

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחייבת / מענה
מיום 23.10.9
תאריך 24.10.9
מתכנן המחוץ

מחוז המרכז

9-12559

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית מס. הר/600/8/ג

שינוי לתכנית מס. הר/600/8 ב' הר/42, הר/43, הר/במ/600/6/7/18, R-6 *

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' הר/600/8
הועדה המחייבת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.10.01 לאשר את התכנית.
נ"ר הועדה המחוזית

(מתחם 7), הר/154, הר/175/2, הר/193/3, הר/

1. מחוז : המרכז
2. הנפה : פתח תקווה
3. המקום : הוד השרון - הדר
4. רחובות : האורנים, דגניה, הפכלת והפרדס
5. גושים וחלקות :
 גוש : 6442
 חלקות : 63, 69, 70, 368 (71), 72, 119, 120, 160, 240, 280, 281, 283, 284, 285, 287, 291, 369.
 חלקי חלקות : 10, 30, 32, 34, 46, 49, 50, 51, 52, 390 (53), 431 (54), 434 (55), 421 (56), 414 (56), 379 (57), 58, 402 (59), 60, 98, 99, 129, 165, 216, 217, 226, 227, 228, 230, 238, 257, 258, 286.
 הערה: המספרים בסוגריים הם מספרי חלקות ישנים.
6. שטח התכנית : 55.872 דונם
7. בעלי הקרקע : שונים
8. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".
 רח' בני ברית 7, הוד השרון טל' 09-7406608
9. המתכנן : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הדרים".
 רח' בני ברית 7, הוד השרון טל' 09-7406608
10. תאריך : נובמבר 2001

הועדה המחייבת לתכנון ולבניה ע"מ
הדרים
6.11.01
הר/600/8

10. תאריך : נובמבר 2001
11. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בסמכות ועדה מחוזית הר/ 600 / 8 / ג'.
שינוי לתכניות מס. הר/ 600 / 8 ב'
הר/ 42, הר/ 43, הר/ במ/ 600 / 6, 7, 18,7,6 (מתחם 7),
הר/ 154, הר/ 175 / 2, הר/ 193 / 3, הר/ 196, .
12. מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. תשריט בקני"מ 1250:1 להלן "התשריט".
ב. 10 דפי הוראות בכתב, להלן : "התקנון".
ג. נספח בינוי מנחה ונספח תנועה (לגבי חלקה 57) על בסיס הדמיה ממוחשבת.
ד. נספח בינוי אתר לשימור חלקות 119, 120 .
13. נספח בינוי ופיתוח : כתנאי למתן ההיתר יגישו מבקש ההיתר ובעלי המקרקעין לאישור מהנדס הועדה נספח בינוי ופיתוח אשר יכלול חלוקה למגרשים אם יש, העמדת בניינים והסדרי החניית של החלקה המבוקשת.
14. יחס לתכניות אחרות : תכניות מתאר ותכניות מפורטות מאושרות החלות בתוך תחום התכנית תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תוכנית זו, במידה ויש סתירה בין התכניות יחולו ויחייבו הוראות תכנית זו.
15. מטרות התכנית : שינוי יעוד לאזור מגורים א' ומגורים א' מיוחד. שינוי יעוד לאזור לשימור, קביעת הוראות בניה קביעת הוראות בדבר הפקעות, שינוי ייעוד משפ"פ לשצ"פ, שינוי ייעוד משצ"פ לחניה, הרחבת דרכים

6/2/01
ועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים
ה י ר י ב

6. M. 01

הר/ 600 / 8 ג'

קיימות, קביעת הוראות בדבר תשלום הוצאות התכנית.

16. הוראות בניה כלליות

א. גבהים בבניין:

1. קביעת 0.00 ע"י מח' הנדסה בעירייה בהתאם לתכנית פיתוח שטח.

2. רום הגג המשופע לא יעלה על 9.00 מ' ממפלס 0.00 (מלבד באזור מגורים א' מיוחד) במקרה של גג שטוח גובה בנין לא יעלה על 7.5 מ' פני בטון.

ב. גג הבניין:

1. הגגות יהיו משופעים או שטוחים.
2. במסגרת הגגות ישולב פתרון למערכת הסולרית (קולטים מונחים בשכיבה ובמקביל לגג הרעפים ודוד מים בתוך חלל הגג).

3. שטח עליית גג, כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה, יהיה כלול בחישוב השטחים העיקריים.
4. לא תותר פתיחת חלונות הבולטים ממישור הגג.

ג. מרתפים:

1. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.
2. א. הכניסה למרתף אך ורק מתוך יחידת המגורים, למעט באזור מגורים א' מיוחד.

ב. במקרה של חניה תת קרקעית תינתן אפשרות כניסה ממנה אל המרתף.

3. תקרת המרתף תהיה בגובה ה - 0.00 ± שיקבע בתכנית הפיתוח הכללית.

4. לא יותרו מגורים במרתף. השימושים המותרים: חנייה ומחסנים לדיירים.

5. באזור מגורים א' מיוחד קווי הבניין למרתפים לפי טבלה.

ד. חניה:

1. בהתאם להוראות תקנה 2 ו-3 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ולאור הצרכים המתבקשים בתכנית זו מספר מקומות החניה יהיה כדלקמן: לכל יחיד 2 מקומות חניה בתחום

התורה המקומית לתורה ולתכנון ערים
ה' תש"ל
6.11.81
ה' י/10/81

המגרש ולפחות אחת מהן מקורה.

2. קווי בניין לחניה: חניה לא מקורה -

קו בניין צדדי 0 וקדמי 0 ובתנאי שהשער יפתח כלפי פנים המגרש או למעלה או נגרר הצידה ובלבד שלא יעלה על השטח הציבורי.

חניה מקורה: קו בנין צדדי 3 מ', או 0 בהסכמת שכן הגובל, קו בנין קדמי 0 מ', השער לפי סעיף ד' 2. החניה באזור מגורים אי מיוחד תהיה תת קרקעית בלבד.

ה. הנחיות אדריכליות: 1. גימור - טיח אקרילי או כל חומר אחר שיאושר ע"י

הועדה המקומית. ניתן לשלב אלמנטים מקרמיקה, לבנים שרופות וכו'. יש להגיש נתונים אלו כחלק מבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. תוגש תכנית פיתוח למגרש ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, דרכי גישה, ניקוז מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי בניין, חומרי ריצוף, גינון וכו'.

3. התכנית תוגש על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, בק"מ 1:250 או כפי שיידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית (להלן: "המהנדס").

ג. גדרות וקירות תומכים 1. בניית גדרות תותר רק לפי פירוט הגדר בבקשה להיתר ובתכנית בינוי ופיתוח או תרשים המגרש, לפי המקרה.

2. גובה מרבי של גדר בנויה מפני הקרקע ובחזית לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

3. גובה קיר תומך בגבול מגרש עם מגרש סמוך יהיה בהתאם לתכנית פיתוח המגרש לאישור מהנדס ועדה מקומית.

4. בגבולות מגרשים פינתיים עם דרך, יהיה הגובה המרבי של הגדר האטומה כ- 80 ס"מ, בטווח של 12 מ' מהפינה (מעליה תותר גדר שלא תחסום שדה ראייה), לאישור מהנדס הוועדה.

5. תותר בניית קיר תומך תת קרקעי בחריגה של 1.2 מ' מקווי הבניין הקבועים בתכנית, באישור מהנדס הוועדה (חצרות אנגליות).

סגור
 מינהל התכנון לבניה ולתכנון ערים
 (ת"ל 1/60, 8/8)
 6. 11. 01

ז. מים, ביוב וניקוז

1. ביוב

- א. יובטח חיבור וקליטה למערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ד. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.

2. ניקוז

- א. הניקוז ייעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז של הוד-השרון ומבוססת על עקרונותיה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מערכת ניקוז פנימית עירונית, המתחברת למערכת הניקוז הראשית של הוד-השרון.
- ג. צנרת הניקוז תונח מתחת לפני הקרקע ע"י הרשות המקומית או מטעמה, או עפ"י הרשאתה בהתאם לתכניות הניקוז.

3. מים

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

4. חשמל

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

5. תקשורת

- לא יותרו קווי תקשורת עיליים בתחום התכנית. לשם ביצוע העבודות השונות: מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת וכד' - הרשות בידי הוועדה המקומית ו/או העירייה ו/או הרשות המוסמכת לכך עפ"י כל דין לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות כבלים בשטח המגרשים.

6. לעניין אזור לשימור יקבעו הוראות סעיף 18.

אגרון

מנהל התקשורת למנהל ולתכנון ערים
הוד-השרון

01.11.06
הת"ר/600/87

טבלת זכויות בנייה :

אזור	הסכום בתשריט בצנע	שטח רצפות כולל		מספר קומות	גובה בניין במ',	מספר יחיד למגורש	שטח מיועדי מגורים	מספר נכסים	תפנית קרקע מסכמת לשטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל חניה)	שטח בניין		מס' 6	מס' 5	מס' 4
		שטח עיקרי	שטחי שרות											
מגורים א'	כתום	2-3-65%	חניה מקורה 12.5 מ' מגורים מס' 7.5 + מרתף	עד 2 עליונות	לא על 9 מ' ממלש + 0.00 לגג העפים או 7.5 לגג שטוח	1 עד 2	500 750	40%	לשטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל חניה)	מס' 3 מס' 2 מס' 1	מס' 6 מס' 5 מס' 4	מס' 6	מס' 5	מס' 4
שביע	חום מתחם חום	150%	שטח המרתף 100% למרתף	התחום - נוספה בניין שיאושל ע' העדה המקומית.	כמפורט בסעיף 18.									
אזור לשימור	אפור מתחם ירוק													
אזור מגורים א' מיוחד (חלק ממי 57)	כתום (מתחם) אדום	אזור הבניה: שטח עיקרי 70% שטח שרות 20% קרקעי). - שטח שרות במפלס מתחת לפני הקרקע במרתף 75%.	גובה עד 12.5 מ' (לא כולל את הגג חדר שרות למעלה)	עד 3 קומות	21 יחידים ב- 3 אנפים.	עפ"י המסומן בהשרש	עפ"י נכס ובאישור מחלק המסומנת.	עפ"י נכס ובאישור מחלק המסומנת.	עפ"י נכס ובאישור מחלק המסומנת.	מס' 3 מס' 2 מס' 1	מס' 6 מס' 5 מס' 4	מס' 6	מס' 5	מס' 4

- שטח שרות במפלס המרתף לשימושים של חניה ואחסנה ומתקנים טכניים בלבד.
- באזור מגורים א' מיוחד - החנייה תה קרקעית בלבד.

Handwritten signature

התעודה המקיפה על פניה ומתכונן עליה
תוקף 6.7.2011
הוא 1866218

17. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית הוד-השרון עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה – 1965.

18. אזור לשימור

א. האזור יפותח עם המשמעות ההיסטורית ארכיטקטונית שלו תוך היבטים מסחריים ברמה המקומית וכחלק מהמסלול העירוני הציבורי.

ב. המבנים הקשיחים ישוקמו כך שיהוו חלק עיקרי מהמבנה. החלקים הארעיים שנבנו (גגות קלים, קונסטרוקציה מתכת ומעטפת מתכת) ייבדקו באם לשמרם או לשנותם ו/ או לפרקם בהתאם לנספח הבינוי לאתר לשימור.

ג. במסגרת שימור האתר ושיקומו תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתכלול:

1. תכנית מבנה מפורטת על כל חלקי הבניין כולל חזיתות, חתכים, הדמיה וכו', שבה יוגדרו כל השינויים ו/או התוספות המוצעות, הכל בהתאם לנספח הבינוי לאתר לשימור.
2. הגדרת חומרי בניה, ציפויים גימורים, שילוט, תאורה צמחיה, חניה ופיתוח תוך שמירת אופיו האדריכלי של המבנה.
3. הגדרת שימושים לכל קומה תוך הקפדה על

מפקח המסותם לבניה ולתכנון ע"פ
 ח"ו 18/600
 6.11.01

מניעת הפרעות הדדיות בין השימושים.

ד. השימושים המותרים בקומות, בהתאם לנספח בינוי לאתר לשימור.

ה. הכנת תכנית הבינוי והפיתוח תעשה בתאום עם נציג המועצה לשימור מבנים ואתרים.

ו. תכניות הבינוי על נספחיה תובא לאישור מהנדס העיר, מהנדס הועדה והועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים".

זכויות הבניה: - 1,500 מ"ר סה"כ (ברוטו) פירוט השטחים בקומות עפ"י נספח הבינוי לאתר לשימור.

קווי בנין - על פי הקיים ראה נספח הבינוי הנ"ל.

מס' קומות - לפי נספח הבינוי לאתר לשימור.

תכליות ושימושים

באישור הועדה המקומית

(א) בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכת התכנית על בעלי הנכסים שבתחומה, חלוקת התשלום בין בעלי הנכסים תיעשה באופן יחסי לשטחי מגרשיהם.

(ב) הוצאות הכנת התכנית כוללות את שכר עורכי התכנית, יועצים שונים, הוצאות מדידה וכל הוצאה אחרת שהוועדה המקומית ו/או עיריית הוד-השרון נשאו בעריכתה וביצועה של תכנית זו, ושיעורן הסופי ימסר לבעלי הנכסים.

(ג) גביית הוצאות אלה תהיה תנאי למתן היתרי בנייה.

19. שצ"פ

20. גביית הוצאות עריכת

התכנית

אריאל

מינהל המקומי לבינה ולתכנון ערים

הדרים

מ.מ. 01
ה'תשס"ו / 6/8

א. הגשת תכנית לצורכי רישום, אישורה ע"י הוועדה המקומית, פתיחת תיק אצל המודד המחוזי והתחייבות להמשך טיפול ברישומה.

ב. הגשה ואישור תכנית פיתוח למגרש תוגש על רקע מפה מצבית טופוגרפית, פירוט הכבישים, החניה, גדרות וקירות תומכים, אינסטלציה סניטרית, מתקני אשפה, אספקת גז, שבילים ונטיעות אשר תהייה תואמת לתכנית הפיתוח הכללית למתחם.

ג. תשלום הוצאות התכנית כקבוע בסעיף 20 ג' לתקנון.

בנייני מגורים קיימים שנבנו עפ"י היתר בנייה כד"ן, החורגים מהוראות תכנית זו בעת כניסתה לתוקף, יוכלו להמשיך בחריגתם, אולם תנאי לתוספת בנייה או הריסת הבניין הקיים ובנית בניין חדש הוא התאמה להוראות תכנית זו.

א. שימוש שהיה קיים כד"ן ביום אישורה של התכנית ואינו תואם שימוש הקרקע המוצע, יראו אותו כשימוש חורג שהותר לתקופה של שנתיים מקסימום. בחלקות 119 ו-120 תקופת השימוש החורג תהא לחמש שנים מכסימום.

ב. לא יינתנו היתרי בניה בתחום המגרש עפ"י תכנית זו אלא לאחר הריסת המבנה הקיים החורג.

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בתקנון

21. תנאים להוצאת היתרי

בנייה :

22. בנייני מגורים קיימים

23. שימושים חורגים:

24. הוראות בנושא איכות

פ"מ
 ג' קודם המקומית לכתובת המועצה
 ת"ד 710
 ה"ה/600/81
 6.11.01

הסביבה

בתנאי שיעמדו בדרישות להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. תכנית מפורטת לביצוע הרחבת רח' התכלת, תוגש לאישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה לבחינת פתרונות לשימור העצים לאורך הרח' באופן מיטבי.

25. היטל השבחה הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

26. מועד ביצוע התכנית ביצוע התכנית - 10 שנים.

27. אישורים וחתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבנין ערים
הדיר"מ

היום

הועדה המקומית לתכנון ולבנין ערים
הדיר"מ

המתכנן

מוע"מ ת"ת - והלכניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבנין "הדירים"	
תכנית מס' 601/א	מס' 601/א
מיום 11.11.98	98019
הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה	
יושב ראש הועדה	

ממוקן עפ"י ההחלטת "המחוזית" ב"הסביבה"
מיום 6.5.98 תחילת התהליך
28/9.01
האריך 6.11.98

הועדה המקומית לתכנון ולבנין ערים
הדיר"מ
6.11.98
מס' 601/א