

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0798314

תוספת יח"ד בחלקה 59 בגוש 6653, הר/מק/600/17/א/70



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הינו 1,052 מ"ר
חלקה 59 בגוש 6653 - ברח' קיבוץ גלויות 21. על החלקה בנויה יחידת דיור אחת. על פי היתר בניה מס' 6293 מיום 15-05-26.

שטח הבית הקיים בהיתר: 224 מ"ר.
שטח עיקרי = 194.60 מ"ר ושטח שירות = 29.4 מ"ר
מטרת התכנית:

- 1- תוספת יחידת דיור אחת בחלקה 59 בגוש 6653
- 2- תוספת זכויות בניה עד 400 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 60 מ"ר חדרי עלית גג. סה"כ 460 מ"ר ל-2 היחידות המהווים 43.43% משטח החלקה
- 3- שינוי בינוי
- 4- שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד בחלקה 59 בגוש 6653, הר/מק/17/600/א/

70

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

423-0798314

מספר התכנית

1.052 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	192744
קואורדינאטה Y	674521

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות:

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	קבוץ גלויות	21	

שכונה גיל עמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6653	מוסדר	חלק	59	

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 8



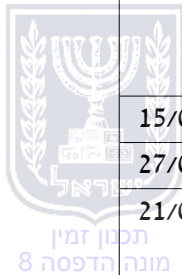
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2322	4391		כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003	2557	5189		ללא שינוי	הר/ 1002
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה את הוראות הר/160/ת/4 לעניין מחסנים יש לפנות לתכנית הר/1002.	שינוי	הר/ 160 / ת/ 4
20/01/1969	756	1502		שינוי	הר/ 302 / 1
25/03/1971		1709		שינוי	הר/ 302 / 2
03/02/1972		1802	תוספת זכויות בניה	שינוי	הר/ 302 / 3
22/07/2003	3532	5208		שינוי	הר/ 600 / 17 / א/ 4
19/10/1999		4812		כפיפות	הר/ מק/ 1001 / 1
26/08/1999		4798		ללא שינוי	הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב
15/04/1992	2881	3995		שינוי	הר/ במ/ 600



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בני נדלסטיצ'ר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בני נדלסטיצ'ר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות קיימות	18:43 17/03/2020	בני נדלסטיצ'ר	17/03/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי מנחה	15:55 05/04/2020	בני נדלסטיצ'ר	05/03/2020	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	18:46 18/02/2020	בני נדלסטיצ'ר	18/02/2020	1	1:250	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
	פרטי	אריה רבינוביץ			הוד השרון	קבוץ גלויות	21			nadel- b@zahav.net. il
	פרטי	תמר רבינוביץ			הוד השרון	קבוץ גלויות	21			nadel- b@zahav.net. il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ר.מ.י.			קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בני נדלסטיצ'ר		בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981		nadel- b@zahav.net. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	טייבה (1)	4040	09-7995374	09-7995374	azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת: טייבה המשולש 40400, ת.ד. 464.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תוספת יחידת דיור, שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בניה לחלקה 59, בגוש 6653

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1- שינוי קו בניין . (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4).

1.1 - שינוי קו בניין צדדי צפון מזרחית ל 2.96 מטר במקום 3 מטר . לממ"ד 2 מטר

2- שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5).

2.1 יותר בית דו משפחתי

3- תוספת יחידת דיור אחת (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8) . סה"כ 2 יחידות דיור.

4- הגדלת שטח הכולל המותר לבניה . (ע"פ סעיף 62א (א) (1) (א) (1))

4.1 - תוספת שטח עיקרי של 137 מ"ר . סה"כ 460 מ"ר שטח עיקרי כולל חדי עלית גג ל-2 יח"ד המהווים

43.43% משטח החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

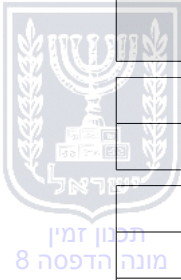
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,052	מגורים ב
100	1,052	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,061.8	מגורים א'
100	1,061.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	2	40	0	(3)	(2) 92	(1) 460	1052	1	מגורים	מגורים א'
6	5	3	2.96 (5)	2 (4)											

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) כולל חדרים על הגג.
- (2) 36 מ"ר לחניה מקורה + 10 מ"ר למחסנים) לכל יחיד. סה"כ 92 מ"ר.
- (3) לפי הקונטור של הקומה שמעל.
- (4) בנוסף חדר עלית גג.
- (5) לממ"ד 2 מטר.
- (6) לקיבוץ גלויות.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי

תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול את הנושאים המפורטים במסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון (המופיע ב"אתר הנדסה עיריית הוד השרון"), לרבות: הנחיות כלליות לעיצוב הבניין והמרחב הציבורי בבנייה מרקמית וגבוהה, הנחיות פיתוח נטיעות וגינון, והנחיות לפי סוג בניין.

6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, ה'תשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.3 חניה

מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם לליעוד הקרקע, בתחום המגרש, ובהתאם למיקום תחום התכנית באזור א/ב/ג עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 2016 או לפי תקן החניה בתכנית הראשית.

מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.

א. - לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.

ב. - 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.

ג. - לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.

ד. - חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

ה. - יותרו חניות עוקבות

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. - כללי:

לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית, ככל שהדבר יידרש מכוח התכנית.

יש צורך בהתאמה למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון וכן אישור אגף תשתיות של העירייה.

ב. - שימור מי נגר וניקוז:




1. - התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.

2. - במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש. לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש לחלקות שכנות. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון דרכים ושטח ציבורי פתוח, בתאום עם אגף תשתיות. לבניה רוויה יש לשמור על 20% תכסית פנויה לחלחול.

ג. - ביוב:

יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ד. - מים:

	6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>ה. - חשמל:</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל והוראות תכנית הר/1001.</p> <p>ו. - תקשורת:</p> <p>קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p> <p>ז. - עתיקות:</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, ה'תשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
	6.5	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>א. - במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובהתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ב. - קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - יהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העירייה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור על תשלום.</p>	
	6.6	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>א. - אישור "תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי" ברשות הרישוי, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית, לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>ב. - אישור אגף תשתיות לקיום תשתיות מספקות.</p> <p>ג. - אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>ד. - הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט, לשביעות רצון הוועדה המקומית. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על מבקש ההיתר.</p> <p>ה. - הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם בצד מבקש ההיתר.</p> <p>ו. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר ו. - בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובהתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ז. - קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - יהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העירייה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור על תשלום.</p> <p>ח. - תנאי להיתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p>	
	6.7	זיקת הנאה
		<p>א. - יותר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. - תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת</p>

6.7 זיקת הנאה	
	רשם המקרקעין

6.8 כתב שיפוי	
	יזם התוכנית בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) - ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה. המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.

6.9 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות	
	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות החלות בשטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.

6.10 היטל השבחה	
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.11 הריסות ופינויים	
	א. - מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. ב. - ההריסות והפינויים יבוצעו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים.
--	-------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



נספח

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) (*)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס חלקה	יעוד	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
6	3	5	1	2 + 30 מ"ר חדר גג (2)	9.0	0.95 יח"ד/ד'י	1	33.74% + מרתף	355 מ"ר + מרתף (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל (2)	-	92 (1)	25% סה"כ 263 מ"ר	1052 מ"ר	59	אזור מגורים ב

(1) 36 מ"ר לחניה מקורה + 10 מ"ר למחסן = 46 מ"ר ליח"ד . סה"כ 92 מ"ר ל 2 יח"ד.
 (2) כאמור בתכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה

* תכנית הר/302 / 3 מתירה 2 יחידות דיור
 ** מתוקף תכנית הר/4/17/600/א - יתאפשרו היתרי בניה לתוספות, הרחבות והריסות, בבניה קיימת בלבד".

