

מס' 16.5.96
 סג' 10

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

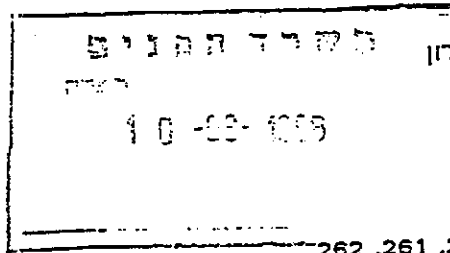
תכנית מתאר מקומית הר/במ/600/9/20/א'

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן - 1990

שינוי לתכנית מתאר הר/במ/600

סימוכין: (1) 4441



הבנים, הנרייטה סאלד, בוחבוב, גורחן

גוש 6442

חלק מחלקות: 1, 73, 96.

גוש 6443

חלקות: 52, 65, 161, 172, 241, 258, 261, 262.

חלק מחלקות: 6, 53, 63, 154, 159, 168, 169, 263, 269.

גוש 6453

חלקות: 7, 26, 28-32, 59, 60, 111, 122, 140, 143, 149.

חלק מחלקות: 130, 132.

גוש 6454

חלקה: 25, 287.

חלק מחלקות: 54, 56, 57, 266, 289.

גוש 6560

חלק מחלקה: 17

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) הנושין 1990
 גישור הבניה כס. החל מ/9/600/א'
 הועדה לבניה למגורים (מס. 134)
 החליטה ביום 26.2.96 לאשר את התכנית.
 מנהל משרד הפנים
 חיד

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

כמסומן בתשריט בקו כחול בהיר.

278.203 דונם מתוך זה 274.809 דונם מצויים בתחום מתחמים 9/20/א'.

שונים.

הועדה המקומית לתכנון לבניה "הדרים" ובעלי הקרקע.

1. מחוז

2. הנפה

3. המקום

4. רחובות

5. גושים וחלקות

6. גבול המתחם

7. גבול התכנית

8. שטח התכנית

9. בעלי הקרקע

10. יוזם התכנית

תאריך: 25.12.95

תיקון: 03.03.96

11. המתכנן : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים" לאה כהן - אדריכלית מתכנתת ערים.
12. המבצעים : בעלי הקרקע ועיריית הוד-השחן.
13. שם התכנית : תוכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית הר/במ/600/9/20/א' שינוי לתכנית מתאר הר/במ/600.
14. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותתם בקו כחול בהיר בתשריט.
15. מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
1. הוראות - תקנון.
 2. תשריט בקני"מ 1:1,250.
 3. נספח בינוי בק.מ. 1:1,250.
 4. טבלאות הקצאה.
 5. אומדן מס. יחידות הדיור המאוכלסות לשנת 1997.
 6. הנחיות למפרט מיגון אקוסטי.
- במקרה של סתירה בין המסמכים השונים, תהינה קביעות נספח הבינוי (סעיף 15.3 לעיל) עדיפות על כל יתר המסמכים (15.1, 15.2, 15.4 לעיל).
16. פיחט מונחים והגדרות : בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק"); וכן משמעות תקנון התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, (להלן: "התקנות"). משמעויות המונחים הבאים להלן תהיינה אלה הרשומות בצידם, אלא אם מחייב הכתוב משמעות אחרת.
17. מטרת התכנית : לקבוע תכנון מפורט שעקריו כדלקמן:
- א. לבטל את ההפקדה של תכנית הר/במ/600/9/20.
 - ב. חלוקה מחדש של השטחים הכלולים במתחמים הר/במ/600/20 - 1 - הר/במ/600/9.
 - ג. קביעת שטחים לאזורי מגורים וחלוקתם למגרשים.
 - ד. קביעת שטחים למוסדות ציבור ותכליותיהם.
 - ה. קביעת שטח למרכז מסחרי שכונתי ותכליותיו.
 - ו. קביעת שטח למרכז ספורט.
 - ז. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
 - ח. קביעת שטחים פרטיים פתוחים.

- ט. קביעת דרכים ושטחי חניה, לרבות ביטול דרכים קיימות, הרחבת דרכים קיימות וקביעת דרכים משולבות.
- י. קביעת אופי הבינוי.
- יא. קביעת הוראות בדבר זכויות הבניה, לרבות מספר יחידות הדיוור בכל מגרש, מספר הקומות ואחוזי הבניה המותרים.

18. התשריט:

התשריט מראה את:

- (א) מיקום איזור מגורים א'1 (בצבע כתום מפוספס אדום).
- (ב) מיקום איזור מגורים ב' (בצבע כחול בהיר).
- (ג) מיקום השטח לצרכי ציבור (בצבע חום מותחם חום כהה).
- (ד) מיקום השטח למרכז מסחרי שכונתי (בצבע אפור מותחם סגול).
- (ה) מיקום השטח לצרכי ספורט (בצבע ירוק בהיר מותחם חום כהה).
- (ו) מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים (בצבע ירוק כהה).
- (ז) מיקום השטחים הפרטיים הפתוחים (בצבע ירוק בהיר מותחם ירוק).
- (ח) מיקום שטח שאינו כלול בתכנית (שטח בלתי צבוע - מותחם פס שחור).
- (ט) מיקום דרכים קיימות (בצבע חום).
- (י) מיקום דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות (בצבע אדום).
- (יא) מיקום דרכים משולבות (פסים ירוקים ואדומים).

19. נספח הבינוי:

נספח הבינוי מצביע על מגמת התכנון, אופן העמדת הבינויים באזור המגורים, מספר הקומות בכל בנין וכן אופן החלוקה למגרשים.

היתר הבניה בשטח התכנית יוצאו אך ורק בהתאם להעמדת הבינויים בנספח הבינוי ועפ"י קווי הבנין המסומנים בו, ותחייב אישור מהנדס הועדה.

20. הוראות להכנת תכנית נוף ותכניות פיתוח:

א. תכנית הנוף תוכן על גבי תכנית חלוקה למגרשים, ערכה ע"י מווד מוסמך, ותכלול: תכנית מפורטת של נטיעות, גינות, וכיו"ב בשטחים הציבוריים הפתוחים. תכנית זו תחייב אישור מהנדס הועדה.

ב. תכנית פיתוח תוכן על רקע מפת מדידה מצבית הכוללת: טופוגרפיה, פתחונות בינוי, תכנית גדרת וקירות תומכים, תכנון מפורט של הדרכים, הדרכים המשולבות, הסדרי חניה, מדרכות ורצופן, מתקני אשפה ומים, מתקני אספקת מערכות גז, חשמל, טלויזיה בכבלים ושבילי הליכה גלילית. תכנית זו תחייב אישור מהנדס הועדה.

ג. הכנת תכנית זו מהווה תנאי למתן היתר בניה.

21. זכויות בניה באזורי המגורים:

- א. שטח יחידת דיור בתחום התכנית יהיה כמפורט בלוח מגרשים וזכויות בניה המופיע מעבר לדף.
 ב. שטחים שאינם כלולים בשטח הרצפות של יחידת דיור הם:

בבתי הקוטג' החד-משפחתיים והטוריים:

- (1) מרתף המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמעליו, בתנאי שאינו חורג מתחום קונטור הקומה שמעליו שאינו בולט מעל 0.80 מ' מעל פני הקרקע ואשר הכניסה אליו תהיה אך ורק דרך הדירה שאליה הוא שייך.
 (2) חניה מקורה בשטח של 15.0 מ"ר ליחידת דיור.

בבתי הדירות:

- (1) מרתף שאינו חורג מתחום קונטור הקומה שמעליו, שאינו בולט מעל 0.80 מ' מעל פני הקרקע. שהוא משותף לכל הדירות ושהכניסה אליו היא דרך חדר המדרגות של הבנין.

- ג. זכויות הבניה באזורי המגורים מוגדרות במונחים של מספר יחידות דיור, מספר קומות ואחוזי בניה למגרש. השטח הבנוי מחושב בנפרד עבור שמוש עיקר ושטחי שחת כבדרש עפ"י החוק. ראה טבלה מעבר לדף.

קו בניין	שטח בנוי לכל חלק נכלל הקומות (מ ²)		מדרגות	שטח עיקרי	מספר יחידות למגורים	מספר קומות	סיווג	גודל חלק (ד')	מספר חלקים	מספר חלקים ושטחים	גודל חלקים
	מתחם לשרותים	מתחם למגורים									
במסגרת בנייה מתכננים	150	150	תלולות	80%	10	2	קטע, קורדי	2.834	1	7,26,	6453
	180	180	תלולות	80%	12	2	" "	3.226	2	28-32, 59	6453
	150	150	תלולות	80%	10	2	" "	2.598	3	60,111,122	6454
	150	150	תלולות	80%	10	2	קטע, קורדי	2.607	4	140,143	6454
	150	150	תלולות	80%	10	2	" "	2.639	5	149,	6454
	150	150	תלולות	80%	10	2	" "	2.546	6	130,132	6454
	150	150	תלולות	80%	10	2	" "	2.489	7	25,287	6454
	180	180	תלולות	80%	12	2	" "	2.985	8	57,289	6454
	210	210	תלולות	80%	14	2	" "	3.185	9	6560	6454
	30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.727	10	17	6560
	30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.558	11		6560
	30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.683	12		6560
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.519	13		6560	
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.394	14		6560	
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.501	15		6560	
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.643	16		6560	
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.769	17		6560	
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.755	18		6560	
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.763	19		6560	
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.693	20		6560	
30	30	תלולות	65%	2	2	" "	0.701	21		6560	
					122						

תקרה:
במגורים שטחים זכויות מתגדרות כ-80%, שטח התצפית
של יחידות דיור אחת לא יעלה בכל מקרה על 180 מ"ר

כוח מוגרשם וזכויות חב"ת

ק"י כ"י	שטח כ"י נכר מוגרש נכר המקומות (מ ²)		שטח כ"י עיקרי	שטח כ"י % נכר המקומות	מספר יחידות דירות למגור	מספר קומות	ס' פ' ס' ה' ג' ת	גורל המגורש (ד"ר)	מספר מגורש	מספ'י מלקות רשות	גושים										
	מספר מגורש נכ"י	מספר מגורש נכ"י																			
במסומן בנספח ובכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י	מסומן מגורש נכ"י										
												30	30	65%	2	2	קוטע' דו-משפתי	0.668	22		
												30	30	65%	2	2	" "	0.580	23		
												30	30	65%	2	2	" "	0.591	24		
												30	30	65%	2	2	" "	0.684	25		ב"ר נעמור
												30	30	65%	2	2	קוטע' דו-משפתי	0.666	26		ב"ר נעמור
												30	30	65%	2	2	קוטע' דו-משפתי	0.561	27		
												30	30	65%	2	2	" "	0.467	28		
												30	30	65%	2	2	" "	0.743	29		
												30	30	65%	2	2	" "	0.630	30		
												30	30	65%	2	2	" "	0.488	31		
												30	30	65%	2	2	" "	0.523	32		
												30	30	65%	2	2	" "	0.480	33		
												150	150	80%	10	2	קוטע' קור'י	2.174	34		
												30	30	65%	2	2	קוטע' דו-משפתי	0.718	35		
30	30	65%	2	2	" "	0.553	36														
30	30	65%	2	2	" "	0.706	37														
120	120	80%	8	2	קוטע' קור'י	2.216	38														
90	90	80%	6	2	" "	1.741	39														
90	90	80%	6	2	" "	1.556	40														
30	30	65%	2	2	קוטע' דו-משפתי	0.454	41														
30	30	65%	2	2	" "	0.507	42														
			186								למעברה										

הערה:
במגורשים שבהם זכויות חב"ת מוגדרות כ-80%, שטח המגורש
של יחידת דירות אחת לא יעלה נכר מקרה על 180 מ"ר

לוח מנהלים וזכרונות בנייה

מחמת הי בני 600 פ 20 א - מנהיה אמוד ותלויה במסכמה * 75% מהפעלים

קווי בנייה	שטח בנייה (מ ²)		שטח בנייה	שטח בנייה	מספר יחידות דיור לתמ"ש	מספר קומות	טיפוס הניה	גודל התקיש (ד')	מספר מנהלים	מספרי מקומות לשומות	גושים
	מנהלים	מקומות									
במסומן במספח הבנייה שמתעליו	30	30	65%	2	2	2	קועי' דו-משפחתי	0.741	64	כמו במסומן במספח הבנייה שמתעליו	
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.750	65		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.669	66		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.620	67		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.802	68		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.717	69		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.562	70		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.636	71		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.724	72		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.615	73		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.659	74		
	30	30	65%	2	2	2	- "	0.649	75		
90	90	90%	6	6	3	בית ריביות	0.865	76			
90	90	90%	6	6	3	- "	1.308	77			
90	90	90%	6	6	3	- "	0.956	78			
90	90	90%	6	6	3	- "	0.982	79			
75	75	80%	5	5	2	קועי' עור'י	1.526	80.1			
75	75	80%	5	5	2	- "	1.261	80.2			
150	150	80%	10	10	2	- "	2.466	81			
30	30	65%	2	2	2	קועי' דו-משפחתי	0.669	82			
30	30	65%	2	2	2	- "	0.638	83			
30	30	65%	2	2	2	- "	0.557	84			
מקבוצה											
					228						
					302						

הקעה: כמות שטח שמתעליו זכרונות הבנייה מוגדרות כ-80% שטח חראפוח של יחידות דיור אחת לא יעלה בכל מקרה על 180 מ"ר

לוח מוגדלים וזכויות בנייה

מחומם הר בה 600 ע 20 א' - תכנית אזור ומלוקה בתוכנית * 75% מתגלים

קווי בניין	שטח בנייה לכל מוגדל בכל הקומות (מ ²)		שטח בנייה עיקרי	מספר יחידות דיור	מספר קומות	ע י פ י ה ה ג י ה	גודל המגדל (ד')	מספר מגדל	מספרי תלקות לרשות	גושים						
	מרחף ישראלים	מרחף תלקות														
בניין	מספר בניין	מספר קומות	שטח בנייה עיקרי	מספר יחידות דיור	מספר קומות	ע י פ י ה ה ג י ה	גודל המגדל (ד')	מספר מגדל	מספרי תלקות לרשות	גושים	364					
											30	2	2	0.472	106	כמו במספר 5
											30	2	2	0.547	107	
											120	8	2	2.234	108	
											90	6	2	1.440	109	
											90	6	2	1.322	110	
											90	6	2	1.574	111	
											90	6	2	0.861	112	
											90	6	2	0.567	113	
											90	6	2	0.517	114	
											90	6	2	0.532	115	
											90	6	3	1.058	116	
											30	2	2	0.891	117	
											30	2	2	0.618	118	
											30	2	2	0.717	119	
30	2	2	0.692	120												
30	2	2	0.580	121												
30	2	2	0.548	122												
30	2	2	0.583	123												
30	2	2	0.596	124												
30	2	2	0.819	125												
30	2	2	0.803	126												
מקעבה																
428																

הערות:
 במגדלים שבמספר הזכויות הוגדרו כ-80% שטח המגדל
 על יחידת דיור אחת לא יעלה בכל מקרה על 180 מ"ר

לוח חגרים וזכויות בנייה

קווי בניין	שטח בנייה לכל חגרים וזכויות בנייה		שטח בנייה לכל חגרים וזכויות בנייה	שטח בנייה לכל חגרים וזכויות בנייה	מספר יחידות דיור	מספר קומות	סיווג ה ב י ה	גודל חגרים (ר')	מספר חגרים	מספר חלקה	זושים
	מרחף לשירותים נילונים	מנייה מקורה									
במסגרת בנייה במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת במסגרת	30	30	30	30	2	2	קוטע' דו-משפחתי	0.579	127		
	30	30	30	30	2	2	" "	0.702	128		
	30	30	30	30	2	2	" "	0.562	129		
	30	30	30	30	2	2	" "	0.528	130		
	30	30	30	30	2	2	" "	0.539	131		
	30	30	30	30	2	2	" "	0.530	132		
	30	30	30	30	2	2	" "	0.515	133		
	30	30	30	30	6	2	קוטע' קורי	1.156	134		
	30	30	30	30	2	2	קוטע' דו-משפחתי	0.505	136		
	30	30	30	30	2	2	קוטע' דו-משפחתי	0.250	* 136A		
	30	30	30	30	2	2	קוטע' דו-משפחתי	0.577	137		
	30	30	30	30	2	2	" "	0.612	138		
	30	30	30	30	6	2	קוטע' קורי	1.349	139		
	30	30	30	30	6	2	" "	1.384	140		
	120	120	120	120	8	2	" "	1.807	141		
45	45	45	45	3	2	" "	0.744	145.1			
45	45	45	45	3	2	" "	0.732	145.2			
60	60	60	60	4	2	" "	1.079	146.1			
90	90	90	90	6	2	" "	1.264	146.2			
490.											

הערה:

במבנים שבהם זכויות הבנייה מוגדרות כ-80% שטח הרציפות של יחידת דיור אחת לא יעלה בכל חקדה על 180 מ"ר

* זכויות הבנייה המוגעות מושטות זה, נקבעו בסעיף מס' 30 ב' לחלק ואורפם לזכויות מוגרש 136.

22. השלכות זכויות הבניה במיתחם 9/20/א' על קיבולת העיר לשנת 1997

יחידות הדיור שתיבנה במתחם זה עד לשנת 1997, תוספנה לעיר 96 יחידות דיור מאוכלסות. תוספת זו היא במסגרת קיבולת העיר עפ"י תמ"א 31 לשנת 1997.

23. אופי הבניה באזור המגורים

השכונה אשר תיבנה בתחומי המתחם תישא אופי כפר. הגגות יהיו גגות רעפים, בהתאם לתכניות ארכיטקטוניות, אשר תאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

24. בנייני עזר

לא תותר הקמת בנייני עזר.

25. שטחי ציבור

א. מוסדות הציבור יכללו:

מעון

גן-ילדים

בי"ס יסודי

חטיבת בנינים

תחנה לבריאות המשפחה

מרכז קהילתי וספריה

אולם ספורט וברכת שחיה

גן שכונתי.

סימוכין: טבלה 5.2 בפחגרמת האב של הוד-השרון.

"הוד-השרון - הרשימה"

תפחשת אוכלוסיה - מוסדות

ציבור ושטחי ירק - תכנית

שימושי ויעודי קרקע עפ"י חבעי תכנון - 10.2.1992

להלן יקרא מסמך זה "הרשימה"

ב. מיקום מוסדות הציבור הנל יהיה כמסומן בתשרט.

היתרי בניה יוצאו רק עפ"י תכנית ארכיטקטונית ותכנית פיתוח לכלל השטח של כל מוסד, באישור מהנדס הועדה.

ג. שטח הרצפות המירבי של מוסדות הציבור יהיה 40% בקומה משטח המגרש ב-3 קומות. פרט למעון וגן הילדים, אשר יבנו בקומה אחת, ואולם הספורט וברכה שיבנו בכפוף לאמור בסעיף 27.

ד. שטחים שאינם כלולים בשטח הרצפות של מוסדות הציבור:

(1) מרתפי אחסנה שאינם חורגים מקונטור הבנין ואינם עולים על 50% משטח הרצפות הבנוי.

(2) מרתפי חניה עד לגבול החלקה.

26. מרכז מסחר:

א. שטח הרצפות יבנה ב-2 קומות עם כיסוי קרקע עד 35%. שטח הרצפות הכולל לא יעלה על 1,200 מ², כולל יציעים. בתחום המגרש יוקצה שטח לרחבה שכונתית, אשר תהיה משותפת לחנויות ולמרפאה, כמסומן בספח הבינוי.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש, ביחס לשטח הבנוי כמוגדר בחוק.

ג. שטחים שאינם כלולים בשטח הרצפות של המרכז המסחרי:

(1) מרתפים מסחרים בקונסור הקומה שמעליו כשכל מחסן קשור ישירות לחנות שמעליו.

(2) מרתפי חניה בגבולות החלקה.

ד. המרכז המסחרי יוכל לכלול את התכליות הבאות: מינימרקט, חנויות הלבשה, חנויות למוצר

בר-קיימא, חנויות ספרים ועיתונים, בית מרקחת, גלריה לאמנות, מוסדות בידור ונופש, בתי

קפה ומסעדות, משרדים למקצועות חופשיים או תכליות אחרות, פרט לאולם שמחות, באישור

מהנדס הועדה המקומית.

ה. בעלי העסקים יחוייבו:

1. לשמור על החזות החיצונית של עסקיהם, לרבות הציוד והמתקנים הכלולים בהם.

2. לשמור על התפעול של המרכז המסחרי בצורה שאינה מהווה מטרד לסביבה, בין היתר ביחס לפריקת סחורות והובלתן, פינוי אשפה, הפעלות מערכות מיזוג אוויר וכיוצא ב.

3. להמנע באופן מוחלט משמוש במשטחים הפתוחים הסמוכים לאחסנה פתוחה, זמנית או קבועה.

ו. על מפעילי המינימרקט, בתי הקפה, והמסעדות יוטלו מגבלות מיוחדות בקשר לשמירת הנקיון, והאיכות הסביבתית של השטחים החיצוניים הסמוכים למבנים.

27. שטח למתקני ספורט:

א. יכלול אולם ספורט ובריכת שחיה כנדרש, על פי סבלה 5.2 ב"הרשימה".

פחגרות המתקנים תהיה כפופה לאישור מהנדס הוועדה. השטח ירשם על שם הבעלים, יבנה ויתופעל על ידי הבעלים, זכויות הבניה לא תעלנה על 60% בשתי קומות, השימושים יהיו שימושי נפש וספורט, כל זאת במידה ובריכת השחיה תהיה מקורה.

ב. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לחוק בתחומי החלקה.

28. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. הבניה בהם אסורה, פרט לתכליות המותרות על פי הוראות תכנית הר/במ/600.

ב. בחלק מחלקה 289 תורשה גישה זמנית לכלי רכב עבור בי"ח סיעודי, עד אשר ישונה יעודו.

29. חורש טבעי

יקום פארק חורש טבעי בשימושי הש.צ.פ. של התכנית בתיאום בין הוועדה המקומית והחברה להגנת הטבע.

30. שטחים פרטיים פתוחים:

א. השטחים הפרטיים הפתוחים המצוינים במספרים 25.1, 26.1 המופיעים בצבע יחק בהיר מותחם יחק כהה בתסריט, מהווים חלק בלתי נפרד של המגרשים מס. 25, 26. אסורה בהם כל בניה.

ב. השטח הפרטי הפתוח המצויין בתסריט הר/במ/600/9/20/א' - מספר A136 ואשר צויין בתסריט הקודם הר/במ/600/9/20 - מספר 135, מהווה חלק בלתי נפרד של מגרש מס' 136 ושטחו ילקח בחשבון בחישוב זכויות הבניה של מגרש 136.

31. חניה:

א. החניה לדיירים תבוצע בתחום שטח החלקה, בהתאם לתקן החניה, של משרד התחבורה, 1983.

ב. חניה מקורה תהווה חלק מהתכנון הארכיטקטוני של הבית ו/או מתכנית הפיתוח של המגרש. במקומות מתאימים תותר בניה חניה מקורה בקו בנין צדדי 0.00 מ' בהסכמת השכן ובקו קדמי 2.00 מ'.

ג. מקומות חניה למבקרים יוקצו בדרכים המשולבות ובדרכים ללא מוצא עפ"י תכנית פיתוח לכלל השטח, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

32. הוראות התכניות הקיימות:

תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית, לא תשארנה בתקפן, במידה וקיימת סתירה ביניהן לבין התכנית.

33. רישום שטחים ציבוריים

א. כל השטחים המוגדרים בתשריט כשטחים המיועדים לדרכים, דרכים משולבות, בנייני ציבור ושטח ציבור פתוח, ירשמו על שם עיריית הוד-השרון ללא תמורה על ידי הבעלים בעת רישום החלוקה, תוך פרק זמן של 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית.

ב. השטח המיועד בתשריט לשטח פרטי פתוח ירשם ע"י הבעלים.

34. איחוד וחלוקה:

א. על השטח המסומן בקווים אלכסוניים, בוצע איחוד וחלוקה לפי פרק ג', סימן ד' לחוק התכנון והבניה.

ב. החלוקה תעשה בהתאם ללוח הקצאות שיצורף לתכנית ויהווה חלק ממנה עם אישור התכנית להפקדה.

ג. שטחי המגרשים לאחר החלוקה כמפורט בטבלת ההקצאות וכמסומן בתשרטת התכנית, ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מתכנית מדידה לצרכי רישום והדבר לא יחשב כשנוי בתכנית זו.

35. הוראות בנושא איכות הסביבה:

כללי:

בתחום התכנית יותח השימושים המפורטים בתקנון בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות מתאימות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

מיגון אקוסטי:

דו"ח הנחיות למפרט מיגון אקוסטי לאורך כביש 4 (כביש גהה), הכולל מפרט טכני למיגון והפרדה בין הדרך ואזור המגורים, ובין הדרך ומוסדות החינוך, מהווה נספח לתכנית וחלק בלתי נפרד ממנה. המיגון האקוסטי יבנה ע"ח הרשות המקומית ובאחריותה, בהתאם לדו"ח זה. חתב סופי של סוללת המיגון יקבע על-פי המפרט הכלול בדו"ח.

36. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

37. מים, ביוב וניקוז:

א. ביוב:

1. לא יותח פתחנות של בוחת ספיגה וכיו"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הברזשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. סופס 4, ינתן ו/או שימוש והפעלה יותח רק לאחר ביצוע של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.
5. סרם מתן תוקף, תציג הרשות המקומית לויז' להתחברות למערכת המרכזית.

ב. מים:

צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים הקיימים.

ג. חשמל:

כל מערכת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.

ד. תקשורת:

לא יותח קווי תקשורת עיליים בתחום התכנית.

לשם ביצוע העבודות השונות: מים, ניקות, וביוב הרשות בידי הוועדה המקומית ו/או העיריה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צנורות בשטח החלקות מבלי שלבעלי החלקות ו/או המחזיקים בהם תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהוועדה המקומית או העיריה.

38. שלבי ביצוע:

- תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו כתחילת ביצוע יחשבו התנאים הבאים:
- א. הוצאת 50% מהיתרי בניה.
- ב. 100% תשתיות.
- ג. 20% יסודות במגורים.
- ד. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

39. אישורים וחתימות:

בעלי הקרקע : _____

החם : _____

המתכנן : _____

המבצע : _____

סמוכין: (1)4441

חוק ההכנון והבניה תשכ"ה-1955
 הוועדה וביית כתיבון ובניה "הדרים"
 הבניה מ.ג.ה. מקומית. ה.ה.ה. 600/20/9
 בישיבה מס' 300 מיום 2.2.93
 החלטת: להגליע לוועדה המחוזית להפקדה
 כנגדם הופדה
 י"מ 20/9/93

מתוקן עפ"י החלטת "המחוזית" בישיבה
 מיום 24.5.93 התניה
 23.5.94
 20.2.95
 3.7.95

התנה המקומית לביה ולהבטון ערים
הדרים

8 הקצבה 3.3.94
 8 מקום 6.3.96