

מחוז מרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
18-12-2014
נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

תכנית מיתאר מקומית ומפורטת מס' הר/600/3/5

שינוי לתכנית מס' הר/600/3, ולתכנית הר/במ/600

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

הוראות התכנית
 התרניי יקרניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 9.11.14 (513/000/פ)
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

חתימות :

<p>3. וועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז</p> <p>תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית _____</p>	<p>1. עורך התכנית</p> <p>שלמה מגורי-כהן אדריכל ומתכנן ערים</p>
<p>מהדורה :</p> <p>13 ינואר 2005 מארס 2005 עותק להפקדה מאי 2005 עותק מתוקן להפקדה ינואר 2006, 13 יוני 2006 01 אוגוסט 06-מתוקן להפקדה, 01 מרץ 2007 להפקדה 11/05/2007 להפקדה 13/06/2007 להפקדה 26 נובמבר 2009 מתוקן לאחר התנגדויות 3/1/2012 22/2/2012 10/6/2012 למתן תוקף 20/11/2014 לתוקף לאחר התנגדויות</p>	<p>2. וועדה מקומית לתכנון ובניה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון" תכנית מס' 513/000/פ הר/600/3 בשינוי מס' 2002003 מיום 5.3.02 הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה יושב ראש הוועדה _____</p> <p>מתוקן עפ"י החלטת ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.11.14 תאריך 2014 _____ חתימה _____</p>

לתוקף
 14.12.2014
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הוד השרון

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "הוד השרון"

תוכנית מיתאר מקומית ומפורטת מס' הר / 600 / 3 / 5

שינוי לתוכנית מס' הר / במ / 600 / 3 , ולתכנית הר / במ / 600

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

1. מחוז : המרכז
2. הנפה : פתח תקווה
3. העיר : הוד השרון , מיקום : מיתחם בין הרחובות הנשיאים , סוקולוב, הידידות והאהבה .
4. גוש : 6407
- חלקות : 31,32,78,126,224,225 , 30
- חלקי חלקות : 291 , 184 , 38
- גוש : 6412
- חלקות : 82,83,85,93,122,146,147,276,327,328,549,785,786,787,860,600 , 90 ,
- חלקי חלקות : 599 ,
5. שטח התוכנית : 64.40 דונם .
6. יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה "הוד השרון" ובעלי הקרקע .
רח' בני ברית 7 , הוד השרון טל. 09/7406608
7. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד-השרון" ובעלי הקרקע
רח' בני ברית 7 , הוד השרון טל. 09/7406608
8. בעלי הקרקע : שונים
9. המתכנן : ש.מגורי-כהן / אדריכל ומתכנן ערים . (12757)
- כתובת : רח' פרישמן 6 , כ"ס . טלפון : 09/7416603 פקס. 09/7489139
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 (מנחה בלבד)
 - ד. תכנית בינוי בק.מ. : 1:1250 (מנחה *) (גיליון)
 - ה. נספח ביוב (מנחה בלבד)
 - ו. נספח ניקוז (מנחה בלבד)
 - ז. נספח ביוב וניקוז (מנחה בלבד)
 - ח. טבלאות איזון

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

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

12. מטרות התכנית:

1. שינוי ייעודי קרקע מאיזורי מגורים ב' ,מגורים ג',מגורים ג' עם חזית מסחרית ,שצ"פ,שב"צ ודרכים לייעודים כדלהלן:
 - א. אזור מגורים ג', ובו 583 יח"ד.
 - ב. שטחים לבנייני ציבור.
 - ג. שטחים ציבוריים פתוחים.
 - ד. שטחים לדרכים, לשם הרחבתן.
2. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת הוראות בדבר עיצוב בינוי, תחבורה, חניה ותשתיות.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

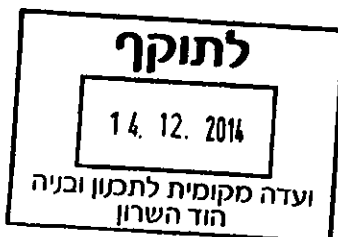
13. הוראות התכנית:

ההוראות מתייחסות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, 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'** – בנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בתשריט, ובנספח הבינוי . בקומת הקרקע תותר בניה שתי דירות גן בלבד .
כמו כן תותר בקומת קרקע בניית לובי כניסה בגובה של 5.5 מ' , חדרי מכוונות , חדרי אשפה , חדרי עגלות , מועדון לדיירי הבית וחדר משחקים .
- 13.1.2 **שטח לבנייני ציבור** – שטח לבנייני ציבור (בתי ספר , גני ילדים ופעוטונים , מתנסי"ם , בתי כנסת , ומיבני ציבור עירוניים וכד') .
- 13.1.3 **שטח ציבורי פתוח** – ככרות, גנים, מתקנים לגן ונוי ולחלחול מי נגר גשמים, שבילים להולכי-רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מעברים ציבוריים תת/על קרקעיים, מתקנים הנדסיים שיהיו תת-קרקעיים ככל שניתן בשטח כולל של עד 3% משטח השצ"פ, ניקוז, חניה ציבורית על קרקעית על שטח שלא יעלה על 10% מהשטח הירוק לכל מגרש ש.צ.פ. לחניה מגוננת, מגרשי ספורט, מתקני ספורט .
תותר נגישות לבניינים במגרשים מס' 310, 311, דרך שטח הש.צ.פ. תרשם בטאבו זיקת הנאה במגרש מס' 503, למעבר כלי רכב, בתחום השטח המסומן בתשריט במגרש זה .
- 13.1.4 **שטח לדרכים** – דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, מעבר קווי תשתית, חניה ציבורית, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב .



13.2 הוראות בדבר איחוד וחלוקה

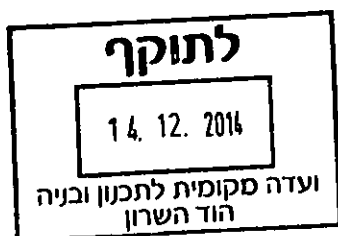
לאחר אישור התכנית תיערך ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תכנית לצורכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

התכנית תיערך בהתאם ללוח ההקצאות שיאושר ע"י הוועדה המקומית, ותרשם בלשכת רישום הקרקעות כאשר כל השטחים המיועדים לצורכי הציבור יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

שטחי המגרשים מחושבים גרפית, והשטח עשוי להשתנות במעט, עם הכנת מפה אנאליטית לרישום

13.3 זכויות בניה – מצב קיים (לפי הר/במ/600/3)

קווי בנין			מספר יח"ד לדונם נטו	מספר קומות	%בניה מכסימליים	גודל חלקה מינימלי	ייעוד
א	צ	ק					
6	3/0	כמסומן בתשריט	4	2	35% בקומה 60% בשתי קומות	כמסומן בתשריט	מגורים ב
6	5/0		18	8+ק	30% בקומה 180% בשמונה קומות		מגורים ג'
	5/0		עומק החנויות לא יעלה על 8 מ', גובה קומה מסחרית יהיה 5.2 מ'.				חזית מסחרית
			לפי אישור הוועדה המקומית ולא יותר מ-50%			אזור לבניני ציבור	
			הבניה אסורה פרט למפורט ברשימת התכליות			אזור ציבורי פתוח	
			מוותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל			אזור פרטי פתוח	



זכויות בניה-מצב מוצע

קווי בניין			מס' יח"ד	מס' קומות (1)	שטח שירות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
אחורי מ'	צדדי מ'	קדמי מ'			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע (4)				
מ'	קו 3.0	מ' 3.0	36	ק+9+גג	2 קומות מרתף לחניונים תת קרקעיים ,למחסנים(2) ולמתקנים טכניים.	1580	4140	1900	301	מגורים ג'
			46	ק+9+גג		1885	5290	2370	302	
			58	ק+9+גג		1975	6670	2770	303	
			50	ק+9+גג		1915	5750	2600	304	
			40	ק+7+גג		1490	4600	2110	305	
			40	ק+7+גג		1490	4600	2110	306	
			50	ק+9+גג		1915	5750	2630	307	
			50	ק+9+גג		1915	5750	2530	308	
			40	ק+7+גג		1490	4600	2090	309	
			34	ק+9+גג		1795	3910	2400	310	
			32	ק+9+גג		1780	3680	1690	311	
			45	ק+9+גג		1880	5175	2030	312	
			31	ק+9+גג		1295	3565	1700	313	
			31	ק+9+גג		1295	3565	1730	314	
			583			67045	30660		סה"כ	
קווי בנין			מספר קומות	שטח שירות (%)	עיקרי (%)	שטח מגרש	מס' מגרש	ייעוד		
אחורי	חזית	קדמי								
6.0	5.0	5.0	3 ק'	מרתף עד 75% משטח המגרש	80%	10891	101	בניני ציבור		
				30% משטח המגרש	80%	940	102			
ע"פ סעיף 13.1.3									ש.צ.פ.	

לתוקף

14. 12. 2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

הערות לטבלת זכויות:

1. לא כולל עליית גג. תותר הקמת חדריים על הגג של הקומות העליונות, בשטח של עד 30 מ"ר ברוטו לכל יחיד כולל היטל מדרגות, שיהיו בנוסף לשטחים העיקריים, כאשר הם צמודים ליחיד, והכניסה אליהם מתוך הדירות בלבד, והם צמודים לחדרי מכוונות על הגג ונסוגים 2.0 מ' פנימה ממעקה המבנה, בקו בניה מכל צד כמפורט בתכנית הר/1002.
2. שטח המחסנים יהיה עד 6 מ"ר ליחיד למחסנים דירתיים
3. לפי 115 מ"ר ליחידה במוצע
4. שטחי שרות דירתיים: שטחי הממ"ד בהתאם להנחיות הג"א, שטחי שרות קומתיים: 50-75 מ"ר ללובי קומתי, שטחי שרות בקומת הקרקע עבור אחסנה, לובי, חדר אשפה, מתקנים טכניים, אחסנה וקומה מפולשת: בקונטור הקומה שמעל (460-690 מ"ר), שטחי שרות על הגג: 100 מ"ר למאגרי מים, מתקנים טכניים, חדרי מעליות ומכוונות.

13.3.1 הוראות למרתפים

תותר בניית קומות מרתפים בשטח התכנית על פי ההוראות כדלקמן:

א. אזור מגורים ג'

1. תותר בניית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי לדירות, אחסנה לדירות המגורים, ע"פ שטח של עד 6.0 מ"ר מחסן ליחיד, וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שרות בתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתר) (ולהלן: "תקנות חישוב שטחים").
2. קו הבניין הקבוע למרתף יהיה בקו בנין "אפס" בשלושה כיוונים ובאחר כמסומן בנספח הבינוי ובתנאי ששטח תכנית המרתף בכל קומה לא יעבור 75% מתכנית המגרש, להבטחת נטיעת עצים וגינון. במסגרת תכנון המרתפים ייקבעו בתחום המגרשים פתרונות לתשתיות הדרושות, ולחילחול מי נגר עילי כולל מתקני חשמל, מים ביוב וכו' במסגרת תכנון המרתפים.
3. במקרים שלדעת יועץ התחבורה יהיה צורך באיחוד כניסות ויציאות למרתפי ומגרשי חניה של מגרשים סמוכים, יוכנסו בהיתרי הבניה הוראות מתאימות לרישום זיקות הנאה ככל שידרש, ובהסכמת בעלי המגרשים.
4. 25% משטח המגרש ישמש לגינון בלבד.

ב. בניני ציבור

1. תותר הקמת קומות מרתפים לשימושים של שירות כמפורט בטבלת ייעודי קרקע.
2. תכנית קומת מרתף תהיה עד 75% משטח המגרש, בשלושה כיוונים יותר קו בנין "אפס", ובכוון הרביעי ע"פ קווי הבנין המותרים, ובלבד שימצא פתרון מוסכם על מהנדס העיר בנושא תשתיות וחילחול מי נגר עילי.

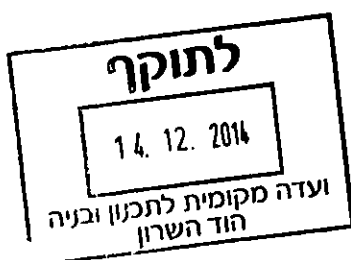
13.3.2 הוראות בדבר חניה

תקן החניה יהיה כדלקמן:

- לדירות עד 100 מ"ר, 1.7 מקומות חניה ליחיד.
- לדירות מעל 100 מ"ר, 2.0 מקומות חניה ליחיד.

בשטח מגורים ג'

- החניה תהיה תת קרקעית, בשטח קומות המרתף בכפוף לסעיף 13.3.1.
- בשטח לבניני ציבור:** תותר חניה עילית ותת קרקעית בהתאם לתקן התקף.



13.3.3 הוראות בינוי ועיצוב

בתכנית זו מותווים קווי מיתווה עקרוניים של הפרוייקט, מסי 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:

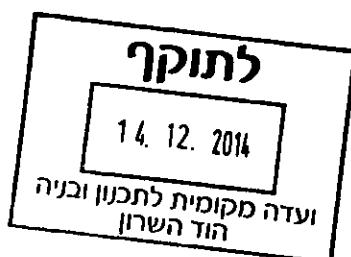
א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה, כולל כיכרות עירוניים, וצורתו של גג המבנה.

ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, ואופן תחזוקת המבנים.

הסדרי ניקוז, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.

13.3.4 קביעת תנאים להיתר בניה

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים ויציאות מחניונים לכלי רכב, וצורת השתלבותם במערכת הכוללת, כולל סוג גימור המיסעות למינהן.
2. תנאי להיתר בניה במגרש (חדש ע"פ תכנית), יהיה הריסת ופינוי המבנים השייכים לבעלי התמורה באותו המגרש, בהתאם לחלוקה החדשה (גם אם המבנים של בעלי התמורה הם במגרש אחר).
3. הועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון" תכין נספח לתשתיות הנדרשות לפרוייקט, אופן קליטתם, סוגי חיבוריהם ושילבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר.
5. אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך בדבר ביצוע הפרוייקט בתקנים להורדת מפלס הרעש לדירות המגורים הפונות לצירי תנועה ראשיים, באישור היחידה לאיכות הסביבה.
6. אישור תשריט חלוקה ע"י וועדה מקומית כתנאי לקבלת טופס 4.
6. תשלום הוצאות הכנת התכנית למתכננים ע"י בעלי הזכויות ע"פ סעיף 13.6
7. תרשם בטאבו זיקת הנאה למעבר כלי רכב באיזור המסומן בתשריט, כדי לאפשר גישה לבנינים קיימים.
8. תכנית חניה ותנועה לפי התקן (ובהתאם לסעיף 13.3.3). בהתאם לשימושים בתכנית, וניספח התנועה דלעיל ובאישור מהנדס העיר.
9. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות שידרוג מט"ש כ"ס – הוד השרון.
10. תנאי למתן אישור איכלוס – גמר ביצוע שדרוג מט"ש.
11. ינקטו אמצעים למיזעור המיטרדים הסביבתיים במהלך תקופת הבניה.



לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע, בהתאם לכל דין, 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.

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

ב. ניקוז

1. מערכת הניקוז במיתחם התכנון תבוצע בהתאם לבחינות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי ניפרד ממסמכי התכנית.

תובטח תכסית פנויה של 25% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר.
2. התכנית הכללית לניקוז תשמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים ולתכנון הפניית מי נגר להשהייה בשצ"פים ולהחדרה טבעית (ראה גליון מס' 966 המהווה חלק מנספח זה)
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.

ג. מים

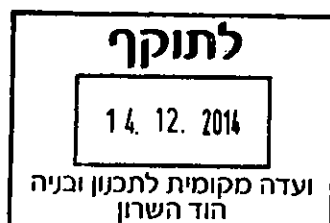
צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.

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 וכ"י יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו ע"פ התקנים המאושרים.



13.4

שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום קבלת תוקף.
הנגישות למגרשים מס' 304, 307, 308, מכיוון רחוב הסרגל (מצפון) דרך זו תהיה בפועל דרך
השרות לאתר ביצוע של דרך הנשיאים בהתאם לתכנית מס' הר / 1200.
הנגישות למגרש מס' 303 תהיה דרך רחוב סוקולוב, כמופיע בנספח התנועה.

13.5

הפרשות לצורכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כמשמעם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה,
יוקצו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לחוק.

13.6

גביית הוצאות הכנת התכנית המפורטת

"הוצאות התכנית" לענין סעיף זה, כוללות את כל ההוצאות הקשורות בעריכתה של התכנית.
חלוקת ההוצאות בין בעלי המקרקעין, תהיינה ע"פ חלקם היחסי במקרקעין שבתחום התכנית.
חישוב הוצאות התכנית ככל שאלו יהיו, ייעשה ע"י הוועדה המקומית.
הוצאות התכנית יחולו בחלק יחסי על כל בעלי הזכויות הרשומים בספרי המקרקעין במועד
אישורה של תכנית זו, וישולם על-ידם לא יאוחר ממועד מימוש הזכויות כהגדרתו בתוספת
השלישית לחוק התכנון והבניה.
תנאי למימוש זכויות כאמור יהיה רק לאחר התשלום בפועל של הוצאות התכנית ככל שיחולו על
אותו בעל זכויות.
במידה ובעל מקרקעין שילם עבור הוצאות התכנית, יוכל בעל המקרקעין, באישור הוועדה
המקומית (כנגד מסמכים שיוצגו לה) לקזז תשלומים אלו מהחלק היחסי בתשלום הוצאות
התכנית, בו הוא חייב.
לא ינתן היתר בניה ע"י הוועדה המקומית, לבעל זכות במקרקעין בטרם ישלם אותו בעל זכות
במקרקעין את הוצאות התכנית החלות עליו עפ"י חלקו היחסי.

13.7

היטל השבחה

הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

