

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0580407

הר/מק/151/1/ט

מרכז

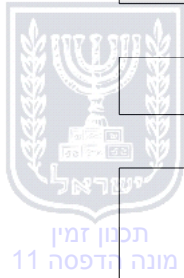
מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. - תוספת 50.0 מ"ר שטח שירות עבור סגירת קומת עמודים קיימת בנוסף ל-36.00 מ"ר חניות וממ"ד המאושרים לפי תכנית הר/1002.
2. - תוספת 4.0 מ"ר שטח שירות בנוסף ל-30.00 מ"ר המאושרים בתכנית הר/מק/1/151/ו'.
3. - תוספת 55.0 מ"ר שטח עיקרי לקומת קרקע ולמפלס הגלריה בנוסף ל-150.0 מ"ר המאושרים בתכנית הר/מק/1/151/ו'..
4. - תוספת 20.0 מ"ר שטח עיקרי בנוסף ל-30 מ"ר המאושרים לפי תכנית הר/1002.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הר/מק/1/151/ט

423-0580407

מספר התכנית

0.688 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (1) (א) (1)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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**

189325

**קואורדינאטה Y**

673950

**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	רקפת	3	

**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6454	מוסדר	חלק	215	

**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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1001	כפיפות		4391	2322	15/03/1996
הר/ 1002	שינוי	- תוספת שטח שירות - תוספת שטח לעליית גג	5189	2557	27/05/2003
הר/ 160 / ת/ 4	החלפה	לעניין שטחי שירות תכנית הר/ 1002 מחליפה תכנית הר/ 160 / ת/ 4	3578		21/08/1988
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
הר/ מק/ 151 / 1 / ו	שינוי		4934		21/11/2000

**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				דניס ויסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניס ויסר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/11/2018	דניס ויסר	21/11/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/10/2018	דניס ויסר	31/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/10/2018	דניס ויסר	31/10/2018		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
לא רלוונטי	פרטי	שי פריגת	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	רקפת	3	09-7411950	073-2599099	shai@wise.tau.ac.il
לא רלוונטי	פרטי	תמר פריגת	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	רקפת	3	09-7411950	073-2599099	shai@wise.tau.ac.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי פריגת	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	רקפת	3	09-7411950	073-2599099	shai@wise.tau.ac.il
פרטי	תמר פריגת	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	רקפת	3	09-7411950	073-2599099	shai@wise.tau.ac.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלוונטי	שי פריגת	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	רקפת	3	09-7411950	073-2599099	shai@wise.tau.ac.il
בעלים	לא רלוונטי	תמר פריגת	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוד השרון	רקפת	3	09-7411950	073-2599099	shai@wise.tau.ac.il

**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	סאלח מנסור	672	לא רלוונטי	טירה	אבו בכר	55	09-7939194	09-7930616	salihmansour @yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1)

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1.- תוספת 50.0 מ"ר שטח שירות עבור סגירת קומת עמודים קיימת בנוסף ל-36.00 מ"ר חניות לפי תכנית הר/1002 ובנוסף למקלט קיים בהיתר.

2.- תוספת 4.0 מ"ר שטח שירות בנוסף ל-30.00 מ"ר המאושרים בתכנית הר/מק/1/151/ו'.

3.- תוספת 55.0 מ"ר שטח עיקרי בקומת הכניסה במפלס +0.90 ובמפלס הגלריה בנוסף ל-150.0 מ"ר המאושרים בתכנית הר/מק/1/151/ו'.

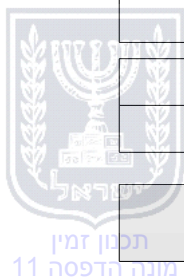
4.- תוספת 20.0 מ"ר שטח עיקרי בעליית הגג בנוסף ל-30 מ"ר המאושרים לפי תכנית הר/1002.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים א'	להריסה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	688	100
סה"כ	688	100



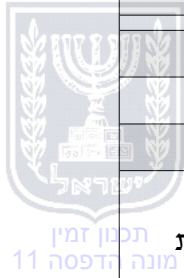
**מצב מוצע**

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
686.93	100	מגורים א'
686.93	100	סה"כ



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. תכניות בעלות תוקף בתוך גבולות התכנית תשארנה בתוקף, במידה ויש סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.</p>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.</p>



## 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	יעוד						
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	9	1		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5	6	4	5	4	2	9	1		86	3		34	2	255	1		

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) - השטח כולל תוספת 55.0 מ"ר שטח עיקרי בקומת הכניסה, במפלס +090 ומפלס הגלריה בנוסף ל-150.0 מ"ר המאושרים בתכנית הר/מק/1/151/ו', ותוספת 20.0 מ"ר לעליית גג בנוסף ל- 30 מ"ר לפי תכנית הר/1002, לסה"כ 50 מ"ר.
- (2) תוספת 4 מ"ר שטח שרות בקומת הקרקע ובקומה א' בנוסף ל-30 מ"ר שטח שירות לפי תכנית הר/מק/1/151/ו'.
- (3) תוספת 50 מ"ר שטח שירות בנוסף ל-36 מ"ר שטח לחניה לפי תכנית הר/1002 לסה"כ 86 מ"ר+שטח המקלט הקיים בהיתר מס' 2274.
- (4) צידי מזרחי.
- (5) - צידי צפוני.
- (6) - מערבי ודרומי.

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. 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-1:100 כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

**1. תכנית בינוי**

- העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
- עיצוב חזיתות בקנ"מ 1:100.
- אופן עיצוב הגגות.
- הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
- הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
- סימון חניות ומיקומם.
- פרט טיפוסי לנושא אשפה.
- פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).
- פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
- גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.
- גדרות 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.
- מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
- רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקנ"מ 1:100.
- התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.

**2. תכנית פיתוח השטח:**

- קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 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.
- 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**

- 1. לכל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.
- מידות החניה יתוכננו לפי הנחיות משרד התחבורה.
- 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.

## 6.2

## חניה

3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.
4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.
5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.

## 6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור "תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 1.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה לבנייה חדשה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.
2. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.
4. 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.
5. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם בצד מבקש ההיתר
6. מתן היתר למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

## 6.4

## תשתיות

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.
2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.
3. ביוב: יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.
4. ניקוז:
- הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.
- 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.
5. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.
6. 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.

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	7. תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
<b>6.5</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	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. המשפיים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.
<b>6.6</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	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.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה כחוק.
<b>6.8</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	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.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מייד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר) **	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	קדמי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	1	688.0	150 מ"ר	* 65 מ"ר		215 מ"ר	31.25%	1	0.69		9 לגג משופע 7.5 לגג שטוח	2	1	5 מ'	4 מ'	4 מ'	5 מ'

הערה: אין במסמכי התכנית להכשיר כל בנייה שלא אושרה כדין לפי היתר חוקי.

\* בנייני עזר 30 מ"ר, חניה מקורה 35 מ"ר

הוראות תכנית הר/1002 יחולו על תכנית זו

21/11/2018