

משרד הפנים
מחוז מרכז
25.06.2014
נתקבל
תיק מס'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

תכנית מיתאר ומפורטת מס' הר/ 600 / 10 / ב'

שינוי לתכנית מס' הר/ במ/ 600 , שינוי לתגפ / 329

שינוי לתכנית הר/ 329 / א' , שינוי לתכניות הר / 329 / 15 א' , ומס' הר / 185 / 2

הוראות התכנית

חתימות :

עורך התכנית	שלמה מגורי כהן - אדריכל ומתכנן ערים
-------------	-------------------------------------

וועדה מקומית לתכנון ובניה	וועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז																
<table border="1"> <tr> <td>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</td> <td>האג</td> </tr> <tr> <td>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"</td> <td>מס' הר/ 600 / 10 / ב'</td> </tr> <tr> <td>תכנית</td> <td>מס' הר/ 600 / 10 / ב'</td> </tr> <tr> <td>שעי' הר/ 600 / א' תגפ - 329</td> <td>מס' הר/ 600 / 10 / ב'</td> </tr> <tr> <td>בישיבה מס' 2012008</td> <td>מיום 27.6.12</td> </tr> <tr> <td colspan="2">חוזלט : להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה</td> </tr> <tr> <td>מנהלס הוועדה</td> <td>יושב ראש הוועדה</td> </tr> <tr> <td>25.6.14</td> <td></td> </tr> </table>	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	האג	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	מס' הר/ 600 / 10 / ב'	תכנית	מס' הר/ 600 / 10 / ב'	שעי' הר/ 600 / א' תגפ - 329	מס' הר/ 600 / 10 / ב'	בישיבה מס' 2012008	מיום 27.6.12	חוזלט : להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה		מנהלס הוועדה	יושב ראש הוועדה	25.6.14		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	האג																
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"	מס' הר/ 600 / 10 / ב'																
תכנית	מס' הר/ 600 / 10 / ב'																
שעי' הר/ 600 / א' תגפ - 329	מס' הר/ 600 / 10 / ב'																
בישיבה מס' 2012008	מיום 27.6.12																
חוזלט : להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה																	
מנהלס הוועדה	יושב ראש הוועדה																
25.6.14																	

מהדורה :

יום ראשון 15 פברואר 2009 עותקים להפקדה

יום ראשון 29 נובמבר 2009

15/02/2010 עותק למתן תוקף

29/08/12 לתוקף לפי החלטת ועדת התנגדויות מיום 15.7.12

18.11.2013 למתן תוקף לפי הערות לשכת התכנון

13.5.2014 למתן תוקף לפי הערות לשכת התכנון

ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון
25.6.14

חוק התכנון והבניה, הנושאים - 1965

מס' הר/ 600 / 10 / ב'

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"

מס' הר/ 600 / 10 / ב' תגפ - 329

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה ייעוניה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

21.7.14
תאריך

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

תכנית מיתאר ומפורטת מס' הר/ 600 / 10 / ב'

שינוי לתכנית מס' הר/ במ/ 600 , שינוי לתגפ / 329

שינוי לתכנית הר/ 329 / א' , שינוי לתכניות הר / 329 / 15 א' , ומס' הר / 185 / 2

1. מחוז : המרכז
2. הנפה : פתח תקווה
3. העיר : הוד השרון (רח' האהבה , רח' האחוה ורחוב הדרים)
4. גוש : 6407
- חלקות : 40,41,54,169,170,171,,21,36,37
- חלקי חלקות : 38, 168 , 74
- גוש : 6412
- חלקות : 434,423,229,211,665,563,351,558
- חלקי חלקות : 358,334,119
5. שטח התוכנית : 35.108 דונם .
6. יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה "הוד השרון" .
רח' בני ברית 7 , הוד השרון . טל : 09/7406608
7. מגיש התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה "הוד השרון"
רח' בני ברית 7 , הוד השרון . טל : 09/7406608
8. בעלי הקרקע : שונים .
9. המתכנן : ש.מגורי-כהן / אדריכל ומתכנן ערים . (רשיון מס' 12757)
כתובת : רח' פרישמן 6 , כ"ס . טלפון : 09/7416603
10. תחולת התוכנית : תוכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה :
11. מסמכי התוכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים כולם ביחד חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית :
א. תשריט בק.מ. : 1:1250
ב. תקנון התכנית ב - 9 דפים .
ג. נספח תנועה בקני"מ 1:1250 . (מחייב)

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
23.6.14

ד. תכנית בינוי בקני"מ 1:1000 (מנחה בלבד * פרט לקווי בנין מחייבים)

ה. **נספח ניקוז וביוב** (מנחה)

*נספח הבינוי מחייב רק לענין קווי בנין, מספר הקומות ומספר יח"ד.

כל הנספחים מהווים חלק בלתי ניפרד ממסמכי התכנית.

במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית הסדר המחייב לקביעת עדיפויות הינו על פי הסדר המופיע בתקנון התכנית.

12. מטרות התכנית:

1. שינוי ייעוד מאיזור המיועד למגורים א' מיוחד, חקלאי למחצה, מגורים ב', דרכים שטח

ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור לייעודי קרקע כדלהלן:

א. אזור מגורים ג' (200 יח"ד), ולמגורים ב' מיוחד (56 יח"ד) סה"כ 256 יח"ד.

ב. שטחים לבניני ציבור.

ג. שטחים ציבוריים פתוחים.

ד. שטחים לדרכים, דרכים משולבות.

2. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתכנית בסמכות וועדה מקומית.

3. קביעת הוראות בדבר הפקעה.

4. קביעת הוראות בדבר עיצוב בינוי, תחבורה, חניה ותשתית.

5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

6. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.

13. הוראות התכנית:

ההוראות מתייחסות לייעודי הקרקע השונים הקבועים בתכנית כפי שיפורט להלן:

13.1 תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י ייעודי הקרקע כדלקמן:

13.1.1 **מגורים ג' ומגורים ב' מיוחד** – בנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן

בתשריט על מרתפי חניה ואחסון לדיירים.

בקומת קרקע תותר בניית שתי דירות גן בלבד, כמו כן תותר בקומת קרקע בניית לובי כניסה, חדרי מכונות ואשפה, חדר עגלות וחדרי משחק לכלל דיירי הבית.

13.1.2 **שטח לבניני ציבור** – מוסדות חינוך, מועדון, בית כנסת, גן ילדים, מעון, מוסד

קהילתי, שירותי קהילה, או כל שימוש שיאושר ע"י הועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית, או כל שימוש התואם את ס' 188 לחוק התכנון והבניה.

13.1.3 **שטח ציבורי פתוח** – ככרות, גנים, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי-רגל, שבילים

לרכבי אופניים, מעברים ציבוריים תת/על קרקעיים, מתקנים הנדסיים ות-

קרקעיים בגודל שלא יעלה על 5% משטח הש.צ.פ., ניקוז, חניה ציבורית מגוננת

(חנית מטע של עץ בוגר ומצל לכל 4 מקומות חניה), מגרשי ספורט, מתקני

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
25.6.14

ספורט, ומקלטים ציבוריים .

13.1.4 שטח לדרכים – דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב.

13.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה

תוכן תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית (לאחר אישורה של תכנית זו) אישורה יהיה תנאי למתן היתרי בניה .
כל השטחים לצורכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

13.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

13.4 הוראות בניה :

טבלת ייעודי קרקע - מצב קיים

קווי בניין			מס' קומות	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר) מעל פני הקרקע	גודל מגרש מינימלי	מס' תכנית	אזור
אחורי מ'	צדדי מ'	קדמי מ'		מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע				
6	4	5	קומה אחת או קוטגי	ע"פ הוראות הר / 185 / 2 ותכנית הר/1002	ע"פ הוראות הר / 185 / 2	50%	500 מ"ר ל – 1 יח"ד 750 מ"ר ל-2 יח"ד	הר / 185 / 2	מגורים א' מיוחד
8	4	5	קומה אחת או קוטגי	תכנית הר/1002	לפי אישור הוועדה המקומית	220 מ"ר למגרש או 20% מהשפחות בשני המיפלסים גם יחד	2000 מ"ר	הר / 329 / א	חקלאי למחצה
ע"פ תכנית מפורטות			2	ע"פ הוראות הר / במ / 600	ע"פ הוראות הר / במ / 600	60%	500 מ"ר	הר / במ / 600	מגורים ב'
6	5	5	2	ע"פ הוראות הר / 185 / 2 ותכנית הר/1002	ע"פ הוראות הר / במ / 600	60%		הר / 185 / 2	בניני ציבור

למקד
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
25.6.14

טבלת ייעודי קרקע - מצב מוצע

קווי בניין			מס' יח"ד	מס' קומות *	שטח שירות (מ"ר/%)		שטח עיקרי (מ"ר/%)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
אחורי מי	צדדי מי	קדמי מי			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע				
ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי	48	ק+12+גג	2 קומות מרתף	1728	5760	1989	201	מגורים ג'
			48	ק+12+גג	לחניונים	1728	5760	1639	202	
			80	ק+12+גג	תת קרקעיים	2880	9600	3474	203	
			24	ק+6+גג	למחסנים, ולמתקנים טכניים.	846	2880	2233	107	
			200 יח"ד			24000 (מ"ר)	9335 (מ"ר)			סיכום ביניים
6 מי	4 מי	5 מי	12	ק+2+גג	1 קומות מרתף	390	1560	883	101	מגורים ב' מיוחד
			12	ק+2+גג	לחניונים	390	1560	931	102	
			8	ק+2+גג	תת קרקעיים	260	1040	721	103	
			8	ק+2+גג	למחסנים ולמתקנים טכניים.	260	1040	781	104	
			8	ק+2+גג		260	1040	870	105	
			8	ק+2+גג		260	1040	987	106	
			56 יח"ד			7280 (מ"ר)	5173 (מ"ר)			סיכום ביניים
			256 יח"ד			31280	14,508			סה"כ מגורים
6 מי	5 מי	5 מי		ק+2		30% משטח עיקרי	80% מירבני משטח המגרש	2260	401	בניני ציבור
מיתקנים הנדסיים תת-קרקעיים בגודל שלא יעלה על 5% משטח הש.צ.פ.									ש.צ.פ.	

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הודו השלון
25.6.14

* תותר בניה של חדרים על הגג בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד .

13.4.1 הוראות למרתפים

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

א. אזור מגורים ג' ומגורים ב' מיוחד :

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי לדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שרות בתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתר) (ולהלן: "תקנות חישוב שטחים").
2. יותר קו בניין למרתף "אפס" בשלושה כיוונים ובלבד שישמר מקום לכלונסאות החדרת נגר עילי של מי גשם, באישור מהנדס העיר, יועץ התשתיות של הרשות המקומית וע"פ הנחיות סעיף 13.4.5 ב'. .
3. יש להקצות שטח בגודל של לא פחות מ – 20% משטח המגרש לגינון שטח זה יכול להיות על המרתפים ובלבד שתישמר שכבת קרקע גנטית מתאימה עבור גינון זה .
4. בתחום המגרשים יקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, מים ביוב וכו' כחלק מתכנון המרתפים.

ב. בניני ציבור :

1. תותר הקמת קומות מרתפים לשימושי שירות כמפורט בטבלת ייעודי קרקע.
2. תכסית קומות המרתף תהיה 75% משטח המגרש בלבד .

13.4.2 הוראות בדבר חניה

חניה – מספך מקומות החניה יקבע עפ"י תקן חניה הרשום בנספח התנועה .
 החניה תהיה בתחום המגרשים , כולל חניה תת-קרקעית בקומות המרתף , ובכפוף לסעיף 13.4.1. שלעיל .

13.4.3 הוראות בינוי ועיצוב

בתכנית זו מותווים קווי מיתווה עקרוניים של הפרוייקט, מס' קומותיו, קוי בנין ושטחי בניה כולל המידרג הקובע בין הקומות השונות.
 שינוי במדרג הקומות, במידה וידרש, יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שעקרונותיה מפורטים להלן ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
 לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית ותכיל את הנושאים הבאים :

א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, וצורתו של גג המבנה.

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הודו השרון
 25.6.14

- ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים.
- ג. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.
- ד. כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המסיעות למינהן.
- ה. תכנית חניה ותנועה לפי התקן המופעי בנספח התנועה .
- ו. הגדרת התשתיות העירוניות הנחוצות העוברות במגרש התכנית ותיאומן עם מהנדס העיר.
- ז. לא תינתן זכות גישה ישירה לרכב, מרחוב או דרך שרוחבה 23 מ', למעט הכניסה למגרש 201 אשר סומנה בנספח התנועה ונמצאת ממערב לצומת עם רחוב האהבה .
- ח. במהלך תקופת הבניה יש לנקוט באמצעים להפחתת מיטרדים סביבתיים לרבות התווית דרכי גישה לאתר הבניה שלא מרחוב אחווה .

13.4.4 קביעת תנאים להיתר בניה ולאיכלוס

1. אישור תכנית איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 13.2 לעיל .
2. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 13.4.3.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרש בניה, יהיה חתימה של מבקש ההיתר ו/או בעלי הזכויות במגרש על כתב שיפוי בגין החלק היחסי של בעלי המגרש בתכנית.
4. תנאי להיתר בניה במגרש, יהיה הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה באותו המגרש.
5. כל התשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן קליטתם, סוגי חיבוריהם וזמני ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר.
6. אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך בדבר ביצוע הפרוייקט בתקנים להורדת מפלס הרעש לדירות המגורים באישור היחידה לאיכות הסביבה, ועמידה בהנחיות הוועדה לבניה "ירוקה".
7. לא ינתן אישור איכלוס בטרם תושלם הכנת תכנית לצורכי רישום והשלמת הפרצלציה על פי התכנית המפורטת .
8. א. תנאי להיתר בניה מעבר ל- 50 יח"ד הריסת מבנים הנמצאים בזכות הדרך .
ב. תנאי להיתר עבור 100 יח"ד האחרונות סלילה בפועל של רחוב מסי 15.

13.4.5 תשתיות

לרשות המקומית, ו/או לתאגיד המים ו/או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה של הרשות המקומית, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח הקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש/התכנית בטרם הוחל בעבודת ביצוע הפרוייקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע.

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 ובתקנים.
3. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל.

ב. ניקוז

1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית.
 2. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.
 3. 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 ותיקונים בצנרת הניקוז.
 4. פרט לזכויות המפורשות בפסקה 3 דלעיל, לא יקנו הוראות אלו לרשות המקומית, שום זכות נוספת לגבי קרקע כלשהיא, אשר הונחה בה צורת ניקוז ולא יגרעו מכל זכות קיימת של בעלי הזכויות בקרקע כאמור, לרבות זכויות הבניה והשימוש בה.
 5. מי הנגר יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למיתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד' כאשר תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
- תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חדרת מי נגר בתחום המגרש.

ג. מים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הו"ד השרון
25.6.14

צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית
ו/או תאגיד המים ובהתאם לתקנים הקיימים.

ד. חשמל

מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו
ברשת תת קרקעית בהתאם לתקן חברת החשמל.

ה. תקשורת

קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו
על פי התקנים המאושרים.

ו. דרכים

התכנון המפורט של רחוב האחוזה (דרך מס' 16 בתכנית) אשר יהיה דרך
משולבת , יאושר ע"י משרד התחבורה לעת הביצוע .

13.4.6 הפקעות לצורכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמשמעם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה,
יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק .

13.4.7 עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל 1978 .

13.5 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן תוקף .

13.6 גביית הוצאות הכנת התכנית המפורטת

בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית על
בעלי הנכסים שבתחום תכנית זו.

ד"ר
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הו"ד השרון
25.6.14