



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת מקומית הר/329 / 3/ י

תכנית בסמכות ועדה מחוזית
(ע"פ תיקון 43 לחוק)

שינוי לתכנית מפורטת הר/ 329 / 3 (תקפה)



המרכז:

מחוז:

פתח- תקווה:

הנפה:

הוד השרון: דרך מגדיאל פינת רח' האהבה:

המקום:

גוש: 6412 חלקות: 173,172

גושים וחלקות:

2,506 מ"ר.

שטח התכנית:

יוסף סיטי, אהרון שמש, יאיר וולצינסקי, אלי רואש ובית כנסת "הוד יוסף".

1- בעלי הקרקע:

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9.2.03 / 329 / 3

הועדה המהווה לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.2.03 לאשר את התכנית.

אזדיכל בני נדלסט'צ'ד (רשיון מס 35274)
רח' ישורון 26, הוד השרון
טל: 09-7404981

2- היחס:

3- המבצע:

4- עורך התכנית:

5- גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

6- מטרת התכנית:

- א - קביעת אזור מגורים ג'.
- ב - קביעת שטח פרטי פתוח.
- ג - קביעת שטח לבנייני ציבור (בית כנסת).
- ד - הרחבת דרך קיימת.
- ה - קביעת הוראות בדבר זכויות בניה בכל אזורי התכנית, לרבות מס' יחידות דיור בכל מגרש, מס' קומות ואחודי בניה המותרים.
- ו - שינוי וקביעת קווי בנין.

ת.ב.ע. הר/329 / 3
מחוז 1 מתוך 6

Handwritten signature and date: 19.3.03

- ז קביעת הוראות בדבר בינוי מנחה בלבד.
- ח קביעת הוראה להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
- ט קביעת הוראות בדבר הוצאות הכנת התכנית.

7. מסמכי התכנית:

- א מסמך "א" - 6 דפי הוראות בכתב. להלן: "התקנון"
- ב מסמך "ב" - תשריט ערוך בקנה מידה 1:500. להלן: "התשריט"
- ג מסמך "ג" - נספח בינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:250. להלן: "נספח בינוי"
- ד מסמך "ד" - נספח תנועה וחניה בקנה מידה 1:250. להלן: "נספח תנועה"

8. חלות התכנית: חלקה 172,173 בגוש 6412.

9. הוראות התכניות הקיימות:

תכניות מתאר ותכניות מפורטות אחרות בעלות תוקף בתוך גבולות תכנית זו תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות תקפות קודמות בעלות תוקף תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

10. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים כדלקמן:

א - באזור מגורים "ג":

- (a) מגורים.
- (b) חניה על ותת קרקעית בגבולות המגרש.

ב - חזית מסחרית:

- (a) חנויות למסחר קמעונאי, בנקים, בתי קפה.
- (b) משרדים.
- (c) חנויות למסחר שאין בהם שום מטרה אקוסטי או תברואתי באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ג - שטח לבנייני ציבור:

- (a) לבית כנסת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

ד - שטח פרטי פתוח:

- (a) גינות ומתקני גן.
- (b) מתקנים טכניים תת קרקעיים.
- (c) חניה תת קרקעית.
- (d) זכות מעבר לרכב וזיקת הנאה להולכי רגל.

11. הפקעות ורישום:

השטחים הציבוריים המסומנים בתשריט יירשמו ע"ש עיריית הוד השרון, בהתאם לחוק.

- א שטחים סופיים יקבעו ע"י מודד מוסמך בהתאם לתשריט.
- ב הוצאת היתר הבניה תותנה בהגשת תשריט לצורך רישום לוועדה המקומית.
- ג שטח מעבר הקולונדה ירשם כזיקת מעבר לציבור.
- ד המגרשים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון ללא תמורה כחלק מהליכי האיחוד והחלוקה, בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק.

Handwritten signature and stamp:
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ת.ב.ע. הוד/329/3 י'
 עמוד 2 מתוך 6

19.3.03

היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה את ההיטל כחוק. -12

הוראות בנייה: בשטחו התכנית תחולנה ההוראות הבאות: -13

טבלת זכויות:

האזור	צבע האזור	מספר יחידות דיור	שטחים עיקריים מרביים	שטחי שירות מרביים		מספר קומות מדבי	תכנית	קודי בניין במטרים		
				מתחת למפלס +0.00	מעל למפלס +0.00			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ג'	צהוב	סה"כ 32 יחידות דיור.	190% סה"כ ולא יותר מ- 35% שטח עיקרי במפלס אחד.	מרתף המגרש	קומה מפולשת בשטח קונסור הבניין + 40% לכל הקומות + מ.מ.ד. לכל יח"ד + מחסנים (6 מ"ר ליחידת דיור)	6 קומות מעל קומה מסחרית + חדרים על הגג בגודל 25 מ"ר לכל יח"ד ו- או פנטהאוז	בקומת הקרקע עד 60% - בקומות המגורים עד 40%	5.0 מטר	5.0 מטר	כפי שמסומן בתכנית הבינוי
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם כהה	אין	100% סה"כ	אין	20%	2 קומות	עד 52% תכנית ק.קרקע	3.50 מטר (כפי שקיים)	דרום-מזרח 2.8 מ' צפון-מערב 3.0 מ' (כפי שקיים)	3.20 מטר (כפי שקיים)
חזית מסחרית	קו סגול	אין	20% סה"כ + גלריות 40% משטח המסחר העיקרי	מחסנים מסחריים 8% סה"כ	10% + קולונדה	קומה מסחרית גובה מקסימלי 5.20 מ'		2 לקולונדה	3	3
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	כפי שמופיע בתקנון ובתכנית הבינוי								

ס-אקל

הרשמה לזכויות הבנייה ולמכירת

ת.ב.ע. הר/329/3
עמוד 3 מתוך 6

19.3.03

הערות:

- (a) מותרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 25 מ"ר ליח' דיור עליונה (ללא שטח המדרגות).
- (b) קומת חדרי הגג/ פנטהאוז לא תחושב בניין הקומות.
- (c) יותר להקים מרפסות בשטח של 25% משטח הדירה. שטח החפיפה המרבית בין המרפסות יהיה 25% שלא במסגרת אחוזי הבניה.
- (d) יותר להקים חניה תת קרקעית עד לגבולות המגרש.
- (e) יותר להקים מחסנים למסחר במרתף החניה ובקומת הקרקע, תותר הקמת מחסנים לדיירים בקומת הקרקע, סך הבניה בקומה המפולשת של בניין המגורים לא תעלה על 20% משטח המגרש למטרות לובי, מחסנים וחדרים טכניים לשימוש הדיירים בלבד. גודל מחסן ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר. המחסנים יוצמדו לדירות.
- (f) ייאסר כל פתח שהוא בחזית הדרום-מזרחית בבניו המיועד למבנה ציבור (בית כנסת).
- (g) יותר להקים בבית כנסת גלריה פנימית לעזרת נשים שלא במסגרת אחוזי הבניה.
- (h) יותר להקים גדרות בגובה 2.5 מ' בגבולות מגרש הבית כנסת אשר גובלות עם אזור המגורים.

הוראות בדבר הכנת תכנית מפורטת:

- 14 - תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישורן של טבלאות איזון והקצאה בתכנית מפורטת.

הוראות בדבר חניה:

- 15 - א - תקן החניה לרכב פרטי יהיה כדלקמן:
 - (a) למגורים: תקן חניה לא יפחת מ- 1.5 חניות ליח' דיור.
 - (b) למסחר: תקן חניה לא יפחת מ- 1.0 חניה לכל 25 מ"ר שטח מסחר.
- ב - יתווספו חניות למבקרים לפי 15% ממספר יח"ד.
- ג - לא תותר חניה על קרקעית מלבד חניה תפעולית למסחר וחניה למבקרים.

חשתיית:

- 16 - לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצורת הניקוז, מים, חשמל ותקשורת.

ביוב:

- א -
 - (a) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב;
 - (b) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשדד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצורת תקנים.
 - (c) טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.

ניקוז:

- ב -
 - (a) מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.

מים:

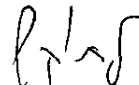
- ג -
 - (a) צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.

חשמל:

- ד -
 - (a) מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.

תקשורת:

- ה -
 - (a) קווי תקשורת למינהם, טלפון, טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.


 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "תקנים"
 19.3.03

17. הריסות ופינויים:
- א. ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וכיצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

18. נספח בינוי:
- א. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד.
- ב. שינוי התכנית, במידה ויידרש, יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שעקרוניתה יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ג. חומרי גמר יקבעו בעת הוצאת היתר.
- ד. דירוג המבנה יהיה כפי שמופיע בנספח הבינוי או לפי אישור הועדה מקומית.

19. תנאים להיתר בניה:
- א. תאום פרטים עיצוביים עם מתכנתת תכנית כיכר מגדיאל.
- ב. גובה מילוי מעל מרתף חניה לא יפחת מ- 1 מ', על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים. מיקום סופי יקבע ע"י מתכנן נוף של הפרויקט בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. 30% משטח המגרש לגינון בלבד. (לא כולל שטחים בנויים או חניות).
- ד. הגשת נספח ניקוח במגמה למחער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישורן של טבלאות איזון והקצאה בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.

20. הוצאות תכנון:
בהתאם לסעיף 69 (12) להוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית על בעלי הנכסים שבתחום תכנית זו ויחולקו ביניהם לפי היחס שבין שטח נכסיהם לעומת כלל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית. כל אחד מבעלי הנכסים ישלם את הוצאות התכנון החלות עליו עפ"י חלקו טרם הוצאת היתר בניה.

מתוק
מיים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
19.3.03

אִישׁוּרִים וְחֲתִימוֹת:

בעלי הקרקע:

יוסף סיטי, אהרון שמש, יאיר וולצינסקי, אלי רואש ובית הכנסת "הדר יוסף".

אין חכם
[Handwritten signature]



היחס:

יוסף סיטי
דרך מגדאל 61, הוד השרון
טל: 09-7440242

[Handwritten signature]

המתכנן:

אדריכל בני נדלסטטיצ'ר
רח' ישראל 26, הוד השרון
טל: 09-7404981 פקס: 09-7427567

[Handwritten signature]
אדריכל
רשיון 74

תאריך:

יום שני 14 אפריל 2003

דוק התכנון והבניה נכסיה - 1985	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
תכנית	מס' תכ. 329/א
שטח	329
ביטוח הבנייה	מס' 9902
מס' חשבונית	11.11.03
האישור להמליץ על תוכנית התכנון והבניה	
יועץ ראשי	<i>[Signature]</i>

מתוקן עפ"י ת.ב.נ. 329/א המחוזית
מיום 2.4.03 ותוכנית 19.4.03 תאריך

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית
מיום 19.3.03 חתימה *[Signature]* תאריך 19.3.03

[Handwritten signature]

ת.ב.נ. 329/א / 3
עמוד 6 מתוך 6

19,303