

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית משנה מיום 6/6/05 (אס)
אדר' דורון דרוקמן
מתכנן מחוז המרכז
28.6.05
תאריך

משרד הפנים
מחוז מרכז
30-06-2005
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת מס' הר/600/17/א/6

המהווה שינוי לתכניות :

הר/302/1, הר/302/2, הר/302/3, הר/במ/600, הר/600/17/א/4

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' הר/600/17/א/6
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/6/05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
23.5.05

1. מחוז: המרכז
2. נפה: פתח תקוה
3. המקום: הוד השרון
4. שכונה: גיל עמל
גוש: 6657, חלקה: 54
גוש: 6653, חלק מחלקה: 220
5. גבול התכנית: התכנית תחול בתחום הקו הכחול הכהה המופיע בתשריט.
6. שטח התכנית: 1.946 דונם
7. בעל הקרקע: ממ"י
8. יוזם התכנית: יעקב יחזקאל, רח' המעגל 4, הוד השרון טל: 7409236 - 09
9. מתכנן התכנית: אדריכלית דניס ויסר, מ.ר. 103976
רח' האודם 15, הוד השרון טל: 7433735 - 09, פקס: 7433735 - 09
10. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת הר/600/17/א/6, המהווה שינוי לתכנית הר/302/1, הר/302/2, הר/302/3, הר/במ/600, הר/600/17/א/4.
11. מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. הוראות לתכנית - 5 עמודים.
ב. תשריט בקנה מידה 1:250 הכולל תכנית בינוי מנחה.
12. מטרת התכנית:
א. קביעת הוראות וזכויות בניה מותרים עבור 4 יח' דיור.
ב. קביעת הוראות לזכות מעבר.

13. א. הוראות בנייה במצב קיים ע"פ תכנית הר/302/3:

הערות	קווי בנין				גובה בנין	אחוזי בנייה		מס. יחיד	האזור
	מגבול משותף	אחורי	צדדי	קדמי		עזר	מגורים		
על מגרש אחד נותרות שתי יחידות דיור עם קיר משותף. אין להשתמש במבני עזר למטרות חקלאיות.	2.0 מטר או אפס.	8 מטר. לבנין עזר 3 מטר. במגרש שעומקו 30 מ' או 5.0 מ'.	3 מטר. למרפסת 2.5 מ' לבנין עזר 2.0 מ'.	כמסומן בטסרית מורחב הבלטת מרפסת 1.0 מ'	קומה אחת או קוטגי	10% במגרש מעל 1 ד. 15%.	25% בשני מפלסים גם יחד	2	מגורים א (כתום)

יגדה מקומית לתכנון ולבניה

הוד השרון

93.505

13. ב. הוראות בנייה במצב קיים ע"פ תכנית הר/במ/600 :

קווי בניין			מס. יחיד לדונם נטו	מס. קומות	אחוזי בנייה		גודל מגקש מינימלי במ"ר	יעוד האזור
אחורי	צדדי	קדמי	4	2	מירבי	בקומה	500	מגורים ב' (ותכלת)
על פי תכנית מפורטת					60%	35%		

הערות:

1. מחייב הכנת תכנית מפורטת.

14. א. הוראות בניה מצב מוצע :

קווי בנין			תכסית	מס קומות	שטח שירות		שטח עיקרי		מס. יחיד	סימון בתשריט
אחורי	קדמי	צדדי	עד 36%	2 קומות מעל ק. מרתף + עלית גג רעפים. * (4)	מתחת פני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע	מעל פני הקרקע	4	מגורים ב' (ותכלת)
שטח עיקרי כמסומן בתשריט					3 או "ס" כמסומן ולחניה "ס" בהסכמת שכן (1) (4)	מרתף בהיקף קומת הקרקע (3)	10 מ"ר מחסן + חניה מקורה 36 מ"ר + מ"ר ממ"ד 7.5 מ"ר	בקונטור ק. קרקע ולא יותר מ- 75 מ"ר		

הערות:

- השטחים בעלית הגג יהיו חלק מסה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה מעל פני הקרקע.
- המרתף יעמוד בהגדרות מרתף על פי החוק. לא תותר כניסה נפרדת למרתף. גובה שטחי שירות במרתף יהיה 2.2 מ'. שטח שגובהו יעלה על 2.2 יחושב כשטח עיקרי.
- לא יותר ניוד שטחי שירות מחניה מקורה למטרות שירות אחרות.
- * גובה מירבי לבנין עם גג שטוח - 7.5 מטר למעקה. גובה מירבי לבנין עם גג רעפים - 9 מטר ברום הגג.

Handwritten signature

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

23.5.05

15 א. אופי הבניה :

1. סה"כ יהיו בחלקה 4 יח"ד בשתי מבנים זו משפחתים.
2. מבנה זו משפחתי יהיה בעל אופי אחיד בשתי יחידות הדיור (גג שטוח או רעפים) ויידרש תיאום חזיתות בין שני חלקי המבנה באישור מהנדס הועדה.
3. מבנה חניה צמודה לבית יהיה בעל אופי תואם למבנה (גג שטוח/גג רעפים).
4. בגג שטוח לא תותר בניית מבנה/יציאה/חדר על הגג.

ב. הנחיות להעמדת מבנים :

1. תותר הקמת מבנים זו משפחתיים עם קיר משותף או קיר חניה משותף בתוך קווי בנין.
2. ניתן לחלק את החלקה באופנים שונים ובלבד ש : א. יוקמו המבנים בתוך קווי בנין. ב. יוצג הסכם שיתוף בין בעלי החלקה/מגרשים. ג. ישמרו כל הוראות האחרות של התכנית.
3. תוגדר זיקת מעבר ברוחב 3.5 מ' נטו כמסומן בתשריט, ותורשם בטאבו ע"מ לאפשר גישה לדירות אחוריות.
4. יש להראות בתכנית הפיתוח של כל חלקה 2 מקומות חניה (בשטח עד 36 מ"ר) לכל יח"ד, חניה אחת לפחות מקורה. חניות יכולות להוות מבנה מחבר בין יחידות דיור במבנה זו משפחתי.

ג. גדרות :

1. יותרו גדרות בנויות בגובה מירבי של 1.80 מ' בין שכנים מעל קו קרקע טבעית מהצד הנמוך. גובה גדר בחזית המגרש תותר לגובה מירבי של 1.50 מ' מקו קרקע טבעית.
2. בגדרות חזית קדמית של המגרש יש לשלב :
 - פילר חשמל ותקשורת לכל יח"ד דיור במגרש.
 - גומחא למונה מים לכל יח"ד.
 - גומחא לפח אשפה לכל יח"ד.כל הגומחות יתואמו עם מחלקות העיריה הרלבנטיות. לכל הגומחות יתוכננו ויבוצעו שערים/דלתות בתיאום כנ"ל.
3. יעשה ציפוי קשיח בגדרות החזיתות הפונות לרחוב ולשצ"פ מסוג אבן כורכרית לסוגיה.

ד. תנאים להוצאת היתר בניה

1. בקשה להיתר יש לצרף תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש על גבי תכנית מזיחה מעודכנת למצב קיים, הכוללת ומראה את המפלסים הסופיים המתוכננים, חומרי גמר, גדרות, התחברות לתשתיות עירוניות, המבנים הקיימים והמתוכננים והחניות בתחום המגרש.
2. תנאי לקבלת היתר בניה – הריסת כל המבנים החורגים במגרש, עפ"י החלטת הועדה והמסומנים להרוסה בתשריט התכנית.
3. בחלקה בהם קיימים מספר חוכרים, יש להגיש הסכם שיתוף מאושר וחתום ע"י עו"ד וחתום על ידי כל חוכרי החלקה, כולל חתימה על תכנית הבינוי המוסכמת.
4. רישום זיקת הנאה למעבר בטאבו.
5. הקמת יחידה עורפית במגרש המזרחי תחוייב הריסת מדרגות הגישה לבית הקיים בחזית החלקה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"
23.5.05

16. מים, ביוב וניקוז :

א. מים :

צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד השרון ובהתאם לתקנים הקיימים.

ב. ביוב :

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת המרכזית.

ג. לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז, הרשות בידי הועדה המקומית או הרשות המקומית לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח החלקות מבלי שלבעלי החלקות ואו המחזיקים בהם תהיה התנגדות או תביעה כל שהיא מהועדה או מהעיריה.

17. חשמל ותקשורת

a. כל מערכת אספקת החשמל והתקשורת תהיה תת קרקעית הכל בהתאם לתקנים.

18. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

19. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 8 שנים.

8-11

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

23.5.05

יזכ"ר

חתימת יזם התכנית


חתימת המתכנן

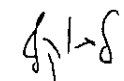
חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית	מס' 600/17/10
שם	הכרזת אדמה
בישיבה מס'	2003
מיום	2.2.04
הוחלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
מנהל הועדה	יושב ראש הועדה

תאריך
17.04.05

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
מיום 9.04.05 (חתימה) תאריך 23.5.05


ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"

23.5.05