

דברי הסבר לתכנית

מבוקש ביטול זיקת הנאה וסימון כניסות לחלקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ביטול זיקת הנאה - הר/מק/485/9/ב

423-0284877

מספר התכנית

1,592 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

הוד השרון	מרחב תכנון מקומי
189200	קואורדינאטה X
671750	קואורדינאטה Y

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	נחל הדר	הוד השרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6444	מוסדר	חלק	161-162	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/03/1942		1180	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית R/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	R/ 6
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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1002
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה את הוראות הר/160/ת.4. לעניין מחסנים יש לפנות לתכנית הר/1002.	שינוי	הר/ 160 / ת / 4
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
25/06/2002	3038	5088	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 485 / 9 א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ מק/ 485 / 9 / א

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		11/05/2017	דניס ויסר	11/05/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09/07/2018	דניס ויסר	09/07/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		09/07/2018	דניס ויסר	09/07/2018	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
לא רלוונטי	פרטי	טוביה מצקוביץ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	הדסים	71	09-7404642	09-7404642	
לא רלוונטי	פרטי	ישראלה מצקוביץ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	הדסים	71	09-7404642	09-7404642	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טוביה מצקוביץ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	הדסים	71	09-7404642	09-7404642	
פרטי	ישראלה מצקוביץ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	הדסים	71	09-7404642	09-7404642	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלוונטי	טוביה מצקוביץ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	הדסים	71	09-7404642	09-7404642	
בעלים	לא רלוונטי	ישראלה מצקוביץ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	הדסים	71	09-7404642	09-7404642	
בעלים	לא רלוונטי	נאוה שדות	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	תל דן	2	09-7404598	09-7404598	
בעלים	לא רלוונטי	עופר שדות	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	תל דן	2	09-7404598	09-7404598	



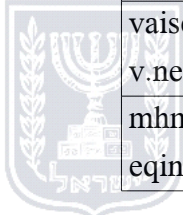
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 מסארוה	894	לא רלוונטי	טייבה	פרדיסיה	11	09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

1. ביטול זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)19.
2. שינוי בינוי ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5.
3. שינוי קווי בניין בניין לפי סעיף 62א(א)4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול זיקת הנאה
2. שינוי בינוי ועיצוב: כניסה ויציאה לחלקה 162 (מגרש 102 בתשריט) מרחוב הדסים בחלקו הדרומי ביותר של המגרש. כניסה ויציאה לחלקה 161 (מגרש 101) מכוון רחוב נחל הדר וביטול 2 חניות ברחוב.
3. שינוי קו בניין קדמי מ-5.5 מ' ל-5 מ'.
4. שינוי קו בניין אחורי לחלקה 161 (מגרש 101) מ-6 מ' ל-5 מ'. הבית הקיים נשאר ללא שינוי, לכל בנייה חדשה קו בניין אחורי יהיה 5 מ'.
5. קו בניין צדדי לבית הקיים בחלקה 161 (מגרש 101) יהיה לפי הקיים, לכל בנייה חדשה קו בניין צדדי יהיה 4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102, 101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102, 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,592	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	1,592	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,596.93	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	1,596.93	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. הנגישות ליחידות דיור עתידיות במגרשים אם וככל שיתאפשר ע"פ תב"ע, תהיה באמצעות זיקת מעבר בתחום המגרשים. זאת על פי הנחיות יועץ התנועה.



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
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
				צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי
5 (8)	2	9 (4)	1	150 (1)	3 (3)	796	101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5 (11)	2	9 (4)	1	150 (1)	3 (3)	796	102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לזכויות אלה תתוספנה זכויות בניה המוקנות עפ"י תכנית הר/1002.
- שטח עיקרי: 30 מ"ר חדר על הגג לכל יח"ד.
- (2) לזכויות אלה תתוספנה זכויות בניה המוקנות עפ"י תכנית הר/1002.
- שטח שירות: 10 מ"ר מחסן ליח"ד, 36 מ"ר ל-2 חניות (לפחות אחת מקורה).
- ממ"ד בשטח הקבוע לפי הוראות והנחיות פיקוד העורף.
- (3) לזכויות אלה תתוספנה זכויות בניה המוקנות עפ"י תכנית הר/1002.
- מרתף בקונטור הקומה שמעל.
- (4) לגג רעפים.
- (5) קו בניין צידי מזרחי לכיוון חלקה 162 (תא שטח 102).
- (6) קו בניין צידי מערבי לכיוון חלקה 57.
- (7) קו בניין למבנים קיימים יהיו בהתאם למצב הקיים. קו בניין אחורי לכיוון חלקה 159 לכל בנייה חדשה יהיה 5 מ'.
- (8) לרח' נחל הדר.
- (9) קו בניין דרומי לכיוון חלקה 160.
- (10) קו בניין צידי מערבי לכיוון חלקה 161 (תא שטח 101).





תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 250, ותוא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>תכנית בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. 2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1: 250. 3. אופן עיצוב הגגות. 4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. 5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. 6. סימון חניות ומיקומם. 7. פרט טיפוסי לנושא אשפה. 8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש). 9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה. 10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר. 11. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר. 12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן. 13. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1: 250. 14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת. <p>תכנית פיתוח השטח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. 2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. 3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות. 4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז. 5. בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים. 6. הסדרי ניקוז וחלחול - לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה. 7. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
6.2	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. 2. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה. 3. 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.



6.2	חניה
	<p>3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p> <p>6. כניסה ויציאה לחלקה 162 (מגרש 102 בתשריט) מרחוב הדסים בחלקו הדרומי ביותר של המגרש.</p> <p>7. כניסה לחלקה 161 (מגרש 101 בתשריט) מכון רחוב נחל הדר וביטול 2 חניות ברחוב.</p> <p>8. מיקום הכניסה והחניות הסופי לחלקה 161 (מגרש 101 בתשריט) ייקבע לעת הוצאת היתר הבנייה במגרש עפ"י הנחיות יועץ התנועה של העירייה.</p>



6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>3. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם בצד מבקש ההיתר.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה במגרש 101 יהיה הריסת המבנה הממוקם בתפר שבין מגרש 101 למגרש 102 כמסומן בתשריט.</p>



6.4	תשתיות
	<p>1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>3. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה. ניקוז:</p> <p>1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.</p> <p>מים:</p> <p>1. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות. חשמל:</p> <p>1. 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>



6.4 תשתיות	
	תקשורת: 1. קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.



6.5 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, או עקב כל תביעה בעילה אחרת. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.

6.6 הוצאות הכנת תוכנית	
	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'. 2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.

6.7 היטל השבחה	
	היטל השבחה ייגבה כחוק.



6.8 זכויות בניה מאושרות	
	יחס לתכניות קודמות: 1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו. 2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר עם היזם, והעניין יוכרע ע"י הוע' המקומית.

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

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

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



מיידי

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4	4	5	1	2				לפי R/6				150 מ"ר	1000	1	שטח חקלאי לפי R/6

*האמור בטבלה אינו גורע מתכולתה של תכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה.

11/05/2017