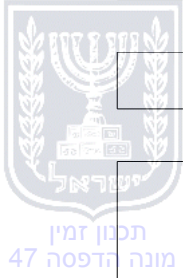


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0723601

מבנה מגורים בשרת פינת ישורון - הר/198/6



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

התכנית ממוקמת בהוד השרון בצומת הרחובות משה שרת וישורון, ומציעה הריסת מבנים ישנים והקמת מבנה מגורים של 9 קומות ע"ג קומת קרקע. לאורך רחוב משה שרת תוגדר זיקת הנאה למעבר רגלי. התוכנית מציעה בנייתן של 35 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות. קביעת קווי בניין, הוראות בינוי, פיתוח, תנועה וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
מבנה מגורים בשרת פינת ישורון - ה/198/6

ומספר התכנית

מספר התכנית 423-0723601

1.2 שטח התכנית 2.002 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	190081
קואורדינאטה Y	674382

1.5.2 תיאור מקום

חלקות 430 ו-431 הנמצאות מדרום לרחוב משה שרת וממזרח לרחוב ישורון

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	ישורון	64	
הוד השרון	שרת משה	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	430-431	

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 47



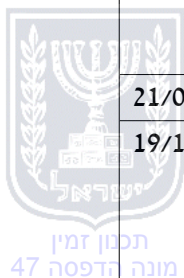
תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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	התכנית מחליפה את תכנית הר/1002, למעט הוראות לגבי פרגולות ושטחי שירות עיליים.	שינוי	הר/ 1002
25/10/1987			3494		החלפה	הר/ 198 / 2
15/04/1992		2881	3995		החלפה	הר/ במ/ 600
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/03/1996		2322	4391	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1001. הוראות תכנית הר/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1001
21/08/1988			3578		החלפה	הר/ 160 / ת/ 4
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו דאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו דאובר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 55 19/05/2022	עדו דאובר	18/05/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		13: 53 31/07/2023	עדו דאובר	17/07/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים	13: 56 19/05/2022	אדיר אלוס	19/05/2022	12		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 25 02/01/2023	עדו דאובר	02/01/2023		1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח עצים	13: 57 19/05/2022	אדיר אלוס	19/05/2022		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		19: 44 17/01/2023	עדאל בשארה	15/01/2023		1: 200	רקע	תנועה
לא		13: 55 19/05/2022	עדו דאובר	19/05/2022		1: 500	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	עו"ד שלמה רוזנווסר (1)			נתניה	ככר העצמאות	12	09-3730322	09-3730323	shlomo@rosen-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עפ"י יפוי כח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ג. בוארון חברה לבנין בע"מ	נתניה	ככר העצמאות	12	09-3730322	09-3730323	shlomo@rosen-law.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו דאובר		עדו דאובר	תל אביב- יפו	בן יהודה		03-5227717		dauber@dauber-arch.co.il
	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר ייעוץ ויפקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.net
	יועץ תחבורה	עדאל בשארה		בי.טי.אי תכנון תנועה ותחבורה	כוכב יאיר	גרניט	6	09-7937186		bte_eng@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 309.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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**

קביעת מגרש למבנה מגורים על ידי איחוד וחלוקה, שינויי ייעוד הקרקע ממגורים מיוחד וקביעת זכויות והוראות בדבר בינוי ופיתוח, תנועה וזיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח, 1965 על חלק משטח התכנית.
2. שינויי ייעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'.
3. הרחבת הדרך המוצעת בחלקו הדרומי של שטח התכנית.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.
5. קביעת קוי בניין, הוראות בינוי, פיתוח, תנועה וחניה וזכויות בניה ל-35 יח"ד.
6. קביעת תמהיל יחידות הדיור כך ש- 20% מסך יח"ד תהינה קטנות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	402	20.08
מגורים מיוחד	1,600	79.92
סה"כ	2,002	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	403.15	20.13
דרך מוצעת	117.07	5.84
מגורים ד'	1,482.72	74.03
סה"כ	2,002.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניין יורכב מקומת קרקע גבוהה, מעליה קומות למגורים. בשל הפרשי המפלסים במגרש תותר קומת גלריה בעורף החלקה מתחת לכניסה הקובעת. מעל קומת הגג תותר הבלטת מבני חדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים לפי המופיע בטבלה מס' 5.</p> <p>2. בקומת הקרקע ובקומת הגלריה יותרו שטחים משותפים, שטחים לרווחת הדיירים, חדרי טכניים, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, דירת גן וחצר מוצמדת.</p> <p>3. הכניסה הקובעת למגורים תהיה מרחוב משה שרת. הכניסה המשנית לאזור חדר האשפה ואגף המחסנים, תהיה מהדרך שמדרום לתכנית.</p> <p>4. שטחים לרווחת הדיירים ימוקמו בקומת הקרקע או בקומת הגלריה.</p> <p>5. תותר בניית מחסנים דירתיים בקומת הקרקע, בקומת הגלריה ובקומות המרתפים.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>2. כל מקומות החנייה יהיו בתת הקרקע.</p> <p>3. כניסת רכב תהיה מהדרך שמדרום לתכנית.</p> <p>4. חניות במספר שווה לכ-10% ממספר יח"ד בתכנית לא יהיו מוצמדות וישמשו כחניות אורחים, זאת בתנאי שתקן החניה בפועל יהיה גבוה מ-1.5:1.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת 3 מרתפי חנייה, מחסנים וחדרים וטכניים עד גבול המגרש מתחת לקרקע, ובלבד שינתן מענה להיבטי הניקוז ומי הנגר בהתאם להוראות תמ"א/1 תיקון 8.</p> <p>2. יובטח מילוי אדמה של לפחות 1 מ' מעל החניונים באיזורים המיועדים לנטיעת עצים.</p> <p>3. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתף החניה תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>בדופן המגרש הפונה לרחוב משה שרת, בין גבול המגרש לבין קו הבניין המוצע תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. מסעות.</p> <p>ב. חניות</p> <p>ג. מדרכות</p> <p>ד. גינון</p> <p>ה. מעבר תשתיות</p>
4.2.2	הוראות

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. מסעות</p> <p>ב. חניות</p> <p>ג. מדרכות</p> <p>ד. גינון</p> <p>ה. מעבר תשתיות</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
644 (7)	(6)	(6)	3	10 (5)	38 (4)	35	3780 (3)		1750 (2)		3229 (1)	1482	1	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

א. תותר בניית קומות המרתף עד גבול המגרש מתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2744 מ"ר עבור 28 יח"ד בשטח של 98 מ"ר, ו-7 דירות קטנות בשטח של 55 מ"ר ועד 100 מ"ר לשטחים לרווחת הדיירים.
- (2) שטחי השירות יכללו שטחים משותפים בכל הבניין, ממ"דים, מבואות, חדרי מדרגות ומחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה.
- (3) 85% משטח המגרש כפול 3 קומות.
- (4) מפלס הבטון של הגג העליון. מעל גובה זה יותרו אנטנות, מעקות ומערכות טכניות בלבד.
- (5) 9 קומות מעל קומת קרקע. מעל קומת הגג תותר הבלטת מבני חדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) 20 מ"ר כפול 28 יח"ד ו-12 מ"ר כפול 7 יח"ד. לא תותר בניית מרפסות מעבר ל-22 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

לפי הנחיות מרחביות של עריית הוד השרון.

6.2 איכות הסביבה

תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.3 ניהול מי נגר

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.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

- א. כחלק מהבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת לכל המגרש, לאישור הוועדה המקומית, כמפורט:

התכנית תוגש בקני"מ 1:250 לפחות. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח וקירות תומכים.
- ב. תאום תשתיות והעתקתן במידת הצורך: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.5 מגבלות בניה לגובה

על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבע בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנות ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

6.6 הריסות ופינויים

תנאי להיתר בניה- הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים ממועד מתן תוקף



טבלאות הקצאה בהסכמת בעלים לתוכנית מס' 423-0723601

מס"ר	גוש	נתוני המקרקעין			שם	מס' זרות או מס' תאגיד	מצב נכס		מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המקוצה (במ"ר)	מצב יוצא	"ועד המגרש המקוצה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
		שטח החלקה (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה	שטח החלקה הרשום			החלקים בבעלות או בכוחות (באחוזים)	החלקים בבעלות או בכוחות (באחוזים)						
1	6455	430	918	ריכמן רחל	03484045	100%	מגורים מיוחד	1	1482	100%	מגורים ד'	שלמה רוזנוסר עורך דין ונוטריון	14.3.2023	
2	6455	431	681	ריכמן רחל	03484045	100%	מגורים מיוחד	3	117	100%	דיר מוצעת	שלמה רוזנוסר עורך דין ונוטריון	14.3.2023	
סה"כ		2002	1599						1599					

שלמה רוזנוסר עורך דין ונוטריון
 מס' רישון 14537
 סניף 12, גבעתיים 427129
 טל': 09-3730322
 פקס: 09-3730323
 ע"מ: 09-3730322
 כתובת: 17.7.2023

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
								(1)	15 (1)						918 (2)	430	איזור מגורים	
								(1)	11 (1)						681 (2)	431	מיוחד (1)	
									26 (1)						1,599		סה"כ	

(1) 16 יח"ד לדונם נטו ע"פ תכנית הר/במ/600.

(2) שטח החלקות במצב המאושר הן לאחר ההפקעות לדרך, על פי התכניות הר/198/2 ו- הר/198/2א. השטחים מחושבים גרפית.