

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

עיריית הוד השרון
 אגף התכנון והבניה
 11.12.2014
 נתקבל

תכנית מס' הר/מק/6/367/לט'

תכנית למגורים ברחוב הידיד 1, נווה הדר, בהוד השרון

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

סוג התכנית מפורטת

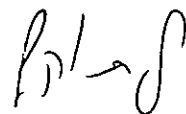


א-ח
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הוד השרון

24.12.14

דברי הסבר לתכנית

בחלקה המדוברת מותרות לבניה 2 יחידות דיור , ובתכנית זו מבוקשת יחידת דיור נוספת [ללא תוספת זכויות] ובנוסף לכך שינוי קו בניין קדמי לרחוב חטיבת גבעתי מ-5 מ' ל-4 מ'.



ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

24.12.14

מחוז מרכז

תכנית מס' הר/מק/367/6/לט'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	תוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות ושינוי קו בניין.
1.2	שטח התכנית	1.095 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה	5
	תאריך עדכון	19.08.2014
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית 62 א [א] 8,4 לפי סעיף:
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5. מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
		קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X	671,550 188,350
1.5.2	תאור מקום		נווה הדר
1.5.3	רשויות מקומיות	רשות מקומית	הוד השרון

11/12/2014

ועדה מקומית לתכנון ובניה

עמוד 3 מתוך 15

הוד השרון
24/2.14

בתכנית

חלק תחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

הוד השרון

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נווה הדר
הידיד
1

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
	279	חלק מהגוש	מוסדר	6566

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
?	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/01/19992	3961		שינוי	הר/6/367 ✓
18/11/1986	3400		שינוי	הר/6/367 ✓
27/05/2003	5189		כפיפות	הר/1002 ✓
19/10/1999	4812		כפיפות	מק/1/1001 ✓
12/01/1988	4798		כפיפות	מק/160/ת/8/ב ✓
15/03/1996	4391		כפיפות	1001 ✓
21/08/1988	3578		שינוי	4/ת/160 ✓

17/12/2014

מאיר
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

עמוד 4 מתוך 15

24.12.14

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-----	17	-----	19.08.14	רן ארד ודלית סקיף פוקס	ועדה מקומית- הוד השרון	
תשריט	מחייב	1: 250	-----	1	19.08.14	"	"	
נספח בינוי	מנחה	1: 250	-----	1	19.08.14	"	"	

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אדריכל	רן ארד ודלית סקיף פוקס	053467981 025364118	345222	----- ----	סוקולוב 4 הוד השרון	09- 7448820	054- 4730246	09- 7448840	dskifdesign@gmail.com

1.8.1.1 יזם בפועל


דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		057- 7710159		ת.ד 1341 אילת			004101051	חיים שלום	יורשים	
		054- 6500911		הידיד 1 הוד השרון			053587911	מרדכי שלום		
		054- 5726610		הידיד 1 הוד השרון				נתנאל שלום		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03- 6538383	דרך מנחם בגין 88, תל אביב					מנהל מקרקעי ישראל	
							002996247	שלום יצחק [ז"ל]	חוכר הקרקע	חוכר

11/12/2014


עמוד 6 מתוך 15


 גי' מוקומית לתכנון ובנייה
 תל אביב

24.12.14

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
dskifdesign@gmail.com	09-7448840	054-4730246		סוקולוב 4 הוד השרון	-----	34522	053467981 025364118	רן ארד ודלית סקיף פוקס		אדריכל
-----	-----	-----	03-9370696	כפר קאסם	-----	708		בדיר מוחמד ראשד		מודד


 תעודת מקצועית לתכנון ובנייה
 תאגיד מקצועי
 24.12.14

11/12/2014

עמוד 7 מתוך 15

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית
 תוספת יחידת דיור (ללא תוספת זכויות בניה).
 שינוי קו בניין קדמי (לרח' חטיבת גבעתי).

2.2 עיקרי הוראות התכנית
 תוספת יחידת דיור ללא תוספת זכויות בניה מ-2 יח' ל-3 יח'.
 שינוי קו בניין קדמי (לרח' חטיבת גבעתי) מ-5 מ' ל-4 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			1.095	שטח התכנית - דונם
	2	1	3	מגורים - מספר יח"ד
	547.5 מ"ר	-----	50%	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
		1	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 יעוד - מגורים א'**
- 4.1.1 שימושים**
- א. מגורים
 - ב.
 - ג.
 - ד.

א. יקל
 יעו"ח מקומית לתכנון ובניה
 הו"ד השרון
 24.12.14

5. טבלת זכויות והוראות בניה-מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר) **		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרח' הידיד							קדמי לרח' חטיבת גבעתי	צידי-				
			עיקרי	שרות												עיקרי	שרות	
מגורים א'	1	1095 מ"ר	547.5		מרתף בקונטור קומת קרקע	9.00	2.73	3		50%	547.5 מ"ר			1	1	4	4	5

* האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.
 ** קווי בניין לבניה קיימת בהיתר כמסומן בתשריט.
 *** התכנית אינה מכשירה מבנים שנבנו ללא היתר

5. טבלת זכויות והוראות בניה-מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי לרח' הידיד							קדמי לרח' חטיבת גבעתי	צידי-		אחורי		
			עיקרי	שרות													עיקרי	שרות
מגורים כפרי	1	1095 מ"ר	547.5		מרתף בקונטור קומת קרקע	9.00	1.8	2	30%	50%	547.5 מ"ר			1	1	4	5	5

24.12.14
 יורח מקומות להגדיל ונגד
 רועה וישיר
 פ"א

6. הוראות נוספות

1.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:

1.1.1. 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:

1.1.1.1. תכנית בינוי –

1.1.1.1.1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים

מוצעים.

1.1.1.1.2. עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:250.

1.1.1.1.3. אופן עיצוב הגגות.

1.1.1.1.4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.

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

1.1.1.1.6. סימון חניות ומיקומם.

1.1.1.1.7. פרט טיפוסי לנושא אשפה.

1.1.1.1.8. פרט טיפוסי למבנה חנייה (במידה ויש).

1.1.1.1.9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.

1.1.1.1.10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי

שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.

1.1.1.1.11. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות

בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות

לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.

1.1.1.1.12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן

שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

1.1.1.1.13. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקנ"מ 1:250.

1.1.1.1.14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו

מעת לעת.


ועדה מקומית לתכנון ובניה

הו"ד השרון

24.12.14

1.1.1.2. תכנית פיתוח השטח -

- 1.1.1.2.1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- 1.1.1.2.2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- 1.1.1.2.3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- 1.1.1.2.4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 1.1.1.2.5. 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.
- 1.1.1.2.7 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.

1.2. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה:

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

1.3. תשתיות:

- 1.3.1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.

1.3.1.1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.1.3.1.2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.1.3.1.3. ניקוז:1.3.1.3.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.1.3.1.3.2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
24.12.14
עמוד 11 מתוך 15

ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת

מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.

1.3.1.4. מיס: צנרת המיס תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המיס של עיריית הוד-

השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

1.3.1.5. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות

ומפ"ט ח"ח, והוראות הר/1001.

1.3.1.6. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי

התקנים המאושרים.

1.4. תנאים להוצאת היתרי בניה ולטופס אכלוס:

1.4.1. 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, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.

1.4.2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

1.4.3. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא

לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל

המבנים המסומנים בנספח הבינוי, שהינו מחייב לעניין סימון מבנים

להריסה. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל

הנכס ו/או מבקש ההיתר.

1.4.4. תנאי להוצאת תעודת גמר בניה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום

זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

1.4.5. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.

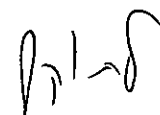
1.5. יחס לתכניות קודמות:

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

הוראות תכנית זו.

1.5.2- בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע

ע"י הועדה המקומית.



ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

24.12.14

1.6 גביית הוצאות עריכת תכנית:

1.6.1. 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'.

1.6.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

1.7 היטל השבחה:

1.7.1. היטל השבחה ייגבה כחוק.

1.9 שיפוי:

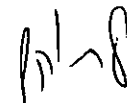
יוזמי התוכנית, חיים שלום ת.ז-004101051 מרדכי שלום ת.ז-053587911 ונתנאל שלום ת.ז-037148087 בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) ישפו את הוועדה המקומית שיפוי מלא בגין כל סכום שתחויב בו, אם תחויב, עקב תביעה לפי סעיף 197 (או כל סעיף שיבוא במקומו) לחוק התכנון והבניה, או עקב כל תביעה בעילה אחרת הנובעת מהתוכנית".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.



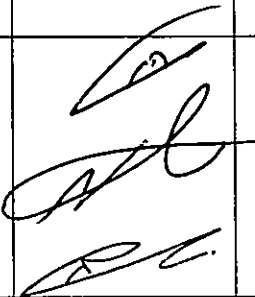
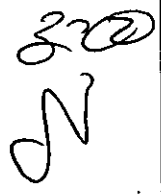
ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

24.12.14

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.08.14			004101051 053587911 037148087	חיים שלום מרדכי שלום נתנאל שלום	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
19.08.14				מ.מ.י	בעלי עניין בקרע
19.08.14			053467981 025364118	אדרי'רן ארד ודלית סקיף פוקס	עורך התכנית

ועדה מקומית לתכנון ובניה

הוד השרון

24.12.14

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 ובנייה
 ת"ד 451000
 אישור תכנון מס' 93.6.14
 תועדה המקומית והחלטה מאשר את התכנית
 בשיבה מס' 93.6.14
 יו"ר הוועדה

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
 ת"ד השרון
 24.12.14