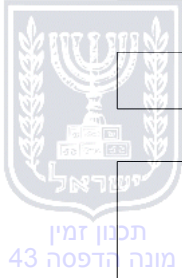


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0593061

שצ"פ הבבלי הוד השרון הר/177/8



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי הוד השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/05/2021

לאשר את התוכנית

17/07/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה מצב קיים באזור המחבר בין קצהו הצפוני של רחוב הבבלי לרחוב הבנים בהוד השרון. השטח שיועד בתכנית קודמת לדרך משמש בפועל כגינה ומעבר ציבורי פתוח להולכי רגל, כולל עצים בוגרים, מקלט ציבורי, מתקנים טכניים ואלמנטים נוספים של פיתוח שטח וגינון. התכנית מציעה שינוי יעוד מדרך לשצ"פ ולמגורים, וממגורים לשצ"פ על ידי איחוד וחלוקה על חלק מתחום התכנית בהסכמת הבעלים. התכנית מציעה קביעת זכות מעבר בחלק מתחום השצ"פ המוצע על מנת לאפשר גישה לחלק מהמגרשים הסמוכים בגוש 6643 בחלקות 172-173, 261.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שצ"פ הבבלי הוד השרון הר/8/177

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

423-0593061

מספר התכנית

1.399 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

188700 קואורדינאטה X

673600 קואורדינאטה Y

רחוב הבבלי פינת הבנים, שכונת גיורא.

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	מנוחה ונחלה	הוד השרון

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6443	מוסדר	חלק	172-173, 261	168

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003		2557	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1002. הוראות תכנית הר/1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1002
21/08/1988			3578		החלפה	הר/160/ת/4
03/08/1986			3368		החלפה	הר/177/1
28/05/1996		3460	4413		החלפה	הר/במ/600/9/ א/20
26/08/1999			4798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 160/ת/8/ב. הוראות תכנית הר/מק/160/ת/8/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/160/ת/ 8/ב
01/10/1976			2260	תכנית זו מחליפה תכנית הר/ 177 בתחומה.	החלפה	הר/177
22/05/1968			0	תכנית זו מחליפה את תכנית 3/25/3 בתחומה	החלפה	3/25/3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל רוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל רוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 15 18/12/2019	מיכאל רוני	18/12/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		13: 29 08/06/2020	שגיא לוי	08/06/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		14: 09 18/12/2019	מיכאל רוני	18/12/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית הוד השרון	הוד השרון		28	09-7759924	09-7759654	YoavRb@hod-hasharon.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהושוע בן גמלא 28 הוד השרון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית הוד השרון	הוד השרון	(1)	28	09-7759924	09-7759654	YoavRb@hod-hasharon.muni.il

(1) כתובת: יהושוע בן גמלא 28 הוד השרון.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל רונה		רונה-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		office@coarc.h.co.il
	מודד	שגיא לוי	913	ביטלמאפ הנדסה ומדידות בע"מ	יהוד	דרך העצמאות	40	03-6345060	03-6345010	info@beetlemap.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת מצב קיים ושינוי ייעוד קרקע מדרך לשצ"פ ומגורים, וממגורים לשצ"פ, באזור המחבר בין קצהו הצפוני של רחוב הבבלי לרחוב הבנים בהוד השרון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפקעה לשצ"פ וחילופי שטחים בין מגרשים 172 ו 173 בהתאם למצב הבנוי בשטח
2. שינוי יעוד בחלקות 261, 172 וחלק מחלקה 168 מדרך לשצ"פ
3. הגדרת זיקת הנאה למעבר ברכב לאורך השצ"פ
4. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים- החלפת שטחים בין מגורים ושצ"פ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	4 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4 - 2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	742	53.08
מגורים א	656	46.92
סה"כ	1,398	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	656.44	46.91
שטח ציבורי פתוח	742.9	53.09
סה"כ	1,399.34	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



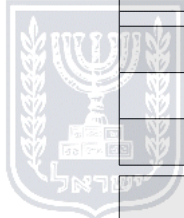
תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. גנים, חורשות ושדרות. 2. שבילים להולכי רגל 3. רצועות ירק. 4. מקלטים ומחסות. 5. מתקנים הנדסיים. 6. מתקני תקשורת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b> 1. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון, ללא תמורה, בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שמה בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, ה'תשכ"ה 1965. קרקע הרשומה על שם מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם על שם עיריית הוד השרון, כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוועדה המקומית לרשות מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זאת. 2. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> יתאפשר מעבר לכלי רכב בתאי שטח 2,3 כמסומן בתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
5	5	(5)	3	1	2		2	50	(4)	(3)	(2)	(1) 386.5	653	1	מגורים א'	מגורים א'	
				1	1				(6) 90		(6)			2	מבנים ומוסדות ציבור להרום והצלה	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 386.5 מ"ר מהם: 326.5 מ"ר המהווים 50% משטח המגרש ועד 30% בקומה + 30 מ"ר חדר על הגג לכל יחידת דיור.

(2) מחסן- 10 מ"ר לכל יח"ד,

ובנוסף 2 חניות - 36 מ"ר לכל יח"ד, לפחות אחת מקורה וממ"ד לפי הנחיות פקע"ר. שטחי החניה, המחסן והממ"ד יהיו לחילופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה.

(3) מרתף בהיקף קומת הקרקע, ר' הערה 2

(4) ר' הערות 2 ו 3.

(5) בהתאם למידות בתשריט.

(6) מעל ו/או מתחת לכניסה הקובעת, ובכל מקרה לא יותר מהשטח הנקוב.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 ניהול מי נגר**

יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים.  
 הנגר העילי ייטופל ככל הניתן בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
 במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור.  
 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישורה.





לתכנית מס' 423-0593061 טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

מציב יוצא		מצב נכנס				נתוני מקרקעין				סה"כ	
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	תמונת המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' התמורה	מס' המגרש המוקצה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	מס' סידורי
		שצ"פ		340	מס' 2 חלק	100	החלקה	שטח החלקה הכלול	שטח החלקה	שטח החלקה	1
		מגורים		15	מס' 1 חלק	100	החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	2
		שצ"פ		15	מס' 2 חלק	100	החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	2
		מגורים		638	מס' 1 חלק	100	החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	2
		שצ"פ		15	מס' 2 חלק	100	החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	2
				1008				שטח החלקה	שטח החלקה	שטח החלקה	סה"כ



שם המודד בעל רישון כהגדרתו בפקודת ו

תזימת המודד

מספר רישון

תאריך

10.03.2020

913

שגיא לוי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 423-0593061 שם התוכנית: שצ"פ הבבלי הוד השרון הר/8/177

עורך התוכנית: מיכאל רונה, אדריכל תאריך: 18-12-19 חתימה:

**רונה כהן אדריכלים**  
 בית מוד. תכנון הארץ 3 ת"א  
 טל-6470424-03  
 פקס-6447481-03

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	
			שדות	עיקרי	שדות	עיקרי									
מגורים א'	1	653	20	386.5	406.5	50%	2			1	2	5	3	3	

