

משרד הפנים
מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

03. 2009 - 7

הוראות התוכנית
תיק מס':

תוכנית מס' הר/13/33/88

הוד השרון - רח' הדרור

המרכז

מחוז

הוד השרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ומפורטת

סוג התוכנית

נבדק וניתן להפקיד
החלטת הועדה המקומית / מס' ת. 108/ג' לחוק
11.6.09
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 108/ג' לחוק
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 10.11.08
יו"ר הועדה המחוזית

עדה מקומית לתכנון ולבניה

"הוד השרון"

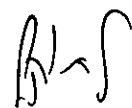
16.2.09

עיריית הוד השרון
אגף תכנון ופיתוח
14. 01. 2009
נתקבל

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית נקודתית שמטרתה הגדלת אחוזי הבנייה מ-133.5% ל-142.6%
וייחוד תוספת אחוזי בניה אלו לדירת גג קיימת בבניין מגורים קיים ברח' הדרור
בהוד השרון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"הוד השרון"

16.2.09

מחוז מרכז

תוכנית מס' הר/88/33/13

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	הח' השרון – רח' הדרור
שטח התוכנית	1.2	714.8 מ"ר
מהדורות	1.3	הגשה
סיווג התוכנית	1.4	מספר מהדורה 3 תאריך עדכון 11.1.09 סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית ומפורטת
סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	
לפי סעיף היתרים או הרשאות	62 ב'	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"הוד' השרון

16.2.09

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

189900 קואורדינטה X
673560 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הוד השרון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

הוד השרון שכונה רמתיים רחוב הדרור מספר בית 4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6456	מוסדר	חלק מהגוש	357	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
.7.5	.7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
.7.5	.7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

.7.5

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

י"הוד השרון
16.2.09

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/33/88	שינוי	על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר מקומית הר/33/88. במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.		5.6.1986
הר/160/ת/3/א	כפיפות		י.פ. 3748	4.3.1990
הר/1002	כפיפות		י.פ. 5189	27.5.2003
הר/1001	כפיפות		י.פ. 4391	15.3.1996
הר/מק/1/1001	כפיפות		י.פ. 4812	19.10.99
הר/160/ת/6	כפיפות		י.פ. 3530	1.3.1988



ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מנהל תכנון

16.2.09

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
15.1.08	עמירם דרמן	עמירם דרמן	15.1.08	ל.ר.	17	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
15.12.06	עמירם דרמן	עמירם דרמן	15.12.06	1	ל.ר.	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
15.12.06	דליה ברקוביץ	דליה ברקוביץ	15.12.06	1		1:250 , 1:100	מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

16.2.09

יערוד תשריטת

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת אחוז הבנייה מ- 133.5% במצב מאושר לפי היתר מס' 4074 מיום 11/4/81 ל- 142.6%, שהם תוספת של 65 מ"ר, וייחוד תוספת זו לדירת הפנטהאוז בקומת הגג בבניין שבתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת אחוזי בנייה
- ייחוד תוספת אחוזי בנייה לדירת פנטהאוז בקומת גג.
- ביטול הוראות בעניין נסיגה ואו בליטה של הקומות השלישית והרביעית בבניין שבתחומי התכנית והתאמה למציאות בהתאם להיתר בנייה שניתן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			0.00	0.714	שטח התוכנית – דונם
			--	לפי הוראות הר/160	מגורים – מספר יח"ד
			תוספת 9.1% בנייה, 65 מ"ר למצב מאושר לפי היתר מס' 4074 מיום 11/4/81	לפי הוראות הר/160	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

א-א

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מנהל תכנון

162.09

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
			מגורים ב'
	ל.ר.	54	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ב'

4.1.1 שימושים
א. דירות מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי בהתאם להוראות תכנית מס' הר/33/88, תוך ביטול האמור בסעיף 14(ב).2+.3. לעניין נסיגה ו/או בליטה של הקומות השלישית והרביעית, ותוך התאמה למציאות של הבניין הקיים בתחומי התכנית.



הד"ר חוקמית לתכנון ולבניה

התאחדות הנדסאים

16.2.09

5. טבלת זכויות והולאות בנייה

מצב מאושר

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מור"ש/ מוער"י/ מרובי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-י	מתחת לכניסה	מעל לכניסה						שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
אחוזי	ציד-י - שמאלי	ציד-י - ימני	קדמי	מרתח	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	גודל מור"ש/ מוער"י/ מרובי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
בהתאם	להיתר	להיתר	להיתר	להיתר	בהתאם	בהתאם	בהתאם	בהתאם	בהתאם	להיתר	להיתר	להיתר	714	54	מגורים
מס' / מיום	4074 / מיום	4074 / מיום	4074 / מיום	4074 / מיום	4074 / מיום	4074 / מיום	4074 / מיום	4074 / מיום	133.5%	954.25					ג'
11/4/81	11/4/81	11/4/81	11/4/81	11/4/81	11/4/81	11/4/81	11/4/81	11/4/81							

מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מור"ש/ מוער"י/ מרובי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י	ציד-י	מתחת לכניסה	מעל לכניסה						שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
אחוזי	ציד-י - שמאלי	ציד-י - ימני	קדמי	מרתח	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	גודל מור"ש/ מוער"י/ מרובי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
5	4	3.91	5		20			30.75%	142.6%	1019.3			714	54	מגורים
															ב'

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"החלטת הוועדה" 162.09

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי: תוספת הבניה תשתלב עם חזיתות המבנה מבחינת חומרי גלם, פתחים, גובה מעקות וכו' ובהתאם למילוי דרישות הועדה המקומית.

6.2 יחס לתכניות קודמות:

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

6.3 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.4 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, או עקב כל תביעה בעילה אחרת הנובעת מהתוכנית".

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7.5	7.5	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית מיד עם אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24/1/09		ל.ר.	50939347	יחזקאל שירי	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם במועל (אם רלבנטי)
24/1/09		ל.ר.	50939347	יחזקאל שירי ואחרים	בעלי עניין בקרקע
14.1.09		ל.ר.	05795711	עמירם זרמן	עורך התוכנית

נבדק ע"י

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חוף תל אביב"
 תכנית מס' 33/388/27
 בישיבה מס' 2007005 מיום 17.9.07
 הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית להקדח
 מחנכט הועדה
 ש"ב ראש הועדה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הרדף הנשרדף"
 16.2.09

8.2 אישורים

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

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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

ל	כ	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות
	✓	שם התוכנית	1.1	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
התוכנית		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	בחלוקה (4)
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ג.			

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

נספח זכויות והולאות בניה

מצב מאושר

אחורי	צו-שטח	צו-י-תמני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחידים לט"ו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
אחורי	צו-שטח	צו-י-תמני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחידים לט"ו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחורי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	בהתאם להיתר מסי' 4074 מיום 11/4/81	133.5%	954.25	714	54	מגורים	