

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית הוד השרון
 תכנון ופיתוח
 28.04.2011
 נוסקבל

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התוכנית
26.04.2011	תוכנית מס' הר/600/17/א/32
נתקבל תיק מס'	שם תוכנית: מגורים א'-גיל עמל-הוד השון

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הר/600/17/א/32 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 23.2.11 יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון" תכנית מס' הר/600/17/א/32 בישיבה מס' 2009013 זוהלטי: לחמליץ לועדה גומרוזית להפקדה מנהנדט הועדה 114.11 יושב ראש הועדה</p>
	<p>נבדק ע"י</p>
	<p>ועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"</p>

5.4.11

דברי הסבר לתוכנית

אנחנו מבקשים שינוי קו בניין אחורי, תוספת זכויות בנייה ותוספת 2 יח' דיור לחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

א. אהן
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מנהל תכנון ופיקוח
5.4.11

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים א' – גיל עמל – הוד-השרון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
הר/600/17/א/32	מספר התוכנית		
1386.00 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
15/03/11	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מחוזית			
62 ב'	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

Handwritten signature

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

הוד-השרון

5.4.11

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד-השרון

קואורדינטה X 192/900
קואורדינטה Y 673/875

1.5.2 תיאור מקום גיל עמל

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 רחוב מספר בית
גיל עמל אילת 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6653	• מוסדר	• חלק מהגוש	246	

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

הוד השרון

Handwritten signature

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

ההוד השרוני

5.4.11

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/01/1969	1502		- שינוי	הר/1/302 ✓
25/03/1971	1709		- שינוי	הר/2/302 ✓
03/02/1972	1802		- שינוי	הר/3/302 ✓
15/03/1996	4391		- כפיפות	הר-1001 ✓
27/05/2003	5189		- כפיפות	הר/1002 ✓
15/04/1992	3995		- כפיפות	הר/במ/600 ✓
22/07/2003	5208		- ביטול	הר/במ/17/600/א/4 ✓
21/08/1988	3578		- כפיפות	הר/160/ת/4 ✓
26/08/1999	4798		- כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ב ✓
19/10/1999	4812		- כפיפות	מק/1/1001 ✓

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

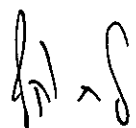
ינהוד השרון

5.4.11

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דניס ויטר אדריכלית	15/03/11	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דניס ויטר אדריכלית	15/03/11	1		1:250	• מחייב לעניין חניות, מיקום יחיד ותוספת השטח.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	דניס ויטר אדריכלית	15/03/11		16		• מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.


 ועדה מקומית לתכנון ולבנין
 מנהלת הרשות המקומית
 5.4.11

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	
			0502044324		חוד 8, אילת הוד	לא תאגיד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	5347203	כושגני מנשה	לא רלוונטי
					חוד 8, אילת הוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	5472712	כושגני עליזה	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
					לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
					לא רלוונטי	לא רלוונטי		רשות הפתוח			לא רלוונטי
		0502044324		חוד 8, אילת הוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	5347203	כושגני מנשה	5347203	לא רלוונטי	לא רלוונטי
				חוד 8, אילת הוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	5472712	כושגני עליזה	5472712	לא רלוונטי	לא רלוונטי
				חוד 8, אילת הוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	028563031	ניסים רונן	028563031	לא רלוונטי	לא רלוונטי
				חוד 8, אילת הוד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	25615659	ניסים קרן	25615659	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
vaisert@zahav.n et.il	09-7433735	052-3503460	09-7433735	חבל 52 ח"ה	לא תאגיד	לא רלוונטי	103976	דניס ויטר	319199246	לא רלוונטי	לא רלוונטי
mhmed@bezeqin l.net	09-7996748	2650723-052	7990140-09	טייבה במשולש 40400	לא תאגיד	לא רלוונטי	894	חוסאם מסארוח	027585728	לא רלוונטי	לא רלוונטי

עדה נאמנה
11.4.11

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

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

1. תוספת 2 יחידות דיור לחלקה.
2. תוספת שטח עיקרי לחלקה.
3. שינוי קו בניין אחורי מ-8 מ' ל-5 מ'.
4. קביעת הוראות לזכות מעבר ליח' דיור אחוריות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת 2 יחידות דיור לחלקה.
2. תוספת שטח עיקרי לחלקה מ-25% ל-60%.
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
4. קביעת הוראות לזכות מעבר ליח' דיור אחוריות. זיקת מעבר של 4 מ'. קו בניין צדדי 3 מ' יהיה אפשרי ליחיד האחוריות ולקומה א של היחיד הקדמיות.
5. שינוי קו בניין אחורי מ-8 מ' ל-5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.386
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		831.60 (60%)	485.10 +	346.5 (25%)	מ"ר	מגורים
		4	+2	2	מס' יחיד	

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 ייחודה השרדוני
 5.4.11


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים א'	1	

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

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	א.
הוראות	4.1.2
הוראות התכנית	א.
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 מחייב לענין חניות וזיקת מעבר בלבד	


 ועד: מקומיית מתכנן ולבניה
 מנהל השירותים
 5.4.11

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעת						מעל לתחנת הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי				שרות
8	3	3	1	2	9 לגג משופע לגג 7.5 שטוח	35	1.44	2	+25% *	346.50 מ"ר	* 1002	1002	הר	1002	הר	1386	מגורים בי לפי 600/ב.מ

הערה: אין במסמכי התכנית להכשיר כל בנייה שלא אושרה כדין לפי היתר חוקי.

* תכנית הר/1002:
 לכל יח"ד יותרו חדר על הגג 30 מ"ר, 10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר ל-2 חניות, לפחות 1 מהן מקורות + מרתף בקונטור קומת קרקע + ממ"ד לכל יח' דיוור בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 י"ת"ר - ה.ר.600/א/32
 5.4.11

6. הוראות נוספות

6.1.1 לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים לבנייה חדשה, 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.
- 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 מטר. (לא כולל חנייה מקורה).

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 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.
- 6.1.2.2.6 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, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

23/03/2011

עמוד 12 מתוך 16

ע"י מנהל תכנון ולבניה

מנהל תכנון ולבניה

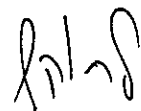
5.4.11

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 בנייה לבנייה חדשה.
- 6.4.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.4.3 לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בנספח הבינוי. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ואו מבקש ההיתר.
- 6.4.4 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
- 6.4.5 כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להטראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 6.4.6 מתן היתר בנייה למבנה קיים שבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 6.4.6.1 הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 6.4.6.2 על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008)
- 6.4.7 היו בתחום התכנית עצים בוגרים, לא יאשר מוסד התכנון את התכנית אלא לאחר שבחן את הצורך בשמירה עליהם במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים ולאחר שהתייעץ עם פקיד היערות לפי תיקון 89 של חוק תכנון ובנייה.

6.5 יחס לתכניות קודמות:

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



ע.ד. הנדסה ותכנון ולבניה

נירית השרון

5.4.11

23/03/2011

עמוד 14 מתוך 16

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 התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

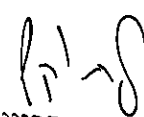
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה לבניית תוספת.	

7.2 מימוש התוכנית

מיד

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/03/11	אילנה כהן-וי אילנה כהן-וי	לא רלוונטי	5347203 5472712	כושנגי מנשה כושנגי עליזה	מגיש התוכנית
15/03/11		לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	יזם בפועל
15/03/11				רשות הפתוח	בעלי עניין בקרקע
15/03/11	אילנה כהן-וי אילנה כהן-וי	לא רלוונטי	5347203 5472712	כושנגי מנשה כושנגי עליזה	בעלי עניין בקרקע
15/03/11	כחן / עמר קניז'ים	לא רלוונטי	028563031 25615659	ניסים רונן ניסים קרן	
15/03/11	דניס ויסר אדריכלית רח' הבבלי 22 תל-אביב טל. 09-7433735 מ.ר. 108976	לא רלוונטי	319199246	דניס ויסר אדריכלית	עורך התכנית


 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מנהל השכונות
 5.4.11

23/03/2011

עמוד 16 מתוך 16