

15.04.2004

מסמך א' - תקנון

מתקבל

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת הר/מק/600/9/20/א/15

שינוי לתכנית הר/במ/600/9-20 (תקפה)

שינוי לתכנית הר/1002

תכנית בסמכות ועדה מקומית ללא הסכמת הבעלים

מחוז: המרכז

הנפה: פתח-תקווה

המקום: הוד השרון: רח' כוכב

גושים וחלקות: גוש: 6443 חלקות: 313,302

שטח התכנית: סה"כ 2,814 מ"ר
2,178 מ"ר (מגרש 302)
0,636 מ"ר (מגרש 313) דרך משולבת

1- בעלי הקרקע: עיריית הוד השרון ושונים.
שונים מיוצגים ע"י עו"ד שגב
ויסוצקי 4, ת"א.
טל: 03-5441417

2- הירום: כ.א.ן. גולן פרויקטים (1989) בע"מ.
דרך עכו 133, קירית מוצקין.
טל: 04-8744487

3- עורך התכנית: אדריכל בני נדלסטיצ'ד (רשיון מס' 35274)
רח' ישורון 26, הוד השרון
טל: 09-7404981

4- גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

5- מטרת התכנית:
א- איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת הבעלים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק, ללא שינוי שטח הכולל של כל יעוד קרקע, על פי סעיף 62 א (א)(1) לחוק.
ב- שינוי קווי הבניין קדמיים לדרך מ-3.0 מטר הקבוע בתכנית לקו בניין "ס", על פי סעיף 62 א (א)(4) לחוק.
ג- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב על פי סעיף 62 א (א)(5) לחוק.
ד- קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה להולכי רגל לבעלי קרקע מחלקה 275 לחלקה 302.

6- מסמכי התכנית:
א- מסמך א' - 4 דפי הוראות בכתב.
ב- מסמך ב' - תשריט.
ג- מסמך ג' - ניספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500.
ד- מסמך ד' - הסכם פשרה
להלן: "התקנון"
להלן: "התשריט"
להלן: "תכנית בינוי מנחה"
להלן: "הסכם הפשרה"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הדרים"
18.4.04

7. יחס לתכניות תקפות:

תכניות קודמות בעלות תוקף בתוך גבולות תכנית זו תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות תקפות קודמות בעלות תוקף תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

8. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה ההיטל כחוק.

9. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 190 לחוק ע"י יחמי התכנית.

א - שטחים סופיים יקבעו ע"י מודד מוסמך בהתאם לתצ"ר.

10. הוראות התכנית:

- א - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי שטח הכולל של כל יעוד קרקע, לא בשטח המיועד למגורים ולא בשטח המיועד לצורכי ציבור.
- ב - ניתן יהיה לבצע שינוי בהוראות הבינוי הקבועות בנספח הבינוי של התכנית לעניין אופן העמדת הבניינים באישור מהדס הועדה.
- ג - יותר מקום לשתי חניות לא מקורות לכל יחידת דיור. יתאפשר לקרות חניה אחת ע"פ זכויות הניתנות בתכנית הר/מק/600/9/20 א'.
- ד - תכנית הקרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש.
- ה - יותר להעביר תשתיות תת קרקעיות בש.צ.פ.
- ו - בתחום המגרשים יתאפשר מעבר צנרת ותשתיות עירוניות.
- ז - תותר זיקת הנאה לדיירי חלקה 275 בחלקה 302 כמסומן בתשריט וכאמור בהסכם הפשרה.

11. טבלת אזוריים:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות:

מגרש	המגרש	השטח		% בניה עיקריים (ע"פ תכנית תקפות)		מס' יח"ד			קווי בניין למגורים		
		מ"ר	מ"ר	עיקריים	שרות	קיים	מוצע	קדמי	צדדי	אחורי	
(מגרש) (302)	A-34	1,146	2,178	80%		10	5	0.0	3.0	5.0	
	B-34	1,032					5	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי	
(מגרש) (313)	A-507 (דרך)	0,598	0,636								
	B-507 (שצפ)	0,038									
סה"כ		2,814	מ"ר			10	10				

12. הוראות בדבר זיקת הנאה:

א - תירשם זיקת הנאה לטובת חלקה 275 על החלקים שיגבלו במגרשי המשנה בחלקה 302. זיקת הנאה תהיה ברוחב 1.50 ותהיה לאורך כל החזית המערבית של חלקה 275, כמסומן בתשריט וכאמור בהסכם הפשרה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

החלטות

18.4.04

ב - גדרות חלקות המשנה בחלקה 275 בגבולס המזרחי ייבנו בגבול זיקת ההנאה של מגרש 302, ולא בגבול המגרש.

13. - תנאים להיתר בניה:

- א - הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תשריט, מאושר ע"י מודד לצורך רישום לוועדה המקומית, והתחייבות לרישום החלוקה אצל המודד המחייב.
- ב - רישום במקרקעין על זיקת הנאה.

14. - תכנית בינוי:

- א - תכנית הבינוי היא מנחה בלבד.
- ב - שינוי התכנית, במידה ויידרש, כמו אופן העמדת הבתים או שינוי משמעותי יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שעקרונותיה יאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ג - חומרי גמר יקבעו בעת הוצאת היתר.

15. - היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. - תשתיות:

לדשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז, מים, חשמל ותקשורת.

א - ביוב:

- (a) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
- (b) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת תקנים.

ב - ניקוז:

(a) מערכת הניקוז תהיה על קרקעית עד לגבולות המגרש.

ג - מים:

(a) צנרת המים תנותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.

ד - חשמל:

(a) מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.

ה - תקשורת:

(a) קווי תקשורת למינהם, טלפון, טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

17. - הוצאות תכנון:

הוצאות עריכת התכנית יחולו על יזם התכנית.

18. - שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8-18

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

18.4.04

אישורים וחתימות:

בעלי הקרקע:

עיריית הוד השרון ושונים.

שונים מיוצגים ע"י עו"ד שגב
ויסוצקי 4, ת"א.
טל: 03-5441417

עופר אינו עו"ד
מ.ד. 15274
שד' שאול המלך 8, ת"א

אני יוסי כהן
רום נא נקוק

היחם:

כ.א.ו. גולן פרויקטים (1989) בע"מ.

דרך עכו 133, קירית מוצקין.
טל: 04-8744487

כ.א.ו. גולן פרויקטים
1989 בע"מ

המתכנן:

אזריכל בני נדלסטטצ'ר

רח' ישראל 26, הוד השרון
טל: 09-7404981

בילסטטצ'ר בני
אזריכל
רשיון 35274

תאריך:

יום שלישי 23 מרץ 2004

התכנית נבדקה

ל.מ.א.ש
18.4.04

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"הדרים"
אישור תכנית מסי ה'ה'מק/ג' 15/20/04
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי של 2004002 ביום 29.2.04
חברת הועדה
חברת הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"הדרים"

18.4.04