

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

משרד הפנים תכנית מתאר מס' הר/600/3 י"א

מחוז מרכז

29-04-2004

נתקבל

תיק מס'

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

נבדק וניתן להפקוד לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 29/9/04

5.5.04 אדר' דורון דרוקמן

תאריך ממערכת ההנדסה

המרכז.

1. מחוז:

פתח-תקוה.

2. נפה:

הוד-השרון, מגדיל.

3. מקום התכנית:

גוש 6407

חלקות- 71, 70, 242.

15.504 דונם.

4. שטח התכנית:

בן יוסף רחל, בן יוסף רונית, בן יוסף יגאל, בן יוסף משה,
בן יוסף נחום, ברהום שרה, ברהום דוד, שי יוכבד, שי בנימין,
"המרווה"-אגודה שיתופית להספקת מים במגדיל
בע"מ ואחרים.

5. בעלי קרקע:

דידי ידידיה - רותם שני

6. יחס התכנית:

משרד הפנים מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' הר/600/3 א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 22.2.04 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

בית רותם שני, קיבוץ גליל-ים 46905, תל: 09-9579577. פקס 09-9579571

נ.שורק, אדריכל ובונה ערים. רשיון מס' רח' יפת 15 ת"א-יפו. 68030

תל: 03-5186605. פקס 03-5186602

א. תקנון.

ב. תשריט בקנ"מ 1:500

ג. נספח בינוי מנחה 1:500

ד. נספח תנועה 1:500.

7. המתכנן:

8. מסמכי התכנית:

9. מטרות התכנית

א. קביעת אזורי מגורים

ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ושבי"צ - למגורים ג' מיוחד

שצ"פ משולב בבניני צבור, שפ"פ ושצ"פ.

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.

ד. קביעת הוראות להכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית.

ה. קביעת דרכים חדשות והפקעת שטחים לצרכי ציבור.

במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות

10. יחס לתכניות

אחרות:

תכניות אחרות החלות עליה, תקבענה הוראות תכנית זו.

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

11. היטל השבחה:

12. הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית הוד השרון, ע"פ הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה. תרשם זכות מעבר בין מרתפים (מגרשים 1-2) במגרש שצ"פ 6 תנתן זיקת הנאה למעבר רכב לחניה ונגישות ממנו למגרשים 233-ו-234 מדרום לתכנית. במגרשים המיועדים לשפ"פ (4:15:16) תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור, ויחשבו במנין שטחי הנטו לצורך חשוב הצפיפות.

13. תכליות ושימושים:

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

13.1 אזור מגורים

ג' מיוחד:

בנייני מגורים בקומות. מרתפים בגבולות הבניין, לשימוש ביתי. יותרו מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש. חדר גג בשטח של 30 מ"ר ליח"ד שלא במסגרת מכסת השטחים, כפי שמצוין בלוח האזורים, ולא יחשב במספר הקומות לבניין. הכל בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה חלק אינטגרלי מהדירה 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 המירבי מעל קומת עמודים מפולשת או חלקית. גובה קומת העמודים המפולשת לא יעלה על- 5.50 מ'. (במגרש מס' 2 תנתן אפשרות ליישור קו- בהתאם לגובה החזית המסחרית במגרש מס' 1). מפלס קומות הכניסה כמופיע בנספח הבינוי. חומרי הגימור של המבנה יהיו ע"פי דרישת מהנדס הועדה המקומית. לובי כניסה, אזורי צבור ושרותים נלוים לרווחת הדיירים שלא במסגרת מכסת השטחים, כפי שמצוין בלוח האזורים. במגרשים ייקבע שטח מגוון בשטח שלא יפחת מ- 30% משטח המגרש. המערכות הסולאריות על גג המבנים יהיו מוסתרות. חזית מסחרית אופציונלית בלבד, (עפ"י יחס ההמרה שנקבע בטבלת לוח האזורים), - בה יותרו חנויות קמעונאיות, מוסדות כספיים, מסעדות ובתי קפה, בית מרקחת, משרדים, וכל שימוש אחר ע"פי אישור הועדה המקומית. ניתן למקם במפלס הרחוב, מסחר, בכפוף למפתח ההמרה /או מגורים /או חניה /או קומה מפולשת /או לובי-שטחי צבור- כשטחי שרות, לשימוש הדיירים דוגמת חדר כושר /או מתקנים טכניים ושרות. יותרו מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש. קולונדות בקו אפס, קו בניין לקומת הקרקע 3.0 מ' לרחובות סוקולוב וחוצהו. גובה קומת הקרקע בחזית המסחרית לא יעלה על 5.5 מ'

מתקני נוי לרבות פרגולות
גינון ושבילים להולכי רגל.

13.3 שטח ציבורי
פתוח:

מתקני נוי לרבות פרגולות
גינון ושבילים להולכי רגל. חניה עילית (עד 10% משטח השצ"פ) /או חניון תת-קרקעי. תנתן זיקת הנאה למעבר לציבור, וזכות מעבר לרכב שרות. וחניה גננית. אחזקה ותפעול השפ"פ יחולו באופן מלא על בעלי הזכויות בכל המגרש.

13.4 שטח פרטי
פתוח:

13.5 דרכים דרכים משולבות:

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

13.6 שטח משולב לבנייני צבור ושצ"פ:

גן ילדים, או כל בנין לשרות הצבור. גינון ושבילים להולכי רגל, גינון על לפחות 50% מן השטח. מתקני נוי ומשחקים לרבות פרגולות חניה ומרתפי חניה לחניה צבורית בלבד.

14. בינוי:

תכנית זו כוללת נספח בינוי מנחה בלבד. שינויים לא מהותיים בנגישות אינם מהווים שינוי לתכנית. איתור הבניינים המוצע מהווה הנחיה בדבר העמדת הבניינים וכיוונם, כל שינוי יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית. נספח הבינוי הנו מחייב בסעיפים הבאים:

1. קוי בנין מזעריים.
2. גובה מקסימלי של הבניינים.

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

15. שרותים הנדסיים:

לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז, או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העירייה 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 העירייה.
- 15.3 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.
- 15.4 חשמל - הרשת תהיה תת-קרקעית והמעברים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים. הכל בהתאם לתקן חברת חשמל. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים.
- 15.5 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתנו היתרי בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. תקשורת - כל הצנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

16. תנאים
להיתרי בניה:



1. א. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח המגורש. התכנית תכלול: פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגיטון. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית, ותאושר ע"י הועדה המקומית בקני"מ שלא יפחת מ 500:1.
- ב. יוצג פתרון להחדרת מי נגר עילי בתחומי המגרשים לאשור מהנדס הועדה המקומית. הכנת תכנית פתוח בה יקבע אזור מגוון בשטח שלא יפחת מ 30% משטח המגורש. (ניתן גם מעל מרתף חניה מקורה, בתנאי פתרון ניקוז מאולץ, ובאשור מהנדס הועדה המקומית).
- ג. הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה בתכנית, הנו קיומו של פתרון זמני למעבר כלי רכב למזרח העיר הוד השרון, בגבול התכנית, בהתאם לשקול הדעת של מהנדס הועדה המקומית ומהנדס העיר הוד השרון. עם פתיחתו של הכביש ברח' הנשיאים- רח' התחיה (בהתאם לתכנית הר/1200 והתכנית שתפרטה), יבוטל המעבר הזמני בתחום תכנית זו.

2. הפסקת הפעילות במקווה הקיים מותנית בקביעת חלופה לשרות זה, עפ"י הנחיות העיריה והועדה המקומית.

17. חניה:
- מקומות החניה יותקנו עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה, בגבולות המגרשים, אך לא פחות מהמופיע בהמשך סעיף זה. מיקום מקומות החניה יהיה באישור הועדה המקומית ומחלקת ההנדסה של עיריית הוד השרון. חישוב שטחי החניה לפי השטח העיקרי. תקן מקומות חניה למגורים:
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.
- תקן חניה למסחר: לפי הצעת התקן של משרד התבורה 1994. (חניה אחת לכל 25 מ"ר. חניה תפעולית לכל 250 מ"ר.)

18. הערות
לטבלת
אזורים:

מותרת הקמת פרגולות בצמוד למגורים במרפסות הלא מקורות המיקום לפי אישור מהנדס הועדה. השטחים המופיעים בטבלת המגרשים שבתשריט הינם עפ"י מדידה גרפית. שטח הסופי יקבע בתשריט שיערך ע"י מודד מוסמך ויוגש בעת אישור התכנית למתן תוקף. קוי הבנין המופיעים כאן ובנספח הבינוי הינם מזעריים-

19. הריסות
ופינויים:

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

20. זמן ושלבים:

התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה. ניתן לבצע את התכנית בשלבים, כל מגרש בנפרד.

21. הוראות להכנת
תכניות מפורטות:

עם אשורה של תכנית זו, תוכן תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(1) לחוק התכנון והבניה, ובה יקבעו הוראות בדבר אחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

22. לוח אזורים והוראות בניה :

קוי בנין			שטחי בניה		מס' קומות	כמות יח"ד	מס מגרש	סימן בתשריט	יעוד		
צ	א	ק	שטחי שרות	שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת	שמוש עקרי מ"ר						
0	5	0	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מרתפי חניה בקומות בגבולות המגרש	2000	4200	קרקע +14 על הגג	30 ניתן למייד עד 10 יח"ד למגרשים 3,2 ומהם.	1	צבוע צהוב תחום אדום + פס סגול בחזית	מגורים ג' מיוחד חזית מסחרית
3	5	3	2400								
5	5	0	מרתפי חניה בקומות בגבולות המגרש	מרתפי חניה בקומות בגבולות המגרש	3500	9800	קרקע +16 על הגג	70	2	כנייל	כנייל
0		5	4800								
3		0	מרתפי חניה בקומות בגבולות המגרש	מרתפי חניה בקומות בגבולות המגרש	3250	9100	קרקע +14 על הגג	65 ניתן למייד עד 5 יח"ד למגרש 2 וממנו.	3	כנייל	כנייל
3		5	4000								
5		3	מרתפי חניה בקומות על 50% משטח המגרש	מרתפי חניה בקומות על 50% משטח המגרש	600	2400	קרקע+ תכנית הבנין עד 50% משטח המגרש		5	צבוע ירוק תחום חום ופסים חומים אלכסונים	שטח משולב לבניני צבור ושצ"פ
			3000								
			11200 3000	8750 600	23100 2400	מגורים בניני צבור	165 יח"ד				סה"כ

הערות:

- זכויות הבניה יהיו ע"פי טבלה זו.
- תותר הקמת גלריות ב - 25% משטח התנויות (כשטחי שרות).
- א. ניתן יהיה להמיר עד 2000 מ"ר משטח המגורים למסחר לפי היחס : 40 מ"ר עיקרי מסחר = 100 מ"ר עיקרי מגורים.
- ב. עבור קומת הקרקע ינתן שטח שרות נוסף למסחר שלא יעלה על 800 מ"ר במגרש 1. 700 מ"ר במגרש 2. 500 מ"ר במגרש 3.
- בקומות הקרקע, הפונה לרחוב, תותר בניית קולונדה בקו אפס לשימוש ציבורי, קו הבנין לקומת הקרקע יהיה 3 מ' לחזיתות הפונות לכביש ו 0 מ' לצד.
- קו הבנין למגדלי המגורים - ראה פירוט בנספח בנוי.
- במרתפים ניתן להקצות אזורים לשרות, אחסנה ולמתקנים טכנים לטובת הדיירים. לא תותר סגירה של חניות לשימושים אחרים.
- אם בעת מתן היתר הבניה, תגדל הדרישה למקומות חניה, ע"פי סעיף 17 למסמך זה, יותר להוסיף שטחי שרות למרתפי חניה לפי הצורך.

חתימת האדריכלים:

נסי שורק, אדריכל ובונה ערים.

רח' יפת 15 ת"א-יפו. 68030 טל: 03-5186605 פקס 03-5186602

תאריך: 25.04.04

Galtblast.doc

נסי שורק אדריכל
מ.ר. 35109

חתימת היזמים:

דידי ידידיה - רותם שני

בית רותם שני, קיבוץ גליל-ים 46905, הרצליה טל: 09-9579577 פקס 09-9579571

רותם שני
יזמות והשקעות בע"מ