

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/מק/60/346

שם תוכנית: שינוי קווי בניין ברחוב החשמונאים בהוד השרון

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: הוד השרון
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חוד השרון" אישור תכנית מס' הר/מק/60/346 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 20/1005 ביום 30.3.11 מתנדט העיר 16.11 מ"כ הועדה</p>
--	---

	<p>נבדק ע"י ע"מ</p>
--	---------------------

	<p>ע"מ ועדה המקומית לתכנון ולבניה</p>
--	--

הרצה המשפטי
 15.5.11

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת נקודתית לשינוי קו בניין בגוש 6660 בחלקה 55 ובגוש 6574 בחלקה 168.
ברחוב החשמונאים בשכונת נווה נאמן בהוד השרון.

קביעת קוי בניין קדמי וצידיים

הבנייה קיימת - בשטח

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

א.ה.ק.
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
בהוד השרון
15.5.11

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בניין ברחוב החשמונאים בהוד השרון

שם התוכנית :

1.1 שם התוכנית
(ומספר התוכנית)

יפורסם
ברשומות

הר/מק/60/346

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה מאי 2011

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

462 נא (א) לחוק 4

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

א.א.א.
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מנהל הרחוב השרוני
15.5.11

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

קואורדינטה X: 671/425
קואורדינטה Y: 190/750

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה נאמן, הוד השרון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית: הוד השרון

• חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה
יישוב הוד השרון
שכונה נווה נאמן
רחוב החשמונאים
מספר בית א/22

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6660	• מוסדר	• חלק מהגוש	55	-
6574	• מוסדר	• חלק מהגוש	168	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

ועדה מקהא"ת שתכנן ולבנה

מנהל השרון
8-10

15.5.11

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/06/1982	2829	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הר/מק/10/346 א ממשיות לחול.	שינוי	הר/מק/10/346 א
08/08/2002	5100	תכנית זו וכפופה לתכנית: הר/מק/33/346 ואינה משנה אותה	כפיפות	הר/מק/33/346
27/05/2003	5189	תכנית זו וכפופה לתכנית: הר/מק/1002 ואינה משנה אותה	כפיפות	הר/מק/1002
15/03/1996	4391	תכנית זו וכפופה לתכנית: הר/מק/1001 ואינה משנה אותה	כפיפות	הר/מק/1001
19/10/1999	4812	תכנית זו וכפופה לתכנית: הר/מק/1/1001 ואינה משנה אותה	כפיפות	הר/מק/1/1001
26/08/1999	4798	תכנית זו וכפופה לתכנית: הר/מק/160/ת/8/ב ואינה משנה אותה	כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ב

א.א.א.

עדה נקוואלית לתכנון ולבניה

מנהל השרון

15.5.11

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדרי ירדנה נגרין צוקרון	מאי 2011	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי ירדנה נגרין צוקרון	מאי 2011	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

עדה מקומית לתכנון ולבניה
 מנהלת השכונות
 15.5.11

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6660/6574 גושים -55/168 חלקות	negrinj@gmail.com magrin@dsharon.org.il		050-4616260 050-7235888	09-7402036	N/22 החשמונאים הוד השרון				6504764-9 5066592-6	יעקב גרין מרים גרין	

1.8.2 יזם בפועל

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
6660/6574 גושים -55/168 חלקות	negrinj@gmail.com magrin@dsharon.org.il		050-4616260 050-7235888	09-7402036	N/22 החשמונאים הוד השרון				6504764-9 5066592-6	יעקב גרין מרים גרין	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Yardena.c.n@gmail.com	076-5454424	050-7788468	076-5454424	שמשון 29/3 חיפה			885884	304286461	גרין ציוקרון ירדנה	אדריכל
	09-7460893		09-7410505	דרך רמתיים 38 הוד השרון			541		חן ציון אורלי	מודד

יגהוד השרון
15.5.11

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

שינוי קווי בנין לבניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א) 4		
מוצע	מאושר ע"פ תכנית הר/10/346/א	קדמי
5 מטרים	5 מטרים	צידי (מזרחי)
2.65 מטרים, נקודתית ע"פ התשריט	4 מטרים	צידי (מערבי)
1.24 מטרים, נקודתית ע"פ התשריט	4 מטרים	אחורי
6 מטרים	6 מטרים	

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 1.139

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	-	-	-	569.5 מר' (50%)	מ"ר	מגורים
-	-	-	-	2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), נובח האמור בטבלה 5.

15.5.11
 ועדה נשקפת לתכנון ולבניה
 מנהל תכנון השרון

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד מגורים א'
		001	

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.

3.2 טבלת שטחים


מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
1139		1139	
100		100	

↓

ייעוד הקומות לתכנון ולבניה
 מרחה הישרדותיים
 15.5.11

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
	התוכנית איננה משנה את היעוד והשימושים שאושרו בשטח והשינוי בשם היעוד ובסימונו נובע מהסבת התוכנית למבא"ת.
4.1.1	שימושים
.א.	בתי מגורים צמודי קרקע
.ב.	מחסן
.ג.	סככת רכב
4.1.2	הוראות
.א.	באזור הנייל תותר בניית בתי מגורים


 יו"ר משרד המגורים והתכנון
 מ"הוד השרון"
 15.5.11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מצב מוצע

מגורים א'	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים							
				שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת
מגורים א'	001	1139 מ"ר	50% לכל המפלסים ולא יותר מ-30% בפלס אחד	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת
				569.5 מ"ר + 1002	50 + 1002	2	1.76	50	9 מ' לבני רבפים 7.51 מ' לבני שטוח	1	2

* לפי תשריט מצב מוצע

** קו בנין למחסן קיים עפ"י היתר מס' 3973 מיום 21/10/80

מצב מאושר

מגורים א'	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים							
				שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת			
				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת
מגורים א'	001	1139 מ"ר	50% לכל המפלסים ולא יותר מ-30% בפלס אחד + 1002	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת
				569.5 מ"ר + 1002	50 + 1002	2	1.76	-	-	1	2

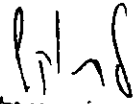
ה/ת-1002 לכל יח"ד יותרו 30 מ"ר חדר על הגג+ מרתף בקונטור, מחסן, ממ"ד ושתי חניות 36מ"ר. לפחות אחת מהן מקורה

עדה נקוואה שותכמן ולבניה
 י"ה ה'תשע"ב
 15.5.11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה וטופס איכלוס	
א.	אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.
ב.	אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
ג.	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.
ד.	תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות

6.2 הוראות בדבר התקנת מקומות חנייה	
א.	לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.
ב.	קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.
ג.	עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
ד.	לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
ה.	חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "יהוד השרון"
 15.5.11

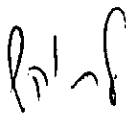
6.3 תשתיות	
לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.	
ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.	
ניקוז: א. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. ב. 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' הנדס	
מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.	
חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.	
תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.	

6.2 יחס לתכנית קודמות	
א.	במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.
ב.	בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הוע' המקומית.

6.2 גביית הוצאות עריכת תכנית	
א.	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'.
ב.	גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

6.2 היטל השבחה	
א.	היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.2 שיפוי	
א.	יזם התוכנית יעקב ומרים נגרין 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. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הוד השרון

15.5.11


7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי


 ע"י: יקראית שתכנן ולבניה
 "הודו השרון"
 15.5.11

8. חתימות

שם: יעקב נגרין ומרים נגרין	חתימה: 	תאריך: 11.5.11	מספר תאגיד:
שם: ירדנה נגרין צ'וקרון	חתימה: 	תאריך: 11/05/2011	מספר תאגיד:
שם: מרים נגרין	חתימה: 	תאריך: 11.5.11	מספר תאגיד:
שם: ממ"י	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
שם: ממ"י	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
שם: ממ"י	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:

עברית הוד השרון
אגף תכנון ופיתוח
15.05.2011
נתקבל

עדה וקסמינית צ'תכנון ולבניה
"הוד השרון"
15.5.11