

מחוז המרכז

מרחב תכנון "הוד השרון"

תכנית מפורטת הר/1203

תכנית בסמכות ועדה מחוזית ע"פ תיקון 43
 שינוי לתכנית ת.ג.פ./329, ת.ג.פ./329/א
 שינוי לתכנית הר/מק/329/45
 איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימון ז' לחוק. (ללא הסכמת הבעלים)

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1203
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14/4/80 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז: המרכז.

הנפה: פתח- תקווה.

המקום: הוד השרון. בין רח' הנשיאים מדרום לתכנית ורח' אסירי ציון. ממזרח לתכנית.

גושים וחלקות: גוש: 6411 חלקות: 1,2,3,4.

שטח התכנית: 37,495 מ"ר.

1. **בעלי הקרקע:** שונים.

2. **היחום:** יחוקאל בנק.
 דרך רמתיים 40, הוד השרון
 טל: 09-7400268

3. **עורר הבקשה:** אדריכל בני נדלסטיצ'ר (רשיון מס' 35274)
 רח' ישורון 26, הוד השרון
 טל: 09-7404981

4. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

5. **מטרת התכנית:**

- א - קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של חלקות 1,2,3,4 בגוש 6411 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב - שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזור המיועד למגורים "ג", לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור ולדרכים.
- ג - קביעת הוראות בדבר זכויות בניה באזור מגורים ג', מס' יחידות דיור בכל מגרש ומס' קומות המותרים. סה"כ 266 יחידות דיור.
- ד - קביעת הוראות לפיתוח אזור ציבורי פתוח.
- ה - קביעת הוראות בדבר זכויות בניה באזור לבנייני ציבור.
- ו - קביעת דרכים והרחבת דרכים.
- ז - קביעת אופי הבינוי.
- ח - קביעת הוראות בדבר הוצאות הכנת התכנית.

6. **מסמכי התכנית:**

- א - מסמך "א" - 7 דפי הוראות בכתב.
- ב - מסמך "ב" - תשריט ערוך בקנה מידה 1:1000.
- ג - מסמך "ג" - נספח בינוי מחייב ערוך בקנה מידה 1:500 (בהתאם לאמור בסעיף 16)
- ד - מסמך "ד" - נספח תנועה וחניה בקנה מידה 1:500. (בהתאם לאמור בסעיף 16).
- ה - מסמך "ה" - טבלאות איזון.
- ו - מסמך "ו" - נספח ביוב וניקוז

להלן: "התקנון"

להלן: "התשריט"

להלן: "נספח בינוי"

להלן: "נספח תנועה"

להלן: "טבלאות איזון"

להלן: "נספח ביוב וניקוז"

- 7.- **חלות התכנית:**
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה.
- 8.- **הוראות התכנית הקיימות:**
- תכניות מתאר ותכניות מפורטות אחרות בעלות תוקף בתוך גבולות תכנית זו תשארנה בתוקף רק במידה שאינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות תקפות קודמות בעלות תוקף תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.
- 9.- **תכליות ושמושים:**
- בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים כדלקמן:
- א - באזור מגורים "ג".**
- (1) מגורים ושטחי שירות לשימוש דיירים.
 - (2) דירות גן.
 - (3) חניה על ותת קרקעית בגבולות המגרש.
 - (4) מתקנים הנדסיים.
- ב - שטח לבנייני ציבור:**
- (1) מוסדות חינוך-בית ספר יסודי או כל בנין לשרות הציבור.
 - (2) גינות ומתקני גן.
 - (3) מתקנים הנדסיים ותשתיות.
 - (4) חניה ציבורית עד 20% משטח השב"צ.
- ג - שטח ציבורי פתוח:**
- (1) גינות, פרגולות צל, שבילים להולכי רגל, מתקני גן. מדרכות ושבילי אופניים .
 - (2) מתקנים הנדסיים יהיו תת קרקעיים ותשתיות מכל סוג.
 - (3) חניה ציבורית עד 20% משטח השב"צ. החניה תהיה חניית מטע ביחס של עץ מצל ל-4 חניות.
 - (4) זיקת מעבר לרכב לכניסה למגרשים כמסומן בתשריט
- ד - ייעוד דרכים:**
- (1) כבישים, חניות, איי תנועה, ריהוט רחוב וגינות. שבילי אופניים, מדרכות
 - (2) מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.
 - (3) תחנות לתחבורה ציבורית.
- 10.- **הוראות בדבר חלוקה, הפקעות, רישום זיקת מעבר לציבור:**
- א -** עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מוחד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
- ב -** כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק.
- ג -** באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
- ד -** באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, זאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה .
- 11.- **היטל השבחה:**
- הועדה המקומית תגבה את ההיטל כחוק.

טבלת ייעודי קרקע חכויות בניה: (מצב קיים)

קווי בניין במטרים	שטח חלקה מינימלי	מספר קומות מרבי	שטחי שירות מרביים עזר ומשק	שטחים עיקריים מרביים	מספר יחידות דיור	מס חלקה	צבע האזור	אזור
5 מ' קדמי	5000	קומה אחת או קוטג' קומה	לפי אישור הועדה המקומית	220 מ"ר או 20% משפחות בשני המפלסים גם יחד	1	1	פסים ירוקים אלכסוניים	חקלאי
4 מ' צדדי					8 מ' אחורי	1		
5 מ' קדמי	2000	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	1	3	פסים ירוקים אלכסוניים על רקע כתום	חקלאי למחצה
כנ"ל צדדי					כנ"ל אחורי	1		

טבלת ייעודי קרקע חכויות בניה: (מצב מוצע)

קווי בניין במטרים	תכסית קרקע	מספר קומות מרבי	שטחי שירות מרביים		שטחים עיקריים מרביים	מספר יחידות דיור	מס מגרש	צבע האזור	אזור
			מעל למפלס +0.00	מתחת למפלס 0.00+					
5 מ' קדמי	עד 35% מעל מפלס 0.00	13 קומות מעל קומה מפולשת + חדרים על הגג	קומה מפולשת לכל בניין בשטח קונטור הבניין (עד 2700 מ"ר) + לכל יח"ד למגורים	מרתפי חניה ± מחסנים ± לובי כניסה	120 מ"ר לכל יח"ד למגורים סה"כ 31,920 מ"ר + 12 מ"ר ליח"ד למרפסות מקורות	51	1	צהוב	מגורים ג'
5 מ' קדמי						למגורים לפי תכנית בינוי "ס" למרתף עפ"י נספח בינוי **	51		
3 מטר למרפסות קונסוליות ללא עמודים									
עפ"י נספח בינוי	עד 50% תכסית קרקע	עד 3 קומות	20% משטח העיקרי	מרתף לחניה + חדרים טכניים + מחסנים	120% סה"כ			חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
				10% (מתקני ם הנדסים)				ירוק	שטח ציבורי פתוח
** - בכפוף לשמירה על 15% תכסית פנויה לפי סעיף 15.ב.3.ב									

הערות:

- א -** יותר להקים מחסנים לדיירי הבניין במרתף החניה ובקומת הקרקע עד 6 מ"ר ליח' דיור במסגרת שטחי השירות המותרים..
- ב -** גובה שטחי השירות לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג -** מס' יחידות דיור הקבוע בתכנית משקף את מלוא הקיבולת האפשרית של המתחם, זאת הן ביחס לצפיפות דיור ראווה למיקום זה והן ביחס להקצאת שטחי ציבור. לפיכך כל תוספת יחידות דיור מעבר לאשר נקבע בתכנית זו תיחשב כסטייה ניכרת.
- ד -** ניתן לנייד דירות עד 5% בין מגרש למגרש בתנאי שמספר היחידות לא תגדל מעל 5% מהקיבולת הניתנת בתכנית זאת באותו מגרש.
- ה -** גובה הבניין מציין את מספר קומות המגורים מעל קומת עמודים מפולשת. גובה הקומה מפולשת (עמדים) לא יעלה על 5.70 מ' ויחשב במניין שטחי השירות של המבנה.
- ו -** חדר גג בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד העליונות במסגרת אחוזי הבניה, ולא יחשב במספר קומות לבניין. הכול בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה חלק אינטגרלי מהדירה הצמודה לו ללא כניסה נפרדת. חדרים על הגג עפ"י תכנית הר/1002.
- ז -** חישוב שטחים עיקריים ושטחי שרות באזור מגורים יחושבו לפי ממוצע של 120 מ"ר שטח עיקרי לדירה וממוצע של 45 מ"ר שטח שירות לדירה.
- ח -** קו הבניין הקדמי לנשיאים למגרש 2 יהיה על פי "קו העמדה" בתכנית הבינוי.
- ט -** הבנייה במרתפים בכפוף לסעיף 15.ב.3.

13. - הוראות איכות הסביבה:

- א -** היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לקריטריונים הבאים:
- (1) **חומרים מסוכנים:**
[א] כל שימוש בחומרים מסוכנים ייבדק בהתאם להוראות ודרישות חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993 והתקנות הרלוונטיות שהותקנו מכוחו, ובהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.
- (2) **רעש:**
[א] יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.
- (3) **פסולת:**
[א] יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ויעילים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
- [ב] פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות).
- (4) יש לדאוג לאוורור החניונים התת-קרקעיים, הן בצורה מלאכותית והן בצורה טבעית במידת האפשר, ע"פ הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ומחלקת כיבוי אש.

14. - הוראות בדבר זיקת הנאה:

- א -** יותר זיקת הנאה לרכבים ולהולכי רכב בין מגרשים 3-21 לצורך כניסה ויציאה לחניות דרך רח' אסירי ציון.
- ב -** יותר זיקת הנאה לרכבים ולהולכי רכב דרך השצ"פ לצורך כניסה ויציאה לחניונים בהתאם למסומן בתשריט.
- ג -** רצועת השצ"פ מדרום למגרשים 2,3,5 תיועד למעבר תשתיות ומעבר להולכי רגל לאורך רחוב הנשיאים.

15. - תשתיות:

- א -** **ביוב:**
- (1) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת תקנים.
- (3) טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.
- ב -** **ניקוז:**
- (1) מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.
- (2) תוגש לאישור מהנדס הועדה תכנית כללית לניקוז אשר תפרט את כיווני ההתנקזות של המגרשים והדרכים, תכנון הפניית נגר עילי להשהיה בשצ"פים ולהחדרה טבעית.
- (3) **הנחיות לבניה משמרת מים:**
- [א] מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר,

כגון: חיבור מרחבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.
 [ב] יוותרו 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.

- ג - מים:**
 (1) צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.
- ד - חשמל:**
 (1) מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.
- ה - תקשורת:**
 (1) קווי תקשורת למיניהם, טלפון, טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
- ו -** צועת השצ"פ שמדרום למגרשים 2,3, ו-5 תיועד למעבר תשתיות ומעבר הולכי רגל.

16. - נספח בינוי ותנועה:

- א -** נספח הבינוי יהיה מחייב במספר הקומות, במספר יחידות דיור כפי שמפורט בסעיף 12 בטבלת ייעודי קרקע וגם בנושא העמדת המבנים.
- ב -** מספר יחידות דיור בקומה יהיו עד 6 יחידות בקומה בכל מגרש.
- ג -** גובה 0.00 של הבניינים לא יעלה על (49.00) מטרים מעל פני הים.
- ד -** חומרי גמר יהיו חומרים קשיחים ועמידים.
- ה -** נספח התנועה מציג את התכנון בהתאמה לתכנית האב לתחבורה של הוד השרון (רחוב אסירי ציון).

17. - הוראות בדבר חניה:

- א -** תקן החניה לרכב פרטי יהיה:
 (1) **1.0 מקומות חניה ליח"ד של עד 75 מ"ר שטח עיקרי.**
 (2) **1.7 מקומות חניה ליח"ד של עד 100 מ"ר שטח עיקרי.**
 (3) **2.0 מקומות חניה ליח"ד מעל 100 מ"ר שטח עיקרי.**
- ב -** אסורה כל נגישות ישירה לחניה שבש.צ.פ. מרח' הנשיאים.
- ג -** תקן חניה לשב"צ יהיה חניה אחת לכל 80 מ"ר בנוי עיקרי.
- ד -** יוקצו חניות אורחים לכל בניין בתחום הרחוב בחזית המגרש בכמות השווה ל-15% ממספר הדירות. במידה ולא ניתן יהיה לספק את הכמות הנדרשת בתחום הרחוב, תוקצה יתרת החניות הנדרשות לאורחים בתחום המגרש כפי שמצוין בנספח התנועה.

18. - הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

- לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ-1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:
- א - תכנית בינוי -**
- (1) העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
- (2) עיצוב חזיתות בק"מ 1:250.
- (3) אופן עיצוב הגגות.
- (4) הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
- (5) הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הודד בתכנון הגגות.
- (6) סימון חניות ומיקומם.
- (7) פרט טיפוס לנשא אשפה.
- (8) פרט טיפוס לשערים וכניסות למבנה.
- (9) גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
- (10) הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר.
- (11) מיכלי גז חלקי ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
- (12) רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בק"מ 1:250.

- ב - התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
- ג - תכנית פיתוח השטח -
- (1) קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
 - (2) מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
 - (3) הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
 - (4) הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
 - (5) בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.
 - (6) הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.
 - (7) תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

19. - תנאים להוצאת היתר בניה:

- א - אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינו ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 18 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.
- ב - אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- ג - אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתר בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.
- ד - תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
- ה - במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.
- ו - אישור נספח תנועה מפורט שיאושר ע"י יועץ תנועה של העירייה ושל מהנדס הועדה מקומית.
- ז - הצגת פתרון לשימור מי נגר עילי בתחום המגרש לאישור מהנדס הועדה מקומית.
- ח - תנאי להיתר בניה במגרשים 2,3 הינו רישום זיקת ההנאה בין המגרשים ברשם המקרקעין.
- ט - אישור תכנית שדרוג מט"ש כ"ס-הוד השרון והקמת תחנת שאיבת שפכים או כל פתרון טכני אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- י - תנאי להוצאת היתר בניה לבנייני המגורים הרביעי והחמישי בתחום התכנית יהיה סלילת רחוב אסירי ציון במלוא רוחבו האפשרי בקטע שבין רחוב הנשיאים ועד צומת עם רחוב הצפוני שבתחום התכנית.

20. - תנאי למתן אישור אכלוס:

- א - גמר ביצוע שדרוג מט"ש כ"ס-הוד השרון.

21. - 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 טרם הוצאת היתר בניה.

22. - זמן ביצוע:

- א - פיתוח השצ"פ תבוצע תוך שנה מיום אכלוס הבניין הרביעי.
- ב - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

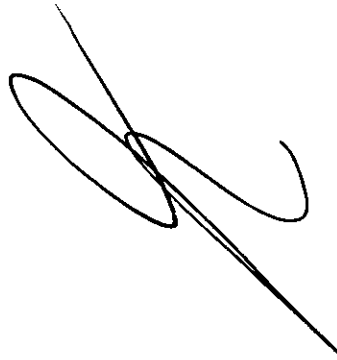
אישורים וחתימות:

בעלי הקרקע:
שונים



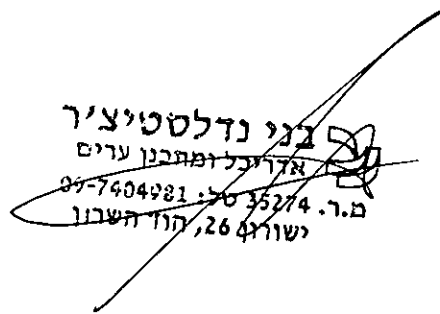
היוזם:

יחזקאל בנק
דרך רמתיים 40, הוד השרון
טל: 09-7400268



המתכנן:

אדריכל בני נדלסטטיצ'ר
רח' ישורון 26, הוד השרון
טל: 09-7404981



בני נדלסטטיצ'ר
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 35274 טל: 09-7404981
ישורון 26, הוד השרון

תאריך:

יום רביעי 15 ספטמבר 2010