

נבדק ונחתם לתקנתו לאשר
 החלטת הוועדה המחוזית
 תאריך: 4.11.04
 ייצוג הוועדה המחוזית

משרד הפנים
 13.10.2004
 54 ק"מ
 תיק מס' 1304

תקנון

מחוז המרכז

מרכז תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מפורטת הר/1304

שינוי לתכנית מתאר 6 - R

איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (ללא הסכמת בעלים).
 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מקומית הר/1304

2. מסמכי התכנית: תקנון (סה"כ 7 דפים).

תשריט בק.מ. 1:2000 (הקובע קוי בנין, גובהם ופיזורם של הבנינים)
 נספח בינוי בק.מ. 1:2000
 טבלת הקצאות ואיזון.

נספח תנועה.
 נספח ביוב.
 נספח ניקוז.
 דברי הסבר לנספחי הביוב והניקוז.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 343,903 מ"ר.

5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול ע"ג התשריט.

6. מחוז: המרכז.

7. הנפה: פתח - תקוה.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' (הכ/1304)
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.11.04 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון ייצוג הוועדה המחוזית

4-14105

13.10.04

8. הנקום:

הוד השרון (מצפון ומדרום לרח' הפרדס).
 גוש 6442 חלקות: 13, 14 וחלק מחלקה 58.
 גוש 6443 חלקות: 14-18, 36, 39 וחלק מחלקה 24. מתחם "גרינברג".
 גוש 6443, חלקות 44, 45. מתחם "עפרון".
 גוש 6445, חלקות 135-166, 168-172, 176-224. מתחם "סטרוסטה".
 חלק מחלקות 6, 7, 129.

9. בעלי הקרקע: שונים.

10. היוזם והמגיש: ועדת בניו ערים "הדרים", רח' בני ברית 7, הוד השרון.
 טל' 7406608-09.

11. עורכי הבקשה:

מבנן "גרינברג" – פיטלסון, שילה, יעקובסון אדריכלים, רח' קהילת ונציה 12, ת"א.
 טל' 6499515-03, פקס. 6499619-03. מס' רשיון אדר' פיטלסון יונה 08057.
 מבנן "עפרון" ומבנן "סטרוסטה" – אדריכל שלום קלנר, רח' חנקין 14 הוד השרון
 טל' 7411186-09, פקס. 7411180-09. מס' רשיון 07555.

12. מטרת התכנית:

מטרת העל של התכנית היא לאפשר פיתוח של ציר החינוך ופרק עירוני בכלל זה.
 תוכנית זו נגזרת מתוכנית ציר החינוך של מערב הוד השרון אשר כוללת במסגרתה
 הרחבה מוקדי חינוך, תרבות, צירי תנועה מוטורית וצירים להולכי רגל הבנויים לאורך
 שדרה ירוקה רחבת היקף, אשר מהם מסתעפות שכונות מגורים. המוקד של ציר החינוך
 הינו פארק עירוני בשטח של כ- 90 דונם.
 תוכנית ציר החינוך משתרעת לאורך כשני ק"מ, בשטח של כאלף דונם, ומחולקת לשבעה
 מתחמי תכנון.

שטח הפארק העירוני, המוגדר כמתחם ד', מיועד כולו להפקעה לצורכי הפארק, כאשר
 המתחמים השכנים, מתחמים ה' ו-ז, יפרישו זכויות בניה לבעלי מתחם ד' במסגרת
 תוכנית של איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק. תוכנית זו תקרא הר/1304.

- שינוי יעודה של הקרקע למצוין להלן:
- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
 - ב. קביעת אזורי מגורים כדלקמן:
 - ב.1 מגורים "א".
 - ב.2 מגורים "ב", "ב - 1".
 - ב.3 אזור למסחר.
 - ג. קביעת שטחים לבניני ציבור.
 - ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
 - ה. קביעת שטח פרטי פתוח.
 - ו. הרחבת דרכים קיימות ופתיחת דרכים חדשות.
 - ז. קביעת הוראות בניה לאזורים.

13. יחס לתכניות אחרות:

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

14. תכליות ושמושים:

- בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י סוג האזורים כדלקמן:
- 14.1 באזורי מגורים - בניני מגורים.
מרתפים לשמוש ביתי וחניות מקורות.
 - 14.2 שטח לבניני ציבור - מוסדות חינוך, מועדון, בית כנסת, מוסד קהילתי ובניני ציבור וכל שימוש ציבורי אחר, כמשמעותו בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, שיאושר ע"י הועדה המקומית.
 - 14.3 שטח ציבורי פתוח - ככרות, גנים, מתקנים לגן ולנוי. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים.
 - 14.4 שטח פרטי פתוח - גינות, שבילים, ככרות, מתקנים לגן ונוי, מעבר תשתיות ורכב.
 - 14.5 אזור למסחר - מסחר קמעונאי, מסעדות, בנקים, משרדים.

14.6 דרכים - מסעות, מדרכות, קוי תשתיות, תחנות לאוטובוסים ורהיטי רחוב.

15. הפקעות ורישום:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

16. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

17. הוראות בניה:

- בשטח התכנון תחולנה ההוראות המופיעות בלוח האזורים.
הוראות בינוי באזורי המגורים:
- 17.1 המבנים יהיו בעלי גגות רעפים ו/או שטוחים מבטון ו/או משולב.
 - 17.2 לקולטי השמש והדודים ינתן מסתור משולב בגג הבנין.
 - 17.3 באזור מגורים תותר בנית מרתף בשטח היקף הקומה שמעליו.
 - 17.4 בצומת הדרכים רח' הפרדס/רח' ההכשרות יותר להקים מעבר עילי לפי אישור הועדה המקומית.
 - 17.5 באזור מגורים "ב" ו- "ב-1" מותר להקים חניה מקורה בקומת הקרקע כאשר קומות המגורים מעליה בכסוי מירבי של 75% משטח המגרש.
 - 17.6 יותר לנייד שטחים עיקריים ושטחי שרות בתוך הבניין עפ"י חוק.

21.1

17.4

לוח אזורים תר/1304

אזורי בנייה/ג"ר										
האזור	מגורים	שטח מגורש מיינסלי	גוש יחיד למגורש	מספר קומות מירבי	מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע	מעל פני הקרקע + 15% תניה 60 מ"ר	תכנית הקרקע 10%	קני בניה במטרים	קני בנין במטרים
מגורים א'	כתום	כמסומן בתשריט	2	גובה מירבי 9.0 מ'	60%	30%	100%	40%	כמסומן בתשריט	3.0
מגורים ב-1	תכלת במסורת חומה	כמסומן בתשריט	2	קומות גג +2	100%	40%	100%	50%	כמסומן בתשריט	3.0
מסחרי	אפור במסורת סגולה	כמסומן בתשריט	ק"ק + 3 קומות גג	ק"ק + 6 גג	150%	75%	75%	50%	כמסומן בתשריט	4.0
שטח לבנין עבור	שטח מותחם בחום מרה	כמסומן בתשריט	10 מסר גובה	10 מסר גובה	250%	200%	75%	50%	4	5
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק	כמסומן בתשריט	50%	50%	10%	10%	10%	20%	5.0	4.0

הבניה לפי תכליות האזור

1. מותר להקים חדרים ליציאה לגג בשטח של עד 35 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטח עיקרי.
2. קומת חדר היציאה לגג לא תיחשב במנין הקומות.
3. מותרת הקמת פרגולות כפסגה למגורים. המיקום לפי אישור מהנדס הועדה.
4. גודל המגורשים יהיה כמותי בלוח המגורשים. חותר סתיה משטח המגורש עשוי חזק המנדדים.
5. באזור מגורים י"א" יותר להקים תניה בקו בנין צד י"ט וחזית י"ט", וכן מנפה שרות בגג החניה וק.ב. צד י"ט".
6. מגורשים מס' 173, 176, 177, יועזו להקמת מתקנים הנדסיים בקווי בנין באישור הועדה המקומית.
7. במגורשים (ש.צ.פ.) מס' 606, 607, 609, 610, 613, 614, 505, 506, תותר זכות מעבר לרכב למגורשים הסמוכים.
8. בשטח פרטי פתוח תינתן זכות מעבר לציבור. קו בנין צד במגורש 255 לצד השי.פ.פ. יהיה י"ט".
9. מותרת תפיסת מרפסות פתוחות, עד 25% תפיסה, שלא תנאה בחישוב שטחי הבנין.
10. תכנית הקרקע לקומות טיפוסיות בלבד.

19/10/01

18. תנאים להיתרי בניה:

- 18.1 בשטח התכנית ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות בלוח האזורים המהווה חלק בלתי נפרד בתכנית זו.
- 18.2 תנאי להיתרי בניה לשורת בתים הגובלים ברח' הפרדס, נוגרשים מס' 76 – 81, יהיה הגשת תכנית בינוי לשורה כולה.
- 18.3 שטח הש.פ.פ. במגרש מס' 171 לא יפחת מ- 500 מ"ר.
- 18.4 תנאי להיתר בניה למגרש מס' 171 יהיה הגשת תכניות בינוי ופיתוח. חומר הגמר לריצוף וגידור השטחים הפתוחים יהיו ברמה גבוהה – לא פחות משיש או אבן.
- 18.5 חזיתות הבנין במגרש מס' 171 יצופו בשיש או אבן.
- 18.6 אישור תכניות שדרוג מט"ש כ"ס – הוד השרון ותחילת הקמת תחנת שאיבת שפכים.

19. תנאי למתן אישור איכלוס:

הפעלת תחנת שאיבת שפכים וגמר ביצוע שדרוג מט"ש.

20. תכנית פיתוח:

תכנית הפיתוח תוגש על מפה מצבית – טופוגרפית מעודכנת בק.מ. 1: 500 לכל מתחם תכנון או חלק ממנו כפי שיקבע מהנדס הועדה. התכנית תפרט רומי כניסה לבנינים, שבילים, גדרות, ריצופים, תאורה, ריהוט רחוב וגן. חומרי הגמר לפיתוח יהיו כדלקמן:

קירות:

- קיר תומך (דו צדדי) יבנה מאבן מרובעת ו/או מלבנית בשורות או בהנחה רומית מאבן טבעית, כורכר או כורכרית. האבן והסיתות יהיו אחידים וזהים לשלושת הפרויקטים. לא יורשה שימוש באבן נסורה או מלוטשת לא מסותתת ולא יותר שימוש באבן שכבות פראית.

גדרות:

- הגדרות יהיו מצופים, עד גובה 1.00 מטר, באבן טבעית או כורכרית. מעל גובה זה יותר השימוש בגדרות "שקופים" מתכת / עץ. המתכת תהיה מגולוונת והחיבורים בריתוך.

ריצופים:

- לשבילי אופניים – אספלט בצבע אדמה.
 - רחבות וכיכרות – אבן.
 - שבילים ומדרכות – אבן או אבן משתלבת (לא בצורת "קוקטייל") לבנים טרה קוטה.
 - מדרכות ורחובות הולנדים יהיו מאבן משתלבת בשילוב אבן טבעית או אבן כורכרית.

ריהוט רחוב:

ספסלים, תאורה, שלטים, מחסומים, אשפתונים, מגיני עצים, פרגולות.
 כל הפרטים יהיו אחידים לאורך כל שלושת מתחמי התכנון א, ב, ג, ויהיו מחומרים עמידים בפני ונדליזם.

21. תנועה וחניה:

- א. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולא פחות מהרשום בטבלת מאזן החניה שבנספת התנועה.
- ב. לא תאושר נגישות ישירה לרחוב הפרדס ולרחוב ההכשרות מהמגרשים הגובלים בהם.

10/10

19.10.04

- ג. תנאי להוצאת היתרי הבניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית הסדרי התנועה לרחובות הציונות, הפרדס וההכשרות והצמתים שביניהם.
- ד. תנאי לאיכלוס הפרויקט יהיה הסדרת גישה בטוחה לרכב ולהולכי רגל בכל המתחמים בהתאם לאישור מהנדס העיר.

22. מים, ביוב, ניקוז וחשמל:

- א. הביוב יבוצע לפי הוראות משרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.
 - ב. הניקוז יבוצע לפי הנחיות רשות הניקוז ירקון.
 - ג. מים: צנת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה וספק המים – אגודת מים "כפר הדר".
 - ד. ביוב: כל המכנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר ובהתאם להוראות משרד הבריאות.
 - ה. חשמל, טלפון וטל"כ: המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.
- לשם ביצוע עבודות המים, הביוב והניקוז או אחזקתם הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים.

23. הריסות ופינויים:

ההריסות והפינויים, במי שבמקרקעיו נדרשת הריסה, יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם טרם קבלת היתר בניה.

24. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אשורה.

25. הוצאות עריכת התוכנית:

הוצאות עריכת התוכנית עד אישורה יחולו על בעלי הקרקע עפ"י חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הקרקע מן הקרקע.

אישורים וחתימות:



המתכננים:

שלום קלנר - אדריכל
רמי חקיקין - ת.ד. 53
תל אביב 6100000
טל 03-7460740
10.10.2004

10.10.04

מתוקן עפ"י החלטת הועדה המחוזית להגדרה

תכנית	מס' תכנית
מס' תכנית	מס' תכנית
מס' תכנית	מס' תכנית
מס' תכנית	מס' תכנית

מס' תכנית: 10.10.04

מס' תכנית: 10.10.04

מס' תכנית: 10.10.04

מס' תכנית: 10.10.04

מיום 10.10.2004 תחילת עבודת תאריך 10.10.2004

הרשויות:



10.10.04