

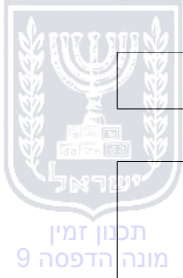
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0864173

הר/מק/88/11/כב ההסתדרות 11

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

תכנית שמטרתה להגדיל שטחי בנייה לפי תיקון 101 לחוק



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**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/11/88/כב ההסתדרות 11
-----	------------------------	-----------	----------------------------

	מספר התכנית	423-0864173
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.751 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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	189760
קואורדינאטה Y	673690

**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	ההסתדרות	11	

שכונה הפועלים ב'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	368	

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
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		כפיפות	הר/ 1002
21/08/1988		3578		החלפה	הר/ 160 / ת/ 4
30/07/1989	3758	3683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 8 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 160 / ת/ 8
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
23/03/1973		1905	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 88 / 11. הוראות תכנית הר/ 88 / 11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 88 / 11



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענת רשף גלעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ענת רשף גלעד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	12: 30 07/10/2021	ענת רשף גלעד	11/09/2020	1		רקע	טבלת שטחים
לא		10: 43 13/05/2021	ענת רשף גלעד	20/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		23: 21 20/03/2021	ענת רשף גלעד	20/09/2020	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 אליהו פלינר			הוד השרון	ההסתדרות	11	09-7425042	03-9308895	guy@pliner.co.il
	פרטי	הדס פלינר			הוד השרון	ההסתדרות	11	09-7425042		hadas.pliner@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא אליהו פלינר			הוד השרון	ההסתדרות	11	09-7425042	03-9308895	guy@pliner.co.il
פרטי	הדס פלינר			הוד השרון	ההסתדרות	11	09-7425042		hadas.pliner@gmail.com

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת רשף גלעד	10856207	אדריכלית ענת רשף גלעד	הוד השרון	העמל	5	09-7466282	09-7466282	giladanat@gmail.com
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ. ח מדידות בע"מ	טייבה	(1)	11	09-7990140	09-7996748	mhmed@bezeqint.net



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

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש המיועד למגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי מ-187.75 מ"ר ל-272.81 מ"ר עפ"י סעיף 62א(1)1(א)(1)

2. תוספת 5.00 מ"ר שטח שרות עפ"י סעיף 62א(1)1(א)(1)



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**

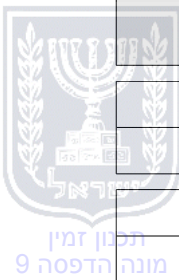
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	368
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	368

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	751	100
סה"כ	751	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	753.62	100
סה"כ	753.62	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים




מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
שטח מגורים עיקרי ושטחי שירות	
הוראות	4.1.2





**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>1. שמירה על עצים בוגרים :</p> <p>1.1. בתכנית הכוללת עצים לשימור - יחולו ההוראות, כפי שייקבע בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות :</p> <p>1.2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>1.3. 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 שידרש.</p> <p>1.4. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תכנית בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי : תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>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><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>2. הוראות בדבר התקנת מקומות חניה : 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.</p> <p>מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>2.1. לכל יחיד יובטחו 2 מקומות חניה בשטח המגרש.</p> <p>2.2. 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>2.3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2.4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>2.5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>3. 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.</p> <p>3.1.1 שימור מי נגר וניקוז :</p> <p>א. התאמה להנחיות תמ"א 1 :</p> <p>1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה</p>	<p><b>6.4</b></p>

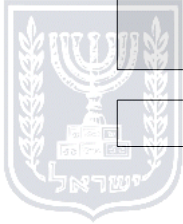
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.</p> <p>3. תנאי הוצאת היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p> <p>4. במידה וקיים שצ"פ בשטח התכנית - תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, השטחים הקולטים מי נגר עילי בשצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם בתכנון שלא יפגע בתפקודם כשצ"פ. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p> <p>5. במידה ואין מספיק שטח חלחול ולא יימצא פיתרון אחר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה או באמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p> <p>3.1.2. 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.</p> <p>3.1.3. ניקוז :</p> <p>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.</p> <p>3.1.4. מים : צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>3.1.5. 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.</p> <p>3.1.6. תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p> <p>3.1.7. תברואה : פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.5 כתב שיפוי</b></p> <p>יזם התוכנית ישפה 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. המשפם מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוע' המקומית כל חיוב שהוא.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.6 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>1.7. גביית הוצאות עריכת תכנית :</p> <p>1.7.1. 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'.</p> <p>1.7.2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>1.8.1. היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p><b>6.7</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנית מס': 423-0864173 - שם התכנית: הר/מק/11/88/כב - ההסתדרות 11

## נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר



קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	7	4	4	1 (7)	2 (6)	9 (5)	2	(4)	(3)	(2)	187.75 (1)	751	368	מגורים א'	

הערות לנספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר:



- (1) בנוסף 30 מ"ר לחדר יציאה לגג לפי הר/1002
- (2) שטחי שירות עפ"י תכנית הר/1002: לכל יח"ד - 10 מ"ר מחסן + 36 מ"ר עבור 2 חניות, לפחות חניה אחת מקורה. שטחים אלו יהיו לחילופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה. שטח ממ"ד - על פי תקנות הג"א
- (3) מרתף בקונטור קומת קרקע - לפי תכנית הר/1002
- (4) שטחי שירות עפ"י תכנית הר/1002: לכל יח"ד - 10 מ"ר מחסן + 36 מ"ר עבור 2 חניות, לפחות חניה אחת מקורה. שטחים אלו יהיו לחילופין מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה. שטח ממ"ד - על פי תקנות הג"א
- (5) בגגות משופעים עפ"י תכנית הר/1002
- (6) + חדר יציאה לגג
- (7) מרתף בקונטור קומת קרקע - לפי תכנית הר/1002

