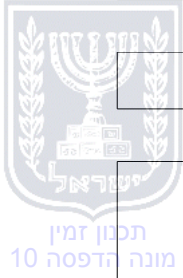


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0849422

תוספת זכויות בניה לחלקה 173 בגוש 6442. הר/מק/7/279.



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

שינוי יעוד קרקע מאזור פיתוח R-6 לאזור מגורים "א".  
מטרת התכנית היא להוסיף זכויות בניה לחלקה.  
על חלקה 173 ניתן היתר לבניית 2 יח"ד.  
שטח הבית הקיים = 233.10 מ"ר שטח עיקרי  
(150 מ"ר על פי R6 ובנוסף 83.1 מ"ר שפורסמה הקלה של 6% )  
( על פי היתר בנייה מסי 1544 מיום 26-03-97 )

מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד לחלקה 173, בגוש 6442 מאזור פיתוח R /6 לאזור מגורים א.
2. תוספת זכויות בניה לחלקה .
3. 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 זכויות בניה לחלקה 173 בגוש 6442. הר/מק/7/279

מספר התכנית 423-0849422

1.2 שטח התכנית 1.385 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) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	189517
קואורדינאטה Y	673399

**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	אנשי בראשית	31	

שכונה מרכז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6442	מוסדר	חלק	173	

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

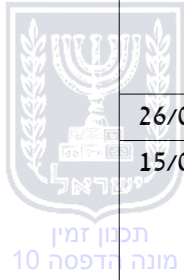
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
R/ 6	שינוי	תוספת זכויות בניה	1180		26/03/1942
הר/ 1001	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1001 הוראות תכנית הר/ מק/ 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/ 4	שינוי	לעניין שטחי שירות יש לפנות לתכנית הר/1002.	3578		21/08/1988
הר/ 160 / ת/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 8. הוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 8 תחולנה על תכנית זו.	3683	3758	30/07/1989
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



**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				בני נדלסטיצ'ר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בני נדלסטיצ'ר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/02/2021	בני נדלסטיצ'ר	17:42 03/02/2021	זכויות מאושרות	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	14/02/2021	בני נדלסטיצ'ר	18:15 21/03/2021	תכנית בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		25/02/2021	בני נדלסטיצ'ר	13:32 25/02/2021	מצב מאושר	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	יהלי שפי			הוד השרון	אנשי בראשית	31			yalisheffi@gmail.com
	פרטי	אורלי שפי			הוד השרון	אנשי בראשית	31			yalisheffi@gmail.com

**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		יהלי שפי			הוד השרון	אנשי בראשית	31			yalisheffi@gmail.com
בעלים		אורלי שפי			הוד השרון	אנשי בראשית	31			yalisheffi@gmail.com

**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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	טייבה (1)	4040	09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת: טייבה המשולש 40400.



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 זכויות בניה, שינוי קווי בניין, ושינוי בינוי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת רחוב אנשי בראשית לפי סעיף 62 א (א) 2
2. תוספת של 66.90 מ"ר עיקרי לחלקה על פי סעיף 62 א (א) 1(1) ובסה"כ יותרו 300 מ"ר לחלקה.
3. שינוי קוו בניין מערבי ומזרחי על פי סעיף 62 א (א) 4 : מ- 4 מטר ל- 3.5 מטר לבניה קיימת בלבד.
4. יותר לאחד 2 יחידות מגורים ליחידת מגורים אחת עפ"י סעיף 62א(א) 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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'	101
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	מגורים א'	101

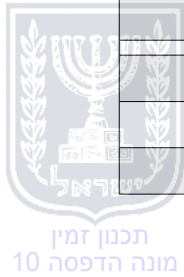
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
R6 פתוח	1,385	100
סה"כ	1,385	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	54.67	3.94
מגורים א'	1,332.1	96.06
סה"כ	1,386.77	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, שטחי שירות למגורים, חניות, גדרות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>חניות עפ"י היתר מס' 1544 יישארו בתוקפן בתנאי ש"בית ב" לא יורחב במידה ש"בית ב" יורחב יש לתת 2 חניות לכל יחידת דיור. במידה ויאוחדו 2 היחידות הדיור ליחידת דיור אחת, תבוטל החניה של בית "ב" והעצים יישמרו. כפי שמופיע בתכנית הבינוי</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>יותר לאחד 2 הבתים לבית אחת</p>



<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים, מדרכות, תשתיות, ריהוט גן
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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				גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5 (9)	6 (8)	4 (7)	4 (6)	1	2 (5)	9	2 (4)		3 (3)	2 (2)	300 (1)	1330	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתוכם 83.1 מ"ר ניתנו בהקלה במסגרת היתר בניה מס' 1544 בנוסף 30 מ"ר חדר גג כאמור בתכנית הר/1002.
- (2) 58 מ"ר ליח דיור (36 מ"ר ל 2 חניות, מתוכם אחת מקורה לפחות, לחניה מקורה + 10 מ"ר למחסן + 12 מ"ר לממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף).
- (3) לפי קונטור קומת הקרקע.
- (4) עפ"י היתר בניה מס' 1544 מותר 2 יחידות מגורים. ניתן לאחד 2 יח"ד לבית אחד..
- (5) בנוסף חדר יציאה לגג לפי תכנית הר/1002.
- (6) מזרחית - לבנייה חדשה קו בניין 4 מ', 3.5 מ' לבנייה קיימת בפועל בלבד..
- (7) מערבית - לבנייה חדשה קו בניין 4 מ', 3.5 מ' לבנייה קיימת בפועל בלבד..
- (8) דרומית.
- (9) צפונית.

**6. הוראות נוספות****6.1****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.

**6.2****חניה**

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.

**6.3****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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. אשימור מי נגר וניקוז:  
 א. התאמה להנחיות תמ"א 1, לרבות נושא שימור וניצול מי נגר עילי.  
 ב. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי, במגמה למזער הוצאת מים 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.  
 ב. ביוב:  
 יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותר בורות ספיגה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.  
 ג. מים:  
 צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.  
 ד. תברואה:  
 פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.

**6.4****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.

**6.5****תקשורת**

קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

6.6

## עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, ה'תשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.7

## 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 ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

6.8

## רישום שטחים ציבוריים

1- תפיסת חזקה - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, עם קבלת תוקף לתכנית, העירייה ו/או הוועדה המקומית, תוכל לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס וייצוב השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.  
2- פינוי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, מוסמכת הוועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או מבעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת - לפנות בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. הכל - בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

6.9

## שמירה על עצים בוגרים

1- בתכנית הכוללת 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.  
2- קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - יהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיזיונופי באישור פקיד היערות של העירייה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור על תשלום.  
3- בתכנית הכוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות, כפי שייקבע בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:  
א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

6.9

**שמירה על עצים בוגרים**

ב.תנאי למתן היתר בניה בתא השטח אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.  
ג.קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.

6.10

**הוצאות הכנת תוכנית**

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.

6.11

**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.12

**כתב 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.

6.13

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. - אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.  
2. - לא יוצאו היתרי בניה לבית על מגרש בו מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הוועדה המקומית על הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בשטח הכלול בבקשה להיתר.  
3. - 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.

6.14

**הריסות ופינויים**

1. - מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.  
2. - ההריסות והפינויים יבוצעו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים.