

מחוז המרכז – מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

תכנית מפורטת הר/מק/600/17/א/12

שינוי לתכנית הר/1/302, הר/3/302, הר/במ/600, הר/4/א/17/600

תכנית בסמכות ועדה מקומית

משרד הפנים
מחוז מרכז
17. 11. 2009
נתקבל
תיק מס':

הנפה: פתח תקווה
המקום: הוד השרון, רח' גולומב 12, גיל עמל.
גוש: 6657
חלקה: 207
שטח התכנית: 1.282 ד'

1. גבול התכנית: מסומן בתשריט בקו כחול כהה.
2. יחס ומגיש התכנית: לוי יורם, גולומב 12, הוד השרון, טל: 052-530167
3. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, דרך פי"ת 88 ת"א.
4. חוכרי החלקה: לוי שושנה, גולומב 12, הוד השרון, טל': 09-7411661
5. עורך התכנית: דליה ברקוביץ, משאבים 24/18, ת.ד. 493 הוד השרון, 09-7457971 רשיון מס' 17060.
6. מסמכי התכנית:
 - א. 10 דפי הוראות (להלן: "תקנון")
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1: 250, 1: 5000 (להלן: "התשריט")
 - ג. נספח בינוי בק.מ. 1: 250
7. מטרת התכנית:
 - 7.1 שינוי הוראות בינוי ועיצוב באופן שתאושר יח"ד עורפית (קיימות) ללא קיר משותף לפי סעיף 62 א. (א) (5) (במקום 2 יח"ד צמודות).
 - 7.2 שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית, למבנים הקיימים עפ"י ה"תשריט" לפי סעיף 62 א. (א) (4).
 - 7.3 הרחבת דרך בחזית החלקה לפי סעיף 62 א. (א) (2).

משרד הפנים
מחוז מרכז
22. 12. 2009
נתקבל
תיק מס':

עיריית הוד השרון
אגף תכנון ופיתוח
2 11. 2009

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
הוד השרון
3.11.09

8. הוראות התכנית:

8.1. זכויות הבנייה ליחיד הקיימת בתשריט עפ"י הר/13021 ור/13023.

8.2. לבנייה קיימת בתשריט, יהיו כמופיע בתשריט:

צדדי: למבנה עיקרי קיים הגובל עם חלקה 208 מ-3.0 מ' ל-2.90 מ'.

למבנה עיקרי קיים הגובל עם חלקה 206 מ-3 מ' ל-1.70 מ', ול-0 מ', כמסומן בתשריט.

אחורי: למבנה עיקרי קיים הגובל עם חלקה 205 מ-8.0 מ' ל-3.00 מ'.

8.3. קווי הבניין לבנייה חדשה יהיו:

קדמי: 5 מ'

צדדי: 3 מ'

אחורי: 8 מ'

8.4. הפקעה לדרך כמופיע בתשריט (הרחבת רח' גולומב) כמופיע בתשריט.

9. אופי בנייה:

א. יותר בנין עד 2 קומות מעל הקרקע + עליית גג בחלל גג הרעפים.

ב. גובה מקסימלי לבניין עם גג רעפים עד 9.00 מ' ברום הגג, ממפלס ± 0.00 .

ג. גובה מקסימלי לבנייה עם גג שטוח 7.5 מ' למעקה, ממפלס ± 0.00 תותר חדר יציאה לגג עפ"י הר/1002.

ד. חנייה צמודה לבית תהייה בעלת אופי תואם למבנה (גג שטוח/גג רעפים).

ה. יותר 2 יחיד נפרדות (ללא קיר משותף) כמופיע בתשריט.

המרחק המינימלי בין היחידות יהיה 8 מ' לפחות או 0 מ'.

ו. זיקת מעבר-בחלקה הצפוני של החלקה תרשם זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ברוחב 3.5 מ' (כמסומן בתשריט) עבור היחידה העורפית. זכות המעבר תרשם בטאבו כתנאי להוצאת היתרי בנייה בחלקה.

10. מרתפים:

תותר בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע (ולא יחרוג מקונטור קומת הקרקע) למעט חנייה, לא תותר כניסה נפרדת למרתף.

תכניות מתאר ותכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות

התכנית, תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו.

במידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

הוועדה המקומית תגבה ההיטל כחוק.

12. היטל השבחה:

1. פרצלציה + אישור תשריט חלוקה בוועדה + התחייבות +

ערבות להשלמת פרצלציה כתנאי לטופס 4.

11. יחס לתכניות קיימות:

13. תנאים להיתר בנייה:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

התכנית

3.11.09

2. אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לפיתוח המגרש. התכנית על רקע מפת מדידה עדכנית תכלול: פירוט הכבישים, החנייה, מדרכות וריצוף. גדרות וקירות תומכים, אינסטלציה סניטרית, מים, ביוב וניקוז, מתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שבילים, נטיעות וגינות. תכנית הפיתוח כפופה לאישור מהנדס הוועדה ומחלקת הנדסה. הוצאות התכנית, ביצוע הפיתוח ושינויים הנדרשים עפ"י התכניות הנ"ל, יחולו על הבעלים.

3. הריסת מבנים המסומנים להריסה.

4. אישור רשות העתיקות.

14. חנייה:
החנייה למגורים תבוצע תוך המגרש המיועד למגורש בהתאם להוראות הוועדה המקומית ובכפוף לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), עיצוב מקום וצורות החנייה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה. 2 מקומות חנייה לכל יח"ד אחת מהן לפחות מקורה.

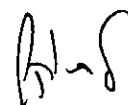
15. שירותים הנדסיים:
א. הניקוז והביוב יבוצעו עפ"י הוראות משרד הבריאות ועפ"י ההוראות למתקני תברואה.
ב. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.

16. ביוב:
כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוק ולהוראות משרד הבריאות.

17. חשמל:
חיבור חשמל למבנים (מתח נמוך) תהייה תת קרקעית.

18. תקשורת:
א. כל הצנרת תהייה תת קרקעית.

ב. יותר מעבר הצנרת בתחום המגרש.
19. זמן ביצוע:
התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

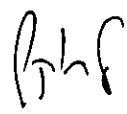

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

המחלקה הנדסית

3.11.09

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר		גודל מגרש/מזערי/מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צדדי	מתחת לתחנת הקובעות	עיקרי							מתחת לתחנת הקובעות	עיקרי			
8	3	3	1	5	99' ממפלס הכניסה לשטח העיקרי עפ"י הר/1002.	1.59	2	30	40 (לא כולל שטח המרתף).	503.60 מ"ר + שטח המרתף.	מרתף בהיקף קומת הקרקע (עפ"י הר/1002)	188.85 (15%)	750		מגורים ב (600מ"ב)
					2						לכית עורפי לכית עורפי עבוד חיוזם חיוזם מ"ר.	314.75 (25%)			
											לכית בחזית עבוד שותף חלקה מ"ר.	94.42			
											לכית בחזית עבוד שותף חלקה מ"ר.	157.37			
											לכית בחזית עבוד שותף חלקה מ"ר.	94.43			


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 03.11.09
 B.M.09

הוראות סטנדרטיות לסעיף 6 בהוראות התכנית

1.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

1.1.1. 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:

1.1.1.1. תכנית בינוי –

1.1.1.1.1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.

1.1.1.1.2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.

1.1.1.1.3. אופן עיצוב הגגות.

1.1.1.1.4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.

1.1.1.1.5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.

1.1.1.1.6. סימון חניות ומיקומם.

1.1.1.1.7. פרט טיפוסי לנושא אשפה.

1.1.1.1.8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).

1.1.1.1.9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.

1.1.1.1.10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.

1.1.1.1.11. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.

1.1.1.1.12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

תאריך הישגת החלטת הוועדה
3.11.09

- 1.1.1.13 רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 250:1.
- 1.1.1.14 התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.

1.1.1.2 תכנית פיתוח השטח -

- 1.1.1.2.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- 1.1.1.2.2 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- 1.1.1.2.3 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- 1.1.1.2.4 הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 1.1.1.2.5 בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.
- 1.1.1.2.6 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.
- 1.1.1.2.7 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.

עדה מקינזי. לתכנון ולבניה
3.11.09

1.2. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה:

- 1.2.1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.
- 1.2.2. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי לחיתר בניה.
- 1.2.3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
- 1.2.4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
- 1.2.5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

1.3. תשתיות:

- 1.3.1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.
- 1.3.1.1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.
- 1.3.1.2. **ביוב:** יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
- 1.3.1.3. **ניקוז:**
- 1.3.1.3.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז לחוד-השרון.
- 1.3.1.3.2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

עמית

3.11.09

1.3.1.4. **מים**: צנרת המים תותקן בהתאם לתנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

1.3.1.5. **חשמל**: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.

1.3.1.6. **תקשורת**: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

1.4. תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:

1.4.1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בניוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה לחיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.

1.4.2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

1.4.3. 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.

1.4.4. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ואו מבקש ההיתר.

1.4.5. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

1.4.6. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.

א.ש

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

תאריך הרישום
3.11.09

1.5. הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור:

1.5.1. עם אישור התכנית, יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.

1.5.2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש עיריית הוד השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע' המקומית, כמפורט בתכנית זאת.

1.5.3- באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעי' 123 לחוק.

1.5.4- באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.

1.5.5- במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצרכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.

1.5.6- במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים /או בעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת, לסלק בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הועדה המקומית, מייד עם אישורח למתן תוקף של התכנית. והכל-בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

ש-א

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

עיריית הוד השרון

3.11.09

1.6. יחס לתכניות קודמות:

1.6.1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

1.6.2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הווע' המקומית.

1.7. גביית הוצאות עריכת תכנית:

1.7.1. 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'.

1.7.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

1.8. היטל השבחה:

1.8.1. היטל השבחה ייגבה כחוק.

1.9 שיפוי:

יזם התוכנית ובעלי המקרקעין בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב כל תביעה בעילה אחרת. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הווע' המקומית כל חיוב שהוא.

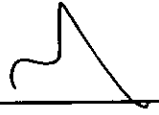
ד"ר אילן

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מס' 109/03

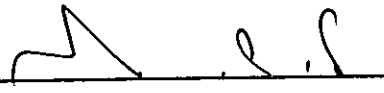
3.11.08

אישורים וחתימות




חתימת היוזם ומגיש התכנית


חתימת בעלי הקרקע



חוקרי החלקה

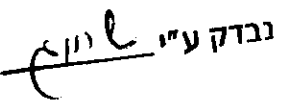


חתימת המתכנן


י. אהרוני - מודד מסמך
מ.ר. 565 טל. 03-9307552
26.10.09

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
אישור תכנית מס' 12/6/17/600/013
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 7709 יום 2009013
הממונה על המחו
יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
אישור תכנית מס' 12/6/17/600/013
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 7709 יום 2009013
הממונה על המחו
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק ע"י 



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ישראל והשירותים

3.11.09