

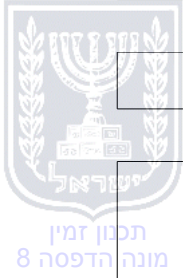
הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0864173

הר/מק/88/11/כב ההסתדרות 11

| | |
|------------------|--------------|
| 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

תכנית שמטרתה להגדיל שטחי בנייה לפי תיקון 101 לחוק



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 הר/מק/11/88/כב ההסתדרות 11

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0864173

שטח התכנית 0.751 דונם

1.2

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 62א (א) (1) (א) (1), 62א (א) (1) (4)

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 | 189760 |
| קואורדינאטה Y | 673690 |

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 | 11 | |

שכונה הפועלים ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6455 | מוסדר | חלק | 368 | |

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 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1001. הוראות תכנית הר/ 1001 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | הר/ 1001 |
| 27/05/2003 | 2557 | 5189 | | כפיפות | הר/ 1002 |
| 21/08/1988 | | 3578 | | החלפה | הר/ 160 / ת/ 4 |
| 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 / ב. הוראות תכנית הר/ מק/ 160 / ת/ 8 ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב |
| 23/03/1973 | | 1905 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 88 / 11. הוראות תכנית הר/ 88 / 11 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 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 | | | ענת רשף גלעד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ענת רשף גלעד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | טבלת זכויות מצב מאושר | 23: 20 20/03/2021 | ענת רשף גלעד | 11/09/2020 | 1 | | רקע | טבלת שטחים |
| לא | | 10: 43 13/05/2021 | ענת רשף גלעד | 20/09/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 23: 21 20/03/2021 | ענת רשף גלעד | 20/09/2020 | 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 | גיא אליהו פלינר | | | הוד השרון | ההסתדרות | 11 | 09-7425042 | 03-9308895 | guy@pliner.co.il |
| | פרטי | הדס פלינר | | | הוד השרון | ההסתדרות | 11 | 09-7425042 | | hadas.pliner@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------|---------------|----------|-----------|----------|-----|------------|------------|------------------------|
| פרטי | גיא אליהו פלינר | | | הוד השרון | ההסתדרות | 11 | 09-7425042 | 03-9308895 | guy@pliner.co.il |
| פרטי | הדס פלינר | | | הוד השרון | ההסתדרות | 11 | 09-7425042 | | hadas.pliner@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------------------|-----------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| | עורך ראשי | ענת רשף גלעד | 10856207 | אדריכלית ענת רשף גלעד | הוד השרון | העמל | 5 | 09-7466282 | 09-7466282 | giladanat@gmail.com |
| | מודד | חוסאם מסארוה | 894 | מ. ח מדידות בע"מ | טייבה | (1) | 11 | 09-7990140 | 09-7996748 | mhmed@bezeqint.net |

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה 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

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש המיועד למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי מ-187.75 מ"ר ל-272.81 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)1(1)א(1)
2. תוספת 5.00 מ"ר שטח שרות (בנוסף ל-10 מ"ר מתכנית הר/1002) עפ"י סעיף 62א(א)1(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

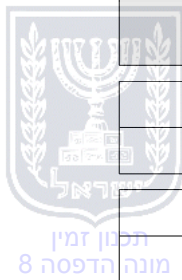
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|----------------|
| מגורים א' | 368 |
| סימון בתשריט | יעוד |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' |
| | תאי שטח כפופים |
| | 368 |

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' | 753.62 | 100 |
| סה"כ | 753.62 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|------------------------------|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | שטח מגורים עיקרי ושטחי שירות |
| 4.1.2 | הוראות |



6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1.4.4 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>1.4.5 תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>1.4.6 שמירה על עצים בוגרים :</p> <p>1.4.6.3 בתכנית הכוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות, כפי שייקבע בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות :</p> <p>1.4.6.3.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>1.4.6.3.2 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.</p> <p>1.4.6.3.3 קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 תכנית בינוי</p> <p>1.1. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי : תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>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>6.2</p> |
| <p>6.3 חניה</p> <p>1.2. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה : 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.</p> <p>מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>1.2.1. לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>1.2.2. 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 .</p> <p>1.2.3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>1.2.4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>1.2.5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 תשתיות</p> <p>1.3. תשתיות :</p> <p>1.3.1. 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>1.3.1.1. התאמה להנחיות תמ"א 1, לרבות נושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>1.3.1.2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע</p> | <p>6.4</p> |

| | |
|---|------------|
| תשתיות | 6.4 |
| <p>ומקורות המים. 1.3.1.3. ניקוז :</p> <p>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>1.3.1.4. מים : צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>1.3.1.5. חשמל : אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.</p> <p>1.3.1.6. תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p> <p>1.3.1.7. תברואה : פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.</p> | |



| | |
|--|------------|
| כתב שיפוי | 6.5 |
| <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. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.</p> | |



| | |
|--|------------|
| הוצאות הכנת תוכנית | 6.6 |
| <p>1.7. גביית הוצאות עריכת תכנית :</p> <p>1.7.1. 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>1.7.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.</p> | |

| | |
|-------------------------------|------------|
| היטל השבחה | 6.7 |
| 1.8.1. היטל השבחה ייגבה כחוק. | |

7. ביצוע התכנית

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

| | |
|--------------------------|--|
| 7.2 מימוש התכנית | |
| התכנית תבוצע תוך 10 שנים | |





תכנית מס': 423-0864173 - שם התכנית: הר/מק/11/88/כב - ההסדרות 11

נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

| קדמי | 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 | |
|------|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------|--------------------|-------|-------------------|--------|-----------------|---------|-----------|----------------|
| | 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 | 7 | 4 | 4 | 1 (6) | 2 (5) | 9 (4) | 2 | (3) | (2) | 10 (1) | 187.75 | 751 | 368 | מגורים א' | |

הערות לנספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר:

- (1) שטחי שירות עפ"י תכנית הר/1002: לכל יח"ד - 10 מ"ר מחסן + 36 מ"ר עבור 2 חניות, לפחות חניה אחת מקורה. שטחים אלו יהיו לחילופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה. שטח ממ"ד - על פי תקנות הג"א
- (2) מרתף בקונטור קומת קרקע - לפי תכנית הר/1002
- (3) שטחי שירות עפ"י תכנית הר/1002: לכל יח"ד - 10 מ"ר מחסן + 36 מ"ר עבור 2 חניות, לפחות חניה אחת מקורה. שטחים אלו יהיו לחילופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה. שטח ממ"ד - על פי תקנות הג"א
- (4) בגגות משופעים עפ"י תכנית הר/1002
- (5) + חדר יציאה לגג
- (6) מרתף בקונטור קומת קרקע - לפי תכנית הר/1002

