

4510840

13.5.99

2108 - 2.12.98

משרד הפנים

מס' 3/600

משרד הפנים

הועדה לתכנון ולבניה מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי - "הדרים"

תכנית מס' הר/600/3

שינוי לתכנית מס' הר/במ/600
ולתכנית מס' הר/במ/600/3
תכנית בסמכות ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' הר/במ/600/3
התכנית מוצעת מכח
סעיף 108 לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

63/600/22

1.מחוז: המרכז.

2.נפה: פתח-תקוה.

3.מקום התכנית: הוד-השרון, מגדיאל.
גוש 6407
חלקות- 76, 77 חלק.

4.שטח התכנית: 6.019 דונם.

5.בעלי קרקע: משה פרלמן, ברגר מרדכי, שלמה סלומון,
חב' סמי ובניו להשקעות ובנין בע"מ.

6.יזום התכנית: בעלי הקרקע.

7.המתכנן: עדן אדריכלים- נ.שורק, אדריכל ובונה ערים. רשיון מס 35109
רופין 16 תל-אביב 63457
טל: 03-5185188. פקס 03-5185395

8.מסמכי התכנית: א. תקנון.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250
ג. נספח בינוי 1:500
ד. נספח תנועה וניקוז 1:500.

9.מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים.
ב. קביעת אזורי מגורים, שצי"פ ודרכים.
ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.

10.יחס לתכניות אחרות: במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות עליה, תקבענה הוראות תכנית זו.

11.היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

12.הפקעה ורישום: השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית הוד השרון, ע"פ הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה. תרשם זכות מעבר בין מרתפים (מגרשים 13-14)

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
22-04-1999
ו ח ה ב ר
תיק מס

13. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י סיווג האזורים כדלקמן, והתואמים להגדרת שימושים בתכנית הר/במ/ 3/ 600

13.1 אזור מגורים ג:

בנייני מגורים בקומות.
מרתפים בגבולות הבניין, לשימוש המגורים, כשטחי שרות.
יותרו מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.

חדר גג בשטח של 30 מ"ר ליח"ד במסגרת מכסת השטחים, שלא יחשב במספר הקומות בבנין. הכל בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה מחובר במדרגות עם הדירה הצמודה לו.
מרחבים מוגנים בהתאם לחוק.
מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה שלא יובאו בחישוב שטחי הבניין -תותר חפיפה של 25%.

גובה הבניין כמסומן בנספח הבינוי מסמל את מספר קומות המגורים מעל קומת עמודים מפולשת או חלקית, גובה קומת העמודים המפולשת לא יעלה על- 3.50 מ'. (כשטח שרות) חומרי הגימור של המבנה יהיו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
במגרשים ייקבע שטח מגוון לא מקורה בשטח שלא יפחת מ- 35% משטח המגרש. ניתן להצמיד חלק (עד 85%) מהשטח המגוון לדירות בקומת הקרקע.

המערכות הסולאריות על גג המבנים יהיו מוסתרות.

מותרת הקמת פרגולות בצמוד למגורים. במרפסות ובמרפסות הגג הלא מקורות, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים (תקון) התשנ"ז (1977

13.2 שטח ציבורי

מתקני נוי לרבות פרגולות, גינות ושבילים להולכי רגל.
חניה עילית בשטח עד 10% משטח השצ"פ. חניון תת-קרקעי.

פתוח :

13.3 שטח פרטי

גינות ושבילים להולכי רגל, מתקני נוי,
כניסות לחניות לרבות רמפות, חניות עיליות ותת-קרקעיות.

פתוח :

13.4 דרכים ודרכים

כבישים, דרכים משולבות, חניה, איי תנועה ופסי ירק.
מערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעית.
תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב.

משולבות :

14. בינוי :

תכנית זו כוללת נספח בינוי מנחה בלבד.
שינויים לא מהותיים בנגישות אינם מהווים שינוי לתכנית.
איתור הבינויים המוצע מהווה הנחיה בדבר העמדת הבינויים וכיוונם, כל שינוי יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית להתנות הבניה בשטח התוכנית באישור תשריט המתאר את הבינוי הכולל אשר יוכן ע"י מבקשי היתר הבניה בקנ"מ 1: 500 ויכלול תנחות המבנים באתר, מרווחים ביניהם, חתכים וחזיתות טיפוסיים. התשריט כפוף לאישור הועדה המקומית.

15. מתקנים הנדסיים:
 לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז, או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העיריה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים.
- 15.1 הניקוז והביוב - יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות לפי הוראות מהנדס העיר למתקני תברואה.
- 15.2 מים - צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העיריה.
- 15.3 ביוב - כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית שלהעירייה בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.
- 15.4 חשמל - הרשת תהיה תת-קרקעית והמעברים והחיבורים למיבנים יהיו תת-קרקעיים. הכל בהתאם לתקן חברת חשמל. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתנו היתרי בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.0 - מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. תחנות טרנספורמציה, ע"פי דרישת חב' החשמל, תמוקמה בתחום המגרש, וישולבו עצובית במסגרת הבנינים בתוך קומת העמודים או במרתף, ויהיו חלק בלתי נפרד מהבנין.
- 15.5 תקשורת - כל הצנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.
16. תכניות פתוח
 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח המגרש התכנית תכלול: פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינון. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית, ותאושר ע"י הועדה המקומית בקני"מ שלא יפחת מ 500:1
17. חניה:
 בכל שטח התכנית יותקנו מקומות חניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, וע"פי הנחיות הועדה המקומית, אך לא פחות מהמופיע בהמשך סעיף זה.
 חישוב שטחי החניה יהיה לפי השטח העיקרי כדלקמן:
 1. מקום חניה לכל יח"ד בשטח של עד 75 מ"ר.
 2. 1.5 מקום חניה לכל יח"ד בשטח של 75 מ"ר ומעלה.
 3. 2 מקומות חניה לכל יח"ד בשטח של 120 מ"ר ומעלה.

השטחים המופיעים בטבלת המגרשים שבתשריט הינם עפ"י מדידה גרפית. שטחם הסופי יקבע בתשריט שיערך ע"י מודד מוסמך ויוגש בעת אישור התכנית למתן תוקף.

18. הערות לטבלת אזורים:

קוי הבנין המופיעים כאן ובנספח הבינוי הינם מזעריים.

19. הריסות והפנויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם.

19. הריסות ופינויים:

20. תנאים להיתר בניה ואכלוס:
 א. לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר שיובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית או מי מטעמה, כי קימות דרכי גישה לכל מגרש בתחום התכנית, ואושרה תכנית פתוח לפי סעיף 16.
 ב. הוצאת היתר בניה מותנת בהגשת תכנית לצרכי רשום.
 ג. הוצאת היתר בניה למגרשים 13, 14 מותנית בפנוי אגרוטופ, או מתן פתרון אחר, שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 ד. הוצאת היתר בניה למגרש 16 מותנת בהריסת המבנה לפריצת הדרך מרח' סוקולוב-ביצוע הדרך הנה תנאי לאכלוסו.

20. תנאים להיתר בניה ואכלוס:

התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

21. זמן

22. לוח אזורים והוראות בניה :

קוי בנין			שטחי בניה		מס' קומות	כמות יח"ד	מס מגרש	סימן בתשרט	יעוד
צ	א	ק	שמוש משני	שמוש עקרי					
0 ⁵	5	5	1100 + כירתפי חניה בגבולות הכגרש	2320	9 + ק.ק. חלקית + חדרים על הגג	20	13	צבוע צהוב	מגורים ג'
0	5	5	1100 + כירתפי חניה בגבולות הכגרש	2320	9 + ק.ק. חלקית + חדרים על הגג	20	14		
0 ⁵	5	5	1300 + כירתפי חניה בגבולות הכגרש	2980	9 + ק.ק. חלקית + חדרים על הגג	26	16		
			3500	7620		66			סה"כ
			6020 חניונים						

1. זכויות הבניה יהיו ע"פי טבלה זו.
2. מרתפי החניה לא יחושבו בשטחי השמושים הנלוים, ולא תותר סגירה של חניות לשמושים אחרים. במרתפים ניתן להקצות אזורים לשרות, אחסנה ולמתקנים טכנים.
3. במגרשים יקבע שטח מגוון בשטח שלא יפחת מ- 35% משטח המגרש.
4. שטחים שאינם כלולים באחוזי הבניה מפורטים בסעיף 13.1.
5. קוי הבנין הצדיים לשטחים הפתוחים יהיו 0 כמופיע בנספח הבינוי.
6. אם בעת מתן היתר הבניה, תגדל הדרישה למקומות חניה, ע"פי סעיף 17 למסמך זה, וותר להוסיף שטחי שרות למרתפי חניה לפי הצורך.

~~חברות שמי וסמי~~
להשקעות ובניין בימים



חתימת בעלי הקרקע ויזמי התכנית:

שלמה סלומון

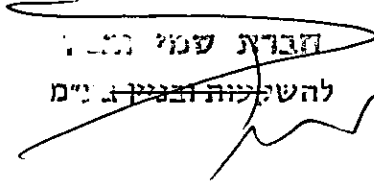


פרלמן משה



חבי סמי ובניו

~~חברות שמי וסמי~~
להשקעות ובניין בימים



ברגר מרדכי



חתימת המתכנן:
עדן אדריכלים - נסי שורק, אדריכל ובונה ערים.

תאריך: 14.12.98

600tm91