

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0758136

תוספת זכויות בניה - ארלוזורוב 27 הוד השרון - הר/מק/15/49



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

על החלקה חלה תכנית R-6 שלפיה ניתן לבנות 150 מ"ר ל-2 יח"ד. תכנית זו נועדה להגדיל זכויות בניה לצורך בניית יחידת דיור נוספת במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה - ארלוזורוב 27 הוד השרון - הר/מק/
15/49

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
423-0758136

שטח התכנית
1.830 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (1) (ג)

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	188837
קואורדינאטה Y	674097

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	ארלזורוב	27	

שכונה שיכון פועלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6453	מוסדר	חלק	47	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	תוכנית זו מחליפה את R/6	החלפה	R/ 6
21/08/1988		3578	לעניין שטחי שירות תכנית הר/1002 מחליפה תכנית הר/160/ת/4	החלפה	הר/160/ת/4
30/07/1989	3758	3683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/160/ת/8. הוראות תכנית הר/160/ת/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/160/ת/8
15/03/1996	2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1001. הוראות תכנית הר/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1001
26/08/1999		4798	תוכנית זו כפופה לתוכנית הר/מק/160/ת/8/ב	כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ב
19/10/1999		4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1001/1. הוראות תכנית הר/מק/1001/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1001/1
27/05/2003	2557	5189	תוכנית זו כפופה לתוכנית הר/1002	כפיפות	הר/1002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס אריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס אריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 23 26/08/2020	איריס אריה	26/08/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 06 26/08/2020	איריס אריה	04/08/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 17 05/08/2020	איריס אריה	04/08/2020	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	יהודה אלידע			הוד השרון	ארלוזורוב	27	09-7421768		yehuda@el yada.com
	פרטי	תמר אלידע			הוד השרון	ארלוזורוב	27	09-7421768		yehuda@el yada.com

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				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	
חוכר		יהודה אלידע			הוד השרון	ארלוזורוב	27	09-7421768		yehuda@elyada.co m
חוכר		תמר אלידע			הוד השרון	ארלוזורוב	27	09-7421768		yehuda@elyada.co m
אחר				ועד שכונת פועלים א' - רמתיים אגודה שיתופית	הוד השרון	רמז	11	09-7603999	09-7603974	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	איריס אריה	11677		כפר סבא	בקעת הירח	13 א	054-4517688		iris.ar66@gmail.com
	מודד	יהודה פרוינד	641	יהודה פרוינד מדידות	רמת השרון	הרב קוק		03-5497829		frued-w@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

1. תוספת שטחי בניה ושינוי בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטח עיקרי של 274.50 מ"ר מ-150 מ"ר ל-424.50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(ג)+30 מ"ר חדר על הגג לכל יח"ד כמפורט בתכנית הר/1002
- ב. יותר לבנות 2 יח"ד נפרדות לפי סעיף 62א(א)5, 62א(א)9
- ג. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לפי סעיף 62א(א)19
- ד. קביעת קוי בניין לפי סעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים א'	1
חניה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

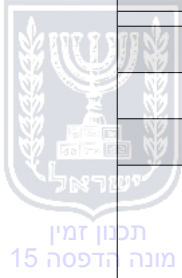
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור פיתוח (R)	1,830	100
סה"כ	1,830	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,830.81	100
סה"כ	1,830.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר לבנות 2 יח"ד נפרדות. המרחק בין המבנים יהיה 6 מ' לפחות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת (4) 2	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	6	4	4	1	(4) 2	9	2	(3)	(3)	(2) 92	(1) 484.5	1830	1	מגורים א'	מגורים א'		

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

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 424.50 מ"ר + 60 מ"ר חדרים על הגג ל-2 יח"ד.

(2) לכל יח"ד 10 מ"ר למחסן+36 מ"ר ל-2 חניות לפחות אחת מקורה לפי הר/1002 וכן ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

(3) מרתף בקונטור קומת הקרקע לכל יח"ד.

(4) 2 קומות+ חדר על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תוכן בהתאם למסמך 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 וגינות, והנחיות לפי סוג בניין.</p>	
6.2	תנועה
<p>להלן הנחיות כלליות להכנת מסמכים בנושא תנועה וחניה, לעת הבקשה להיתר בניה:</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם ליעוד 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.</p> <p>מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>יש צורך בהתייחסות לפרטים הבאים, בהתאם לתכנית ולפי העניין:</p> <p>א. הצגת מאזן חניה הכולל תוספת חניות לנכים, עפ"י סעיף 6 (8) בתקנות החדשות.</p> <p>ב. רמפה תחל 5 מטרים מגבול המגרש.</p> <p>ג. רחבת כיבוי תהיה בתחום המגרש. כל שינוי בנושא רחבת הכיבוי בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. מתן מענה לרכב תפעולי במרתף, במידת האפשר.</p> <p>ה. מתן מענה לאשפה במרתף, במידת האפשר.</p> <p>ו. ביצוע הפרדה בין חניות ציבוריות למגורים.</p> <p>ז. הסדרת מפרץ להעלאה והורדת ילדים - עבור שטח לבנייני ציבור.</p> <p>ח. הגשת דו"ח בה"ת (בחנית השלכות התחבורתיות) מקדימה, מעל 100 יר"מ (יחידת רכב מושווה).</p>	
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. כללי:</p> <p>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.</p> <p>יש צורך בהתאמה למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון וכן אישור אגף תשתיות של העירייה.</p> <p>2. שימור מי נגר וניקוז:</p> <p>א. התאמה להנחיות תמא/1.</p> <p>ב. התאמה להנחיות תמא/1.</p> <p>ג. 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.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>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.</p> <p>4. מים:</p> <p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים</p>	

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	של משרד הבריאות. 5. תברואה: פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.
6.4	חשמל
	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.
6.5	תקשורת
	קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
6.6	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 להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר על פי תקנות התכנון והבניה. 2. תנאים לשלב תכן והוצאת היתר הבניה על פי המוגדר במידע התכנוני ועל פי החלטת הוועדה בנוסף, יש להתייחס בשלב זה להוראה הבאה: * הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
6.8	הפקעות ו/או רישום
	1. באחריות יוזם התכנית לדאוג לביצוע סעיף 123 בהתאם לחוק התכנון והבניה, לרישומה של התכנית לאיחוד ולחלוקה חדשה המופקדת, בלשכת רישום המקרקעין. 2. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית. 3. 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 והבניה, ה'תשכ"ה 1965. 4. 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 זו. 5. באחריות יוזם התכנית לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ובהתאם לטבלת הקצאות חדשה על פי קובץ התקנות 7266 - מתאריך 07.07.2013. יש לוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו בהתאם לטבלת ההקצאות החדשה. 6. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מגרשים המיועדים לצרכי ציבור:

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

1. תפיסת חזקה - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, עם קבלת תוקף לתכנית, העירייה ו/או הוועדה המקומית, תוכל לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס וייצוב השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.

2. פינוי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, מוסמכת הוועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או מבעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת - לפנות בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. הכל - בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

תכנית הכוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות, כפי שייקבע בפקודת היערות, וכן הוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.

6.11

הנחיות מיוחדות

יחס לתכניות קודמות:

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות החלות בשטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.

6.12

הוצאות הכנת תוכנית

בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם - כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי בניה.

6.13

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.14

כתב שיפוי

יזם התוכנית ובעלי המקרקעין 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15