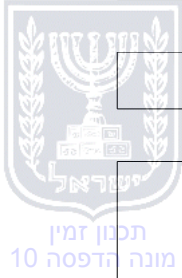


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0798314

תוספת יח"ד בחלקה 59 בגוש 6653, הר/מק/600/17/א/70



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

שטח התכנית הינו 1,052 מ"ר
חלקה 59 בגוש 6653 - ברח' קיבוץ גלויות 21 . על החלקה בנויה יחידת דיור אחת. על פי היתר בניה מס' 6293 מיום 15-05-26.

שטח הבית הקיים בהיתר : 224 מ"ר.

שטח עיקרי = 194.60 מ"ר ושטח שירות = 29.4 מ"ר
מטרת התכנית :

1- תוספת יחידת דיור אחת בחלקה 59 בגוש 6653

2- תוספת זכויות בניה עד 400 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף 60 מ"ר חדרי עלית גג . סה"כ 460 מ"ר ל-2 היחידות המהווים 43.43% משטח החלקה

3- שינוי בינוי

4- שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 תוספת יח"ד בחלקה 59 בגוש 6653, הר/מק/17/600/א/70

מספר התכנית
 423-0798314

1.2 שטח התכנית
 1.052 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
 א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (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	192744
קואורדינאטה Y	674521

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות:

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	קבוץ גלויות	21	

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	59	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.	כפיפות	הר/1002
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה את הוראות הר/160/ת/4 לעניין מחסנים	שינוי	הר/160/ת/4
20/01/1969	756	1502	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/302/1 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/302/1
25/03/1971		1709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/302/2 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/302/2
03/02/1972		1802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/302/3 ממשיכות לחול.	החלפה	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.	החלפה	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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/160/ת/8. הוראות תכנית הר/מק/160/ת/8 על תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/160/ת/8 ב



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תגפ/ 329	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/ 329 ממשיכות לחול.	552		22/08/1957
הר/ במ/ 600	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ במ/ 600 ממשיכות לחול	3995	2881	15/04/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בני נדלסטיצ'ר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בני נדלסטיצ'ר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14:02 25/09/2020	בני נדלסטיצ'ר	21/09/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי מנחה	15:55 05/04/2020	בני נדלסטיצ'ר	14/09/2020	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	18:46 18/02/2020	בני נדלסטיצ'ר	18/02/2020	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	אריה רבינוביץ			הוד השרון	קבוץ גלויות	21			nadel- b@zahav.net. il
	פרטי	תמר רבינוביץ			הוד השרון	קבוץ גלויות	21			nadel- b@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
בבעלות מדינה	קרן קיימת לישראל			קרן קיימת לישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בני נדלסטיצ'ר		בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981		nadel- b@zahav.net. il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	טייבה (1)	4040	09-7995374	09-7995374	azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת: טייבה המשולש 40400, ת.ד. 464.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יחידת דיור, שינוי קווי בניין, תוספת זכויות בניה, קביעת הוראות בנושא זיקת הנאה והריסת מבנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1- שינוי קו בניין . (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4).

1.1 - שינוי קו בניין צדדי צפון מזרחית ל 2.96 מטר במקום 3 מטר . לממ"ד 2 מטר

2- שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5).

2.1 יותר בית דו משפחתי

3- תוספת יחידת דיור אחת (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8) . סה"כ 2 יחידות דיור.

4- הגדלת שטח הכולל המותר לבניה . (ע"פ סעיף 62א (א) (1) (א) (1))

4.1 - תוספת שטח עיקרי של 137 מ"ר . סה"כ 460 מ"ר שטח עיקרי כולל חדי עלית גג ל-2 יח"ד המהווים

43.43% משטח החלקה.

5- קביעת הוראות בנושא הריסת מבנים וזיקת הנאה להולכי רגל (ע"פ סעיף 62א (א) 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1

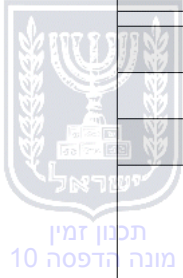
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,052	100
סה"כ	1,052	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,061.8	100
סה"כ	1,061.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. - יותר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>



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	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	2	40	(3)	(2)	(1) 460	1052	1	מגורים	מגורים א'
6 (8)	5 (7)	3 (6)	2.96 (5)	2 (4)										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חדרים על הגג (30 מ"ר לכל יח"ד).
- (2) לפי הר/ 1002 לכל יח"ד : 10 מ"ר מחסן, ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף, ו-36 מ"ר לשתי חניות, מהן לפחות אחת מקורה. שטחים אלה יהיו לחלופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה.
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע (ע"פ תכנית הר/ 1002 במרתף מותרים הן שימושים עיקריים למעט מגורים והן שטחי שירות).
- (4) בנוסף חדר עלית גג.
- (5) צפון מזרח - לממ"ד 2 מטר.
- (6) דרום-מערב.
- (7) צפון-מערב.
- (8) לקיבוץ גלויות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול את הנושאים המפורטים במסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון (המופיע ב"אתר הנדסה עיריית הוד השרון"), לרבות: הנחיות כלליות לעיצוב הבניין והמרחב הציבורי בבנייה מרקמית וגבוהה, הנחיות פיתוח נטיעות וגינון, והנחיות לפי סוג בניין.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם ליעוד הקרקע, בתחום המגרש, ובהתאם למיקום תחום התכנית באזור א/ב/ג עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה 2016 או לפי תקן החניה בתכנית הראשית. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. א. - לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. ב. - 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. ג. - לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. ד. - חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים. ה. - יותרו חניות עוקבות</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. - כללי: לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית, ככל שהדבר יידרש מכוח התכנית. יש צורך בהתאמה למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון וכן אישור אגף תשתיות של העירייה. ב. - שימור מי נגר וניקוז: ב.1. - התאמה להנחיות תמ"א 1/2. ב.2. - במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש. לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש לחלקות שכנות. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון דרכים ושטח ציבורי פתוח, בתאום עם אגף תשתיות. לבניה רוויה יש לשמור על 20% תכסית פנויה לחלחול. ג. - ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ד. - מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. ה. - חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל והוראות תכנית הר/1001. ו. - תקשורת:</p>	

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	א. - אישור "תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי" ברשות הרישוי, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית, לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), ועפ"י כל מקור חוקי אחר. ב. - אישור אגף תשתיות לקיום תשתיות מספקות. ג. - אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן תעודת גמר. ד. - הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה, לשביעות רצון הועדה המקומית. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על מבקש ההיתר. ה. - הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם בצד מבקש ההיתר.
6.6	זיקת הנאה
	א. - יותר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט. זיקת הנאה לרכב רק באזור המסומן כחניה. ב. - תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין
6.7	כתב שיפוי
	יזם התוכנית בתחום התוכנית (ביחד ולחוד) - ישפו את הועדה 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 הועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הועדה המקומית כל חיוב שהוא.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



נספח

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) (*)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס חלקה	יעוד	
	צידי דרום- מערבי	צידי צפון- מזרחי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	5	1	1 + חדר יציאה לנג (2)	9.0	0.95 יח"ד/ד'	1	33.74% + מרתף	355 מ"ר + מרתף (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל (2)	(2)	(1)	25% סה"כ + 263 מ"ר 60 מ"ר עלית גג - סה"כ 323 מ"ר (3)	1052 מ"ר	59	אזור מגורים ב

(1) 36 מ"ר לשתי חניות, לפחות אחת מקורה + 10 מ"ר למחסן + ממ"ד לכל יח"ד. שטחים אלה יהיו לחלופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה.

(2) כאמור בתכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.
 (3) חדרי גג כלולים בשטח העיקרי עד 30 מ"ר לכל יח"ד כאמור בתכנית הר/1002

* תכנית הר/302/3 מתירה 2 יחידות דיור
 ** מתוקף תכנית הר/4/17/600/א - יתאפשרו היתרי בניה לתוספות, הרחבות והריסות, בבניה קיימת בלבד."

