

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

### תכנית מפורטת הר / 1309

#### שינוי לתכנית מתאר R-6

תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ד' לחוק תכנית בסמכות ועדה מחחיית

המרכז.

מחוז:

פתח- תקווה.

הנפה:

הוד השרון: בין רח' הגנים ורח' ז'בוטינסקי.

המקום:

גוש: 6443 חלקה: 22.

גוש וחלקה:

23,059 מ"ר.

שטח התכנית:

94 יח"ד.

מספר יחידות דיו:

מאירי עובדיה.

בעלי הקרקע:

רח' זבוטינסקי 72, הוד השרון, טל: 052-807878

שפי אסף, מולד עמית, אדיב חי, אדיב מיכל, פוקס פרדי, שלו משה, שלו זהבה, גבע דוד, גבע אסיה, נדלסטיצ'ר בנימין, נדלסטיצ'ר איילת, זבדה עמרא יורם, זבדה רות, שרף אורנה, הירש יעקב פאול, הירש רחל ליבל, שי שמחה, זמיר ערן, תור נתמה. מיוצגים ע"י "אתרי אל גד, חברה לבניה והשקעות (1986) בע"מ" רח' הראשונים 1, הוד השרון, טל: 09-7466666 פקס: 09-7418840

היחס ומבצע: בעלי הקרקע -2

עורך התכנית: אדריכל בני נדלסטיצ'ר (רישיון מס' 35274) -3

רח' ישורון 26, הוד השרון, טל: 09-7404981, פקס: 09-7427567

חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המיתחם בקו כחול כהה -4

מטרות התכנית: -5

- א - תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ד' לחוק.
- ב - הקלה בקו בניין מציר דרך מס' 4 עפ"י הוראות תמ"א 3, מ-100 מ' ל-75 מ'.
- ג - שינוי ייעוד קרקע באזור פיתוח עירוני לייעודים הבאים:
  - (1) אזור מגורים "ב" - סה"כ 94 יחידות דיו
  - (2) שטח ציבורי פתוח.
  - (3) שטח לבנייני ציבור.
  - (4) דרכים ודרך משולבת.

ד - קביעת הוראות בדבר זכויות בניה בכל אזורי התכנית, לרבות מס' יחידות דיו בכל מגרש, מס' קומות, קווי בניין ואחוזי בניה המותרים.

מסמכי התכנית: -6

- א - מסמך א' - 6 דפי הוראות בכתב.
  - ב - מסמך ב' - תשריט.
  - ג - מסמך ג' - נספח בינוי מנחה
  - ד - מסמך ד' - נספח אקוסטי
- להלן: "התקנון"  
 להלן: "התשריט" בק.מ. 1:2000  
 להלן: "תכנית בינוי מנחה" בק.מ. 1:1000  
 להלן: "נספח אקוסטי"

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 1965  
**אישור תכנית מס' הר / 1309**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 3.9.06 לאשר את התוכנית  
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

-7

**יחס לתכניות תקפות:**

תכניות קודמות בעלות תוקף בתוך גבולות תכנית זו תשארנה בתוקף. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות תקפות קודמות בעלות תוקף תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

-8

**תכליות ושימושים:**

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י סוג האזורים כדלקמן:

- א - באזורי מגורים "ב":
  - (1) בנייני מגורים משותפים הכוללים דירות גן, דירות קומתיות, דופלקסים ו/או פנטאוחז. סה"כ 94 יח"ד.
  - (2) מחסנים, מרתפים, מרתפי חניה, מתקנים טכניים.
- ב - באזור ציבורי פתוח:
  - (1) גנים, פרגולות, ריהוט רחוב, מתקנים לגן ולנוי, מתקני משחק לילדים ותשתיות, חדר חשמל תת קרקעי, זכות מעבר לרכב שירות.
- ג - בשטח לבנייני ציבור:
  - (1) גני ילדים.
- ד - דרכים ודרכים משולבות:
  - (1) דרכים, דרכים משולבות, מדרכות, רהיטי גן וקווי תשתיות תת קרקעיות מכל סוג וחניות ציבוריות.
    - (א) החניה תהיה חניה גננית- עץ אחד בוגר ומצל לכל ארבע חניות.
    - (ב) לא תותר נגישות למגרש 22/14 מדרך הפרדס.

-9

**הוראות התכנית**

לוח אזורים: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות:

- א

**טבלת אזורים : מצב קיים**

קווי בניין למגורים			גובה בניין או מס' קומות	שטחי בניה נוספים (שטחי שירות)	% בניה עיקריים	מספר יחידות דיור	שטח מגרש מינימלי	צבע האזור	האזור
אחורי	צדדי	קדמי							
למגורים 6 מ'	למגורים 4 מ'	כמסומן בתשריט	קומה אחת או קוטג' + עלית גג ולא יותר מ-9.0 מ' גובה בכל נקודת דיקור ממפלס של 0.00 של הבניין.	מתחת למפלס 0.00+ מרתף בהיקף הקומה שמעליו לכל יח"ד. (לפי הר/1002)	150 מ"ר לכל המפלסים גם יחד + 30 מ"ר ליחידת דיור לחדרי גג ע"פ תכנית הר/1002	יחידות דיור אחת על החלקה	2000 מ"ר או כמופיע בתשריט	פסים ירוקים	אזור פיתוח

**טבלת אזורים : מצב מוצע**

האזור	שטח מגרש מינימלי	מספר יחידות דיור למגרש	שטחים עיקריים מרביים		שטחי שירות מרביים		מספר קומות מכבי	תכנית קרקע	קווי בניין במטרים			
			מתחת למפלס + 0.00	מעל למפלס + 0.00	מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00+			קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים ב'	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	25% משטח המגרש	סה"כ 11,280 מ"ר למגורים + 12 מ"ר מרפסות מקורות ליחידת דיור	מרתפים ומרתפי חניה לפי תכנית הר/1002 + מחסנים לדיירי הבניין (עד 6 מ"ר לדירה) + לובי כניסה קומה מפולשת ומתקנים טכניים	קומה מפולשת בשטח קונטור הבניין + 8% בכל קומה + מ.מ.ד. לכל יח"ד + חדרים טכניים על הגג	במגרשים 22/1 עד 22/6 קרקע + 2 ק' פנטהאוז במגרשים 22/7 עד 22/14 קרקע + 3 ק' גובה מקסימאלי עד 15 מטר מגובה 0.00	עד 75% משטח המגרש	"0" למרתף חניה משותף "0" למרתף חניה משותף "0" למרתף חניה משותף	4.0 מ' מגורים 3.0 מ' לבנין מגורים	4.0 מ' מגורים 3.0 מ' לבנין מגורים	5.0 מ' מגורים 5.0 מ' לבנין מגורים
שטח לבנייני ציבור	כמסומן בתשריט	אין	50% סה"כ עד 30% תכנית ק.קרקע.	מרתף חניה + 10%	10% + מרחבים מוגנים	עד 2 קומות גובה מרבי 9.0 מ'	עד 4.0 מ' גובה מרבי	עד 4.0 מ' גובה מרבי	4.0 מ' מגורים	4.0 מ' לבנין מגורים	4.0 מ' לבנין מגורים	5.0 מ' מגורים
שטח ציבורי פתוח	אסורה כל בניה פרט לתכליות ע"פ סעיף 8 ב' (א) לעיל											

**הוראות התכנית:**

ב -

- (1) בשטח התכנית תחולנה ההוראות המופיעות בטבלת השטחים. ניתן יהיה לבצע שינוי בהוראות הבינוי הקבועות בנספח הבינוי של התכנית לעניין אופן העמדת הבניינים.
- (2) שטח דירה ממוצע יהיה 120 מ"ר.
- (3) יותר לנייד מחסנים מהמרתף לקומת הקרקע עד 6 מ"ר ליח"ד דיור כפי שמפורט בתכנית הר/1002.
- (4) קווי הבניין למרפסות פתוחות יהיו עד 3 מ' מגבול המגרש.
- (5) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים.
- (6) שטחי שירות יהיו בגובה 2.20 מטר.
- (7) גבהי 0.00 של הבניינים לא יעלו מעל 1.20 מטר מעל גובה המדרכה ולא יפחת מ-50 ס"מ מעל גובה המדרכה כפי שמסומן בנספח הבינוי.
- (8) גובה מקסימאלי של כל קומה לא יעלה על 3.00 מטר נטו למעט גובה קומת הקרקע שיותר עד 3.50 מטר נטו.
- (9) חדרים טכניים לא יחושבו במניין גובה ומספר הקומות.
- (10) בקומה העליונה במגרשים 22/1 עד 22/6, תהיה נסיגה של 1.50 מ' לכיוון מזרח מקו הבניין.
- (11) בתחום שבין קצה הדרך המהירה וקו הבניין תיאסר כל בניה ו/או חנייה.

**הפקעות ורישום:**

10 -

- (1) כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 190 לחוק ע"י יוזמי התכנית.
- (2) שטחים סופיים יקבעו ע"י מודד מוסמך בהתאם לתצ"ר.

**11. הוראות בדבר חלוקה:**

א - עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יחס התוכנית, אשר יאושר ע"י מליאת הועדה המקומית, ובנוסף תינתן התחייבות וערכות להכנת תשריט לפרצלציה כתנאי לטופס 4.

**12. היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה ההיטל השבחה כחוק.

**13. תנאים להיתר בניה:**

א - בשטח התכנית ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות בלוח האזורים המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

- (1) תנאי למתן היתר בניה למגרש 22/14 יהיה הריסת המבנים הקיימים.
- (2) הכנת תכנית פיתוח למגרש אשר תכלול, פרוט הכבישים, פתרונות למעבר תשתיות ואסוף מי נגר עלי, 0.00 למבנה, מדרכות, פרטי גדרות טיפוסיים, מתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שבילים וגינון. התכנית תוכן על רקע מפה מצבית. אחוז הגינון לא יפחת מ- 25% משטח התכנית. (ניתן גם מעל מרתפים בתנאי שיהיה פיתרון ניקוח וחלחול שיאושר ע"י מהנדס העיר ומחלקת הנדסה).
- (3) אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום כאמור בסעיף 11.
- (4) ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש.
- (5) אישור מחלקת מהנדס העיר לתשתיות מספקות.
- (6) קיום דרישות נספח אקוסטי.
- (7) תנאי להיתר בניה למבנה המגורים בתכנית היא קבלת חו"ד משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמם אשר תקבע את האמצעים שיש לנקוט כתנאי למתן היתר למגרשי הבניה בתכנית.
- (8) הכנת מסמך סביבתי לאישור המשרד לאיה"ס או מי מטעמו.
- (9) לאחר אישור התכנית תירשם הערת הזהרה אצל רשם המקרקעין כי מגרשי המגורים סמוכים למבנים חקלאיים פעילים.

**14. תנאי לאכלוס:**

- (1) תנאי לטופס אכלוס יהיה סלילת כביש הגישה המזרחי לחלקה 22.
- (2) ביצוע הנחיות המסמך הסביבתי במבנים החקלאיים הפעילים, על חשבון יזמי התכנית.

**15. תכנית בינוי:**

- א - תכנית הבינוי היא מנחה בלבד.
- ב - שינוי התכנית ומפלסים, במידה ויידרש, יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שעקרונותיה יאושרו ע"י הועדה המקומית.

**16. הוראות בדבר חניה:**

- א - לפי המופיע בסעיף זה ולא פחות מזה תקן הידוע בעת הוצאת ההיתר.
- ב - תקן החניה לרכב פרטי יהיה:

(1)	באזור מגורים "ב"	
(א)	1.0 מקומות חניה ליח"ד של עד	75 מ"ר שטח עיקרי.
(ב)	1.5 מקומות חניה ליח"ד של עד	100 מ"ר שטח עיקרי.
(ג)	2.0 מקומות חניה ליח"ד מעל	100 מ"ר שטח עיקרי.

החניה תהייה בתוך תחומי המגרש.

- ג - באזור מגורים "ב" יותר להקים חניות בקו בניין צדדי וקדמי "ס" על קרקעיות ותת קרקעיות ובהתאם להוראות לעניין קוי בניין למרתפים בתקנון זה בתיאום עם מהנדס הועדה.

**17. תשתיות:**

לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע ציבורית, וכן תהיה להם זכות הגישה מכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוח, מים, חשמל ותקשורת.

- א - **ביוב:** יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.

- ב - ניקוח: מערכת הניקוח תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוח העירונית. תכנון פיתוח השטח יאפשר החזרת מי גשם בנגר עלי ע"י שטחים פתוחים אוגרי מים. יש לוודא כי מקסימום נגר עילי יהיה בתחומי המגרש. הפיתוח יאפשר מקום להשתיית נגר עילי וחלחול.
- ג - מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.
- ד - חשמל: מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למכנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.
- ה - תקשורת: קווי תקשורת למינהם, טלפון, סל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

### 18. הוראות איכות הסביבה:

- א - היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לקריטריונים הבאים:
- (1) חומרים מסוכנים: כל שימוש בחומרים מסוכנים ייבדק בהתאם להוראות ודרישות חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993 והתקנות הרלוונטיות שהותקנו מכוחו, ובהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.
- (2) אקוסטיקה: יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.
- (א) חלונות הפונות לכיוון מערב (כביש 4):
- בבנייני מגורים:
    - יהיו ויטרינות קבועות או חלונות לפתיחה צירית(דרי-קיפ") עם זכוכית רגילה בעובי 6 מ"מ לפחות. חלונות לפתיחה כנף על כנף יהיו עם זכוכית "שכבות" 4+4 מ"מ או "בידודית" 4+6+6 מ"מ לפחות; הזכוכית העבה כלפי פנים. לא יהיו בחזיתות אלו חלונות לפתיחה בכיס. ארגזי תריס יהיו עם דופן פנימית בעלת משקל של לפחות 10 ק"ג/מ"ר. כיסים לתריסים מותרים, בתנאי שמופרדים ממבנה החלון ועובי הדופן הפנימית לא יפחת מבטון 5 ס"מ או בלוק 7 ס"מ.
    - בגני ילדים:
      - עובי הזכוכית רגילה יהיה לפחות 10 מ"מ; או זכוכית שכבות 5+5 מ"מ, או בידודית 5+10+6 מ"מ. ארגזי תריס יהיו עם דופן פנימית בעלת משקל של לפחות 10 ק"ג/מ"ר. כיסים לתריסים מותרים, בתנאי שמופרדים ממבנה החלון ועובי הדופן הפנימית לא יפחת מבטון 5 ס"מ או בלוק 7 ס"מ. מומלץ כמו כן כי בתכנון המפורס יופנו פתחים לחצר לכיוון מזרח, בעדיפות שנייה צפון-דרום-ורק בעדיפות אחרונה למערב.
- (ב) מזג אוויר:
- כדי לאפשר סגירת חלונות, יש לעשות הכנה למיזוג אוויר לכל חדרי שינה, המגורים וגן הילדים.
- (ג) גדרות:
- יש להגביה גדר מערבית אטומה לכל אורך השטח הבנוי בגובה 2.00 - 2.50 מ'; זאת כדי ליצור מיסוך על שטח ישיבה ופעילות בחצרות הבתים. בניית הגדר הנ"ל תאפשר יצירת פתחי כניסה לבתי המגורים הן להולכי רגל והן לכלי רכב. בשלב היתרי הבניה, יש לתכנן את מיקום ואופן יצירת פתחי הכניסה בתיאום עם היועץ האקוסטי של הפרויקט על מנת לאפשר את היעילות המקסימאלית של הגדר ביחס למקומות הרגישים לרעש.
- (3) פסולת: פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות).

### 19. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

### 20. הוצאות תכנון:

בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית על בעלי הנכסים שבתחום תכנית זו ויחולקו ביניהם לפי היחס שבין שטח נכסיהם לעומת כלל השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית. כל אחד מבעלי הנכסים ישלם את הוצאות התכנון החלות עליו עפ"י חלקו מרם הוצאת היתר בניה.

# אי שורים וחתימות:

## בעלי הקרקע:

307106

מאזני זמציב

### מאירי עובדיה

רח' ז'בוטינסקי 72, הוד השרון טל: 052-807878

שפי אסף, מולד עמית, אדיב חי, אדיב מיכל, פוקס פרדי, שלו משה, שלו זהבה, גבע דוד, גבע אסיה, נדלסטיצ'ר בנימין, נדלסטיצ'ר איילת, זבדה עזרא יורם, זבדה רות, שרף אורנה, מוסרי ברוריה, הירש יעקב פאול, הירש רחל ליבל, שי שמחה, זמיר ערן, תור נתמה.

מיוצגים ע"י "אתרי אל גז, חברה לבניה והשקעות (1986) בע"מ"

רח' הראשונים 1, הוד השרון, טל: 09-7466666 פקס: 09-7418840

אתרי אל-גז (1986)  
חברה לבניה והשקעות בע"מ

## היחס והמבצע:

מאזני זמציב 317106

### מאירי עובדיה

רח' ז'בוטינסקי 72, הוד השרון טל: 052-807878

שפי אסף, מולד עמית, אדיב חי, אדיב מיכל, פוקס פרדי, שלו משה, שלו זהבה, גבע דוד, גבע אסיה, נדלסטיצ'ר בנימין, נדלסטיצ'ר איילת, זבדה עזרא יורם, זבדה רות, שרף אורנה, מוסרי ברוריה, הירש יעקב פאול, הירש רחל ליבל, שי שמחה, זמיר ערן, תור נתמה.

מיוצגים ע"י "אתרי אל גז, חברה לבניה והשקעות (1986) בע"מ"

רח' הראשונים 1, הוד השרון, טל: 09-7466666 פקס: 09-7418840

אתרי אל-גז (1986)  
חברה לבניה והשקעות בע"מ

## המתכנן:

אדריכל בני נדלסטיצ'ר

רח' ישורון 26, הוד השרון

טל: 09-7404981 פקס: 09-7427567

## תאריך:

נדלסטיצ'ר בני  
אדריכל  
מ. ש. ז. ז. ז.

- הוכן : 15-08-04
- עדכון: 16-11-04
- עדכון: 15-02-05
- עדכון: 01-04-05
- עדכון: 12-03-06
- עדכון: 08-05-06
- עדכון: 27-06-06