

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי - "הדרים"

תכנית מתאר מפורטת מס' הר/מק/600/3/1

שינוי לתכנית מס' הר/600/3/1

תכנית בסמכות ועדה מקומית

1. מחוז: המרכז
2. נפה: פתח-תקוה
3. מקום התכנית: הוד השדון, מגדיל - רחוב הצנחנים  
גוש 6412, חלקה 105,  
גוש 6407 חלקה 49 (בחלקן)
4. שטח התכנית: 6261 מ"ר
5. בעלי הזכויות בקרקע: שונים
6. יוזם התכנית: בני נח בע"מ
7. המתכנן: ג. נאור - אדריכל, מס' רשוי 01219  
הופיין 9, תל-אביב  
טל. 03-7440422
8. מסמכי התכנית: א. תקנון - 4 דפים.  
ב. תשריט.  
ג. תכנית מנחה לבינוי.  
ד. נספח חניה והנחיה לפיתוח - 2  
תשריטים.
9. מטרת התכנית: הבטחת פינוי המבנים הקיימים בחלקה 49  
ופריצת המשך רחוב הצנחנים ע"י:  
א. תוספת 17 יח"ד מעבר ל-76 יח"ד, אשר מאושרות  
בתחום התכנית, וזאת ללא תוספת שטחים לפי סעיף  
8.א.א.62.  
ב. תוספת שתי קומות במגרשים 6 ו-9 לפי סעיף 9.א.א.62.
10. יחס לתכניות אחרות: הוראות תכנית זאת תקבענה בסתירות שבין  
הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות  
אחרות.
11. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

12. הפקעה ורישום: השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית הוד השרון לפי הוראות החוק.

13. תכליות ושימושים: בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים בהתאם ליעודי הקרקע הבאים:

א. מגורים ג':

בניי מגורים עד 9 קומות מעל קומת עמודים, עם או ללא זירת גן, כמסומן בתשריט.

שטח הגינון לא יפחת מ-20% משטחי מגרשים צמודים ובתנאי ששטח זה יהיה עם מילוי אדמה של 1.0 מ' לפחות מעל תקרת החניה, על מנת לאפשר נטיעת עצים.

חדרי יציאות לגג:

תותר בנית חדר יציאה לגג לכל יח"ד, בשטח של 30 מ"ר מעבר למכסת השטחים המפורטת ובגובה יותר שטח של 16 מ"ר בניוד מהקומה העליונה בצמוד ליח"ד שמתחתיה. מפלס חדר זה לא יכלל במנין קומות הבנין.

ב. שטח ציבורי פתוח:

גינון, מתקני נוי, שבילים להולכי רגל.

ג. דרכים:

כביש, דרך משולבת, חניה עילית ותת-קרקעית, קווי תשתית, תחנות ותחבורה ציבורית, ריהוט רחוב.

14. בינוי: התכנית כוללת תכנית בינוי מנחה ומחייבת לקווי הבנין.

15. מתקנים הנדסיים: כל מתקני התשתית הדרושים יבצעו לפי הוראות והנחיות הבריאות, עיריית הוד השרון וחברת החשמל והתקשורת.

16. תנאים להיתר בניה: א. הוצאת היתרי בניה ל-17 יחידות הדיור הנוספות מעבר ל-75 יח"ד המאושרות בחלקות 49 ו-105, מותנת

- בהוכחת פינוי המבנים בחלקה 49 גוש  
6407, מגרשים 17 ו-15 בתכנית זו.  
ב. תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית  
באישור מהנדס הוועדה.  
ג. תיפוי חזיתות הבנינים בחומרי גמר  
קשיחים כגון אבן או גרניט באישור  
מהנדס הוועדה.

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

17. טבלת יעודי קרקע:

מקומות חניה יותקנו לפי התקן הבא:  
- 1.5 מקומות חניה לכל יחיד בשטח של  
בין 75 מ"ר ל-120 מ"ר.  
2.0 מקומות חניה לכל יחיד בשטח  
שמעל 120 מ"ר.

18. חניה:

- בתחום התכנית יתווספו 29 מקומות  
חניה בגין תוספת יחיד וכן 15%  
מקומות לאורחים.

- במידה וידרש ניתן להוסיף מרתפי  
חניה להשלמת התקן במגרשי  
המגורים.

- בין מרתפי החניה השונים תינתן זיקת  
מעבר למגרשים הפרטיים.

19. טבלת זכויות והוראות בניה:

א. מצב קיים/ מאושר בתוכנית הר/3/600/י:

שטחי בניה (מ"ר)			מס' קומות	מס' יח"ד	מגרש	חלקה
שירות		עיקרי				
מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					
3,950	2,350	7,560	9 + קי"ע	18	13	49
				18	15	
				18	17	
כקיים				16	2*	105
4,690	1,700	5,600	9+קי"ע	18	4*	
				11	6	
				11	9	
				110*		סה"כ

\* הערה: מתוך 110 יח"ד רק 76 יח"ד בתוכנית זו, הר/מק/3/600/י, מאחר ומגרשים 2 ו-4 לא כלולים בתוכנית זו.

ב. מצב מוצע:

שטחי בניה (מ"ר)			מס' קומות	מס' יח"ד	מגרש	חלקה
שירות		עיקרי				
מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					
2,650	3,450	7,560	9 קי"ע + דירת ג	19	13	49
				19	15	
				19	17	
כקיים				16	2*	105
2,280	2,655	3,750	9+קי"ע	18	4*	
				18	6	
				18	9	
				127*		סה"כ

\* הערה: מתוך 127 יח"ד רק 93 יח"ד בתוכנית זו, הר/מק/3/600/י, מאחר ומגרשים 2 ו-4 לא כלולים בתוכנית זו.

הערה: מספר יחידות בכל מגרש בהתאם לטבלה ולתשריט מחייב.

20. קווי בניה: ק.ב. קדמי לרחוב הצנחנים 5.0 מ.  
 ק.ב. צפוני לרחוב לחלקה 49 3.0 מ.  
 ק.ב. דרומי לחלקה 105 4.5 מ.  
 ק.ב. אחורי 6.0 מ.  
 ק.ב. 0 (אפס) בין חלקות 105-149.

21. שלבי ביצוע:

שלב א': בינוי מגרש 6, 9 בהתאמה, תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.  
 שלב ב': בינוי חלקה 49 בהתאם לפינוי המבנים הקיימים.

22. חתימות:

1. חתימת המתכנן  
 גיורא נאור-אדריכל  
 רחוב הופיין 9, תל-אביב  
 טלפון: 03-7440422
2. חתימת בעל הקרקע  
 בני נח  
 חברת לבנון והשקעות בע"מ
3. חתימת הועדה

תאריך: 15.05.05

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 "הוד השרון"  
 אישור תכנית מס' הרמת/600/23.11  
 הועדה המקומית התליטה לאשר את התכנית  
 כשישיבה מס' 20050041 ביום 29.3.05

הממונה על המחר  
 נצייר הועדה המתווית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

24.5.05