

423669

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמן
מונה תדפיסה 12

תכנית מס' 423-0206961

גולומב 11 א, הוד השרון - הר / מק / 600 / 17 / א / 9 / 2

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מפורטת

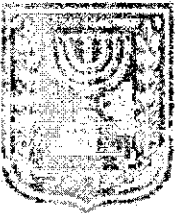
סוג תכנית

אישורים



תכנון זמן
מונה תדפיסה 12

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 "הוד השרון"
 אישור תכנית מס' 423-0806961
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 עיריית הוד השרון ביום 12.2.17
 אדו"ס סג' א. גולנסקי
 מנהל תכנון ופיקוח
 יו"ר ועדת המשנה לתכנון ולבניה



תכנון זמן
מונה תדפיסה 12

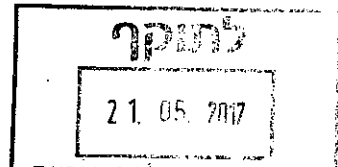
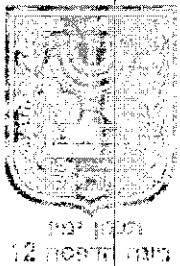
לתוקף
 21.05.2017
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 הוד השרון

דברי הסבר לתכנית

תוכנית בסמכות ועדה מקומית ברח' גולומב, הוד השרון.

מטרות התוכנית:

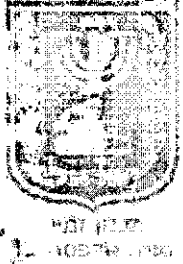
1. הגדלת זכויות בניה.
2. שינוי קווי בנין.
3. הרחבת רחוב גולומב.
4. תוספת יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גולומב 11 א, הוד השרון - הר / מק / 600 / 17 / א / 9 / 2



שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0206961

0.927 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



לחוקר
27.05.2017
ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוד השרון

192150 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	גולומב	11א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6657	מוסדר	חלק	122	

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

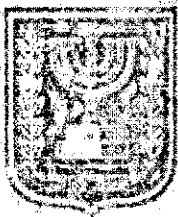


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

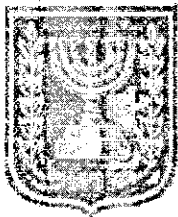
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003	2557	5189	לענין מחסנים	שינוי	הר / 1002 ✓
20/01/1969	756	1502		שינוי	הר / 1 / 302 ✓
03/02/1972		1802		שינוי	הר / 3 / 302 ✓
22/07/2003	3532	5208		שינוי	הר / 4 / א / 17 / 600 ✓
26/08/1999		4798		כפיפות	הר / מק / 160 / ת / 8 / ב



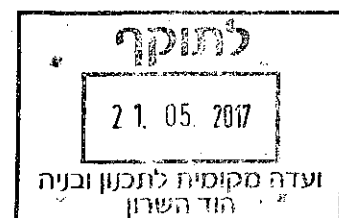
מחלקת תכנון
12



מחלקת תכנון
12



מחלקת תכנון
12



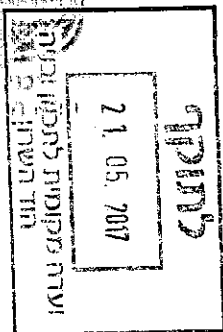
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				איתן דנון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתן דנון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	13/02/2014	איתן דנון	21/11/2015		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/02/2014	איתן דנון	11/09/2016		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	13/02/2014	איתן דנון	11/09/2016		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



12



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	אליעזר שטייף			הוד השרון	גולומב	11 א	09-7411808		edanon@zahav.net.il
	פרטי	קרן שטייף			הוד השרון	גולומב	11 א	09-7411808		edanon@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר שטייף			הוד השרון	גולומב	11 א	09-7411808		edanon@zahav.net.i
פרטי	קרן שטייף			הוד השרון	גולומב	11 א	09-7411808		edanon@zahav.net.i

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	(1)	125	03-7632132	03-7632132	
חוכר	אליעזר שטייף			הוד השרון	גולומב	11 א	09-7411808		edanon@zahav.net.i
חוכר	קרן שטייף			הוד השרון	גולומב	11 א	09-7411808		edanon@zahav.net.i

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

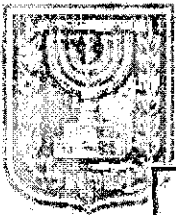
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתן דנון	35785		הוד השרון	חלמיש	3	09-7601095		edanon@zah av.net.il
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7990140	

(1) כתובת : 2730 894 טייבה -1 המשולש.



תדמון זמין
מונה תדפיסה 12



תדמון זמין
מונה תדפיסה 12

לחצות
ועדה מקומית לתכנון ובנייה
הוד השרון
21.05.2017

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

תוספת זכויות בניה ויחיד לחלקה ברחוב גולומב 11 בגיל עמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יחיד 1 ובסה"כ 2 יחיד לפי סעיף 62 א (א) 8.

ב. תוספת שטח עיקרי מ-231.75 ל- 503.31 מ"ר (57% משטח החלקה לאחר הפקעה). לפי סעיף 62א(א)16(א)(2)

ולפי סעיף 62א(א)16(א)(1)

ג. הפקעה לדרך ברח' גולומב ברוחב 2 מ' לפי סעיף 62 א (א) 2.

ד. שינוי בקו בניין אחורי מ-8 מ' במצב המאושר ל-5 מ' לפי 62 א (א) 4.

לתוקף

21.05.2017

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.927

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטח עיקרי מוצע 57% לאחר הפקעה	503.31		+271.56	231.75	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך מוצעת	701
מגורים א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	101
להריסה	מגורים א'	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב במ 600	927	100
סה"כ	927	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	46.09	4.96
מגורים א'	883.47	95.04
סה"כ	929.56	100

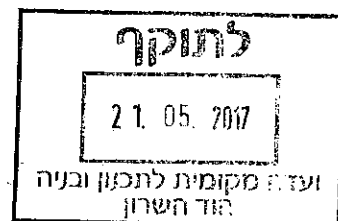
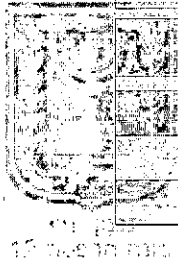
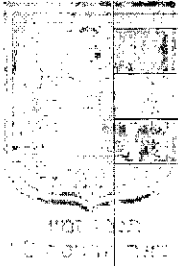
3.3 נשיות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
11.51	מבנה להריסה

21.05.2017
ועדה מקומית לתכנון בניה
הוד השרון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	מרתפים לפי תוכנית הר / 1002.
ב	חניה חניות לכל יח"ד, כמסומן בתשריט הבינוי.
ג	עיצוב אדריכלי תוספת של 1 יח"ד, סה"כ תותר בניה של 2 יח"ד, מרתף + שתי קומות + עליית גג/חדר יציאה לגג. במבנה דו משפחתי.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים א'	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית שטח (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
			עיקרי	שרות									
101	883	57	5	5	3 (6)	3 (5)	2 (4)	9 (3)	50 (2)	2	5	5	5



מונה תדפיסה 12

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) מרתף בקונטור קומת קרקע- בנוסף להוראות הבניה.

(2) כולל חניה.

(3) לגג רעפים.

(4) +עליית גג/חדר יציאה לגג.

(5) לכיוון חלקה 123.

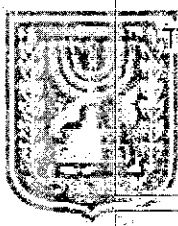
קו בנין צידי דרומי למבנה קיים 2.5 מ', לפי הקיים בשטח, כמסומן בתשריט.

(6) קו בנין 0 למבנה קיים לכיוון חלקה 121.



לתיקן
ועדה מקומית לתכנון ומע"ה
ת"ד תשע"ז
21.05.2017

6. הוראות נוספות



6.1	תכנית בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250. 3. אופן עיצוב הגגות. 4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. 5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. 6. סימון חניות ומיקומן. 7. פרט טיפוסי לנושא אשפה. 8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש). 9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה. 10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. 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. 12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 13. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250. 14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
6.2	בינוי / או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. 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. 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.
6.3	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. 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. 3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח. 4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. 5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

לתוקן
 21.05.2017
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 הוד השרון

הפקעות / או רישום	6.4
<p>1. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו על-ידי הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>	

תשתיות	6.5
<p>1. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי. בהתאם לסעיף 23.3.1 בהוראות התמ"א : ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר, כגון: חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>2. ביוב : יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה</p> <p>3. ניקוז : הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>4. 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>5. מים : צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6. 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> <p>7. תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. אישור רשות הרישוי ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", הינו תנאי 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>2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>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 /או מבקש ההיתר.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית- הינו הסדרת חריגות הבנייה במבנים הקיימים, או הריסתם. מבנים שלא ניתן להכשירם במסגרת היתר בניה, ייהרסו כתנאי למתן היתר בניה.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובדבר הצורך בהתייעצות עם פקיד היערות.</p>	<p>לחוקר</p> <p>21.05.2017</p>

ועדה מקומית לתכנון ובניה
הוד השרון

6.9 הוצאות הכנת תוכנית	
כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחה אדרי, שמאים, מודדים, מעצבים ורישומים יחולו על החוכרים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.	

6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה ייגבה כחוק.	

6.11 כתב שיפוי	
יוזמי התוכנית בתחום התכנית שטייף קרן ושטייף אליעזר 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. המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא	

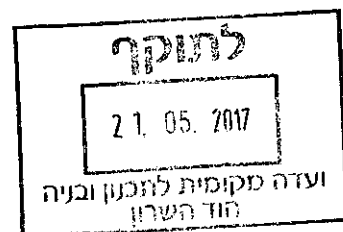
6.12 הנחיות מיוחדות	
1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו. 2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הוועדה המקומית.	

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

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

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

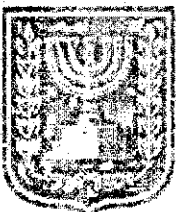
זמן משוער לביצוע תוכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אליעזר שטייף שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: <i>Ar</i>
מגיש התכנית	שם: קרן שטייף שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: <i>Ar</i>
זים	שם: אליעזר שטייף שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: <i>Ar</i>
זים	שם: קרן שטייף שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: <i>Ar</i>
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 11111	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליעזר שטייף שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: <i>Ar</i>
בעל עניין בקרקע	שם: קרן שטייף שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה: <i>Ar</i>
עורך התכנית	שם: איתן דנון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: <i>Ar</i> 15.5.17

~~מס' רשיון 35785~~



תלמוד זמין
מונה תדפיס 12

