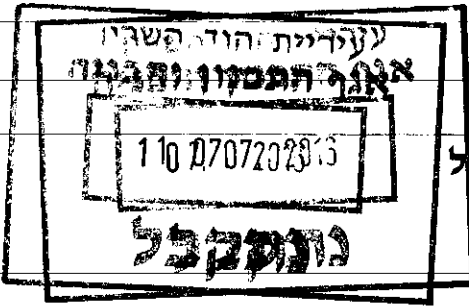


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4023244

הוראות התכנית

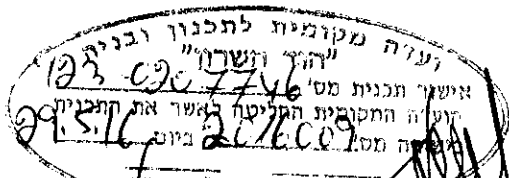
תכנית מס' 423-0207746



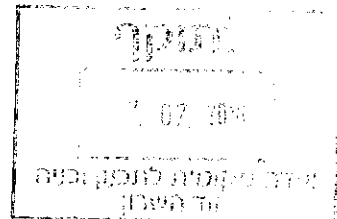
הר/מק/600 /17 /א/ 51 מבצע קדש 9א' גיל עמל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

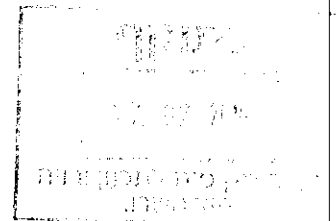


מנכ"ל הרד"ה השרון
מרדכי הרד"ה וולנסקי
מנהל העיר
ראש שמעון
סגן מנכ"ל אש העירייה
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה



דברי הסבר לתכנית

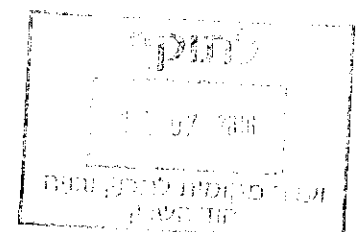
מהות התכנית הינה הגדלת זכויות בניה בחלקה ושינוי קו בניין לבניה קיימת בלבד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/600 /17 /א/ 51 מבצע קדש 9' גיל עמל
		מספר התכנית	423-0207746
1.2	שטח התכנית		0.999 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
	קואורדינאטה X	192300
	קואורדינאטה Y	673575

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	מבצע קדש	9א	

גיל עמל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6657	מוסדר	חלק	137	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

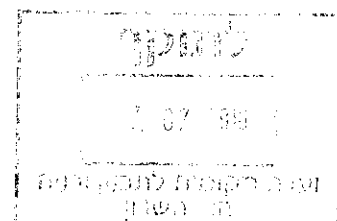
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

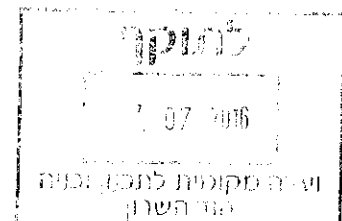
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

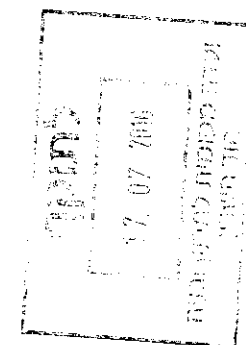
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1002 ממשיכות לחול.	כפיפות	הר/1002 ✓
20/01/1969	756	1502	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1/302 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1/302
03/02/1972		1802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/3/302 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/3/302 ✓
22/07/2003	3532	5208	תכנית זו מבטלת את זכויות הבנייה הקבועות בהר/600/17/א/4	שינוי	הר/600/17/א/4 ✓



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				רחל בילסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			רחל בילסקי			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		10/08/2015		רחל בילסקי	10/08/2015	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		28/07/2015		רחל בילסקי	28/07/2015	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18/09/2014		רחל בילסקי	18/09/2014	1	1: 250	רקע	תשריט התכנית

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	יפה כהן			הוד השרון	מבצע קדש	9 א	09-7417047	09-7415765	t1_isr32@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יפה כהן			הוד השרון	מבצע קדש	9 א	09-7417047	09-7415765	t1_isr32@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

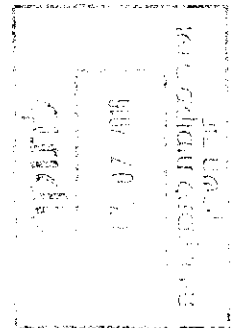
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632010	03-7632010	
חוכר	יפה כהן			הוד השרון	מבצע קדש	9 א	09-7417047	09-7415765	t1_isr32@netvision.net.il
חוכר	לבנה סלם			הוד השרון	מבצע קדש	9 א	057-7773491	057-7773491	
חוכר	צחי שלום			הוד השרון	מבצע קדש	9 א	057-7773491	057-7773491	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל בילסקי	118147		מצפה אילן	(1)		04-6255464	04-6255464	bilskyr@gma il.com
	מודד	חוסאם מסרוואה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eq.int.net

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

(2) כתובת: טייבה המשולש.



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.

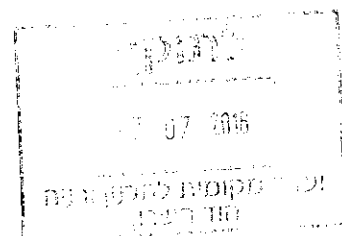
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. תוספת אחוזי בניה
2. קביעת הוראות בניה וקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי הבניה מ-25% ל-50% ע"פ סעיף 62א(א)1(א)1
2. שינוי בקוו בניין צדדי מערבי מ-3.0 מ' ל-1.40 לבנייה קיימת בלבד ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק.
3. שינוי בקו בנין אחורי מ-8 מ' ל-5 מ' ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.999	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	250	500
		+250	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

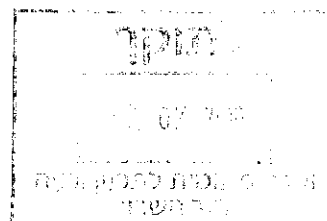
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	9
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	9

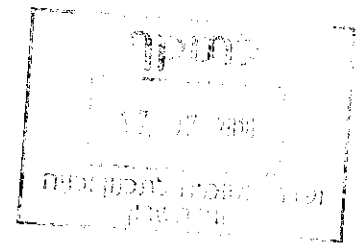
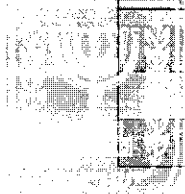
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	999	100
סה"כ	999	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000.8	100
סה"כ	1,000.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי			שרות
5	5	3 (1)	3	2	9	2	30	50				500	999	9	מגורים אי

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

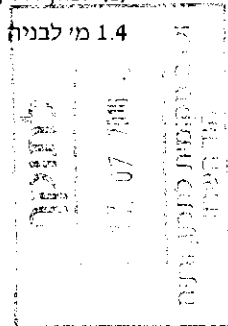
הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של הר/1002

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכוון חלקה 138.

1.4 מ' לבניה קיימת. 3 מ' לבניה חדשה.



6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<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 מחלקת הרישוי.</p> <p>תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>6.1.1.1 העמדת מבנים.</p> <p>6.1.1.2 עיצוב חזיתות בקנה מידה 1:250.</p> <p>6.1.1.3 אופן עיצוב הגגות.</p> <p>6.1.1.4 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>6.1.1.5 הוראות בדבר שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנית.</p> <p>6.1.1.6 סימון חניות ומיקומן.</p> <p>6.1.1.7 פרטי טיפוסים לנושא אשפה.</p> <p>6.1.1.8 פרט טיפוסים למבנה חניה (במידה ויש).</p> <p>6.1.1.9 פרטי טיפוסים לשערים וכניסות למבנה.</p> <p>6.1.1.10 גמר קירות החוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.1.1.11 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 גדר טיפוסים לגדר.</p> <p>6.1.1.12 מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם ניראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון לפי תקן.</p> <p>6.1.1.13 רמפות, כניסות לרכב, תכנית תנועה בקנ"מ 1:250.</p> <p>6.1.1.14 התאמה להנחיות הועדה לבניה ירוקה בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>6.1.1.15 הנמכת גדרות הגובלות בשכן בפעל באופן שלא יעלה על 1.80 מ' מצד השכן משפ' שלום.</p> <p>6.1.1.16 השלמת עבודות הגמר לקירות ולגדרות הפונים למגרש השכן בטיח וצבע. השלמת כל העבודות הנדרשות לאיטום, חיזוק ותיקון גגות ומשטחים במבנה השכן, הצמודים לקיר המשותף ע"ח יוזם התכנית.</p>

6.2	אדריכלות
	<p>6.2.1 הבתים יבנו בקיר משותף עפ"י הקיים.</p> <p>6.2.2 המבנים יהיו בעלי גגות שטוחים או עם רעפים. בכל מקרה מבנה הגג יהיה אחיד בכל 4 יח"ד.</p> <p>6.2.3 רום הגג לא יעלה על 9.00 מ' ממפלס +0.00 שיא גג הרעפים. שיפע הגג יהיה 40%-50%.</p> <p>6.2.4 בגגות שטוחים לא יעלה גובה מעקב הגג על 7.50 מ' ממפלס +0.00.</p> <p>6.2.5 לקולטי שמש, דודים ומזגנים יתוכנן מסתור משולב בגג הבית.</p>

6.3	גגות
	<p>6.3.1 בגגות רעפים יהיה מותר לבנות עלית גג בחלל גג הרעפים ששטחה יהיה שטח עיקרי בנוסף לשטח הבניה העיקריים המוקנים בתוכנית זאת, ולא יותר מ- 30 מ"ר.</p> <p>6.3.2 בגגות שטוחים יהיה ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בנסיגה של 1.00 מ' מהמעקה החיצוני.</p> <p>6.3.3 גובה המבנה לא יעלה על 9.00 מ' ממפלס +0.00. שטח החדר יהיה שטח עיקרי בנוסף</p>

<p>גגות</p>	<p>6.3</p>
<p>לשטחי הבניה העיקרים המוקנים בתוכנית זאת, ולא יותר מ- 30 מ"ר. 6.3.4 יובהר כי לא יותר ניוד שטחים מקומת הגג לכל שטח עיקרי ו/או שרות אחר.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>6.4.1 לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. 6.4.2 קווי בניין למבנה החניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגרר או נגלל, הכל עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה כתנאי להיתר הבניה. 6.4.3 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי הגמר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח. 6.4.4 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. 6.4.5 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של חניות צמודות במגרשים שכנים. 6.4.6 תותר הקמת מבנה חניה מקורה מעבר לקו בניין. 6.4.7 תותר הקמת פרגולה מעל החניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>6.5.1 לרשות המקומית או מי שיפעל מטעמה אפשרות לבצע עבודת חפירה, מילוי או כל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. 6.5.1.1 התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה. 6.5.1.2 מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.6</p>
<p>6.6.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד השרון. 6.6.2 מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. 6.6.3 במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מחלקת הנדסה.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.7</p>
<p>יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותר בורות ספיגה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>6.8.1 אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. 6.8.2 רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. 6.8.3 הבניה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח והוראות הר/1001.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>6.10.1 אישור מחלקת הרישוי ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל. זאת מבלי לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) ועפ"י כל מקור חוקי אחר. 6.10.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות.</p>	<p>לחשבוץ יום 07 יקומת ל... משרד ה... משרד ה...</p>

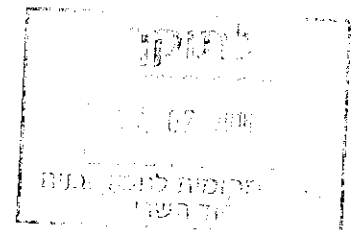
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>6.10.3 אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל. רישום החלוקה החדשה בפועל הינו תנאי למתן טופס איכלוס.</p> <p>6.10.4 לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אל לאחר שהובטח לשביעות רצון הוועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי יחולו על בעל הנכס ואו מבקש ההיתר.</p> <p>6.10.5 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	

היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p> <p>היום בלבד ישלם את היטל השבחה החלה על התכנית הנ"ל.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית
<p>התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.</p>



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יפה כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 24/6/16 חתימה: יפה כהן
יוזם	שם: יפה כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 24/6/16 חתימה: יפה כהן
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: יפה כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 24/6/16 חתימה: יפה כהן
בעל עניין בקרקע	שם: לבנה סלם שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 24/6/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: צחי שלום שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 24/6/16 חתימה:
עורך התכנית	שם: רחל בילסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 24/6/16 חתימה: רחל בילסקי, אדריכלות מ.ר. 0118147

תוספת
27.08.2015
המרת לתוכנית
מס' תכנית

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 423-0207746 שם התוכנית: מבצע קדש 9א' גיל עמל הוד השרון

עורך התוכנית: רחל בילסקי, אדריכלית

תאריך: 10/08/2015 חתימה:

רחל בילסקי, אדריכלית
מ.ר. 0118147

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	9	999	250			2		30	9	2+חדר על הגג	1	5	3	8

1. האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של הר/1002

