

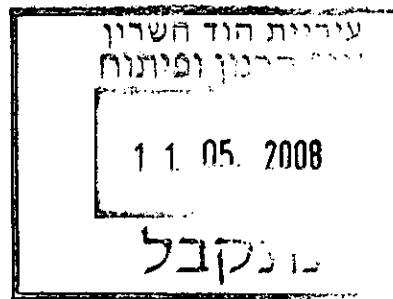
2017052

מבא"ת 2006

תוכן העניינים

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

תכנית מס'



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

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מנהל העירייה

13.5.08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הר/מק/600/17/א/15

מגורים ב' - גיל עמל – הוד-השרון

מרכז

מחוז

הוד-השרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת מקומית

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

אנחנו מבקשים שינוי קו בניין צדדי מ-3 מ' ל-0 מ' לתוספת שטחי בנייה, היות והמגרש צר מאוד, פחות מ-17 מ' וקשה מאוד לתכנון. הבית הקיים גם הוא בקו בניין צדדי 0 כמו הבית הקיים של השכן. ע"פ תכנית מתאר הקיימת לא ניתן לבקש הקלות ולפיכך מטרת התכנית גם להוסיף שטחים בהקלה – 6%, בסמכות מקומית.

81/8

ינדה מקורית, תכנון ולבניה

המנהל הכללי

13.5.08

מחוז מרכז

תכנית מס' הר/מק/600/17/א/15**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	1.1	שינוי קווי בניין – גיל עמל
שטח התכנית	1.2	1,037 מ"ר
מהדורות	1.3	שלב הגשה מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 26/03/07
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית • תכנית מפורטת • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה. • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף 62א(4), 62א(5), 62א(9). • ועדה מקומית • אופי התכנית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

השירות המקצועי

13.5.08

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד-השרון**

קואורדינטה מערב
מזרח – Y
קואורדינטה דרום
צפון – X

673/925

192/500

גיל עמל

1.5.2 תאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הוד-השרון בתכנית**

התייחסות לתחום
הרשות

- חלק מתחום הרשות

הוד-השרון

גיל עמל

הנגב

N15

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6653	• מוסדר	• חלק מהגוש	138	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6653	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

8/1/18

יחידה רישומית לתכנון ולבניה

משרד העירייה

13.5.08

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/302/1	- שינוי		1502	30/01/1969
הר/302/2	- שינוי		1709	25/03/1971
הר/302/3	- שינוי		1802	03/02/1972
הר-1001	- כפיפות		4391	15/03/1996
הר/1002	- כפיפות		5189	27/05/2003
ת/160	- כפיפות		3253	26/09/1985
הר/במ/600	- כפיפות		3995	15/04/1992
הר/במ/17/600/א/4	- כפיפות		5208	22/07/2003
הר/160/ת/4	- כפיפות		3578	21/08/1988
הר/מק/160/ת/8/ב	- כפיפות		4798	26/08/1999
מק/1/1001	- כפיפות		4812	19/10/1999

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רשמו את מספר התכנית	רשמו את סטטוס הטיפול בתכנית.	רשמו את מספר ילקוט הפרסומים.	רשמו שנה עברית ושנה לועזית של ילקוט הפרסומים.

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.		

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

"החוק הנדרש"

11/04/2008

עמוד 5 מתוך 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
• הוראות התכנית • תשריט התכנית • נספח בינוי מנחה • תכנית בינוי מנחה	• מחייב • מחייב • מנחה • מנחה	• 1:250 • 1:250 • 1:250 • 1:100	18	1 1 1	26/03/08 26/03/08 26/03/08 26/03/08	דניס ויסר אדריכלית		

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	לא רלבנטי	אהוד שחר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלבנטי	אהוד שחר	ענת שחר	22465694	לא רלבנטי	לא רלבנטי	הנגב 15 גיל עמל הוד-השרון	09-7438054			

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	לא רלבנטי.	אהוד שחר	ענת שחר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					22465694			הנגב 15 גיל עמל הוד-השרון	09-7438054			

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

13.5.08 ייחוד השטחים

11/04/2008

עמוד 6 מתוך 18

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי זכויות הקרקע
				דרך פיית 25		לא רלבנטי			מ.מ.י.	לא רלבנטי	
			09-7438054	הגב 15 גיל עמל חוד-השרון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	024374761 5425505 5668547	ענת שחר אחוד שחר רם בכר ניבך בכר		לא רלבנטי	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yuiser1@zahav.net.il tanone@zahav.net.il	7433735 8947907	0523503460 0522656384	7433735 8947907	האודוס 15/2 הייה מושב כפר-מונאש	לא רלבנטי	00103976 820	319199246	דניס ויסר אשל נועם	• אדריכל • מודד

הקדח רישומית לתכנון ולבניה

הקדח רישומית לתכנון ולבניה

13.5.08

11/04/2008

עמוד 7 מתוך 18

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 נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.


 ועדה חקונית לתכנון ולבניה
 מ"ה י"ג שבט ה'תשס"ח
 13.5.08
 עמוד 8 מתוך 18

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. שינוי קווי בניין.
2. קביעת הוראות לזכות מעבר ליח' דיור אחורי עתידי.
3. תוספת שטח עיקרי.
4. הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי מזרחי מ-3 מ' ל-0 מ' (לפי סעיף 62א(4)).
2. שינוי קו בניין קדמי צפוני מ-5 מ' ל-3.50 מ' (לפי סעיף 62א(4)).
3. שינוי קו בניין אחורי דרומי מ-8 מ' ל-5 מ' (לפי סעיף 62א(4)).
4. תוגדר זיקת מעבר ברוחב 3.5 מ' נטו כאשר יבנה את יח' דיור אחורי, ותורשם בטאבו ע"מ לאפשר גישה לדירה אחורית (לפי סעיף 62א(5)).
5. תוספת 6% שטח עיקרי כהקלה (לפי סעיף 62א(9)).
6. הרחבת דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		1.037 ד"מ	1.037 ד"מ	שטח התכנית – דונם
	-	33.60 מ"ר	0	שטח דרך
	-	1003.40 מ"ר	1003.40 מ"ר	שטח מגורים
	-	2	2	מגורים א' – מספר יח"ד
	60.20 מ"ר	311.05 מ"ר	250.85 מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'
	לפי הר/במ/600	2	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

ייעוד
השרון

13.5.08

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
2	
שימושים	4.1.1
מגורים א'.	
הוראות	4.1.2
1. תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף, במידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.	א. הוראות התכנית

8-11

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

המחלקה המקצועית

13.8.08

טבלת זכויות והוראות בניה .5

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מאושר

[illegible]

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

[illegible]

יידה מעהנייט לתכנון ולבניה

13, 5, 08

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

6.1.1 במידה ובעתיד תתבקש בנית יחידת דיור נוספת בעורף החלקה, ייהרסו המבנים המצויים בתחום זיקת המעבר ברוחב 4 מ' כתנאי למתן היתר הבנייה.

6.1.2 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 -

6.1.2.1.1 העמדת המבנים.

6.1.2.1.2 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.

6.1.2.1.3 אופן עיצוב הגגות.

6.1.2.1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.

6.1.2.1.5 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.

6.1.2.1.6 סימון חניות ומיקומם.

6.1.2.1.7 פרט טיפוסי לנושא אשפה.

6.1.2.1.8 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).

6.1.2.1.9 פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.

6.1.2.1.10 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.

6.1.2.1.11 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.

6.1.2.1.12 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

6.1.2.1.13 רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מנהל העירייה

13.5.08

עמוד 12 מתוך 18

6.1.2.2 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 יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
מידות החניה נטו יהיו 2.5 מ' $\times$ 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.

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

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ממועד 13 מתוך 18

טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.

6.3.1.3 **מים:** צגרת 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.

6.4 תנאים להוצאת היתרי בנייה ולטופס אכלוס:

6.4.1 אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי 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.

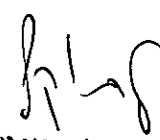
6.4.5 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.

6.4.6 תכנית זו מאפשרת הוצאת היתר ליח' דיור אחת בלבד.

6.4.7 במקרה של בניית יח' דיור בעורף החלקה בעתיד, תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הפרגולה בחזית והחניות, ואפשרות למימוש מלוא רוחב זכות המעבר ליחידה העורפית ומציאת פתרון חניה חלופי ליחידה הקידמית

6.5 יחס לתכניות קודמות:

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


ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מנהל תכנון ולבניה
13.5.08

עמוד 14 מתוך 18

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.

6.8 שיפוי

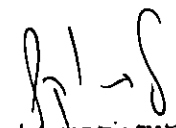
יזם התוכנית..... בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב כל תביעה בעילה אחרת הנובעת מהתוכנית". היזם לא יבוא בכל דרישה או טענה לגורם כלשהו בגין השיפוי שינתן לוועדה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משואר לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

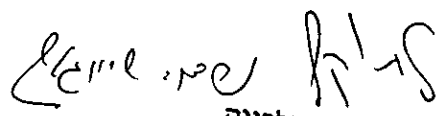

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
יגאל יצחקי

13.5.08

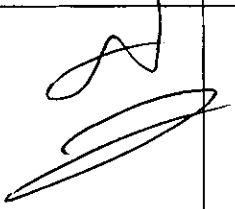
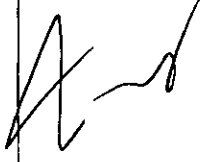
8.1 אישורים

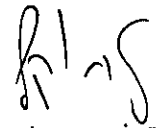
13. S. J.

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוד השרון" תכנית מס' _____ בשיבה מס' _____ כיום _____ חוזלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה מחנכט הועדה _____ ישב ראש הועדה _____	ועדה מקומית
	ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חוד השרון" אישור תכנית מס' _____ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' _____ כיום _____ מחנכט/העיר _____ יו"ר הועדה _____	ועדה מחוזית
		שר הפנים


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 יו"ר הועדה
 13.5.08
 עמוד 17 מתוך 18

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/03/08			5425505 5668547	בכר רם בכר ניבה	מגיש התכנית
23/03/08			22465694 024374761	ענת שחר אהוד שחר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י.	בעלי עניין בקרע
23/03/08		דניס ויסר-אדריכלית רח' האחים 15/2 חוד-חשורן טל. 09-7433735 מ.ר. 103976	319199246	דניס ויסר אדריכלית	עורך התכנית


ועדה מקומית לתכנון ולבניה
ייעוץ ונדל"ר

13.5.08