

שינוי לתכנית מתאר R/6 ולתכנית מפורטת הר/88/11, הר/88/14 א' .

1. הנפה: פתח - תקרה

2. המקום: הרד - השרון, רמתיים, תחום ברטובות דרך רמתיים, הכנים, בני ברית, הראשונים .

גרש: 6456 חלקות: 76, 77, 78, 79, 90, 105, 106, 107, 110, 111, 113, 115, 245, 256, 350, 81, 93, 114, 116, 246, 247, 255, 351, 117, 118, 119, 120, 121, 140, 141, 142, 184, 186, 357, 123, 143, 187, 356, 358, 199, 201, 196, 198, 199, 6, 7, 8, 292, 296, 298, 302, 304, 319, 331, 335, 339, 291, 293, 295, 296, 297, 299, 301, 303, 306, 311, 316, 319, 338, 339, 354, 355, 305, 307, 309, 310, 312, 313, 315, 318, 165, 166, 167, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 251, 252, 180, 181, 182, 253,

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשרים נקו כחול כהה

4. שטח התכנית: 154 דונם לערך

5. תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המותחם נקו כחול כהה בתשרים המצורף לתכנית .

6. בעל הקרקע: שונים

7. היוזם/מחבר: היוזם המקומית לתכנון ובניה "הדרים"

8. מטרת התכנית: א) קניעת שטחים לבניני צנור

ב) קניעת שטחים צבוריים פתוחים

ג) הרחבת וניטול ררכים קיימות ופתיחת דרכים חדשות .

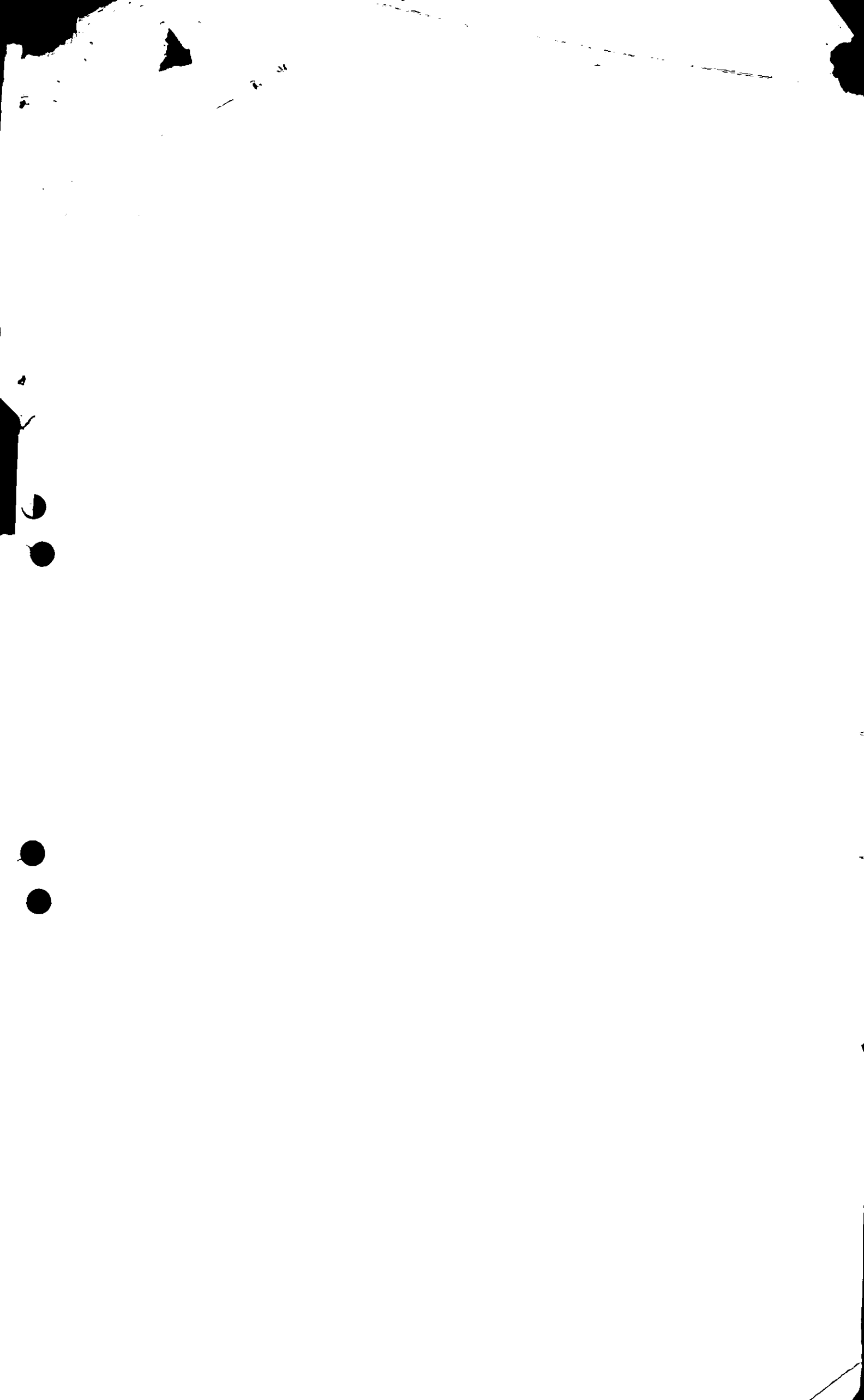
ד) קניעת שטחים לחניה ציבורית .

ה) קניעת בניני מבחה

ו) קניעת אזורים שונים .

ז) קניעת הוראות בניה באזורים השונים .

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי הצפון
 תכנית מתאר רחב אקונומי מסי 33/88
 היוזם/מחבר המחוזית בשיבתה ת.ה.מ. 23
 מיום 17.11.85 תוקפה לתת חוקם
 לתוכנית הנכנסת לעיל
 מה מנהל כ"ל לרשות



9. הוראות תכנית קיימת:

הוראות תכנית המתאר ה/160 יחולו על
שטח תכנית זאת, במידה ויש סתירה בין תכנית זאת ובין
תכנית המתאר ה/160 ותכניות מפורטות ה/11/88, ה/14/88 א'
ה/1/88/88 תהיינה הוראות תכנית זאת עדיפות .

בהוראות הנ"ל תחולנה על התלמים
להקטין כמות

10. בקעות ורישום:

השטחים המסומנים בחשויים לצרכי צינור יופקעו
וירשמו בספרי המקרקעין ע"ש המרצה המקומית
הוד - השרון כחוק .

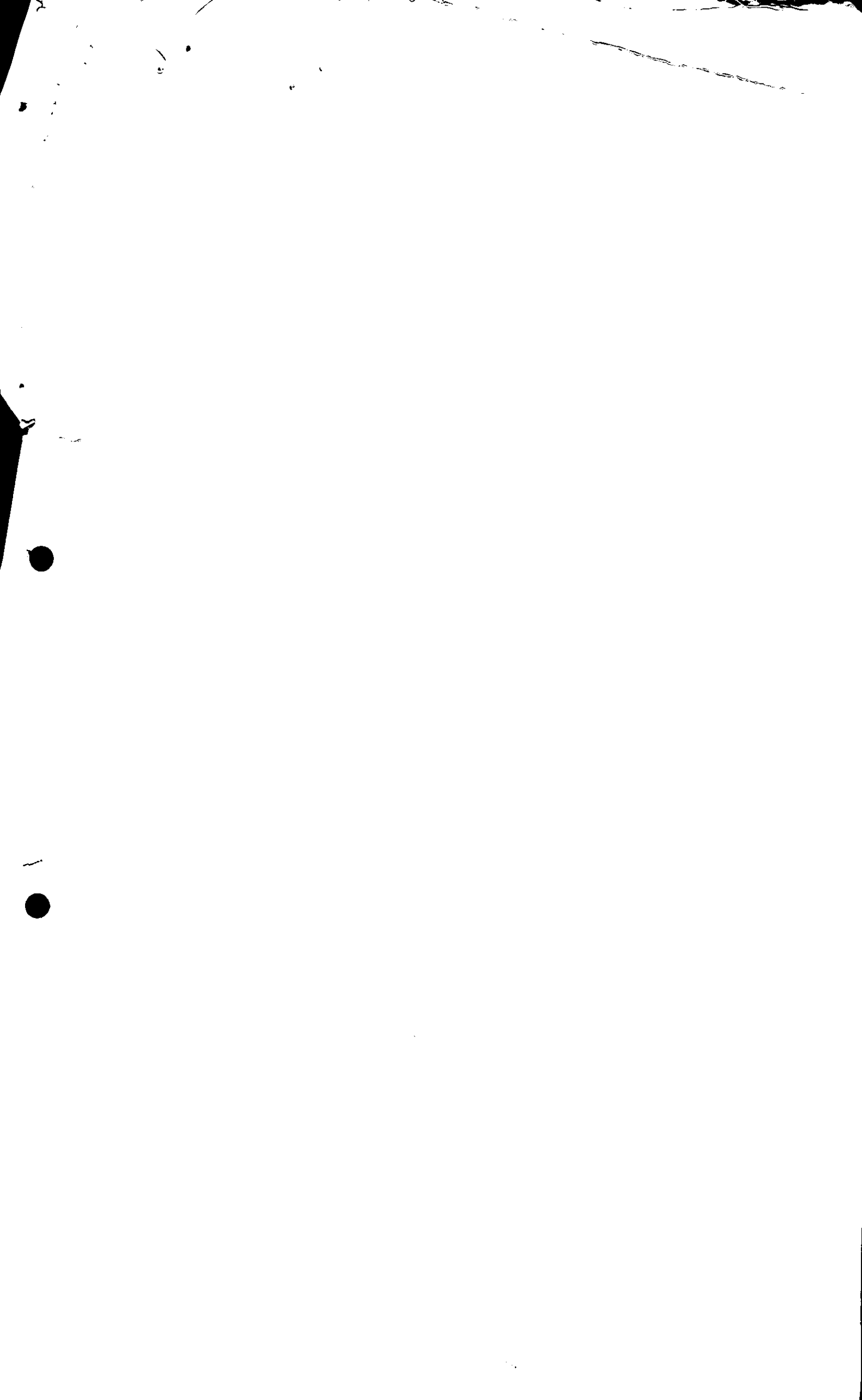
דרך רמחים (כביש מס' 40) ברוחב של 30.0 מ'
תרשם ע"ש המדינה .

11. היגוי השטח:

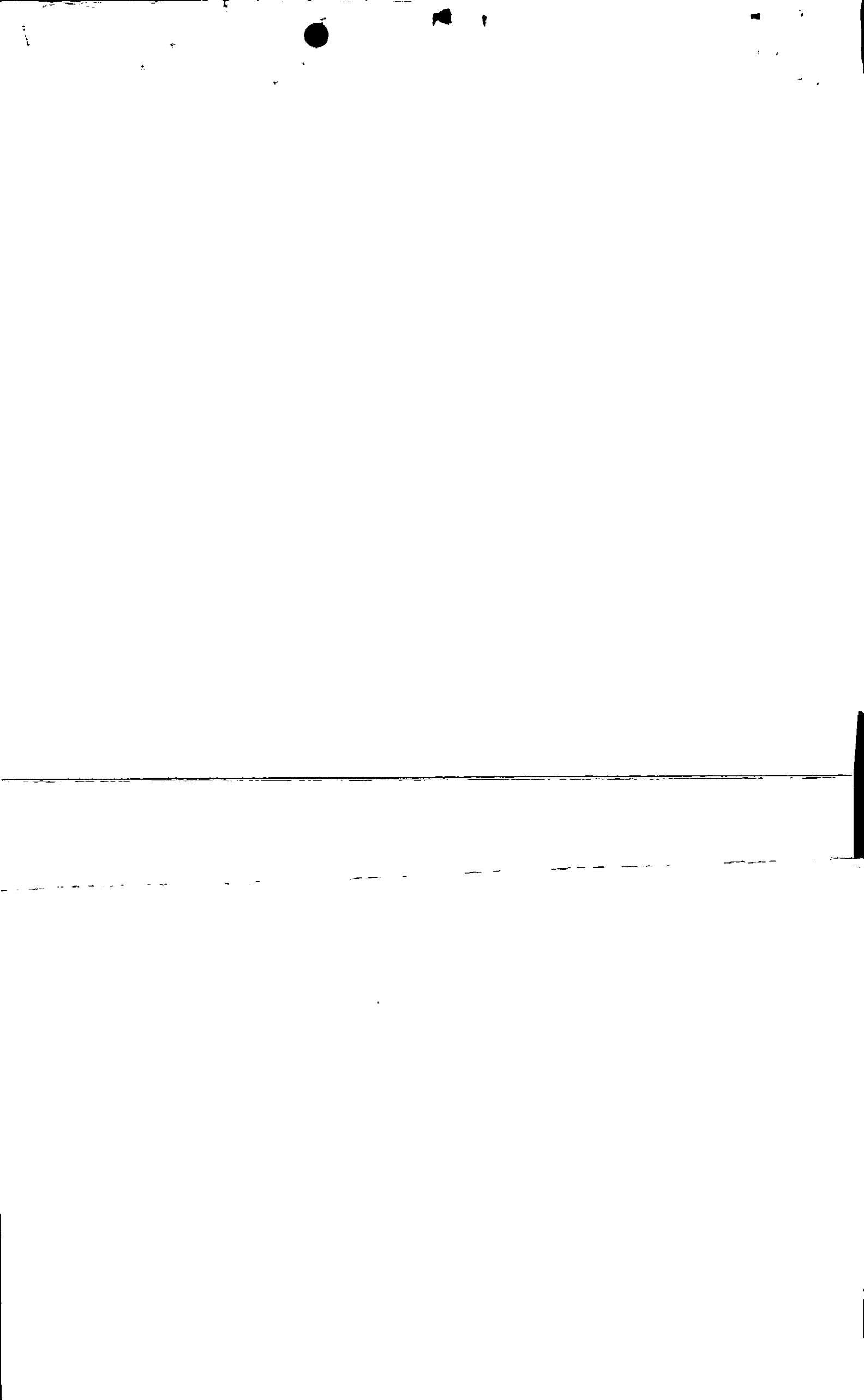
הרעה המקומית תגבה החיטל בהתאם לחוק .

12. תשלום רוצאות התכנית:

בעלי חלקי השטח הנמצאת בשטח התכנית ישלמו הרוצאות
שבשטח עקב הכנת ועדיכת התכנית, עפ"י הוראות סעיף
69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .



האיזור	סימון בתשרים	תצליות	שטח מצרף, שטחי ו/או אחוזי בנייה, מספר קומות ויח"ד, ומסלולי בנייה.
א. מצריים א'	כתום	מצריים	שטח מינימלי ל 1 יח"ד - 500 מ"ר ל 2 יח"ד - 750 מ"ר, אחוזי הבנייה 50% משטח המגרש נסה"כ ולא יותר מ - 30% בקומה תחת בניית מרחף נסחה של עד 50 מ"ר ליח"ד למבנה עזר, חדר מסתקים או הובי, מדורחי בנייה: 4.0 מ', אחורי: 6.0 מ', קדמי: לפי התשרים
ב. מצריים ג'	צהוב	מצריים	שטח הבניה כרוסר הסותר לפי הוראות תכנית ה/160, החישוב יערך לפי שטח מצרפים גסר הייבנו לא פחות מ 60% שטח החלקה המקורית
ג. מצריים ג', רחזית מסחרית	צהוב וקר מגול	חצריות בקומת הקרקע ומצריים בקומות העליונות	כבד שכאלה מן צעים בתכנית ובהתאם לתשרים, ככל שפעל החלקה 8 בגוש 6456 ידעה בכך יוכל להוסיף מחדר. 5/13/86 אי.מ. 13.1.84 (9.5.84) ג.מ. ב.ג.
ד. מסחרי	אפור תחום נאפור כהה	המסחר יותר בקומת הקרקע ומעליה קומות מסחריות או מצריים, ניתן להסיר לפי המפורס, מצריים במסדרים בתנאי שלא תגרם הפרעה או מסדר למצריים נאכנות, המסחר נשטת התכנית יסווג לפי הנחיות הועדה המקומית על סמך ליצור איכות גבוהה של חצריות	
ה. פרסי פתוח	ירוק תחום נירוק כהה	גינות, רחנות, ומפגרים - תרשם זיקת מעט לציבור לצמיתות	בהתאם לתשרים
ו. צבורי פתוח	ירוק	גינות פכרות, מקלטים וכו'	
ז. בנין ציבורי	חום תחום נחום כהה	מבני ציבור, גינות, רחנות, מקלטים וכו'	בניני צבור בהתאם לתכנית בניני ואישור הועדה המקומית, שטח קומה לא יעלה על 30% תכנית שקבע רוסה"כ 3 קומות. ובניית 3 קומות מעל קומה טפולשת השטח הבנוי בקומה המפולשת לא יעלה ויל 10% משטח המגרש ושטח כל קומה לא יעלה על 28%
ח. מסחרי מיוחד	אפור מרחם נאמול כהה	אולם שמחות ומסדרים - קיים	בהתאם להיתר + לבניין הקיים
ט. תחנת דלק	צבעל מרחם מגול כהה	תחנת דלק ושירותי ורך - קיימת	עפ"י ההיתר - לקיים



14. הוראות בניה באזורים השונים: על האיזורים, כמסומן בתשרים, תחולנה הוראות הבניה התכליות, הבינוי והגימור כמפורט בטבלת האיזורים ובהוראות הבניה.

(א) מגורים א': 1. שטח הבניה כולל שטחי מדרגות פנימיות, מבני עזר וסרתף.

(ב) מגורים ג': 1. שטח הבניה כולל מרפסות מקודרות, ושטחי מדרגות שלפי התקנות

2. הקומה השלישית, מעל קומת עמורים המפולשת שבגובה מקס' של 2.40 מ' תהא לכיון שלשת חזיתות הרחוב ו/או המעבר בנסיגה מקו הבניה ההיקפי כרי 2.4 מ', וכן תבלוט מעבר לקומה השניה לכיון החזית האחורית כרי 90 ס"מ הנסיגות והבליטות יהיו לאורך של 60% לפחות מאורך החזית לדחובות/מעברים.

3. הקומה הרביעית מעל קומת העמורים המפולשת תהא בנסיגה כנ"ל ובהבלטה מעבר לקומה השלישית כרי 60 ס"מ וזאת לאורך של 50% לפחות מאורך החזית לדחובות כנ"ל.

4. למגורים לאורך דרך רמתיים ינתן פתרון אקוסטי לפי נספח שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת, תוכנית זו לא תקבל חוקף טרם צרוּפּם של הנספחים למסמכי התכנית.

(ג) מגורים ג' + חזית מסחרית:

1. הוראות איזור מגורים ג' יחולו על איזור זה בנוסף להוראות איזור חזית מסחרית.

2. גובה קומת הקרקע יהא עד 3.60 מ'.

3. לחניות בשטח מעל 40 מ"ר יותר סרתף בצמוד לחנות בשטח של 25% משטח החנות.

4. קולונדה לחזיתות העיקריות תהא קולונדה בעומק 3.5 מ', גימור הקולונדה יהיה מאבן בסורה או טיח גרנדולי בהתאם לקטעי רחוב/מעבר, תרשם זכות מעבר לצמיתות לציבור במלוא הקולונדה, היתר הבניה יכיל פתרון אדריכלי לשילום ולתאורה.

5. בחלקות/ מגרשים 402; 401; 118 תתכן המיה של מגורים במשרדים נחנאי שלא תגרם הפרעה למגורים שנשכרות, המשרדים יבנו מעל הקומה המסחרית, לא יבנו משרדים מעל קומת מגורים.

(ד) איזור מסחרי: 1. קולונדה בחזיתות לדחוב/מעבר בהתאם להוראות סעיף ג - 4, גימור הבניין יהא מאבן בסורה, טיח גרנדולי או חומר עמיד אחר.

הערה:

היתר הבניה יכיל פתרון ארכיטקטוני לאבגיה סולדית, מתלי כביסה, מיכלי פרחים
מזגנים, אנטנות וכו' .

15. תכנית הבינוי והוראות בינוי:

שטרות התכנית:

א) קביעת הנחיות כלליות לבינוי כמשתקף בתשריט, הוערה המקומית
תהא רשאית לאשר שינויים בפרטי התכנית ללא שינויים ;
במרחקי מינימום בין בית לבית מהמסומן בתשריט וללא שינוי גובה
הבניינים, אחוזי תכסית הקרקע, מספר הקומות, מיקום ש.פ.פ ושינוי בחניונים
שע"פ הקרקע .

ב) קביעת מיקומם, גובהם, וצורתם של המבנים .

ג) מיקום מגרשי החניה .

16. תניה:

א. החניה למגורים תבוצע בשטח המגרשים עצמם, החניה באיזורים השונים
תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (החקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983
ותכנית הבינוי .

ב. חניונים תת קרקעיים ידרשו לכל הבניינים אשר באזור המסחרי ובמגורים עם
חזית מסחרית ובניין החניון התת קרקעי יורשה להיבנות בקוי בניה 0
לכיון גבול אחורי וגבולות צדדיים .

17. תכנית פיתוח:

א) פתוח מגרשי המגורים, המסחר, והשטחים הפרטיים הפתוחים יבוצעו ע"י הבעלים
בהתאם לתכנית פיתוח שתערך על ידם ותאושר ע"י מהנדס הוערה המקומית .

ב) תכנית הפיתוח תכלול פירוס הכבישים, החניות המודכות וריצופן,
גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, שילום ורהוט הרחובות והרחבות,
אניזדי בוי, משחקים נטיעות וגיבון, קורי חשמל, תאורה, טלפון, אינסטלציה
סניטרית ומים, מתקני אשפה, תכנית הפיתוח תערך על רקע מפה טופוגרפית .

ג) תכנית הפיתוח תהיה תואמת מגמות תכנית הבינוי .

18. שלבי ביצוע:

- א) ביצוע התכנית בכללותה ניתן לביצוע בשלבים.
- ב) כל שלב ביצוע יהווה שלמות מכהילה ארדיכלית, הפתוח והתשתית.
- ג) לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתלוצע גישה נאותה למגרש לכלי רכב לחניה ולהקמת המכנה.

19. ודיסת מכניס:

היתרי בניה יוצאו רק לאחר הדיסת ופיצוי המכנים המיועדים להדיסה במגרש, הוצאות ההדיסה והפיצוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

20. זיקת הנאה ומעבר לציבור:

בשטחי הקולונדות והשטחים הפרטיים פתוחים תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור לצמיתות ללא תשלום.

21. שימוש חריג:

רשימת שימושים חורגים בתחום התכנית לגבי בנינים וקרקעות תערך בהתאם להוראות סעיף 178 לחוק.

22. זמן ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 12 שנים מיום אשרה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים"	
חבנית	מס' 483/82
מס' 11/82	מס' 14/82
מס' 210	מס' 15/22
החלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
מקנרס חונדה	יושב ראש הועדה

מתוקן ע"י החלטת "המחוזית" בישיבתה
 חתימת היוזם והמבנה: 2/6/84 מחלקת סכנית
 ו. ע. מוסקח "הדרים" מיום 21/7/85 חתימה 3/ תאריך 26/11/86
 17/11/85

תאריך: אפריל 1984
 ינואר 1986 (תיקון)