

1

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מיתאר מקומית הר/במ/600
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990

שינוי כתכניות מיתאר תג"פ/329 על תיקוניה, תכנית R/6 על תיקוניה
ולכל תכניות המתאר/מפורטות שבתחום תכנית זו

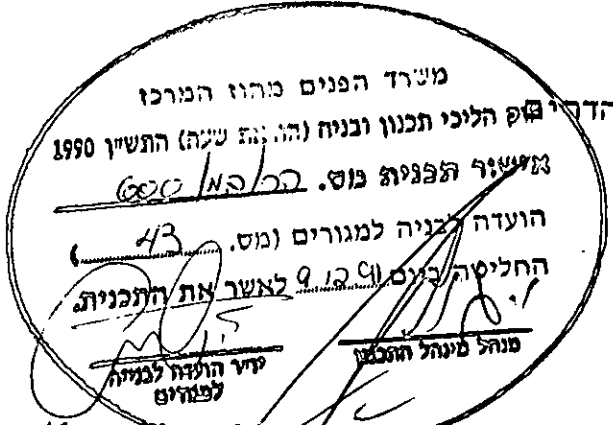
1. מחוז: המרכז.

2. נפה: פתח-תקוה.

3. מרחב תכנון: מרחב תכנון מקומי - הדרים

4. עיריה: הוד-השרון.

5. גושים וחלקי גושים:



גוש 6407 חלקות 11-9, 13, 14, 18, 22-20, 28-24, 32-30, 38, 40, 41, 49, 54, 60, 61, 63-71, 74, 76-78, 90, 92-109, 112-128, 130, 133, 134, 140, 148, 149, 151-153, 155-157, 162-166, 168-178, 211-220.

גוש 6410 חלקות 17-19, 40, 41, 112-132.

גוש 6412 חלקות 9, 12-15, 20-23, 25-27, 37-27, 42-54, 58, 62, 82, 83, 85, 88-90, 92, 93, 95-97, 99, 105, 111, 120, 122, 146, 147, 164-169, 186-190, 192-194, 196-207, 274-277, 279-283, 285-293, 309-323, 327, 328, 424-426.

גוש 6413 חלקות 1-3, 5, 7, 8, 21, 82, 83, 85-88.

גוש 6442 חלקות 37, 38, 44, 49-57, 59, 60, 75, 76, 78, 79, 100-102, 123, 125, 129, 158, 162, 201-203, 208, 210-213, 272, 275-277, 282.

גוש 6443 חלקות 52, 63, 65, 161.

גוש 6448 חלקות 23, 26, 30, 41, 49, 81, 82, 146, 200, 201, 204-206.

גוש 6453 חלקות 7, 26, 28-32, 59, 60, 111, 122, 132, 140, 143.

גוש 6454 חלקות 23, 25, 30-34, 36-47, 54, 57, 104, 105.

גוש 6455 חלקות
 ,62 ,59 ,49 ,42 ,38 ,36 ,21 ,19 ,18 ,15 ,14 ,10 ,3 ,2
 ,115 ,111-108 ,106 ,100 ,82 ,31 ,79-73 ,66 ,63
 ,158 ,149 ,147 ,145 ,144 ,139-137 ,135 ,133-119
 ,185 ,183-180 ,176-173 ,171 ,168 ,167 ,162-160
 ,230-228 ,213-211 ,206-201 ,199 ,197-194 ,190-187
 ,279-276 ,272 ,268-265 ,258-244 ,241 ,240 ,234-232
 ,378 ,332 ,330-324 ,306 ,305 ,291 ,288-287 ,285-283
 ,442 ,436-428 ,412 ,411 ,408-406 ,392-383 ,381 ,380
 ,565 ,491 ,490 ,488 ,482 ,480 ,477 ,476 ,448 ,447
 ,652-650 ,625-619 ,591-589 ,578-575 ,572-570 ,566
 ,725 ,724 ,705-698 ,688-684 ,674-671 ,667 ,666 ,654

גוש 6456 חלקות
 ,74 ,69 ,63 ,62 ,49 ,46-38 ,29 ,28 ,26-24 ,17 ,8-6 ,4
 ,114 ,102 ,101 ,98 ,96 ,95 ,93 ,86-83 ,81 ,79-76
 ,189 ,182 ,180 ,169-165 ,137 ,133-131 ,123 ,120-116
 ,255 ,250-248 ,243 ,242 ,240 ,201 ,198-196 ,192 ,191
 ,309 ,307-305 ,295 ,293-291 ,286 ,284-281 ,256
 ,367-362 ,355-352 ,349-346 ,334-340 ,334-330 ,322-320
 .397 ,396 ,383-375 ,372 ,371

גוש 6652 חלקות .32 ,30-18

גוש 6653 חלקות ,293-263 ,260-253 ,246-220 ,217-157 ,155-38 ,35 ,30
 .315-305 ,302

גוש 6657 חלקות ,247-75 ,73 ,70 ,68 ,65 ,63 ,62 ,61 ,55-47 ,34 ,2 ,1
 .251 ,249

גוש 6662 חלקות .26-1

6. שטח התכנית: כ-3,000 דונם.

7. קנה מידה: 1:5,000

8. בעל הקרקע: שונים.

9. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".

10. עורך התכנית: צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.

11. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מיתאר מקומית הר/במ/600.

13. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטחים (מיתחמים) המותחמים בקו כחול ומסומנים במספר בתשריט (להלן: "התשריט").

14. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט", הערוך בק.מ. 1:5,000 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9/2/92

- 15א' מטרות התכנית: א. לקבוע מיתחמי תכנון המאפשרים הגשת תכנית מפורטת לכל מתחם או חלקים מהם.
- ב. לקבוע הוראות לתכניות המפורטות שתוכנה לכל מיתחם ומיתחם.
- ג. קביעת צפיפות מגורים.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
- 15 יחס לתכניות: אחרות
במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית (כולל תכניות מופקדות לפני מתן תוקף לתכנית זו), תחייבנה הוראות תכנית זו.
- תכנית זו הר/במ/600 עדיפה על תכנית מופקדת הר/160 גם לאחר שתכנית הר/160 תקבל תוקף, למעט נושא הדרכים.
- כל הדרכים הכלולות בהר/160 כאשר תקבל תוקף תהיינה עדיפות על תכנית הר/במ/600.
- 16 פירוט מונחים: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להכן "החוק" ובתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להכין "התקנות", ככל שאינו בסתירה להוראות תכנית זו.
- 17 היתרי בניה: א. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו. היתרי בניה יוצאו רק על פי תכניות מפורטות כאמור בסעיף 26.
- ב. הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תכנית לצרכי רישום, במקרים של תכניות אשר טרם נרשמה בהם חלוקת מגרשים.
- 18 היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.
- 19 זמן ביצוע: זמן ביצוע של תכנית זו לגבי כל מיתחם ומיתחם יהיה אישור תכנית מפורטת למיתחם. תותר הפקדת תכניות לחלק ממיתחם. אושרה תכנית לגבי חלק ממיתחם, יחולו עליו הוראות תכנית זו, באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- זמן ביצוע למיתחם 17: תחילת ביצועה של התכנית ייחשב התחלות בניה של 20% מסה"כ המיבנים שאושרו על פי תכנית זו וביצוע כל התשתיות ההנדסיות והציבוריות.
- 20 חלוקה ורישום: א. רישום המגרשים שבתכנית יבוצע על פי הוראות פרק ד' או ג' סימן ז' לחוק כנגזר מהתכניות המפורטות שתאושרנה לכל מיתחם או לחלק ממיתחם שיוגשו על גבי רקע מפת מודד מוסמך.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכניות המפורטות למיתחמים, יופקעו ויירשמו כחוק.

9/2/92

21. אזורי מגורים: א. תכלית ושימושים (בהתאם לתכנית מפורטת בלבד):

1. מגורים.
2. מבני עזר.
3. מרתפים.
4. דרכים ושטחי חניה.
5. מקלטים ציבוריים.
6. מרכזים מסחריים או חזית מסחרית במתחמים 19 ו-3 לרבות עסקים שעניינם בידור אולם לא אולמי שמחות.
7. משרדים במיתחם 3 ו-19 בלבד.
8. בניני ציבור.
9. ש.צ.פ.
10. חזית מסחרית

ב. גודל מגרש מינימלי

1. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת הוראות הבניה.

ג. גדרות

1. תותר בנית גדרות עד גובה 1.80 מ', בגבולות המגרש, הגדר תכלול (במידת הצורך) מתקני ארונות לאשפה, תקשורת חשמל וכו'. באזורי הצמתים גובה הגדר ייקבע ע"י מהנדס הועדה.
2. תותר בנית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות לבין דירות על אותו מגרש (גובה הגדר בהתאם לסעיף קטן 1).
3. מיקום הגדרות ייקבע על פי תכנית הפיתוח.

ד. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי של מבני המגורים

1. על פי תקנות והנחיות הועדה ובתיאום עם מהנדס הועדה ובאישורו בלבד.
2. בבניני קוטג' - גגות רעפים תוך מתן אפשרות לשילוב גגות שטוחים.
3. דודי שמש: יתאפשר שילוב הקולטים בגג המשופע בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחכל הגג או בגג השטוח.
4. תכנית פיתוח: היתר בניה יוצא רק לאחר הגשת תכנית פיתוח המסדירה את נושאי החומרים לגדרות. פתרונות למסתורי-כביסה, פינוי אשפה ומיקום ארונות ומתקנים הנדסיים.

22. ש.צ.פ.: א. תכליות ושימושים

1. נופש ונוי.
2. גנים, חורשות ושדרות.
3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות, ומיבנים המשרתים מטרות אלה.

9/2/92

4. שביכים להולכי רגל, כבישים וחניות.
5. רצועות ירק.
6. בריכת מים.
7. מקלטים ומחסות.
8. מתקנים הנדסיים.
9. מתקני תקשורת.

23. שטח לבניני צבור: א. תכליות ושימושים:

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט (גני ילדים, בתי-ספר וכו').
2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
4. מוסדות בריאות.
5. מוסדות דת.
6. מוסדות סעד ורווחה.
7. מגרשי חניה.
8. מקלטים ושירותי חירום.
9. מוסדות מינהל ושירותים.
10. כל יעוד ציבורי אחר באישור הועדה המקומית. (בתנאי שהשימוש יאושר בזיקה ליתר שימושי הבנין ע"פ אישור משרד הבריאות).

24. שרותים הנדסיים: 1. ניקוז

- א. יותר מעבר של קווי ניקוז בתוך המגרשים הפרטיים.
- ב. יותר ניקוז של הנגר העיכי בין מגרש למשנהו.

2. ביוב

- א. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית או למתקן מטהרים הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיריה.
 - ב. חלה חובת התחברות למערכת עירונית לאחר שהמבנה עבר תקופת שימוש במתקן של בור סופג הכל ע"פ דרישת הרשות.
 - ג. יותר מעבר קווי ביוב בתחום מגרשי המגורים.
 - ד. תוך חצי שנה תגיש הרשות המקומית לאישור תכנית עבור מתקן לטיפול בשפכים הכוללת תזכיר השפעה על הסביבה בהתאם לחוק התכנון והבניה. ככל שלא תוגש התכנית למתקן הטיפול בשפכים תמנע הועדה המחוזית מלאשר תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו.
- נושא ביצוע המתקן הנ"ל יטופל בעת הדיון לאישור התכנית המפורטת.
- לתכנית יצורפו הוראות בנושא איכות הסביבה למניעת מפגעים תוך התיחסות לשימושים מעורבים ושימושים חורגים.

3. חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיכיים. בקרבת קווי חשמל עיכיים יינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

9/2/92

- ב. אין לבנות בנינים 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 אשור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. כל קווי החשמל בשטחים הציבוריים, בכבישים וברחובות המשולבים יהיו תת-קרקעיים (מתח תחתון בלבד).

4. מים

- א. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. יותר מעבר קווי מים בתחום המגרשים.

5. תקשורת

- א. כל צנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
- ב. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

25. חנייה : בהתאם לתקנים שיאושרו מעת לעת.

26. תכניות מפורטות: א. בתכנית מפורטת שתוכן על פי הוראות תכנית זו, מותר יהיה לקבוע כל הוראה כמפורט בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה-1965), כל עוד אין הוראה מתאימה בתכנית זאת, וכן כל הוראה כמפורט בסעיף 69 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה-1965), ככל שאינה עומדת בסתירה להוראות תכנית זאת.

ב. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות לפיהן זכויות בניה שניתנו לפי התכנית המפורטת יופחתו או יתבטלו במידה ולא הוצא היתר בזמן שיקבע בתכנית, או לא החלה הבניה בפועל.

ג. טבכת הוראות הבניה המהווה חלק מתכנית זו תחול על כל מגרש ומגרש, לפי יעודו כפי שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן על פי הוראות תכנית זו.

ד. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להתנות הוצאת היתרי בניה בהבטחת ביצוע עבודות תשתית להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

ה. לתכניות המפורטות שיוגשו יצורפו הוראות בנושא איכות הסביבה למניעת מפגעים תוך התייחסות לשימושים מעורבים ושימושים חורגים.

ו. תכניות מפורטות יוגשו ע"פ מיתחמים שלמים כמופיע בתשריט.

ז. תכניות מפורטות תהיינה תואמות את מסמך "הרשימה" "תפרוסת אוכלוסיה, מוסדות צבור ושטחי ירק" מיום 10/2/92.

27. שלבי ביצוע: תוך שישה חודשים יוגשו תכניות מפורטות לכל מתחמי התכנון המופיעים בתכנית.

9/2/92

טבלת הוראות הבניה (למעט מיתחם 17)

קווי בנין	מס' יח"ד לדונם נטו	מס' קומות	אחוז בניה מירבי	אחוז בקומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	צבע בתשריט	יעוד האזור	אחורי	צדדי	קידמי
								קווי בנין		
ע ל - פ י	4	2	60%	35%	500	תכלת	מגורים ב'			
	18	עד 8 + ק.ע.	180%	30%	750	צהוב	מגורים ג'			
ת כ נ י ת	16	על פי תכנית מפורטת				צהוב בגבול אדום	מגורים מיוחד אזור מרכז			
מ פ ו ר ט ת	-	3	100%	33%	500	חום מותחם חום	בניני צבור			
הבניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכליות							ש.צ.פ.			

הערות:

1. באזור מגורים ב' תותר בנית מרתף המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמעליו בכל גבול קומת הקרקע.
2. תותר בנית חדרים על הגג בשטח של 24 מ"ר ליח"ד אשר אינם כלולים באחוזי הבניה בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה מחובר עם מדרגות מתוך הדירה.
3. שטחים באזורי המגורים שלא כלולים באחוזי הבניה:

- א. באזור מגורים ב' - (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 קירוי קל בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.
- (5) מרתפים.
- (6) חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר ליח"ד.
- (7) מקלטים.

9/2/92

ב. באזור מגורים ג' ואזור מיוחד:

- 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 ס"מ.
- 6) מקלטים.
- 7) דירות לנכה בקומת קרקע בשיעור של יחידת דיור אחת לכל בנין לנכי גפים תחתונות ופגועי יציבה בלבד.

4. שטחים באזורים לבניני ציבור שלא כלולים באחוזי הבניה:

- א. מרפסות בלתי מקורות.
- ב. 50% משטחי מדרגות.
- ג. מרתפים.
- ד. מקלטים.

5. שטחן של 20% מהדירות באזורי מגורים ג' ואזור מיוחד באזור המרכז יוגדרו כדירות קטנות ששטחן אינו עולה על 85 מ"ר.

6. הוראות בניה למתחם 17:


א. תותר בניה של עד 4 יח"ד למגרש בתנאי שגודל המגרש גדול מ-1,200 מ"ר.

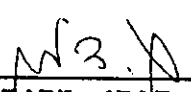
28. תשתיות: 28.1 מים צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד השרון ובהתאם לתקנים הקיימים.

28.2 ביוב כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של עיריית הוד השרון בהתאם לחוקי העזר לביוב, ובהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.

28.3 חשמל הישוב יקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה, הרשת בישוב תהיה עילית והמעברים והחיבורים למיבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך על הקרקע בין התיכ החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המיבנה.


צבי חרות - יו"ר הועדה


גיורא דותן - מהנדס הועדה



9/2/92