

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

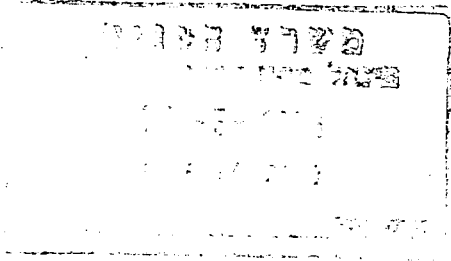
שינוי תכנית מתאר מקומית - הר/במ/600/א5

הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכניות מתאר ומפורטות הר/במ/600

- R-6, הר/160/ת4, הר/40, הר/63, הר/3/66, הר/70, הר/71, הר/72,
- הר/149, הר/2/250, הר/3/250

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



1. מחוז : המרכז

2. הנפה : פתח-תקוה

3. המקום : חד-השרון - רמתיים

4. רחובות : שרת, ישורון, משאבים, השקמים, גורדון, בן-גוריון

משרד הפנים מחוז המרכז

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

5. גושים וחלקות

מישור תכנית מס. קלאס/600/א5

גוש 6451 חלקות

133

הועדה לבניה למגורים (מס. 133)

49 (חלק), 53 (חלק), 55 (חלק).

החליטה ביום 5/6/96 לאשר את התכנית

גוש 6454 חלקות

איזרעאלי אישור מס' מנהל מיהל התכנון

34-28, 47-36, 48 (חלק), 56 (חלק), 129, 130, 145 (חלק).

גוש 6455 חלקות

- 2, 3, 10, 13-16, 18, 19, 26 (חלק), 75 (חלק), 76 (חלק), 77 (חלק), 78 (חלק), 87, 138, 139, 162-160, 267, 268, 305, 306, 332-329, 378,
- 380, 436, 441, 442, 469 (חלק), 555 (חלק), 604 (חלק), 684-688, 718 (חלק), 740-752.

- תאריך: 28 ליוני 1994
- תיקון: 15 לאוגוסט 1994
- תיקון: 20 לספטמבר 1994
- תיקון: 10 למאי 1995
- תיקון: 15 למאי 1995
- תיקון: 11 ליוני 1995
- תיקון: 20 לדצמבר 1995
- תיקון: 8 לינואר 1996
- תיקון: 5 לפברואר 1996
- תיקון: 10 למרס 1996

6. גבול המיתחם : הר/במ/5/600 הוא כהגדרתו בתכנית הר/במ/600: מסומן בתשריט בקו כחול כהה (להלן: "המיתחם").
7. גבול התכנית : מסומן בתשריט בקו כחול בהיר.
8. שטח התכנית : 255.396 דונם, ומתוך זה 190.649 דונם נמצאים ב"מיתחם".
9. בעלי הקרקע : שונים.
10. יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".
11. המתכנן : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".
לאה כהן - אדריכלית מתכננת ערים.
12. המבצעים : בעלי הקרקע ועיריית הוד-השרון.
13. שם התכנית : תכנית זאת תקרא תכנית שינוי מתאר מפורטת הר/במ/5/600 א', שינוי לתכניות מתאר מפורטות הר/במ/600, R-6, הר/160/ת/4, הר/40, הר/63, הר/3/66, הר/70, הר/71, הר/72, הר/149, הר/2/250 ו-הר/3/250.
14. תחולת התכנית : תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול בהיר עבה בתשריט. במסגרת זו, השטח המותחם בקו כחול כהה דק תוחם את שטח מיתחם 5 ומהווה תכנית מתאר. השטח בין גבול המיתחם וגבול התכנית מהווה תכנית מפורטת.

15. מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- (א) הוראות - תקנון (כולל נספח חניה).
- (ב) תשריט בקנ"מ 1:1250.
- (ג) נספח בינוי בקנ"מ 1:1250 (כולל חתכים דוגמתיים לבנייני קוטג').
- (ד) נספח תנועה.
- (ה) נספח ניקוז.
- (ו) 1 אומדן מס' יחידות הדיור המאוכלסות לשנת 1997.

במקרה של סתירה בין המסמכים השונים תהינה קביעות התשריט עדיפות על כל יתר המסמכים.

16. פירוט מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"); ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל (להלן: "התקנות").

17. מטרת התכנית : לקבוע תכנון מפורט שעקריו כדלקמן:

- (א) חלוקת החלקות הרשומות הכלולות ב"מתחם" למגרשים.
- (ב) יעוד שטחים לאזורי מגורים.
- (ג) יעוד שטחים לצרכי ציבור (שב"צ ושצ"פ) ותכליותיהם.
- (ד) יעוד שטח למרכז מסחרי שכונתי ותכליותיו.
- (ה) יעוד שטח למגרשי ספורט.
- (ו) קביעת דרכים חדשות ושטחי חניה; קביעת דרכים משולבות; ביטול דרכים קיימות והרחבת דרכים קיימות.
- (ז) קביעת אופי הבינוי.
- (ח) קביעת הוראות בדבר זכויות הבניה, לרבות מספר יחידות הדיור בכל מגרש, גובה מירבי של הבנין ואחוזי הבניה המותרים.
- (ט) קביעת הוראות בדבר הפקעות.

18. התשריט

התשריט מראה את תפרושת יעדי הקרקע:

- (א) מיקום אזור מגורים א' (בצבע כתום).
- (ב) מיקום אזור מגורים א' מיוחד (בצבע כתום מותחם כתום).
- (ג) מיקום אזור מגורים ב' (בצבע כחול בהיר).
- (ד) מיקום השטחים לבנייני ציבור (בצבע חום מותחם חום כהה).
- (ה) מיקום השטח למרכז מסחרי שכונתי ומרפאה (בצבע אפור מותחם אפור).
- (ו) מיקום השטח למגרשי ספורט (בצבע ירוק בהיר מותחם חום כהה).
- (ז) מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים (בצבע ירוק בהיר).
- (ח) מיקום דרכים קיימות (בצבע חום).
- (ט) מיקום דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות (בצבע אדום).
- (י) מיקום דרכים משולבות (פסים ירוקים ואדומים).

19. אופי הבניה

- (א) הבניה בתחום המתחם תהיה ברובה קוטג'ים דו-משפחתיים ובמעוטה קוטג'ים הד-משפחתיים בצפיפות של 1.98 יח' לדונם ברוטו.
(377 מס' היחידות המותר)
(190.649 ד' שטח המתחם ברוטו)
- (ב) השכונה תישא בכללותה אופי כפרי, הגגות יהיו גגות רעפים בהתאם לתכניות ארכיטקטוניות באישור מהנדס הוועדה, ההזיתות תצופנה בחומר קשיח באישור מהנדס הוועדה.

20. הוראות להכנת תכנית פיתוח

תכנית פיתוח כללית למתחם תוכן על רקע מפה מצבית ותיערך ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים". תכנית זו, תכלול: הוראות בדבר גבהים, תשתיות עירוניות והוראות כלליות לפיתוח מגרשים (גדרות, קירות תומכים, גבהי כניסה לבתים ואספקות שונות).

21. זכויות בניה באזור מגורים א'

זכויות הבנייה באזור המוגדר כאזור מגורים א' (צבוע בצבע כתום בתשריט) יהיו כדלקמן:

(1) יחס מספר יח"ד לשטח מגרש: 2 יח"ד למגרש מינ. של 750 מ"ר

1 יח"ד למגרש מינ. של 500 מ"ר.
(אין באמור לעיל לפגוע במבנים הקיימים על הלכות שטחן קטן מגודל מגרש מינימלי).

(2) מספר יחידות הדיור: כמופיע בטבלה 2.

(3) אחוזי בניה: שטחים עיקריים: 50% משטח המגרש ב-2 קומות; 30% בקומת הקרקע; 20% בקומה א'.

שטחי שירות: 20% משטחי הבניה העיקריים. מזה: מחצית בקומת הקרקע; ומחצית במרתף.

תכסית קרקע מירבית: 35% בסה"כ (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות).

(4) גג הבניין:

(א) הגג יהיה מרעפים ובשיפוע
40%-50%.

(ב) במסגרת הגגות ישולב פתרון
למערכת הסולרית (קולטים מונחים
בשכבה ובמקביל לגג הרעפים ודוד
מים בתוך חלל הגג).

(ג) עליית גג, כמשמעותה בחוק התכנון
והבניה, תהיה כלולה בשטח
עיקרי.

(ד) לא תותר פתיחת חלונות הבולטים
ממישור הגג.

8.5 מ' מעל מפלס ± 0.00 עד שיא גג
הרעפים.

קדמי - 5 מ' כלפי דרך:
3 מ' כלפי דרך משולבת.
צדדי - 3 מ'.
אחורי - 6 מ'.
אלא אם כן נקבע אחרת בתשריט.

(5) גובה בית מירבי:

(6) קווי בנין מזעריים:

(7) מרתפים:

(א) תותר בניית מרתף בהיקף קומת
הקרקע.

(ב) גובה המרתף לא יעלה מעל 2.20 מ'.

(ג) הכניסה למרתף אך ורק מתוך
יחידת המגורים.

(ד) תקרת המרתף תהיה בגובה פני
הקרקע.

(ה) לא יותרו מגורים במרתף.

בהתאם לנספח החניקה המצ"ב.

(8) חניה:

(א) התכנון החיצוני של הבנין, על כל יחידות הדיור שבו, חייב להיות אחיד. היתר בניה ליחידת דיור אחת יינתן בתנאי שבהיתר תוצג התכנית הכללית לבית הדו משפחתי, תלת או ארבע משפחתי.

(9) הנחיות אדריכליות:

(ב) העמדת יחידת הדיור בחלקה תהיה עפ"י נספח הבינוי.

(ג) דירוג הקומות ייקבע ע"י אדריכל הבנין ויחייב אישור מהנדס הוועדה המקומית.

(ד) מפלס הכניסה וגבחי הפיתוח בחצר יותאמו לתכנית הפיתוח הכללית למתחם.

(ה) גימור - טיח אקרילי בגוון בהיר. ניתן לשלב אלמנטים מקרמיקה, לבנים שרופות וכו'. יש להגיש תכנית מוקדמת לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

(ו) תוגש תכנית פיתוח למגרש ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, ניקוז מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי בנין, חומרי ריצוף, גינון וכו'.

22. היתרי בניה באזור מגורים א'

היתרי בניה באזור זה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למגרש, התואמת את מכלול ההנחיות הנתונות בסעיף 21 לעיל.

23. זכויות בניה באזור מגורים ב' (חוץ מחלקות 741-750, 436, 684, 685 בגוש 6455 *)

זכויות הבניה באזור המוגדר כאזור מגורים ב' (צבוע בצבע כחול בהיר בתשריט) יהיו כדלקמן:

- (1) יחס מספר יח"ד לשטח המגרש:
2 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר.
1 יח"ד למגרש מינימלי של 400 מ"ר
או לפי החלוקה המוצעת.
יוצאים מכלל זה מגרשים 14/2, 36/4, 37/4, 38/4 ו-39/4, ששטחם קטן יותר, כמופיע בתשריט ובלוח המגרשים.
- (2) חלוקת החלקות למגרשים: כמופיע בתשריט ובטבלה 2.
- (3) מספר יחידות הדיור: כמופיע בטבלה 2.
- (4) אחוזי בניה: שטחים עיקריים: 30% בקומת הקרקע; 26% בקומה א'; 9% בקומה ב' (בחלל הגג).
שטחי שירות: 20% משטחי הבניה העיקריים, מזה: מחצית בקומת הקרקע; ומחצית במרתף.
תכסית קרקע מירבית: 36% בסה"כ (כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות).

- (5) גג הבנין: (א) הגג יהיה מרעפים ובשיפוע 40%-50%.
- (ב) במסגרת הגגות ישולב פתרון למערכת הסולרית (קולטים מונחים בשכבה ובמקביל לגג הרעפים ודוד מים בתוך הלל הגג).
- (ג) עליית גג, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תהיה כלולה בשטח עיקרי.
- (ד) לא תותר פתיחת הלונות הבולטים ממישור הגג.
- (6) גובה בית מירבי: 8.5 מ' מעל מפלס ± 0.00 עד שיא גג הרעפים.
- (7) קווי בנין מזעריים: קדמי - 5 מ' כלפי דרך: 3 מ' כלפי דרך משולבת. צדדי - 3 מ', להוציא מגרשים 36/3, 36/4, 37/3, 37/4, 38/3, 38/4, 39/3, 39/4, שבהם קו בנין צדדי אחד הוא 0. (ראה בנספח הבינוי). אחורי - 6 מ'. אלא אם כן נקבע אחרת בתשריט.
- (8) מרתפים: (א) תותר בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע. (ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. (ג) הכניסה למרתף אך ורק מתוך יחידת המגורים.

(ד) תקרת המרתף תהיה בגובה פני הקרקע.

(ה) לא יותרו מגורים במרתף.

(9) חניה: בהתאם לנספח החניה במצ"ב.

(10) הנחיות אדריכליות: (א) התכנון החיצוני של הבנין, על כל יחידות הדיור שבו, חייב להיות אחיד. היתר בניה ליחידת דיור אחת יינתן בתנאי שבהיתר תוצג התכנית הכללית לבית הדו משפחתי, תלת או ארבע משפחתי.

(ב) העמדת יחידת הדיור בחלקה תהיה עפ"י נספח הבינוי.

(ג) דירוג הקומות ייקבע ע"י אדריכל הבנין ויחייב אישור מהנדס הוועדה המקומית.

(ד) מפלס הכניסה וגבהי הפיתוח בחצר יותאמו לתכנית הפיתוח הכללית למתחם.

(ה) גימור - טיח אקרילי בגוון בהיר. ניתן לשלב אלמנטים מקרמיקה, לבנים שרופות וכו'. יש להגיש תכנית מוקדמת לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

(ו) תוגש תכנית פיתוח למגרש ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, ניקוז מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי בנין, חומרי ריצוף, גינון וכו'.

24. היתרי בניה באזור מגורים ב'

- א. היתרי בניה באזור מגורים זה ינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למגרש, התואמת את מכלול ההנחיות הנתונות בסעיף 23 לעיל.
- ב. על-מנת להוציא היתרי בניה במגרשים 46.1, 46.2, 46.3, 46.4, 46.5, יתבקשו הבעלים להכין תכנון מפורט.

25. זכויות בניה ותכליות בשטחים למבני ציבור

(א) תכליות

- מעונות.
גני ילדים.
בית-ספר יסודי (12 כיתות).
חטיבת ביניים (12 כיתות).
תחנות לבריאות המשפחה.
ספריה.
מטרות ציבוריות אחרות.
הוועדה המקומית רשאית לשנות את ייעודי השטחים לבנייני ציבור כמסומן בתשריט עפ"י צרכי עיריית הוד-השרון.

(ב) זכויות בניה בשטח המיועד למעונות וגני ילדים

- אחוזי בניה: שימוש עיקרי: 40% בקומה אחת.
שטחי שירות: שטחי משטחי הבניה העיקריים 40%
ימוקמו בקומת המרתף.

- קווי בנין מזעריים: קדמי - 5 מ' כלפי דרך:
3 מ' כלפי דרך משולבת.
צדדי - 5 מ'.
אחורי - 5 מ'.

- חניה: במפרץ החניה המיועד למבנה ובמרתף חניה עד לגבול החלקה.

(ג) זכויות בניה בשטח המיועד לבתי-ספר

אתוזי בניה: שימוש עיקרי: 120% ב-3 קומות.
40% תכסית קרקע מירבית.
40% משטחי הבניה העיקריים שטחי שירות:
ימוקמו בחלקם בקומת המרתף, לשימושים נלווים ולצרכי אחסנה.

קווי בנין מזעריים: קדמי - 10 מ' כלפי דרך:
צדדי - 10 מ'.
אחורי - 10 מ'.

חניה: במפרץ החניה המיועד למבנה ובמרתף חניה עד לגבול החלקה.

(ד) זכויות בניה בשטח המיועד למרפאה

אתוזי בניה: שימוש עיקרי: 80% ב-2 קומות.
40% תכסית קרקע מירבית.
40% משטחי הבניה העיקריים שטחי שירות:
ימוקמו בחלקם בקומת המרתף.

קווי בנין מזעריים: קדמי - 5 מ' כלפי דרך:
צדדי - 5 מ'.
אחורי - 5 מ'.

חניה: במפרץ החניה המיועד למבנה ובמרתף חניה עד לגבול החלקה.

26. היתרי בניה לבנייני ציבור

(א) היתרי בניה לבנייני ציבור יוצאו רק על-פי תכנית ארכיטקטונית ותכנית פיתוח לכלל השטח של כל בנין, באישור מהנדס הוועדה.

(ב) לחטיבת הביניים (מגרש מס. VII) יהיה תנאי נוסף להוצאת היתר בניה והוא ביצוע בפועל של הכניסה הצפונית דרך מגרש מס. 503 - שטח ציבורי פתוח בתכנית תקפה 3/25/1 - ההופך בחלקו לדרך משולבת המגיעה עד לשער בית הספר ע"י תכנית הר/4/502.

27. זכויות בניה ותכליות במרכז המסחרי

(א) תכליות

(1) בסומה א'

מסחר ושירותים, כגון: מזון, חנויות הלבשה, חנויות למוצרי בר-קיימא, חנויות ספרים ועיתונים, בית-מרקחת, גלריה לאמנות, מוסדות בידור ונופש, בתי-קפה ומסעדות, בנקים, מרפאות פרטיות, אחר.

בסומה ב'

מרפאות פרטיות ו/או משרדים למקצועות חפשיים ו/או תכליות אחרות, פרט לאולם שמחות, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

(ב) זכויות בניה

אחוזי בניה:

שטחים עיקריים:

80% ב-2 קומות;

40% תכסית קרקע מירבית.

שטחי שירות:

40% משטחי הבניה העיקריים, כולל:

מרתף מסחרי בקונטור הבנין שמעליו, כשכל מחסן קשור במדרגות ישירות לחנות שמעליו.

(ג) תנאים נוספים

בעלי העסקים יחוייבו:

- לשמור על החזות החיצונית של עסקיהם, לרבות הציוד והמתקנים הכלולים בהם.
- לשמור על התפעול של המרכז המסחרי בצורה שאינו מהווה מטרד לסביבתו, בין היתר ביחס לפריקה סחורות והובלתן, פינוי אשפה, הפעלות מערכות מיזוג אוויר וכיו"ב.
- להמנע באופן מוחלט משימוש במשטחים הפתוחים הסמוכים לאחסנה פתוחה, זמנית או קבועה.

קווי בנין מזעריים: קדמי - 5 מ' כלפי דרך:
צדדי - 5 מ'.
אחורי - 5 מ'.

חניה: במפרץ החניה המיועד למבנה ובמרתף חניה עד לגבול החלקה. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לחוק.

28. היתרי בניה במרכז המסחרי

היתרי בניה במרכז המסחרי יוצאו רק על פי תכנית ארכיטקטונית ותכנית פיתוח לכלל השטח, באישור מהנדס הוועדה.

29. זכויות בניה ותכליות במגרשי ספורט

- (א) תכליות
מגרשי ספורט למיניהם.
- (ב) זכויות בניה
תותר בניית מבנים בשיעור של עד 10% הנחוצים לתפעול מגרשי הספורט ולשירות המשתמשים.
- (ג) חניה
מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לחוק.

30. שצ"פ

א. תכליות ושימושים

- (1) נופש ונוי.
- (2) גנים, חורשות ושדירות.
- (3) שבילים להולכי רגל.
- (4) רצועות ירק.
- (5) בריכת מים.
- (6) מתקנים הנדסיים.

ב. בשצ"פ המוביל למגרשים 13/01, 13/02, 16/01, 16/02, 46/1, 46/3, 46/4, 46/5,

תנתן זכות מעבר במסגרת התכנון הארכיטקטוני ותוכנית הפיתוח של מגרשים אלה.

31. שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

א. לא תותר בניה בשטח פרטי פתוח, למעט ריצוף, סלילה וגינון.

ב. ש.פ.פ. במגרש זמני 139 / 5 + 19 / 1 :

(1) השטח הפרטי הפתוח של 96 מ"ר, כמפורט בתשריט, במגרש (זמני) 139/5 + 19/1, לא ילקח בחשבון לצורך חישוב זכויות הבניה. תותר בו גישה לכלי רכב לבעלי המגרש בלבד.

(2) על אף האמור בסעיף א' לעיל בש.פ.פ., במגרש זמני 139/5 + 19/1 תותר בניית גדרות, למעט בגבול המשותף בין הש.פ.פ. לבין מגרש 139/5 + 19/1.

32. טבלאות

(א) טבלה 1 להלן מסכמת זכויות והנאי בניה בכל אזור.

(ב) טבלה 2 מפרטת את שטח המגרשים, מספר יחידות הדיור בכל מגרש וטיפוס הבית.

(ג) טבלה 2 א' מפרטת את שטח המגרשים וזכויות הבניה באזור מבונה בתוך המתחם (אינו כלול במנין היחידות).

(ד) טבלה 3 מפרטת את שטח המגרשים למבני ציבור ומסחר ותכליותיהם.

תל-השריון - תכליתת חר/במ/5/600 א'
 טבלת 1 - סכום זכויות בנית על-פי אזורים

אזור	הטיעון במשל"ט בצבע	שטח היתול תכנין על התקרקע ב- משטח התמגדש (כולל חניה מקורה)	שטח דצפנות כולל באחוזים		שטח היתול תכנין על התקרקע ב- משטח התמגדש (כולל חניה מקורה)	שטח זכויות בנית	גובה בנית	מספר יח"ד	שטח תמגדש כ"מ ²	קרוי בנית *		אזור
			שטח זכויות בנית	שטח זכויות בנית						צדדי	קדמי	
6	כחול		20%	50%	35%	500	8.5	1	500	3	5	מגורי א' מגורי חר
										3	3	
6	כחול		20%	50%	35%	750	8.5	2	750	3	5	מגורי א' מגורי חר
										3	3	
6	כחול	כחול	20%	50%	35%	400	8.5	2	400	3	5	מגורי א' מגורי חר
										3	3	
6	כחול		20%	65%	36%	400	8.5	1	400	3	5	מגורי א' מגורי חר
										3	3	
6	כחול		20%	65%	36%	500	8.5	2	500	3	5	מגורי א' מגורי חר
										3	3	

תל-השרלון - תכנית הול/בנ/5/600 א'י
 טבלת 1 - סכום זכויות בניה על-פי אזורים

אזור	הסכום בצבנט במשטריט בצבנט	שטח היטל הבנין על ההקרקע ב- מטח המגוש (כולל זונייה מקורה)	שטח רצפות כולל באחוזים		קומות	גובה בניה	מטפח יחיד	שטח מגוש תרינמלי במ"ר	קווי בניין *		אזורי
			שטח עיקרי שטח שירות ***	שטח רצפות כולל באחוזים					צדדי	קומתי	
בת-190	זוט מוחוט זוט	40%	120%	40%	3		-	כטומי כמשריט	10	10	
מערונה, גני ילדיט	זוט מוחוט זוט	40%	40%	40% (מרוקי)	1	5.0	-	כטומי כמשריט	5	5	3
מרפאה	זוט מוחוט זוט	40%	80%	40%	2	8.5	-	כטומי כמשריט	5	5	-
מרכז מסורי	אפור מוחוט אפור	40%	80%	40%	2	8.5	-	כטומי כמשריט	5	5	-
ספורט	ירוק כהיר מוחוט זוט כהה	10%	10%	-	1	-	-	כטומי כמשריט	5	5	5

* בתי מגורים קיימים ישאר בקווי בנין קיימים.
 ** האחוזים הם משטח המגוש.
 *** האחוזים הם משטח בניה עיקרי.

כבד

אשר

בשם

חוד-השטרון - תלנית מספר הר/במ/5/600 א'י
 טבלה 2 א' - לוח מגרשים ויחידות זיון באזור מגורים קיים (מחוז למנין חיידות)

מספר יחידות זיון	מספר קומות	מספר בנייה		מספר שטח התלקה ד'	מספר תלקה רשומה	ג ר ש
		מספר יחידות זיון	מספר קומות			
7	2 + נ	---	---	2.009	436 *	6455
4	2 + נ	---	---	1.091	684 *	
4	2 + נ	---	---	1.032	685 *	
3	2 + נ	60	30	0.750	741 **	
3	2 + נ	60	30	0.750	742 **	
3	2 + נ	60	30	0.750	743 **	
3	2 + נ	60	30	0.750	744 **	
3	2 + נ	60	30	0.750	745 **	
3	2 + נ	60	30	0.750	746 **	
4	2 + נ	65	30	0.958	747 ***	
5	3 + נ	75	35	0.954	748 ****	
3	2 + נ	60	30	0.750	749 **	
3	2 + נ	60	30	0.750	750 **	
48				12.044		סה"כ

לפי תב"ע הר/1/2471.
 לפי תב"ע הר/63.
 לפי תב"ע הר/3/63.
 תואם הסכם בדבר מספר יחידות זיון, שנתמס ביום 17.3.88 בין הרשויות: המועצה המקומית חוד-השטרון והוועדה המקומית לחינוך ובניה "הורים" לבין חבילים: חנוך כהן, עדנה כהן וזחבה שחר.

*
 **

הוד-השרון - תכנית מספר הר/במ/5/600 א'

טבלה 3 - לוח מבני ציבור ומסחר

מחוז למתחם			בתוך המתחם			מספר חלקה רשומה	גוש
טפוס הבית	שטח מגרש (מ ²)	מספר מגרש	טפוס הבית	שטח מגרש (מ ²)	מספר מגרש		
			גן ילדים דו-כתי	972	IV	בתחום חלקות 30-29	6454
-	-	-	מגרשי ספורט	2,160	III	בתחום חלקות 32-30	
-	-	-	בי"ס יסודי	8,014	I	בתחום חלקות 44-41	
-	-	-	ספרייה	1,203	II	בתחום חלקות 47-46	
מרפאה	700	VI	-	-	-	בתחום חלקה 129	
גן ילדים קיים	1,318	V	-	-	-	בתחום חלקה 130	
רזרבה	800	VI	-	-	-	בתחום חלקה 130	

הוד-השרון - תכנית מספר הר/במ/5/600 א'

טבלה 3 - לוח מבני ציבור ומסחר

מחוז למתחם			בתוך המתחם			מספר חלקה רשומה	גוש
טפוס הבית	שטח מגרש (מ ²)	מספר מגרש	טפוס הבית	שטח מגרש (מ ²)	מספר מגרש		
-	-	-	בי"ס חטיבת ביניים	12,420	VII	בתחום חלקות 3,2 380,378	6455
-	-	-					
-	-	-	מעון	1,610	VIII	בתחום חלקות 162,161 267	
-	-	-					
-	-	-	מעון	1,058	IX	בתחום חלקות 306,19	
-	-	-					
בנייני מסחר							
-	-	-	מרכז מסחרי ומרפאה	1,439	A	בתחום חלקה 329	

33. בניינים חריגים

- א. במגרשים 2/20, 3/16, 10/1, 14/0, 15/0, 18/1, 24/4, 34/4, 36/0, 36/1, 39/0, 40/0, 45/3, 47/0, 138/4, 268/1, 305/1, 329/4, 330/1, 331/0 קיימת חריגה מקווי הבנין המוצעים. לא תאושר כל בניה נוספת במגרשים אלו, אלא לאחר הריסת החלקים התורגים מקו הבנין.
- ב. במגרש 38/0 לא תחול ההגבלה האמורה בסעיף אי לעיל, חרף החריגה.
- ג. בשאר המגרשים של חלקות 2, 3, 10, 14, 15, 18, 34, 36, 38, 39, 40, 45, 47, 138, 268, 305, 329, 331 - יותר מימוש זכויות הבניה, אותן ניתן לממש.

34. מבנים להריסה

(א) לא יוצא היתר בניה במגרש שיש בו בית קיים אלא לאחר הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט, והמצויים בתוך החלקה המקורית של מבקש ההיתר. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.

(ב) במידה והוועדה המקומית תהיה מעונינת בביצוע ההפקעה לצרכי ציבור לפני מימוש זכויות במגרשי תמורה, תנהג הוועדה כמצויין בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965.

(ג) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המועד להריסת המבנים המיועדים להריסה, יהיה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית או בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה 1947, לפי המאוחר מבניהם.

35. השלכות התכנית על גודל אוכלוסיית הוד-השרון לשנת 1997

מספר יחידות הדיור שתתווספנה לעיר ע"י תכנית זו לשנת 1997 נאמד בכ- 75 (20% x 377). במידה ויחידות אלה תאוכלסנה עד אותו תאריך, תגיע תוספת האוכלוסין בעקבות בניה זו ל-240 נפש.

36. הוראות התכניות הקיימות

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

37. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית הוד-השרון בהתאם לחוק.

38. שטחי המגרשים

שטחי המגרשים המופיעים בלוחות המגרשים ניתנים לשינויים קלים כתוצאה מתכנית מדידה לצרכי רישום, לפי חוק המודדים, והדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית א.

39. הוראות בנושא איכות הסביבה

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

40. הוראות בדבר מיגון אקוסטי ברחוב גורדון

כתנאי להרחבת רח' גורדון ייבנה לאורכו מיגון אקוסטי.

41. מיס, ביוב וניקוז

(א) ביוב

(1) יובטת חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.

(2) .

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- (3) לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- (4) טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- (5) טרם מתן תקוף תציג הרשות המקומית לו"ז להתחברות למערכת הביוב המרכזית.

(ב) ניקוז

- (1) הניקוז ייעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית שתוכן ע"י משרד בלשה ילון בע"מ, המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון ומבוססת על עקרונותיה. תכנית זו תוצג בפני המשרד לאיכות הסביבה בלו"ז שיתואם עם הוועדה המתוזזית.
- (2) מערכת הניקוז למתחם, תהיה מערכת ניקוז פנימית עירונית, המתחברת למערכת הניקוז הראשית של הוד-השרון.
- (3) תכנית הניקוז, אשר תכלול, בין השאר, קו ניקוז מצפון לדרום, אשר יתחבר למערכת הניקוז הראשית של העיר, תוצג בפני המשרד לאיכות הסביבה והאגף לשימור קרקע וניקוז בנציבות המים.
- (4) צנרת הניקוז תונח מתחת לפני הקרקע ע"י הרשות המקומית או מטעמה, או עפ"י הרשאתה בהתאם לתכניות הניקוז.
- (5) לצורך הנחת צנרת הניקוז תהיה הרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, או עפ"י הרשאתה, מוסמכים לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע, כאמור לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז.
6. פרט לזכויות המפורטות בפסקה 5 לעיל, לא יקנו הוראות סעיף זה לרשות המקומית, או לכל מי שיפעל מטעמה או עפ"י הרשאתה, שום זכות נוספת לגבי קרקע כל שהיא, אשר הונחה בה צנרת ניקוז, ולא יגרעו מכל זכות קיימת של בעלי הזכויות בקרקע, כאמור, לרבות זכויות הבניה והשימוש בה.

(ג) מים

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

(ד) חשמל

מערכת החשמל: מתח גבוה, רשת. מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת-קרקעית, הכל בהתאם לתקן תברת החשמל.

(ה) תקשורת

לא יותרו קווי תקשורת עיליים בתחום התכנית.

לשם ביצוע העבודות השונות: מים, ניקוז וביוב - הרשות בידי הוועדה המקומית ו/או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח החלקות, מבלי שלבעלי החלקות ו/או המחזיקים בהן תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהוועדה המקומית או העירייה.

42. גביית הוצאות עריכת התכנית

א. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית על בעלי הנכסים שבתחומה, ויחולקו ביניהם לפי היחס שבין שטח נכסיהם לעומת כלל השטח שבתחום התכנית, למעט השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית. כל אחד מבעלי הנכסים ישלם את הוצאות התכנון החלות עליו עפ"י חלקו.

ב. הוצאות הכנת התכנית כוללות את שכר עורכי התכנית, יועצים שונים, הוצאות מדידה וכל הוצאה אחרת שהוועדה המקומית ו/או עיריית הוד-השרון נשאו בה בהכנת תכנית זו.

43. היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

תחילת ביצוע התכנית .44

תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה ובתנאים הבאים:

א. סיום 100% עבודות התשתית.

ב. 30% משלדי המבנים המיועדים למגורים בשטח התכנית.

אישורים וחתימות: .45

בעלי הקרקע:

היזם:

המתכנן:

המבצע:

חוק התכנון והבניה וזשכ"ה-1965	
הועדה היזמית לתכנון ובינה "הדרים"	
חכ"מ	תכנית מס' 94003
מס' 600/ג.מ.ג.א/65	מס' 94003
מס' 20.4.94	מס' 94003
החלטת להסליע לועדה המוועדת להפקדה	
יועץ ד"ר חוזה	מ"מ חוזה

מתוקן עפ"י החלטת "המועצה" בישיבתה
 מיום 4.7.94 החליטה
 22.5.95
 15.1.96

הועדה המקימת לתכנון ולבנין ערים
ה י ד י מ

4.7.94 ד"ר חוזה
10.3.96 חוזה

נספח חניה

1. הגדרות מקום חניה - שטח קרקע המיועד לחניית מכונית אחת בתוך גבולות המגרש.
- מקום חניה מקורה - מקום חניה בעל תקרה, פתוח משלושה עברים לפחות, המוקם מחוץ לקווי הבניין החוקיים.
- מוסך חניה - מבנה סגור בשלושה כיוונים לפחות ובעל תקרה, המוקם על מקום חניה מחוץ לקווי הבנין החוקיים.
- חניה בקומת קרקע - מקום חניה המותקן במסגרת קווי הבנין החוקיים של הבנין.
- בנין קיים - בנין צמוד קרקע (קוטג'), שהיתר הבניה שלו הוצא עד יום פרסום תכנית זו למתן תוקף.
- בנין חדש - בנין צמוד קרקע (קוטג'), שהיתר הבניה שלו יוצא מיום פרסום תכנית זו למתן תוקף ואילך.

2. הוראות לסידורי חניה

- (א) הוראות התכנית בכל הקשור לסידורי חניה יחולו על כל המבנים הכלולים בתחום תכנית זו.
- (ב) לכל דירה ששטחה 120 מ"ר ומעלה יוסדרו שני מקומות חניה. מבקש ההיתר לא יחוייב בהקמת חניה מקורה או מוסך חניה למקומות חניה אלה, אולם יותר קירוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות.

3. מיקום חניה במגרש

(א) התקנת מקומות חניה ליותר ממכוננית אחת תותר רק אם ימוקמו זה אחר זה, למעט במקרים הבאים:

- (1) חניה לא מקורה.
- (2) חניה במסגרת קווי הבנין החוקיים.
- (3) חניה תת-קרקעית.
- (4) חניה "חפורה" בקיר תומך, המנצלת הפרשי גובה בין המגרש לדרך. במקרים אלה ובהתאם להמלצת מהנדס הוועדה, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה זה בצד זה.

©(ב) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום/מקומות חניה, קירווי/קירוויים או הקמת מוסך חניה, בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין באחד הצדדים, הצד ייקבע בהתאם לחוות דעתו של מהנדס הוועדה.

(ג) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הכשרת מקום חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בתזית, ובלבד שמיקומו יהיה בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה.

(ד) הקמת חניה מקורה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בתזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש ובתנאים הבאים:

- שטח הקירווי לא יעלה על הנדרש לקרות את מקום/מקומות החניה בלבד.
- חומרי הקירווי כמפורט בסעיף 8 שלהלן.

(ה) הקמת מוסך חניה בשטח שבין קו המגרש וקו הבנין בתזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש, בהתחשב במגרש הסמוך, ובהתאם לחוות דעתו של מהנדס הוועדה.

4. הכניסה לחניה

- (א) הכניסה למקום החניה תהיה צמודה לשני מגרשים ככל האפשר, למעט במקרים בהם אפשר סידור חניה המחייב כניסה אחרת.
- (ב) פתח הכניסה לחניה יהיה ברוחב שלא יעלה על 3 מ', התואם לרוחב מכונית אחת.
- (ג) לכל כניסה לחניה תסודר הנמכת אבן השפה של המדרכה, שתהא צמודה לשני מגרשים צמודים, ככל שהדבר ניתן.

5. חניה בקומת קרקע

- (א) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חניית מכוניות בקומת הקרקע של הבנין.
- (ב) השטח המיועד לחניה בקומת הקרקע לא יעלה על 15 ממ"ר.

6. חניה תת-קרקעית

- (א) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חניית מכוניות בקומת המרתף של הבנין.
- (ב) תותר הקמת מרתף לצרכי חניה בלבד בצמידות לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש, כפי שיקבע מהנדס הוועדה.
- (ג) גובה קומת המרתף לחניה לא תעלה על 2.20 מ', הנמדדים בין רצפת המרתף לבין תחתית תקרתו של המרתף. במקרה של נכה על כסא גלגלים יהיה גובה המרתף 2.50 מ' לצורך הרמת המיתקן.
- (ד) שיפוע הכניסה/היציאה לקומת המרתף יהיו בהתאם לדרישות אגף התנועה, ובאופן שלא יהווה סכנה להולכי הרגל ולתנועה העוברת ברחוב.

7. ניצול הפרשי גובה

- (א) במידה והמגרש גבוה ממפלס הרחוב, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר "חפירה" בקיר התומך לצרכי חנייה ולהתיר חיבור פנימי בין החנייה לבין הבית או החצר.
- (ב) במידה והמגרש נמוך ממפלס הרחוב, לא תותר החנייה במפלס פני הרחוב.
- (ג) לפחות אחת מפינות המגרש חייבת להיות גבוהה ממפלס רחוב, שביל או דרך ציבורית כלשהי הסמוכה אליה, כדי להבטיח את התנקזות מי הנגר מחצר המגרש הפרטי אל המערכת הציבורית.

8. חומרי קירוי

מהנדס הוועדה יהא רשאי לאשר קירוי מקום החנייה בגג רעפים כחלק אינטגרלי של עיצוב הבנין עם פתרון ניקוז הגג ללא הפרעה לשכנים. חומר אחר לקירוי הגג יאושר ע"י מהנדס הוועדה בתנאי שישולב באופי בינוי החניות ברחוב.

9. מידות מוסד חנייה

- (א) שטח מוסד חנייה ייכלל בשטחי השירות.
- (ב) גובה נטו המוסד יהיה 2.20 מ'.

10. דרישות להגשת בקשה להיתר בניה

- (א) כל בקשה להיתר להקמת מוסד חנייה או קירוי מקום חנייה, תכלול דרישות המפורטות ב"קובץ הנחיות ותנאים להיתר בניה ותעודת גמר" של עיריית הוד-השרון. כל נושא בו נדרשים בהחיות הנ"ל "שילוב" או "התאמה", יהיה האישור מותנה בחוות דעת מהנדס הוועדה.

(ב) בכל בקשה להקמת מוסך חניה או קירוי מקום חניה, יילקחו בחשבון גובה, צורה, פרטים וסוג החומרים של המבנים והמתקנים בסביבה.

(ג) כל בקשה להיתר להקמת מוסך חניה או קירוי מקום חניה תלווה ברצף מצולם של עד שלושה מגרשים הסמוכים מכל צד, או עד פינת הרחוב, אם יש פחות משלושה מגרשים עד פינת הרחוב. הצילום יציג את חזיתות הבניינים, כפי שהן נראות מהרחוב, כולל הגדרות והשערים.

11. תנאים לקביעת מיקום וסוג חניה השונים מהמבוקש

הוועדה המקומית תהא רשאית שלא להתיר הקמת מוסך או קירוי מקום חניה במקרים הבאים, ובתנאי שמהנדס הוועדה ישכנע את הוועדה ש:

(א) במוסך המוצע יש משום סכנה להולכי רגל או הפרעה לתחבורה העוברת.

(ב) על המדרכה או על הכביש, בחזית המגרש, קיימים תמרורים, עמודי חשמל, תחנת אוטובוס, שלטי פרסום, סימונים על הכביש, עצים וכד', ואשר הכניסה לחניה עלולה לפגוע בסימונים אלה; ובלבד שמהנדס הוועדה יוכיח שלא ניתן להעתיקם למקום אחר מבלי לפגוע ביעילותם.

12. הוראות נספח זה

אין בהוראות נספח זה כדי לפגוע במוסכי חניה שהוקמו כדין בתחום התכנית, ושנעשה בהם שימוש כדין עד להיכנס תכנית זו לתוקף.