

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0849844

תוספת זכויות בניה לחלקה 360 בגוש 6455 . תכנית הר/מק/88/11/כא



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

על חלקה 360 בגוש 6455 קיימות 2 יחידות דיור.  
ב 2008 הוגשה בקשה להיתר בכדי להסדיר את המצב הקיים כי לא נמצא בארכיון ההיתר המקורי.  
בתאריך 05/01/2010 בישיבתה ועדת משנה מס 2009023 הוחלט לאריך תוקף החלטת ועדה מתאריך 19/08/2008 עד ל 19/08/2010 במטרה לאשר תוספת מבנה קיים, תוספת 6% זכויות בניה והקלה לקו בניין אחורי. עקב סיבות לא ברורות ופרטיות תהליך ההיתר לא הסתיים.  
מטרת התב"ע היא להסדיר את המצב הקיים : להוסיף זכויות בניה, לשנות קווי בניין ולהסדיר את הבית הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 360 בגוש 6455 . תכנית  
 הר/מק/88/11/כא

מספר התכנית 423-0849844

1.2 שטח התכנית 0.751 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
 של תכנית מפורטת  
 לא

ועדת התכנון המוסמכת  
 להפקיד את התכנית  
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (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	189686
קואורדינאטה Y	673693

### 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	ההסתדרות	19	

שכונה מרכז

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	360	

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 8



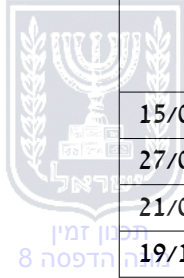
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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		כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003	2557	5189		כפיפות	הר/ 1002
21/08/1988		3578		החלפה	הר/ 160/ ת/ 4
19/10/1999		4812		כפיפות	הר/ מק/ 1001 / 1
26/08/1999		4798		כפיפות	הר/ מק/ 160/ ת/ 8 / ב
23/03/1973		1905	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 88 / 11 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 88 / 11



**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	זכויות מאושרות	12:25 08/02/2021	בני נדלסטיצ'ר	08/02/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי מנחה	14:08 03/02/2021	בני נדלסטיצ'ר	03/02/2021	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	14:09 03/02/2021	בני נדלסטיצ'ר	03/02/2021	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	אהוד גילה			נתניה	מנור אהוד	6			udi.giloh@tamicare.com
	פרטי	ברק גליבוב			הוד השרון	אנשי בראשית	6			bgalibov@hotufi.net
	פרטי	ניר גליל			הוד השרון	ההסתדרות	19			niro.galil@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד גילה			נתניה	מנור אהוד	6			udi.giloh@tamicare.com
פרטי	ברק גליבוב			הוד השרון	אנשי בראשית	6			bgalibov@hotufi.net
פרטי	ניר גליל			הוד השרון	ההסתדרות	19			niro.galil@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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125			

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
מודד מוסמך	מודד	טאליק בדיר	1408		כפר קאסם	כפר קאסם				prism1408@g mail.com



תכנון זמין  
הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 ותוספת זכויות בניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

- 1- שינוי קו בניין . (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4).
- 1.1 - שינוי קו בניין צדדי מזרחית ל 3.90 מטר במקום 4 מטר .
- 1.2 - שינוי קו בניין אחורי (דרומי) ל 6.30 מטר במקום 7 מטר
- 2- שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי (ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5).
- 2.1 יותרו בתים לא מחוברים
- 2.2 קביעת תכנית קרקע ל 36%
- 3-הגדלת שטח הכולל המותר לבניה . (ע"פ סעיף 62א (א) (1) (א) (1))
- 3.1 - תוספת שטח עיקרי של 188 מ"ר . סה"כ 376 מ"ר שטח עיקרי ל-2 יח"ד המהווים 50% משטח החלקה.
- 4- קביעת זיקת הנאה (ע"פ סעיף 62 (א) 19
- 4.1 תותר זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 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 לשימור	מגורים א'	101
זיקת הנאה	מגורים א'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	751	100
סה"כ	751	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	753.13	100
סה"כ	753.13	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



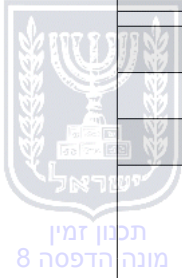
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, שטחי שירות למגורים
4.1.2	הוראות א
	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתשריט



## 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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	2	36	(4)	(2)	(3)	(2)	(1) 376	751	101	מגורים	מגורים א'
5	6.3	4	3.9	2	9	2	36	(2)	(3)	(2)	(1) 376	751	101	מגורים	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) בנוסף 30 מ"ר חדר גג לכל יח' דיור.
- (2) 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, לפי תכנית הר/1002.
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית הר/1002.
- (4) לא כולל חניות מקורות.
- (5) לגגות משופעים.
- (6) + חדר עלית גג.
- (7) מזרחית.
- (8) מערבית.
- (9) דרומית.
- (10) צפונית.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p><b>6.1</b></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><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></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 יחיד 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><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></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 תמא/1, לרבות נושא שימור וניצול מי נגר עיליים... 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. 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>ב. 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>ג. בתכנית הכוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות, כפי שייקבע בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</li> </ol>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>רישוי:</p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה והפינוי, יחולו על מבקש ההיתר</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 זיקת הנאה</b></p> <p>א. - תותר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. - תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 כתב שיפוי</b></p> <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. המשפיעים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b></p> <p>במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות החלות בשטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	



## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## נספח

### טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

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	
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
7	4	5	1	2 + 30 מ"ר חדר גג (2)	9.0 (3)	2.66 יח"ד/די	2	25.00% + מרתף	188 מ"ר + מרתף (2)	(1)	מרתף בקונטור קומת הקרקע (2)	(1)	25%	751 מ"ר	360	אזור מגורים א



- (1) לכל יחידת דיור יותרו 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, לפי תכנית הר/1002.
- (2) כאמור בתכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה
- (3) לגגות משופעים

