

4004852

מנהל מחוז המרכז - המלח
26-01-1994
נתן גבול
חלק מס.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"הדרים"

25-01-1994

נתקבל

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

הועדה לבנין ומגורים מחוז המרכז

נבדק וניון להפקת / ל... 8.2.93

24.5.93 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מס' הר/במ/15/600

24.2.94

שינוי לתכנית מיתאר הר/3/329

מתוך תוכנית

תאריך

כח/במ/15/600
71,65
24/2/93

1. מחוז: המרכז.
2. נפה: פתח - תקרה.
3. תחולת התכנית: הוד - השרון.
שכונת - מגדיל.
גוש - 6412
חלקות - 37, 36, 91, 9
4. שטח התכנית: 21,964 דונם.
5. קנה מידה: 1:1000
6. בעל הקרקע: שונים.
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים".
8. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים".
9. המתכנן: צ. השמוני אדריכלים ותכנון בע"מ.
10. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' הר/במ/15/600 שינוי לתכנית מיתאר מס' הר/3/329.
11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן: "התשריט")
12. מסמכי התכנית: א. תקנון.
ב. תשריט בק.מ. 1:1000 הכולל טבלת הקצאות.
ג. מסמך התיחסות לסעיף 5.3 של ת.מ.א 31.
כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

13. מטרות התכנית: א. לקבוע אזורים למגורים.
ב. קביעת חזית מסחרית.
ג. קביעת שטח לבניני ציבור.
ד. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ה. קביעת דרכים חדשות, דרכים משולבות, והרחבת דרכים קיימות.
ו. קביעת הוראות בניה.
ז. חלוקה סכמטית למגרשים.
14. יחס לתכניות אחרות: במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
15. פרוט מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק" ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות".
16. היתרי בניה: הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תכנית לצרכי רישום לועדה המקומית, והתחייבות היזמים לשביעות רצון הועדה להעברת שטחי הציבור על שמה או על שם העיריה .
17. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.
18. שלבי הביצוע: התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישורה, כאשר שלבי הביצוע יהיו:
- א. גמר תשתיות כולל הריסות בשטחים הציבוריים.
ב. ביצוע 30% משלדי הבנינים.
19. חלוקה ורישום: א. בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי רישום בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו וירשמו כחוק.
20. אזור המגורים: א. תכליות ושימושים
1. מגורים
 2. בניני עזר
 3. מרתפים
 4. דרכים ושטחי חניה
 5. חזית מסחרית

ב. גודל מגרש מינימלי

גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם לסימון בתשריט.

ג. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני

1. חומרי הגימור יהיו בהתאם לתכנית "חומרי גימור" שתוגש למהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים".
2. קולטי השמש ישולבו בתכניות הגג.
3. גדרות: מיקום וביצוע הגדרות יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש למהנדס הועדה.
4. פרגולות: תותר הקמת פרגולות, הכל על סמך הנחיות הועדה המקומית.

ד. זכות מעבר

על פי חוק המקרקעין.

21. חזית מסחרית: א. תכליות ושימושים

1. חנויות קמעונאיות.
2. מוסדות כספיים.
3. מסעדות ובתי - קפה.
4. משרדים.
5. בית מרקחת.
6. מרתפים.
7. קולונדה.
8. גלריות.

ב. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני

1. בחזית רחוב חנקין תהיה קולונדה ברוחב עד 2.5 מ'.
2. גובה החנויות לא יעלה על 4.8 מ'.
3. תוגש תכנית לעיצוב חזית רחוב חנקין לאישור מהנדס העיר.

22. מיבני ציבור: א. תכליות ושימושים

1. גן ילדים.
2. מעון.
3. חניה.
4. מקלטים.

א. תכליות ושימושים

23. ש.צ.פ.

1. גנים, חורשות, שדרות ונוי.
2. כיכרות ורחבות.
3. מקלטים ומחסות.
4. מתקנים הנדסיים.
5. מיכלי גז.
6. מתקני תקשורת.

תכנית זו כוללת נספח בינוי רעיוני בלבד.

24. בינוי:

א. שינויים לא מהותיים בנגישות באישור משרד התחבורה לא מהווה שינוי בתכנית.

ב. הקווים התוחמים את המיבנים המסומנים בתשריט, מראים את כוונת התכנון בלבד.

25. שירותים הנדסיים: לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צנורות בשטח המגרשים, ולמחזיקים בהם לא תהיה התנגדות או תביעה כל שהיא מהועדה המקומית או מהעירייה בכפוף לכל זכות שיש לבעלים ו/או למחזיקים על פי כל דין.

א. ניקוז

1. הניקוז יבוצע על פי הוראות מהנדס העיר ולפי הוראות למתקני תברואה.
2. יותר מעבר של קווי ניקוז בין מגרש ומגרש ובתוך המגרשים השונים.
3. יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למישנהו.

ב. ביוב

1. כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוקי העזר לביוב ובהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.
2. יותר מעבר קווי ביוב בין מגרש למגרש בתחום המגרשים השונים.

ג. חשמל

1. המיתחם יקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה, הרשת במיתחם תהיה עילית והמעברים והחיבורים למיבנים יהיו תת - קרקעים הכל בהתאם לתקן חברת חשמל.

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

3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקירבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. מים

1. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה ובהתאם לתקנים הקיימים.

2. יותר מעבר קווי מים מגרש ומגרש בתחום המגרשים השונים.

ה. תקשורת

1. כל צנרת התקשורת תהיה תת - קרקעית.

2. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

26. חניה: החניה תהא בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983).

27. רחוב משולב: "רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף, רכב והולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת.

28. הריסות: א. הריסות בשטחים הציבוריים יבוצעו תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית.

ב. לא יוצא היתרים אלא לאחר הריסת המיבנה ועל חשבון מבקש ההיתר.

29. תכנית פיתוח: א. היתרי הבניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח למיתחם כולו.

ב. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה בק.מ. 1:500 או 1:250.

ג. התכנית תכלול פרוט כבישים, חניות, מדרכות וריצופן, שבילים, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, מים, מתקני אשפה, מתקני אספקת גז, נטיעות וגינן.

30. הוראות בנושא
איכות הסביבה:

א. ביוב:

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיוצ"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
4. טופס 4 יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ב. שטח מסחרי:

טרם הוצאת בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תאור מפורט של הפעילויות, מערך תשתיות מתקנים הנדסיים, ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים, היתר הבניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. לא ייכרת אף עץ בשטח התכנית, אלא באישור הועדה המקומית "הדרים" (היחידה האזורית לאיכות הסביבה), תכנון הבינוי ייעשה תוך התחשבות במיקום העצים הפזורים במיתחם, כך שלא יהיה צורך לכרות אותם בעת הבניה.
יש להשתדל לייעד את האתרים שבהם גדלים עצים, לגינות של שטחי ציבורי, למדרכות (בהן ישולבו העצים בערוגות), ולגינות בשטחים הפרטיים.

טבלת הוראות הבניה

קווי בנין (5)			שטח בניה מ"ר שימושים משניים	(2) (3) (4) שטח הבניה במ"ר שימושים עיקריים	(1) מס' קומות	צפיפות ממוצעת (יח"ד לדונם)	כמות יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	היעוד
אחורי	צדדי	קדמי								
5	5	5	358	3225	y+8	18	32	1590	1	מגורים מיוחד
5	0	5	358	3225	y+8		32	1411	2	מגורים מיוחד
2	2	(7) 0/5	358 (8) 150	3225 (8) 750	(6) y+8		32	2372	3	מגורים מיוחד + מסחר
5	(7) 4/2	(7) 0/5	243 (8) 80	2185 (8) 400	(6) y+4	8	16	1594	4	מגורים + מסחר
3	4	5	243	2185	y+4		16	1455	5	מגורים
5	3	5	352	3170	y+8	18	32	1783	6	מגורים מיוחד
5	3	5	352	3170	y+8		32	1783	7	מגורים מיוחד
5	3	5	352	3170	y+8		32	1783	8	מגורים מיוחד
5	5	5	352	1038	2			1035	ב	ב.ציבור
לא תותר בניה למעט מהמפורט ברשימת תכליות ובהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית								1390	א	ש.צ.פ.

הערות כלליות:

- א. אחוזי הבניה לשטחים עיקריים הם 180% ולשימושים משניים (שטחי שרות) הנם 20% סה"כ 200%, (סה"כ האחוזים לגבי סיכום השטחים למגרשים 1,2,3 ביחד, ומגרשים 6,7,8 ביחד)
- ב. השטח לחישוב זכויות עבור מגרשים 4 ו - 5 כולל את שטח הש.צ.פ. והדרכים המשולבות (שבילים) בתחום חלקה 91.
- ג. בחלקות שיש בהן חזית מסחרית יותר באחד מצדי המגרש קו בנין "0".
- ד. יותר להקים חדרים בשטח של 23 מ"ר ליח"ד על הגג מעל יחידות דיור. קומת חדרי הגג לא תיחשב במנין הקומות, ובתנאי שהחדר הנ"ל יהיה מחובר עם מדרגות מתוך הדירה.

הערות לטבלת הוראות הבניה

- (1) תותר בניה של חדרים על הגג שלא יחשבו במנין הקומות.
- (2) שטחים שלא כלולים בחישוב שטחי הבניה (בניני מגורים):
- א. מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
 - ב. מרפסות גג ונגות.
 - ג. מרתפים שלא יחרגו מקונטור הבנין.
 - ד. כרכובים בולטים עד 0.6 מ' לתוך קו בנין.
 - ה. מקלטים (כולל מקלטים קומתיים).
 - ו. זירות לנכה בקומת הקרקע בשיעור של 1 יח"ד לכל בנין.
 - ז. חדר על הגג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל את שטח המדרגות העולות אליו).
 - ח. מרתפי חניה.
- (3) שטחים שלא כלולים בחישוב שטחי הבניה (אזור מסחרי):
- א. השטח מתחת לקולונדה.
 - ב. מרתפים.
 - ג. מקלטים.
 - ד. מיבני עזר (מחסנים, חדרים טכניים).
 - ה. קומה טכנית (עד גובה 2.20).
- (4) שטחים שלא כלולים בחישוב שטחי הבניה (בניני ציבור):
- א. מרפסות בלתי מקורות.
 - ב. מרתפים.
 - ג. מקלטים.
- (5) א. קו בנין קדמי לחזית המסחרית יהיה 0.0 בתנאי שתהיה קולונדה בעומק מינימלי של 2.5 מ' (מגרשים 3 ו-4), קו בנין קדמי לחזית המגורים יהיה 5.0 מ' (מגרשים 3 ו-4).
- ב. קו בנין צדדי לכיוון חלקה 325 יהיה 4 מ' ואילו לכיוון הדרך המשולבת יהיה 2.0 מ' (מגרש מס' 4).
- ג. קו בנין צדדי לכיוון ש.צ.פ (א) יהיה 4 מ' (מגרש מס' 5)
- (6) הבנינים הנ"ל יבנו מעל קומה מסחרית שלא תחשב במנין הקומות המפורט.
- (7) קווי הבנין הם מינימליים.
- (8) שטחי מסחר במסגרת המגרש.

חתימת הבעלים

גוש	חלקות	ה בע ל י ם	חתימה
6412	9	לביש נכסים (הוד השרון) בע"מ חברה 511426702	לביש נכסים הוד השרון בע"מ
	91	שובל נכסים (הוד השרון) בע"מ חברה 511430423	שובל נכסים הוד השרון בע"מ
	37, 36	פולטינסקי אלן סימון . ת.ז. 11232774 פולטינסקי ג'וליאן ריצ'ארד ת.ז. 40225816 (ת.ז. דרום אפריקה) דנקר השקעות בע"מ	<i>[Handwritten signatures]</i>

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הרדים"

[Handwritten signature]

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

[Handwritten signature]

צ. השמשוני

אדריכלים ותיכנון (1980) בע"מ
אבן גבירול 44 ת"א
טל. 257514, 268878

[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הרדים"	
תכנית	לייזנג גולדסט' (הנ.ב.ן.ס.א.)
ע"מ	2/323
בישיבה מס'	283 מיום 22/4/91
הזלט: להכליש לועדה המהווית ל.פסקדה	
מהנדס הועדה	יושב ראש הועדה
<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>

1/9/93
10/11/93
11/01/94