

5

### מחוז המרכז

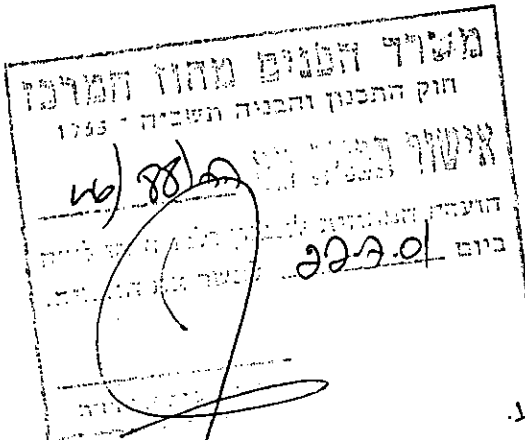
### מרכז תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מקומית הר/46/88

שינוי לתכנית הר/37/88



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית הר/46/88.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון (סה"כ 4 דפים).  
מסמך ב' - תשריט.  
מסמך ג' - תכנית בינוי (בגוף התשריט).
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 610 מ"ר.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול ע"ג התשריט.
6. המחוז: מרכז.
7. הנפה: פתח - תקוה.
8. המקום: הוד השרון, רחוב ישורון.  
גוש 6455 חלקה 642.
9. בעלי הקרקע: יובל אגמי, רח' ישורון 13 הוד השרון.
10. היהם: ועדת בנין ערים "הדרים" ובעלי הקרקע.
11. מגיש התכנית: יובל אגמי, רח' ישורון 13, הוד השרון.
12. המבצע: בעלי הקרקע.
13. עורך הבקשה: אדריכל שלום קלנר, מס' רשיון: 07555.  
רח' חנקין 14 הוד השרון טל' 09-7411186 פקס. 09-7411180.
14. מטרת התכנית:
  - א. שינוי יעוד מאזור מגורים "ג" לאזור מגורים "ג" מיוחד.
  - ב. קביעת זכויות הבניה.



**15. יחס לתכניות אחרות:**

תכניות מתאר ותכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות תכנית זו תשארנה בתוקף רק במידה ואינן סותרות תכנית זו. במידה ויש סתירה בין התכניות יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.

**16. תכליות ושימושים:**

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים ע"פ סיווג האזורים כדלקמן:  
 באזור "ג" מיוחד: א. מגורים.  
 ב. חניה תת קרקעית בקווי בנין "0".  
 ג. שטחי שרות.

**17. הוראות בניה באזורים:**

הוראות הבניה יהיו כמפורט בטבלת האזורים להלן:

**טבלת אזורים**

קוי בנין במטרים			שטחי שרות			שטחים עיקריים		מספר יחידות	מספר קומות	סימון בתשריט בצבע	אזור
אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ בכל הקומות	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	סה"כ הקומות	קרקע	דיור מירבני	מירבני	צהוב	אזור מגורים "ג" מיוחד
4	4	4	170%	100% י"ה	5% בקומה, 25% בכל הקומות, 45% ק"ע מפולשת.	200%	40%	10	5 קומות על קומה מפולשת	צהוב מותחם בקו אדום	אזור מגורים "ג" מיוחד

**הערות:**

- מותרת הקמת פרגולה במרפסות גג.
- תותר הקמת חדר יציאה לגג, עפ"י תוכנית מאושרת, אשר היציאה אליו מהדירה. קומת חדרי הגג לא תחשב במנין הקומות.
- שטחי השרות יהיו לפי קובץ התקנות "תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)" התשנ"ב – 1992.
- יותר להבליט מרפסות 2.0 מ' לתוך קו בנין קדמי.
- במידה ותידרש חניה תת-קרקעית.

**18. תכנית בינוי:**

- הבינוי המצורף לתשריט הינו מחייב. יתכנו בו שינויים מזעריים עפ"י תכנון מפורט ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- להלן הסעיפים המחייבים בתוכנית הבינוי:
- גובהו האבסולוטי של הבניין לא יעלה על גובהו של הבניין ממערב שהינו 71.34.
  - בחזית המערבית יותר לפתוח חלונות בגודל הנדרש בתקנות הבנייה.
  - בקיר חדר המדרגות בחזית המערבית לא יותר פתחים אלא על פי הנדרש בתקנות כיבוי אש.

**19. תכנית פיתוח:**

- היתר בניה יינתן לאחר אישור תכנית פיתוח. התכנית תכלול: פירוט הכבישים, החניה לדיירים, מדרכות וריצופן, גדרות, שבילים, נטיעות וגינות, קירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז.
- תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית.
- ביצוע הפיתוח יהיה תנאי בהיתר הבניה.

**20. היטל השבחה:**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

**21. חניה:**

- מותרת חניה על קרקעית בכל גבולות המגרש.
- לפי שיקול דעתו של הנגם תותר בניית חניה תת-קרקעית בגבולות המגרש נטו ומתחת לדרך גישה פנימית. *א. א. ש. נ. ה. (ס. ה. י. ר.)*
- מספר מקומות החניה יהיה ע"פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

*מספר מקומות החניה יהיה ע"פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.*

*מספר מקומות החניה יהיה ע"פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.*

**22. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

**23. הריסות ופינויים:**

ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד.

**18. תכנית בינוי:**

- הבינוי המצורף לתשריט הינו מנחה בלבד. יתכנו בו שינויים מזעריים עפ"י תכנון מפורט ובאישור מהנדס הועדה המקומית. להלן הסעיפים המחייבים בתוכנית הבינוי:
- גובהו האבסולוטי של הבניין לא יעלה על גובהו של הבניין ממערב 71.34.
  - חריגה מגובה אבסולוטי תהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.
  - בחזית המערבית יותר לפתוח חלונות בגודל הנדרש בתקנות הבנייה ובאישור הועדה המקומית למטבח תוך מזעור הפגיעה בפרטיות השכנים.
  - בקיר חדר המדרגות בחזית המערבית לא יותר פתחים אלא על פי הנדרש בתקנות כיבוי אש והג"א.

**19. תכנית פיתוח:**

- היתר בניה יינותן לאחר אישור תכנית פיתוח. התכנית תכלול: פירוט הכבישים, החניה לדיירים, מדרכות וריצופן, גדרות, שבילים, נטיעות וגינות, קירות תומכים, פנסי תאורה, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז.
- תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית.
- ביצוע הפיתוח יהיה תנאי בהיתר הבניה.

**20. היטל השבחה:**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

**21. חניה:**

- מותרת חניה על קרקעית בכל גבולות המגרש.
- לפי שיקול דעתו של היוזם תותר בניית חניה תת-קרקעית בגבולות המגרש נטו ומתחת לדרך גישה פנימית באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס העיר.
- מספר מקומות החניה יהיה עפ"י הצעת התקן של משרד התחבורה משנת 1994.

**22. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

**23. הריסות ופינויים:**

- המבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי לבניה חדשה.
- ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד.

**24. שרותים הנדסיים:**

- א. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.
- ב. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים עיריית הוד השרון.

**25. ביוב:**

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוק ולהוראות משרד הבריאות.

**26. חשמל:**

הזנת החשמל לבנין תהיה תת-קרקעית.

**27. תקשורת, בזק וטל"כ:**

כל צנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.

**אישורים וחתימות:**

תאריך: 2001

בעלי הקרקע:

המתכנן: שלום קלנר - אדריכל  
רח' חנקין 14 ת.ד. 83  
חוד השרון 45100  
טל. 09-7411186 פקס. 09-7411180

הרשויות: