

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0864611

הר/מק/163/18 - אנשי בראשית 24



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

תוספת שטח עיקרי, שינוי בקווי בנין, קביעת זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/163/18 -אנשי בראשית 24

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0864611

1.2 שטח התכנית 1.437 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 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (1) (א) (1)

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	189550
קואורדינאטה Y	673500

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	אנשי בראשית	24	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6442	מוסדר	חלק	439	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	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.	0		
הר/ 160 / ת/ 4	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות תכנית הר/160/ ת/ 4. לעניין שטחי שירות יש לפנות לתוכנית הר/1002.	3578		21/08/1988
הר/ 160 / ת/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 8. הוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 8 תחולנה על תכנית זו.	3683	3758	30/07/1989
הר/ מק/ 1001 / 1	ללא שינוי		4812		19/10/1999
הר/ מק/ 160 / ת/ 8 / ב	ללא שינוי		4798		26/08/1999
הר/ 163 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 163 / 2 ממשיכות לחול.	1438		23/03/1968



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן דנון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן דנון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 21 13/08/2021	איתן דנון	04/08/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		15: 38 11/04/2021	איתן דנון	08/03/2021		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 09 30/09/2021	איתן דנון	11/02/2021	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	טלי גולדפינגר			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		taligoldy@gmail.com
	פרטי	רן אליעז			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		ran@leaderim.co.il
	פרטי	שרון אליעז			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		demolsharon@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלי גולדפינגר			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		taligoldy@gmail.com
פרטי	רן אליעז			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		ran@leaderim.co.il
פרטי	שרון אליעז			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		demolsharon@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רן אליעז			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		ran@leaderim.co.il
בעלים		שרון אליעז			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		demolsharon@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טלי גולדפינגר			הוד השרון	אנשי בראשית	24	09-7407627		taligoldy@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתן דנון	35785		הוד השרון	חלמיש	3	09-7601095		edanon@zahav.net.il
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח.הנדסה מדידות(מסארו ה חוסאם בע"מ)	טייבה	(1)		09-7990140	09-7990140	mhmed@bezqint.net

(1) כתובת : משולש 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 ל בית א' ובית ב' בתא שטח 101, שינוי קווי בניין וקביעת זכות מעבר. התוספת כוללת את ההקלות שניתנו בעבר במסגרת הרישוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 22.00 מ"ר מ-186.49 מ"ר (4.32% ניתנו בהקלה בהיתר מס' 5734), לסה"כ 238.49

מ"ר לבית א' (ליחידה הקדמית /דרומית), עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1).1.

כולל 30 מ"ר חדר על הגג לפי הר/1002

תוספת שטח עיקרי של 50.00 מ"ר מ-247.68 מ"ר (6% ניתנו בהקלה בהיתר מס' 2854), לסה"כ 327.68 מ"ר

בבית ב' (ליחידה העורפית/צפונית), עפ"י סעיף 62א(א)(1)(1).1.

כולל 30 מ"ר חדר על הגג לפי הר/1002 .

2. שינוי קו בנין אחורי מ 6 מ' ל 5 מ'. עפ"י סעיף 62א(א).4.

3. קביעת זכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ליחידה העורפית (בית ב') עפ"י סעיף 62א(א).19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
זיקת הנאה	מגורים א'	101

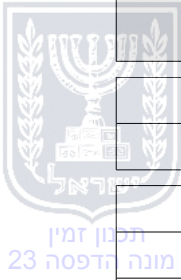
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,437	100
סה"כ	1,437	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,445.25	100
סה"כ	1,445.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מרחק מינימלי בין מבנים 6 מ'.
ב	חניה 2 חניות לכל יח"ד.
ג	זיקת הנאה זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל. רוחב זיקת ההנאה 3.60 מ לפי המסומן בתשריט מצב מוצע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(7) 5	5	4	4	1	(6)	(5)	(4) 1	(3)	(3)	(2)	(1) 238.49	1437	בית א'	101	מגורים א'	
(7) 5	5	4	4	1	(6)	(5)	(4) 1	(3)	(3)	(9)	(8) 327.68	1437	בית ב'	101	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

הערה ברמת הטבלה:

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

קווי הבניין מתייחסים לחלקה בשלמותה.

התוכנית חלה על כל החלקה בשלמותה, החלוקה הפנימית בין בית א' ובית ב' היא בהתאם להסכם שיתוף בין הבעלים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה כוללים 186.49 מ"ר הכוללים הקלה שניתנה בהיתר מס' 5734 מס' 22 ממ"ר המבוקשים בתוכנית זו + 30 מ"ר עבור חדר על הגג עפ"י הר/1002.

(2) 10 מ"ר + 36 מ"ר לשתי חניות, לפחות אחת מקורה, עפ"י הר/1002 + שטח ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף. שטחי השירות יותרו לחילופין מעל הקרקע או מתחתיה..

(3) לפי קונטור קומת כניסה מעל, עפ"י הר/1002.

(4) מצב קיים עפ"י היתר.

(5) לפי הר/1002.

(6) 1 או קוטג' + חדר על הגג, לפי הר/1002.

(7) לכיוון רח' אנשי בראשית.

(8) שטחי בניה כוללים 247.68 מ"ר הכוללים הקלה שניתנה בהיתר מס' 2854 מס' 50 ממ"ר המבוקשים במסגרת תוכנית זו + 30 מ"ר חדר יציאה לגג עפ"י הר/1002.

(9) 10 מ"ר + 36 מ"ר לשתי חניות, לפחות אחת מקורה, עפ"י הר/1002 + שטח ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף. שטחי השירות יותרו לחילופין מעל הקרקע או מתחתיה..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי : תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תוכן בהתאם למסמך 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 וגינות, והנחיות לפי סוג בניין.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>תחבורה : להלן הנחיות כלליות להכנת מסמכים בנושא תנועה וחניה, לעת הבקשה להיתר בניה : מספר מקומות החניה ייקבעו על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם לייעוד 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. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה : לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש. קווי בנין למבנה חניה : 0 בקיר משותף בין מגרשים גובלים, 0 בין תאי שטח בחלקה, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או נגרר, הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה . עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה : 1. 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 2. שימור מי נגר וניקוז : א. התאמה להנחיות תמ"א 1 לרבות נושא שימור וניקוז מי נגר עילי. ב. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח לחלוח טבעי, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש. לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש לחלקות שכנות. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון דרכים ושטח ציבורי פתוח, בתאום עם אגף תשתיות. לבניה רוויה יש לשמור על 20% תכסית פנויה לחלחול. 3. 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. 4. מים : צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים</p>	<p>6.3</p>



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	של משרד הבריאות. 5. תברואה : פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.
6.4	חשמל
	חשמל : 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/מק/1001.
6.5	תקשורת
	תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ו/או רישום : תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
6.7	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	תנאי להיתר בניה בתחום התוכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם , בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה והפינוי , יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	עצים בוגרים : 1. 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, ובהתייעצות עם פקיד היערות. 2. בתכנית הכוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות כפי שייקבע בפקודת היערות וכן ההוראות הבאות : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס העץ ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחית פקיד היערות.
6.9	הוצאות הכנת תוכנית
	גביית הוצאות עריכת תכנית : 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 וכיו"ט. תכנון זמין מונה הדפסה 23. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי בניה.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק
6.11	כתב שיפוי
	שיפוי :

כתב שיפוי

6.11

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 הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%) לא כולל מרתף	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש / מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
צדדי	צדדי	אחורי	קדמי לרח' אנשי בראשית	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת (4)*						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי + שירות*(3)
												שרות*(2)	עיקרי *(1)				
4.00	4.00	6.00	5.00	לפי הר/1002	קומה אחת או קוטגי			2		25% 359.25 מ"ר = + שטחים מ הר/1002	לפי הר/1002	לפי הר/1002	(25%) 359.25 מ"ר	1437		מגורים אי'	



- 1. בנוסף 30 מ"ר חדר יציאה לגג לכל יח"ד בהתאם לתכנית הר/1002
- 2. בהתאם לתכנית הר/1002 – לכל יח"ד 36 מ"ר ל-2 חניות לפחות אחת מקורה+ 10 מ"ר מחסן+ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
- 3. בהתאם לתכנית הר/1002
- 4. +חדר יציאה לגג לכל יח"ד בהתאם לתכנית הר/1002

