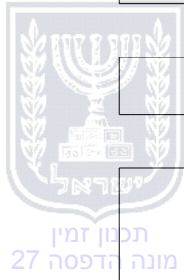


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0121657

הר/מק/17/600/א/49 - קיבוץ גלויות 19 הוד השרון



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. קביעת זכויות בניה.
2. שינוי קווי בנין.
3. שינוי עומק חצר אנגלית.
4. תוספת יחידת דיור.
5. שינוי גובה מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/17/600/א/49 - קיבוץ גלויות 19 הוד השרון

ומספר התכנית

423-0121657

מספר התכנית

0.957 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) (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	192707
קואורדינאטה Y	674175

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	קבוץ גלויות	19	

גיל עמל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6653	מוסדר	חלק	56	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	שינוי לעניין גובה מרתף.	שינוי	הר/1002
26/09/1985		3253	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/160/ת. הוראות תכנית הר/160/ת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/160/ת
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה את הוראות תכנית הר/160/ת/4. לעניין מחסנים יש לפנות להר/1002.	שינוי	הר/160/ת/4
30/07/1989	3758	3683	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/160/ת/8. הוראות תכנית הר/160/ת/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/160/ת/8
20/01/1969	756	1502		שינוי	הר/302/1
03/02/1972		1802		שינוי	הר/302/3
22/07/2003	3532	5208		שינוי	הר/600/17/א/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		כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ב
15/04/1992	2881	3995		שינוי	הר/במ/600



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	מחייב		1	27/10/2016	איתן דנון	28/08/2018		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	20/09/2016	דנון איתן	28/08/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	20/09/2016	דנון איתן	28/08/2018		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	אדם וולמן			הוד השרון	קבוץ גלויות	19	09-7433143		sharon@sde sign.co.il
	פרטי	שרון וולמן			הוד השרון	קבוץ גלויות	19	09-7433143		sharon@sde sign.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	אדם וולמן			הוד השרון	קבוץ גלויות	19	09-7433143		sharon@sdesign.co.i l
יזם בפועל	שרון וולמן			הוד השרון	קבוץ גלויות	19	09-7433143		sharon@sdesign.co.i l

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אדם וולמן			הוד השרון	קבוץ גלויות	19	09-7433143		sharon@sdesign.co.i l
בעלים		שרון וולמן			הוד השרון	קבוץ גלויות	19	09-7433143		sharon@sdesign.co.i l

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		edanon@zah av.net.il
מודד	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : המשולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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, ויח"ד אחת, שינוי בקוי בניין וקביעת זיקת הנאה לחלקה ברחוב קיבוץ גלויות 19 בגיל עמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. תותר בניה של 2 יח"ד, תוספת של 1 יח"ד בשני מבנים נפרדים לפי סעיף 62א(א)8.
 2. תוספת שטח עיקרי מ-25% ל-56% שטחים עיקריים.
 - תוספת 25% שטחים עיקריים עפ"י סעיף 62א(א)1(1)א(1),
 - תוספת 6% עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.
 3. שינוי בקוי בניין לפי סעיף 62א(א)4:
 - קביעת קו בניין קדמי לכוון חלקה 35 בגוש 6653 - 5 מ' מ' קו בניין קדמי לכוון רחוב קיבוץ גלויות מ-6 מ' ל-5 מ' קו בניין צדדי ימני לכוון חלקה 57 מ-3 מ' ל-0 4. שינוי עומק חצר אנגלית מ-1.50- מגובה 0.00 לגובה רצפת המרתף. לפי סעיף 62 א' (א) 5 לחוק.
 5. שינוי גובה מרתף מ-2.30 מ' ל-2.45 מ' לפי סעיף 62א(א)5.
 6. קביעת זיקת הנאה ליח"ד אחורית לפי סעיף 62א(א)19,
- זיקת הנאה ליח"ד עורפית תורחב ל 4.00 מ' במידה ותוגש בקשה להריסה של יח"ד קדמית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
זיקת הנאה	מגורים א'	101
להריסה	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים/במ/600	957	100
סה"כ	957	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	962.26	100
סה"כ	962.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>תותר בניה של 2 יח"ד, תוספת של 1 יח"ד, בשני מבנים נפרדים בשתי קומות + עליית גג/חדר על הגג, מרחק מינימלי בין מבנים - 6 מ'. קביעת זיקת הנאה ליח"ד אחורית לפי סעיף 62(א)19. גובה רצפת חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.</p>	
מרתפים	ב
<p>לפי תוכנית הר/ 1002, מרתף בקונטור קומת הקרקע. שינוי גובה מרתף מ-2.30 מ' ל-2.45 מ' לפי סעיף 62(א)5.</p>	
חניה	ג
<p>2 חניות לכל יח"ד, כמסומן בתשריט הבינוי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
5 (6)	3 (5)	0 (4)	2 (3)	9 (2)	2	40	1 (1)		1 (1)	535.92	957	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) לפי הר/1002..

(2) לגג רעפים..

(3) לא כולל חדר על הגג/עליית גג.

(4) לכיוון חלקה 57.

(5) קומת הקרקע ביחידת הדיור הקדמית תיבנה בנסיגה של 0.5 מ' מקו הבניין (3.5 מ' מגבול המגרש) כדי לאפשר זכות מעבר ליח"ד העורפית כמסומן בתשריט.

(6) לכוון רח' קיבוץ גליות ולכוון חלקה 35 בגוש 6653.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי
<ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 250:1. 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 טיפוס לנושא אשפה. 8. פרט טיפוס למבנה חניה (במידה ויש). 9. פרט טיפוס 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 טיפוס 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 250:1. 14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת. 	
6.2	הוראות 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, בתיאום 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. 6. קביעת זיקת הנאה ליחיד עורפית, זיקת ההנאה תורחב ל 4.00 מ' במידה ותוגש בקשה 	

<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>להריסה של יח"ד קדמית.</p>	
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <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, תנאים 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. 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> <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> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה לחצר אנגלית יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לפיה לא תותר כניסה חיצונית למרתף ולא יותר פיצול ליח"ד נוספת.</p> <p>7. קביעת זיקת הנאה ליח"ד עורפית, זיקת ההנאה תורחב ל 4.00 מ' במידה ותוגש בקשה להריסה של יח"ד קדמית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.</p> <p>תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <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>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <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'. 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</p>	<p>6.7</p>

6.7 תשתיות	
	תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001. 7. תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.



6.8 כתב שיפוי	
	יוזמי התוכנית בתחום התכנית וולמן אדם ושרון 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 הוע' המקומית כל חיוב שהוא

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

6.10 היטל השבחה	
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.11 הנחיות מיוחדות	
	6.9.1 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו. 6.9.2 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.
--	--



הר/מק/17/600/א/49 - קיבוץ גלויות 19 הוד השרון



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-דרום מערבי	ציד-י-צפון מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
6	3	3	6	1	2 + עליית גג	9.0		1.22	1	25	239.25 מ"ר				239.25 מ"ר (25%)	957	מגורים ב	

האמור בטבלה אינו גורע מתכולה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.

