

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הרו/53321ג'

הוד - השרון

עיריית הוד השרון
אגף תכנון וביתוח
5 - 08. 2008
נתקבל

משרד הפנים
מחוז מרכז
28. 09. 2008
נתקבל
תיק מס':

המרכז.

מחוז

הוד - השרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

סוג התכנית

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**
תחלטה הועדה המבוגנת / מסמך מס' 191/08
4.11.07
תאריך
התכנית המוצגת


משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' הרו/53321ג'
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 19.5.08
יו"ר הועדה המחוזית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מנהל השרדונים
4.9.08

דברי הסבר לתכנית

השטח הנדון שימש בעבר כמרפאה של קופת חולים. הכללית.
 סביב החלקה נבנתה שכונת מגורים, נכון להיום מכל צדדי החלקה בנויים בתי מגורים באופי של יחידות
 צמודות קרקע – קוטגיים. מרפאות קופות חולים עברו למרכזי הערים בבנייני משרדים.
 מטרת התכנית הנה להתאים את יעוד השטח לסביבה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 משרד העירייה

4908

מחוז המרכז
תכנית מס' הר/21533/ג'

1. זיהוי וסיווג התכנית		1.1
הר/21533/ג'	שם התכנית	1.1
1,115 דונם	שטח התכנית	1.2
לתוקף	שלב	1.3
6	מספר מהדורה	
	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
62 ב'	לפי סעיף:	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	
הוד השרון, שיכון פועלים א' רחוב גורדון 12	מקום התכנית	1.5
הוד השרון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
189175	קואורדינאטה מערב מזרח - Y	
674100	קואורדינאטה דרום צפון - X	
שיכון פועלים א'	תיאור מקום	1.5.2
הוד השרון	רשות מקומית / רשויות מקומיות	1.5.3

24/07/2008

עמוד 3 מתוך 12
ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"ח תשס"ח 4.9.08

		בתכנית		
התייחסות לתחום הרשות		בתחום הרשות		
הוד השרון		ישוב		1.5.4
פועלים א'		שכונה		
גורדון		רחוב		
12		מספר בית		
הוד השרון		6454 198		1.5.5
		גושים וחלקות בתכנית		
מספר חלקה: 198 בשלמות: כן		מספר הגוש: 6454		
הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				
		יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק		1.6
		יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות		1.6.1
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הרו21533א'	אישור		י.פ.2097	13.3.1975

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

4.9.08

1.7 מסמכי התכנית, תשריט, תקנון ונספח בינוי

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
21 יוני 2006	ועדה מקומית הוד השרון	אדר' גיורא דותן	8 יוני 2006	1	-	1:250	גיליון אחד	תשריט
21 יוני 2006	ועדה מקומית הוד השרון	אדר' גיורא דותן	8 יוני 2006	1	-	1:250	גיליון אחד	נספח בינוי
21 יוני 2006	ועדה מקומית הוד השרון	אדר' גיורא דותן	14 בנובמבר 2007	-	13	-	-	הוראות תכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	אבי נגר	-	053607172	-	-	רחוב הלוויים 24 הוד השרון	097411685	0505339841	אין	אין

1.8.1.1 יזם כפועל

יזם כפועל	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם כפועל	אבי נגר	-	053607172	-	-	רחוב הלוויים 24 הוד השרון	097411685	0505339841	-	אין

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
אין	אין	0505339841	097411685	רחוב הלויים 24 הוד השרון	אין	אין	053607172	אבי נגר	-	

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

דוא"ל	מקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
giorad@netvision.net.il	09-7423618	054-7423618	09-7604617	רחוב עין חי 15 כפר-מל"ל		18995	08360372	דודן גיורא	אדריכל	

ועדה מקומית לר. ב. ת. ולבניה
 4.9.08

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד משב"צ למגורים א' וקביעת 2 יחידות מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משב"צ למגורים א', קביעת הוראות וחזויות בנייה וקביעת קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	1.115 מ"ר	-	-	-
מגורים – מספר יח"ד	2	-	-	-
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	525 מ"ר	525 מ"ר	-	-

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10
שביל	1

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

80.9.08
מ.א.ג. 50000000

5-115

4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
שביל לחלכי רגל שמיועד גם למטרות ניקוז	

ועדה מקומית לתכנון ולהגיה

משרד המרחב והתשתיות

4.9.08

24/07/2008

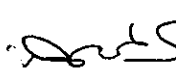
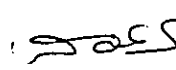


עמוד 8 מתוך 12

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' קומות	מס' אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מערבי	דרומי
			מתחת לבנייה	מעל לבנייה							מרחק מתחת לבנייה	מרחק מעל לבנייה				
מגורים א'	-	1050	525 מ"ר	7.5 מ"ר	2	56%	50	2	2	9.0	-	-	7.0	4.0	5.0	4.0
<p>קצה רום : גג מעל גובה 0.00 יהיה 9.0 מ'.</p> <p>יחס לתכנית אחרות : על תכנית זו תחלפה הוראות תכנית הר"צ 1002 לענין מרתפים ועליות גג. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות קודמות, תקפות וואו מופקדות, תהיינה תקפות הוראות תכנית זו.</p> <p>תשתיות : מיקום פילרים לחשמל, בזק ומתקני אשפה יעשה כחלק מנספח הבינוי והפיתוח בהתאם ובאישור של מהנדס העיר.</p> <p>חניה : לכל יחידת דיור יהיו 2 מקומות חניה גבולות המגרש, מן לפחות אחת מקורה בהתאם להוראות הר"צ 1002, לא תותר פתיחת שערים כלפי הכביש.</p> <p>שביל להולכי רגל : תירשם זיקת הנאה לציבור.</p>																

ועדה מקומית לתכנון ולהגיה
 4.9.08

		תנאים למתן היתר בניה		6.2	
<p>תכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר תכלול קביעת גובה ± 0.00, פתרון ניקוז מי גשם מנגר עילי והוראות בנושא ניקוז יקבעו בנספח ניקוז מפורט שיוכן ע"י יועץ ניקוז בתאום עם דרישות עיריית הוד השרון. חניה וזיקת מעבר, פתרון למיקום פילרים לחשמל, בזק ומתקני אצירת אשפה ייעשה כחלק מנספח הבינוי והפיתוח בהתאם ובאישור של מהנדס העיר. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים בתחום המגרש ע"ח היזם ופינוי הפסולת לאתר מסודר. היתר בניה יפרט את חומרי הגימור. רצועת חקרקע הגובלת ברחוב גורדון תהיה כולה מגוננת ויש לשמר ככל שהדבר ניתן את עצי הדקל הקיימים במקום.</p>					
		אישור הועדה לתשריט חלוקה לצרכי רישום ערוך ע"י מחדד מוסמך והתחייבות + ערבות לביצוע הרישום בפועל.		6.2.2	
		היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק		6.2.3	
		מימוש התכנית		7.0	
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.					
		חתימות ואישורים		8	
		חתימות		8.1	
תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.7.08			053607172	אבי נגר	מגיש התכנית
23.7.08			053607172	אבדי נגר	יזם בפועל
23.7.08			053607172	אבי נגר	בעלי עניין בקרקע
23.7.08		מ.ר. 18995	0836037-2	אדריכל גיורא י. דותן	עורך התכנית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

24/07/2008

עמוד 10 מתוך 12

מספר תעודת זהות: 4908

4.9.08

8.2 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 4.9.08
 עמוד 11 מתוך 12

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ^{III}		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל נבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		תשריט התוכנית⁽²⁾	
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2		
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2		
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מזידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1		
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4		
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)			
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיכונ			
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8		
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמן (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12		איחוד וחלוקה⁽⁴⁾
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גיורא דותן מסי תעודת זהות 08360372,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי הרשומה 21533ג' (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מפר רישיון 18995.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.	אסאלה אלחא	מארגן אסאלה
ב.		
ג.		

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אי מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה הינה חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

