

תקנון

מסמך מס' 2303
 תאריך: 8.6.03
 מחוז המרכז
 משרד המשפטים / לראש
 משרד המשפטים / יו"ר

מחוז המרכז

מרכז תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת הר/33/88/11

שינוי לתכנית הר/33/88 ולתכנית הר/5/33/88

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

משרד המשפטים
 מנהל מחוז המרכז
 22-05-2003
 נתקבל
 תיק מס':

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מקומית הר/11/33/88.

מטרת הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 11/33/88
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.6.03 לאשר את התכנית.

2. מחוז: המרכז.

3. הנפה: פתח - תקוה.

4. המקום: הוד השרון, רחוב בני ברית.

5. גושים וחלקות: גוש 6456 חלקי חלקה 4 (מגרשים 414-410).

6. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

7. שטח התכנית: 3,597 מ"ר.

8. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול ע"ג התשריט.

9. מסמכי התכנית: תקנון (סה"כ 5 דפים).

תשריט כולל תכנית בינוי מנחה בקנה מידה 1:500.

נספח תנועה וחניה.

10. בעלי הקרקע: היכל שמואל, רח' יהושע בן גמלא 9/17 הוד השרון טל' 09-7405579

מגדלי מרים, רח' הראשונים 9 הוד השרון טל' 09-7405276

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הדרים"
 6.5.03

11. היוזם:

בעלי הקרקע:

היכל שמואל, רח' יהושע בן גמלא 9/17 הוד השרון טל' 09-7405579
 מגדלי מרים, רח' הראשונים 9 הוד השרון טל' 09-7405276

12. עורך הבקשה:

אדריכל שלום קלנר, מס' רשיון: 07555.

רח' חנקין 14 הוד השרון טל' 09-7411186 פקס. 09-7411180.

13. מטרת התכנית:

- א. קביעת אזור מגורים "ג".
- ב. ביטול חזית מסחרית.
- ג. קביעת שטח ציבורי פתוח (חלק).
- ד. קביעת קוי בנין.
- ה. ביטול שטח פרטי פתוח.
- ו. הרחבת דרך קיימת.
- ז. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ח. קביעת זכות מעבר.
- ט. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

14. יחס לתכניות אחרות:

תכניות מתאר ותכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות תכנית זו תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במידה ויש סתירה בין התכניות יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

15. תכליות ושמושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים כדלקמן:

15.1 באזור "ג", המסומן בתשריט בצבע צהוב:

א. מגורים ושטחי שרות למגורים לשימוש הדיירים, כולל מתקנים הנדסיים.

ב. חניה תת-קרקעית בגבולות המגרש.

15.2 שטח ציבורי פתוח לשימוש הציבור כולו, המסומן בתשריט בצבע ירוק:

גינון, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים, מעבר להולכי רגל.

15.3 דרכים, המסומנות בתשריט בצבע אדום: דרכים ציבוריות, מדרכות, קווי

תשתיות, ריהוט רחוב, חניה ציבורית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדריים"
 6.5.03

16. תנאים להיתר בניה:

1. שטח הגינון בתחום מגרש המגורים לא יפחת מ- 30% - ללא חניות עיליות, בינוי ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת - לא ימנה במסגרת שטחי הגינון.
2. יובטח פתרון למזעור הוצאת נגר עילי מחוץ לתחומי המגרש באמצעות תכנית פנויה של 30% לכל עומק הקרקע או פתרון מאולץ אחר – לאישור מהנדס הועדה המקומית.
3. חומרי גמר – אבן או חומר שווה באיכותו – לאישור מהנדס הועדה המקומית.
4. תכנית פיתוח:
 - לאחר אישורה של התכנית תוכן תכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח התכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. התכנית תכלול: פירוט הבניינים, הכבישים, החניה, מדרכות וריצוף, חמרי גלם לבניינים לגדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינון, מפלסי 0.00 ופיתוח.
 - תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית מעודכנת.
5. פרצלציה:
 - השטחים המיועדים לצורכי ציבור עפ"י התכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית הוד השרון. תנאי להיתר בניה הינו קבלת תשריט חלוקה מאושר לצורכי רישום לפי תכנית זו והתחייבות בעלי הקרקע לרישום התשריט עד מתן טופס 4.
6. הריסות ופינויים:
 - ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד ובהתאם להיתר בניה.

17. חניה:

- א. תותר בניית חניה תת-קרקעית בלבד ב- 2 מרתפים בגבולות המגרש. העלאת החניה התת קרקעית אל מעל הקרקע תהווה סטייה נכרת. הועדה המקומית רשאית לאשר מעל 2 מרתפים לצורכי חניה בשטח עד 70% מהמגרשים.
- ב. מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש, ובכל מקרה לא יפחת מהמצוין בנספח התנועה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

6.5.03

טבלת אזורים הר/11/33/88

קוי בנין	שטחי שרות מרביים		שטחי שרות הדירה		שטח המגורש במ"ר	שטח עיקרי מרבי	שטח המגורש במ"ר	מספר קומות מרבי	מספר יחידות דיור למגורש	מספר מגרש	בתשריט צבע	האזור
	סה"כ	על קרקעי	תת קרקעי	בכל הקומות								
כמסומן בתוכנית הבינוי	4,090	930	3,160	2,070 מ"ר	כמסומן בתשריט	6 קומות + ק' קרקע מפולשת + חדרים על הגג	18	412				מגורים "ג"
	5,670	2,170	3,500	6,440 מ"ר	כמסומן בתשריט	14 קומות + ק' קרקע מפולשת + חדרים על הגג	56	413				
	9,760	3,100	6,660	8,510 מ"ר			74	סה"כ				
אין בניה פרט למטרות האזור												

* הערות:

- א. מותרת הקמת חדרי יציאה לגג לדירות עליונות בשטח 30 מ"ר לכל יחיד. שטח זה יהיה בנוסף לשטח העיקרי.
- ב. קומת חדרי הגג לא תחשב במנין הקומות.
- ג. יותר להקים פרגולות על הגגות מקונסטרוקציה קלה בצמוד לחדר היציאה לגג ובנסיגה של 2 מ' מהמעקה החיצוני בשטח של עד 12 מ"ר.
- ד. גובה מינימלי של הקומה המפולשת יהיה 3.50 מטר.
- ה. מותרת הקמת מרפסות לכל יחיד דיור בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר או 10% משטח הדירה ע"פי החוק. שטח זה יהיה בנוסף לשטח העיקרי.
- ו. גודל ממוצע לדירה בכל בנין לא יקטן מ- 115 מ"ר שטח עיקרי.
- ז. סך כל הדירות בכל בנין ששטחן העיקרי קטן מ- 90 מ"ר לא יעלה על 25% ממספר יחידות הדירה באזור מאותו מבנה.
- ח. חומרי גמר לחזיתות - חומרים קשיחים (אבן, גרניט) באישור מהנדס ועדה.
- ט. שטחי שרות בקומה טיפוסית - חדר מדרגות + מבוואה + ממ"דים לדירות.
- שטחי שרות במפלס הגג - חדר מכוניות מעלית ומתקנים הנדסיים.
- שטחי שרות במפלס הכניסה - קומת עמודים מפולשת, מבוואה כניעה (לובי), חדרי אשפה, חשמל, מחסן עגלות, מתקנים טכניים, מחסנים וכו'.
- שטחי שרות במרתמים - חניות, מעלית, מדרגות, מחסנים ומתקני הנדסיים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדנים"

65.03

18. שרותים הנדסיים:

- א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולפי הוראות למתקני תברואה ולכל דין.
- ב. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים עיריית הוד השרון.

19. ביוב:

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לדין ולהוראות משרד הבריאות.

20. חשמל:

הזנת החשמל לבניינים תהיה תת-קרקעית.

21. תקשורת, בזק וטל"כ:

- א. כל צנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
- ב. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

22. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

23. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית הוד השרון.

24. גביית הוצאות עריכת תכנית:

בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית על בעלי הנכסים שבתחומה באופן יחסי לשטחי המגרשים.

ליתר נצילות
מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
מיום 23.03.03 חתימה של תאריך 6.5.03

אישורים וחתימות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדף 11"
6.5.03

תאריך: 03.5.03

בעלי הקרקע:

(Handwritten signature)

המתכנן:

הרשויות:

מס' תכנית		881/33
שטח		14,801
שטח בנייה		2,000
תאריך		14.8.01
מס' חשבונית		5133

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
משרד הארץ והמבנה
משרד הפנים
משרד המבחנה

שלום קלנר - אדריכל
רח' הנסקן 14 ת.ד. 83
תוד - חשבונית 45100
טל. 09-7411186 פקס. 09-7411180
4.5.2003