

מחוז המרכז - מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר הר/4/198 לחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק שינוי לח"מ R/6 והר/2/79

- 1. הגנה: פתח - תקרה .
- 2. המקום: הוד - השרון .

שכונה: רמתיים

תחום ברחובות: דרך השרון, שרת, בן - גמלא, הרשרת

גרש: 6447. חלקות: 115, 114, 113, 33, 32, 31

גרש: 6455. חלקות: 135, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 292, 119, 391, 63, 59

129, 130, 266, 265, 133, 132, 131, 66, 62, 384, 381, 106
406, 407, 620, 621, 622, 285, 284, 126, 127, 128

3. גבולות התכנית: מטומנים בתשרים בקו כחול כהה .

4. חולקת התכנית: תכנית זאת חולק על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשרים המצורף לתכנית .

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי הדרים
תכנית מקומית מס' 4/198
הודעה והאמנות ביטוחה ה-3/14
מס' 4/198
מנהל כללי לתכנון

5. שטח התוכנית: כ - 81.2 דונם .

6. בעל הקרקע: קרבים .

7. הירוש: דעה מקומית "הדרים" .

8. האמנות: דעה מקומית "הדרים" .

9. הממצא: המרצת המקומית הוד - השרון

10. משרת התכנית: א) קביעת שטחים לבניני צבור
ב) קביעת שטח צבורי פתוח .
ג) הרחבת דרכים קיימות ופתיחת
ד) קביעת חזית מסחרית .
ה) קביעת אזורים שונים .
ו) קביעת הוראות בניה .
ז) קביעת חובה לאחוד וחלוקת מגרשים בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק .

11. הוראות תוכנית קיימות: תוכניות מפורטות בעלות חוקי בתוך גבולות התוכנית תשארנה בתוקף, במידה ויש סחירה בין תוכניות תקבוענה הוראות תכנית זו .

8387
מנהל תחום התכנון והאמנות
מנהל כללי לתכנון
מחוז המרכז

6. באישור הועדה המקומית תתכן המרה של 45 מ"ר משטח מסחרי ביחידות דיור אחת, תוך החמשה לחזית הרחוב .

17. חנייה (1) חנייה למגורים תבוצע בשטח המגורים עצמם בהתאם לתקן החניה כמובא ב"ה"ו/60.
- (2) חנייה לחנייה במגורים סמוכים תהא משותפת, הועדה רשאית לדרוש זיקת הנאה לגבי דרך גישה משותפת למגורים הנ"ל לשוכת כל הזכאים לכך .
- (3) לא תנתן גישת רכב למגורים מדרך השדרון .

18. חניית פתוחה היתר חנייה לא ינתן אלא לאחר אשרור תכנית פיתוח למגרש, התכנית תכלול, פירוט כנישים, החנייה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות חומכים, פגסי תאורה, אינסטלציה סניטריות ומים, מתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שנילים בטיחות וגיבון .

תכנית הפתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר החנייה תוכן על רקע סמך מצנית וכוללת שוטגורפיה, ותבוצע ע"י פנקס היתר החנייה .

19. הריסת מבנים (א) היתר חנייה יוצא רק לאחר הריסת ופינוי המבנים המיועדים להריסה והשימושים החריגים במגרש, ההוצאות להריסה והפנויים יחולו על פנקס היתר החנייה .

(ב) לא יופקע ולא יפונה כל מבנה או כל מחובר לקרקע בתקופה שתקדם ל - 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זאת בחלקות 66, 126, 127, 128 גוש 6455 .

(ג) בחלקה 285 גוש 6455 המסומן להריסה וההפקעה בחלק האחורי של החלקה יבוצעו בעת מימוש הזכויות או תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית - מה שיותר מוקדם .

20. חלוקה חדשה השטחים המסופנים בתשריט בקווים אלכסוניים מיועדים לחלוקה מחדש, היתר חנייה על שטחים אלה ינתן רק לאחר ביצוע חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלים, באין הסכמת הבעלים תערך טבלת איזון ולוח הקצאות כחוק .

21. שמושים חריגים 1. החנויות בחלקות 120, 119, 128 גוש 6455 תהווינה שמוש חריג ללא הגבלת זמן עד מיצוי זכויות הבניה, בהתאם להוראות תכנית זאת .

22. הפקעת לצרכי ציבור בחלקה 33 גוש 6447 השטח המיועד להפקעה, עליו נמצא מבנה המכיל שתי דירות, לא יופקעו כאמור אלא אם תוגש בקשה לתכנון יתרת החלקה ובמסגרתה מיצוי הזכויות המותרות .

א. שטח בניה המקסימלי באזורי מגורים כולל מרפסת מעליות, שטח חדר מדרגות לפי התקנות לחוק.

ב. אזור מגורים א': 1. גגות הבתים יהיו גגות שטוחים, ניתן לשלב גג משופע בשטח שלא יעלה על 30% משטח הגג הכולל. **גובהו הסיכני 2.0 מטרים הכביסה**
2. גובה מפלס הגג **השטח העליון יהא עד 6.5 מ' מפלס הכביסה לבנין**.

3. במגרש ששטחו מעל 750 מ"ר מותר יהיה לבנות על 400 מ"ר נוספים יח"ר אחת נוספת.

4. מבני העזר יהיו נטעם מירכבי של 30 מ"ר ליחידת מגורים, וצמודים או כחלק מהמבנה העיקרי.

ג. אזור מגורים ב' מיוחד ד - ג' מיוחד:

1. גגות הבתים יהיו גגות שטוחים.

2. כל מבנה בקומת העמורים המפולשת יהא בבסיגה של 3.0 מ' בחזית הבנין ד - 2.0 מ' בחזית האחורית-לפחות.

3. שטח מבני העזר בקומת העמורים לא יעלה על 8% משטח המגרש.

4. שטח אולם הכביסה המינימלי, להוציא חדר מדרגות, יהא בשטח של 2 מ"ר ליחידת דיור לפחות.

5. בקומת הגג יונטח שטח צמודי מינימלי לדיירי הבית בשטח של 6 מ"ר לכל יחידת דיור להקמת אבטבה, מתקנים לחומם סולרי וכו'.

6. באזור מגורים ב' גובה הבנין יהא עד 8.50 מ' ממפלס הכביסה לבנין ועד ממפלס הגג העליון.

7. בחלקי שטח מותרת בהן בניה בקיר משהף יתולו הוראות הבאות:

א) הבניה בקיר המשהף מותרת ללא הסכמת בעל החלקה הנבולת.

ב) הבניה גם בשלבה הראשון, תראה כגמורה ומושלמת לכל דבר.

ג) בחלקה 301 מותר בנית 3 יח"ד ובחלקה 62 - 5 יח"ד.

ד. חזית מסחרית: 1. גובה קומה מסחרית בקומת עמורים מפולשת 3.5 מ', בתבאים טופוגרפיים מסויימים ניתן לאשר עד גובה 4.0 מ', יוורת שטח הקומה כרין קומת עמורים מפולשת.

2. ברשת הוועדה לאשר לחנות ששטחה מעל 40 מ"ר מרחף בגובה 2.20 מ' ובשטח לפי תכנית המתאר המוצעת להור - השרון.

3. לחזית ררך השרון תהא קולוברה בעומק 3.0 מ' וכרוגמת הקולוברה הקיימת, לחזית דורב טרת באישור הוועדה המקומית לפי תכנית ביבוי לכל החלקה.

4. שטח הקומה המסחרית לחזית דהור טרת בגרש 391 לא יעלה על 120 מ"ר.

5. הקומה המסחרית לחזית דרך השרון, א. השטח לא יעלה על 180 מ"ר לכל-מגרש-וינאיהו המגרשים 400 מ"ר בסה"כ.

ב. קו הבניה לדרך השרון בהתאם לוחכבית ביבוי הכוללת קו-החבניה-הקיימת.

ג. פריקה ושעיבה ע"י מפרץ חבניה באזור-המסודר התחבורה

23. הוראות בנייה 1. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה, כזכגת תכנית בנייה לחלקה אחת או לחלקות צמודות הכל לפי הענין .

24. בנייה בגובה א) הנקוד והכיוון יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי ההוראות למתקני תברואה .

ב) הכיוון יהא שרזוי, לשם כיצוע העבודות הנ"ל או החזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית לפרוץ גדרות לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים מבלי שלבעלי המגרשים ו/או המחזיקים בהם תחיה התנגדות או תביעה כל שהיא שהועדה המקומית ו/או המועצה המקומית .

25. גובה ואלני בנייה א) התכנית תבוצע תוך 12 שנים .

ב) היתרי בניה לחלקות באזור מגורים ג' הנשענות על דרך השרון יוצאו רק לאחר הכטחת דרך גישה עורפית לחלקות הנ"ל .

26. הנספח האקוסטי מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.

חתימות:

בעל הקרקע:

הירזים: ב.ע. מחזמת "הדרים" פחלקה פננית

המבצע:

המתכנן: ב.ע. מחזמת "הדרים" פחלקה פננית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים"	
תכנית/מס' תמ"ק: מס' ת/198/4	
מ.ט.מ.א.מ.א. R16	ת"ת/79/2
מיום 6/11/83	207
מיום 22/12/83	208
החלט: להמליץ לועדה המחוזית להפקדה	
מנהגס הועדה	ימב ראש הועדה

מתוקן עפ"י החלטת המחוזית בשיבתה מיום 25/5/86. התימה פ. תאריך 8/9/86
27/4/87 20/7/86 8/13/87

תאריך: דצמבר 1983
ספטמבר 1986
אפריל 1987

נספח אקוסטי

סיפור מונע ברעש

1. מסך אקוסטי המורכב מבניה ו/או צמחייה יוקם במרכז המסעה של ודר - השרון .
2. חלונות הפונים לדרך השרון, שטחם לא יעלה על 0.75 מ"ר ויורכבו בהם חלונות כגף לפתיחה רגילה על צירים, זיגוג של זכוכית 6 מ"מ .
3. סגים המיפסות הפונות לדרך השרון יקבל ספול אקוסטי ברלע רעש .

סימוכין : דו"ח א.י. החברה הישראלית לאקוסטיקה בע"מ
טבער ע"י ד"ר מ. סמומסוף מתאריך 28/2/82 .

- 12. הפקעות ורישום: השאיב הסומכים נתשדט לגרדי צנור יונקפו וירטמו על שכ הסוכנה המלוסית הוד - הטרון כחוק, ויללא תפורה.
- 13. הימל הכנתה: הרעה המקומית תגנה הימל הכנתה טהאם לחוק.
- 14. תלום הוצאות תוכניות: בעלי הטקע ישלמו הוצאות התוכנית עריכתה וניצושה לפי החלשת הועדה.
- 15. הוראות בניה נאזורים שונים: בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים וזכויות הבניה.

טבלת איזורים וזכויות הבניה.

הערות	קווי הבנין		קווי חזית	צד	מבני סבבי ונכסחים	מבני סבבי	שטח בניה מקסימלי	גובה או מס' קומות מקסימלי	רוחב סגור מינימלי	שטח בניה מקסימלי (%)	מס' יח"ד מותר	מס' יח"ד מותר		סימון בתשרים	האזור
	אחורי	צדדי										למגרש	לרובם בסך		
1. השאיב והסיוות הקרובות הן אלו המופיעות בתשרים.	6 מ'	4 מ'	5 מ'	צדדים	בשטח	במבני 30%	קומת אחת או קומת (2 קומות)	18 מ'	50%	2	1	500	כחום	מגורים א'	
	6 מ'	4 מ'	5 מ'	ע"י 8% ובקומה המפורשת בלבד.	30%	2 קומות מעל קומת עמודים מפורשת	18 מ'	60%	4	2	750	תכלת	מגורים ב' מיוחד		
	6 מ'	4 מ'	5 מ'	ע"י 8% ובקומה המפורשת בלבד.	28%	4 קומות מעל קומת עמודים מפורשת	20 מ'	112%	8	850	✓	850	צהוב	מגורים ג' מיוחד	
3. סלה זו היא בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו.	צדדי 6 מ' .														
	צדדי 6 מ' .														
לפי תכליות האזור הנהוג להג' 160 ותכנית הפיתוח												ירוק	צבורי פתוח		
לפי תכליות האזור הנהוג להג' 160 ותכנית הפיתוח												חום מוחם	בנין צבורי		
השטח המסחרי יהא בעצת ערקע בלש, וישתאכ להוראות הבניה.												קו מגול	חזית מסחרית		