

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0836726

הר/מק/11/600/א/24 הרצל 21 הוד השרון

מרכז

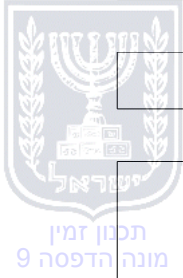
מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בנין ושינוי בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הר/מק/11/600/א/24 הרצל 21 הוד השרון

423-0836726

מספר התכנית

0.759 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) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	191135
קואורדינאטה Y	673779

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	הרצל	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6412	מוסדר	חלק	641	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1002. הוראות תכנית הר/1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1002
08/02/1996	1573	4379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/במ/600/11 א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/במ/600/11/א
15/03/1996	2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1001. הוראות תכנית הר/1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1001
30/07/1989	3758	3683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/160/ת/8 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/160/ת/8
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 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/מק/160/ת/8/ב
21/12/1999		4834		ללא שינוי	הר/מק/600/11/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלקה שוורץ רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלקה שוורץ רימר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 08 25/06/2020	אלקה שוורץ רימר	25/06/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 08 25/06/2020	אלקה שוורץ רימר	25/06/2020		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 11 25/06/2020	אלקה שוורץ רימר	23/02/2020	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	איה ברוצקי קצור			הוד השרון	הרצל	21			
	פרטי	איתן ברוצקי קצור			הוד השרון	הרצל	21			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איה ברוצקי קצור			הוד השרון	הרצל	21			
פרטי	איתן ברוצקי קצור			הוד השרון	הרצל	21			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלקה שוורץ רימר			הוד השרון	הבבלי	28			elkarymer@gmail.com
	מודד	עזאם חאלד	730		טייבה	טייבה (1)		09-7995374		azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 464.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי קווי בניין ושינוי בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי מ 6.0 מ' ל 5.0 מ', שינוי קו בניין צדדי דרומי בתא שטח 101B מ 3.00 ל 2.77 - 2.80 בהתאמה למבנה קיים. לפי סעיף 62א(א)4.

2. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב, לפי סעיף 62א(א)5

א. שטח עיקרי לא יעלה על 30% באחד משני המפלסים - סה"כ 50% בתא שטח 101B בלבד.

ב. יחיד אחת בכל תא שטח - סה"כ 2 יחיד חד משפחתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

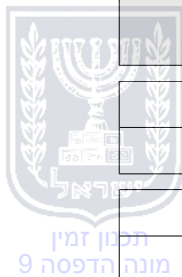
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	759	מגורים א'
100	759	סה"כ

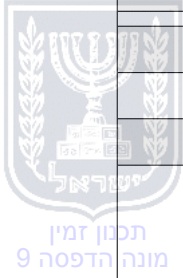
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	756.39	מגורים א'
100	756.39	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. יח"ד אחת בכל תא שטח - סה"כ 2 יח"ד נפרדות חד משפחתיות.
ב	זיקת הנאה
	זיקת הנאה ברוחב 1.50 מ' בחלקה 641 וזיקת הנאה ברוחב 1.50 בחלקה 631 סמוכה - עבור זיקת הנאה משותפת לכלי רכב והולכי רגל ל 2 החלקות.



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						גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(3)	1	(4) 35	(3)	(3)	(2)	(1) 209.5	419	101A	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	(5) 2	(3)	1	(4) 35	(3)	(3)	(2)	(1) 170	340	101B	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50% משטח תא השטח.
- (2) עפ"י הר 1002 + תוספת שטח לממ"ד עפ"י הנחיות הג"א.
- (3) עפ"י הר 1002.
- (4) עבור שטח עיקרי+שטחי שירות.
- (5) +2 קומות חדרי גג.
- (6) בהתאם למבנה קיים כ 2.80 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי : תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תוכן בהתאם למסמך 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>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>תחבורה : להלן הנחיות כלליות להכנת מסמכים בנושא תנועה וחניה, לעת הבקשה להיתר בניה : מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם לייעוד 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. יש צורך בהתייחסות לפרטים הבאים, בהתאם לתכנית ולפי העניין : א.הצגת מאזן חניה הכולל תוספת חניות לנכים, עפ"י סעיף 6 (8) בתקנות החדשות. ב.רמפה תחל 5 מטרים מגבול המגרש. ג.רחבת כיבוי תהיה בתחום המגרש. כל שינוי בנושא רחבת הכיבוי בכפוף לאישור מהנדס העיר. ד.מתן מענה לרכב תפעולי במרתף, במידת האפשר. ה.מתן מענה לאשפה במרתף, במידת האפשר. ו.ביצוע הפרדה בין חניות ציבוריות למגורים. ז.הסדרת מפרץ להעלאה והורדת ילדים - עבור שטח לבנייני ציבור.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <p>חלוקה ו/או רישום : 1. באחריות יוזם התכנית לדאוג לביצוע סעיף 123 בהתאם לחוק התכנון והבניה, לרישומה של התכנית לאיחוד ולחלוקה חדשה המופקדת, בלשכת רישום המקרקעין. 2. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית. 3. כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון, ללא תמורה, בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שמה, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, ה'תשכ"ה 1965. קרקע הרשומה על שם מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם על שם עיריית הוד השרון, כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוועדה המקומית לרשות מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוועדה המקומית, כמפורט בתכנית זו. 4. באחריות יוזם התכנית לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ובהתאם לטבלת הקצאות חדשה על פי קובץ התקנות 7266 - מתאריך 07.07.2013. יש לוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו בהתאם לטבלת ההקצאות החדשה. 5. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>חשמל :</p>	<p>6.4</p>

<p>6.4 חשמל</p> <p>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</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:</p> <p>3.1 כללי:</p> <p>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</p> <p>3.2 שימור מי נגר וניקוז:</p> <p>א. התאמה להנחיות תמ"א 1/ .</p> <p>ב. 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.</p> <p>3.3 ביוב:</p> <p>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.</p> <p>3.4 מים:</p> <p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>3.5 תברואה:</p> <p>פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תקשורת</p> <p>תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים בוגרים:</p> <p>בתוכנית הכוללת 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 שטח - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>רישוי:</p> <p>1. תנאים מוקדמים להגשת בקשה להיתר על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. תנאים לשלב תכן והוצאת היתר הבניה על פי המוגדר במידע התכנוני ועל פי החלטת הוועדה.</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>בנוסף, יש להתייחס בשלב זה להוראה הבאה: הסדרת חריגות בניה: במבנים קיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר, ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p>



6.9	כתב שיפוי
	<p>שיפוי: 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. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>

6.10	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>גביית הוצאות עריכת תכנית: 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'. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי בניה.</p>

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק



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

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

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

7.3	מדידת שטח
------------	------------------





גוש: 6412 חלקה: 641

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מזרחי אחורי	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%) לא כולל מרתף	שטחי בניה (מ"ר) * (1)			גודל מגרש/ מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צפוני	דרומי	מערבי קדמי לרח' הרצל	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
												שדות	עיקרי				
6.0	3.0	3.0	5.0	1	2 + חדר על הגג	9מ' (2)	2.6	2	35	-	(50%) 379.5מ"ר + שטחים מ הר/1002	מרתף בקונטור קומת קרקע	(1)	(50%) 379.5 + שטח חדרי גג לפי הר/1002	759	מגורים א	

(1) שטחי שירות – עפ"י הר' 1002/ 10 מ"ר + 36 מ"ר 25 חניות, חנייה אחת מקורה לכל יח"ד – לא כולל תוספת לממ"ד על פי תקנות הג"א.
 (2) בגנות משופעים

