

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1064088

תוספת יח"ד. רחוב סיני 10, שכ' נווה הדר. תכנית הר/מק/367/6/נה



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

שטח החלקה בגוש 6566, חלקה 257 הינו 599 מ"ר

על החלקה 50% זכויות בניה וניתן לבנות 1 יח"ד.

על פי מדיניות הועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, הוחלט בישיבת מליאה מספר 20160003 מיום

05/06/2016 על מתן אפשרות להוסיף יחידת דיור שניה על חלקות ששטחם בין 500 מ"ר ל-899 מ"ר.

שינוי זה מצריך הגשת תכנית בנין עיר מפורטת על פי המדיניות.

לתכנית המוצעת, 2 יחידות דיור ללא תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד. רחוב סיני 10, שכ' נווה הדר. תכנית הר/מק/367/6/נה

מספר התכנית 423-1064088

1.2 שטח התכנית 0.599 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (1) (2) (א) (1), א62 (ג)

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	188486
קואורדינאטה Y	671531

1.5.2 תיאור מקום

שכונה נווה הדר באזור המזרחי של השכונה

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	סיני	10	

שכונה נווה הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6566	מוסדר	חלק	257	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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	שינוי	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	החלפה		3578			21/08/1988
הר/ 367 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 6 / 367 ממשיכות לחול.	3400			18/11/1986
הר/ מק/ 1001 / 1	כפיפות		4812			19/10/1999
הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב.	4798			26/08/1999
הר/ 367 / 3	שינוי		1709			25/03/1971



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	03/05/2022	בני נדלסטיצ'ר	17:04 03/05/2022	זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	רקע	1:250	1	30/10/2022	בני נדלסטיצ'ר	20:28 30/10/2022	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/05/2022	בני נדלסטיצ'ר	16:47 03/05/2022	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	גיל מילר			הוד השרון	בית אורן	4			millergil@gmail.com
	פרטי	מריה מילר			הוד השרון	בית אורן	4			millergil@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל מילר			הוד השרון	בית אורן	4			millergil@gmail.com
פרטי	מריה מילר			הוד השרון	בית אורן	4			millergil@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד מנדל קוכמיסטר			הוד השרון	בית אורן	4	054-6646664		dudi@brickim.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	בני נדלסטיצ'ר		בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981		nadel- b@zahav.net. il
	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	טייבה (1)		09-7990140		mhmed10@g mail.com

(1) כתובת : טייבה 4040.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 יחידת דיור לחלקה, שינוי קווי בניין, שינוי גודל מגרש מינימלי, הריסת מבנה קיים וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.- שינוי גודל מגרש מינימלי שניתן להקים 2 יח"ד במקום 1 יח"ד. עפ"י סעיף 62א(א)(7)

1.1 - שינוי גודל מגרש מינימלי שניתן להקים בריכה ל 299.50 מ' במקום 500 על פי תכנית הר/160/ת/8/ב

2.- תוספת יחידת דיור. סה"כ 2 יח"ד לכל החלקה. עפ"י סעיף 62א(ג)

3.- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי. עפ"י סעיף 62א(א)(5)

3.1 - יותר להקים גגות רעפים ו/או גגות שטוחים.

3.2 - יותר להקים חניות לא מקורות.

4.- שינוי קווי בניין ועפ"י סעיף 62א(א)(4)

4.1 - שינוי קו בניין צידי מ-4 מ' ל-3 מ'.

5.- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה. עפ"י סעיף 62א(א)(1)(12)

5.1 - תוספת של 35.94 מ"ר המהווים 6% מעבר ל-50% המותרים. סה"כ 335.4 מ"ר לכל החלקה.

6. קביעת הוראות בנושא הריסת מבנים עפ"י סעיף 62א(א)19



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 מבנה להריסה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
להריסה	מגורים א'	101

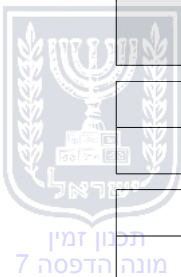
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	599	100
סה"כ	599	100

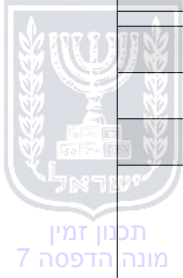
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	596.92	100
סה"כ	596.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, שטחי שירות למגורים וחניות.
4.1.2	הוראות
א	גגות יותר להקים גגות רעפים ו/או גגות שטוחים
ב	חניה יותר להקים חניות לא מקורות בניגוד לאמור בתכנית הר/1002



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						גודל מגרש מוחלט		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	6	3	3	2 (5)	9	2	40 (4)	(2)	(3)	116 (2)	335.5 (1)	599	101	מגורים א'	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) כולל תוספת 6% בנוסף לשטחים העיקריים יותרו חדר גג או עלית גג בשטח של 45 מ"ר ליח"ד.
- (2) לפי הר/ 1002 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.
- (3) לפי קונטור קומת הקרקע. במרתף יותרו גם שימושים עיקריים וגם שימושי שירות (בהתאם לתכנית הר/1002).
- (4) לא כולל חניה מקורה.
- (5) בנוסף חדר עלית גג בשטח של 45 מ"ר ליח"ד שלא נכלל במס הקומות על פי הר/1002.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

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.

6.2**חניה**

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 יח"ד 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.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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 תמ"א 1:
ב.1.1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת קרקע.
ב.1.2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.
ב.1.3. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
ב.1.4. במידה ואין מספיק שטח חלחול ולא ימצא פיתרון אחר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו תחומי המגרש מתקני החדרה או באמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.
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:



<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>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. במידה וקיימים קווי חשמל בתחום התכנית יש לקבל את אישור חברת החשמל כתנאי למתן היתר בניה. במידה ותידרש פעולה לגבי שינויים בקווים קיימים יש לבצע זאת טרם קבלת ההיתר. ו. - תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים. ז. - פינוי האשפה, לעת מתן היתר בניה, יתואם עם אגף התברואה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>1. עצים המיועדים להעתקה או עקירת עצים בגירים - יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובהתייעצות עם פקיד היערות. 2. קבלת רישיון להעתקת העצים המסומנים להעתקה תהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. העצים יועתקו בליווי אגרונום עפ"י מפרט טכני. 3. קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - תהיה 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 רישיון כריתה בתוקף מפקיד היערות. 4. עצים המיועדים לשימור - יחולו עליהם ההוראות, כפי שייקבעו בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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 שידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p>6.5</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה והפינוי, יחולו על מבקש ההיתר. ב. יש לקבל את אישור חברת חשמל כתנאי למתן היתר בניה. במידה ותידרש פעולה לגבי שינויים בקווים קיימים - יש לבצע זאת טרם קבלת ההיתר.</p>	
<p>6.6</p>	<p>תנועה</p>
<p>במסגרת בקשה להיתר ייבחן פיתרון של חניות טוריות במסגרת המגרש באישור מחלקת אגף התנועה של העירייה.. במידה ומבוקשת כניסה צדדית - יש לוודא כי רוחב זיקת ההנאה יהיה 4.0 מ', כך שתתאפשרנה חניות ציבוריות ברחוב. יש לקבל את אישור אגף תנועה.</p>	
<p>6.7</p>	<p>כתב שיפוי</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. המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.</p>	
<p>6.8</p>	<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>
<p>בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי</p>	

6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם - כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי בניה.



6.9	הריסות ופינויים
	מבנה המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. ההריסות והפינויים יבוצעו על ידי הבעלים ו/או מבקש ההיתר. הריסת מבנה דרומי הבנוי בקיר משותף עם הבית קיים בחלקה צמודה (חלקה 383) - בהתאם להוראות מחלקת רישוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים.





נספח

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	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			
6	4	5	1	2 + 30 מ"ר לחדר יציאה לגג	9.0 (4)	1	(3)	(2)	(1)	30% בקומה סה"כ 50% <hr/> סה"כ 299.50 מ"ר	599 מ"ר	257	אזור מגורים א

1. שטחי שירות עפ"י 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.
3. כאמור בתכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה
4. בגגות משופעים לפי הר/1002. גגות הבתים באזור א' יהיו משופעים עם 2 שיפועים לפחות, לפי הר/6/367.

