

2.8.11 2004

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים" נתקבל

תכנית מפורטת הר/מק/163/11

שינוי לתכנית הר/163/2
(בהפקדה) הר/160

תכנית בסמכות ועדה מקומית



מחוז:

המרכז.

הנפה:

פתח- תקווה.

המקום:

הוד השרון: רח אנשי בראשית.

גושים וחלקות:

גוש: 6442, חלקה: 133

שטח התכנית:

1,488 מ"ר.

-1. בעלי הקרקע:

ניצה כרמון
רח' אנשי בראשית 20, הוד השרון.
טל: 055-596605

-2. היוזם ומבצע:

בעלי הקרקע.

-3. עורך הבקשה:

אדריכל בני נדלסטיצ'ל (רשיון מס' 35274)
רח' ישורון 26, הוד השרון
טל: 09-7404981 פקס: 09-7427567

-4. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

-5. מסרת התכנית:

- א קביעת הוראות בדבר בינוי, טיפוסים בתים, גובה מבנים ומס' קומות.
- ב שינוי הוראות בדבר קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק.
- ג קביעת הוראות בדבר גישה לחלקה מה-ש.צ.פ.
- ד קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.
- ה הנחיות לבניית גדרות אשר גובלות עם השצ"פ.

-6. מסמכי התכנית:

מסמך א' - תקנון (5 דפי הוראות בכתב).
מסמך ב' - תשריט בקנה מידה 1:250, כולל נספח בינוי בקנה מידה 1:250.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
29.11.04

7.- חלזת התכנית: חלקה מספר 133 בגוש 6442, כמופיע בתשריט התכנית הראשית על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

8.- יחס לתכניות קיימות:

(a). במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות תקפות קודמות בעלות תוקף תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

9.- היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל כחוק.

10.- הוראות בניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות:

טבלת אזורים:

קווי בניין למגורים			גובה בניין או מס' קומות	שטחי בניה נוספים (שטחי שידרות)	% בניה עיקריים	מספר יחידות דיור	צבע האזור	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						
6 מ' (כפי שמסומן בתכנית הבינוי)	3 מ' לשצפ ----- 4 מ' ממזרח ----- 1.5 מ' למבנה עזר (כפי שמסומן בתכנית הבינוי).	5 מ' (כפי שמסומן בתכנית הבינוי)	עד 2 קומות + עלית גג ולא יותר מ- 9.0 מ' גובה בכל נקודת דיקור ממפלס של 0.00 הבינוי.	מעל למפלס + 0.00 10% משטח המגרש	25% משטח המגרש לכל המפלסים + 30 מ"ר עלית גג (עפ"י הר/1002) <u>תכנית קרקע בנויה</u> עד 20%	2 יחידות דיור בודדות	כתום	מגורים א'

הערות:

(a). יותר להקים חניות מקורות בקו בניין אפס בגבול רחוב אנשי בראשית.

(b). יותר לבנות יחידות דיור בודדות נפרדות במסגרת אחזי הבניה המותרים בגבולות קווי הבינוי.

(c). יותר כניסה לרכב ולהולכי רגל דרך הש.צ.9.

11.- תכנית בינוי

א - תכנית הבינוי היא מנחה בלבד. שינוי העמדת הבתים ו/או חניות אינו מהווה שינוי לתכנית.

כל שינוי אחר יהיה באישור מהנדס הועדה.

ב - גגות: רעפים או גג שטוח ע"פ בקשה להיתר בניה.

ג - יותר חניות לרכב בקו בניין "0".

ד - יותר להקים מוסך חניה. שינוי מיקום אינו מהווה סטייה מהתכנית.

ה - מיקום החניות ליחידה העורפית יהיה זו לצד זו.

ו - לא תורשה חניה בשצ"פ. התניה תהיה רק בתחום המגרשים הפרטיים תוך שמירה על תקן חניה.

12.- הוראות בדבר בניית גדר:

א - בניית גדרות אשר גובלות עם השצ"פ ייבנו במקומן הסופי באבן כורכרית או ש"ע לאישור מהנדס הועדה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

29.11.04

13. הוראות בדבר זיקת הנאה:

- א - תירשם זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל בחלק מהחלקה שגובל עם השצ"פ ברוחב של 1.0 מ'.
- ב - החניה אסורה בתחום השצ"פ

14. הריסות ופינויים:

- א - ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד.

15. תשתיות:

לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע ציבורית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע פרטית 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.
- (c) טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.

ב - ניקוז:

- (a) מערכת הניקוז, מי נגר עילי תהיה על קרקעית.
- (b) לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע ציבורית לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז.
- (c) תכנון פיתוח השטח יאפשר החדרת מי גשם בנגר עלי ע"י שטחים פתוחים או גרי מים, היקף השטחים המינימלי להחדרת מי נגר עילי יהיה כ- 20% משטח החלקה. שטחים אלה אינם מרדציפים ואינם ממוקמים מעל המרתפים או מבנים תת-קרקעיים אחרים.

ג - מים:

- (a) צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.
- (b) חשמל: מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.

ד - תקשורת:

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

16. תנאים להוצאת היתר בניה:

- א - אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות.
- ב - אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום והתחייבות + ערבות לביצוע הרישום בפועל הינו תנאי לטיפול והיתרי בניה.
- ג - רישום הנעה על זיקת המעבר בטאבו.
- ד - הריסה בפועל של הגדר הקיימת בין השצפ לחלקה 133.

17. הפקעות רישום:

- א - כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 190 לחוק.
- ב - עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצורכי רישום עם החלוקה המוצעת בתכנית זו על ידי מודד מוסמך, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, הרישום יעשה ע"י יוזם התוכנית ויאושר ע"י מליאת הועדה המקומית.

815

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

יחיד השרון

29. 11. 04

18- בניינים קיימים:

א - בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י היתר בניה כדין, החורגים מהוראות תכנית זו בעת כניסתה לתוקף, יוכלו להמשיך בחריגתם, אולם תנאי לתוספת בניה או הקמת בניין חדש הוא התאמת התוספות, השינויים והמבנים החדשים להוראות תכנית זו.

19- שלב ביצוע:

א - התכנית תבוצע תוך 3 שנים.

א-1/ק

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

29.11.05

אישורים וחתימות:

בעלי הקרקע:

ניצה כרמון.

רח' אנשי בראשית 20, הוד השרון
טל: 055-596605

ניצה כרמון

היוזם ומבצע:

ניצה כרמון.

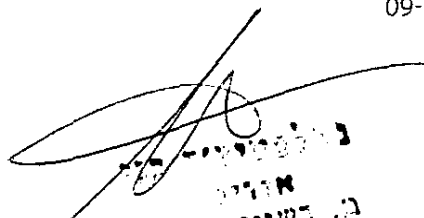
רח' אנשי בראשית 20, הוד השרון
טל: 055-596605

ניצה כרמון

המתכנן:

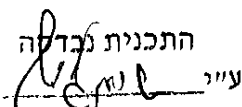
אזריכל בני נדלסטיצ'ר

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


בני נדלסטיצ'ר
אזריכל
בני ישורון 26
35274

תאריך עריכת התכנית:

23/10/03

התכנית מכילה
ע"י 
ב"מ


ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"

27.10.04

תאריך הדפסת התקנון:
יום רביעי 24 נובמבר 2004

עמוד 5 מתוך 5

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
אישור תכנית מסי (הרא"ג) 163/11
חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 163/11 ביום 27.10.04

מהנדס העיר
יו"ר הועדה

ת.ב.ע.הר/מק/163/?