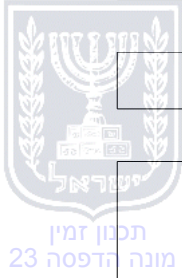


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1131408

תוספת זכויות בניה לחלקה 111 בגוש 6445, רחוב הפרדס 77 - הר/מק/57/485



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי הוד השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005251450/310>

דברי הסבר לתכנית

לפי תכנית R/6 שטח הבניה ל-2 יח"ד הוא 150 מ"ר
מבוקשת תוספת שטחים:

לבית המזרחי של החלקה, בניין A, קיים היתר בניה מסי 3425 מתאריך 07/07/1977 עם שטחים מאושרים בסך 107.12 מ"ר שטח עיקרי. מבוקשת תוספת של 166.80 מ"ר (כולל ההקלה שניתנה בהיתר), סה"כ 241.8 מ"ר שטח עיקרי בנוסף לשטחי שירות על פי תכנית הר/1002+חדר גג בשטח של 45 מ"ר.
לבית המערבי של החלקה, בניין B, קיים היתר בניה מסי 860 מתאריך 04/09/1994 עם שטחים מאושרים בסך 108.20 מ"ר שטח עיקרי. מבוקשת תוספת של 191.80 מ"ר (כולל ההקלה שניתנה בהיתר), סה"כ 300 מ"ר שטח עיקרי בנוסף לשטחי שירות על פי תכנית הר/1002+חדר גג בשטח של 45 מ"ר.



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

תוספת זכויות בניה לחלקה 111 בגוש 6445, רחוב הפרדס
77 - הר/מק/57/485

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 423-1131408

1.151 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (ג)

לפי סעיף בחוק

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	188917
קואורדינאטה Y	672335

1.5.2 תיאור מקום

רמת הדר

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	הפרדס	77	

שכונה הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6445	מוסדר	חלק	111	

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	פרק	תאריך
הר/מק/1001/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/1001/1. הוראות תכנית הר/מק/1001/1 תחולנה על תכנית זו.	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/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	שינוי	תכנית זו משנה תנאים להתרת חדרי יציאה לגג, שטח חדרי גג/עלית גג, שינוי גובה מקסימלי לגג ל 9.5 מ' גובה, שינוי גובה המרתף, קירוי חניה, והנמכת מפלס חצר אנגלית. כל יתר הוראות תכנית הר/1002 ממשיכות לחול	5189	2557		27/05/2003
הר/160/ת/4	החלפה		3578			21/08/1988
R/6	שינוי	תכנית זו משנה את זכויות הבניה.	1180			26/03/1942
הר/2050	כפיפות	כפוף להוראות 2050	10511	8222		11/05/2022



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
לא	זכויות מאושרות	09:23 01/10/2024	בני נדלסטיצ'ר	01/10/2024	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית בינוי	16:41 06/10/2024	בני נדלסטיצ'ר	17/12/2023	1	1:250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	16:40 06/10/2024	בני נדלסטיצ'ר	12/02/2023	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	דוא"ל
	פרטי	מיכל שרה פיפרנו (1)			הוד השרון	הפרדס	77	054-5818658	michal@mpl.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת הדר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מיכל שרה פיפרנו			הוד השרון	הפרדס	77	054-5818658	michal@mpl.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	בני נדלסטיצ'ר		בני נדלסטיצ'ר אדריכל ומתכנן	הוד השרון	ישורון	26	09-7404981	nadel-b@zahav.net.il
	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	טייבה (1)	4040	09-7990140	mhmed@bezeqint.net

(1) כתובת: טייבה המשולש 4040.



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**

שינוי יעוד קרקע, תוספת זכויות בניה מעל קומת קרקע, קביעת קווי בניין וקביעת מבנים להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור לפיתוח ליעוד מגורים א', בהתאם לנוהל מבא"ת.

2. תוספת שטח עיקרי, לפי סעיף 62א(ג):

2.1- תוספת זכויות בניה לבית A: סה"כ תוספת של 166.80 מ"ר. סה"כ לבית המזורחי 241.80 מ"ר.

2.2- תוספת זכויות בניה לבית B: סה"כ תוספת של 225.0 מ"ר. סה"כ לבית המערבי 300 מ"ר.

3. שטח עליית הגג - 45 מ"ר במקום 30 מ"ר, לפי סעיף 62 (א) ג.

4. קביעת מבנים להריסה, לפי סעיף 62 א (א) 19.

5. קביעת קווי בניין, לפי סעיף 62 א (א) 4.

6. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי. עפ"י סעיף 62א(א)5 ו-סעיף 62א(א)9):

6.1 - יותר להקים גגות רעפים ו/או גגות שטוחים.

6.2 - יותר להקים חניות לא מקורות.

6.3 - שינוי גובה המבנה ל-9.50 מ' במקום 9.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

6.4 - שינוי גובה המרתף מ-2.30 מ' ל-2.45 מ'.

6.5 - הנמכת מפלס החצר האנגלית לגובה מפלס רצפת המרתף.

7. קביעת תכסית של 40%, לפי סעיף 62 א (א) 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

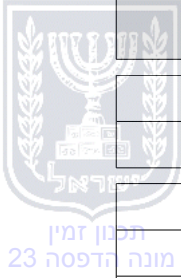
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

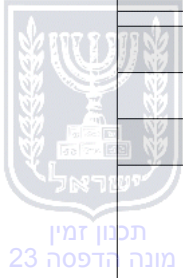
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,151	אזור פיתוח R/6
100	1,151	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,146	מגורים א'
100	1,146	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	ככל שבעתיד תבנה קומה א' ומעליה עליית גג- שטח עליית הגג המותר יהיה 45 מ"ר.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	מפל	מפל	1	40	(2)	(3)	(2)	(1) 241.8		A	מגורים	מגורים א'		
קדמי	מפל	מפל	1	40	(2)	(3)	(2)	(8) 300		B	מגורים	מגורים א'		
צידי			2				(2)	(8) 541.8	1151			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) בנוסף חדר/עלית גג בשטח של 45 מ"ר לכל יח"ד.
- (2) לכל יח"ד - 10 מ"ר מחסן + 36 מ"ר עבור 2 חניות. שטח ממ"ד - על פי תקנות הג"א.
- (3) מרתף בקונטור קומת הקרקע נלפי תכנית הר/1002.
- (4) הגובה העליון כולל את רום עליית הגג או חדר היציאה לגג.
- (5) ובנוסף חדר על הגג /עלית גג בשטח של עד 45 מ"ר.
- (6) לכיוון רח' הפרדס ולכיוון רח' השושנים. (צפון-מערב).
- (7) צפון מזרח.
- (8) בנוסף חדר/עלית גג.
- (9) דרום מזרח.
- (10)



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מההליך הרישוי. התכנית תוכן בהתאם למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבעו לפי תקן החניה הקבוע בתכנית הראשית, או לפי 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.</p> <p>מידות החניה יקבעו לפי הנחיות לתכנון חניה - משרד התחבורה.</p> <p>בצמודי קרקע - יש להסדיר 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש. פתרון החניה יהיה באופן שיבטיח מקומות חניה ציבוריים, ולפיכך יש להציג פתרון של חניה טורית. ניתן לבחון פתרונות חניה אחרים, באישור אגף התנועה, בהליך הרישוי.</p> <p>קווי בניין למבנה חניה לפי תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק מהליך הרישוי. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר - הכל עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק מהליך הרישוי.</p> <p>לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p>	<p>6.2</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.</p> <p>ב. - שימור מי נגר וניקוז והתאמה לתמ"א/1: 1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בשטח המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>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.</p> <p>ד. - מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>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.</p> <p>במידה ויידרש שינוי מיקום קווי חשמל קיימים יש לבצע זאת בהליך הרישוי.</p>	<p>6.3</p>

	<p>ו. - תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים. ז. - פינוי האשפה, לעת מתן היתר בנייה, יתואם עם אגף התברואה.</p>
--	---



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>עצים המיועדים לשימור - יחולו עליהם ההוראות, כפי שייקבעו בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות: א. - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. - קו בניין מעץ לשימור, מעל לקרקע ו/או מתחתיה, יהיה 4 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחיות אגרונום. תנאי להיתר לפירוק מבנה במרחק נמוך מ 4.0 מ' מגזע עץ לשימור, הוא קבלת הנחיות מאגרונום לפעולות הדרושות לשימור העץ. ג. - תנאי בהליך הרישוי בתא השטח אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. - הסדרת חריגות הבניה במבנים הקיימים או הריסתם, בצד מבקש ההיתר - ביצוע ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר</p>



6.6	כתב שיפוי
	<p>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.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.</p>
--	---

