

ועדה מקומית לתכנון ובניה "הדרים"

12/3/92 - 3983 י.ס.י. 370

4235 י.ס.י. 8

05-05-1994

28/7/94

נתקבל

- 1 -

משרד הפנים
מינהל טחון המרכז - רמת
12-05-1994
תיק 600

מחוז המרכז
מרכז תכנון מקומי, הדרים
הועדה לבניה למגורים

שינוי תכנית מתאר מקומית, תוכניות R-6, הר/258
תכנית מס. הר/במ/3/58 אחד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
שלא בהסכמת הבעלים
אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
הוראות חוק זה חלות עליהן

מחוז: המרכז

ועדה מקומית: "הדרים"

מקום: הוד השרון

גוש: 6446

חלקות: 1, 11 וחלק מחלקה 10

שטח התכנית: 256.9 דונם

בעל הקרקע: הקרקע הכלולה בתכנית זו
גוש 6446

חלקות 1 בעלות שיכון עובדים ומשפחת ג' יברי
11 בבעלות סקו"ם (ישראל) בע"מ (לשעבר
ד"ר ב.פ.)
חלקי חלקה 10 מדינת ישראל - (ואדי).

היזם: הועדה המקומית "הדרים"

המתכנן: 1. אגף תכנון חבי שכון עובדים בע"מ
שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית,
הר/במ/3/58" - (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח
המוחכם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן
בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

12.7.93

הר-58-3

מסמך מס' 1000
חוק תכנון מקומי (הוראת שעה) הנושן 1990
אישור תכנון מס' 3/58
הועדה לבניה למגורים (מס' 9)
החליטה בתאריך 2.9.94 לאשר את התוכנית.
מנהל כפרות חסד
ד"ר קובית

ח/כ/מ/3/58

התשריט הוא בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית
ז.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר הוד השרון, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה: תכנית R-6 ותכנית הר/2/58.

3. מסמכי התכנית

- א. תקנון הכולל 12 דפים. ב. תשריט הערוך ב-ק.מ. 1:1250. ג. טבלאות אזור. ד. אומדן לסעיף 5,3 לתכנית תמ"א 31 (ע"י הועדה המקומית).

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 6446, על מורדות גבעה שמצפון לרחוב הרמות מותחמת ממערב וממזרח ברחובות (התכלת) הציונות ודרך השרון.

5. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 256.9 דונם.
- ב. חלוקת השטחים למגורים, ציבורי פתוח, אחריס לבנייני ציבור, דרכים לסוגיהן וכו' תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התשריט

גבולות התכנית הם בהתאם להוראה בקו כחול עבה על התשריט.

7. מטרת התכנית

- א. הפיכת חלק מהתכנית מיעוד חקלאי ליעוד למגורים.
- ב. קביעת חלוקת שימושי הקרקע למגורים א, מגורים ב, מרכז מסחרי, בנייני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים לסוגיהן וכו'. (כמסומן בתשריט המצורף).
- ג. קביעת שטח בניה, הזכויות והשימושים השונים המותרים באתר.

24.1.94

12.7.93

הר-58-3

ד. קביעת לוח הקצאות וטבלאות איזון לחלוקה חדשה לפי הוראות פרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק חלוקה שלא בהסכמה.

ה. יעד אוכלוסין בהתאם לסעיף 5.3 של התוכנית תמ"א 31. החוברת ליעד האוכלוסין מהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

8. ביאור סימני התשריט

- * קו כחול עבה - גבול התכנית
- * שטח צבוע כתום - איזור מגורים א'
- * שטח צבוע כחול - איזור מגורים ב'
- * שטח צבוע אפור מותחם סגול - איזור מסחרי
- * שטח ירוק מותחם ירוק - שטח פרטי פתוח
- * שטח צבוע חום מותחם בקו-חום - אתרים לבני ציבוריים
- * שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- * שטח צבוע ירוק מקוקו אדום - שביל להולכי רגל
- * שטח צבוע ספיה - דרך מאושרת
- * שטח צבוע אדום - דרך מוצעת
- * שטח צבוע (אלכסונית) אדום וירוק לסירוגין - דרך הולנדית
- * ספרה שחורה כרבע עליון של העגול - מספר דרך
- * ספרה אדומה כרבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי
- * ספרה אדומה כרבע תחתון של העגול - רוחב דרך
- * קווים " " מטויטים אדום - תעלת ניקוז לביטול
- * קו צהוב מרוסק - גבול חלקה לביטול
- * ספרה שחורה - מספר מגרש מוצע
- * ספרה בצבע ירוק - מספר חלקה לביטול
- * צורת כנין בקו מרוסק בצבע העתקה - קווי כנין
- * שטח מנוקד בצבע העתקה - כנין קיים
- * באר להריסה (מגרש 234) - קוקו אלכסוני אדום

9. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

25.7.93

12.7.93

הר-58-3

.10

התחלת בניה - שלבי ביצוע

הבונים והבעלים מתחייבים, תוך שנתיים מאישור חכנית זו להתחיל בנית 30% ממספר יחידות הדיור הכלולות בחכנית לפחות עד שלב השלד, ולהוציא היתרים ל 30% מסה"כ יחידות הדיור שבחכנית - תוך שנה מיום אישור החכנית. 20% היתרים (נוספים) מסה"כ יחידות הדיור שבחכנית בשנה השניה מאשור החכנית. כל התשתיות, כולל פתרון הניקוז, תבוצענה תוך שנתיים מיום אישור החכנית.

.11

רשימת התכליות

איזור מגורים א'

איזור מגורים ב'

איזור מסחרי

שטח לבנינים ציבוריים

דרכים*

שבילים להולכי רגל*

שטחים ציבוריים פתוחים*

* כפי שמוגדר בחכנית המתאר של הוד השרון (ועדה מקומית "הדרים") ובאישור הועדה המקומית.

.12

הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית וע"ש המדינה ובהתאם ללוח הקצאות המצורף לחכנית.

.13

חלוקה חדשה - שלא בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק.

א. לוח הקצאות השטחים כמופיע בעמודים 12-27 בהוראות החכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית. גבולות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועות בחכנית זו בטלים.

25.7.93

12.7.93

הר-58-3

- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתאר בתשריט.
- ג. על בעלי הקרקע או באי כוחם מתוקף התכנית לבצע תכנית חלוקה ולהגיש לרישום בלשכת רשם המקרקעין תוך שנתיים מיום אישור התכנית ועל חשבונם.
- ד. חלוקת משנה של מגרשים מוצעים תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה על יסוד תכניות חלוקה הטעונות אישור רשויות התכנון בתנאים הבאים:

1. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בלוח ההקצאות.

2. ירשמו ניקות הנאה הדדיות כלשכת רשם המקרקעין בכל מגרשי המגורים שיווצרו כתוצאה מחלוקת המשנה, לצרכי חניה, גישה ופינוי אשפה. - באם יהיה צורך בכך.

א. שטח ציבורי מגרש 237.

14.

על השטח הנה יחולו הוראות תכנית הר/2/58 אשר קבלה תוקף ופורסמה למתן תוקף ב- פ. מס' 3696 מיום 10.9.89

ב. שטח ציבורי פתוח.

השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית יתוכננו ויבוצעו ע"י הרשות המקומית על-פי החוק. בשטח הציבורי הפתוח 3 מגרשים 241-243 יבוצעו עבודות באישור רשות הניקוז.

עקרונות והוראות לביצוע עבודות פיתוח

15

א. תכניות בינוי:

מתן היחרי בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכניות בינוי ופיתוח כלליות לכל איזור ואיזור בשלמות, ובאישור הועדה המקומית.

25.7.93

12.7.93

הר-58-3

תכנית הבינוי תכלול:

1. העמדת הבנינים למגורים.

2. שטחים שלא כלולים באחוזי הבניה:

- א. מרפסות בלתי מקורות.
 - ב. מרפסות גג וגגות.
 - ג. מבנה עזר עד 12 מ"ר (כאם לא מצוין אחרת).
 - ד. חצרות משק בשטח של 13 מ"ר.
 - ה. חניה מקורה - לפי הבינוי והפיתוח.
 - ו. מרתפים
 - ז. מקלטים
 - ח. פרגולות
 - ט. גלריות ומרתפים באיזור המסחרי.
3. תכנון (ע"י בעלי הקרקע או בעלי כוחס) - פיתוח
מגרשי המגורים כולל גידור, קירות תומכים, פתרון
החניה - שטחים מרוצפים ומגוננים.
4. תכנון (ע"י הרשות) - פיתוח שטחי הציבור - קביעת
שטחים מרוצפים ומגוננים, סוג הריצוף, ריהוט רחוב,
קירות תומכים, נטיעות וכו' (בתחום האיזורים
מנרחת מכביש מס' 8).
5. קביעת מיקום תחנות טרנספורמציה, באם ידרשו,
תוך השתלבותם בפיתוח השטחים הציבוריים.
- ב. איזור מגורים א' - 208 יח"ד מגרשים 1-208
הבניה באיזור זה היא של יחידות צמודות קרקע, כל
אחת על מגרש שלה, עם או בלי קיר משותף כל זאת לפי
הבינוי שיאושר (גודלי המגרשים כפי המופיע בלוחות
ההקצאות).
היחידות תהינה בנות קומה אחת או שתיים בשטח בנוי
של עד 170 מ"ר ברוטו. קומת הקרקע המקסימלית לא
תגדל מ-90 מ"ר תחת בנית מרחף בשטח של עד 50 מ"ר.

תותר הקמת מבני עזר כגון מחסן (המחסנים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר), מקלט, חצר משק גדר בנויה עד לגובה 1.8 מ' למעט בחזית קדמית וכו', בקווי בנין (קו בנין למבני העזר - 0), ובאישור הועדה המקומית.

בכל מבנין של איזור מגורים זה תהיה הכניסה למגרשים מהדרכים ההולנדיות בלבד.

תכנית הפיתוח באיזור זה תכלול הסדר התנועה והחניה. החניה לאורחים לאורך הרחובות המובילים בלבד.

קוי בניין:

קו קדמי 6 מ'.

קו צדדי 3 או 0 מ' ולפי הבינוי בתכנית הפיתוח.

קו אחורי 6 מ'.

ג. איזור מגורים ב' - 252 יח"ד מגרשים 209-234 הבניה ב איזור זה תהיה בבנינים של עד שלוש קומות מעל קומת עמודים ו/או קומת קרקע ולפי הבינוי שיאושר (גודלי מגרשים כפי המופיע בלוחות ההקצאות).

יחידות דיור בשטח של עד 130 מ"ר בנוי ברוטו בממוצע.

בקומת העמודים תותר חניה, מקלטים ומחסנים וכו', לפי בינוי שיאושר על ידי הועדה המקומית. כאשר לקומת הקרקע תוצמד חצר ואל הקומה השלישית יוצמד חלק מהגג, תותר בנית עליית גג בשטח 23 מ"ר והצמדת מרפסת גג. תחאפשר בנית גדרות בנויות עד לגובה של 1.8 מ' למעט בחזית קידמית בקו בנין 0. תותר הקמת מחסנים עבור יח"ד עד 5 מ"ר ליח"ד.

יהיה צורך להגיש תכנית פיתוח ובינוי אחת לכל המגרשים הנ"ל- לאישור הועדה המקומית.

קווי בנין:

קו קדמי 6 מ' או כפי שמסומן.

קו צדדי 4 או 0 מ' לפי הבינוי.

קו אחורי (כולל הפס הפרטי הפתוח) 10 מ'.

ה. איזור מסחרי מגרש 235.

הבניה באיזור זה תהיה לפי תכנית בינוי, שתאושר בועדה המקומית. המכנים בני קומה אחת, על חלק מהמבנה תאושר קומה שניה חלקית לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית החניה והאספקה בתחומי המגרש ומהדרך המשולבת בלבד. סה"כ זכויות הבניה 1600.00 מ"ר, לא כולל מרתפים בהיקף השטח הבנוי, גלריות גגונים וכו' כמצויין בחוק התכנון והבניה.

קוי בנין:

קו קדמי (לרחוב התכלת) 10 מ'.

קו צדדי 6 מ'.

קו אחורי 10 מ'.

היתר בניה יוצא רק לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.

ו. הוראות משרד לאיכות הסביבה לאזור מסחרי

1. השימושים המסחריים יחוייבו לעמוד בדרישות סביבתיות מחמירות תוך נקיטת האמצעים המירביים למניעת מפגעים סביבתיים מאזור המגורים.
2. ביוב ופסולת: יידרשו מתקנים לטיפול בכיוב ובפסולת, מתקנים אלה יבטיחו מניעת מפגעים תברואתיים וחלודתיים לשטחי המגורים הסמוכים.
3. רעש: השימושים יחוייבו לעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים תקנות רעש בלתי סביר התואמות מפלסי רעש ושעות פעילות עבור אזור מגורים.
4. איכות אוויר: אנרגיה מותרת לשימוש חשמל ומז. מתקני בישול צלייה וכיו"ב יחוייבו במתקנים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים עשן רוחות וכיו"ב.
5. קביעת התנאים והדרישות למניעת מפגעים סביבתיים בכל הנושאים המפורטים לעיל תעשה לאחר בדיקה וחוות דעת היחידה האזורית לאיכות לאיה"ס- טרם הוצאות היתר הבניה.

עקרונות בינוי לאתרים ציבוריים

.16

- א. אתרים לבנייני ציבור:
1. שטח הבניה כאתרים לבנייני ציבור יהיה באישור הועדה המקומית "הדריט" והוראות תכנית מס' הר/2/58 שפורסמה לתוקף כ-י.פ. 3696 מיום 10.9.89.
 2. גובה הבניינים באתרים לבנייני ציבור יהיה עד 2 ק'.
 3. על המגרש יותר לבנות יותר מכנין אחד כתנאי שהמרחק בין בניינים לא יקטן מ-8 מ', הבניינים הנ"ל יהיו בתי ספר, גני ילדים, מועדונים ציבוריים, טיפות חלב וכל המוגדר כבנייני ציבור - חלוקת השטח והקצאת המגרשים יעשו או תוגש תכנית אחרת לאישור הועדה המחוזית לאישור לפי תכנית הבינוי שאושרה כנספח לתכנית הר/2/58 ו/או לפי תכנית שתשונה לפי מצב החדש ותאושר ע"י הועדה המחוזית.
 4. קווי בנין 10 מ' לפחות מגבול המגרש.

חניה

.17

- על בעל הקרקע או באי כוחם תהיה האחריות לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן .
- באיוורי המגורים - א ו-ב' מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ע"פ 120 מ"ר ברוטו.
- 1/3 מקום חניה לכל יחידת דיור מעל 120 מ"ר ברוטו.
- על בעל הקרקע או באי כוחם להגיש תכניות חניה ופיתוח חצרות בהתאם לאישור מהנדס הועדה.

שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

.18

- א. לא יורשה כל שינוי שהוא כצבע החיצוני של הבניין כולל פתחי החלונות והמרפסות.
- ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות.
- ג. קולטי שמש על גגות הבניינים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה במסגרת הבקשות להיתרי בניה, דודי המים של המערכת הסולרית בתוך הבניינים, או על ידי פתרון באשור הועדה המקומית.
- ד. תליית כביסה תעשה רק במקומות בהם יש מסחורי כביסה כפי שיאושרו.

- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חניית הבניינים. מיכלי דלק וגז יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת "כבל תח"ק קרעי".
- ח. לא תורשה הקמת אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שתמוקם בשטח המיועד ל-ש.צ.פ. שיקבע בתכנית תשתיות אליה תחוברנה כל הדירות.
- ט. תכנון הבניינים יהיה מתואם ע"י הבונה עם מתכנן התכנית ומהנדס הועדה.

פיתוח המגרש

.19

על הבונים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרשים לבניית מגורים ומסחר. כולל קירות, חומרים, שבילים, ניקוז, שתילה וכ"ו בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. יותרו גדרות בנויות עד לגובה של 1.80 מ' בגבולות המגרשים למעט בקו חנית קדמית ולפי התכנית האחידה שתאושר.

סלילת דרכים הולנדיות וכבישים ציבוריים

.20

ביצוע סלילת הכבישים הציבוריים והדרכים (צבועות אדום וחום בהיר ואדום ירוק אלכסוניים) יהיה על הרשות המקומית כחוק.

הסלילה כוללת מדרכות, תאורה, התקנת ניקוז מי גשם, שתילה וכ"ו.

פיתוח כללי

.21

ביצוע הפיתוח הכללי כגון רשתות, מים, ביוב, ניקוז, וכל שמעוגן בחוק יהיה על הרשות המקומית.

קווי חשמל

.22

כל כבלי חשמל יהיו תת קרקעיים אין לבנות אלא במרחק הקטן מ-2 מי מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מקלטים

.23

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מיגון הג"א בהתאם לת"י. לא תנתן רשות שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

שרותים

.24

א. כל השרותים

תמורת ביצוע כל השרותים כגון: דרכים, כבישים (כולל מדרכות ותאורה וכו'), רשתות מים, ביוב עירוני, העתקת ביוב עירוני קיים, תעול עירוני וכו' יגבו אגרות והיטלים כחוק.

ב. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הוכטח ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת.

ג. אספקת מים

אספקת מים לבניינים-בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית הוד השרון, כאשר הרשות המקומית תדאג לנקודת חיבור בפינת המגרשים למגורים.

ד. ביוב

מתן תעודות גמר ואיכלוס הבניינים יותנו בכיצוע בפועל ובהפעלתו של המזקן לשפכים בעיר.

ה. הידרנטים

על הכונים להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ושביעות רצונם.

ו. באר

הבאר שבמגרש 234 תהרס ותסתם.

.25

העתקת הוואדי

הטיית הוואדי ועצירתו בצינורות (כפי שידרש) ע"י הרשות ובהתאם לתכנית.
פתרון בעיות הנקוז יהיה באמצעות מובל סגור הבנוי בכושר ספיקה של 30 מ"ק לשניה ולהקפיד שחתך המובל יהיה מלבני ללא מחיצה כך שתחאפשר תחזוקתו ע"י טרקטורון. כמו כן יש לחכנן פתחי כניסה ויציאה לטרקטורון. היתר הבניה למובל סגור יהיה מוחנה באשור רשות הנקוז.

.26

היטל השכחה

היטל השכחה יגבה כחוק.

.27 חתימות

זאב אור, אדריכל
שיכון טובים ע"י
ליאוורה דה-יוניצ'ה

חתימת המתכנן :

התורה והקנינה למנהל התכנון ע"י

הגורל 5/5/94

חתימת יו"ם התכנית :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הוועדה התקופית לתכנון וביצוע "הדדים"
אמיר זאב אור
הנדון: מאה לקנימת דווי היל/מ/3/58
בית הדין: 25 א' ו' 80/80
המלטה להמליץ לועדה המסדית להפקדה
תחילת הפעולה
תאריך: 7.4.94

תאריך: 12.7.93

25.7.93

24.1.94

27.2.94

7.4.94