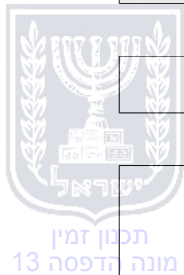


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0781682

תכנית לשינוי יעוד ממסחר למגורים בגוש 6454, חלקות 142-143



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי הוד השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 423-0781682  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 15/07/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית ממוקמת בין רח' בן גוריון לבין רח' השיקמים שבהוד השרון. שטח התכנית הינו 1,011 מ"ר ויעודו אזור מסחרי.

1. חלקה 142, גוש 6454.

במרץ שנת 1961, נרכשה החלקה והוקם עליה מוסך (כיעוד החלקה).

רישיון העסק הוצא לצמיתות ע"י משרד התחבורה, בשנת 1961, וחודש ע"י מח' הרישוי של הוד השרון בכל שנות פעולתו תחת ניהולו של בעל הנכס, מר אלעזר לב ז"ל.

המוסך נסגר, עקב אי מתן רישיון עסק מטעם הרשות למפעילי המוסך חדשים, ופעילותו הופסקה ב- 31.10.2005.

על החלקה ברח' בן גוריון 46 קיים מבנה למוסך בהיתר 947 מיום 05/02/61

2. חלקה 143, גוש 6454.

חלקה בייעוד למסחר, התקבל רישיון לשימוש חורג בשנת 1989, ההיתר הוארך לפי הצורך.

על החלקה ברח' בן גוריון 44 בנויה יחידת דיור אחת. על פי היתר בניה 2583 מיום 15/02/2000. (היתר אחרון) שטח הבית הקיים בהיתר: כ- 153 מ"ר.

האזור מאופיין כאזור מגורים.

עיקרי הוראות התכנית הינם:

א. שינוי יעוד ממסחר למגורים.

ב. שינוי קו בניין לרח' בן גוריון כמסומן בתשריט המצב המוצע מכוון שקיימת הפקעה בחזית אשר מרחיקה את קו הבנין של הרחוב לכן לא מפריעה.

ג. קביעת זכויות בניה לאזור מגורים.

ג 1. - בהתאם לס' 5 בהוראות

ד. - קביעת מספר יחידות דיור לכל חלקה.

ד 1. - תותר יחידת דיור אחת לכל חלקה של חצי דונם.

ה. - שינוי גובה המרתף.

ה 1. - שינוי גובה המרתף ל-2.45 מ' במקום 2.30 מ'

ו. - שינוי גובה המבנה.

ו 1. - גובה המבנה עד 9.50 מטר גובה.

ז. הריסת מבנים החורגים מקווי בניין כתנאי להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לשינוי יעוד ממסחר למגורים בגוש 6454, חלקות

142-143

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

423-0781682

מספר התכנית

1.011 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	189475
קואורדינאטה Y	674000

**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	בן גוריון	44	
הוד השרון	בן גוריון	46	

שכונה אזור מערבי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6454	מוסדר	חלק	142-143	

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003		2557	5189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1002 ממשיכות לחול. 1.- שינוי גובה המרתף ל-2.45 מ' במקום 2.30 מ'. 2.- שינוי גובה שיא הגג ל-9.50 מ' מגובה 0.00 של המבנה. 3.- פטור מחובת קירוי חניות.	שינוי	הר/ 1002
27/01/1972			1799		החלפה	הר/ 1 /413



## 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		13: 12 21/03/2021	בני נדלסטיצ'ר	21/03/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	סקר עצים	12: 27 13/02/2022	נעמן כספי	23/09/2020	31		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בינוי מנחה	20: 56 15/02/2022	בני נדלסטיצ'ר	13/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	20: 55 15/02/2022	בני נדלסטיצ'ר	13/02/2022	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	נעמי לב			הוד השרון	השקמים (1)	9	09-7601602	09-7601605	ariela@diveassure.com
	פרטי	יעל נויברגר			הוד השרון	השקמים	17			yael.neuberger@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1078.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

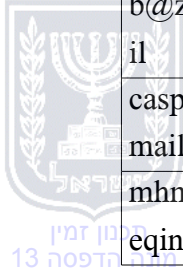
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נעמי לב			הוד השרון	השקמים (1)	9	09-7601602	09-7601605	ariela@diveassure.com
בעלים		יעל נויברגר			הוד השרון	השקמים	17			yael.neuberger@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1078.

**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		nadel- b@zahav.net. il
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי	אין		הוד השרון	ששת הימים	10 א	09-7455149		caspien7@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : טייבה המשולש 40400.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

שינוי יעוד שטח מסחרי למגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.- שינוי אזור מסחרי לאזור מגורים.

2.- שינוי קו בניין .

3.- קביעת זכויות בניה לאזור מגורים.

4.- קביעת מספר יחידות דיור. התכנית קובעת יחידת דיור אחת לכל חלקה ובסה"כ 2 יחידות דיור.

5.- שינוי גובה המרתף.

6.- שינוי גובה המבנה .

7.- הריסת מבנים החורגים מקווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

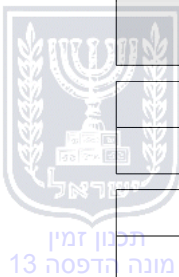
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		102,101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים א'	102,101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	102
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	102,101
להריסה	מגורים א'	102,101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,011	100
סה"כ	1,011	100

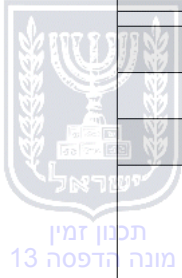
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,012.11	100
סה"כ	1,012.11	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, מרתפים, מרחבים מוגנים, שטחי שירות
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> יותר להקים בתים עם גגות רעפים או גגות שטוחים או שילובם.
ב	<b>מרתפים</b> יותר להעמיק את חצרות אנגליות עד גובה רצפת המרתף כמו כן, גם החלונות יוכלו להתחיל מגובה הרצפה.



**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	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	מפל	מפל						גודל מגרש כללי							
3	5	3	3	(5) 2	(4) 9.5	1	(3) 40		(2) 120	(1) 58	320	500	101	מגורים	א'
(7)	(6)	3	3	(5) 2	(4) 9.5	1	(3) 40		(2) 120	(1) 58	320	511	102	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) 36 מ"ר לחניה מקורה + 10 מ"ר למחסן + 12 מ"ר ממ"ד.

(2) לפי קונטור הקומה שמעל. גובה המרתף עד 2.45 מטר גובה..

(3) לא כולל חניה מקורה.

(4) כולל חדר על הגג כפי שמסומן בתכנית הבינוי.

(5) ובנוסף חדר גג.

(6) אין אחורי.

(7) כמסומן בתשריט המצב המוצע.

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

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 וגינון, והנחיות לפי סוג בניין.

**6.2****חניה**

א. החנייה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקף התקף בעת קבלת היתר הבנייה.  
 ב. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה.  
 ג. קווי בנין למבנה חניה: 2 או 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.  
 ד. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.  
 ה. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.  
 ו. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.  
 ז. גובה חניה נטו - 2.40 מ'.  
 ח. אין חובה לקרות חניות.

**6.3****תשתיות**

א. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:  
 א.1 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.  
 א.2 שימור מי נגר וניקוז:  
 1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע.  
 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 חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים  
 3. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה ז.ז.  
 א.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.  
 א.4 מים:  
 צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.  
 א.5 תברואה:  
 פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ב. חשמל:</p> <p>רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. תקשורת:</p> <p>קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>

<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, כמפורט בסעיף 6.5.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר קרקע לבדיקה ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תנאי להריסת המבנים יהיה הכנת סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>5. בחלקה 142 (תא שטח 101), תנאי למתן היתר ראשון מכח התכנית לרבות חפירה ועבודות עפר, היתר בניה, דיפון או פיתוח, הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>מבנה המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. ההריסות והפינויים יבוצעו על ידי הבעלים ו/או מבקש ההיתר לבתים חדשים וביצוען יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש. יותר להרחיב את המבנים הקיימים. ההריסות יהיו תנאי לתוספת יחידת דיור.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## נספח

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר תכנית הר/413/1

קווי בנין (מטר)			גובה הבניין	שטחי בניה (מ"ר) (*)		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
אחורי	צידי	קדמי		מעל לכניסה הקובעת				
				עזר	עיקרי			
5	3	כמסומן בתשריט	קומה אחת	-	30%	500 מ"ר	142	אזור מסחרי
-	3	כמסומן בתשריט	קומה אחת	-	35%	511 מ"ר	143	אזור מסחרי

