

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0123729

הר/מק/17/600/א/43 הסדרת קו בניין ותוספת זכויות בניה ברחוב הנגב 15



מרכז

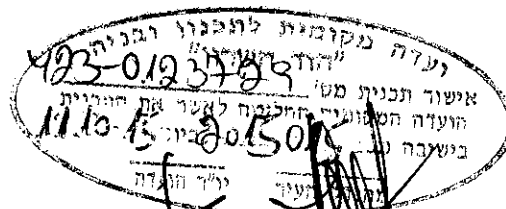
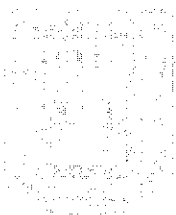
מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

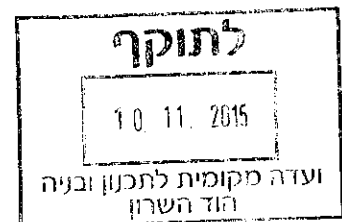
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

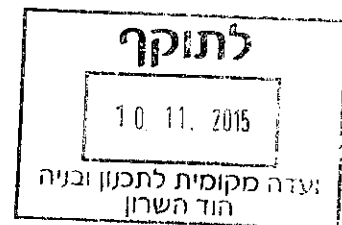
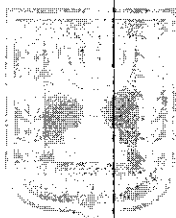
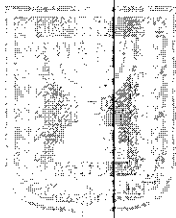
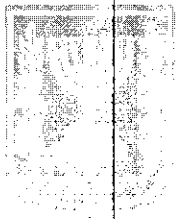


עיריית הוד השרון
אדר' סרג'ו וולנסקי סגן מיימ ראש העירייה
מהנדס העירייה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
נאם שמעון



דברי הסבר לתכנית

1. הגדלת אחוזי בניה מ-25% ל-50%.
2. שינוי בקו בניין קדמי, צדדי ואחורי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 הר/מק/17/600/א/43 הסדרת קו בניין ותוספת זכויות בניה ברחוב הנגב 15

מספר התכנית 423-0123729

1.2 שטח התכנית 0.993 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

לתוקף

10.11.2015

ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הודו השרון

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
	קואורדינאטה X	192511
	קואורדינאטה Y	673912

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	הנגב	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6653	מוסדר	חלק	139	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

לתוקף

10.11.2015

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003	2557	5189		כפיפות	הר/ 1002 ✓
03/02/1972		1802		שינוי	הר/ 3 /302 ✓
22/07/2003	3532	5208		שינוי	הר/ 600 /17 /א/4 ✓
15/04/1992	2881	3995		שינוי	הר/ במ/ 600 ✓

לתוקף

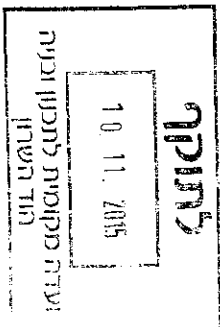
10.11.2015

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל בילסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רחל בילסקי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	02/04/2015	רחל בילסקי		16/04/2015		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	19/02/2015	בילסקי רחל		19/02/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		22/03/2015	בילסקי רחל		22/03/2015	גליון 1:	לא

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 עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רפי הלבוס			הוד השרון	הנגב	15	052-2302040	09-7435035	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפי הלבוס			הוד השרון	הנגב	15	052-2302040	09-7435035	

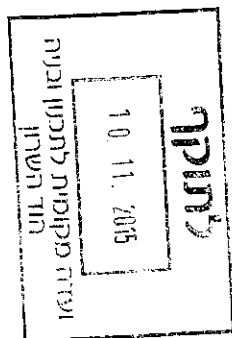
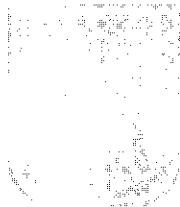
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר	רפי הלבוס			הוד השרון	הנגב	15	052-2302040	09-7435035	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל בילסקי	118147		מצפה אילן (1)	מצפה אילן)		04-6255464	04-6255464	bilsky@gma il.com
מודד	מודד	גילגולי ראיד	737		טירה			09-7930399	09-7930853	r- jljuli@inter.n et.il

לחוק
10.11.2015
ועדה מקומית לתכנון וביצוע
חוד השטח



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. הגדלת אחוזי בנייה. לפי סעיף 62א(א) 1 א לחוק.
2. תוספת יחידת דיור. לפי סעיף 62 א(א) (8) לחוק.
3. שינוי קווי בניין. לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.
4. הרחבת רח' הנגב לפי סעיף 62א(א) (2) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בנייה מ-25% ל-50%.
2. שינוי בקווי בניין קדמי מ-5 מ' ל-3.5 מ'.
3. שינוי בקווי בניין צדדי (לכיוון מגרש 40) מ-3.0 מ' ל-2.9 מ', ושינוי קו בניין צדדי לכיוון חלקה 138 מ-3 מ' ל-3/0.
4. שינוי בקווי בניין אחורי מ-8.0 מ' ל-5.0 מ'.
5. הרחבת רחוב הנגב ב 2 מטר.

לתוקף

10.11.2015

ועדה מקומית לתכנון ובינה
הוד השרון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.993

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	300
מגורים א'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	300
זיקת הנאה	מגורים א'	100
להריסה	דרך מוצעת	300
להריסה	מגורים א'	100
מבנה להריסה	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	993.05	100
סה"כ	993.05	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	32.79	3.30
מגורים א'	960.26	96.70
סה"כ	993.05	100

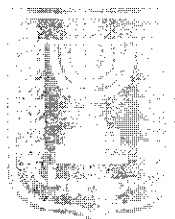
לתוקף

10.11.2015

עדה מקומית לתכנון ובניה
חוד השרון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	תותר בניה של לא יותר מ-2 יחיד על החלקה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



לתוקף
 10.11.2015
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הוד השרון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידני- שמאלי (3) 3	צידני- ימני (2) 2.9	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת (1) 2	9	2.18	2	50	50	סה"כ שטחי בניה %			480	960.26	100	מגורים א'

לחוקר
 10.11.2015
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 חז' משתן

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעד
קדמי	אחורי		
3.5	5	100	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של הר/1002

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) +חדר / עליית גג.
- (2) לכיוון חלקה 140
- לבנייה קיימת בלבד. לבנייה חדשה קו הבניין 3 מ'.
 (3) לכיוון חלקה 138.

תותר בניה בקו בניין 0 בתאום עם המגרש השכן ובלבד שלא יפתחו פתחים בקיר הצמוד למגרש שכן, אלא אם המרחק מקו מגרש עולה על 3.00 מ'.

לחוקר
 10.11.2015
 ועדה מקומית לתכנון וביצוע
 חוז משלח

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>6.1.1. 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:</p> <p>6.1.1.1. תכנית בינוי</p> <p>6.1.1.1.1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</p> <p>6.1.1.1.2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.</p> <p>6.1.1.1.3. אופן עיצוב הגגות.</p> <p>6.1.1.1.4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>6.1.1.1.5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</p> <p>6.1.1.1.6. סימון חניות ומיקומם.</p> <p>6.1.1.1.7. פרט טיפוסי לנושא אשפה.</p> <p>6.1.1.1.8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).</p> <p>6.1.1.1.9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.</p> <p>6.1.1.1.10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.1.1.1.11. 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.</p> <p>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.</p> <p>6.1.1.1.13. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.</p> <p>6.1.1.1.14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p>	

6.2 חניה	6.2
<p>6.2.1. לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>6.2.2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>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 והפיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>6.2.3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>6.2.4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>6.2.5. המעבר לחניות האחוריות לאורך החזית הצפונית של המבנה הקדמי יהיה ברוחב משתנה מ- 3.04 מ' בקצה המערבי של המבנה. ויקטן לרוחב מינימלי 2.93 מ' בקצה המזרחי של המבנה, המידות הנ"ל הם נטו בין הקירות.</p> <p>6.2.6. רוחב המעבר נטו בין גדר המגרש לבין כל מכשול אחר מחוץ לקטע הנ"ל יהיה 3.00 מ' לפחות.</p> <p>6.2.7. אישור סופי להסדר החניה יינתן לאחר בדיקת הבקשה להיתר.</p>	

3. לתוקף תנאים למתן היתרי בניה

6.3.1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי	
---	--

10.11.2015

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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.</p> <p>6.3.2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6.3.3. 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.</p> <p>6.3.4. 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.</p>

6.4	תשתיות
	<p>6.4.1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>6.4.1.1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.</p> <p>6.4.1.2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>6.4.1.3. ניקוז:</p> <p>6.4.1.3.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>6.4.1.3.2. 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.</p> <p>6.4.1.4. מיס: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6.4.1.5. חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ת, והוראות הר/1001.</p> <p>6.4.1.6. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>

6.5	הליכים סטטוטוריים
	<p>6.5.1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מוודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>6.5.2. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש עיריית הוד השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע' המקומית, כמפורט בתכנית זאת.</p> <p>6.5.3. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעי' 123 לחוק.</p> <p>6.5.4. במידה ולא נאמר אחרת בתקנון לעיל, מוסמכת הועדה המקומית ומי ומטעמה, עם קבלת תוקף לתכנית, לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לה לצורכי ציבור בהתאם לטבלת ההקצאות, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס השטח, בנייה בהתאם ליעדים וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p>

לתוקף

10.11.2015

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

6.6 היטל השבחה	
	היטל השבחה יגבה כחוק.

6.7 כתב שיפוי	
	<p>יזם התכנית ובעלי המקרקעין בתחום התכנית (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 הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

--	--

לתוקף

10.11.2015

וידה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רפי הלבוס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31-12-15 חתימה:
יזם	שם: רפי הלבוס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31-12-15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: 31-12-15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רפי הלבוס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: רחל בילסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31-12-15 חתימה:

רחל בילסקי
מ.ר. 0119710

לתוקן
10 11 2015
ועדה מקומית לתכנון גנים
הוד השרון