



מסמך א' - תקנון

מ ח ר ז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מקומית הר/במ/200

שינוי לת.ג.פ. 329

חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

הליכי תכנון ובניה הוראת שעה ה' תש"נ-1990

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית הר/במ/200

1. שם התכנית:

מסמך א' - תקנון.

2. מסמכי התכנית:

מסמך ב' - תשריט.

נספח בינוי מבנה.

נספח תחבורה.

טבלת הקצאות.

אומדן מספר יחידות הדיור המאוכלסות לשנת 1997.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית:

189,044 מ"ר.

5. תחולת התכנית:

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

תכנית זו תחול על השטח המנותחם בקו כחול ע"ג התשריט.

מס. 200/במ/הר

הועדה לבניה למגורים (מס. 135)

החליטה ביום 17.6.96 לאשר את התכנון

המרכז.

6. מחוז:

פתח - תקווה.

7. הנפה:

הוד השרון.

8. המקום:

גוש 6411

9. גושים וחלקות:

חלקות: 17-8, 19-21, 27, 36-42, 340-348.

10. בעלי הקרקע:

רחביה ורדי, רות ועדה פרם, יוסף פירסט, פנחס דאודי,
שולמית רוזנשטיין, מרים קולטון, עמוס ליור, אלברט
אידלמן בעמי ליור, שלומית ליור, אפרת מרקס, חווה ליור,
סביר חוה, סביר ישראל, סביר גור-יהודה, אבן צור,
דורית אפשטיין, פרידש חבי לבנין והשקעות בע"מ, חוה
גלעד, עיריית הוד השרון, מדינת ישראל.

בעלי הקרקע.

11. הירזם והמגיש:

עיריית הוד השרון ובעלי הקרקע.

12. המבצע:

אדריכל שלום קלנר, טל 09-406535 פקס: 09-405741

13. עורך הבקשה:

נבדק וניתן להמשיך לאשר

עדה המחוזית/מחוז מרכז

2.7.96

מתכנן המחוז

תאריך

14. מטרת התכנית:

- א. איחוד חלקות וחלוקתן מחדש.
- ב. קביעת אזורי מגורים.
- ג. קביעת שטח לבניני ציבור.
- ד. קביעת שטח ציבורי פתוח.
- ה. קביעת שטח פרטי פתוח.
- ו. קביעת אזור למסחר וספורט.
- ז. פתיחת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
- ח. קביעת הוראות בניה לאזורים.

15. יחס לתכניות אחרות:

תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארכנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במידה ויש סתירה בין התכניות יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

16. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י סוג האזורים כדלקמן:

- 16.1 באזור מגורים:
מגורים בלבד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בית, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשון, אבק או לכל הפרעה אחרת, מתקני-רווחה-לשימוש הדיירים בלבד.
- 16.2 שטח ציבורי פתוח:
גינון, דרכים, חניה ושבילים להולכי רגל. מתקנים הנדסיים וקוי תשתיות. מבנים לשרות הציבור המשתמש בגן לפי אישור הועדה המקומית. תינתן זכות מעבר להולכי רגל ורכב.
- 16.3 שטח לבניני ציבור:
מבני ציבור, מבני חינוך, גני ילדים ומעונות ילדים. מתקנים הנדסיים. דרכים, חניה ושבילים. מבני שרות ומבני עזר באישור הועדה המקומית.
- 16.4 שטח פרטי פתוח:
גינון, נוי ושבילים למעבר להולכי רגל ורכב, מתקנים הנדסיים.
- 16.5 אזור למסחר:
מבנים למסחר, משרדים בנקים, בתי אוכל ובתי קפה לרבות מתקני ספורט, כושר שכונתי ובריכת שחיה.
- 16.6 דרכים ודרכים משולבות:
מסעות ומדרכות להולכי רגל. תשתיות הנדסיות ותוואי ניקוז. רהוט רחוב ותחנות לאוטובוסים.

17. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון ע"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, תשנ"ה - 1965 או יירשמו ע"ש עיריית הוד השרון, ללא תמורה, במסגרת רישום האיחוד והחלוקה ע"י תכנית זו או בכל דרך אחרת.

18. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה ההיטל כחוק.

19. הוראות בניה:

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500, ע"י הועדה המקומית "הדרים". התכנית תהיה ברמת פירוט גבוהה, תוכן ותיתן מענה תכנוני לציר הליניארי צפון-דרום, לאופי הבינוי לאורך ציר רח' התחיה, הדגשת הציר ע"י הבניה המסחרית. התכנית תכלול העמדת המבנים, פתרונות חניה המפרטים טעינה ופריקה באישור יועץ התנועה של הועדה. כמו כן תציין התכנית מיקום הגדרות, שימוש בחומרי גמר, חניות, נטיעות, ריהוט רחוב, הכל ע"י הנחיות מהנדס הועדה. בשטח התכנית תחולנה ההוראות כמופיע בלוח האזורים; הוראות בנוי באזורי המגורים:

19.1 אזור מגורים א':

א. המבנים באזור מגורים "א", גובהם לא יעלה על 9.0 מ' מעל גובה הכניסה לבנין. הבינוי בחזית רח' חנקין יהיה כמופיע בתשריט.

ב. תותר בניה בקו בנין "0" - בין החלקות 9 ו-12, 13 ו-14, 15 ו-16, 42 ו-41.

ג. לקולטי השמש והדודים יינתן מסתור משולב בגג הבנין.

ד. תותר בנית מרתף (שלא לחניה) בשטח היקף הקומה שמעליו.

ה. באזור מגורים "א" מותר להקים חניה מקורה בקו בנין צד "0" ובחזית 2.0 מטר.

ו. באזור מגורים א' יותר להקים חדרים בעלית הגג שלא במסגרת אחוזי הבניה בשטח של 35 מ"ר או חדרי יציאה לגג באותו שטח.

ז. מבנה העזר יהיה משולב בעיקר הבנין.

19.2 אזור מגורים ג':

א. החניה תהיה תת קרקעית.

ב. יותר להקים חדר יציאה לגג בשטח שלא עולה על 35 מ"ר לדירה. שטח זה הינו בנוסף לשטחים המותרים לבניה. שטח המדרגות המובילות לחדר הגג ילקח בחשבון בחישוב שטח עיקר הדירה. הכניסה לחדר הגג תהיה מתוך הדירה בלבד.

- ג. קומת חדרי היציאה לגג לא תחושב במנין הקומות.
- ד. גובה הבנין כמסומן בתשריט מסמל את מספר קומות המגורים מעל קומת עמודים מפולשת, גובה קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 4.50 מטר.
- ה. חומרי הגימור של המבנה יהיו מחומרים קשיחים לפי תיאום עם מהנדס הועדה.

19.3 אזור למסחר:

- א. גובה המבנה לא יעלה על 9.00 מטר מעל גובה ± 0.00 .
- ב. חומרי הגימור של המבנה יהיו מחומרים קשיחים לפי תיאום עם מהנדס הועדה.
- ג. מתקנים לפעילות ספורטיבית יהיו משולבים בתוך עיקר המבנה.
- ד. יותר להקים מגרשי ספורט ובריכת שחיה פתוחים ומקורים. מתן היתר בניה יהיה באישור משרד הבריאות וכל רשות אחרת עפ"י כל דין.
- ה. מרתף בשטח המסחר שמעל. מרתף חניה בגבולות המגרש.

~~19.4 שטח פרטי פתוח:~~

- א. בשטח לא תהיה כל בניה פרט לגינון ושבילים.
- ב. מותר להקים חניה תת קרקעית בגבולות המגרש.
- ג. יותר מעבר לרכב ולהולכי רגל.
- ד. תותר הקמת גדרות רק בגבול בין מגורים לש.פ.פ.
- ה. לא תותר הקמת גדרות בין הש.פ.פ. לבין הדרך הציבורית.

19.5 שטח ציבורי פתוח:

- א. יותר להקים מבנים עפ"י תכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- ב. חומרי הגימור יהיו מחומרים קשיחים.

19.6 הוראות בניה:

זכויות הבניה המירביות תקבענה עפ"י המפורט בלוח האזורים להלן:

הערות ללוח האזורים:

1. -באזור מגורים "ג" מותרת הקמת פרגולות בשטח של 16 מ"ר בצמוד לחדר ליציאה לגג.
2. -השטחים המופיעים בטבלת המגרשים שבתשריט הינם עפ"י מדידה גרפית. שטחים הסופי יקבע בתשריט שיערך ע"י מודד מוסמך ויוגש בעת אישור התכנית למתן תוקף.
3. -באזור מג. "ג" יותר להקים מחסנים לדיירים בקומת הקרקע או במרתף.
4. -מגרשים שרוחבם קטן מ-22.0 מטר יותר לבנות בקו בנין צד "ס".
5. -בקולונדה המסחרית תותר זכות מעבר לציבור.
6. -במקומות שבהם מופיע ש.פ.פ. או ש.צ.פ. ק"ב קדמי ייקבע מהגבול הפנימי של הש.פ.פ. או הש.צ.פ.

20. תנאים למתן היתר:

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח המגרש. התכנית תכלול: פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצופן, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינות. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית ותאושר ע"י הועדה המקומית.

20.1. חניה:

- א. החניה תהיה בהתאם להצעת התקן החדשה וכן תואמת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. תקן מקומות החניה יהיה כדלקמן:

ב. מגורים:

1. מקום חניה לכל 3/4 יח' דיור - בשטח של 75-85 מ"ר.
- 1.5 מקומות חניה ליח' דיור בשטח העולה על 100 מ"ר.
- 2.0 מקומות חניה לקוטג'.

ג. מסחר:

- 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר שטח רצפה עיקרי.

ד. משרדים:

- 1 מקום חניה לכל 20 מ"ר שטח רצפה עיקרי.

20.2. מים, ביוב וניקוז:

- א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.

- ב. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה.

- ג. ביוב: כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.

היתרי הבניה לשכונת המגורים ינתנו לאחר השלמת תוכנית לפתרון הביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

- ד. חשמל: כל רשת החשמל תהיה במערכת תת קרקעית, כן יהיו

תת קרקעיים כל המעברים והחיבורים למיבנים, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.
כל קוי החשמל בשטחים הציבוריים, בכבישים, ברחובות ובאזורי המגורים יהיו תת קרקעיים - מתח גבוה ונמוך.
הזנת החשמל לבנינים תהיה תת קרקעית.

ה. תקשורת:

1. כל צנרת התקשורת תהיה תת קרקעית.
2. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

לשם ביצוע עבודות המים, הביוב והניקוז או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים.

21. הריסות ופנויים:

ההריסות והפנויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם כתנאי להוצאת היתרי בניה.

22. שלבי ביצוע:

- א. התכנית תבוצע תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה.
- ב. כתחילת ביצוע התכנית ייחשבו התנאים הבאים:
 1. ביצוע 100% תשתיות.
 2. ביצוע 20% מהשלדים.
 3. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

23. עדיפות בין המסמכים:

בכל מקרה של סתירה בין התשריט לתקנון - יקבע התקנון.

אישורים וחתומות:

תאריך:

בעלי הקרקע: (אמ"כ אל-חליל) 15.16, 42, 36, 19, 41
ע"י ש"ס



הירזם:

המבצע:

המתכנן:

24.6.96

שלום קלנו-אדריכל
רח' בני-ברית 7
ת.ד. 83, הוד-השרון
09-406535