

01.07.2002

נתקבל

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 - 1-08-2002
נתקבל
 תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר ומפורטת הר / 101 / 4
 שינוי לתכניות הר / 101 / 1, הר / 329 / 3
 תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית ומפורטת זהו 47 1017.

1. שם התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.

2. גבולות התכנית:

2.368 דונם

3. שטח התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחס בקו כחול ע"ג התשריט.

4. חלות התכנית:

המרכז.

5. מחוז:

פתח - תקוה.

6. הנפה:

הוד השרון, פינת רחוב הרצל ורחוב אשכול
 גוש 6412, חלקה: 240

7. המקום:

יואל מינץ, רח' יהושוע בן נון 68, תל-אביב
 טל/פקס: 03-6059199

8. בעלי הקרקע:

יואל מינץ, רח' יהושוע בן נון 68, תל-אביב
 טל/פקס: 03-6059199

9. היוזם:

עיריית הוד השרון ובעלי הקרקע.

10. המבצע:

קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' לינקולן 20, תל-אביב 67134
 טל' 03-6254422 פקס' 03-6254421

11. עורך הבקשה:

מסמך א' - תקנון הכולל 4 דפים.

12. מסמכי התכנית:

מסמך ב' - תשריט בק.מ. 1:1000 כולל נספח בנין
 מסמך ג' - נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500.

13. מטרת התכנית:

א. קביעת אזור מגורים "ג" מיוחד.
 ב. קביעת הוראות בניה.
 ג. לאפשר הוצאת התרי בניה לפי סעיף 145-ז' לחוק.

14. יחס לתכניות אחרות:

תכניות מתאר ותכניות מפורטות אחרות בעלות תוקף בתוך
 גבולות תכנית זו תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות
 תכנית זו. במידה ויש סתירה בין התכניות יחולו ויחייבו
 הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יגבר
 התקנון על התשריט והתשריט על הנספחים.

15. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים כדלקמן:
 באזור מגורים ג מיוחד:
 א. מגורים
 ב. חניה על ותת-קרקעית בגבולות המגרש המקורי
 ג. מחסנים לשימוש הדיירים בלבד.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה
 מיום 4.2.02
 תאריך 7.8.02
 מתכנן המחוז 1-3

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10502
 יום 18.5.02
 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 01.07.02

16. הוראות בניה:

מצב קיים

שטח המגרש 2,368 מ"ר

קוי בנין במ"ר	שטחי בניה בקומות		שטחי בניה בקומת מרתף	מס' יחיד	מספר קומות מירבי	סימון בתשריט בצבע	האזור
	קדמי	צדדי					
4.0	5.0	90% מ 75% של השטח ברוטו לפי תוכנית הר/1/101		19	3 קי עייע + חדרי יציאה לגג	צהוב	מגורים ג'
0.0 מ' לחניה תת-קרקעית							

מצב מוצע

קוי בנין במ"ר	שטחי בניה בקומות		שטחי בניה בקומת קרקע		שטחי בניה בקומת מרתף	מס' יחיד	מספר קומות מירבי	סימון בתשריט בצבע	האזור
	קדמי	צדדי	שטח שירות	שטח עיקרי (*)					
לפי תשריט	5.0	37*40 = 1,480	37*110 = 4,070	15%	20%	85% חניה תת-קרקעית = 2013	37	8 קי עייע + חדרי יציאה לגג או קומה חלקית	מגורים ג' מיוחד
0.0 מ' לחניה תת-קרקעית									

* 110 מ"ר ליחיד נטו הערות:

- מותוונ הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 24 מ"ר ליחיד דיוור (ללא שטח מדרגות). שטח זה יחשב כשטח עיקרי.
- תותר בניית מרפסות שמש בשטח של עד 12 מ"ר לכל יחיד בנוסף לשטחי השירות המפורטים לעיל.
- תותר הקמת חניה תת קרקעית ב- 85% משטח המגרש כולל השצ"פ תוך מתן פתרונות לניקוז נגר עילי ולחלחול מי גשמים.
- מותרת הקמת פרגולות על גג מרוצף בשטח של 16 מ"ר כל אחת.
- תותר קומת הקרקע בגובה של עד 6.0 מ'.
- תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 4 מ"ר ליחיד במפלס הכניסה הקובעת או במפלס המרתף.

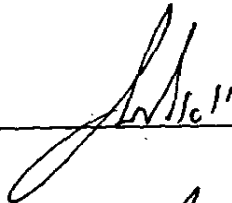
הערה המקומית לתכנון ולבניה

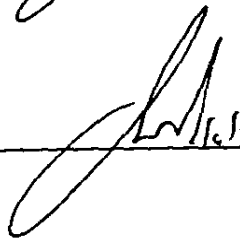
"הדריים"
3/7.02

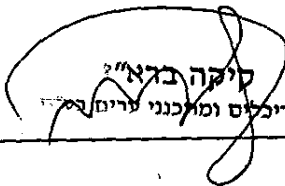
17. נספח בינוי : נספח הבינוי בתשריט הינו מחייב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר סטיות מהבינוי לרבות מתן גיבוי למפשרויות הבאות :
* בניית 2 בניינים נפרדים עם חיבור בכל או בחלק מהקומות ו/או חיבור באמצעות קורות.
* בניה בשלבים.
* חלוקת המגרש.
18. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
19. חניה ופתוח : א. תותר בניית חניה על קרקעית בגבולות המגרש תוך שמירה על 30% גיבוי. גיבוי מעל חניון יחשב רק אם גובה המילוי לא יפחת מ-1 מ' ומפלס הקרקע לא יעלה על 1 מ' מעל ממוצע פני המדרכה בחזית המגרש הרלוונטית. בכל מקרה, גובה מכסימלי של הכיסוי מעל תקרת המרתף לא יעלה על 1.8 מ' מהמפלס הנמוך בפתוח המגרש השכן (בדומה לגדר). מעל לגובה זה תותר גדר קלה בלבד.
ב. מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש ולא פחות מהמוצע בנספח התחבורה. עד עדכון התקן הארצי החישוב יעשה ע"פ הצעת משרד התחבורה מ-1994.
ג. 10 מקומות חניה במפלס הקרקע לא יוצמדו לדירות וישרתו כחניות אורחים, כמסומן בנספח התנועה והחניה.
ד. תנאי להיתר בניה : פרוט החניות במגרשים בכפוף לכניסות ויציאות בנספח התחבורה, תקן החניה ואחוז התכנית המופיע בהוראות התכנית.
ה. סימוני כניסה ויציאה לתנועה על/תת קרקעית הן אופציות שניתן להשתמש בכלן או בחלקן.
20. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף. ביצוע התכנית יחשב ביצוע יסודות למחצית מכלל יחידות הדיור.
21. הריסות ופינויים : ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו / או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוע יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
22. שירותים הנדסיים : א. הניקוז והביוב יבוצעו ע"פ הוראות משרד הבריאות וע"פ הוראות למתקני תברואה.
ב. צנרת מים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד השרון.
23. ביוב : כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוק ולהוראות משרד הבריאות.
24. חשמל : הזנת החשמל לבנין תהיה תת - קרקעית.
25. תקשורת : א. כל צנרת התקשורת תהיה תת - קרקעית.
ב. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"
3/7.02

חתימות:

בעלי הקרקע: 


היוזם: 

המתכנן: 
סניף ברא"ם
אדריכלים ומתכנני ערים

מחלקת ע"פ החלטת ש"מ
בשנת 2002 מס' 2002018 קמ"מ 205.02

275-T-02

ועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
תכנית	מס' 41/101
ש"מ	מס' 3/101
בישיבה מס'	2002018 מיום 28.02
החלטה: להמליץ לועדה המחוזית להקדח	
מונהח הועדה	יועץ ראש הועדה


הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"
31.7.02