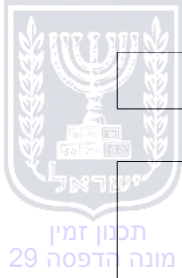


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0593061

שצ"פ הבבלי הוד השרון הר/177/8



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/09/2019

להפקיד את התכנית

ליה ביר

01/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה מצב קיים באזור המחבר בין קצהו הצפוני של רחוב הבבלי לרחוב הבנים. השטח שיועד בתכנית קודמת לדרך משמש בפועל כגינה ומעבר ציבורי פתוח להולכי רגל, כולל עצים בוגרים, מתקנים טכניים ואלמנטים נוספים של פיתוח שטח וגינון. יוזמת התכנית סבורה כי הדרך שתוכננה באזור זה אינה נחוצה ואינה ברת ביצוע ועל כן מציעה לשנות את ייעודה לשצ"פ. בנוסף מסדירה תכנית זו חילופי שטחים בין שטח פרטי המיועד למגורים ושטח ציבורי בהתאם למצב הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שצ"פ הבבלי הוד השרון הר/8/177

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0593061

שטח התכנית 1.2 1.399 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

188700 קואורדינאטה X

673600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הבבלי פינת הבנים, שכונת גיורא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	מנוחה ונחלה	הוד השרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6443	מוסדר	חלק	172-173, 261	168

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1002. הוראות תכנית הר/1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1002
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה את הוראות תכנית הר/160/ת/4 בתחומה	החלפה	הר/160/ת/4
03/08/1986		3368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/177/1 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/177/1
28/05/1996	3460	4413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/במ/600/9/20 א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/במ/600/9/20 א
26/08/1999		4798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/160/ת/8 ב. הוראות תכנית הר/מק/160/ת/8 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/160/ת/8 ב
01/10/1976		2260	תכנית זו מחליפה תכנית הר/177 בתחומה.	החלפה	הר/177
22/05/1968		0	תכנית זו מחליפה את תכנית 3/25/3 בתחומה	החלפה	3/25/3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל רוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל רוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 15 18/12/2019	מיכאל רוני	18/12/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		13: 29 08/06/2020	שגיא לוי	08/06/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14: 09 18/12/2019	מיכאל רוני	18/12/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית הוד השרון	הוד השרון	(1)	28	09-7759924	09-7759654	YoavRb@hod-hasharon.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהושוע בן גמלא 28 הוד השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית הוד השרון	הוד השרון	(1)	28	09-7759924	09-7759654	YoavRb@hod-hasharon.muni.il

(1) כתובת: יהושוע בן גמלא 28 הוד השרון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל רונה		רונה-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		office@coarc.h.co.il
	מודד	שגיא לוין	913	ביטלמאפ הנדסה ומדידות בע"מ	יהוד	דרך העצמאות	40	03-6345060	03-6345010	info@beetlemap.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים והפקעה לשצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מצב קיים, הפקעה לשצ"פ וחילופי שטחים בין מגרשים 172 ו 173 בהתאם למצב הבנוי בשטח
2. שינוי יעוד במגרשים 261, 172 וחלק מחלקה 168 לאחר הפקעה (תאי שטח 2,3,4) מדרך לשצ"פ
3. הגדרת זיקת מעבר ברכב לאורך השצ"פ
4. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים- החלפת שטחים בין מגורים ושצ"פ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	4 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	3, 2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4 - 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	742	53.08
מגורים א	656	46.92
סה"כ	1,398	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	656.44	46.91
שטח ציבורי פתוח	742.9	53.09
סה"כ	1,399.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

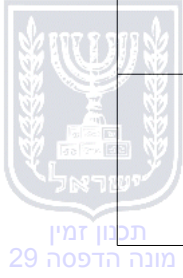


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים. 2. מבני עזר. 3. מרתפים. 4. חניה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נופש ונוי. 2. גנים, חורשות ושדרות. 3. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה. 4. שבילים להולכי רגל, כבישים וחניות. 5. רצועות ירק. 6. בריכת מים. 7. מקלטים ומחסות. 8. מתקנים הנדסיים. 9. מתקני תקשורת.
4.2.2	הוראות
א	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון, ללא תמורה, בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שמה בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, ה'תשכ"ה 1965.</p> <p>קרקע הרשומה על שם מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם על שם עיריית הוד השרון, כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הועדה המקומית לרשות מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זאת.</p> <p>3. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>4. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p> <p>5. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצורכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>6. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או בעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת, לסלק בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הועדה</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. והכל-בלא לגרוע מזכות הועדה לפעול כאמור בסעיף זה.
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>יתאפשר מעבר לכלי רכב בתאי שטח 2,3 כמסומן בתשריט המצב המוצע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	(5)	3	1	2		2	50	(4)	(3)	20 (2)	386.5 (1)	653	1	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה המפורטות בטבלה זו לא משנות את הזכויות מתכניות קודמות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 386.5 מ"ר מהם: 326.5 מ"ר המהווים 50% משטח המגרש ועד 30% בקומה (לפי הר/177)+ 30 מ"ר חדר על הגג לכל יחידת דיור (לפי הר/1002).

(2) מחסן- 10 מ"ר לכל יחיד (לפי הר/1002),

ובנוסף 2 חניות - 36 מ"ר לכל יחיד, לפחות אחת מקורה (לפי הר/1002) וממ"ד לפי הנחיות פקע"ר. שטחי החניה, המחסן והממ"ד יהיו לחילופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה.

(3) מרתף בהיקף קומת הקרקע (לפי הר/1002), ראה גם הערה 2

(4) ראה הערות 2 ו 3.

(5) בהתאם למידות בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים.

מירב הנגר העילי ייטופל ככל הניתן בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור.

יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

תנאי למתן היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

אישור פקיד היערות יידרש עם מימוש זיקת המעבר

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישורה.





לתכנית מס' 423-0593061 טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מצב יוצא		מצב נכנס				נתוני מקרקעין				סה"כ									
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	תמונת המגרש המוקצה	תמונת חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש שטח (במ"ר)	מס' המוקצה ארעו/סו פי	מס' המגרש	מס' חלק	ייעוד המגרש	החלקים (באחוזים) או בבעלות	החלקה על הרשויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה (במ"ר)	מס' גוש חלקה	מס' סידורי
		שצ"פ		340			2 חלק	דרך	100				עיריית הוד השרון		355	355	172	6443	1
		מגורים		15			1 חלק												
		מגורים		638			1 חלק	מגורים א	100				פרץ מרים	קק"ל	653	653	173	6443	2
		שצ"פ		15			2 חלק						ביטון יורם						
				1008									ביטון יהודית		1008				



שם המודד בעל רישון כהגדרתו בפקודת ו
שגיא לוי

חתימת המודד

מספר רישון 913

תאריך 10.03.2020



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 423-0593061 שם התוכנית: שצ"פ הבבלי הוד השרון הר/8/177

עורך התוכנית: מיכאל רונה, אדריכל תאריך: 18-12-19 חתימה:

רונה כהן אדריכלים
 בית מוד. תכנון הארץ 3 ת"א
 טל-6470424-03
 פקס-6447481-03

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								קדמי	
מגורים א'	1	653	386.5	20	406.5	50%	2			2	1	5	3	3	

