

הוסף: 9 י.פ. 4244 - 1/9/97

תקן: י.פ. 4644 - 17/5/98  
(בתאריך: 24/4/98 - התיאור: צוות השיווק - מחוז המרכז)

18/10/98  
10.00.2851

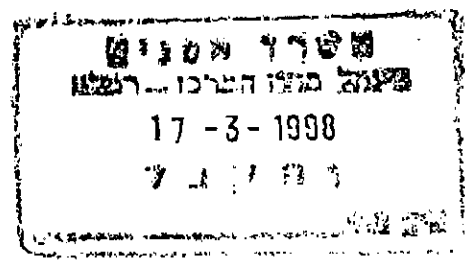
10107

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר עם הוראות מפורטות הר/600/8 ב'

שינוי לתכניות מתאר ומפורטות הר/ במ/ 600 ,

הר/160/ת/4, הר/193/3



- 1. מחוז : המרכז
- 2. הנפה : פתח - תקוה
- 3. המקום : הדר
- 4. רחובות : אורנים, דגניה, תכלת, פרדס

5. גושים וחלקות

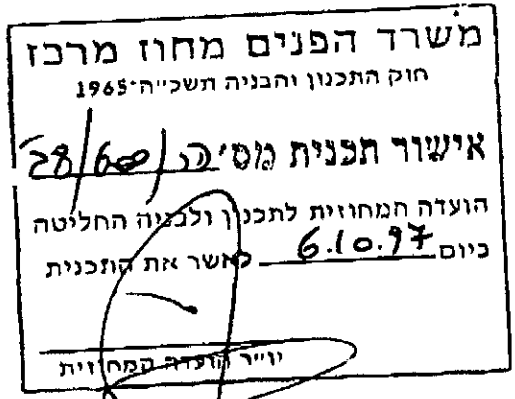
גוש 6442

חלקות

123, 125, 158, 2002 ו- 2003 (כמקום 162), 282, 286.

חלקי חלקות

49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 129.



- 6. תאריך : 10.6.94
- תיקון : 22.7.94
- תיקון : 20.11.96
- תיקון : 5.1.97
- תיקון : 4.2.97
- תיקון : 6.3.97
- תיקון : 10.2.98

העדה המקומית לפיה ולתכנון פרט  
הדרים

סימוכין: 1010

10/10/98

7. בעלי הקרקע : שונים.
8. יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".
9. המתכנן : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".  
לאה כהן - אדריכלית מתכננת ערים.
10. המבצעים : עיריית הוד-השרון ובעלי הקרקע.
11. גבול המיתחם : מסומן בתשריט בקו כחול כהה.
12. שטח התכנית : 94.710 דונם.
13. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר עם הוראות מפורטות הר/600/ב'8,  
שינוי לתכניות מתאר ומפורטות הר/במ/600, הר-160 / ת/4,  
הר/193/3.
14. תחולת התכנית : תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול.
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 בק"מ 1:1250.  
(ד) תשריט חלוקה של המגרשים התום בידי מודר מוסמך.  
(ה) נספח תנועה.  
(ו) אומדן מס' יחידות הדיור המאוכלסות לשנת 1997.
- במקרה של סתירה בין המסמכים השונים, תהינה קביעות נספח הבינוי עדיפות על כל יתר המסמכים. סטיות מתכנית הבינוי באישור מהנדס הוועדה, בתנאי שהסטייה לא תהווה סטייה ניכרת.
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").

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
הדרים

17. מטרת התכנית :
- (א) חלוקת החלקות הרשומות הכלולות ב"מיתחם" למגרשים.
  - (ב) יעוד שטחים לאזורי מגורים.
  - (ג) יעוד שטחים לצרכי ציבור (שב"צ ושצ"פ).
  - (ד) קביעת דרכים חדשות ושטחי חניה; קביעת דרכים משולבות; והרחבת דרכים קיימות
  - (ה) קביעת הוראות בדבר הפקעות.
  - (ו) קביעת אופי הבינוי.
  - (ז) קביעת הוראות בדבר זכויות הבניה, לרבות מספר יחידות הדיור בכל מגרש, גובה מירבי של הכנין ואחוזי הבניה המותרים.
  - (ח) שינוי שימוש ציבורי ליעוד ציבורי פתוח.

18. התשריט:

- התשריט מראה את תפרושת יעודי הקרקע.
- (ב) מיקום אזור מגורים ב' (בצבע כחול בהיר).
  - (ג) מיקום השטחים לבנייני ציבור (בצבע חום מותחם חום כהה).
  - (ה) מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים (בצבע ירוק כהה).
  - (ו) מיקום השטחים הפרטיים הפתוחים (בצבע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה e).
  - (ז) מיקום דרכים קיימות (בצבע אפור).
  - (ח) מיקום דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות (בצבע אדום).
  - (ט) מיקום דרכים משולבות ( פסים ירוקים ואדומים)

19. נספת הבינוי:

נספת הבינוי בתכנית מצביע על מגמת התכנון, אופן העמדת הכניינים באזורי המגורים ומספר יחידות הדיור בכל מגרש.

20. הוראות להכנת תכנית פיתוח

תוכנית הפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה מצבית ותכלול תכנית גדרות וקירות תומכים, תכנון מפורט של הדרכים, הדרכים המשולבות, הסדרי חניה, מדרכות וריצופן, הסדרי ניקוז, מתקני אשפה ומום, מתקני אספקת מערכות גז, חשמל, טלוויזיה בכבלים ושבילי הליכה רגלית. כמו-כן תיכלול תכנית הפיתוח הוראות בדבר תומרי בנין, חומרי ריצוף, גוונים וריהוט רחוב.

התשריט יוצג לציבור לתבונה  
ב-17.06.98

21. אופי הבניה

(א) הבניה בתחום המיתחם תהיה ברובה קוטג'ים דו-משפחתיים ובמעטה קוטג'ים חד-משפחתיים, בצפיפות של 1.86 יח' לדונם ברוטו.

מספר יחידות הדיוור בתכנית	178
שטח המיתחם ברוטו	94.710

(ב) השכונה תישא בכללותה אופי כפרי, הגגות יהיו, בדרך כלל, גגות רעפים בהתאם לתכניות ארכיטקטוניות באישור מהנדס הוועדה, החזיתות תצופנה בחומר קשיח באישור מהנדס הוועדה.

22. זכויות בניה באזור מגורים ב'

(א) זכויות הבניה באזור המוגדר כאזור מגורים ב' (צבוע כצבע 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 51/1 ו- 52/1, ששטחם קטן יותר, כמופיע בתשריט ובלוח המגרשים.

(2) חלוקת החלקות למגרשים: כמופיע בתשריט ובטבלה 2.

(3) מספר יחידות הדיוור: כמופיע בטבלה 2.

(4) אחוזי בניה, שטחים עיקריים: שטחי שירות:  
60% משטח המגרש ב - 2 קומות, 30% תכסית קרקע מירבית, 30% משטחי הבניה העיקריים.  
ממ"ד:  
7.5 מ"ר ברוטו לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.

הועדה המקומית לבניה ולהכנון ערים  
הדרים

(5) עליות גג בגגות משופעים:

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים בתנאים הבאים:

- (א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- (ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה.
- (ג) פתיחת חלונות הכולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים הבאים:
- שטח החלון לא יעלה על מינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
  - מספר החלונות הכולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.

(6) גובה בית מירכזי: 9.5 מ' מעל מפלס  $\pm 0.00$

(7) קווי בנין מזעריים: קדמי - 5 מ' כלפי דרך; צדדי - 3 מ' כלפי דרך משולבת.

אחורי - 6 מ'

אלא אם כן נקבע אחרת בתשריט.

(8) מרתפים:

לפי היקף הבית, למטרת - חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקי ילדים, חדרי מדרגות, חדרי שירות לדיירים בלבד. לא יורשו מגורים במרתף, לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

(9) חניה: בהתאם לנספח החניה המצ"ב.

(10) חיתרי בניה יוצאו אך ורק בהתאם להעמדת הבניינים בנספח הבינוי, באישור הוועדה המקומית.

ועדה המקומית לבנין ותכנון ע"מ  
ת"ד 11

**23. זכויות בניה ותכליות בשטחים למבני ציבור:**

**(א) תכליות**

מעון וגן ילדים.  
מרכז קהילתי.  
גן שכונתי.  
מטרת ציבוריות אחרות.  
הזערה המקומית רשאית לשנות את ייעודי השטחים לבנייני ציבור כמסומן בתשריט  
עפ"י צרכי עיריית הוד-השרון.

**(ב) זכויות בניה בשטח המיועד למעון וגן ילדים**

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

קווי בנין: בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית.

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

**(ג) זכויות בניה בשטח המיועד למרכז קהילתי**

השימוש במבנה יהיה לטובת האוכלוסיה בסביבה למטרת תרבות ו/או חינוך.  
עד שהמרכז הקהילתי יוקם, יגונן השטח.

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

קווי בנין: ראה טבלה ד.

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

**חיתרי בניה**

**הרעה המקומית לבניה ולאחזון ערים  
הוד-השרון**

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

24. שצ"פ

תכליות ושימושים

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

בחלקה 286 בלבד ניתן להתקין חניה ציבורית מגוננת.

25. שפ"פ

הבניה אסורה, למעט בריכת שחיה, מגרש טניס ופרגולה בשטח קרוי של עד 30 מ"ר.

26. טבלאות

- (א) טבלה 1 להלן מסכמת זכויות ותנאי בניה בכל אזור.
- (ב) טבלה 2 מפרטת את שטח המגרשים, מספר יחידות הדיוור בכל מגרש וטיפוס הבית.
- (ג) טבלה 3 מפרטת את שטח המגרשים למבני ציבור ומסחר ותכליותיהם.

השטח המוקדש לפיתוח ולחכנון ערים  
הדר"ג

חוז השתן - תכנית הר/8/600 ב'

טבלה 1 - סכום זכויות בניה על-פי אזורים

אזור	הטימון במשקלים בצבע	שטח תכסית הקרקע ב - % משטח המגרש	שטח רצפות כולל		מספר קומות	גובה בניה	מספר יח"ד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניין *			אזור	
			שטח ** עיקרי	שטח *** שית					צדד	קדמי	אחורי		
ב'	כחול	30%	60%	30%	+ 2 עליה לגג	9.5	1	400	לדד	לדד	3	3	6
									רזילה	רזילה	3	3	3
									משולבת	משולבת	3	3	3
מגורים	כחול	30%	60%	30%	+ 2 עליה לגג	9.5	2	500	לדד	לדד	3	3	6
									רזילה	רזילה	3	3	3

מגדל תוכנית הר/8/600 ב' - תכנית הר/8/600 ב' - תכנית הר/8/600 ב'



**הוד-השתתפות - תכנית הר/8/600 ב'  
 טבלה 1 - סכום זכויות בניה על-פי אזורים**

אזור	מעון זון ילדים	ביתורים כצבע	שטח תכנית הקרקע ב - % משטח המגורים	שטח רצפות כולל		מספר קומות	גובה בניה	מספר מ"ד	שטח מגורים מיומלי במ"ר	קדמי		צדדי	אזורי
				שטח ** עיקרי	שטח *** שוחות								
	חום מרכז	חום מותרים	40%	40%	40%	1	5.0		כמוסמן בתשריט	לדור רגילה	לדור	3	5
	חום מרכז	חום מותרים	40%	40%	40%	2	9.5		כמוסמן בתשריט	לדור	לדור	5	10
	חום מרכז	חום מותרים	40%	40%	40%	1	5.0		כמוסמן בתשריט	לדור רגילה	לדור	3	5

כתי ממורים קיימים ישאר בקווי בנין קיימים.  
 \*\* האחוזים מתייחסים לשטח המגורים.  
 \*\*\* האחוזים מתייחסים לשטח בניה עוקרי.

מ. ל. ל. מ. ס. (החלק השני)

הוד-השרון - תכנית הר/600/8 ב'

טבלה 2 - לוח מגרשים וית"ד

מספר יח"ד במגרש	טפוס הבית	שטח מגרש (מ <sup>2</sup> )	מספר מגרש	מספר חלקה ושומה	גוש
2	קוטג' דו-משפחתי	611	49/1	49	6442
2	קוטג' דו-משפחתי	648	49/2		
1	קוטג' חד-משפחתי	400	49/3		
5		1,659		סה"כ	
1	קוטג' חד-משפחתי	470	50/1	50	
2	קוטג' דו-משפחתי	500	50/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	500	50/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	500	50/4		
7		1,970		סה"כ	
1	קוטג' חד-משפחתי	347	51/1	51	
1		347		סה"כ	
1	קוטג' חד-משפחתי	350	52/1	52	
1		350		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	730	53/1	53	
2		730		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	596	54/1	54	
2	קוטג' דו-משפחתי	806	54/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	837	54/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	737	54/4		
2	קוטג' דו-משפחתי	733	54/5		
10		3,708		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	714	55/1	55	
2	קוטג' דו-משפחתי	715	55/2		
4		1,429		סה"כ	
1	קוטג' חד-משפחתי	403	56/1	56	
1	קוטג' חד-משפחתי	409	56/2		
1	קוטג' חד-משפחתי	405	56/3		
1	קוטג' חד-משפחתי	407	56/4		
1	קוטג' חד-משפחתי	429	56/5		
1	קוטג' חד-משפחתי	430	56/6		
6		2,483		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	644	57/1	57	
2	קוטג' דו-משפחתי	658	57/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	838	57/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	784	57/4		
8		2,924		סה"כ	

(חלק ג) /  
מספר 56  
מספר 57

טבלה 2 : לוח מוגרשים ויחיד

מספר יחיד במגרש	טפוס הבית	שטח מגרש (מ <sup>2</sup> )	מספר מגרש	מספר חלקה בשטח	גוש
2	קוטג' דו-משפחתי	730	59/1	59	6442
2	קוטג' דו-משפחתי	731	59/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	759	59/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	779	59/4		
2	קוטג' דו-משפחתי	684	59/5		
2	קוטג' דו-משפחתי	684	59/6		
2	קוטג' דו-משפחתי	725	59/7		
2	קוטג' דו-משפחתי	717	59/8		
2	קוטג' דו-משפחתי	723	59/9		
1	קוטג' חד-משפחתי	400	59/10		
1	קוטג' חד-משפחתי	401	59/11		
20		7,332		סה"כ	
1	קוטג' חד-משפחתי	410	60/1	60	170
2	קוטג' דו-משפחתי	663	60/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	663	60/4		
2	קוטג' דו-משפחתי	577	60/5		
2	קוטג' דו-משפחתי	552	60/6		
2	קוטג' דו-משפחתי	579	60/7		
2	קוטג' דו-משפחתי	624	60/8		
2	קוטג' דו-משפחתי	600	60/9		
2	קוטג' דו-משפחתי	669	60/10		
2	קוטג' דו-משפחתי	600	60/11		
2	קוטג' דו-משפחתי	702	60/12		
2	קוטג' דו-משפחתי	634	60/13		
2	קוטג' דו-משפחתי	606	60/14		
2	קוטג' דו-משפחתי	670	60/15		
2	קוטג' דו-משפחתי	621	60/16		
29		9,170			
2	קוטג' דו-משפחתי	692	123/1	123	125/1 125/2 125/3 125/4 125/5 125/6 125/7
2	קוטג' דו-משפחתי	655	123/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	643	123/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	607	123/4		
1	קוטג' חד-משפחתי	565	123/5		
2	קוטג' דו-משפחתי	714	123/6		
2	קוטג' דו-משפחתי	873	123/7		
13		4,743		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	780	125/1	125	125/1 125/2 125/3 125/5 125/6 125/7
	שפ"פ	250	125/1/א		
2	קוטג' דו-משפחתי	681	125/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	549	125/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	531	125/5		
2	קוטג' דו-משפחתי	520	125/6		
1	קוטג' חד-משפחתי	486	125/7		
	שפ"פ	251	125/7/א		
11		4,048		סה"כ	

התעדה המקומית לבנין ולתכנון ערים  
הדרים

הוד-השרון - תכנית הר/600/8 ב'

טבלה 2 - לוח מגרשים ויח"ד

מספר יח"ד במגרש	טפוס הבית	שטח מגרש (מ <sup>2</sup> )	מספר מגרש	מספר חלקה רשומה	גוש
2	קוטג' דו-משפחתי	675	129/1	129	
1	קוטג' דו-משפחתי	595	129/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	675	129/3		
5		1,945		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	893	158/1	158	6442
1	קוטג' חד-משפחתי	790	158/2		
(קיים)					
3		1,683		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	729	282/1	282	
2	קוטג' דו-משפחתי	793	282/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	606	282/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	580	282/4		
2	קוטג' דו-משפחתי	721	282/5		
2	קוטג' דו-משפחתי	803	282/6		
2	קוטג' דו-משפחתי	544	282/7		
2	קוטג' דו-משפחתי	603	282/8		
1	קוטג' חד-משפחתי	506	282/9		
2	קוטג' דו-משפחתי	558	282/10		
2	קוטג' דו-משפחתי	654	282/11		
2	קוטג' דו-משפחתי	871	282/12		
2	קוטג' דו-משפחתי	697	282/13		
2	קוטג' דו-משפחתי	811	282/14		
2	קוטג' דו-משפחתי	739	282/15		
2	קוטג' דו-משפחתי	819	282/16		
2	קוטג' דו-משפחתי	674	282/17		
33		11,708		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	700	2002/1	2002	
2	קוטג' דו-משפחתי	700	2002/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	700	2002/3		
1	קוטג' חד-משפחתי	402	2002/4		
1	קוטג' חד-משפחתי	407	2002/5		
1	קוטג' חד-משפחתי	403	2002/6		
1	קוטג' חד-משפחתי	410	2002/7		
1	קוטג' חד-משפחתי	401	2002/8		
1	קוטג' חד-משפחתי	400	2002/9		
12		4,523		סה"כ	
2	קוטג' דו-משפחתי	753	2003/1	2003	
2	קוטג' דו-משפחתי	761	2003/2		
2	קוטג' דו-משפחתי	742	2003/3		
2	קוטג' דו-משפחתי	577	2003/4		
1	קוטג' חד-משפחתי	400	2003/5		
1	קוטג' חד-משפחתי	709	2003/6		
(קיים)					
2	קוטג' דו-משפחתי	574	2003/7		
12		4,516		סה"כ	
182		65,275		סה"כ	

הוד-השרון, רמת השרון, ת"ת  
הד"ר י. ג.

הוד-השרון - תכנית הר/600/8 ב'

טבלה 3 - לוח מבני ציבור ומסחר

גוש	מס' מגרש	שטח המגרש (מ <sup>2</sup> )	טפוס המבנה	גובה המבנה
6442	I (בתחום חלקות 59 - 60-1)	1,800	מרכז קהילתי משלים	שתי קומות לפי תכנית ארכיטקטונית
	II (בתחום חלקות 60 - 282-1)	1,885	גן ילדים ומעון משולבים	קומה אחת לפי תכנית ארכיטקטונית

מס' המגרש

27. **השלכות התכנית על גודל אוכלוסיית הוד-השרון לשנת 1997:**  
 מספר יחידות הדיור שתתווספנה לעיר ע"י תכנית זו לשנת 1997 נאמד בכ-35 (20% x 177).  
 במידה ויחידות אלה תאוכלסנה עד אותו תאריך, תגיע תוספת האוכלוסין בעקבות בניה זו  
 ל-115 נפש.
28. **בנייני עזר:**  
 לא תותר הקמת בנייני עזר.
29. **יחס לתכניות אחרות:**  
 תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות תכנית זו (לרבות תכנית הר/160/ת/8) תשארנה בתוקפן  
 במידה ולא קיימת סתירה ביניהן לכין התכנית.
30. **הפקעות ורישום:**  
 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על-שם עיריית הוד-  
 השרון בהתאם לחוק.
31. **שטחי המגרשים:**  
 שטחי המגרשים המופיעים בלוחות המגרשים ניתנים לשינויים קלים כתוצאה מתכנית מדירה  
 לצרכי רישום, לפי חוק המודדים, והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.
32. **הוראות בנושא איכות הסביבה:**  
 בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בתקנון בתנאי שיעמרו בדרישות תכנוניות  
 וטכנולוגיות מתאימות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות  
 הסביבה.
33. **מבנים להריסה:**  
 לא יוצא היתר בניה במגרש שיש בו מבנה קיים, אלא לאחר הריסה ופינוי המבנים המסומנים  
 להריסה בתשריט, והמצויים בתוך החלקה המקורית של מבקש ההיתר.
34. **היטל השבחה:**  
 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.
35. **שימושים חורגים:**  
 הלולים בחלקה 129 יופיעו כשימושים חורגים לתקופה של שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית.

העדה המקומית לבניית ולתכנון ערים  
**הדרים**

(א) ביוג

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה כהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
4. טופס 4 ינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוג בהתאם לנ"ל.
5. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לוו"ז להתחברות למערכת המרכזית.

(ב) ניקוז

בעיות הניקוז תיפתרנה במסגרת תכנית הפיתוח בהתאם להוראות דיני איכות הסביבה.

(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 חברת החשמל.

(ה) תקשורת

לא יותרו קווי תקשורת עיליים כתחום התכנית.

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

37. תחילת ביצוע התכנית:

תחילת ביצוע תוך שגתיים מיום מתן תוקף לתכנית.

38. אישורים וחתומות:

בעלי הקרקע:

היום:

המתכנן:

המבצע:

אישור הנדסאי לפיתוח תשתיות ע"י  
 17.11.87  
 [Signature]

חולאת מ"מ + מ"מ  
 כ"א/20

**חוק הובנון והבניה תשכ"ה-1965**  
**הוועדה המקומית לחנוון וכבניה ייחודיים**

חכנית: \_\_\_\_\_ מס': \_\_\_\_\_

כישורה מס': \_\_\_\_\_ מיום: \_\_\_\_\_

המלצה: לנאמליץ לועדה המחוזית להפסדה  
 יוסב ראש הוועדה

מחוקן עפ"י החלטת המחוזית בשיבתה 15  
 מיום: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח חניה

1. הגדרות
- מקום חניה - שטח קרקע המיועד לחניית מכונית אחת בתוך גבולות המגרש.
  - מקום חניה מקורה - מקום חניה כעל 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 (קוטגי) שהיתר הבניה שלו הוצא עד יום פרסום תכנית זו למתן תוקף.
  - בנין חדש - בנין צמוד קרקע (קוטגי), 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) בכל בנין יוסדרו שני מקומות חניה לכל יחידת דיור, ששטחה 120 מ"ר ומעלה. מבקש ההיתר לא יחוייב בהקמת חניה מקורה או מוסך חניה למקומות חניה אלה, אולם, יותר קורוי או הקמת מוסך חניה למקום חניה אחד לפחות.
- (ג) בבנין חדש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקום אחד לחניה כחלק ממבנה המגורים. שטח זה יכלל באחוזי הבניה המותרים כחלק משטחי השירות.
- (ד) בבנין קיים, תהא הוועדה המקומית רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה שניתן לקרותם או לבנותם כמוסכי חניה ואת מיקומם במגרש, בהתאם לחוות דעתו של מהנדס הוועדה.
- (ה) חניה מקורה תהווה חלק משטחי השירות המוקצים לכל מבנה, בין אם הוא משמש למגורים או לשימושים ציבוריים או מסחריים.

הועדה המקומית לפיה ולתכנון ערים  
**ה ד ר י ם**



### מיקום חניה במגרש

3. (א) התקנת מקומות חניה ליותר ממכונת 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. קירוי/קירויים 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 בחזית, ובלבד שמיקומו יהיה בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה.

(ד) הקמת חניה מקורה. בשטח שבין המגרש וקו הבנין בחזית תותר בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש וכתנאים הבאים:

- שטח הקירוי לא יעלה על הנדרש לקרות את מקום/מקומות החניה בלבד.
- הקירוי יבוצע מחומרים כמפורט בסעיף 8 שלהלן.

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

### הכניסה לחניה

4. (א) הכניסה למקום החניה תהיה צמודה לשני מגרשים ככל האפשר, למעט במקרים בהם אושר סידור חניה במחייב כניסה אחרת.

(ב) פתח הכניסה לחניה יהיה ברוחב שלא יעלה על 3 מ', התואם לרוחב מכונת אחת.

(ג) לכל כניסה לחניה תסודר הנמכת אבן השפה של המדרכה, שתהא צמודה לשני מגרשים צמודים, ככל שהדבר ניתן.

התקנת חניה לשימוש פרטי  
הדרושים

5. חניה בקומת הקרקע

- (א) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חניית מכוניות בקומת הקרקע של הבנין
- (ב) השטח המיועד לחניה בקומת הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר והוא לא ייכלל באחוזי הבניה.
- (ג) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה בלתי שווה של אחוזי הבניה בין הקומות כדי לאפשר ניצול אחוזי הבניה המותרים, ובלבד שישמרו קווי הבניה התוקיים.

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.
- (ד) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הבלטת חלק מהמרתף המיועד לחניה עד ל-1.20 מ', הנמדדים בין המפלסים של פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים איתו לבין תחתית תקרתו של המרתף, בתנאים הבאים:
- גג חלק המרתף, הבולט מעל פני הקרקע, יגונן וישולב בפיתוח שטח החצר.
  - אם החלק הבולט של המרתף נמצא מעבר לקווי הבנין, לא תותר התחברות של חלק זה עם בנין המגורים.
- (ה) שיפוע הכניסה/היציאה לקומת המרתף יהיה בהתאם לדרישות אגף התנועה, ובאופן שלא יהווה סכנה להולכי הרגל ותנועה העוברת ברחוב.

7. ניצול הפרשי גובה

- (א) במידה והמגרש גבוה ממפלס הרחוב, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר "חפירה" בקיר התומך לצרכי חניה ולהתיר חיבור פנימי בין החניה לבין הבית או החצר.
- (ב) במידה והמגרש נמוך ממפלס הרחוב, לא תותר החניה במפלס פני הרחוב.

8. חומרי קירוי

מהנדס הוועדה יהא רשאי לאשר קירוי מקום חנייה בתקרה העשויה מהחומרים הבאים:

- (א) גג בטון ואדנית בהיקף.
- (ב) פוליקרבונט חצי שקוף - קמור.
- (ג) רעפים.
- (ד) פלגולה מעץ (רשתות או קורות וכד')
- (ה) חומר אחר באישור מיוחד של מהנדס הוועדה, ובלבד שישתלב באופי הכללי של החניות ברחוב.

9. מידות מוסך-חנייה

- (א) שטח מוסך חנייה לא יעלה על 15 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש.
- (ב) הגובה החיצוני של המוסך לא יעלה על 2.20 מ', הנמדדים מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע ועד לקצהו הגבוה ביותר של המוסך. בפנים לא יעלה גובה המוסך על 2.00 מ' בנקודה הנמוכה ביותר.

10. דרישות להגשת בקשה להיתר בניה

- (א) כל בקשה להיתר להקמת מוסך חניה או קירוי מקום חניה, תכלול דרישות המפורטות ב"קובץ הנחיות ותנאים להיתר בניה ותעודות גמר" של עיריית הוד-השרון. כל נושא בו נדרשים בהנחיות 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.

טענה המקומית לבדיח ולתכנון ערים  
הדרים

11. תנאים לקביעת מיקום וסוג חניה השונים מהמבוקש

הוועדה המקומית תהא שאית 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 להעתיקים 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.

13. זמן ביצוע

בהתאם לקצב הבניה.

תוקף הוועדה והבניה תשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון והבניה "הדרום"  
תמונת אנגל - נילוס מס' 12/2.8.88  
מיועדה חס"ל 15.3.98 מיום 12/2.8.88  
החלטת: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדת  
יש ראש העיר  
מתוקן עפ"י החלטת "המחוזית" בישיבתה  
מיום 12/2.8.88 חתימה: 3 תאריך: 15/3/88  
15.3.98