

7.08.2006

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים" תכנית מפורטת הר/485/5/ג'

נתקבל

100
משרד הפנים
מחוז מרכז
18.10.2006
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.08.2006
נתקבל
תיק מס':

שינוי לתכנית הר/485/5, לתכנית הר/מק/160/ת/8/ב ו-הר/2002
תכנית בסמכות ועדה מחוזית
חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ד' לחוק.

מחוז: המרכז.

הנפה: פתח-תקווה.

המקום: הוד השרון; רח' גלעד 5.

גושים וחלקות: גוש: 6444, חלקה: 84.
מגרש: 7 (ע"פ הר/485/5).

שטח התכנית: 2,401 מ"ר.

1. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
דרך פתח תקווה 80, ת"א.
טל: 03-5638228

2. היחס ומבצע: נחומי אורי ועליזה.
רח' גלעד 5, הוד השרון.
טל: 09-7404591

3. עורך הבקשה: אדריכל בני נדלמסטיצ' (רישיון מס' 35274)
רח' ישרון 26, הוד השרון
טל: 09-7404981 פקס: 09-7427567

4. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

5. מטרת התכנית:

- א - שינוי יעוד מאזור מגורים כפרי לאזור מגורים א'.
- ב - קביעת הוראות בדבר חלוקת החלקה למגרשים בהסכמת הבעלים.
- ג - קביעת הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי, זכויות בניה המותרות ומספר יח"ד לכל מגרש, סה"כ עד 4 יח"ד.
- ד - קביעת הוראות בדבר בניון, טיפוסי בתים, גובה מבנים ומס' קומות.
- ה - שינוי הוראות בדבר קווי בניין.
- ו - שינוי הוראות בדבר קווי בניין לכריכות שחיה.
- ז - קביעת אזור ציבורי פתוח. (ש.צ.פ.).
- ח - קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לדכב ולהולכי רגל.

6. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון (6 דפי הוראות בכתב). להלן: "התקנון"
מסמך ב' - תשריט בקנה מידה 1:500 כולל נספח בינוי בקנה מידה 1:500.
מסמך ג' - טבלאות איזון והקצאה להלן: "טבלאות איזון"

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 215/485/ה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.3.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון
מחוז המרכז
2.8.06

7. - חלות התכנית: חלקה מספר 84 בגוש 6444 . (מגרש: 7 כמופיע בתשריט התכנית הראשית הר/485/5)

8. - יחס לתכניות קיימות:
א - במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות תקפות קודמות בעלות תוקף תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

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

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

טבלת אזורים : מצב קיים

| קווי בניין למגורים | | | גובה בניין או מס' קומות | שטחי בניה נוספים (שטחי שירות) | % בניה עיקריים | מספר יחידות דור | שטח מגרש מינימלי | צבע האזור | האזור |
|--------------------|-----------------|--------------------------|--|--|--|---|---------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| אחורי | צדדי | קדמי | | | | | | | |
| 6 מ' למגורים | 4 מ' למגורים | כמסו מן בתשר יט | קומה אחת או קוטג' + עלית גג ולא יותר מ- 9.0 מ' גובה בכל נקודת דיקור ממפלס 0.00 של הבניין. | <u>מתחת למפלס</u> 0.00+ <u>מתפ</u> בהיקף הקומה שמעליו לכל יח"ז. (לפי הר/1002) ----- <u>מעל למפלס</u> 7.50 מ"ר מ.מ.ד. לכל יח"ז + שטחים לפי אישור הוועדה + חדר מכונות לבריכה של עד 5 מ"ר | 300 מ"ר לכל המפלסים גם יחד ולא יותר מ- 200 מ"ר במפלס ----- + 30 מ"ר ליחידת דור לחדרי גג ע"פ תכנית הר/1002 | 2 יחידות דור במבנה אחד על החלקה | 2000 מ"ר או כמופיע בתשריט | קווקו ירוק על רקע כתום | מגורים כפרי |

8-10

ועדה מקומית לשינוי ולתכנון

החלטת הוועדה


2.8.06

טבלת אזורים : מצב מוצע

| קווי בניין למגורים | | | גובה בניין או מס' קומות | שטחי שירות | | % בניה עיקריים | | מספר יחידות דיור | שטח מגרש מינימלי | צבע האזור | האזור |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|--|--------------------|--|--------------------|----------------------------|------------------|-----------|-----------------|
| אחורי | צדדי | קדמי | | מעל למפלט 0.00 | מתחת למפלט 0.00 | מעל למפלט 0.00 | מתחת למפלט 0.00 | | | | |
| 4 מ' (כפי שמסומן בתכנית הבינוי) | 4 מ' (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 ממפלט 0.00 של הבניין. | 7.50 מ"ר ת.מ.ד. לכל יח"ד + שטחים לפי 1002/הר + חדר מכונות לבריכה של עד 8 מ"ר | 30 מ"ר ליחידת דיור | 50% משטח המגרש לכל המפלסים. | עפ"י תכנית 1002/הר | יחידת דיור אחת לכל מגרש | 500 | כתום | מגורים 'א' |
| 1 מ' (לברכת שחיה במגרש 'א') | 1 מ' (לברכת שחיה במגרש 'א') | 3 מ' (קו בניין צד בין המגרשים) | | | | תכנית קרקע עד 40% כולל שטחי שירות על קרקעיים | | סה"כ עד 4 יחידות לכל החלקה | | | |
| שימושים והוראות עפ"י סעיף 11 (א) 2 | | | | | | | | | | ירוק | שטח ציבורי פתוח |

הערות:

- א - יותר להקים יחידות מגורים בודדות חד משפחתיים על מגרש של 500 מ"ר או יותר.
- ב - תכנית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש- כולל שטח עיקרי ושירות.
- ג - חניות מקורות לפי תכנית 1002/הר.
- ד - קווי בניה של המרתף לא יחרגו מקונטור הקומה שמעליו.
- ה - לא יותרו ניוזי שטחים ממטרות חניה למטרות שרות אחרות.
- ו - יותר להקים חדר מכונות לבריכת שחיה בקו בניין "0" ולא יותר מ-8 מ"ר ולא יעלה על 2.30 מ' מפני הקרקע.
- ז - קווי בניין לבריכת שחייה במגרש 'א' יהיו 1 מטר מגבול המגרש.
- ח - יותרו חצרות אנגליות ברוחב 1.20 נטו לצורך הכנסת אור ואוורור למרתף.
- ט - חדר על הגג בגג שטוח יבנה במרחק לא פחות מ-1.80 מהמעקה וגובהו לא יהיה יותר מ-2.50 מ' נטו. זכות מעבר לחניה וכניסה לדיירי הבית תהיה כפי שמסומן- בתשריט, כזיקת מעבר.
- י - תותר בניית פרגולות עד מרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש.
- יא - גובה שטחי שירות יהיה 2.20 מטר.
- יב - מס' יחידות דיור הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של התכנית, לפיכך כל תוספת יחידות דיור מעבר לאשר נקבע בתכנית זו תיחשב כסטייה ניכרת.


 מנהל משרד התכנון והבניה

תאריך: 9.8.06

9.8.06

- 11. הוראות התכנית:**
- א - ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן.
 (1) אזור מגורים "א".
 ישמש לבניית שטחים עיקריים ושטחי שירות ליהודות דיור צמודות קרקע, בהתאם למוגדר בטבלת הזכויות כולל בריכת שחיה וחדר מכונות.
 (2) שטח ציבורי פתוח:
 ישמש לגינון, רצועות ירק, תשתיות תת-קרקעיים וניקוז בלבד.
- ב - הוראות בדבר חלוקה:
 (1) עם אישור התכנית ייערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות, לכל שטח התכנית, ע"י יחם התכנית
- ג - הוראות בדבר זיקת הנאה:
 (1) תירשם זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל בחלקה ברוחב של 4.0 מ' כמסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.
- 12. תכנית בינוי**
- א - תכנית הבינוי היא מנחה בלבד. שינוי העמדת הבתים וחניות יהיה באישור מהנדס הועדה.
 ב - גגות: רעפים או גג שטוח ע"פ בקשה להיתר בניה.
- 13. הריסות ופינויים:**
- א - ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד.
- 14. 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:**
 (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
 (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובדמה שלא תפגע בצנרת תקינים.
 (3) טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.
- ב - **ניקוז:**
 (1) 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.
 (2) תכנון פיתוח השטח יאפשר החדרת מי גשם בנגר עלי ע"י שטחים פתוחים אוגרי מים, היקף השטחים המינימאלי להחדרת מי נגר עילי יהיה כ- 20% משטח החלקה. שטחים אלה אינם מרוצפים ואינם ממוקמים מעל המרתפים או מבנים תת-קרקעיים אחרים כי התדרת מי הנגר העילי תהיה בתחום המגרש.
- ג - **מים:**
 (1) צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.
- ד - **חשמל:**
 (1) מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים חדשים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.
- ה - **תקשורת:**
 (1) קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' למבנים חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

ח-יקל

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

החלטת הוועדה

2.8.06

15. הוראות בדבר חניה:
- א - לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
 - ב - קווי בנין למבנה חניה: "ס" בקיר משותף בין מגרשים ו-4 מטר מגבול החלקה הצפון-מערבית, "ס" לרחוב במגרש 7/א (בתנאי ששער החניה נגלל או נגרר), הכול עפ"י תכנית הפיתוח בשלב היתר בניה או ע"פ תכנית בינוי.
 - ג - עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר.
 - ד - לא יותר ניקוז גגות החניה ונגר עילי כלפי המגרש השכן.
 - ה - שינוי מהותי בהעמדת החניות באישור מהנדס העיר.
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 - תכנית פיתוח כוללת לכל החלקה באישות מחלקת הנדסה. התכנית תכלול גדרות, ניקוזים, מעבר תשתיות וקביעת גובה 0.00 לכל היחידות.
 - ד - הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.
 - ה - רישום זיקת ההנאה ברשם המקרקעין.
17. הפקעות ורישום:
- א - מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.
 - 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.
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. שלכי ביצוע:
- א - התכנית תבוצע תוך 8 שנים.

אִישׁוּרִים וְחִתּוּמֹת:

אין לנו התנגדות עקרונית ליישום, בתנאי שאו תהיה מיושמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממשש התכנית על-ידי הוועם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליועם התכנית או לכל בעל עניין אחר מטעם התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בטעם הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כד חובה ועפ"י כל דין.

דמעי הסר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו רשם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בטעם חתימתנו על התכנית הכדה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרשש מעמינו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל מה שיתקיים בעומדה לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. יהיא הקפה ל-30 חודשים, מהאריך החתימה.

מנהל מקרקעי ישראל
תחנת המרכז

תאריך: 04-10-2006

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

דרך פתח תקווה 80, ת"א

היחם ומבצע:

נחומי אורי ועליזה

רח' גלעד 5, הוד השרון.
טל: 09-74045911

המתכנן:

אדריכל בני נדלסטצי'ר

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

חתימת המתכנן

תאריך עריכת התכנית:

- 29/09/02
- עדכון: 20/07/04
- עדכון: 08/12/04
- עדכון: 13/01/05
- עדכון: 29/03/05
- עדכון: 21/05/06
- עדכון: 27/06/06
- עדכון: 27/07/06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"

תכנית מס' 485/15
מס' 485/15
החלטת הוועדה מס' 20020013 מיום 26/11/02

תחולט: לחמליץ לועדה המחוזית לחפדון
יושב ראש הועדה

מחנדס הועדה

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
מיום 26.8.06 תאריך חתימה 26.8.06

תאריך הדפסת התקנון: יום חמישי 27 יולי 2006

חתימת הוועדה המחוזית לחפדון
תאריך: 2.8.06