

4015927

DGB-12T
14.11.05
2511-1401

נבדק ונחתם ליישור / אשר
החלטת הועדה המחוזית / מס' 5/2/06
תאריך 20.3.06
מתכנן המחוז

מחוז המרכז

22.11.2005

מרחב תכנון מקומי - "הדרים"
תכנית מפורטת מס' הר/63 /5
שינוי לתכנית הר/63, הר/1002
תכנית בסמכות וועדה מחוזית

נתקבל

תכנית חלוקה חדשה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.03.2006
נתקבל
תיק מס':

- 1. מחוז - המרכז
- 2. הנפה - פתח תקווה.
- 3. מקום - הוד השרון.
- 4. רחובות - האילנות, פינת הבוסתן.
- 5. גוש - 6455.
- 6. חלקה - 320.
- 7. שטח התכנית - 3.095 ד'
- 8. יוזם ומגיש התכנית:

צורי יורם.

כתובת: קבוץ עין גדי ת.ז.: 003485182 טל: 053-234639

צורי יובל.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' הר/63
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5.2.06 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

כתובת: מושב שדמות דבורה, הגליל התחתון
ת.ז.: 003485208 טל: 04-6767729

ברטהולץ נורית

כתובת: האילנות 6, הוד השרון.
ת.ז.: 003485190 טל: 7428441

9. בעלי הקרקע:

צורי יורם.

כתובת: קבוץ עין גדי ת.ז.: 003485182 טל: 053-234639

צורי יובל.

כתובת: מושב שדמות דבורה, הגליל התחתון.
ת.ז.: 003485208 טל: 04-6767729

ברטהולץ נורית

כתובת: האילנות 6, הוד השרון.
ת.ז.: 003485190 טל: 7428441

10. עורך התכנית:

י. מרוז-ד. מאירי אדריכלים בע"מ. מס' רשיון: 07810
כתובת: אחוזה 142, רעננה. טל: 09-7411359
פקס: 09-7411305.

11. גבולות התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.

12. מטרת התכנית:

- א. קביעת חלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. שינויי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג, שצ"פ ושטח לחנייה. סה"כ 30 יח"ד.
- ג. קביעת הוראות בדבר זכויות בנייה.
- ד. קביעת הוראות להריסת מבנים.

י"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
22.2.06

13. א. המסמכים הבאים מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית:
 1.א. הוראות התכנית ב-5 דפים.
 2.א. תשריט בק:מ 1:250, 1:2500.
 3.א. נספח בינוי מנחה בלבד בק"מ: 1:250, נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין החניות.
 4.א. נספח תנועה וחנייה מנחה בלבד בק"מ: 1:250.
 ב. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו עפ"י הסדר המופיע בסעיף 13.א.

14. יחס לתכניות:

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות תקפות בשטח התכנית יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

15. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י ייעודי הקרקע כדלקמן:

א. באזור מגורים ג:

- 1.א. מגורים בבנייה רוויה.
 2.א. קומת עמודים חלקית.
 3.א. דירות גן בקומת קרקע.
 4.א. חנייה תת-קרקעית.
 5.א. חנייה בקומת עמודים.

ב. שטח ציבורי פתוח:

1. גינון
 2. שבילים.

ג. דרכים וחניות:

1.ג. חניות אורחים בניצב לדרך ברחוב האילנות.

16. הוראות התכנית: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות:

טבלת ייעודי קרקע מצב קיים

אזור	סימון בתשריט	שטח בניה כולל שטחי שרות	תכסית	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	קווי בניין
מגורים	תכלת	60%	30%	מרתף+ ע+2+גג	4 יח"ד לדונם	כמסומן בתשריט
ציבורי פתוח	ירוק					

טבלת ייעודי קרקע – מצב מוצע

אזור	סימון בתשריט	שטחים עיקריים		שטחי שרות		מס' קומות	מס' יח"ד	קווי בניין
		שטח מירבי	תכסית	מתחת למפלס ±0.00	מעל למפלס ±0.00			
מגורים ג	צהוב	3600 מ"ר	60%	1860 מ"ר	קומה מפולשת בשטח קונטור הבניין+ 1200 מ"ר לכל הקומות	מרתף + ע+3+גג	30 בנינים נפרדים או מחוברים	כמסומן לתשריט
ציבורי פתוח								

עפ"י הוראות סעיף 15

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הערות לטבלה ראה בדף הבא:

החוד השני
22.2.06

הערות לטבלה:

1. תוספת יח"ד מעבר למצוין בטבלה תהווה סטייה ניכרת.
2. תותר קומת עמודים חלקית ודירות גן בקומת קרקע.
3. תותר הקמת מרפסות מקורות בסך 12 מ"ר ליח"ד בנוסף לשטחים העיקריים.
4. שטחי השרות יכללו ממד"ים, חדרי מדרגות, מבואות, חדרי שרות, מחסנים, קומת עמודים חניות מקורות ומתקנים טכניים לדיירי הבניין עפ"י תקנות התכנון והבניה.
5. תותר הקמת מחסנים ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ומתחת למפלס ± 0.00 , שטח מחסן לא יעלה על 6.0 מ"ר ליח"ד, המחסנים יוצמדו לדירות ובתנאי שסה"כ שטחי שרות לא יהיה מעבר למצוין בטבלת ייעודי קרקע מצב מוצע, סעיף 16.

17. חנייה:

- א. החנייה תהיה בתחום המגרש.
- ב. תקן החנייה יהיה:
 - * 1.5 מקומות עבור דירות מעל 100 מ"ר שטח עיקרי
 - * 2.0 מקומות עבור דירות מעל 120 מ"ר שטח עיקרי.
- ג. תותר חנייה מעל פני הקרקע ו/או בניית קומה תת-קרקעית חלקית לחנייה תוך ניצול התנאים הטופוגרפיים הקיימים בחלקה.
- ד. בנוסף לחנייה המצוינת בסעיף 17/א-ג, יקצה היזם ויפתח 6 חניות בשטח המסומן באדום משובץ בתשריט הפונה לרחוב האילנות אשר ישמשו כחניית אורחים, העמדת החניות תהיה ניצבת לדרך.

18. נספח בינוי:

- א. נספח בינוי יהיה מחייב לעניין החניות.
- ב. יותרו שינויים בתכנית הבינוי במסגרת הגשת היתר בנייה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. הבנינים בחלקה יהיו נפרדים או מחוברים ביניהם, מרחק מינימלי בין שני בנינים לא יהיה קטן מ-7.0 מ'.
- ד. שטח הגינון לא יפחת מ-20% משטח החלקה, עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.5 מ'.

19. תנאים להוצאת היתר בנייה:

- א. אישור תשריט לצורכי רישום והתחייבות לביצוע רישום בפועל.
- ב. תכנית פיתוח באישור מחלקת הנדסה: התכנית תכלול גדרות, ניקוזים, פילרים, מתקנים וגובה ± 0.00 .
- ג. הבניין יחופה בחומרי גמר עמידים באישור מהנדס הוועדה.
- ד. תנאי להיתר בנייה – אישור מהנדס הוועדה לפתרון הנגר בהתאם להנחיות בסעיף 2.ב.20.
- ה. תנאי לאיכלוס המבנה – השלמת פיתוח והשצ"פ.

20. הריסת מבנים בתחום התכנית:- הריסה של מבנים, המסומנים להריסה בתחום התכנית, יהיה תנאי למתן היתר.

21. תשתיות:

21. לחשוד המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בתכנית המגרש/התכנית בטרם הוחל בעבודת ביצוע הפרויקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע.

26.2.06

- א. ביוב:
1. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
- ב. ניקוז:
1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית.
 2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים הנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשתיית נגר כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים מגעית וצף שטחים אטומים וכו'.
- ג. מים:
- צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.
- ד. חשמל:
- מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת-קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.
- ה. תקשורת:
- קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת-קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
22. פתוח הש.צ.פ.:
- יוזם התכנית יתכנן ויפתח את הש.צ.פ. בתאום עם מהנדס הוועדה.
23. הפקעות ורישום:
- השטחים המיועדים לצורכי חיבור, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לחוק.
24. היטל השבחה:
- הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
25. כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה:
- בעלי הקרקע ויוזמי התכנית יתנו כתב שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בגין תביעת פיצויים כנגדם מכוח סעיף 197 לחוק.
26. שלבי ביצוע: שלבני ביצוע התכנית תוך 10 שנים

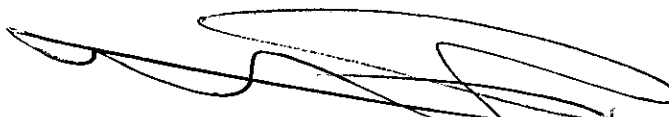
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

יחיד השרון
22.2.06

חתימות:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"
כתובת: רח' בני ברית 7, הוד השרון, טל: 09-7406608, פקס: 09-7405566

בעלי הקרקע:



צורי יורם.

כתובת: קבוץ עין גדי ת.ז.: 003485182 טל: 053-234639

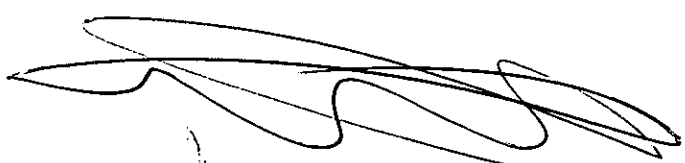
צורי יובל.

כתובת: מושב שדמות דבורה, הגליל התחתון.
ת.ז.: 003485208 טל: 04-6767729

ברטהולץ נורית

כתובת: האילנות 6, הוד השרון.
ת.ז.: 003485190 טל: 7428441

היזם:



צורי יורם.

כתובת: קבוץ עין גדי ת.ז.: 003485182 טל: 053-234639

צורי יובל.

כתובת: מושב שדמות דבורה, הגליל התחתון.
ת.ז.: 003485208 טל: 04-6767729

ברטהולץ נורית

כתובת: האילנות 6, הוד השרון.
ת.ז.: 003485190 טל: 7428441

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

22.2.06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית מס' 63/כ"א	מס' 63/כ"א
ש"ד 63/כ"א	ש"ד 63/כ"א
בישיבה מס' 20040/6	מיום 10.09.07
הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה	
יושב ראש הוועדה	מהנדס הוועדה

עורך הבקשה:

י. מרוז - ד. מאירי - אדריכלים.
מס' רשיון: 07810

כתובת: אחוזה 142, רעננה. טל: 09-7411359, פקס: 09-7411305

איתמר צימ

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית

מיום 19.4.6 חתימה לרן תאריך 22.2.06

5.2.06

י. מרוז - ד. מאירי
אדריכלים
אחוזה 142, רעננה

תאריך: 14.11.2005