

מחוז מרכז

נתקבל

מרחב תכנון מקומי הוד-השרון

תכנית מתאר מס' הר/48/88

המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' הר/11/88, הר/43/88

הר/במ/600 תגפ/1/309 הר/1/309 ו- הר/60/א'

תכנית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת

משרד הפנים
מחוז מרכז
21.05.2006
נתקבל
תיק מס':

הבעלים

פינוי בינוי, מתחם הפרסה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/48/88. תכנית הקובעת מתחמים

לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת הבעלים. התכנית מהווה שינוי

לתכנית מתאר ומפורטת מס' הר/11/88, הר/43/88, הר/במ/600 תגפ/1/309 הר/1/309 ו-

הר/60/א'.

2. מיקום התכנית: מחוז - מרכז

עיר -

מקום - מתחם הפרסה

גוש - 6455

חלקות בשלמותן - 451-465, 275

חלקי חלקות - 97, 274

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
 הודו השרון החלטת הועדה המחוזית  
 22.6.06  
 תאריך  
 מתכנת/ה

3. שטח התכנית: 15.671 דונם.

4. יחס לתכנית אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר הר/11/88, הר/43/88

הר/במ/600, תגפ/1/309, הר/1/309 ו- הר/60/א', למעט ההוראות

ששנו בתכנית זו.

במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.

הזכויות וההוראות שבתחום השטח המיועד למבני ציבור (חום)

ישארו באישור הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית מתאר הר/

43/88.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' הר/48/88
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תתליטה
ביום 15.1.06
מנהל התכנון

א. דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי") גובה המבנים וקווי

הבניין מחייבים.

עמוד 1 מתוך 7

4/1/06  
 יועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

10.5.06

- ד. נספח תנועה וחניה. הגבהים המופיעים בנספח התנועה הינם לצורך אינדיקציה בלבד ולהמחשת ישימות התכנית. גבהים סופיים ייקבעו בתכנון מפורט.
- ה. נספח תשתיות וניקוז, כולל גליון וחוברת בת 3 דפים.
- ו. נספח נופי.
- כל חלק ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה הדריס, הוד-השרון.

7. בעלי הקרקע: שונים.

8. עורך התכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ  
כתובת: תובל 11 ר"ג, טל': 6123040-03; פקס: 6123050-03

9. מטרת התכנית: התחדשות עירונית ופינוי בינוי במתחם הפרסה ע"י:  
א. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה למתחמים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – ללא הסכמת הבעלים.  
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים ב', איזור מגורים ג', דרך ושצ"פ, לאזור מגורים מיוחד (בניית 240 יח"ד חדשות), שב"צ, שפ"פ עם זיקת מעבר לציבור ודרך.  
ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.

10. תכליות ושימושים:

- 10.1 אזור מגורים מיוחד - צבוע בתשריט בכתום תחום חום. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני 14 קומות מעל קומת כניסה מפולשת בחלקה, מתקנים וחדרים על הגג, ותחולנה עליו ההוראות הבאות:  
א. מס' הקומות, מס' יח"ד ושטחי הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות מצב מוצע להלן.  
ב. תותר הקמת עד 2 קומות מרתפי חניה.  
ג. טבלת זכויות בניה – מצב קיים עפ"י הר/11/88 ו-הר/43/88.
- 10.2 שטח לגני ילדים: השטח הצבוע בחום תחום כהה מיועד ל-2 כיתות גני ילדים. מתחת לשטח זה יבנה מרתף חניה ציבורי עד 1 קומה.
- 10.3 שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה משמש כשטח פרטי פתוח. בשטח זה תתאפשר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות ותותר הקמת מרתפי חניה עד 2 קומות מתחת לשפ"פ לשימוש הדיירים. בשטח השפ"פ תותר הקמת שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים, בריכת נוי, גינות, נטיעות עצים, ספסלים וכדומה. לא תותר הקמת גדרות בין גבולות השפ"פ ותרשם זיקת הנאה לציבור בשטחים אלו, כולל הוראות גינות מסעיף 16.

עמוד 2 מתוך 7

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
"הוד השרון"  
10.5.06

פיתוח ואחזקת השטחים המוגדרים בשפ"פ יהיה באחריות יזמי הפרויקט וחברת האחזקה שתתחזק שטחים אלו בהמשך.

10.4 טבלת זכויות בניה – מצב קיים

קווי בניין	מס' קומות	רוחב חזית מינימלי במטרים	% בניה מקסימליים	גודל מגרש נטו מינימלי במ"ר	איזור מצב קיים
כמסומן בתשריט	2 (מעל קומה מפולשת)	19 מטר	25% (פרט למגרש 451 בו מותר 30%)	448	מגורים ב' חלקות: 451-452 454-461
כמסומן בתשריט	3 4	19 מטר	35% (ל-3 ק') 30% (ל-4 ק')	426	מגורים ג' חלקות: 462-463
כמסומן בתשריט עפ"י ועדה מקומית אישור	לפי החלטה	19 מטר	לפי אישור ועדה מקומית	2,646	בנייני ציבור חלקות: 274-275

10.5 טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מס' מקס'	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד
			מעל לקרקע (1)	מתחת לקרקע (2)				
כמסומן בנספח הבינוי	ק + 14	80	4,618	3,200	8,000 (3)	2.307	101	מגורים מיוחד
	ק + 14 על הגג	80	4,830	3,200	8,000 (3)	2.415	102	
	ק + 14 על הגג	80	4,692	3,200	8,000 (3)	2.346	103	
		240	14,140	9,600	24,000	7.068		סה"כ
	3	-	727	100	200	0.727	201	גני ילדים
כללי – לפי הוראות וזכויות הר/43/88								

הערות:

- שטחי שרות מעל לקרקע כוללים: חדרי מדרגות ומבואות, ממדי"ם, קומה מפולשת, חדרים טכניים, חדרי אשפה וכדומה.
- שטחי שרות מתחת לקרקע כוללים: חניה, חדרים טכניים, חדרי מדרגות ומבואות ומחסנים לשימוש הדיירים.
- גודל דירה ממוצעת לא יפחת מ-95 מ"ר שטח עיקרי. הקטנת גודל דירה ממוצעת תהווה סטייה ניכרת.

עמוד 3 מתוך 7

Handwritten signature

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מס' תכנון 10.5.06

10.5.06

HHB04-Takanon5.doc

1.12.02

עודכן 28.02.2006

**11. הוראות להכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית :**

עם אישורה של תכנית זו תכונן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבנייה ובה ייקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. תכנית זו תובא לאישור מ.מ.ל.

**12. הפקעות ורישום:**

הפקעות – מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יפקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

**13. תנאים למתן היתר בניה:**

- 13.1 הכנת תכנית מפורטת, כולל טבלאות איזון.
- 13.2 הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית + התחייבות וערבות להשלמת פרצלציה תוך 12 חודש או מתן טופס 4, המוקדם מהשניים.
- 13.3 הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית ומהנדס העיר למתחם כולו לפי ההנחיות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. התכנית תתבסס על תכנית מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, קביעת  $\pm 0.00$ , המבנים להריסה, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה. כמו כן, יובאו לדיון בתכנית מתקני תברואה ותשתיות ראשיות.
- 13.4 הגשת תכנית בינוי לביצוע הכוללת טיפוסי בניינים לאישור אדריכל העיר.
- 13.5 הוכחת ביצוע פינויים בפועל במבנים הקיימים באותו מתחם או חתימת הסכמי פינוי עם כל דייר ודייר (100%) מהדיירים במתחם במבנים המיועדים לפינוי.
- 13.6 הריסת מבנים קיימים בשטח החלקות המיועדות להקמת כל מבנה ומבנה (אפשרות להריסה בשלבים).
- 13.7 רישום זכות מעבר לציבור ברשם המקרקעין בחניונים ובשפ"פ..
- 13.8 מציאת פתרון החדרה למי נגר עילי בתיאום עם מהנדס העיר.

**14. תנאים למתן אישור אכלוס:**

- 14.1 הפרויקט כולו יבנה כמכלול אחד כשגני הילדים הינם חלק בלתי נפרד ממנו. לפני אכלוס הבניינים, צריכים גני הילדים להיות גמורים ובנויים, כולל חניה ציבורית מתחת לשטח הציבורי. שינוי בסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.
- 14.2 ביצוע וגינון שפ"פים.
- 14.3 העברת שטחי הציבור ע"ש מועצת הוד השרון כמפורט בסעיף 12 להלן.

עמוד 4 מתוך 7

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

יחידת התכנון

10.506

HHB04-Takanon5.doc

1.12.02

עודכן 28.02.2006

**15. חברת ניהול האחזקה:**

- 15.1 תוקם חברת אחזקה אשר תתחזק את הבתים, את השטחים הציבוריים, את החניונים ואת המעברים המשותפים. תנאי למתן היתר בניה הנו התחייבות והקמת חברת אחזקה ותנאי למתן טופס 4 – הפעלתה השוטפת ל-10 שנים לפחות. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.
- 15.2 היזמים יחתמו כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם חברת אחזקה לשנה אחת לפחות ויחייבו את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה להשתתף בהוצאות האחזקה של השטחים השונים והרכוש המשותף. חוזי המכר יכללו, בחוזה הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל השטחים המשותפים.
- 15.2 היזמים מתחייבים כי יחייבו את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה לחתום על הרשאה למועצת הוד-השרון כי במקרה שחברת הניהול לא תבצע את תפקידה ולא תתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא המועצה רשאית למנות חברת אחזקה לבית המשותף לנבות דמי ניהול לצורך אחזקתו התקינה של הבית המשותף ומערכותיו.

**16. חנייה:**

- 16.1 החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מתקן חניה של 1:1.7. הפחתה בתקן החניה תהיה סטייה ניכרת.
- 16.2 החניה תהיה תת-קרקעית בתחום המגרשים. תותר חניה מתחת לשפ"פ, בתנאי מילוי אדמה נגנית לגינון השפ"פים.
- 16.3 מרתפי החניה יהיו מאוחדים ולא תותר הקמת קיר או גדר ביניהם. תרשם זיקת הנאה בין המגרשים במרתפי החניה ויותר מעבר כלי רכב בין מגרש למגרש.
- 16.4 לא תהיה כניסה ישירה למגרשים מרח' מגדיאל.


**17. גינון:**

- השטח המיועד לגינון בכל מגרש לא יפחת מ-30% משטח המגרש (כולל שטחים מעל גגות החניון התת קרקעי). באזור השפ"פים ולאורכם ובאזור גן הילדים יש להשאיר גובה של 1.20 מ' מינימום מילוי אדמה נגנית לצורך גינון ונטיעות.

**18. מתקנים הנדסיים:**

- חדרי טרנספורמציה יתאפשרו רק במרתפי הבנינים או בקומת הכניסה שלהם.

עמוד 5 מתוך 7

  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

10.5.06

19. **תשתיות:**
- 19.1 **ביוב** – מערכת הביוב בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות אגף הנדסה בעירייה.
- 19.2 **מים** – אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. בעת הצורך יותר מעבר קווי מים גם דרך מגרשים פרטיים.
- 19.3 **ניקוז** – בתחום התכנית תותקן מערכת ניקוז ראשית תת קרקעית לקליטת עודפי מי נגר שלא חדרו לתת הקרקע, בתיאום עם מהנדס העיר. בעת הצורך יותר מעבר קווי ניקוז גם דרך מגרשים פרטיים.
20. **פינוי פסולת:**
- פינוי פסולת הבניין יהיה למחזור או לאתר מוסדר וייעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
21. **זכות מעבר:**
- במגרשים 101א', 102א', 102ב', 103א', 103ב' (שפ"פ) יותר מעבר הולכי רגל מרחוב בן גמלא לכוון מגוש 6448, ותרשם על כך זיקת הנאה בספרי רישום מקרקעין.
22. **היטל השבחה:**
- היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
23. **שלבי ביצוע:**
- והיה ויזמי התכנית, החברה המנהלת לא יקבלו את חתימות כל הבעלים בקרקע תוך 5 שנים, לא תתמש התכנית. התכנית תבוטל והזכויות בקרקע יחזרו להיות על פי תכניות מאושרות במקום.
24. **הוצאות לתכנית**
- כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התכנית כגון: מפת מדידה, תכנון, שמאי, יועצים וכו', יחולו על מבצעי הפרויקט, וייגבו עפ"י הסכם שיערך טרם הוצאת היתרי בניה עם עיריית הוד-השרון.

חתימת מגיש ויוזם התכנית:

בעלי הקרקע:

01 05 2006

ברעלה לויסקי לסיף  
יודפת/תל אביב

עורכי התכנית:

מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה נקודתית  
מיום 9.3.05 חתימה תאריך 10.5.06

חוק המכרז והמזרחה מס' 1965 - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "יחד חשרון"	
תכנית	מס' 481/99
שטח	1897 מ"ר
בישיבה מס'	2006/2006 מיום 4.6.06
הוחלט: לסיים את ההחלטות להפקדה	
יושב ראש הועדה	

עדכון: 2 ינואר 2005

עמוד 7 מתוך 7

ועדת מקומית לסיים את ההחלטות

10.5.06