

הר/במ/600/1/2

15. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד. התשריט יוכן על רקע מפת מדידה מצבית שתשמש להכנת תכנית לצורכי רישום לאחר מתן תוקף.
16. מטרות התכנית: א. לחלק את שטח התכנית למתחמי תכנון 1, 2א', 2ב' כמצויין בסעיף 5 להוראות תכנית זו.
ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
ג. קביעת אזורי מגורים.
ד. קביעת אזור מיוחד - מסחר משולב במגורים.
ה. קביעת שטחים למבני ציבור.
ו. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ז. קביעת שטח ציבורי משולב במסחר.
ח. קביעת דרכים חזשות, דרכים משולבות והרחבת דרכים קיימות.
ט. קביעת הוראות בניה (לכל מיתחם בנפרד).
17. יחס לתכניות אחרות: ככל שתתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
18. פרוט מונחים והגדרות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות המצויינת בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק" ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות".
19. היתרי בניה: הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תוכנית חלוקה שתהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך (לכל מיתחם תכנון בנפרד).
20. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.
21. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך שלש וחצי שנים מיום אישורה, כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
א. גמר ביצוע כל התשתיות לרבות מערכת הביוב.
ב. הקמת 20% מהשלדים של המבנים המיועדים למגורים לגבי כל מיתחם בנפרד.
ג. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

הר/במ/600/1/2

התכנית תחולק למיתחמי תכנון לצרכי ביצוע ורישום בעלויות.

22. מיתחמי תכנון:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית הוד-השרון ע"י הבעלים תוך 12 חודש מיום אישור תכנית זו. ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה פרק ח'.

23. הפקעה ורישום:

24. אזור המגורים

א. רשימת התכליות

1. מגורים.

2. מרתפים, תותר בנית מרתפים ובתנאי שהמרתף יהיה צמוד בצורה אינטגרלית לדירה וישמש את דיוריה. וכל זאת בתנאים הבאים:
(א) קונטור המרתף לא יעלה על קונטור קומת הקרקע.
(ב) גובה המרתף לא יהיה יותר מ - 2.20 מ'.

3. חדר על הגג: בשטח של 23 מ"ר שייחשב בשטחי הבניה העיקריים, ובתנאי שהחדר הנ"ל יהיה חלק אינטגרלי מהדירה הצמודה לו. חדר זה לא יחשב במנין מספר הקומות לבנין.

4. מרחבים מוגנים ו/או מקלטים ששטחם בהתאם לחוק.

5. חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר ליח"ד כפוף לאישור תוכנית בינוי לחניות מקורות ע"י מהנדס הועדה.

6. מרפסת גג ונגות.

7. מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.

8. חצרות משק מקורות קירוי קל בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.

9. חניות.

ב. זכויות מעבר

תירשם זכות מעבר לרכב, והולכי רגל עפ"י המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

ג. זכויות בניה

זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה.

ד. שטחים משניים שלא כלולים בחישוב שטחי הבניה העיקריים

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.

הר/במ/600/1/2

25. אזור מיוחד - מגורים משולב במסחר

א. רשימת תכליות (מסחר)

1. מרפאה ומשרדים הקשורים לתפעול המרפאה.
2. שטחי מסחר קמעוני.
3. משרדים.
4. מרתף לאחסנה וחניה.
5. בנק, סוכנויות למיניהן

ב. רשימת תכליות (מגורים)

1. מגורים.
2. חדר על הגג : בשטח של 23 מ"ר שיחשב בשטחי הבניה העיקריים ובתנאי שהחדר הנ"ל יהייה חלק אינטגרלי מהדירה הצמודה לו. חדר זה לא יחשב במנין מספר הקומות לבנין.
3. מרחבים מוגנים ו/או מקלטים ששטחם בהתאם לחוק.
4. חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר ליח"ד כפוף לאישור תוכניות בינוי לחניות מקורות ע"י מהנדס הועדה.
5. מרפסת גג ונגות.
6. מרפסות בלתי מקורות בשטח של 25% משטח הדירה.

ג. זכויות הבניה

זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה.

ד. שטחים משניים שלא כלולים בחישוב שטחי הבניה העיקריים.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.

הר/במ/600/2/1

26. מבני ציבור:
- א. על - פי הוד השרון - "הרשימה" - תפרושת על פי רובעי תכנון - רובע ה'.
1. מעון יום.
2. גן ילדים.
3. בית ספר - חטיבת ביניים.
4. בית ספר - חטיבה עליונה.

ב. במגרש לבתי ספר ישמר קו בנין מינימלי של 20 מ' לכוון אזור המגורים.

ג. חיתר בניח לבתי הספר יוצא ע"י תוכנית בינוי ודו"ח אקוסטי שיאושר ע"י מחנדס הועדה.

א. תכליות ושימושים

27. ש.צ.פ.

1. גנים, חורשות ורצועות ירק.
2. שבילים להולכי רגל, כיכרות ורחבות, מתקני ספורט.
3. מקלטים ומחסות.
4. מתקנים הנדסיים שאין בהם מיטרד לסביבתם.
5. מיכלי גז.
6. מתקני תקשורת.

א. תכליות ושימושים

28. ש.צ.פ. משולב במבנה מסחרי:

בהתאם לסעיף 27

ב. רשימת הוראות למקרקעין

1. חנות לממכר מזון.
2. שמירת מעטפת מבנה, בשטח של 220 מ"ר.
3. קווי בניין המעטפת כלפי שטחי הציבור - אפס (0.0).

לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז או אחזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העירייה לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח המגרשים, ולמחזיקים בהם לא תהיה התנגדות או תביעה כל שהיא מחוץ הועדה המקומית או מהעירייה ככל שאין התנגשות בזכות שיש לבעלים ו/או למחזיקים על-פי כל דין.

29. שרותים הנדסיים:

א. ניקוז

1. הניקוז יבוצע על-פי הוראות מהנדס העיר ולפי הוראות למתקני תברואה. (הל"ת)
2. יותר מעבר של קווי ניקוז בין מגרש ומגרש ובתוך המגרשים השונים ככל שלא יצרו פגיעה במגרש ובמצוי עליו לרבות ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למישנהו כנ"ל.

ב. ביוב

1. כל המיובנים יחוברו למערכת הביוב העירונית בהתאם לחוקי העזר לביוב בהתאם להוראות מהנדס העיר, הוראות משרד הבריאות, והוראות למתקני תברואה (הל"ת).

הר/במ/600/2/1

2. יותר מעבר קווי ביוב בין מגרש למגרש בתחום המגרשים השונים.
3. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
4. יובטחו חיבור וקליטה במערכת המרכזית ומתקן טיפול אזורי.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6. טופס 4 ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
7. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לוי"ז להתחברות למערכת המרכזית.

ג. חשמל

1. הרשת במיתחם תהיה עילית והמעברים והחיבורים למיבנים יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.
2. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחנת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתנו היתרי בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.
3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. מים

1. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של העירייה ובהתאם לתקנים הקיימים.
2. יותר מעבר קווי מים בין מגרש ומגרש ובתחום המגרשים השונים.

ה. תקשורת

1. כל צנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
2. יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

30. רחוב משולב: "רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף, רכב והולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מונמכת.

- א. היתרי הבניה יוצאו על-פי תכנית פיתוח לכל מיתחם בנפרד וזאת באישור הוועדה המקומית.
- ב. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה בק.מ. 1:500 או 1:250.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול פירוט כבישים, הניות, מדרכות וריצופן, שבילים, גדרות וקירות תומכים, פנסי תאורה, מים, מיתקני אשפה, מתקני אספקת גז, נטיעות וגינון.

31. תכנית פיתוח

הר/במ/600/1/2

מיתחם 2 א' - לוח אזורים והוראות בניה

.32

קווי בנין במטרים			שטח במ"ר ליח"ד שימושים משניים	שטח במ"ר ליח"ד שימושים עיקריים	מספר קומות	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	הסימון בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	חזית						מספרי מגרשים	סה"כ יח"ד
5.0	3.0	כמופיע בתשריט	115	173 (1)	2	2	500	תכלת	מגורים ב1
								1-42	84 יח"ד
על-פי הוד-השרון - "הרשימה". תפרושת על - פי רובעי תכנון - רובע ה'.								חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
5.0	3.0	כמופיע בתשריט	על פי תכנית הר/במ/600		מעון-יום		1500	101	
כל בניה אסורה למעט המצוין בסעיף 27								ירוק	ש.צ.פ.

(1) כולל חדר על הגג בשטח 23 מ"ר.

מיתחם 2 ב' - לוח אזורים והוראות בניה

.33

קווי בנין במטרים			שטח במ"ר ליח"ד שימושים משניים	שטח במ"ר ליח"ד שימושים עיקריים	מספר קומות	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	הסימון בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	חזית						מספרי מגרשים	סה"כ יח"ד
5.0	3.0	כמופיע בתשריט	115	173 (1)	2	2	500	תכלת	מגורים ב1
								43-84	84 יח"ד
כל בניה אסורה למעט המצוין בסעיף 27								ירוק	ש.צ.פ.
5.0	3.0	כמופיע בתשריט	על פי תכנית הר/במ/600		גן ילדים		1200	חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
								102	

(1) כולל חדר על הגג בשטח 23 מ"ר.

מיתחם 1 - לוח אזורים והוראות בניה

קווי בנין במטרים			שטח במ"ר ליח"ד שימושים משניים	שטח במ"ר ליח"ד שימושים עיקריים	מספר קומות	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	הסימון בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	חזית						מספרי מגרשים	סה"כ יח"ד
5.0	3.0	כמופיע בתשריט	115	173 (1)	2	2	500	תכלת	מגורים ב-1
								1-42	84 יח"ד
5.0	3.0	כמופיע בתשריט (2)	95	133 (1)	2	4	600	תכלת מותחם אדום	מגורים ב-2
								43-54	42 יח"ד
3.0	3.0	כמופיע בתשריט	1200		מרתף	16	2400	תכלת עם פסים אפורים באלכסון	מגרש (3) מיוחד מגורים משולב במסחר
			100	1100	ק. מסחרית				
3.0	3.0	כמופיע בתשריט	100	115	ק. אי מגורים	16	2400	55	16 יח"ד
			25	138 (1)	ק. ב' מגורים				
5.0	3.0 או 0.0 (2)	כמופיע בתשריט	ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והוראות תכנית הר/במ/600			מעון יום גן ילדים חטיבת-ביניים חטיבה עליונה	23000	חום מותחם חום כהה 101	מבני ציבור
ראה סעיף 28						ראה סעיף 28		ירוק מקוקו חום	י.צ.פ. משולב במסחר

- (1) כולל חדר על הגג בשטח 23 מ"ר.
- (2) קו בנין מתיחס לקומת הקרקע, בקומה זו תותר הבלטה של הבנין ב 0.8 מ' לתוך קו הבנין.
- (3) תותר הוצאת חיתר בניה ללא חקומה המסחרית למעט המרפאה, במקרה זה תותר בנית מרתפים לדירות בשטח מירבני של 75 מ"ר ליח"ד במידה והדירות תהיינה צמודות למרתפים.

הר/במ/600/1/2

35. סה"כ יחידות דיור

148	מתחם 1
84	מתחם 2 א'
84	מתחם 2 ב'
316	סה"כ יח"ד

36. טבלת הקצאות

חתימה	בעלים	חלקות	גוש	מתחם
מ.ק.ר. אחזקות מקרקעין בע"מ	רשות הפיתוח (חכירה: מ.ק.ר. אחזקות מקרקעין בע"מ)	1, 2	6657	1
	מדינת ישראל	12 (חלק)		
	רשות הפיתוח	269	6653	
י.ל.מ. מ.ל.	מינץ הלנה ת.ז. 54156/ג	17, 40	6410	2 א'
	מינץ יואל ת.ז. 5230282			
	קגנס אלכסנדר ת.ז. 1453489			
	קגנס יצחק ת.ז. 514288-א-0א (ת.ז. רוסיה)			
מ.ל. בניה ופיתוח בע"מ	מ.ל. בניה ופיתוח בע"מ ח.פ. 51081445-2	18, 19	6410	2 ב'
	בר.רצון עפרה ת.ז. 355008			
	אפשטיין נאווה ת.ז. 355009			

