

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/1000/19/52

שם תוכנית: הבנים פינת רמתיים הוד ה-407 הפנים מחוז מרכז	
מחוז: מרכז מרחב תכנון מקומי: הוד השרון סוג תוכנית: תוכנית מפורטת	12.01.2014 נתקבל תיק מס'
אישורים	

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חדר השרון" תוכנית מס' הר/1000/19/52 שטחי ארץ ובעל מס' 188.1 בישיבה מס' 2014015 מיום 11.10.13 הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה מהנדס הועדה 25.12.13 יושב ראש הועדה	
---	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: (52/19/1000/13) 25.12.13 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר	20-02-2014 יושב ראש הוועדה המחוזית
ועדה מקומית לתכנון ובניה למהק	

הוד השרון 25.12.13

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית במסגרת מתחם 19 בהוד השרון

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

נתקף
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
25.12.13

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הבניס פינת רמתיים, הוד השרון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

הר/1000/19/52

מספר התוכנית

2.247 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

16.12.13 תאריך עדכון המהדורה

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית מרכז

לפי סעיף בחוק

• ל.ר

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא הסכמת בעלים.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
25.12.13

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

קואורדינטה X 673650
קואורדינטה Y 190175

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית הוד השרון

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

יפורסם ברשימות

הוד השרון
מתחם 19
דרך רמתיים פינת הבנים
80,82
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	• מוסדר	• חלק מהגוש	171,174,185	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
05.12.13

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
600/במ	• שינוי	שינוי זכויות והוראות בניה	3995	15.4.1992
11/88/הר	• שינוי	שינוי זכויות והוראות בניה	1905	23.3.1973
1002/הר	• כפיפות	כפיפות	5189	27.5.2003

אמקד
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הור' השדרון
25.12.13

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר	14	ל.ר	31/03/2010	טל נחומי-אייל סנדרוביץ	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1,250, 1: 250 1: 500 1: 30,000	ל.ר	1	31/03/2010	טל נחומי-אייל סנדרוביץ	ו. מחוזית	
ניספח בניוי ופיתוח	מנחה	1: 200	ל.ר	1	31/03/2010	טל נחומי-אייל סנדרוביץ	ו. מחוזית	
ניספח תנועה וחניה	מנחה	1: 200	ל.ר	1	09/05/10	מיכאל שמיס שירותי הנדסה	ו. מחוזית	
טבלת הקצאות ואיזון	מחייב	ל.ר	12	ל.ר	20/12/11	שמאי לירון יוניצמן	ו. מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

עורר מקומות להכנון ונניח
התאריך 25.12.10
25.12.10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה בעלי הקרקע	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קסל אלון	23582307				רח' הכנסת הגדולה 4/3 ת"א		054-2225533		alon@doral.co.il
				הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון	500297007	רחוב בן-גמלא 28 הוד השרון	09-7759667			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	פאר זוק ציפורה	348807				רח' ישורון 32 הוד השרון		052-5209755		
	קסל לאה	348808				רח' החיל 2 א' כפ"ס	09-7414568			kesselt@012.net.il
	קסל אלון	23582307				רח' הכנסת הגדולה 4/3 ת"א		054-2225533		alon@doral.co.il
	קסל רונית	23978794				הרותם 25 מכבים-רעות		057-8221112		
	קסל זהר	28932457				שיבת ציון 21 כפ"ס	09-7451453			
	אורן ישעיהו	3434909				מושב עין יהב				shaike@arava.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל טל נחומי אייל סנדרוביץ	028583300 028663672	112523 105594			הפרדס 14 רמות השבים	09-7451085	0545-277789	09-7486614	tn@bezeqint.net
הקצאה ואיזון	שמאי לירון יוניצמן		602			החילוץ 6 רמת גן	03-6111888		03-6111887	
יועץ תנועה	מהנדס מיכאל שמיס					חרוד 7 נצרת	04-6470982			
מודד	מודד לביב חלבי		808			דלית אל כרמל 66/2	04-8395202		04-8396098	

קופי
ועדת מקומית לתכנון ובניה
תת השרון
2010.5.22

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד הקרקע, הגדלת הצפיפות וקביעת הוראות למגרשים שבתוכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים מיוחד ליעוד מעורב מגורים, מסחר ותעסוקה וקביעת זכויות והוראות בניה
2. קביעת הוראות עיצוב ובינוי
3. קביעת קווי בניין
4. קביעת הוראות תנועה וחניה
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

2.247

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
		425	425+	-	שטח עיקרי למסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		1,100	1,100+	-	שטח עיקרי לתעסוקה	
		3,140	3,140+	-	שטח עיקרי למגורים	
		29	4+	25	מספר יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

ועדה מקומית לתכנון ובניה

הנדס השרון
25.12.13

עמוד 8 מתוך 14

22/05/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מגורים מסחרותעסוקה
				2	שפ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
63.42	1,425	מגורים מסחר ותעסוקה		70.40	1,582	מגורים מיוחד וחזית מסחרית
26.70	600	דרך מאושרת		29.60	665	דרך מאושרת
6.77	152	דרך מוצעת				
3.11	70	שפ"פ				

תשריט
ועוד מקומות לתכנון ונניח
תשריט תעסוקה
25.12.13

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה		4.1
שימושים		4.1.1
דירות למגורים, חניות, פיתוח, שימושי שירות לצורכי המגורים (לובאים, מדרגות וכו')		א.
מסחר, חניות, משרדים, מעבדות, מרפאות, בתי קפה ומסעדות		4.1.2
הוראות		4.1.2
א.	בנין	תותר בניית בניין בני 15 קומות מעל קומות מרתף ומעל קומת מסחר ע"פ ניספח הבינוי המנחה.
ב.	חניה	1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. מקומות החניה המיועדים לעסקים במפלס 1 וחלק ממפלס 2 שבנספח התנועה, לא יוצמדו על שם הדיירים וישמשו כחניה פתוחה לציבור משתמשי העסקים. 3. החניון המיועד לעסקים, ישאר פתוח לאתר יום העסקים ובסופי שבוע ובמועדים לשימוש אורחי הבית.
ג.	מרתף	תותר בניית מרתפים בהתאם לסעיף 6.8. המרתף מיועד לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים ע"פ הצורך.
ד.	תשתיות	תשתיות דרושות כגון מתקני מים, חשמל, תקשורת, יקבעו כחלק מתכנית ההגשה. בהתאם להנחית הרשויות השונות.
ה.	נגישות	לכניסות למבנים יינתן גם פתרון של נגישות לעגלות ולנכים אשר יפורט בתכנית הפיתוח אשר מהווה תנאי להיתר בנייה.
ו.	חומרי גמר	כל חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גלם עמידים ויבשים כדוגמת אבן שיש, ציפויים קרמים, ציפויים מתכתיים, לבני שמוט וחימר ו/או כל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית. יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני כחלק מעיצוב הבניין. כל הגדרות, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר ע"י הועדה המקומית.
ז.	מזגנים	א. בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז. ב. יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת ובצורה שלא ייווצרו מטרדי רעש לשכנים. ג. תיאסר התקנת מזגני חלון
ח.	קווי בנין	קווי הבניין כמצוין בתשריט. קווי הבניין למרתפים יהיו בגבול המגרש ומתחת לשפ"פ ע"פ התשריט.
ט.	מחסנים	תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ע"פי הר/ 1002 לדירה אשר ימוקמו בקומות המרתף, הקרקע וקומות המשרדים.

שם ייעוד: שפ"פ		4.2
שימושים		4.2.1
מעל מפלס הקרקע: שטח מגוון, שבילים להולכי רגל		א.
מתחת למפלס הקרקע: מרתפי חניה		

שם ייעוד: דרכים		4.3
שימושים		4.3.1
דרכים סלולות, מדרכות, שבילים, נטיעת עצים, חניה.		א.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הו"ד השרון
25.12.13

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים																															
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות																						
				עיקרי	שירות							מזרחי	קווי בנין (מטר)																					
מגורים מסחר ותעסוקה	1	1,425	עיקרי למגורים	שירות למגורים	12,964 מ"ר	909	29	20	80	55	15	4	מזרחי	צפוני	דרומי	מערבי	לקומות המסחר והמשרדים	8	4	3	4.5													
			עיקרי למסחר	שירות למסחר																		5,800 מ"ר	-	3,140 מ"ר	2,041 מ"ר	65%								
			עיקרי לתעסוקה	שירות לתעסוקה																							425 מ"ר	128 מ"ר	30%					
			עיקרי לתעסוקה	שירות לתעסוקה																										1,100 מ"ר	330 מ"ר	30%		
			סה"כ	סה"כ																													4,665 מ"ר	2,499 מ"ר
			סה"כ	סה"כ																														

הערות

1. 2/3 מהדירות בקומות המגורים הטיפוסיות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר
2. יותר ניווד שטחים עיקריים בין יעוד מסחר ותעסוקה, ללא שינוי בסך השטחים המותרים, בשיעור של עד 200 מ"ר עיקרי
3. תותרנה מרפסות דיור בשטח של עד 14 מ"ר מעבר לשטחים המופעים בטבלה. שטח מרפסת גדול יותר יחושב כשטח עיקרי.

יעוד מקומות לתכנון ובניה
 תאריך תשלום
 25.12.13

6. הוראות נוספות**6.1. תוכנית פיתוח**

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים. תיקרת החניון העליון תתוכנן ב90 ס"מ מתחת לפני הפיתוח כך שניתן יהיה לשתול בקומת הקרקע עצים בוגרים.

6.2. סידורי תברואה

תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.3. היטל השבחה

היטל ההשבחה יגבה בהתאם לדין.

6.4. מבנה להריסה

היתר בניה יוצא לאחר או בעת הבקשה להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ע"י מבקש ההיתר.

6.5. סטיה ניכרת

כל תוספת יחיד בתחום התוכנית וכן כל הקטנה בקוי הבניין תהווה סטיה ניכרת בהתאם לחוק התיכון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

6.6. תמ"א / 23 / א / 4

6.6.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע
6.6.2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב תוכניות להיתר בניה.
6.6.3. בחזית הגובלת עם תוואי הרכבת הקלה במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ 5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכ"י

6.7. תנאים למתן היתרי איכלוס

לא יינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע הסדרת צומת הבנים / דרך השרון, על פי תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה.

6.8. תמ"א / 34 / ב / 4

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים החומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בשטח המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.9. הפקעות, רישום וזיקת מעבר לציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש עיריית הוד השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוועדה המקומית למנהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

לר

תוך 10 שנים

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הרד השרון
2013.10.13

8 חתימות

מגיש התוכנית	שם: בעלי הקרקע	חתימה:	תאריך:
			מספר תאגיד:

יזם התוכנית	שם: קסל אלון	חתימה:	תאריך: 16.12.13
	תאגיד:		מספר תאגיד: 23582307

יזם התוכנית	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: 500297007

עורך התוכנית	שם: טל נחומי, אייל סנדרוביץ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: פאר זוק ציפורה	חתימה: 3 פ"י ה' פ"א 2-3	תאריך: 20-12-13
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: קסל לאה	חתימה:	תאריך: 16/12/13
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: קסל אלון	חתימה:	תאריך: 16.12.13
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: קסל רונית	חתימה: ר' אילן ק	תאריך: 16/12/13
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: קסל זהר	חתימה: ז'יהו' ס'ק	תאריך: 16/12/13
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: אורן ישעיהו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ת"ת
7/12/13