

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0985333

הר/מק/197/1 - רח' העליות 10



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הפקעת שטח להרחבת דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/1/197 - רח' העליות 10

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0985333

1.2 שטח התכנית 1.016 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2)

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	188800
קואורדינאטה Y	672700

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	העליות	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6443	מוסדר	חלק	108	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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/ 197	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית R/197. יתר הוראות תכנית R/197 - תחולנה על תכנית זו.	112		04/10/1946
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/ 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניס ויסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניס ויסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 57 26/10/2021	דניס ויסר	26/10/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 31 24/10/2021	דניס ויסר	24/10/2021	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	דרורה קרופיק			הוד השרון	(1)	10	052-8621889		drora.krupik@gmail.com
	פרטי	ראובן קרופיק			הוד השרון	(1)	10	052-8621889		drora.krupik@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העליות 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרורה קרופיק			הוד השרון	(1)	10	052-8621889		drora.krupik@gmail.com
פרטי	ראובן קרופיק			הוד השרון	(1)	10	052-8621889		drora.krupik@gmail.com

(1) כתובת: העליות 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כוללת מקרקעין 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	דניס ויסר		דניס ויסר אדריכלית	הוד השרון	הבבלי	52	09-7433735		vaiser1@zaha v.net.il
מודד	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	פרדיסיה	11	09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הפקעה לצורך הרחבת דרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הפקעת שטח לצורך הרחבת דרך 62א (א) (2)



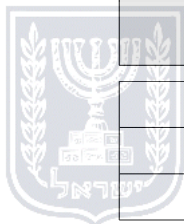
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	101
דרך מוצעת	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	1,016	100
סה"כ	1,016	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	20.02	1.97
קרקע חקלאית	997.11	98.03
סה"כ	1,017.13	100



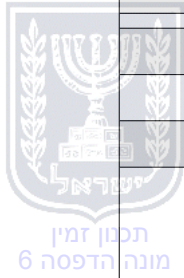
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כעת קיימת גדר בחלקה בהתאם למופיע במדידה וכן בהתאם להיתר שניתן. גובה הגדרתהיה בהתאמה לגובה הגדר הקיימת.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5)	(4)	(4)	(3)	(2)	גודל מגרש כללי 997 (1)	101	קרקע חקלאית
5	4 (9)	4 (8)	1 (7)	(6)								

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) 997 זה שטח גרפי ולא שטח רשום.
- (2) 15% לפי תכנית R/197.
- (3) "לכל יחיד - 10 מ"ר מחסן + 36 מ"ר עבור 2 חניות, לפחות חניה אחת מקורה, לפי תכנית הר/1002. שטח ממ"ד - על פי תקנות הג"א."
- (4) מרתף בקונטור קומת קרקע לפי תכנית הר/1002.
- (5) לפי תכנית הר/1002 ומדיניות הוועדה.
- (6) בנוסף, קומת עליית או חדר על הגג לפי תכנית הר/1002.
- (7) מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית הר/1002.
- (8) לפי תכנית הר/160 - לכיוון חלקה 106.
- (9) לפי תכנית הר/160 - לכיוון חלקה 109.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. באחריות יוזם התכנית לדאוג לביצוע סעיף 123 בהתאם לחוק התכנון והבניה, לרישומה של התכנית לאיחוד ולחלוקה חדשה המופקדת, בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	
6.2	תנאים בהליך הרישום
<p>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>	
6.3	כתב שיפוי
<p>יזמי 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. המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	
6.4	הוצאות הכנת תוכנית
<p>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>	
6.5	היטל השבחה ייגבה כחוק.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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, אישור הקרקע, פילוס וייצוב השטח, בנייה בהתאם ליעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.</p> <p>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</p>	

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. הכל - בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.



תכנין זמין
מונה הדפסה 6

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

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

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

מיידי



תכנין זמין
מונה הדפסה 6



תכנין זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי - מערבי	צידו- ימני- דרומי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	4 (4)	4 (4)	5	1	(3)	9 מ' לגג משופע				(2)		(1)	15%	1016	101	שטח חקלאי

- (1) לכל יחיד - 10 מ"ר מחסן + 36 מ"ר עבור 2 חניות, לפחות חניה אחת מקורה, לפי תכנית הר/1002. שטח ממו"ד - על פי תקנות הג"א.
- (2) מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תכנית הר/1002
- (3) בנוסף, קומת עליית גג או חדר על הגג לפי תכנית הר/1002
- (4) לפי תכנית הר/160

26/10/2021