

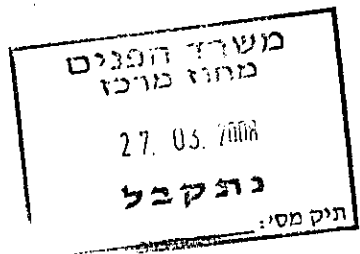
תכנית מסי

תוכן העניינים

- 3 שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
- 9
- 10
- 11
- 12
- 15
- 16



- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי קטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתימות



אילן
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"הוד השרון"
13.1.08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הר/מק/367/6 לב

מגורים א' – נווה הדר - הוד-השרון

מרכז

מחוז

הוד-השרון, נווה הדר

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת מקומית

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

ס-1/א

וועדה מקומית לתכנון ולבניה

החלטת הוועדה

13.1.08

מחוז מרכז

תכנית מס' הר/מק/367/6/לב

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים א' – הוד-השרון- "נווה הדר"

1.1 שם התכנית

1,572 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

1.3 מהדורות

1

שלב מספר מהדורה

25/01/07

תאריך עדכון

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

• ועדה מקומית

מוסד התכנון

• לפי סעיף 62 א (8)

המוסמך להפקיד

את התכנית

לפי סעיף

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

8-1/ק

13.1.08

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד-השרון

קואורדינטה מערב 671/500
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 188/475
 צפון - X

1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הוד-השרון בתכנית

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב

שכונה
 רחוב
 מספר בית
 • הוד-השרון
 נווה הדר
 רח' חטיבת גבעתי, רח' סיני
 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6566	• מוסדר	• חלק מהגוש	64	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6566	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
רשמו את מספר התכנית בה נקבע המגרש.	רשמו את מספר המגרש שנקבע.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הוד-השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/3/367	• שינוי		1709	25/03/1971
הר/6/367	• שינוי		3400	18/11/1986
הר-1001	• כפיפות		4391	15/03/1996
הר/1002	• כפיפות		5189	27/05/2003
מק/8/160/ת	• כפיפות		3683	30/07/1989
הר/4/160/ת	• כפיפות		3578	21/08/1988
הר/מק/8/160/ת/ב	• כפיפות		4413	26/08/1999
מק/1/1001	• כפיפות		4812	19/10/1999

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

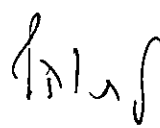
מספר תכנית מופקדת	סטאטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רשמו את מספר התכנית	הר/160.		12/08/1982

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		רשמו את תאריך האישור

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		


 תשרי תשס"ז
 13.1.08

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
		דניס ויטר	25/12/07	1	19	1:250	• מחייב	• הוראות התכנית
		אדריכלית	25/12/07	1		1:250	• מחייב	• תשריט התכנית
			25/12/07	1		1:250	• מנחה	• נספח כינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מזה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		(054)4522511	7464222	עצמאות 5 רעננה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	0306665/1	אפרתי משה	לשמו רק אם רלבנטי	מגיש התכנית
		(054)5445890	7464222	עצמאות 5 רעננה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	48670434	אפרתי אסתר	לשמו רק אם רלבנטי	מגיש התכנית

13.1.08

1.8.1.1 יום בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יום בפועל
		(054)4522511	7464222-09	עצמאות 5 רעננה	לא ללבנטי	לא ללבנטי	0306665/1	אפרתי משה	רשמו רק אם ללבנטי	
		(054)5445890	7464222-09	עצמאות 5 רעננה	לא ללבנטי	לא ללבנטי	48670434	אפרתי אסתר	רשמו רק אם ללבנטי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי זכויות הקרקע
				25 פ"ת 777	רשות מקומית	לא ללבנטי		מ.מ.	לא ללבנטי	
		(054)4522511	7464222-09		לא ללבנטי	לא ללבנטי	0306665/1	אפרתי משה	לא ללבנטי	
		(054)5445890	7464222-09				48670434	אפרתי אסתר		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמי לכות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vaisrl@zahav.net.il	7433735 7460893	0523503460 0528801024	7433735 7990477	האדום 15/2 ל"ה טייבה במשולש 40400	לא ללבנטי	00103976 1020	319199246	דני ויטר חאג' דו"א אחמד	אדריכל מודד

א.א.א.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	רשמו את הגדרת המונח.

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

8-10

מנהל תכנון ולגיה

מנהל תכנון ולגיה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. תוספת יחידת דיור למגרש ללא תוספת שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור למגרש ללא תוספת שטח עיקרי.
2. ביטול החלוקה שהיתה קבועה בתכנית הראשית, קביעת גודל מגרש מינימאלי כדלהלן: מגרש 1 בגודל 731 מ"ר ל-2 יח' דיור, מגרש 2 בגודל 731 מ"ר ל-2 יח' דיור.
3. קביעת הוראות זכויות בנייה.
4. קביעת תנאים להיתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		1.572 ד"מ	1.572 ד"מ	שטח התכנית - דונם
	1	4	3	מגורים א' - מספר יח"ד
1 תא שטח 1	73.00 - מ"ר	365.50 מ"ר	438.50 מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי)
2 תא שטח 2	73.00 + מ"ר	365.50 מ"ר	292.50 מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי)
3 תא שטח 3	0	110.00 מ"ר	110.00 מ"ר	דרך

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים א'
		2	מגורים א'
		3	דרך

8-10
13.1.08

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

1

שימושים 4.1
.1

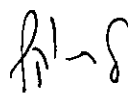
מגורים

רשמי
אבנד.

הוראות 4.1
.2

- 1. תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף, במידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.
- 2. תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.

הוראות
התכנית א.


 מנהל תכנון ובינוי
 13.1.08

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נור)	מספר יח"ד	הכסת (%) השטח	אזורי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה-מ"ר	שטחי בניה (אחרים)		גודל מגרש מזערי	מס' תא שטח	יעוד
	צד-דרומי	צד-צפוני	מתחת לבנייה	מעל לבנייה							שרות	עיקרי			
	4	0	5		9 לגג		2	30	62.20	545.5	קונסור קומת הכניסה	קונסור קומת הכניסה	877 מ"ר	1	מגורים א'
	0	0	0	1	משופע לגג 7.5 שטוח	1.91	1	30	59.15	346.0	קונסור קומת הכניסה	קונסור קומת הכניסה	877 מ"ר 585 מ"ר	2	מגורים א'
									121.35	891.5			1462 מ"ר		סה"כ

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מועע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נור)	מספר יח"ד	הכסת (%) השטח	אזורי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה-מ"ר	שטחי בניה (אחרים)		גודל מגרש מזערי	מס' תא שטח	יעוד
	צד-דרומי	צד-צפוני	מתחת לבנייה	מעל לבנייה							שרות	עיקרי			
	4	0	4	5	9 לגג משופע		2	30	64.64	472.50	קונסור קומת הכניסה	קונסור קומת הכניסה	731 מ"ר	1	מגורים א'
	0	0	0	2	לחניה	2.54	2	30	64.64	472.50	קונסור קומת הכניסה	קונסור קומת הכניסה	731 מ"ר	2	מגורים א'
									129.28	945.0			1462 מ"ר		סה"כ

13.1.06

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.**

6.1.1 לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית 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:

6.1.2.1 תכנית בינוי –

- 6.1.1.1.1 העמדת המבנים.
- 6.1.1.1.2 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.
- 6.1.1.1.3 אופן עיצוב הגגות. הגגות יהיו גגות רעפים בהתאם לקבוע בתכנית הר/6/367.
- 6.1.1.1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
- 6.1.1.1.5 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
- 6.1.1.1.6 סימון חניות ומיקומם.
- 6.1.1.1.7 פרט טיפוסי לנושא אשפה.
- 6.1.1.1.8 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).
- 6.1.1.1.9 פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
- 6.1.1.1.10 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
- 6.1.1.1.11 גדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. מסגרת שער החניון שתיבנה בקו הגדר תוכל להגיע עד 2.50 מ'. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.
- 6.1.1.1.12 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
- 6.1.1.1.13 רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.
- 6.1.1.1.14 מרחק מינימאלי בין בניינים שונים באותו מגרש יהיה 6 מ'. (לא כולל חנייה מקורה).



התכנית נמצאת בלתי בתוקף

תאריך: 13.1.08

13.1.08

6.1.1.2 תכנית פיתוח השטח -

- 6.1.2.2.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- 6.1.2.2.2 מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- 6.1.2.2.3 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- 6.1.2.2.4 הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 6.1.2.2.5 בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.
- 6.1.2.2.6 הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה.
- 6.1.2.2.7 תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

6.2 הוראות בדבר התקנת מקומות חניה.

- 6.2.1 לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
מידות החניה נטו יהיו 2.5 מ' X 5.0 מ'.
- 6.2.2 קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי.
- 6.2.3 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי.
- 6.2.4 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
- 6.2.5 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

6.3 תשתיות

- 6.3.1 לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.
- 6.3.1.1 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.

ש-ק

13.1.08

- 6.3.1.2 ניקוז:
- 6.3.1.2.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.
- 6.3.1.2.2 מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.
- 6.3.1.3 מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
- 6.3.1.4 חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.
- 6.3.1.5 תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
- 6.3.1.6 במקרה הצורך תינתן זכות מעבר חדדית לתשתיות בין חלקות.

6.4 תנאים להוצאת היתרי בנייה ולטופס אכלוס:

- 6.4.1 אישור הועדה המקומית ל"תכנית בנייה ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.4.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.4.3 אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.
- 6.4.4 לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
- 6.4.5 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.
- 6.4.6 במידה ולא ייהרס המבנה הקיים, תנאי להיתר יהיה הסכמת שכן בחלקה 257 הגובלת.
- 6.4.7 כל תנאי הר/6/367
- 6.4.8 הגגות יהיו גגות רעפים בהתאם לקבוע בתכנית הר/6/367.
- 6.4.9 אישור הועדה המקומית לפרצלציה והתחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל.

848

משרד התכנון והבנייה

מחלקת התכנון והבנייה

6.5 יחס לתכניות קודמות:

6.5.1 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

6.6 גביית הוצאות עריכת תכנית:

6.6.1 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'.

6.6.2 גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

6.7 היטל השבחה:

6.7.1 היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר בנייה לבניית תוספת שטח.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

13.1.08

משרד התכנון והבניה
מחוז תל אביב

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

Handwritten signature

מנהל תכנון ופיקוח
מחוז תל אביב

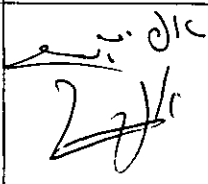
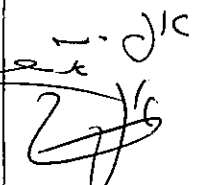
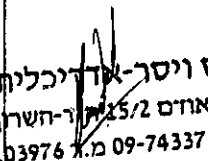
12.1.08

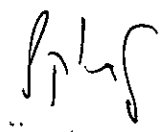
אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתומת בעל התפקיד	
<p>התכנון והנדסה ע"י ש. מ. מ. א.</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חוד השרון" אישור תכנית מס' 216/96 הועדה המקומית תלמיטה לאשר את התכנית בשיטת מס' 8007 ביום 3.10.07</p> <p>מנכ"ס העיר ד"ר חגית</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.03.2008
נדקבל
תיק מס':

[Handwritten signature]

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/12/07			0306665/1 48670434	אפרתי משה אפרתי אסתר	מגיש התכנית
25/12/07			0306665/1 48670434	אפרתי משה אפרתי אסתר	יום בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.ר.	בעלי עניין בקרע
25/12/07		דניס ויסר-אדריכלות רח' האחים 25/2 רמת השרון טל. 09-7433735 מ.מ. 103976	319199246	דניס ויסר אדריכלית	עורך התכנית


ועדה מקומית לתכנון
מס' 13.1.08

13.1.08