

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית הר/18/485

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

1. **מחוז:** המרכז
2. **הנפה:** פתח-תקוה
3. **המקום:** הוד-השרון - רחובות: רח' האשל, רח' המדרגות, רח' המייסדים
4. **גוש:** 6445 **חלקות:** 9, 26, 27
5. **שטח התכנית:** כ- 49.934 דונם
6. **יוזם התכנית:** בשם חלק מבעלי הזכויות, עו"ד ארנה שגיב אתרי אל-גד (1986) חברה לבנין והשקעות בע"מ
כתובת: רח' ההסתדרות 26, פי"ת טלפון: 9311907-03 פקס: 9372715-03
כתובת: דרך רמתיים 112, ת.ד. 111, הוד השרון 45100 טלפון: 7482222-09 פקס: 7402222-09
7. **בעלי הקרקע:** שונים (בעלות פרטית)
8. **עורך התכנית:** לוי-ליכטנברג אדריכלים ומתכנני ערים
כתובת: רח' החשמונאים 117, ת"א, 67133 ת.ד. 52619 טלפון: 03-5614626 פקס: 03-5614625
9. **תחולת התכנית:** התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
10. **מסמכי התכנית:** המסמכים המפורטים להלן מהווים ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
 - א. הוראות התכנית ב-6 עמודים (תקנון)
 - ב. תשריט בק.מ. 1:1000
 - ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. - 1:1000 - מחייב לעניין קווי בניין
 - ד. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:1000
 - ה. נספח תשתיות, ביוב וניקוז בק.מ. 1:2500 ומלל ב-7 עמודים
 - ו. טבלת איזון ולוח הקצאות

עצדק וניתן להפסיק לאשר
 החלטת הועדה המחוזית
 27.10.07
 28/10/07
 27.10.07
 28/10/07

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' הר/18/485
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.10.07 לאשר את חזקת.
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 26.10.2008
 נתקבל
 תיק מס':

11. **מטרות התכנית:**
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
 - שינוי ייעודי הקרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א' ואזור מגורים ב' עבור בנייה עד 100 יח"ד צמודות קרקע, דרכים ודרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח לבנייני ציבור.
 - קביעות הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים.
 - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - קביעת הוראות בדבר מערכות תשתית.
 - קביעת הוראות בדבר הפקעה.
 - קביעת הוראות לגביית הוצאות עריכת התכנית.
12. **יחס לתוכניות קודמות:** במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות התקפות ערב אישור התכנית והחלות בשטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
13. **הוראות התוכנית:** ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כמפורט להלן:
- 13.1 **איזור למגורים א':** ישמש לבניית שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים – סה"כ עד 56 יח"ד. בכל מגרש עד שתי יחידות דיור צמודות קרקע בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבניה.
 - 13.2 **איזור מגורים ב':** ישמש לבניית שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים – סה"כ עד 44 יח"ד. בכל מגרש עד שתי יחידות דיור צמודות קרקע בהתאם לטבלת הזכויות ולהוראות הבניה.
 - 13.3 **שטח ציבורי פתוח:** ישמש לגינון ולחלחול מי נגר עילי, נטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מגרשים ומתקני ספורט, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מערכות תשתית, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.
 - 13.4 **שטח לדרכים/דרכים משולבות:** ישמש לכבישים, מדרכות, תנועת כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב, ריהוט רחוב, גינון, תשתיות, מתקני אשפה וכיו"ב.
 - 13.5 **שטח לבנייני ציבור:** ישמש להקמת גן ילדים או מעון יום עפ"י צרכי עיריית הוד-השרון ובאישור הועדה המקומית.
14. **הוראות בדבר חלוקה ורישום:** עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר ע"י מליאת הועדה המקומית. היזם ימסור כתנאי לטיפול בהיתרי בניה התחייבות וערבות בנקאית להשלמת הפרצלציה. תנאי לטופס 4 - השלמת הרישום בפועל של חלקות. ניתן לדחות את רישום הבתים המשותפים לתקופה נוספת בכפוף להמצאת התחייבות וערבות בנקאית להשלמת רישום הבתים המשותפים.
15. **הוראות בדבר הפקעות:** כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 190 לחוק.

15.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה

גובה הבנין	קווי בנין (מ')	תכנית מירבית	מס' יח"ד למגרש	שטחי שירות מרביים		שטח עיקרי מיזבי	גודל מגרש מינימלי	צבע בתשריט	איזור
				מעל קרקע	מתחת לקרקע				
מרתף+ 2 קומות מגורים + עלית גג בחלל גג רעפים סה"כ 9 מ' לרום גג רעפים, 7.5 מ' לפני בטון בגג שטוח מ-0.00 (לא כולל חדר יציאה לגג שטוח)	לפי המסומן בנספח בינוי	55% כולל חניה מקורה	עד 2 יח"ד	ממ"ד 7.5 מ"ר ברוטו (רק אם אין מרתף) + חניה מקורה עד 30 מ"ר ל-2 מכוניות לכל יח"ד	ממ"ד 7.5 מ"ר ברוטו לכל יח"ד	70% +מרתף בקונטור קומת קרקע	500 מ"ר ל-1 יח"ד 600 מ"ר ל-2 יח"ד	כתום	מגורים א'
מרתף+ 2 קומות מגורים + עלית גג בחלל גג רעפים סה"כ 9 מ' לרום גג רעפים, 7.5 מ' לפני בטון בגג שטוח מ-0.00 (לא כולל חדר יציאה לגג שטוח)	לפי המסומן בנספח בינוי	55% כולל חניה מקורה	עד 2 יח"ד	ממ"ד 7.5 מ"ר ברוטו (רק אם אין מרתף) + חניה מקורה עד 30 מ"ר ל-2 מכוניות לכל יח"ד	ממ"ד 7.5 מ"ר ברוטו לכל יח"ד	70% +מרתף בקונטור קומת קרקע	500 מ"ר ל-2 יח"ד	תכלת	מגורים ב' מתחם דרומי
עד 5 מ' בקומה אחת מ-0.00	לפי המסומן בנספח בינוי	50%	-----	20%	מרתף בקונטור קומת קרקע	50%	1300 מ"ר	חום	שטח לבנייני ציבור

הערות לטבלה:

1. לא יותרו ניודי שטחים ממטרות חניה למטרות שרות אחרות.
2. במקרה של חדר בחלל גג רעפים משופע ישתלב החדר במבנה הגג המשופע. שטח עליית הגג עד 30 מ"ר ברוטו. שטח החדר כלול במניין שטחים עיקריים. במקרה של בניה בגג שטוח תותר יציאה לגג בלבד בשטח של עד 30 מ"ר ברוטו. השטח כלול במניין שטחים עיקריים. יש לסגת ממעקה הגג 2 מ' לפחות. גובה חדר יציאה לגג עד 2.5 מ'.
3. במקרה של בנית מבנה דו – משפחתי (2 יח"ד צמודות על מגרש) יתואמו הגגות, החזיתות וחומרי הגמר של 2 יח"ד כך שחזית המבנה תראה תואמת מבחינת עיצוב אדריכלי.
4. גובה מרבי למרתף 2.50 מ' נטו. המרתף לא יבלוט מעל פני הקרקע יותר מ-0.80 מ'.
5. מרתף יוכל לשמש למטרות הבאות – לממ"ד, לאחסנה, לחדר משחקים, לחדר עבודה, לחדר משפחה, לשירותים נלווים. הכניסה למרתף תהייה מתוך יחידת הדיור.
6. חצר אנגלית: תותר בנית חצר אנגלית למרתפים ברוחב מקסימלי של עד 1.50 מ' ברוטו ובעומק של עד 1.50 - מפני 0.00.
7. יש להבטיח שהיקף השטח המינימלי לחלחול מי נגר עילי במגרשים הפרטיים לא יפחת מ-20% שטח של כל מגרש.

17. הוראות בדבר חניה:

- א. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. למגורים א' לא תותר חניה טורית, על שתי החניות של כל יח"ד להיות עצמאיות. מידות כל חניה נטו לא יפחתו מ-3 מ' X 5.0 מ'.
- ב. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית בינוי והפיתוח, ונספח תנועה.
- ג. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר.
- ד. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
- ה. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.
- ו. במגרשים המיועדים לשב"צ יחושב תקן החניה בהתאם לתקן החניה הקיים ביום הוצאת ההיתר ועל-פי האישור של מהנדס העיר ובהתאם להקצאת חניות במגרש הציבורי כמפורט בנספח תנועה וחניה לפי הגבוה מביניהם.

18. הוראות בינוי ועיצוב:

- 18.1 לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית אשר תכלול את הפרטים הבאים:
- א. תכנית פיתוח השטח כולל מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים ערוכה על רקע מפה טופוגרפית כולל הסדרי ניקוז ותלחול; לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת.
- ב. הגדרת חומרי גמר לחזיתות המבנה, לגג ולגדרות ומעקות וכן חומרי ריצוף.
- ג. סימון החניות ומיקומם בהתאם להנחיות בסעיף 17.
- ד. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה.
- ה. חומר וגובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומיכלי גז.
- 18.2 גגות רעפים של המבנים העיקריים יהיו בשיפוע 40%-50%.
גג הסככה של חניית הרכב יהיה מכוסה ברעפים בשיפוע שאינו עולה על 30% ושטוח בהתאם לגג במבנה הראשי.
- 18.3 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה טיח עם ציפוי אקרילי, כ"כ יותר שימוש בציפוי אבן.
- 18.4 גדרות אל הרחוב לא יעלו על 1.50 מ' ויצופו ע"י אבן כורכרית או ציפוי אבן לכיוון הרחוב.
- גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך.
- 18.5 מתקנים לתליית כביסה ימוקמו באופן שאינו נראה מדרך ציבורית כלשהי.
- 18.6 הקולטים של דודי שמש ישולבו בשיפועי הגג (בגגות משופעים) והדוד יוסתר בחלל הגג.
בגג שטוח ישולבו ויוסותרו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.
- 18.7 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

19. **תנאים להוצאת היתרי בניה:**

- א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כוללת כאמור בסעיף 18.1.
- ב. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות.
- ג. אישור הוועדה המקומית של תשריט החלוקה לצרכי רישום כאמור בסעיף 14 והתחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ד. אישור תכנית שדרוג מטי"ש כפר סבא – הוד השרון והקמה של תחנת שפכים.
- ה. הצגת הקצאת חניות במגרשים הציבוריים.

20. **תנאים לאכלוס**

- א. גמר ביצוע שדרוג מטי"ש
- ב. רישום החלוקה החדשה בפועל.

21. **הריסה ופינויים:**

הבריכה והציוד הטכני, הנמצאים בשטח החלקה 27 בגוש 6445, ניתן כי יישארו במקומם, כל עוד לא תתבצע הפקעה בפועל.

22. **תשתיות:**

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.

א. **ביוב:** יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.

ב. **ניקוז:** 1. מערכת הניקוז במתחם התכנון תהיה בהתאם לבחינות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית

2. תכנית כללית לניקוז תשמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי נגר להשחיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית. (ראה גיליון 949 המהווה חלק מנספח ניקוז).

ג. **מים:** צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

ד. **חשמל:** אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית.

הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.

ו. **תקשורת:** קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

23. **גביית הוצאות עריכת תכנית:**

בהתאם לסעיף 69 (12) לתוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. גביית הוצאות אלה תעשה בעת וכתנאי להוצאות היתרי בניה.

24. **היטל השבחה:**

היטל השבחה ייגבה כחוק.

25. **ביצוע התכנית:**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

דו"ח
11/8/08

אתרי אל-גד (1986)
חברת לבנין והשקעות

יוזם התכנית-

אורנה שניידר
רח' ההסתדרות 26
פתח - תקוה

לונ-לוקטנברג
דירקטור
דמותכנני ערים

עורך התכנית-

תאריך: 07.08.2008

גירסה מספר: 14