

4-14459

נבדק וניתן לספק / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משרד מית"ם (408)

אדר' דנון דרוקמן 26.2.04

מתכנת מחוז המרכז מתכנת המחוז תאריך

04.02.2004

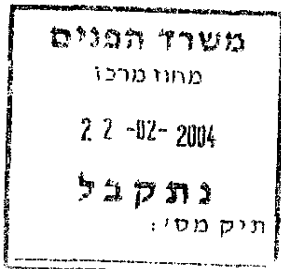
מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מתאר מפורטת הר/17/600/א'3'

שינוי לתכניות מתאר מפורטות הר/במ/600, הר/17/600/א', הר/1/302

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת הר/17/600/א'3' שינוי לתכניות מתאר מפורטות הר/במ/600, הר/17/600/א', הר/1/302



2. מקום התכנית: מחוז: המרכז נפה: פתח תקוה ישוב: הוד השרון, גיל עמל רחוב: קיבוץ גלויות גוש: 6653 חלקה: 102

3. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול כהה.

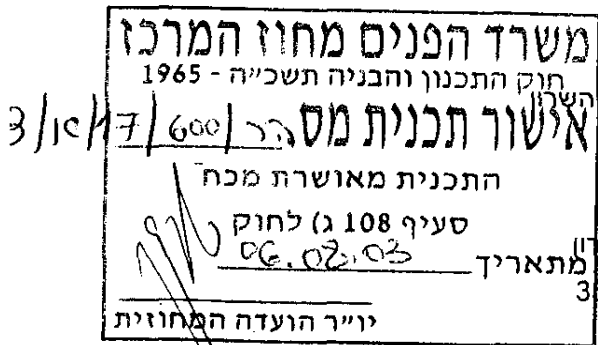
4. שטח התכנית: 1.781 דונם.

5. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל דרך פתח-תקוה 88, תל-אביב

6. יוזם התכנית: חנן רובינשטיין, רח' קיבוץ גלויות 33, הוד-השרון טל': 053-290443, 09-7414325

7. עורך התכנית: אדריכל איתן דנון, רח' חלמיש 3, הוד-השרון טלפקס: 09-7601095, מס' רשיון: 35795

8. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות. ב. תשריט, קנ"מ 1:250



הועדה המלוטמית לתכנון ולבניה "הדרים" 4.2.04

9. **מטרות התכנית:** א. קביעת מס' יחידות דיור. ב. קביעת זכויות והוראות בניה. ג. קביעת תנאים להיתר בניה. ד. קביעת דרכים חדשות. ה. קביעת "זכות מעבר" זמנית.
10. **היחס לתכניות קיימות:** תכניות מפורטות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית, תישארנה בתוקף. במידה שיש סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.
11. **תכליות:** באזורים המיועדים ליעודי הקרקע השונים, יותרו התכליות הבאות:  
 א. אזור מגורים ב': ישמש לבניית שטחים עיקריים ושטחי שירות ל-4 יחידות דיור צמודות קרקע, בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבניה.  
 ב. תכנון "זכויות מעבר" זמניות במגרשים, לצורך יכולת מימוש התכנית בשלבים ללא תלות בהשלמת ביצוע דרכי גישה אחוריות.  
 ג. שטח לדרכים / דרכים משולבות: ישמשו לכבישים, מדרכות, תנועת כלי רכב והולכי רגל, ריהוט רחוב, גינון, תשתיות, מתקני אשפה וכיו"ב.
12. **מים, ביוב וניקוז:** א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. ב. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף הביוב המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים קיימים. ה. לשם ביצוע עבודות מים, ניקוז וביוב, הרשות בידי הוועדה המקומית או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח החלקות, מבלי שלבעלי החלקות ו/או המחזיקים בהן תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהוועדה או מהעירייה.
13. **חשמל ותקשורת:** א. כל מערכת אספקת החשמל והתקשורת תהיה תת-קרקעית, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל. ב. הרשות תתכן הזנות חשמל ותקשורת לבניינים המתוכננים עם דרכי גישה חדשות, או דרך המגרשים הקיימים או במסגרת תכנון הרחובות המשולבים החדשים. ג. לשם ביצוע תשתיות חשמל ותקשורת, הרשות בידי הוועדה המקומית או העירייה לפרוץ גדרות ולבצע חפירות, מבלי שלבעלי החלקות ו/או המחזיקים בהן תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהוועדה או מהעירייה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "הדרימה"  
 4.2.04

## 14. תנאים לקבלת

היתרי בניה:

- א. היתר בניה ינתן בהתאם לתנאים בתכנית הר/600/17/ב.
- ב. התיקים יוגשו כמקובל בכל בקשה להיתר בניה, לרבות תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש בקנ"מ 1:100 על רקע תכנית מדידה מעודכנת הכוללת הפקעות. תכנית הפיתוח תכלול סימון כל ההתחברויות לתשתיות, וכן מיקום חניות זכויות מעבר ליחידות דיור עתידיות. כמו כן, יש לסמן בתכנית הבינוי מבנים עתידיים ושלבי ביצוע של גדרות ופיתוח.
- תכנית הבינוי תהיה חתומה על-ידי כל בעלי זכויות המגרש, ותוגש לאישור מהנדס הוועדה ומחלקת ההנדסה.
- ג. הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית וכפוף להתחייבות וערבות בנקאית כתנאי לקבלת טופס 4.

## 15. הפקעה:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על-שם עיריית הוד-השרון על-פי החוק, לפני הוצאת היתר בניה, לפי סעיף 17 לעיל. מרגע הפקדת תכנית זו, לא תותר בניה במסגרת השטחים המיועדים להפקעה. למגרש ייקבעו קווי בנין חדשים, אשר ימדדו מגבול ההפקעה המיועדת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "הדרים"  
 4-204

הוצעה המקומית לתכנון ולבניה  
 "הדרים" גם  
 4.204

16. הוראות בניה:

אזור	סימון בתשריט	גודל מגרש	מספר יח"ד	על קרקעי		חת קרקעי		חכסיה קרקע	מס' קומות	גובה	כניי בניין והתעודה	
				שירות ליה"ד	עיקרי	שירות ליה"ד	עיקרי				צדדי	אחורי
מגורים	תכלת	כמסומן בתשריט	4	60% ולא יותר מ-220 מ"ד ליח"ד	עד 75 מ"ד ליה"ד ובמיוחד במזמ קרקע.	10 מ"ד בקומת הקרקע. תניה מקורד: 30 מ"ד. מס"ד: 7.5 מ"ד.	שירות ליה"ד (מס"ד 7.5 מ"ד)	43%	2 קומות מעל הקרקע + עליית גג בחדל גג רעפים	נגג רעפים 9.00 מ' נגג שטוח 7.5 מ'	לפי תשריט	

הערות להוראות בניה

1. חניה מקורה בגובה 2.20 מ'.
2. לא יותר ניוד שטחים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.
3. השטחים בעליית הגג יהיו חלק מסה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה.
4. במבנה עם גג שטוח לא יותר חדר על הגג ולא יציאה לגג, למעט יציאת שירות לגג – בנסיגה של 2 מ' ממעקה הגג. שטח יציאת השירות - עד 12 מ"ר ברוטו - יחשב כחלק מהשטחים העיקריים הקבועים בתכנית.
5. תותר הקמת פרגולה לפי חוק תכנון ובניה.
6. זכות מעבר זמנית לכלי רכב ולהולכי רגל תיקבע בהתאם לתכנית הר/600/17/ב ובתיאום עם היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

17. אופי בניה:
- א. תותר בניה עד 2 קומות מעל הקרקע + עליית גג בחלל גג הרעפים.
  - ב. גובה מקסימלי לבנין עם גג שטוח: 7.5 מ' לפני בטון.
  - ג. גובה מקסימלי לבנין עם גג רעפים עד 9.0 מ' ברום הגג.
  - ד. חניה צמודה לבית תהיה בעלת אופי תואם למבנה (גג שטוח/גג רעפים).
  - ה. חניה מקורה קו בנין 0 - בהסכמת השכן. באין הסכמת שכן תותר חניה על-פי חוק למיקום מבני עזר (בהקלה עד 40% מקו בנין).
  - ו. מבנה דו-משפחתי יהיה בעל אופי אחיד בשתי יחידות הדיור (גג שטוח או גג רעפים), ויידרש תיאום חזיתות בין שני חלקי המבנה, באישור מהנדס הוועדה.

18. הנחיות מחייבות להעמדת מבנים:
- א. תותר הקמת מבנים דו-משפחתיים עם קיר משותף או חניה משותפת בתוך קווי בנין. מרחק מינימלי בין בניינים שונים באותו מגרש – 8 מ' (לא כולל חניה מקורה).
  - ב. תותר הקמת מבנים חד-משפחתיים בתוך קווי בנין.
  - ג. ניתן לחלק מגרשים באופנים שונים, ובלבד שיוקמו המבנים בתוך קווי בנין ויוצג הסכם שיתוף בין המשפחות.
  - ד. "זכויות מעבר זמניות" במגרשים יוגדרו ברוחב 3.5 מ' נטו, וזאת על מנת לאפשר גישה לבתים אחוריים עד אשר תוסדר גישה אחורית למגרשים, ובהתאם להוראות תכנית הר/600/17/ב.
  - ה. עם הסדרת דרכי גישה אחוריות, יבוטלו זכויות המעבר הזמניות.
  - ו. חניות: (1) יש להראות בתכנית הפיתוח של כל מגרש 2 מקומות חניה (בשטח של 36 מ"ר) לכל יח"ד, חניה אחת לפחות מקורה; (2) חניות יכולות להיות מבנה מחבר בין יח"ד במבנה דו-משפחתי; (3) קווי בנין לחניות על-פי טבלת הוראות בניה; (4) קירוי חניות על-פי סעיף 21 לעיל.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "הדרים"  
 4.2.04

תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם לתכניות התקפות לנושא זה.

19. בריכת שחיה:

א. בין שכנים, יותרו גדרות בנויות בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מעל גובה הפיתוח.  
גובה גדר בחזית המגרש - 1.20 מ'. ציפוי גדרות בחומר קשיח - אבן/כורכרית.  
ב. בחזיתות המגרשים הקדמיים יש לשלב: פילר חשמל ותקשורת לפי דרישת מחלקת ההנדסה; גומחה לברז מים ראשי לפי דרישת מחלקת ההנדסה; גומחה לפחי-אשפה על-פי תיאום עם מחלקת תברואה בעירייה. לכל הגומחות יותקנו דלתות מתכת.

20. גדרות:

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה כחוק.

21. שלבי ביצוע:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. היטל השבחה:

הוצאות עריכת התכנית, לרבות הוצאות מתכננים, יועצים ומודדים, יחולו על יוזם התכנית.

23. הוצאות עריכת התכנית:

*[Handwritten signature]*  
האלוף א' סג'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"החדרים"  
4.2.04

*[Handwritten signature]*

חתימות:  
*[Handwritten signature]*

חוכרי הקרקע

בעלי הקרקע

עורך התכנית

יוזם התכנית

*[Faded official stamp with text]*

ד"ר צביקה  
התכנית

הועדה המקומית לבדיקה  
למ"מ  
4.2.04

תאריך: 10 באוקטובר 2003

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "החדרים"  
תכנית א/ק/מ  
מס' התכנון 311/א/ת  
מס' הבניה 4602  
4,602  
2006.02.02  
מס' מ"מ  
מנהלס התכנון  
מנהלס הבניה

27-01-2004