

3918  
01.09.91 - ✓

499221  
9/91

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
הדרים  
23-07-1991  
נ ת ק ב ל  
מס' תיק  
חתימה

מחוז המרכז - מרחב תכנון מקומי "הדרים"  
הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה תש"ן - 1990  
תכנית מתאר מקומית הר/במ/3/600

שנוי ל ת/מ: הר/3/329, הר/11/329, הר/12/329, הר/120/329,  
הר/25/329, ת.ג.פ. 329/הר/3, הר/5/454, הר/1/459.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

20.5.91 מט'ת הועדה המחוזית / משנה מיום

8.07/91  
מתכנ המחוז

22.7.91  
תאריך

מחוז: המרכז  
הנפה: פתח תקוה  
המקום: הוד השרון

הגוש: 6407, חלקות: 126, 125, 78-76, 71, 70, 49, 32-30,  
130, 133, 134, 140, 162-165, 60 חלק מחלקה.  
הגוש: 6412, חלקות: 122, 111, 105, 99, 97-95, 93, 92, 90-88, 85, 83, 82,  
146, 147, 164-169, 196-207, 274-278, 285-293, 309-323,  
327, 328, 400, 424-426, 445-448, חלק מחלקה 120,

שטח התכנית: 178,030 מ"ר



1. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המצוי בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
3. בעל הקרקע: שונים.
4. היוזם: ו.ב.ע. "הדרים"
5. המבצע: ו.ב.ע. "הדרים"
6. המתכנן: אדר. שלום קלנר.

7. מטרת התכנית:

- א. קביעת אזורי מגורים.
- ב. קביעת דרכים חדשות והרחבת קיימות.
- ג. קביעת שטח לבניני צבור.
- ד. קביעת שטח צבורי פתוח.
- ה. קביעת שטח פרטי פרוח.
- ו. קביעת חזית מסחרית.
- ז. קביעת הוראות בניה.

8. הוראות התכניות הקיימות:

תכניות מתאר ותכניות מפורשות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במידה ויש סתירה בין התכניות יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

9. הפקעות ורישום:  
כל השטחים המיועדים לצרכי צבור בהתאם לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

10. היטל השבחה:  
הועדה המקומית תגבה ההיטל כחוק.

11. הוראות בניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות לפי לוח האזורים

12. תכליות ושימושים: תכליות ושימושים יהיו עפ"י המוגדר בתכנית המתאר הר/במת/600

13. הוראות בנוי באזורי מגורים:

א. היתר בניה יוצא על פי תכנית בינוי אדריכלי לתחום התכנית לאישור מהנדס הועדה.

ב. אזור מגורים ב':

\* תותר בנית מרתף המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמעליו (שלא במסגרת חשבון אחוזי הבניה) בכל גבול קומת הקרקע.

\* גובה הבנין לא יעלה על 9.00 מטר מעל מפלס הכניסה לבנין.

ג. שטחים שלא כלולים באחוזי הבניה:

1. מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.

2. מרפסות גג וגגות.

3. מיבני עזר בשטח של עד 10% משטח המגרש.

4. חצרות משק מקורות בקרוי קל בשטח של עד 15 מר. לית"ד.

5. מרתפים.

6. חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר לית"ד.

7. מקלטים.

ד. אזור מגורים ג'.

ד-1 הוראות בינוי: למגרשים לאורך רח. סוקולוב שבין הרחובות התחיה והידידות יוצאו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי למתחם שיאושר ע"י הועדה המקומית.

ד-2 לחלקות 97 ו-111 בגוש 6412 תותר צפיפות של 16 יחידות בקוי בנין צד כדלקמן: עד 4 קומות מעל העמודים יהיה קו בנין של 4 מטר. יתר הקומות שמעל יהיו בקו בנין של 5 מטר.

כמו כן תהיה אפשרות של 18 יח"ד לדונם כאשר קו הבנין יהיה 5 מטר.

# לוח האזורים ת.מ. הר/במ /3/600

| תערוות                                 | קווי בנין                               |      |                                                                  | מספר י"ר<br>דיוור לדונם<br>נטו | מספר<br>קומות | אחוזי<br>בניה<br>מקסימליים  | גודל<br>חלקה<br>חינכית  | סימן<br>בתשרית        | אזור                    |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                        | אחור                                    | צדדי | קדמי                                                             |                                |               |                             |                         |                       |                         |
| קנינים דו-משפחתיים                     | 6                                       | 4/0  | מסלול 5                                                          | 2.6                            | 2             | 30% בקומה<br>50% כשתי קומות | כ מ ס ו מ ל ו ת ש ל י פ | כתום                  | תמנ"א                   |
| קנינים שוריים בלבד                     | 6                                       | 3/0  |                                                                  | 4                              | 2             | 35% בקומה<br>60% בעוד קומות |                         | תכלית                 | תמנ"א                   |
| ראר הערה מס. 7                         | 6                                       | 5/0  |                                                                  | 18                             | 8+P           | 30% בקומה<br>180% מד"כ      |                         | צהוב                  | תמנ"א                   |
| קו הבנין הקדמי יחיד.<br>לפי חתך מצורף. |                                         | 5/0  | עומק החנויות לא יעלה על 8 מטרים<br>גובה קומה מסחרית יהיה 5.20 מ. |                                |               |                             |                         | קו סגור               | חידת<br>מסחרית          |
|                                        | לפי אשור העדה המקומית<br>ולא יותר מ-50% |      |                                                                  |                                |               |                             |                         | חום מוחם<br>במק חום   | אזור<br>לכניני<br>ציבור |
|                                        | הבניה אסורה פרט<br>למפורט ברשימת התכנית |      |                                                                  |                                |               |                             |                         | ירוק                  | אזור<br>אבררי<br>פתוח   |
|                                        | יותר מעבר לרכב ולהולכי רגל              |      |                                                                  |                                |               |                             |                         | ירוק מוחם<br>במק ירוק | אזור<br>פרטי<br>פתוח    |

תערוות

- שטח חדרים ליציאה לגם יהיה 24 מ"ר. מפלס חורדי יציאה לגם לא יחשב במנין הקומות.
- מותרת הקמת פרמולות.
- בחדרי מסורית מותר להקים מרחפים בתחום הבנין באשור העדה המקומית, (שלא במסגרת חשב אחוזי בניה).
- מותר להקים גלריות ב-40% משטח החנות לשלא במסגרת חשב אחוזי בניה.
- באזור ממנ"א ב' מותר לחלק למגרשים בגדלים של 500 מ"ר מיני.
- באזור פרטי פחות לא תהיה כל בניה.
- מגרשים שאחוזו להקמת מבנה אחד יכול נ"א מהם לבנות על ק.ב.צ. י"ע בצד המגרש השני.

ה. שטחים שלא כלולים באחוזי הבניה:

1. מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
2. מרפסות גג וגגות.
3. מרתפים שלא יחרגו מקונטור הבנין.
4. חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר ליח"ד.
5. כרכובים הבולטים עד 60 סמ.
6. מקלטים.
7. דירות לנכה בקומת הקרקע בשעור של יחידת דיור אחת לכל בנין לנכה גפיים תחתונות ופגועי יציבה בלבד.

ו. שטחים באזור לבניני צבור אשר אינם כלולים האחוזי בניה:

1. מרפסות בלתי מקורות.
2. מרתפים.
3. מקלטים.

14. תכנית פתוח:

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בנוי ופתוח המגרש. התכנית תכלול: פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינון. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית ותאושר ע"י הועדה המקומית.

15. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה 1983, בהנחית הועדה המקומית, בהתייחס לתקנות הר/במ/600. עיצוב, מיקום וצורת החניה יהיה עפ"י הנחית מהנדס הועדה.

16. הריסה ופנויים:

היתר בניה יוצא רק לאחר הריסה ופנוי המבנים המיועדים להריסה. הוצאות ההריסה והפנוי יחולו על מבקש ההיתר.

17. מים, ביוב וניקוז:

א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.

ב. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העיריה ובהתאם לתקנים הקיימים.

ג. ביוב: כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העיריה בהתאם לחוקי העזר לביוב, ובהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.

ד. חשמל: השכונה תקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה, הרשת בשכונה תהיה עלית והמעברים והחיבורים למיבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.  
 לשם ביצוע עבודות המים, הביוב והניקוז או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העיריה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צנורות בשטח המגרשים ו/או המחזיקים בהם תהיה התנגדות או תביעה כל שהיא בהועדה המקומית או העיריה בכפוף לכל זכות שיש לבעלים ו/או למחזיקים עפ"י כל דין.

18. שלבי בצוע: התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת בצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:  
 א. הקמת 30% מהשלדים של המגורים הפנויים..  
 ב. התשתית תבוצע לפי תכנית פתוח התשתית של העיריה לאזור או בחלק מאזור.

א י ש ו ר י מ ו ת :

תאריך: 23/7/91

המתכנן:  
 שלום קלנר  
 רח' חב"ם 10, תל-אברהם  
 52

ה ר ש ו י ו ת :

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</b><br><b>הועדה המחוזית לתכנון ורבייה "הדרים"</b> |           |
| תכנית.....                                                                        | מס'.....  |
| בישיבה מס'.....                                                                   | מיום..... |
| <b>החלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה</b><br>מהנדס הועדה יושב ראש הועדה            |           |