

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0322230

הר/מק/88/57 תוספת שטחי בניה, שינוי קווי בניין ברח' הבנים 30

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	הוד השרון
	תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 אישור תכנית מס' 423-0322230
 וזעזעה והמקומית החליטה לאשר את התכנית
 עומדת מס' 19/213 ביום 20/07/17
 אד"ר סג' יו"ר
 יגאל שמעון
 יו"ר הוועדה
 סגן מיימון ראש העירייה
 ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה

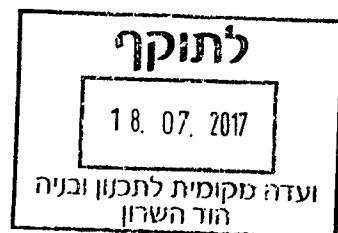
ל'תוקף
 18.07.2017
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הוד השרון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

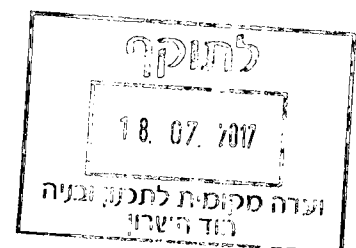
תוספת שטחים עיקרי ושירות, שינוי קווי בניין, הגדרת מרחק בין מבנים. שינוי גובה נטו בק. מרתף, ושינוי גובה חצר אנגלית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/57/88 תוספת שטחי בניה, שינוי קווי בניין ברח' הבנים 30
		מספר התכנית	423-0322230
1.2	שטח התכנית		0.714 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (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

189725 קואורדינאטה X

673650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	הבנים	30	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	1088	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

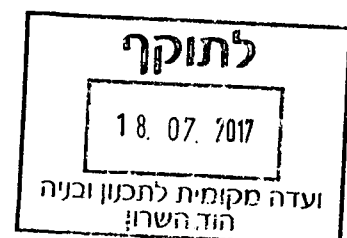
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

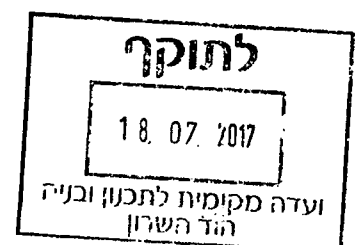
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

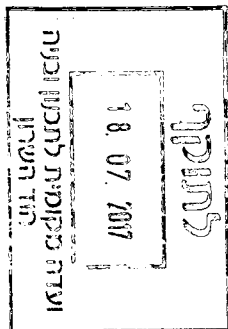
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1001. הוראות תכנית הר/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1001
27/05/2003	2557	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1002. הוראות תכנית הר/1002 תחולנה על תכנית זו. למעט שינוי גובה מרתף.	שינוי	הר/1002
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה את הוראות תכנית הר/160/ת/4. לעניין מחסנים יש לפנות לתוכנית הר/1002.	שינוי	הר/160/ת/4
19/10/1999		4812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1001/1. הוראות תכנית הר/מק/1001/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/1001/1
26/08/1999		4798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/160/ת/8/ב. הוראות תכנית הר/מק/160/ת/8/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ב
23/03/1973		1905	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/88/11 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/88/11



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתן דנון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איתן דנון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/06/2015	איתן דנון	26/06/2017		כן
בינוי	מנחה	1:250		06/12/2015	איתן דנון	22/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/05/2015	איתן דנון	01/09/2016		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	שאול יחזקאל			הוד השרון	הבנים	30		09-7601095	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול יחזקאל			הוד השרון	הבנים	30		09-7601095	

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	03-7632273		
חוכר	רחל יחזקאל			הוד השרון	הבנים	30		09-7601095	
חוכר	שאול יחזקאל			הוד השרון	הבנים	30		09-7601095	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתן דנון	35785		הוד השרון	חלמיש	3	09-7601095	09-7601095	edanon@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	טייבה		09-7990140		

תכנית מס' 423-0322230
17.06.2017

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון
18.07.2017

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

- הגדלת השטח הכולל המורר לבניה, לפי סעיף 62א(א)1(1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה
- שינוי בדבר הוראות עיצוב ובינוי אדריכלי - לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה
- תוספת שטח עיקרי במסגרת 6% לפי סעיף 62א(א)9

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת 25% לפי סעיף 62א(א)1(1) ו- 6% לפי סעיף 62א(א)9, סה"כ תוספת 31% לשטח עיקרי - סה"כ 56% המהווים 399.84 מ"ר.
- שינוי קו בנין אחורי (צפוני) מ 7.0 מ' ל 5.0 מ'
- שינוי קו בנין קדמי מ 5.0 ל 3.75 - לבניה קיימת בלבד. קו בנין קדמי לבניה חדשה 5.0 מ'.
- שינוי קו בנין צדדי ימני (מזרחי) מ 4.0 מ' ל 3.0 מ'.
- שינוי גובה מפלס חצר אנגלית מ(-1.50) ביחס לרצפת קומת קרקע, לגובה מפלס ק. מרתף.
- שינוי גובה נטו בק. מרתף מ 2.30 מ' לפי הר/1002 - ל 2.45 מ'

לתוקף

18.07.2017

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.714			
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	178.5	+221.34	399.84	

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

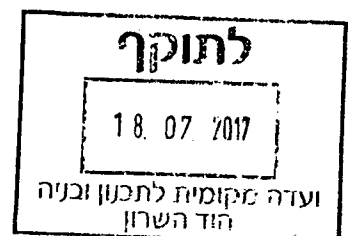
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	714	100
סה"כ	714	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	716	100
סה"כ	716	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
מרחק מינימלי בין מבנים 6 מ'.	
מרתפים	ב
גובה מרתף 2.45 מ'.	
מרתף בקונטוד קומת קרקע.	
גובה חצר אנגלית - כמפלס רצפת המרתף.	
חניה	ג
2 חניות לכל יח"ד, כמסומן בתשריט בינוי.	

לתוקף

18.07.2017

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 5	5	4	(5) 3	מעל הכניסה הקובעת (4) 2	(3)	2			(2)	(2)	(1) 399.84	714	101	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 תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה..

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 56% משטח המגרש.

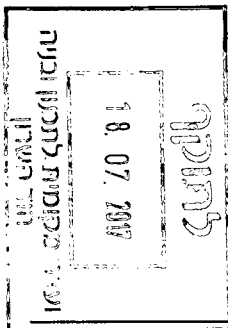
(2) ע"פ תכנית הר/1002.

(3) ע"פ הר/1002.

(4) 2 קומות + חדר על הגג לכל יח"ד.

(5) קו בניין לכיוון מזרח.

(6) קו בנין קדמי - לכיוון רח' הבנים - 3.75 מ' למבנה קיים בלבד, 5.0 מ' למבנה חדש.



6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>6.1.1 הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי:</p> <p>6.1.2 תכנית בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250, תוכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>6.1.3 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניין</p> <p>6.1.4 העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.</p> <p>6.1.5 עיצוב חזיתות בקני"מ 1:100.</p> <p>6.1.6 אופן עיצוב הגגות.</p> <p>6.1.7 הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.</p> <p>6.1.8 הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.</p> <p>6.1.9 סימון חניות ומיקומם.</p> <p>6.1.10 פרט טיפוסי לנושא אשפה.</p> <p>6.1.11 פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).</p> <p>6.1.12 גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.1.13 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>6.1.14 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>6.1.15 רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:100.</p> <p>6.1.16 התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היוכ, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p>

6.2	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>6.2.1 אישור הועדה המקומית ל"תכנית הפיתוח ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת ריתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>6.2.2 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6.2.3 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 /או מבקש ההיתר.</p> <p>6.2.4 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>6.2.5 במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות.</p> <p>6.2.6 מרתפים לא ישמשו ליחידת דיור נפרדת.</p> <p>6.2.7 לעת הגשת בקשה להיתר בניה /או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/העירוני.</p> <p>6.2.8 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית, הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם.</p>

לחוקר

18.07.2017

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הירוקה

6.3	חניה
<p>הוראות בדבר התקנת מקומות חניה :</p> <p>6.3.1 לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>6.3.2 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>6.3.3 עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>6.3.4 לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>6.3.5 חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>	

6.4	ניקוז
<p>ניקוז :</p> <p>6.4.1 הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>6.4.2 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>6.4.3 מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p>	

6.5	תשתיות
<p>תשתיות:</p> <p>6.5.1 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>6.5.2 התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות 34 / ב / 4 לנושא שימור וניצול מי נגר.</p> <p>6.5.3 ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p>	

6.6	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>6.6.1 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.</p> <p>6.6.2 הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.</p> <p>6.6.3 הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.</p> <p>6.6.4 בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.</p> <p>6.6.5 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.</p> <p>6.6.6 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.</p>	

6.7	חשמל
<p>חשמל: אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.</p>	

6.8	תקשורת
<p>תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	

לתיקן

18.07.2017

כתב שיפוי	6.9
שיפוי:	
<p>יזם התוכנית ובעלי המקרקעין 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. המשפטים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הזעי המקומית כל חיוב שהוא.</p>	

היטל השבחה	6.10
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

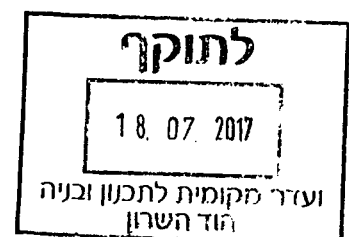
זכויות בניה מאושרות	6.11
יחס לתכניות קודמות:	
<p>במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.</p> <p>בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם האדם, והעניין יוכרע ע"י הוועי המקומית</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

25 שנה



מבא"ת 2006

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מערבני צדדי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%) לא כולל מרתף	שטחי בניה (מ"ר) (1)			גודל מגרש / מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צפוני אחורי	מזרחי צדדי	דרומי קדמי לרח' הבנים	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת				
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי + שירות			
4.00	7.00	4.00	5.00	1	+ 2 חדר על הגג	9 מ' לגג רעפים 7.5 ללא רעפים-	2.8	2 (2)		32.6%	178.5 מ"ר (25%) + שטחים מ הר/1002	קונטור קומת קרקע	54 מ"ר (1)	178.5 מ"ר (25%)	714.0	מגורים א

(1) שטחי שירות – עפ"י הר /1002.
 (2) 1 יח"ד ל500 מ"ר 2 יח"ד מעל 700 מ"ר
 האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.

לתיאור

18.07.2017

מקומית לתכנון ובניה
הוד תשפ"ז