

6

4-12483



ועדה ו... ובניה

03.01.2002

נתקבל

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי - "הדרים"

תכנית מתאר מפורטת מס' הר/600/3

שינוי לתכניות מס' הר/600/3, הר/600/600

משרד התכנון והבניה  
תכנית בסמכות ועדה מחוזית  
1965

אישור תכנית מס' הר/600/600  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה קיבלה  
ביום 28.10.01 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

1. מחוז: המרכז

2. נפה: פתח-תקוה

3. מקום התכנית: הוד השרון, מגדיל  
גוש 6412, חלקה 105  
גוש 6407, חלקה 49

4. שטח התכנית: 8.968 דונם

5. בעלי הזכויות בקרקע: שונים

6. יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה "הדרים"

7. המתכנן: ג. נאור - אדריכל, מס' רשוי 1219  
הופיין 9, תל-אביב  
טל. 03-7440422

8. מסמכי התכנית:  
א. תקנון - 4 דפים.  
ב. תשריט תכנית בק.מ. 1:500.  
ג. תכנית מנחה לבינוי.  
ד. תכנית מנחה לפיתוח.  
ה. תכנית מנחה לחניה.

9. מטרות ויעדי התכנית:  
א. קביעת אזורי מגורים, דרכים, שטח  
ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור.  
ב. קביעת הוראות וזכויות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות:  
במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית  
זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות עליה,  
תקבענה הוראות תכנית זו.

11. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

12. תפקעה ורישום: השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש  
עיריית הוד השרון לפי הוראות החוק.

ועדה המקומית לבניה ולתכנון  
6/01/02  
"הדרים"

13. תכליות ושימושים: בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים בהתאם ליעודי הקרקע הבאים:

- א. מגורים ג':  
 בניני מגורים בני 7 עד 9 קומות מעל קומת עמודים יבנו בצורה מדורגת בהתאם למסומן בתשריט. גובה קומת העמודים לא יעלה על 3.5 מ'. שטח הגינון לא יפחת מ-20% משטחי מגרשים צמודים ובתנאי ששטח זה יהיה עם מילוי אדמה של 1.0 מ' לפחות מעל תקרת החניה, על מנת לאפשר נטיעת עצים.  
חדרי יציאות לגג:  
 בנוסף תותר בנית חדר יציאה לגג לכל יחיד, בשטח של 30 מ"ר מעבר למכסת השטחים המפורטת בצמוד ליחיד שמתחתיה. מפלס חדר זה לא יכלל במנין קומות הבנין.
- ב. חזית מסחרית:  
 חנויות למסחר לפי הקיים.
- ג. שטח ציבורי פתוח:  
 גינון, מתקני נוי, שבילים להולכי רגל. מרחוב מצדה תינתן גישה לחניה הציבורית וזכות מעבר למגרשי המגורים 15, 6.
- ד. שטח לבניני ציבור:  
 כל בנין לשירות הציבור וחניה ציבורית.
- ה. דרכים:  
 כביש, דרך משולבת, חניה עילית ותת-קרקעית, קווי תשתית, תחנות תחבורה ציבורית, ריהוט רחוב.

6.1.02  
 הזעדה המקומית לבניה ולהגנון על

" יו ד ר י ס "

14. בינוי: התכנית כוללת תכנית בינוי מנחה ומחייבת לקווי הבנין.
15. מתקנים הנדסיים: כל מתקני התשתית הדרושים יבוצעו לפי הוראות והנחיות הבריאות, עיריית הוד השרון וחברת החשמל והתקשורת.
16. תנאים להיתר בניה: א. הגשת תכנית בינוי הכוללת הנחיות עיצוב אדריכלי לשתי החלקות גם יחד, חלקות 49; 105. ההנחיות יכללו חומרי גמר והנחיות נוספות לפי דרישת מהנדס הועדה.  
ב. אישור תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית באישור מהנדס הועדה.
17. טבלת יעודי קרקע: השטחים בטבלת המגרשים שבתשריט הינם עפ"י מדידה גרפית. שטחם הסופי יקבע בתשריט שיערך ע"י מודד מוסמך ויוגש בעת אישור התכנית למתן תוקף.
18. חניה: מקומות החניה יותקנו לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ובאישור הועדה המקומית, אך לא פחות מהתקן המפורט מטה.
- מרתף חניה תת קרקעי יותר גם בשטחים שמתחת לשטח הציבורי הפתוח ולדרך.
- בין מרתפי החניה תינתן זיקת מעבר למגרשים הפרטיים.
- מקומות חניה אלה ימנו על המיספר הכולל של מקומות החניה הנדרשים. הפרדה תתוכנן בין חניות פרטיות וחניות מבקרים.
- חישוב מקומות החניה למגורים לפי השטח העיקרי כמפורט להלן:  
1 מקום חניה לכל יחיד בשטח עד 75 מ"ר.  
1.5 מקומות חניה לכל יחיד בשטח מעל 75 מ"ר.  
2 מקומות חניה לכל יחיד בשטח מעל 120 מ"ר.

6.1.02  
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עו.נ.

" ה ד ר י ם "

## 19. טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחי בניה (מ"ר)		עיקרי	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	יעוד	חלקה/מגרש
מתחת	מעל					
מפלס כניסה	מפלס כניסה					
3950	2350	7560	9 + ק.ע.	54	מגורים	49
4690	1700	5600	9 + ק.ע.	40		105
			בהתאם לקיים	16		
400	140	470	2	-	בניני ציבור	12

20. קווי בניה: ק.ב. קדמי לרחוב הצנחנים 5.0 מ'.  
 ק.ב. צפוני לרחוב לחלקה 49 3.0 מ'  
 ק.ב. דרומי לחלקה 105 4.5 מ'  
 ק.ב. אחורי 6.0 מ'  
 ק.ב. 0 (אפס) בין החלקות.

21. שלבי ביצוע:

שלב א': מגרש 2 מבונה.

שלב ב': בינוי מגרש 4 תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

שלב ג': 1. בינוי חלקה 49 בהתאם לפיניי המבנים הקיימים.

2. בינוי חלקה 105 תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

22. חתימות:

ג'ודא נאור-אדריכל  
 רחוב הופיין 9, תל-אביב  
 טלפון: 03-7440422

1. חתימת המתכנן

2. חתימת בעל הקרקע

3. חתימת הועדה

מתוקן עפ"י הערות לשכת התכנון המחוזית

מיום 28/10/01 חתימה תאריך 01/11/02

6.1.02  
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עו-נ

הדרים'

התכנון והבניה יבוצעו לפי תוכנית זו

התכנון והבניה יבוצעו לפי תוכנית זו

תאריך 1/3/00

1/9/99

99016

18.11.2001

31.12.01