

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0151316

הר/4/151/ג מעבר תשתיות עירונית דרך מגרש 111



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/12/2017

להפקיד את התכנית

ליה ביינר

09/07/2018

י"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

התכנית מטרתה, הסדרת הבניה בחלקה, שבמסגרתה יובטח המשך מעבר התשתיות הקיים בשטח וללא פגיעה בציבור על מנת להסדיר את מעבר התשתיות העירוניות הקיימות בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/4/151/ג מעבר תשתיות עירונית דרך מגרש 111

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0151316

1.2 שטח התכנית 1.001 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	189381
קואורדינאטה Y	673813

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	הברוש	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6454	מוסדר	חלק	111	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



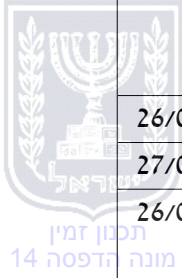
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/03/1942		1180		שינוי	R/ 6
27/05/2003	2557	5189		כפיפות	הר/ 1002
26/08/1999		4798		כפיפות	הר/ מק/ 160/ ת/ 8/ ב

הערה לטבלה:

בחלקה, תכנית מופקדת הר/160 י.פ. 2842 מתאריך 12/8/1982



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוחמה יולזרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רוחמה יולזרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		21/01/2018	רוחמה יולזרי	21/01/2018	תשריט בינוי מחייב חלקית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/01/2018	רוחמה יולזרי	21/01/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		ועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759667		ruhama@hod- hasharon.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759667		ruhama@hod- hasharon.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוחמה יולורי		ועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759667		ruhama@hod- hasharon.mu ni.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אורי חן ציון	541		הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7460893		uri_zi@netvision.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

שינוי יעוד קרקע, תוספת יח"ד וקביעת הוראות למעבר תשתיות תת"ק וזכות מעבר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת גבול מסדרון למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות, כולל זיקת הנאה ליח"ד אחורית .
- תוספת יח"ד .
- תוספת שטחים עיקריים ליח"ד אחורית .
- שינוי בקו בנין צפוני .

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

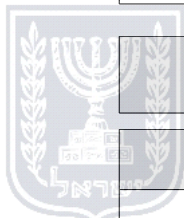
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור פיתוח	1,001	100
סה"כ	1,001	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	991.51	100
סה"כ	991.51	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



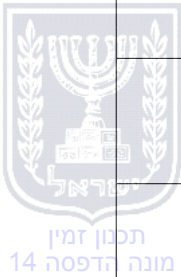
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד בריכת שחיה מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות עם זיקת מעבר לטיפול בתשתיות וגישה ליחיד אחורית במגרש.
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 2 קומות מעל קומת מרתף +חדרי יציאה לגג, גובה מירבי לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
ב	הוראות בינוי ניתן לשנות את הבינוי ואת העמדת יחיד וסידור מקומות החנייה בשלב הוצאת היתר הבניה.
ג	גגות הגגות יהיו גגות רעפים או גג שטוח באישור הוועדה המקומית.
ד	חניה בכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ותכלול חניה מקורה בחזית המגרש.
ה	קווי בנין קווי הבניין יהיו כקבוע בתכנית זו.
ו	תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק במגרש נקבע גבול מסדרון ברוחב 3 מ' למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות לביוב,ניקוז תיעול.גבול מסדרון יאפשר לרשות המקומית ו/או תאגיד הביוב ו/או מי מטעמם לטפל בתשתיות תת קרקעיות. השטח יהיה פנוי מבינוי ויאפשר טיפול עירוני בתשתיות. כן ניתן יהיה לבצע קירוי קל לחניה ובלבד שיאפשר טיפול עירוני בתשתיות.אישור תוואי מסדרון לתשתיות ת"ק לא יפגע במימוש הזכויות המאושרות במגרש ובזכות המעבר של בעלי המגרש.
ז	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה במגרש נקבעה זיקת הנאה ברוחב 3 מ' אשר תאפשר גישה ליחיד אחורית ותאפשר גישה לרשות המקומית ו/או תאגיד הביוב ו/או מי מטעמם לשם התקנה וטיפול בתשתיות בלבד. השטח יהיה פנוי מבינוי ויאפשר מעבר ליחיד אחורית וטיפול עירוני בתשתיות. ניתן יהיה לרצף את השטח באבן משולבת .



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)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	4	4	4	1 (2)	2	(1)	2	50	500.5			92	500.5	1001	מגורים אי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לרום גג רעפים 9 מ' או גג שטוח 7.5 מ'.

(2) מרתף בקונטור הקומה שמעל ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



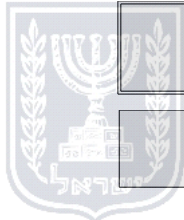
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א. לאחר אישור התכנית, ובמסגרת הוצאת היתרים, יוכן תשריט בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>ב. תכנית בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250. 3. אופן עיצוב הגגות. 4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. 5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. 6. סימון חניות ומיקומם. 7. פרט טיפוסי לנושא אשפה. 8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש). 9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה. 10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. 11. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוס לגדר. 12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 13. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקנ"מ 1:250. 14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת. תכנית פיתוח השטח: 15. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 16. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 17. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 18. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. 19. בהתאם לנספח תשתיות שיצורף כחלק מתכנית בינוי ופיתוח, ובתאום עם מח' הנדסה התכנית תכלול תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן למבנים קיימים ומתוכננים בחלקה, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו. 20. מי נגר עילי יחלחלו לתת הקרקע בתוך תחומי המגרש, ולא יופנו או יחברו אל תשתיות עירוניות תת קרקעיות במגרש.
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. 2. קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.

	<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
	<p>3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח. 4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. 5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>	
	<p>6.3 רישום זיקת הנאה סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p>	<p>6.3</p>
	<p>עם אישור התכנית, תרשם בלישכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר היות חלק מהחלקה מסדרון למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות. 6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
	<p>תנאים להוצאת היתרי בניה : 1. רישום הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27 לחוק המקרקעין, ניהול ורישום בדבר ייעוד השטח למסדרון תשתיות עירוניות ת"ק. 2. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר. 3. אישור מחלקת הנדסה לנספח תשתיות לחלקה הינו תנאי להוצאת היתר בניה, ראה סעיף 1.1.1.2.7 לעיל. 4. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרש שבו מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם מקרקעין. 5. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p> <p>6.5 תשתיות</p> <p>1. לרשות המקומית, ו/או תאגיד הביוב ו/או מי שיפעל מטעמם, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנמכה, הנחה ותחזוקת תשתיות הביוב והניקוז הקיימת בתחום גבול מסדרון תשתיות ת"ק, לרבות תיקון/הזזת וטיפול בצנרת תשתית קיימת ככל שידרש. לוח הזמנים לכניסה לשטח יתואם עם בעל הקרקע. 2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה. 3. ביוב: שטח התכנית נמצא באזור רגישות א' על כן יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. ניקוז : 4. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון, והתאמה למצב קיים בשטח. 5. מערכת הניקוז הציבורית בחלקה תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרש הפרטי יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מים נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה. 6. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 7. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח. 8. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	<p>6.5</p>

6.6 היטל השבחה	
היטל השבחה ייגבה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

למימוש מידי.	
--------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14