

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0898478

תוספת יחידת דיור לחלקה 39 בגוש 6661 . הר/מק/346/80



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

שטח החלקה בגוש 6661, מגרש 39 הינו 1466 מ"ר
על החלקה 50% זכויות בניה וניתן לבנות 3 יחיד.

על פי מדיניות הועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, הוחלט בישיבת מליאה מספר 20190004 מיום 21/07/2019 על מתן אפשרות להוסיף יחידת דיור רביעית על חלקות ששטחם בין 1250 מ"ר ל-1500 מ"ר. שינוי זה מצריך הגשת תכנית בנין עיר מפורטת על פי המדיניות. לתכנית המוצעת, 4 יחידות דיור (2 בודדים + 1 דו-משפחתי) ללא תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת יחידת דיור לחלקה 39 בגוש 6661 . הר/מק/
80/346

מספר התכנית 423-0898478

1.2 שטח התכנית 1.466 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

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	190865
קואורדינאטה Y	672059

1.5.2 תיאור מקום

שכונה נוה נאמן

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	הרקון	59	

שכונה נוה נאמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6661	מוסדר	חלק	39	

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

דרום השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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.	5189	2557	27/05/2003
הר/ 160 / ת/ 4	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 4 . לעניין מחסנים יש לפנות לתכנית הר/1002	3578		21/08/1988
הר/ 160 / ת/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 160 / ת/ 8 הוראות תכנית הר/ מק/ 160 / ת/ 8 תחולנה על תכנית זו.	3683	3758	30/07/1989
הר/ 346 / 10 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 346 / 10 / א ממשיכות לחול.	2829		21/06/1982
הר/ מק/ 1001 / 1	כפיפות		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/ 346 / 33	שינוי	שינוי בנושא גודל מגרש ינימאלי שניתן לבנות 4 יחידות	5100	3537	08/08/2002
הר/ 346 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 346 / 10 ממשיכות לחול.	1400		12/10/1967



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושר	16: 12 30/08/2021	בני נדלסטיצ'ר	30/08/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי מנחה. מחייב לעניין מיקום זיקת ההנאה וקווי בניין	09: 32 02/09/2021	בני נדלסטיצ'ר	02/09/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	16: 48 07/02/2021	בני נדלסטיצ'ר	07/02/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	משה אהל			כוכב יאיר	עפרוני צור יגאל	2	052-3393338		a0523393338@gmail.com
	פרטי	תמיר סטיינמן			באר שבע	התבונה (1)	6	052-5667974		Tamirs@ch2news.tv
	פרטי	משה קוסטי			רחובות	אהרוני ישראל	1	054-5869804		mkosti@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה אהל			כוכב יאיר	עפרוני צור יגאל	2	052-3393338		a0523393338@gmail.com
פרטי	תמיר סטיינמן			באר שבע	התבונה (1)	6	052-5667974		Tamirs@ch2news.tv
פרטי	משה קוסטי			רחובות	אהרוני ישראל	1	054-5869804		mkosti@gmail.com

(1) כתובת: דירה 11.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	קרן קיימת לישראל			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		info@kkf.org.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
אדריכל	עורך ראשי	בני נדלסטיצ'ר	35274	בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981	09-7427567	nadel- b@zahav.net. il
	מודד	חוסאם מסראווה	894		טייבה	טייבה (1)		09-7990140		mhmed10@g mail.com

(1) כתובת : טייבה 4040.



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 וקביעת הוראות בנושא זיקת הנאה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.- שינוי גודל מגרש מינימלי שניתן להקים 4 יח"ד במקום 3 יח"ד . עפ"י סעיף 62א(א)(7)

1.1 - שינוי גודל מגרש מינימלי מ-1,500 מ"ר ל 1,466 מ"ר

2.- תוספת יחידת דיור . סה"כ 4 יח"ד לכל החלקה. עפ"י סעיף 62א(א)(8)

3.- קביעת בינוי מנחה להעמדת הבתים. עפ"י סעיף 62א(א)(5)

4.- שינוי קווי בניין וקביעת מרחקים מינימאליים בין היחידות. עפ"י סעיף 62א(א)(4)

4.1 - שינוי קו בניין צידי ימני לכוון השצ"פ (חלקה 235) מ-5 מ' ל-3 מ', צידי שמאלי מ-4 מ' ל-3 מ', אחורי מ-6 מ' ל-5 מ'

ל-5 מ'

5.- קביעת הוראות בנושא זיקת הנאה להולכי רגל ורכב (ע"פ סעיף 62 א) (א) 19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

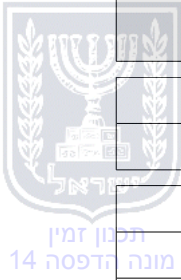
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	100
זיקת הנאה	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

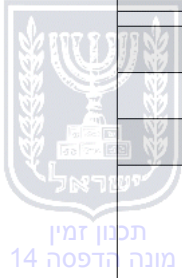
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,466	100
סה"כ	1,466	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,467.07	100
סה"כ	1,467.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
מרחק בין בנינים : המרחק בין הבנינים לא יפחת מ-7.20 מטר	
גגות	ב
יותר להקים גגות רעפים ו/או גגות שטוחים	
זיקת הנאה	ג
סימון מהתשריט : זיקת הנאה יותר זיקת מעבר לרכב והולכי רגל כמסומן בתשריט	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 2	9	1		(3)	(2)	(1)	196		בניין A	100	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 2	9	1		(3)	(2)	(1)	184		בניין B	100	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 2	9	1		(3)	(2)	(1)	180		בניין C	100	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 2	9	1		(3)	(2)	(1)	173		בניין D	100	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	1			4	(6) 50	(3)	(2)	(1)	733	1466	סה"כ		מגורים	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) 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.
- (2) לפי קונטור קומת הקרקע. ע"פ תכנית הר/ 1002 במרתף מותרים הן שימושים עיקריים למעט מגורים והן שטחי שירות.
- (3) כאמור בתכנית הר/1002.
- (4) בנוסף חדר עלית גג שלא נכלל במס הקומות על פי הר/1002.
- (5) על פי תשריט מצב מוצע ונספח הבינוי.
- (6) לא כולל שטחי שירות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי 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.</p>	
<p>6.2 חניה</p> <p>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 יחיד 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.</p>	
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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, לרבות נושא שימור וניצול מי נגר עילי. ב.2. - במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול 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. 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: 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. ו. - תקשורת: קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ז. - פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. בתכנית הכוללת 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.</p> <p>2. קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - יהיה בתיאום עם פקיד היערות של העיריה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיצוי הנופי באישור פקיד היערות של העיריה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור על תשלום.</p> <p>3. בתכנית הכוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות, כפי שייקבע בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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 שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p>

6.5	זיקת הנאה
	<p>א. - יותר זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל כמסומן בתשריט. .</p> <p>ב. - תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין</p>

6.6	כתב שיפוי
	<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>

6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	<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 הוצאת היתרי בניה.</p>

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס חלקה	מגורים א
	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	5	4	5	1	2 + 30 מ"ר חדר גג (2)	9.0	2.04 יח"ד/ד'	3	50% + מרתף	733 מ"ר + מרתף (2)	מרתף לפי קונטור של הקומה שמעל (2)	(1)	30% בקומה 50% כ"כ	1466	39	
													סה"כ 733 מ"ר			

(1) 36 מ"ר לחניה מקורה + 10 מ"ר למחסן + 12 מ"ר ממ"ד
 (2) כאמור בתכנית הר/1002 על מכלול הוראותיה

