

15.01.2008

נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז

21.05.2008

נתקבל

מחוז המרכז

עיריית הוד השרון
אגף תכנון ופיתוח

06.05.2008

מרחב תכנון מקומי הוד השרון.
תכנית מפורטת הר / 485 / 41

נתקבל

שינוי לתכנית הר / 485 / 5 ולתכנית הר מק / 160 / ת / 8 / ב (תכנית לבריכות שחיה)

תכנית בסמכות ועדה מחוזית לנו התנגדות עירונית להוכיחה. בהנאי שני תחילת
 מהואמת עם רשויות התכנון הפוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה משום הסכמה
 כממשות התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונרשם עמנו
 הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מיסמכת. לפי כל
 חוקה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידנו הסכם בנין השטח הבלתי בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמיר ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרשם מאתנו
 על פני זכויות כלשהן בשטח. ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכת הסכם כאמיר ועפ"י כל דין שפני
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנסודה מלבד חתימתנו
 יהיא תקפה ל-30 חודשים מראשית חתימתנו
 האריך 29-04-2008

מחוז: המרכז.

הנפה: פתח - תקווה.

המקום: הוד השרון : רח' הגלעד 10.

גוש וחלקות: גוש 6444, חלקי חלקות 3, 28, 33

שטח התכנית: 2.503 ד"מ.

1. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.
דרך מנחם בגין 88.
טל' 6538383 - 03

2. חוכרים:

גת רות ת.ז. 007349533 רח' הגלעד 10 הוד השרון. 7404567-09.

3. היוזם והמבצע:

גת רות ת.ז. 007349533 ודוב דוברוב ת.ז. 030003669
רח' הגלעד 10 הוד השרון.
7404567 - 09.

4. עורך הבקשה:

אדרי קופמן יצחק רח' כנרת 4 / 15 הוד השרון.
טל' 7416616 - 09 מסי רשיון 26017.

5. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

6. מטרת התכנית: א

חלוקה של מגרש 35 לשני מגרשי מגורים.

ב.

שינוי יעוד ממגורים כפרי למגורים א' במגרש 35/1.

ג.

תוספת יח"ד במגרש 35/1 ותוספת שטח עיקרי.

ד.

קביעת הוראות בדבר בינוי וקווי בניין.

7. מסמכי התכנית:

מסמך א' - 5 דפי הוראות בכתב.
מסמך ב' - תשריט בקני המידה 1 : 500 כולל נספח בינוי מנחה
בקנה מידה 1 : 250.

8. חלות התכנית:

חלק של חלקות מספר 33, 28, 3 בגוש 6444 מגרש מסי 35 כמופיע
בתשריט התכנית הראשית הר / 485 / 5

עדה מקומית לתכנון ולבניה
14.5.08

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג) לחוק
 מתאריך 16.6.08
 מאת ~~עמית~~
 יו"ר הועדה המהונית
 שר הפנים

9. הוראות בניה : בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות :

קווי בניין			גובה בניין או מס' קומות	שטחי שרות	% בניה עיקריים מעל לקרקע	מספר יחידות דיור	שטח מיגרש מינימלי	צבע האזור	מגרש
אחורי	צדדי	קדמי							
5 מ' (כפי שמסומן בתכנית הבינוי)	4 מ' או (כפי שמסומן הבינוי למבנה הקיים בלבד)	5	עד 2 קומות + עליית גג ולא יותר מ 9.0 מ' גובה בכל נקודת דיקור במפלס של 0.00 הבניין	מתחת למפלס 0.00+ מרתף. בהיקף הקומה שמעליו לכל יח"ד. (לפי הר/ 1002)	300 מ"ר סה"כ עבור 2 יחידות הדיור.	סה"כ 2 יח"ד	1,200 או כמופיע בתשריט	כתום	35/1
				מעל למפלס 7.50 מ"ר מ.מ.ד. לכל יח"ד + חניה מקורה עד 36 מ"ר ליח"ד. (לפי הר/ 1002).					
בהתאם לקיים וכמופיע בתשריט הבינוי.				לפי תכנית הר / 485 / 5 (6).		1	1,200 או כמופיע בתשריט	כתום עם פסים ירוקים	35/2

הערות :

1. לא יותרו ניווד שטחים ממטרות תנייה למטרות שרות אחרים.
 2. יותר לבנות ברכת שחיה בתחום המגרש ע"פ תכנית הר / 160 / ת / 8 / ב' וחדר מכונות לבריכת שחיה בקו בניין צדדי "0" מותנה בהסכמת שכן בשטח של עד - 8 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מפני הקרקע.
 3. יותר לבנות ברכת שחיה בתחום המגרש עפי תכנית הר / 160 / ת / 8 / ב' ובקווי בניין לבריכות שחיה בהתאם ל - הר / 160 / ת / 8 / ב'. בכפוף להגשת היתר בניה.
 4. יותרו חצרות אנגליות ברוחב 1.20 מ' לצורך הכנסת אור ואוורור למרתף.
 5. זכות מעבר לחניה וכניסה לדיירי הבית תהיה כפי שמסומן - בתשריט, כזיקת הנאה לרכב ומעבר להלכי רגל. ברוחב 4.0 מ' כמסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.
 6. זכויות הבניה במגרש 2/35 יהיו בהתאם לתכנית התקפה הר / 485 / 5.
10. תכנית בינוי : תכנית הבינוי היא מנחה בלבד. שינוי העמדת הבתים וחניות יהיו באישור מהנדס הועדה.

11. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי :

- 11.1. לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים :

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הודו השדוף"

- 11.2. **תכנית בינוי** –
- 11.3. העמדת המבנים.
- 11.4. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.
- 11.5. אופן עיצוב הגגות.
- 11.6. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
- 11.7. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
- 11.8. סימון חניות ומיקומם.
- 11.9. פרט טיפוסי לנושא אשפה.
- 11.10. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).
- 11.11. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
- 11.12. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
- 11.13. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. מסגרת שער החניון שתיבנה בקו הגדר תוכל להגיע עד 2.50 מ'. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.
- 11.14. מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.

12. **תכנית פיתוח השטח** –

- 12.1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- 12.2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- 12.3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- 12.4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 12.5. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.
- 12.6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

13. **הוראות בדבר התקנת מקומות חניה** :

- 13.1. לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
- מידות החניה נטו יהיו 2.5 מ' X 5.0 מ'.
- 13.2. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגר, הכל עפ"י תכנית הבינוי.
- 13.3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי.
- 13.4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
- 13.5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

14. **תשתיות** :

- 14.1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.

15. **ביוב** :

- 15.1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.

16. **ניקוז** :

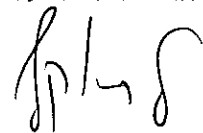
- 16.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד השרון.
- 16.2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במנמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

14.5.08

17. **מים:**
- 17.1. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
18. **חשמל:**
- 18.1. אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.
19. **תקשורת:**
- 19.1. קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
20. **תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:**
- 20.1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- 20.2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- 20.3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.
- 20.4. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשיעור רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ואו מבקש ההיתר.
- 20.5. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
21. **הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום זיקת מעבר לציבור:**
- 21.1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
- 21.2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 190 לחוק.
22. **יחס לתכניות קודמות:**
- 22.1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.
23. **גביית הוצאות עריכת תכנית:**
- 23.1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.
- 23.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.
24. **היטל השבחה:**
- 24.1. היטל השבחה ייגבה כחוק.
25. **שלבי ביצוע:**
- התכנית תבוצע תוך 10 שנים.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

14.5.08

26. חתימות בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה ת"א 67012

27. היזום והמבצע:
רות גת דוברוב ת.ז. 007349533 - רחוב הגלעד רסקו ג' הוד השרון.

דוב דוברוב ת.ז. 030003669 - רחוב הגלעד רסקו ג' הוד השרון. טלפון 740567 - 09

28. חתימת שכן:

שם: _____ ת.ז. _____ חתימה: _____
* כצורך כתב שיפוי.

29. המתכנן:
אדרי' קופמן יצחק רח' הכנרת 15/4 הוד - השרון מסי' רשיון 26017. טלפון 7416616 - 09.
מפכ"ל יצחק - מתנדס בנין
מס' רישיון 26017
טל. 09-7416616, 09-7416616

30. ועדה מקומית:

31. ועדה מחוזית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
ועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	
תכנית	מס' תכנון
בישיבה מס'	מס' תכנון
תחולט: להגלות לועדה המחוזית להפקדה	מיום
מהנדס הועדה	יושב ראש הועדה

- תאריך עריכת התכנית 9.03.05
- תאריך עדכון 10.04.05
- תאריך עדכון 10.08.05
- תאריך עדכון 30.09.05
- תאריך עדכון 20.08.07

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
14.5.08
ג. א. א.
למ: ש. א. א.