

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0743047

מנוחה ונחלה הוד השרון הר/מק/177/9

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מפורטת

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

תכנית בסמכות הועדה המקומית ברוחב מנוחה ונחלה 1 הוד השרון. גבול התכנית מתייחס לחלק ממגרש תכנוני עפ"י הר/177 הכולל את החלקה הרשומה חלקה 182 בלבד. מטרת התכנית:

1. הסדרת קווי בנין למבנה קיים.
2. תוספת שטח עיקרי של 6% במסגרת הקלה.
3. הגדלת תכסית ל 40% מגודל החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מנוחה ונחלה הוד השרון הר/מק/9/177

423-0743047

מספר התכנית

0.557 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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), 62 א (א) (9)

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	188467
קואורדינאטה Y	673445

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	מנוחה ונחלה	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6443	מוסדר	חלק	182	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1001. הוראות תכנית הר/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	4391	2322	15/03/1996
הר/ 1002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו.	5189	2557	27/05/2003
הר/ 160 / ת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 160 / ת. הוראות תכנית הר/ 160 / ת תחולנה על תכנית זו.	3253		26/09/1985
הר/ 160 / ת / 4	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות הר/160/ת/4 לעניין מחסנים יש לפנות לתכנית הר/1002.	3578		21/08/1988
הר/ מק/ 1001 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1001 / 1. הוראות תכנית הר/ מק/ 1001 / 1 תחולנה על תכנית זו.	4812		19/10/1999
הר/ מק/ 160 / ת / 8 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/ 160/ת/8/ב. הוראות תכנית הר/מק/160/ת/8/ב תחולנה על תכנית זו.	4798		26/08/1999
הר/ 177	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 177 ממשיכות לחול.	2260		01/10/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל כלו אגוזי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל כלו אגוזי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 27 01/07/2020	רויטל כלו אגוזי	02/04/2019	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 31 01/07/2020	רויטל כלו אגוזי	02/04/2019	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		11: 29 01/07/2020	רויטל כלו אגוזי	02/04/2019	1	1: 250	מנחה	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	אהרון סודרי			הוד השרון	מנוחה ונחלה	1	052-4604273		dskifdesign@gmail.com
	פרטי	רחל סודרי			הוד השרון	מנוחה ונחלה	1	052-4604273		dskifdesign@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון סודרי			הוד השרון	מנוחה ונחלה	1	052-4604273		dskifdesign@gmail.com
פרטי	רחל סודרי			הוד השרון	מנוחה ונחלה	1	052-4604273		dskifdesign@gmail.com

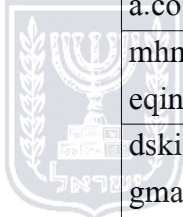
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל כלו אגוזי	118441		הוד השרון	החרמון	10	09-7463651		revital@egoza.co.il
	מודד	חוסאם מסרואה	894		טייבה	(1)		052-2650723		mhmed@bezeqint.ne
	מתכנן	דלית סקיף פוקס			הוד השרון	הידיד	10	054-7430246		dskifdesign@gmail.com

(1) כתובת : משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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**

הסדרת קווי בנין ותוספת שטח עיקרי והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הסדרת קו בניין למבנה מגורים קיים: קו בניין צידי שמאלי (מערבי) על פי המסומן בתשריט. בניה חדשה תהיה עפ"י קווי הבניין בתב"ע התקפה לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.
- ב. תוספת 6% שטח עיקרי לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9.
- ג. הגדלת תכסית ל 40% מגודל החלקה לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

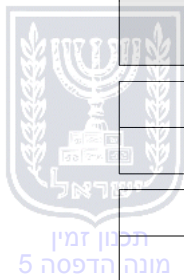
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	555.56	100
סה"כ	555.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5		5		3 (6)	1	5 (5)	9 (4)	2	40	3 (3)		3 (3)	2) 323.12	1) 577	1	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:

טבלת הזכויות לעיל מתייחסת לחלקה 182 הרשומה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גבול התכנית כולל את חלקה 182 הרשומה בלבד.
- (2) 30% במפלס אחד או 50% בשני המפלסים גם יחד (עפ"י תבי"ע הר/177), 6% במסגרת הקלה..
- (3) לפי הר/1002.
- (4) בגגות משופעים.
- (5) קומה אחת או קוטג'.
(6) קו בנין צידי מערבי לבניה קיימת עפ"י המסומן בתשריט. בניה חדשה תהיה עפ"י קווי הבניין בתבי"ע שאושרה טרם תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

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- 1:250, ותוא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

1. תכנית בינוי.

א. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.

ב. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.

ג. אופן עיצוב הגגות.

ד. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.

ה. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.

ו. סימון חניות ומיקומם.

ז. פרט טיפוסי לנושא אשפה.

ח. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).

ט. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.

י. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.

יא. 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.

יב. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

יג. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.

יד. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.

2. תכנית פיתוח השטח.

א. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.

ב. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.

ג. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.

ד. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.

ה. בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.

ו. 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.

ז. 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

א. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.

מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.

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. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית



	<p>6.2 חניה</p> <p>הבינוי והפיתוח. ד. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן. ה. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>6.3 הפקות ו/או רישום</p> <p>א. תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית הר/177 בכל האמור לעניין מטרת התכנית "ביטול שבילים (חלקות 175, 178 ו-181) וצירופן למגרשים הגובלים" ב. ניתן להוציא היתר בניה מכח תכנית זו, אף ללא צורך באישור תשריט לצרכי רישום לעניין ביטול השביל הידוע כחלקה 181 וצירוף חלק ממנה לחלקה 182.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל 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. ב. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה. ג. 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. ד. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם בצד מבקש ההיתר והריסת כל המבנים החורגים לתחום חלקה 183 בצד מבקש ההיתר. ה. תנאי לטופס 4 במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה, יהיה רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין. ו. 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. ז. מתן היתר למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>6.5 תשתיות</p> <p>א. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. ב. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. ג. לא יותרו בורות ספיגה. ג. שימור וניצול מי נגר: התאמה להנחיות תמ"א 1, לרבות נושא שימור וניצול מי נגר עילי. ד. ניקוז: הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית.</p>	<p>6.5</p>

6.5	תשתיות
<p>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>מים:</p> <p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>חשמל:</p> <p>ה. אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת-קרעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.</p> <p>ו. תקשורת:</p> <p>קווי תקשורת למיניהם יהיו תת-קרעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	



6.6	כתב שיפוי
<p>יזם התוכנית ישפה 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.</p> <p>המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.</p>	

6.7	הוצאות הכנת תוכנית
<p>א. 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'.</p> <p>ב. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.</p>	



6.8	היטל השבחה
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	

6.9	הנחיות מיוחדות
<p>א. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הוועדה המקומית.</p>	

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

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

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



תוך 7 שנה.



תכנית - 423-0743047: מנוחה ונחלה 1 הוד השרון - הר/מק/9/177

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א		577	*50%			30	9.0 בנות משופעים	1	5	5	3	5	

* 30% במפלט אחד או 50% בשני המפלסים גם יחד.

"האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של הר/1002 על מכלול הוראותיה".

