
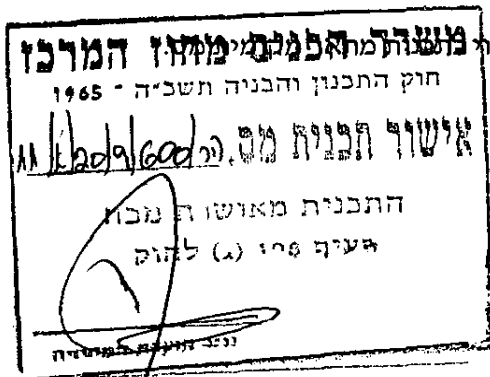


מהדורה 1 07.01.99
מהדורה 2 17.02.00
מהדורה 3 21.05.00
מהדורה 4 25.12.00
מהדורה 5 16.05.01
מהדורה 6 05.06.01
מהדורה 7 03.12.01
מהדורה 8 24.7.02



מרחב תכנון מקומי הוד השרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה - הדרים
תכנית מפורטת מס. הר/600/9/20/א/11
שנוי לתכנית מתאר מקומית מס. הר/במ/600/9/20/א
"רום - מגורים"
תכנית בסמכות ועדה מחוזית



1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס. הר/600/9/20/א/11 שינוי הר/במ/600/9/20/א/11 "רום - מגורים" (להלן: "תכנית")

2. מסמכי התכנית

תקנון בן 6 עמודים
תשריט בקניימ 1:500
נספח בניוי בקניימ 1:250

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית הר/במ/600/9/20/א/11 ותקנות ותכנית הר/מק/9/20/א/8 פרט לאותם עניינים שנקבעו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכנית, יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.
- 3.2 תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בתכנית.
- 3.3 במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יגבור התקנון על התשריט והתשריט על הנספחים.

4. המקום

הוד השרון.

5. גושים וחלקות

גוש : 6453
חלק חלקה : 7 (מגרשים זמניים 403, 400, מרכז מסחרי א') לפי תכנית הר/במ/600/9/20/א/11

6. שטח התכנית

4,517 מ"ר.

פירוס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה 2/....

"הדרים"

25.8.02

7. גבולות התכנית
גבולות התכנית הם כמותחם בקו כחול עבה ורציף על – גבי התשריט.
8. יוזם ומגיש התכנית
פרופסור רפאל רוט
רח' יערות 29, חיפה מיקוד 34788 טל. 8347250 – 04, פקס. 8347260 – 04
9. בעלי הקרקע
פרופסור רפאל רוט
רח' יערות 29, חיפה מיקוד 34788 טל. 8347250 – 04, פקס. 8347260 – 04
10. עורך התכנית
עורך התכנית הוא: י.י גרנות אדריכלים בע"מ, מס' רשיון אדריכל 27744.
רח' גולומב 21 חיפה, מיקוד 33391 טל. 8360288 – 04 פקס. 8361444 – 04
ענת בלומנטל – אדריכלית,
מצדה 16 ת"א 64582 5240570 – 03, פקס. 5274339 – 03
11. מטרות התכנית
11.1 שינוי ייעוד הקרקע ממסחר לאזור מגורים א'.
11.2 קביעת אחוזי בניה.
11.3 קביעת מספר הקומות וכמות יחידות הדיור.
11.4 הכנת תכנית לחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
12. השימוש בקרקע
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
13. רשימת התכליות
מגורים א' בבניה צמודת קרקע.
בהתאם לתכנית הר/ במ/ 600 / 9 / 20 / א'.
מגורים:
דרכים:

3/...

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדריים"

25.8.02

14. הוראות התוכנית
טבלת זכויות בניה – מגורים א' 14.1

מס' קומות מתחת לפני הקרקע	מס' קומות מיבני מעל הקרקע	מס' תכנית	סה"כ זכויות בניה מתחת לקרקע	סה"כ זכויות בניה מעל לקרקע	שטח מגרש עפ"י התשריט במ"ר	מס' מגרש	
			%-ב	במ"ר	%-ב	במ"ר	
2	2	35%	136%	1,200 מ"ר מחסן בקונטנר המבנה ועוד 3,272 מ"ר חניה	36.6% ברוטו	1,200 ברוטו	3,272
							1,245
							400 403
							4,517
1	2		עפ"י טבלה מפורטת לפי מגרשים	עפ"י טבלה מפורטת לפי מגרשים	65% עפ"י טבלה מפורטת לפי מגרשים	2,127	3,272
							1,245
							400 403
							4,517

14.2 טבלת מגרשים וזכויות בניה

גוש	חלקה	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	טיפוס הבית	מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	שטח בנוי לכל מגרש בכל הקומות	קוי בנין	הערות
			מדוד גרפית				שימוש עיקרי ליח"ד		
							שטחי שרות ליח"ד		
							על קרקעי		
							מדרגות		
							% בניה בכל הקומות		
6453	7 (חלק)	1000/1	251.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%	מרתף (3)	(1) (2)
		1000/2	250.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%	הבנין כמסומן בספח הבינוי	(1) (2)
		1000/3	250.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%	שמעליו	(1) (2)
		1000/4	251.0	קוטג' חד משפחתי	2	1	65%	שאינו בולט מעל פני הקרקע	(1) (2)
		1000/5	250.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%	80 ס"מ	(1) (2)
		1000/6	253.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%	הקרקע והכניסה אליו תהיה דרך הדירה אליה הוא שייך	(1) (2)
		1000/7	251.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%		(1) (2)
		1000/8	252.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%		(1) (2)
		1000/9	251.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%		(1) (2)
		1000/10	250.0	קוטג' דו משפחתי	2	1	65%		(1) (2)
		1000/11	251.0	קוטג' חד משפחתי	2	1	65%		(1) (2)
		1000/12	262.0	קוטג' חד משפחתי	2	1	65%		(1) (2)
		1000/13	250.0	קוטג' חד משפחתי	2	1	65%		(1) (2)

סה"כ 13 מגרשים ו-13 יח"ד.

הערה –

- בדרך המשולבת המוליכה למגרשים 1, 2, 3, 11, 12, 13 תרשם זכות מעבר לצמיתות לרכב והולכי רגל לכל היחידות הנ"ל.
- בדרך המשולבת הנ"ל ובמגרש מס' 11 תוכל עיריית הוד השרון, עפ"י הצורך, להעביר תשתיות תת קרקעיות (ראה סימון עקרוני בספח ביוני).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדריש"
25.8.02

14.3 קווי הבנין – על קרקעי ותת קרקעי – עפ"י תשריט ונספח בינוי.

15. שטח הבניה המותר

15.1 שטחי הבניה יהיו כמופיע בטבלת הזכויות בסעיף 14.2

16. מספר הקומות

2 קומות מעל קומת מרתף תת קרקעית.

17. מספר יחידות הדיור המותר בשטח התכנית

13 יח"ד.

18. שטחי שירות

ע"פי המופיע בטבלה 14.2.

19. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי

19.1 עפ"י הוראות תכנית הר / במ / 600 / 9 / 20 / א'.

20. מס' מקומות חניה ליח"ד – 2 מקומות לכל יחידת דיור.

21. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

21.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו – (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר. יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

פ/ח

הועדה המקומית לתכנון ולבניה 5/...

"הדרים"

25.8.02

- 21.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 5.0 מ' מכבלים מתח נצוץ עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 21.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. תחנת הטרנספורמציה תשולב במבנה.

23. אספקת מים

- 23.1 אספקת מים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית הוד השרון.
- 23.2 לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מגיש בקשת היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש הדבר.

24. ביוב ותשתיות

לא תנתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב צבורי שיותקן, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
בשבילים, ובתחום המגרשים, תוכל עיריית הוד השרון, עפ"י הצורך, להעביר תשתיות תת קרקעיות (ראה סימון עקרוני בנספח בינוי).

25. סילוק אשפה

סידורי סילוק האשפה והמתקנים הסניטריים בבניין יהיו לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

26. היטל השבחה

בעלי הקרקע ישלמו היטל השבחה כחוק.

27. רשום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם לסעיף 125 לחוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
8.5.8.02

"הדריים"

8.5.8.02

רום

פרופסור רפאל רוז
רח' יערות 29, חיפה מיקוד 34788 טל. 04-8347250, פקס. 04-8347260

יוזם ומגיש התכנית:

רום

פרופסור רפאל רוז
רח' יערות 29, חיפה מיקוד 34788 טל. 04-8347250, פקס. 04-8347260

בעלי הקרקע:

גרנות אדריכלים

י.י. גרנות אדריכלים בע"מ
גולומב 21, חיפה 33391
טל. 04-8360288 פקס 04-8361444
ענת בלומנטל - אדריכלית,
מצדה 16 ת"א 64582 5240570 - 03, פקס. 5274339 - 03

המתכנן:

הועדה המקומית הדרים: רח' בני ברית 7, הוד השרון 45625
טל. 7406608-09 פקס. 7405566-09

24.7.02

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"
מס' תכנית 600/1/2002
תל 2002/1/600
26.6.02 מיום 2000000
בישיבה מס' 1
החלטת: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה
יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

25.8.02