

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

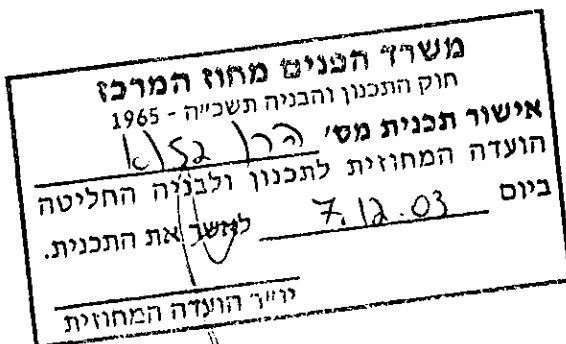
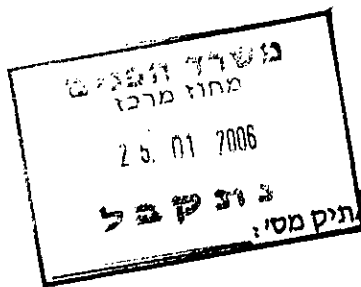
תכנית מתאר מקומית - הר / 52 / א'

שם התוכנית: גני צבי

שינוי לתוכניות מתאר: הר / 294 / 2 ,

הר / 294 / 3 , הר / 540 / 1 , הר / 540 / 2

תכנית בסמכות ועדה מחוזית.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"
11.1.06

1. מחוז : המרכז.
2. הנפה : פתח תקווה.
3. העיר : הוד השרון.
4. המקום : שכונת גני צבי.
5. גוש : 6443.
6. חלקות : 47,48,49,69,86,142,143,146,147,148, 155,156,157,158,264,265.
7. חלקי חלקות : 56,57,58,63,64,85,159,266.
8. בעלי קרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
9. היחם : הועדה לתכנון ובניה "הוד השרון" רח' בני ברית 7, הוד השרון טל- 09-7406608.
10. המתכנן : הועדה לתכנון ובניה "הוד השרון" רח' בני ברית 7, הוד השרון טל- 09-7406608.
11. גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.
12. שטח התכנית : 172.740 דונם.
13. מטרות התוכנית :
 - א. הרחבת דרכים קיימות והסדרת נגישות למגרשים.
 - ב. הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד למגרשים גדולים.
 - ג. קביעת קווי בניין.
 - ד. קביעת שימושים מותרים ומגבלות בנייה בתחום התכנית.

14. מסמכי התוכנית :

- א. הוראות כתובות - 6 דפים (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").
- ג. תשריט חלוקה.
- ד. נספח תנועה.

15. יחס לתכניות :

תכנית מתאר ותכניות מפורטות תקפות בגבולות התכנית תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במידה ויש סתירה בין התכניות, יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

16. הפקעות ורישום :

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים, (לבנייני ציבור, לשצ"פ) ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו בהתאם לסעיף 188.

17. הגדרות ופירושים :

הגדרות ופירושים בתכנית זו הן עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו.

18. היטל השבחה :

היטל השבחה ייגבה כחוק.

19. הוראות התוכנית :

- 19.1 זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה המצורפת
- (סה"כ זכויות הבניה לכל מגרש יתחלקו באופן שווה בין יחידות הדיור).
- 19.2 תנאים להוצאת היתר בניה :
 - תשריט חלוקה למתחם כולו שיאושר בועדה מקומית.
 - נספח ניקוז כולל למתחם יוכן ע"י מח' הנדסה של עיריית הוד השרון.
 - לכל היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו ע"ג מדידה התואמת תשריט חלוקה. בתכנית הבינוי והפיתוח יופיעו יחידות הדיור הקיימות (אם ישנן) והחדשות, תוך ציון פתרונות נגישות וחניה, קווי בניין וניקוז לכל המגרש, שבילים גינות, מפלסי +0.00 הכל בקני"מ 1:100.
 - תנאי להיתר בנייה, הריסת מבנים ללא היתר בתחום החלקה של מבקש ההיתר.
 - הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בסילוק מטרדים סביבתיים נוספים קיימים במגרש המיועד לבניה וכן רשאית לדרוש הכנת מסמך סביבתי במקרה של חשש לפגיעה באיכות הסביבה כולל זיהום קרקע שמירת עצים קיימים, מניעת מפגעים תברואתיים וכו'.

17/1

19.3 קווי בניין :

לבניינים קיימים מותרים קווי בניין לפי המצב הקיים בשטח. כל תוספת בנייה מותרת לפי קונטור הבניין הקיים או לפי הוראות תכנית זו.

19.4 בנינים חורגים ושימושים חורגים בקרקע או במבנים :

בנינים קיימים או שימושים קיימים בקרקע או במבנים, החורגים מהוראות תכנית זו, בעת כניסת התכנית לתוקף ושאושרו כחוק, יוכלו להמשיך בחריגתם, כל עוד הם לא מפריעים, לדעת הועדה המקומית או הועדה המחוזית, לביצוע התכנית, אולם בתנאים אלה:
לא יותר בהם כל שינוי בשימוש או בצורה.
לא תותר בהם כל תוספת או הרחבה.
לא תותר בהם העברה משימוש חורג אחד לשימוש חורג אחר.
החריגה תוגבל לתקופת זמן כפי שיקבע על ידי המוסד התכנוני המוסמך בהתאם לסעיף 178 לחוק.

19.5 שלבי ביצוע : התכנית תבוצע בשלבים לפי התפתחות הבנייה בשכונה תוך 20 שנים מיום אישורה.

19.6 השימושים המותרים :

- מגורים א' : מגורים לרבות שטחי שירות נלווים למגורים כמו מרתף, ממ"ד, חניה מקורה, פרגולה וכו'.
- בקומת המרתף תותר חנייה ובלבד ששיפוע הרמפה לא יעלה על 8% וכן יידרש אישור מהנדס העיר לחנייה. כמו כן יותר ממ"ד אחסנה וחדר משחקים. לא תותר כניסה נפרדת מבחוץ למרתף. גובה המרתף לא יעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע הטבעית. גובה מרבי נטו למרתף 2.30 מ'.
- איזור מגורים מיוחד : מגורים בהתאם לשימושים כמגורים א' בתקנון זה, בית הכנסת על פי הקיים.
- מסחר : מסחר, למעט כל שימוש העלול להיות מטרד סביבתי לדעת הועדה המקומית. כל שימוש יובא לאישור היח' האזורית לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר.
- שב"צ : בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק.
- שצ"פ – גנים ונטיעות, מתקני גן, שבילים, כיכרות, מגרשי משחקים וספורט פתוח, תשתיות מקלט ציבורי ומתקנים טכניים.
- דרכים : מערכות תשתיות הנדסיות, כבישים, דרכים משולבות, מדרגות, גינות וכד'.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

החלף השלוחה
11.1.06

טבלת זכויות בניה :

ייעוד	צבע בתשריט	גודל מגרש מינמלי	שטח עיקרי	שטחי שירות על קרקעי	מרתף תת קרקעי	גובה	קו בניין קדמי	קו בניין צדדי	קו אחורי	תכנית (כולל חניות מקורות)
מגורים א	כתום	400 מ"ר ליחיד ה אחת 750 מ"ר לשתי יחידות	60%	ממ"ד 7.5 מ"ר, אחסנה בקומת קרקע עד 8 מ"ר	בקונטור קומת קרקע	עד 9 מ' גג רעפים 7.5 מ' לגג שטוח	5 מ' או לפי תשריט	3 מ'	6 מ'	עד 45% ליח"ד אחת.
מגורים מיוחד	כתום במסגרת חומה			חניה מקורה לרכב אחד 15 מ"ר חניה כפולה 30 מ"ר						עד 45% לשתי יחידות.
מסחר	אפור במסגרת סגולה	לפי תשריט	סה"כ 60%	20%	בקונטור הבניין	עד 2 קומות	5 מ'	4 מ'	6 מ'	50%
ציבורי	חום	1,000 מ"ר	ב א י ש ו ר ו ע ד ה מ ק ו מ י ת			עד 3 קומות	5 מ'	5 מ'	6 מ'	50%
ציבורי פתוח	ירוק	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות לטבלה :

- לא יאושר ניווד שטחי שירות מיעוד חניה לשימושים אחרים
- לא תאושר אחסנה במבנה ניפרד אלא אך ורק בצמוד או משולב במבנה מגורים.


 מ. 1.06
 מ. 1.06

19.7. מערכת סולארית, מיזוג אוויר צנרת ביוב, מים וכו':

- בגג משופע (רעפים) רק הקולטים מותרים מעל לגג והדודים יהיו מתחת לגג ואינם נראים מבחוץ.
- מערכת סולארית על גג שטוח תוסתר ע"י מסתור בנוי, שיהווה חלק ממבנה הבניין, מבחינה עיצובית.
- כל צנרת הבניין, למעט מרזבים, תהיה פנימית ולא תראה מהחוץ, כולל למיזוג אוויר, ביוב, מים.

19.8. גדרות וקירות תומכים:

- בניית גדרות תותר רק לפי פירוט הגדר בבקשה להיתר ו / או בתכנית בינוי ופיתוח או בתרשים המגרש, לפי המקרה.
- גובה מרבי של גדר בנויה בחזית המגרש לדרך הוא 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. מעל גובה זה מותר גדר רשת, צמחיה או אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית. גדר לרחוב – בחיפוי אבן או כורכרית.
- בגבולות צדדיים ואחוריים תותר גדר בנויה בגובה עד 1.80 מ' עד למרחק של קו הבניין לדרך.
- בכל שטח שגובהו 80 סמ' או יותר משטח סמוך, יורכב מעקה של 1.10 מ' גובה, בהתאם לתקן, כתנאי לאישור אכלוס הבניין.
- הרחבת כביש ו/או ביצוע מדרכה במלוא היקפה המצריכה הריסת מבנה קיים ו/או גדרות תעשה רק עם הוצאת היתר בניה במגרש.
- רוחב דרך מס' 6 (רחוב הזבש) בקטע ללא מוצא הגובל במגרשים 440-443 יהיה בהתאם לגדרות הבנויות בפועל בהתאם לתשריט המדידה של התכנית.

19.9. מערכות תשתית הנדסית:

- ביוב, מים וניקוז: מערכות הניקוז, המים והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי ההוראות למתקני תברואה ובאישור מהנדס העיר.
- לשם ביצוע העבודות הנ"ל או אחזקתן, הרשות בידי הוועדה המקומית ו / או הרשות המקומית לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים. כל נזק לגדרות וכל פגיעה אחרת ברשות הפרט, יתוקנו ע"י הרשות המקומית.
- רשת החשמל לרבות החיבורים לבתים תהיה תת – קרקעית.
- קו חשמל מתח גבוה בחלקה 85 יבוטל ויעבור בכבל תת – קרקעי בדרך ו / או בשטח ציבורי פתוח סמוך.

20. הוצאות עריכת התכנית:

הוועדה תגבה מבעלי המקרקעין את הוצאות עריכת התכנית לרבות הוצאות מדידה בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

חתימות:

בעלי הקרקע:

היוזם :

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

המחלקה המקצועית

המתכנן:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

המחלקה המקצועית

תאריך : 05.01.2006

מספרנו : 3777.

חוק התכנון והבניה ותשס"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית	מס' 152/ה
ש"י	מס' 2/294/ה
בישיבה מס'	20010012
מיום	16.10.01
הוחלט: להמליץ לוועדה המתוזזת לחפיקה	
יושב ראש הועדה	מנהל הועדה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הוד השרון
11.1.06

איתמר

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
מיום 7.12.03 חתימה ליום תאריך 11.1.06