

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

### תכנית מפורטת הר/600/17/א/10

שינוי לתכנית הר/במ/600, הר/1/302

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
07.07.2011  
נתקבל  
תיק מס' 10/17/600/א/10

הוד השרון  
23.06.2011

משרד הפנים  
מחוז המרכז  
בנייה תשכ"ה - 1965  
תכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
מתאריך 30/3/11  
יו"ר הוועדה המחוזית

הנפה: פתח- תקווה.

המקום: רח' הוד השרון; ששת הימים סינת'ה; קיבוץ ג'וליה; הוד השרון

גוש וחלקה: גוש: 6653 חלקה: 169

שטח התכנית: 2,166 מ"ר.

1. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
דרך מנחם- בגין 125, קומה 4, קריית הממשלה החדשה, ת.ד. 7246, ת"א 67012  
טל: 03-7632222, פקס: 03-5638228.

2. היוזם והמבצע: עיני עובדיה- "אילנית השרון בע"מ".  
רח' ההגנה 14, רמת השרון טל: 052-2562766 פקס: 03-5408275

3. עורך התכנית: אדריכל בני נדלסטיצ'ר (רישיון מס' 35274)  
רח' ישורון 26, הוד השרון, טל: 09-7404981, פקס: 09-7427567

4. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה ע"ג התשריט.

5. מטרות התכנית:
- א - שינוי יעוד של חלק מחלקה 169 בגוש 6653 המיועד למסחר למגורים ב'.
  - ב - קביעת הוראות בדבר חלוקת החלקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
  - ג - קביעת הוראות בדבר זכויות בניה באזור מגורים "ב", מס' יחידות דיור ומס' קומות המותרים, קווי בניין ואחוזי בניה המותרים... סה"כ 6 יחידות דיור.
  - ד - קביעת אופי הבינוי.
  - ה - קביעת הוראות לשימושים חורגים.

6. מסמכי התכנית:
- א - מסמך א' - 5 דפי הוראות בכתב.
  - ב - מסמך ב' - תשריט בק.מ. 1:250
  - ג - מסמך ג' - נספח בינוי בק.מ. 1:250
- להלן: "התקנון"  
להלן: "התשריט"  
להלן: "נספח תנועה"

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.

ס-10

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הוד השרון

28.6.11

**תכליות ושימושים:**

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

- א - **באזורי מגורים "ב":** (מסומן בתכלת)
- (א) בתי מגורים צמודי קרקע. דירות גן ודירות גג ושטחי שירות.
  - (ב) **באזור מסחר:** (מסומן בצבע אפור מותחם סגול) – (על פי תב"ע ה/302 / 1).
  - (ג) יותרו שטחי מסחר קמעוני לשימושים "נקיים" שאינם מטריד לתושבים כגון בנקים, סוכנויות למנהם. משרדים, חנויות לממכר ממתקים, מכולת שכונתית או כל תכלית אחר באישור הועדה מקומית.
  - (ד) לא יותרו עסקי אוכל ומסעדות.

**הוראות התכנית**

**לוח אזורים:** בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות:

(א) מצב קיים-לוח אזורים לפי ה/302/1

האזור	שטח מגרש מינימלי	מס' יח' לדונם נטו	אחוזי בניה		מספר קומות מרבי	קווי בניין במטרים		
			עיקרי	עזר		קדמי	צדדי	אחורי
מסחרי	750 מ"ר	=	40%	-	2 קומות	כמסומן בתשריט	3.0	8.0

(ב) מצב מוצע

האזור	שטח מגרש מינימלי	מספר יחידות דיור למגרש	שטחים עיקריים מרביים		שטחי שירות מרביים	מספר קומות מרבי	תכנית קרקע	קווי בניין במטרים		
			מתחת למפלט + 0.00	מעל למפלט + 0.00				מעל למפלט + 0.00	מתחת למפלט + 0.00	קדמי
מגורים "ב"	1027 מ"ר	6	מתחם מגורים לפי קונטור קומת הקרקע + לובי כניסה	142 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 852 מ"ר + חדרי עלית גג לפי ה/1002	לובי כניסה למרתף מגורים + מרתף חניה (1)	עד 2 ק' + חדרים על הגג + קומת מרתף - גובה מרבי לרום גג רעפים 9.0 מ'	עד 50% משטח המגרש	4.0 מ'	3.0 מ' למגורים	3.0 מ' למגורים
מסחרי	882 מ"ר	אין	40% סה"כ	-	10% + מרחבים מוגנים	עד 2 קומות - גובה מרבי 9.0 מ'	-	כמסומן בתשריט	3.0 לצפון - 5.0 לדרום	5.0

**הערות:**

- (1) תכנית מרתף חניה עד 80% משטח המגרש.
- (2) עבור מחסנים וממדים.
- (3) שטח מגוון משותף לכל דיירי הבניין לא יפחת מ-50 מ"ר

*א.א.א.*  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 מנהל תכנון היישוב  
 286.4

10. **הפקעות ורישום:**
- (א) כל השטחים המיועדים לדרך, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 190 לחוק ע"י יוזמי התכנית.
- (ב) מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.
- (ג) הוצאת היתר הבניה תותנה בהגשת תשריט לצורך רישום לוועדה המקומית.

11. **הוראות בדבר חלוקה:**
- (א) עם אישור התכנית, יערך תשריט לצורכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר ע"י מליאת הועדה המקומית, פלוס התחייבות וערבות להשלמת פרצלציה כתנאי לטופס 4.

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

13. **תנאים להיתר בניה:**
- (א) הכנת תכנית פיתוח למגרש אשר תכלול, פרוט הכבישים, פתרונות למעבר תשתיות ואסוף מי נגר עליו, 0.00 למבנה, מדרכות, פרטי גדרות טיפוסיים, מתקני אשפה, מתקני הספקת גז, שבילים וגיזון. תכנית הפיתוח תהיה באישור מהנדס העיר.
- (ב) אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום כאמור בסעיף 10.
- (ג) אישור מחלקת מהנדס העיר לתשתיות מספקות.
- (ד) תנאי להיתר בניה במגרש שייעודו מסחר, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.
- (ה) מתן היתר בניה למבנה קיים שבבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- (1) הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה המדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

(1)

14. **תכנית בינוי:**
- (א) תכנית הבינוי היא מנחה בלבד למעט נושא קווי הבניין, מס' קומות וגובה המבנים בהן התכנית מחייבת.
- (ב) שינוי התכנית, במידה ויידרש, יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שעקרוניתה יאושרו ע"י הועדה המקומית.
- (ג) חומרי גמר יקבעו בעת הוצאת היתר.

15. **הוראות בדבר חניה:**
- (א) החניה תהיה בתחומי המגרש לפי התקן שיהיה בתוקף ושלא יפחת מ-2 חניות לכל יח' דיור.
- (ב) יותר להקים מרתף חניה בהיקף שלא יעלה על 80% מהמגרש.
- (ג) תקן החניה באזור מסחרי לא יפחת מ-1 חניה לכל 30 מ"ר מסחר.

16. **תשתיות:**
- לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 משרד השרון  
 28.6.11

ותיקונים בצנרת הניקוז, מים, חשמל ותקשורת.

- (א). **ביוב:** יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.
- (ב). **ניקוז:** מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. תכנון פיתוח השטח יאפשר החדרת מי גשם בנגר עלי ע"י שטחים פתוחים אוגרי מים.
- (ג). **חלחול:** התכנית נמצאת באזור רגישות א בהתאם לתמא/ 34 / ב/ 4 . במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- (ד). **מים:** צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.
- (ה). **חשמל:** מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.
- (ו). **תקשורת:** קווי תקשורת למינהם, טלפון, טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
- 17 - **הוראות איכות הסביבה:**
- א - היתר הבניה יביא בחשבון היבטי איכות סביבה במגרש ובסביבתו, בהתאם לקריטריונים הבאים:  
(א). **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.
- (ב). **רעש:** יש להבטיח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.
- (ג). **פסולת:** פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות).
- 18 - **הריסות ופינויים:**
- א - ההריסות והפינויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש.
- 19 - **הוראות בנושא עתיקות:**
- א - כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 20 - **שימושים חורגים:**
- בשטח המיועד למסחר במגרש 201 קיים גן ילדים שנבנה בהיתר בניה, החורג מהוראות תכנית זו, יוכל להמשיך לפעול במקום בכפוף לאישור תכנית לשימוש חורג עבור הגן. תוספת בניה תתאפשר רק בהתאמה להוראות תכנית זו.
- 21 - **שלבי ביצוע:**
- התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ינהוד השטרונקי  
28.6.11

# אי שורים וחתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

דרך מנחם-בגין 125

טל: 03-7632222 פקס: 03-5638228

תע"ד הפנים

מחוז מרכז

31.08.2011

נתקבל  
תיק פ"ס

**דוד אמגדי**  
אדריכל המחוז

היוזם והמבצע:

עייני עובדיה-אילנית השרון בע"מ

רח' ההגנה 14, רמת השרון

טל: 052-2562766 פקס: 03-5408275

**אילנית השרון בע"מ**

מתואמת עם השוואת המסמכים המוצגים להחליט על תוכנית היזם המוצגת להקמת בנין מגורים...  
לממש את התוכנית על ידי הקמת בנין מגורים או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות לזמן התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בניהול יזמי. תנו זו מאה במסום הסכמת כל בעל זכות בשטח המיועד לזמן כל השטח מיסמכת, לפי כל הניחה ועפ"י כל דבר.  
למען הסר ספק מודעת בע"מ כי אם יעשה או יעשה על ידינו הסכם הניחה יזמי, יזום בתכנית, אין בהתוודותנו על התכנית הנחה יזמי, יזום בסופו של דבר כאמור ו/או יחזור על זמנית בניהול יזמי, יזום שרכש מאתנו על פי זכויות בניהול יזמי, ו/או יזום כל זכות אחרת העומדת לנו מס' הניחה יזמי, יזום כל דבר, שכן התוודותנו נכונה אף על פי שנקודה מס' תכנונית, והיא תכנית-ת"מ, יזום מתאריך החתימה. מניחה מקרקעי ישראל מחוז מרכז

תאריך: 23-08-2011

המתכנן:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"

תכנית מס' 60/11/10  
בישיבה מס' 11/10  
תאריך: 29.6.04  
מיוס: 2004/10

הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה

מחננדס הועדה: 4.7.11

אדריכל בני נדלסטטיצ'ר

רח' ישורון 26, הוד השרון

טל: 09-7404981 פקס: 09-7427567

תאריך:

**בני נדלסטטיצ'ר**  
אדריכל מחוז מרכז  
פ.ד.י. 352 טל: 09-7404981  
ישורון 26, הוד השרון

נבדק ע"י

עדכון: 31 מאי 2011

ד"ר ירון

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

28.6.11