

1

עמוד השער של הוראות התוכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

11-01-2015

נתקבל

תיק מס'

3 ת"ר
2817

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום

הוראות התוכנית

53/329/הר (מס') 12.12.13
לאשר את התכנית

תוכנית מס' הר/329/53

תוכנית מס' הר/329/53

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

11.06.2015

משרד הפנים
מחוז המרכז
08.12.2014
נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד-השרון

סוג התוכנית תכנית מפורטת מקומית

נבדק וניתן להפקיד/לאשר 2108

תחלטה הוועדה המחוזית משנת מיום 30/4/15
אדריכלית ד"ר אלה פוסק
מתכנתת מרחב תכנון מקומי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הוד השרון"
תכנית מס' הר/329/53
שיוני לתכנון 329
בישיבה מס' 2009.01.6 מיום 25.8.09
הוחלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה
מנהנדס הועדה

לתוקף
25.12.2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

למשל
 למשל
 למשל
מאשר

דבה הסבר לתוכנית

תכנית לשינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א', תוספת שטח עיקרי ושינוי קווי בניין לבית הקיים.



מחוז מרכז

תוכנית מס' הר/53/329

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הר/53/329 - מגורים א'-הוד-השרון</p> <p>1003 מ"ר</p> <p>• תוקף</p> <p>1</p> <p>16/07/14</p>	<p>שם התוכנית 1.1</p> <p>שטח התוכנית 1.2</p> <p>מהדורות 1.3</p> <p>סוג התוכנית 1.4</p>
<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף</p> <p>היתרים או הרשאות</p>



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד-השרון

קואורדינטה X
191/400
191/475
קואורדינטה Y
673/250
673/200

1.5.2 תיאור מקום רח' רמב"ם – הוד-השרון

1.5.3 השויות מקומיות רשות מקומית הוד-השרון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית
הפועל מזרחי א' רמב"מ 13

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6413	• מוסדר	• חלק מהגוש	75	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6413	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



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/02/1972	1807		- שינוי	הר/329/א
22/08/1957	552		- שינוי	הר/תגפ/329
15/03/1996	4391		- כפיפות	הר-1001
27/05/2003	51893		- כפיפות	הר/1002
26/08/1999	4798		- כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ב
19/10/1999	4812		- כפיפות	הר/מק/1001/1



1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דניס ויסר אדריכלית	16/07/2014	1	17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דניס ויסר אדריכלית	16/07/2014	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	דניס ויסר אדריכלית	16/07/2014	1		1:250	• מנחה	תכנית בניוי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.



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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			(054)4881177		סוקולוב 9/4 הי"ה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	017032087	זהות פרנק דב	לא רלבנטי	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		050-4531600 054-4531900	09-7488344	רמב"ם 13 הי"ה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	054869409	דניאל קורן (משה בוכמן)	לא רלבנטי	
		(054)4881177		סוקולוב 9/4 הי"ה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	012662722	אנדראה קורן (בוכמן)	לא רלבנטי	
							017032087	זהות פרנק דב	לא רלבנטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל זכויות הקרקע
				דרך פית 25			קרון קיימת ע"י מ.מ.י.		לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
vaiseri@zahav.net.il mtfmed@bezeqint.net		3503460-052 2650723-052	7433735-09 7990140-09	הבבלי 52 הי"ה טייבה במשולש 40400	לא רלבנטי	00103976	319199246	דניס ניסר מסארה חוסאם	לא רלבנטי	

לתוקר
25.12.2014
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

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. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים א'.
2. תוספת שטח עיקרי.
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
4. שינוי קו בניין לבנייה קיימת כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א'.
2. תוספת זכויות בנייה למגורים באזור מגורים א'.
3. שינוי קו בניין אחורי מ-8 מ' ל-6 מ'.
4. שינוי קו בניין צדדי דרומי מ-4 מ' ל-3 מ'. למבנה קיים.
5. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			-	1003 מ"ר	שטח התוכנית – מ"ר
	2		-	2	מגורים – מספר יח"ד
	451.35		251.35	200.00	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

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 א'

4.1.1 שימושים מגורים א'

4.1.2 הוראות תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף, במידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

סדר	אזורי	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יחידים	תכנית (%) משטח תא יח"ד (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (1)	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה (אחוזים)		גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות (5)(3)	עיקרי (3)			
8	אזורי	9	2	1	לג 7.5	2	2	200	200	20%	או 20%	או 20%	או 20%	1003	1	שטח חקלאי

1) - לזכויות אלה תתווספה זכויות בניה המוקנות עפ"י תכנית הר/1002. זכויות הבנייה מתכנית הר/1002 אינן כלולות בחישוב סה"כ שטחי הבניה ובחישוב אחוזי הבניה הכוללים המגדירים את סוג המגורים.

2) - שטח עיקרי לפי הר/1002 - 30 מ"ר חדר על הגג לכל יח"ד.

3) - לפי הר/1002 - מרתף בקונטור הקומה שמעל.

4) - שטחי שרות לפי הר/1002 - 10 מ"ר מחסן ליח"ד, 36 מ"ר ל-2 חניות (לפחות אחת מקורה).

5) - ממ"ד בשטח הקבוע לפי הוראות והנחיות הג"א.



11/06/2014

עמוד 10 מתוך 17

טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	מספר יח"ד	מספר צימנות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%) (1)	סה"כ שטחי בניה (1)	מעל לכניסה הקובעת			יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (1)	שטחי בניה (2)	שטחי בניה (3)								שטחי בניה (4)	שטחי בניה (5)	שטחי בניה (6)	
6	1003	451.35 מ"ר	45%	2	2	9 לוג משופע לוג 7.5 שטוח	2	2	9 לוג משופע לוג 7.5 שטוח	45%	451.35 מ"ר	45%	451.35 מ"ר	מגורים א'		

1) - לזכויות אלה תתווספה זכויות בניה המוקנות עפ"י תכנית הר/1002. זכויות הבנייה מתכנית הר/1002 אינן כלולות בחישוב סה"כ שטחי הבניה ובחישוב אחוזי הבניה הכוללים המגדירים את סוג המגורים.

2) - שטח עיקרי לפי הר/1002 - 30 מ"ר חדר על הגג לכל יח"ד.

3) - לפי הר/1002 - מרתף בקונטור הקומה שמעל.

4) - שטחי שרות לפי הר/1002 - 10 מ"ר מחסן ליח"ד, 36 מ"ר ל-2 חניות (לפחות אחת מקורה).

5) - ממ"ד בשטח הקבוע לפי הוראות והנחיות הג"א.



11/06/2014

עמוד 11 מתוך 17

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי**

6.1.1 לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים למבנים חדשים, 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.

6.1.1.2 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 העברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

11/06/2014

עמוד 12 מתוך 17



6.2 הוראות בדבר התקנת מקומות חניה.

- 6.2.1 לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
- מידות החניה לפי הנחיית משרד התחבורה לתכנון חניות.
- 6.2.2 קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי.
- 6.2.3 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי.
- 6.2.4 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
- 6.2.5 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

6.3 תשתיות

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

6.3.1.1.1 התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.3.1.2 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.

11/06/2014



עמוד 13 מתוך 17

6.3.1.3 ניקוז :

6.3.1.3.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.

6.3.1.3.2 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' הנדסה.

6.3.1.4 **מים:** צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

6.3.1.5 **חשמל:** אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.

6.3.1.6 **תקשורת:** קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

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 בניה לבנייה חדשה.

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

6.4.3 אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.

6.4.4 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.

6.4.5 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

6.5 יחס לתכניות קודמות:

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משואר לביצוע תכנית זו – מידי.

11/06/2014



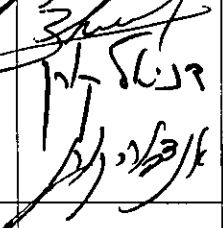
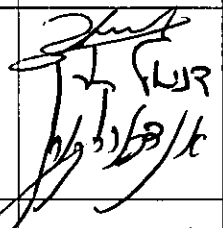
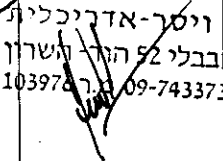
עמוד 15 מתוך 17

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16/07/2014			017032087 054869409 012662722	זהות פרנק דב דניאל קורן (משה בוכמן) אנדראה קורן (בוכמן)	מגיש התוכנית
16/07/2014			017032087 054869409 012662722	זהות פרנק דב דניאל קורן (משה בוכמן) אנדראה קורן (בוכמן)	יזם בפועל
16/07/2014				קורן קיימת ע"י מ.מ.י.	בעלי עניין בקרקע
16/07/2014			017032087 054869409 012662722	זהות פרנק דב דניאל קורן (משה בוכמן) אנדראה קורן (בוכמן)	חוכרים
16/07/2014		דניס ויסר-אדריכלית רחי הבבלי 52 הוד-השרון טל. 09-7433735 ר.ג. 103978	319199246	דניס ויסר אדריכלית	עורך התוכנית

11/06/2014



עמוד 16 מתוך 17

8.2 אישורים

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

11/06/2014



עמוד 17 מתוך 17