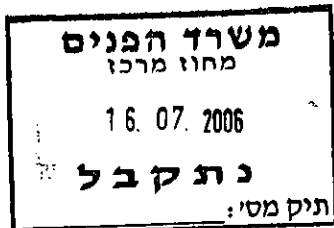


27.04.2006

מחוז המרכז

נתקבל

מרחב תכנון מקומי "הדרים"
תכנית מתאר מקומית הר/מק/17/485 ד'
שינוי לתכנית הר/17/485
תכנית בסמכות ועדה מקומית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.



- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 1. מחוז | : | המרכז. |
| 2. הנפה | : | פתח תקווה. |
| 3. המקום | : | הוד השרון, רמת הדר. |
| 4. רחובות | : | האגודה, המייסד. |
| 5. גושים וחלקות | : | גוש : 6445
חלקות: 58,225 |
| 6. תחולת התכנית | : | מסומן בתשריט בקו כחול כהה. |
| 7. שטח התכנית | : | כ- 4.196 דונם. |
| 8. בעלי הקרקע | : | שפילמן אהוד ת.ז. 51018349
גרייזמן רלה (נר הראלה) ת.ז. 138467
חצב דני ת.ז. 022460968
חצב יפעת ת.ז. 024608069 |
| 9. יוזם התכנית | : | חצב דני ת.ז. 022460968 |
| 10. עורך התכנית | : | אדריכל אסף אביאל
קיבוץ רמת הכובש 44930
טלפקס: 09-7474245 נייד: 050-5753672 |
| 11. מסמכי התכנית | : | המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
א. הוראות התכנית ב-4 עמודים.
ב. תשריט.
ג. טבלת הקצאה ואיזון.
במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית על התשריט. |
| 12. מטרת התכנית | : | א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
ב. שינוי בתכנית בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק
ג. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק
ד. הגדלת תכסית הבנין מ 35% ל 40%.
ה. השוואת האפס אפס מ 40.75 ל 40.25 בבנין שברחובות המייסד והאגודה |
| 13. היחס לתכניות קיימות | : | התכניות בעלות התוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף, במידה ואינן סותרות תכנית זו. במידה וישנן סתירות בין לבין תכנית זו, יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו. |

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

7.5.06

14. הוראות התכנית : ההוראות מתייחסות ליעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כפי שיפורטו להלן:

14.1	תכליות ושימושים א. מגורים א'	:	בינוי צמוד קרקע.
14.2	הוראות בדבר איחוד וחלוקה :		עם אישור התכנית, יערך תשריט לצורכי רישום ע"י מודד מוסמך, כמשמעו בפקודת המדידות, ע"י הבעלים.
14.3	זכויות הבניה:		זכויות הבניה ישארו ע"פ הוראות התכנית הקיימות, שבתוקף.
14.4	תכסית:		תכסית הקרקע תהיה 40% במקום 35%
14.5	קווי בנין:		קו בנין קדמי לרחוב האגודה יהיה 4 מטר במקום 5 מטר, שבתוכנית הר/17/485 קו בנין פנימי הגובל בשצ"פ יהיה 3 מ' במקום 4 מ' יתר קווי הבנין ללא שינוי.

הוראות התכנית:

- ב. גובה הבנין:
1. גובה מבנה בעל גג רעפים יהיה 9.0 מ'.
 2. גובה מבנה בעל גג שטוח יהיה עד 7.5 מ'.
- ג. גג הבנין:
1. הגג יהיה מרעפים (בשיפוע 50%-40%) ו/או שטוח.
 2. במסגרת הגגות ישולב פתרון למערכת סולרית.
- ד. חצר אנגלית:
- תותר בניית חצר אנגלית למרתפים ע"פי המותר בחוק.
- ה. מרתפים:
1. תותר בניית מרתף בקונטור הקומה שמעליו.
 2. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. לפי הוראות הר 1002
- ו. חנייה:
1. הוראות התכנית בכל הקשור לסידורי חנייה יחולו על כל המבנים הכלולים בתחום תכנית זו. החנייה תהיה בתחום המגרש של כל יחידת דיור.
 2. קווי בנין לחנייה: קו בנין צדדי 0 מ', קו בנין קדמי 2 מ' או 0.
- ז. מס' יח"ד למגרש:
- בשטחים הגדולים מ 500 מ"ר תינתן האפשרות להקים מס' יחידות דיור נפרדות על מגרש אחד, בצפיפות מירבית של 2 יח"ד לדונם. על כל מקרה, לא יפגעו זכויותיהם של בעלי מגרשים לנושא שטח מינימלי, ע"פי אשר נקבע בזמנו בהוראות הר/3/485 (המאושרת) ויתאפשר בהם לפחות מס' יחידות הדיור למגרש כפי שנקבעו בתכנית הר/3/485.
- ח. תכנית הבינוי:
- התכנית משנה את תכנית הבינוי למתחם בנושאים הבאים:
1. מיקום חנייה כמצויין בתשריט.
 2. מיקום פילרים כמצויין בתשריט.
 3. במידה ותדרש העתקת תשתית קיימת או שינויים בתכנון, הנ"ל יבוצע ע"ח היוזם ומבקש ההיתר

עדה מקומית לתכנון ולגניה
 "הוד השרון"
 7.5.06

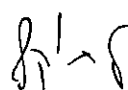
- 14.6 תנאים להוצאת היתר בניה:**
1. הכנת תכנית פיתוח כוללת לכל המגרש / החלקה ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית (כחלק מהיתר הבניה). התכנית תיערך על רקע מפה מצבית טופוגרפית, ותכלול: פירוט הכבישים, החניה, גדרות וקירות תומכים, אינסטלציה סניטרית, מתקני אשפה, אספקת גז, שבילים, נטיעות וכד'.
 2. הגשת תכנית לצורכי רישום הכוללת חלוקה למגרשי בניה, אישורה ע"י הועדה המקומית והתחייבות הבעלים להמשיך טיפול ברישומה.
 3. תשלום הוצאות התכנית כקבוע בתקנון זה.

- 14.7 בניינים קיימים ושימושים חורגים:**
- בנייני מגורים קיימים שנבנו ע"פ היתר בניה כדין, החורגים מהוראות תכנית זו בעת כניסתה לתוקף, יוכלו להמשיך בחריגתם, אולם תנאי לתוספת בניה או הקמת בניין חדש הוא התאמת המבנים הקיימים להוראות תכנית זו. בניינים שאינם למגורים, לרבות לולים ושימושים החורגים מהוראות תכנית זו בעת כניסתה לתוקף, יוכלו להמשיך בחריגתם לתקופה של 5 שנים מיום פרסום אישור התכנית ברשומות. בחלוף תקופה זו, לא יותרו שימושים החורגים מהוראות תכנית זו.

- 14.8 שטחי המגרשים:**
- שטחי המגרשים המופיעים בלוחות המגרשים, הינם ע"פ מדידה גרפית. שטחם הסופי והמחייב יקבע עפ"י תכנית מדידה לצורכי רישום, שתיערך ע"י מודד מוסמך.

- 14.9 תשתיות:**
1. **ביוב:**
 - א. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול איזורי.
 - ב. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 - ג. טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
 2. **ניקוז:**
 - א. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית, המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד השרון ומבוססת על עקרונותיה.
 - ב. מערכת הניקוז למתחם תהיה מערכת ניקוז פנימית עירונית, המתחברת למערכת הניקוז הראשית של הוד השרון.
 - ג. צנרת הניקוז תונח מתחת לפני הקרקע ע"י הרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה, או ע"פ הרשאתה, מוסמכים לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע, כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקת ותיקונים בצנרת הניקוז.
 3. **מים:** צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עריית הוד השרון ובהתאם לתקנים הקיימים.
 4. **חשמל:** מערכת החשמל: מתח גבוה, רשת מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת-קרקעית, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.
 5. **תקשורת:** לא יותרו קווי תקשורת עילית בתחום התכנית. לשם ביצוע העבודות השונות – מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת וכו' – הרשות בידי הועדה המקומית ו / או הערייה ו / או הרשות המוסמכת לכך עפ"י כל דין, לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות כבלים בשטח המגרשים, מבלי שלבעלי החלקות ו / או המחזיקים בהן תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהועדה המקומית, מהערייה או מהרשות המוסמכת לכך עפ"י הדין.

14.10 הוראות בנושא איכות הסביבה:


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוד השרון"
 7.5.06

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בתקנון בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות מתאימות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה

15. הפקעות ורישום : כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית הוד השרון, בהתאם לסעיף 125 לחוק או סעיף 190 לחוק.

16. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

17. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

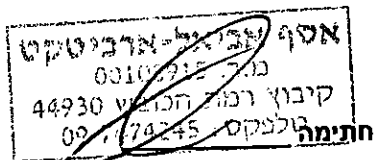
18. שיפוי : יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית שיפויי מלא בגין כל סכום שתחוייב בו, אם תחוייב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב כל תביעה בעילה אחרת הנובעת מהתכנית.

19. חתימות:

היזם: חצב דניאל חתימה

בעלי הקרקע: חצב דניאל חתימה

חצב יפעת חתימה
גריזמן רלה (ניר הראלה) חתימה



אדריכל אסף אביאל חתימה

עורך התכנית:

06-12-05

תאריך:



ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"

7.5.06