

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0669929

הר/מק/17/600/א/66



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מבוקש שינוי קו בניין אחורי מ-8 מ' ל-5 מ', תוספת 2 יח"ד ותוספת זכויות בנייה בחלקה ושינוי מרווח מציר הכביש מהיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/600/17/א/66

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0669929

1.2 שטח התכנית 2.035 דונם

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) (16) (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	193050
קואורדינאטה Y	673825

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	המעגל	22	

שכונה גיל עמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6653	מוסדר	חלק	314	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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		כפיפות	הר/1002
20/01/1969	756	1502		שינוי	הר/302/1
03/02/1972		1802		שינוי	הר/302/3
22/07/2003	3532	5208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/600/17/א/4 ממשיכות לחול.	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

הערה לטבלה:

בניה ירוקה - בכפיפות - הנחיות בניה ירוקה - 2007004 מתאריך 24.08.2008

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניס ויסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניס ויסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 22 26/08/2019	דניס ויסר	26/08/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 25 22/08/2019	דניס ויסר	18/07/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 26 22/08/2019	דניס ויסר	18/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אלינור חגימי			הוד השרון	המעגל	22	09-7604931		vaiser1@zahav.net.il
	פרטי	דוד חגימי			הוד השרון	המעגל	22	09-7604931		vaiser1@zahav.net.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי לא רלוונטי	לא רלוונטי	רשות הפתוח	תל אביב- יפו	השרון	17	03-5381401	03-5381414	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניס ויסר		דניס ויסר אדריכלית	הוד השרון	הבבלי	52	09-7433735		vaiser1@zahav.net.il
מודד	מודד	מוחמד אבו צאפי	1209		קלנסווה	(1)			09-8782143	moded1209@gmail.com

(1) כתובת: 40640.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 יח"ד למגרש, שינוי קווי בניין, תוספת זכויות בנייה וקביעת הוראות לעניין זכות מעבר ברח' המעגל 22 ליח"ד אחורית והריסת מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. תוספת 2 יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד לחלקה לפי סעיף 62א(א)8.
2. שינוי מרווח מציר הכביש מהיר מ-150 מ' ל-41.00 מ' ולא פחות מ-5 מ' לפי תשריטלפי לפי סעיף 62א(א)4.
3. תוספת 32% שטח בנייה עיקרי לחלקה לסה"כ 57% לפי סעיף 62א (א) (1) (1) (א) (1) ולפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2).
4. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר ליח"ד אחורית לפי תשריט לפי סעיף 62א(א)19.
5. שינוי בקווי הבניין הצידיים לקומת הקרקע ביחידת דיור הקדמי מ-3 מ' ל-4 מ' לפי סעיף 62א(א)4.
6. הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט לפי סעיף 62א(א)19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 לעקירה	מגורים א'	101
זיקת הנאה	מגורים א'	101
להריסה	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,035	100
סה"כ	2,035	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,036.46	100
סה"כ	2,036.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
5	5	3 (5)	3 (5)	מעל הכניסה הקובעת (4) 2	4	(3)	(2)	עיקרי 1279.95 (1)	2035	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערות כלליות לטבלה:

- אין במסמכי התכנית להכשיר כל בנייה שלא אושרה כדין לפי היתר חוקי. חריגות הבנייה יוסדרו במסגרת בקשה להיתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 57% משטח החלקה + 120 מ"ר לחדרים על הגג לפי הר/1002 (30 מ"ר לכל יח"ד).

(2) 10 מ"ר מחסן ליחיד דיוור, ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף ו-36 מ"ר ל-2 חניות לפחות 1 מקורה לכל יח"ד לפי הר/1002.

(3) מרתף בהיקף הקומת הקרקע לפי הר/1002.

(4) בנוסף - חדר על הגג לפי הר/1002.

(5) קומת קרקע ביחידת דיוור הקדמית תיבנה בנסיגה של 1 מ' מקו בניין (4 מ' מגבול המגרש) כדי לאפשר זכות מעבר ליחידת דיוור העורפית כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>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- 1:100 כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנית בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:100. 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 ומיקומם. 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 1:100. 14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת. <p>ב. תכנית פיתוח השטח</p> <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.
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. 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.



6.2	חניה
<p>4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.3	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. 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, ובהתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>2. קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - יהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העירייה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור על תשלום.</p> <p>3. במידה והתכנית כוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות, כפי שייקבע בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. אישור ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי 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. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.</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 ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>5. 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. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם בצד מבקש היתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.6	תשתיות
<p>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>1. התאמה להנחיות תמ"א 1, לרבות נושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>2. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>3. ניקוז:</p>	

תשתיות	6.6
<p>- הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. - 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. 4. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. 5. 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. 6. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	



כתב שיפוי	6.7
<p>יזם התוכנית 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. המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.8
<p>1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. 2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.</p>	



היטל השבחה	6.9
<p>- היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.10
<p>יחס לתכניות קודמות: 1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע





5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	ציד-י-צפוני	ציד-י-שמאלי - דרומי	
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי									
מגורים ב' לפי במ/600	101	2035	92	25%	568.75 מ"ר	2	1.00	9	לגג משופע	2	1	5	8	3	

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת:
 - לפי הר/1002 - 30 מ"ר לחדר על הגג הכולל לשטח עיקרי הרשום בטבלה.

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת:
 - לפי הר/1002 - 10 מ"ר מחסן, 36 מ"ר ל-2 חניות לפחות 1 מקורה הכוללים בשטח הרשום בטבלה.

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת:
 - לפי הר/1002 - מרתף בקונטור הקומה שמעל.

- בנוסף לשטחים הרשומים, ממי"ד לפי הנחיות פיקוד העורף.

26/08/2019

