

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0691931

תוספת זכויות בניה בגוש 6444, חלקה 160 - תכנית הר/מק/485/56



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

המטרה של התכנית היא להוסיף זכויות בניה לבית קיים.
בעבר הוגשה בקשה להיתר לניוד שטחי שירות ממרתף לקומת קרקע . בישיבה 2017017 מתאריך 24/09/2017 התיק סורב כי אפשרו לנייד רק 5 מ"ר.
תוספת המבוקשת הינה 17.87 מ"ר בלבד.
בנושא זכויות בניה, התכנית שחלה הינה R/6 פיתוח ובחלוקה התכנית הקובעת הינה הר/מק/485/9'א.
בהיתר הקיים התקבלה הקלה של 6%. סה"כ שטחים מאושרים 196.13 מ"ר שטח עיקרי + 44.77 מ"ר מרתף + חניה מקורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בגוש 6444, חלקה 160- תכנית הר/מק/485/56	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
0.796 דונם	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א 1) (1) (א) (1)
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	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	189260
קואורדינאטה Y	671705

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	תל דן	2א	

שכונה תל דן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6444	מוסדר	חלק	160	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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		כפיפות	הר/ 1001
27/05/2003	2557	5189		ללא שינוי	הר/ 1002
21/08/1988		3578	לעניין שטחי שירות תכנית הר/1002 מחליפה תכנית הר/160/ת/4	החלפה	הר/ 160 / ת/ 4
19/10/1999		4812		כפיפות	הר/ מק/ 1001 / 1
26/08/1999		4798		ללא שינוי	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			בני נדלסטיצ'ר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בני נדלסטיצ'ר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 57 19/06/2019	בני נדלסטיצ'ר	11/10/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי מנחה	14: 11 16/06/2019	בני נדלסטיצ'ר	11/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 11 16/06/2019	בני נדלסטיצ'ר	11/10/2018	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
	פרטי	גיא מילוא			הוד השרון	תל דן	2 א	054-5394375		guymillo@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גיא מילא			הוד השרון	תל דן	2 א	054-5394375		guymillo@gmail.com
בעלים		גלית מילא			הוד השרון	תל דן	2 א	053-3347667		millogalit@gmail.com
בעלים		מיכאל רובינזון			הוד השרון	תל דן	4	09-7404659		
בעלים		תקווה רובינסון			הוד השרון	תל דן	4	09-7404659		

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 נדלסטיציר	35274	בני נדלסטיציר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981		nadel- b@zahav.net. il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	טייבה (1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : טייבה משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 זכויות בניה בגוש 6444 חלקה 160

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 קביעת הוראות וזכויות בנייה.

1.1 . תוספת שטח עיקרי מ-150 מ"ר ל-244 מ"ר לחלקה על פי סעיף 62 א (א) 1(א) 1, מתוכם 30 מ"ר חדר על הגג



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
R/6	796	100
סה"כ	796	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	798.48	100
סה"כ	798.48	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	שימוש	יעוד	
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5.5 (7)	4 (6)	4 (5)	2 (4)	9	1	(3)	(3)	(2) 46	(1) 244	796	101	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מהם 30 מ"ר חדר עלית גג כמפורט בתכנית הר/1002

(2) 6% מהשטח המבוקש, ניתן בהקלה במסגרת בקשה להיתר מס' 4556.

(3) 10 מ"ר למחסן לפי תכנית הר/1002.

(4) 36 מ"ר ל-2 חניית לפחות אחת מקורה לפי הר/1002 וכן ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף..

(5) לפי קונטור קומת הקרקע.

(6) 2 קומות + חדר גג.

(7) ממערב לכוון חלקה 159.

(8) מצפון לכוון חלקה 162.

(9) ממזרח ומדרום.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות פיתוח**

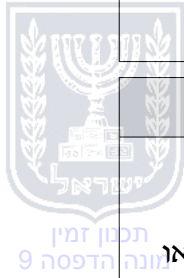
- 6.1.1.1 . במסגרת בקשה להיתר בניה, תכנית פיתוח ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ-1:100 אשר תובא לאישור מהנדס העיר/אדריכל העיר כחלק מהבקשה להיתר הבניה. התכנית תכלול את הנושאים הבאים :
- 6.1.1.1.1 . העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
- 6.1.1.1.2 . הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
- 6.1.1.1.3 . הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
- 6.1.1.1.4 . סימון חניות ומיקומם.
- 6.1.1.1.5 . פרט טיפוסי לנושא אשפה.
- 6.1.1.1.6 . פרט טיפוסי למבנה החניה.
- 6.1.1.1.7 . פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.
- 6.1.1.1.8 . 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.
- 6.1.1.1.9 . מיכלי גז ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.
- 6.1.1.1.10 . מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.
- 6.1.1.1.11 . הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- 6.1.1.1.12 . הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 6.1.1.1.13 . רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.
- 6.1.1.1.14 . 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.
- 6.1.1.1.15 . התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
- 6.1.2 . בינוי ופיתוח.
- 6.1.2.1 . קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבינינים
- 6.1.2.2 . מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים
- 6.1.2.3 . הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.
- 6.1.2.4 . הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.
- 6.1.2.5 . יסומן אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתאום עם מחלקת הנדסה.
- 6.1.2.6 . 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 ובתאום עם תאגיד המים..

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.2.1 . אישור מחלקת רישוי ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הוועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.
- 6.2.2 . אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.2.3 . לא יוצאו היתרי בניה לבית על מגרש בו מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הוועדה המקומית על הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בשטח הכלול בבקשה

	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>להיתר. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר. 6.2.4. 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>6.3 תשתיות</p>	<p>6.3.1. 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>6.3.2. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>6.3.3. ביוב:</p> <p>6.3.3.1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>6.3.4. ניקוז:</p> <p>6.3.4.1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>6.3.4.2. יותרו 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי.</p> <p>6.3.4.3. 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>6.3.5. מים:</p> <p>6.3.5.1. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>6.3.6. חשמל:</p> <p>6.3.6.1. 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> <p>6.3.7. תקשורת:</p> <p>6.3.7.1. קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	<p>6.3 תשתיות</p>
	<p>6.4 כתב שיפוי</p>	<p>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, המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.</p>
	<p>6.5 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<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 הוצאות היתרי בניה.</p>
	<p>6.6 היטל השבחה</p>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>
	<p>6.7 הריסות ופינויים</p>	<p>6.7.1 מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.</p> <p>6.7.2 ההריסות והפינויים יבוצעו על ידי הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם בלבד, וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש.</p>

6.8	זכויות בניה מאושרות
	<p>6.8.1. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.</p> <p>6.8.2. בכל סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המפורטת יותר .</p>
6.9	חניה
	<p>6.9.1. לכלל יח"ד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>6.9.2. 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>6.9.3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>6.9.4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>6.9.5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים.





נספח

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר הר/מק/485/9א

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
6	4	4	5.5	1	2 + חדרי חג (*)	9.0	עפ"י R/ 6	-	175 מ"ר	(*)	(*)	25 מ"ר או 1002 הר/ה	150 מ"ר	6-R פיתוח

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

א. פורסמה הקלה של 6% - סה"כ 47.76 מ"ר

