

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1200138

הר/מק/1/80 - ישורון 57

מרכז

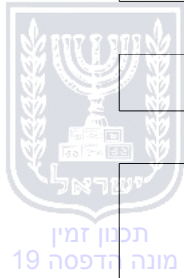
מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005293052/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת שינויים ותוספות במגרש ביעוד מגורים א', בישרון 57 בהוד השרון, שכוללת: תוספת יח"ד ליח"ד קיימת- סה"כ 2 יח"ד, הרחבת רח' ישרון, תוספת 20 מ"ר שטחי בניה למצב המאושר, שינוי תכנית ל-35%, שינוי גובה קומת המרתף מ-2.30 מ' נטו המותרים ל-2.45 מ' נטו והנמכת מפלס החצר האנגלית לגובה מפלס רצפת המרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	הר/מק/1/80 - ישורון 57	

מספר התכנית	423-1200138
-------------	-------------

שטח התכנית	0.591 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (2), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (ג)
---------------	--

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

190033

קואורדינאטה Y

674375

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח המגרש גובל ברחוב ישרון

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	ישרון	57	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6455	מוסדר	חלק	1081	

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

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	שינוי גובה המרתף מ-2.30 מ' נטו ל-2.45 מ' נטו. יתר הוראות תכנית הר/1002 ממשיכות לחול.	5189	2557		27/05/2003
הר/160/ת/4	החלפה	לעניין שטחי שירות יש לפנות לתכנית הר/1002.	3578			21/08/1988
הר/80	שינוי	תוספת זכויות בניה, שינוי בתכנית. יתר הוראות תכנית הר/80 ממשיכות לחול.	4648	3811		01/06/1998
הר/2050	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2050. הוראות תכנית הר/2050 תחולנה על תכנית זו.	10511	8222		11/05/2022

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלדר מוזס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלדר מוזס		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			17/04/2024	אלדר מוזס	11: 11 17/04/2024		לא
בינוי	רקע	1: 250		17/04/2024	דלית סקיף פוקס	11: 09 17/04/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/04/2024	אלדר מוזס	11: 08 17/04/2024		לא

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	אלמוג בן גיגי			הוד השרון	ישרון	57	058-4040707		almogbeng@gmail.com
	פרטי	הילה מור בן גיגי			הוד השרון	ישרון	57	058-4040707		almogbeng@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלמוג בן גיגי			הוד השרון	ישרון	57	058-4040707		almogbeng@gmail.com
פרטי	הילה מור בן גיגי			הוד השרון	ישרון	57	058-4040707		almogbeng@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלדר מוזס	154618		תל אביב-יפו	הרכבת	58	03-6965050		office@moze-slice.com
מודד מוסמך	מודד	חוסאם אל-דין מסארוה	894		טייבה	טייבה		052-2650723		mhmed10@gmail.com
	מתכנן	דלית סקיף פוקס			הוד השרון	הידיד	10	054-4730246		dskifdesign@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

התכנית כוללת תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, שינוי בתכנית, שינוי בגובה קומת המרתף והעמקת חצר אנגלית, ברחוב ישרון 57 הוד השרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד ליח"ד קיימת- סה"כ 2 יח"ד- סעיף 62 א (ג).
2. שינוי תכנית מ- 30% ל- 35% - סעיף 62 א (א) (5), סעיף 62 א (א) (9).
3. תוספת 20 מ"ר שטחים עיקריים לסה"כ 316 מ"ר - סעיף 62 א (ג).
4. שינוי גובה קומת המרתף מ-2.30 מ' נטו ל-2.45 מ' נטו - סעיף 62 א (א) (5), סעיף 62 א (א) (9).
5. הנמכת מפלס החצר האנגלית לגובה מפלס רצפת המרתף - סעיף 62 א (א) (5), סעיף 62 א (א) (9).
6. הרחבת דרך - סעיף 62 א (א) 2.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	1
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
		להריסה	דרך מוצעת	2
		להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	591	100
סה"כ	591	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	41.14	6.95
מגורים א'	550.74	93.05
סה"כ	591.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

מגורים

4.1.2

הוראות

מרתפים

א

1. שינוי גובה קומת המרתף מ-2.30 מ' נטו ל-2.45 מ' נטו.
2. תותר הנמכת מפלס החצר האנגלית לגובה מפלס רצפת המרתף.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

כבישים, מדרכות, גינות, תשתיות, חניות, ריהוט רחוב, שבילי אופניים.

4.2.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מרב					
5	5	3	3	2 (4)	9.5	2	35	(3)	(3)	(2)	316 (1)	550	1	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 30 מ"ר חדר יציאה לגג לכל יח"ד (עפ"י הר/1002).

(2) שטחי שרות עפ"י 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 פיקוד העורף.

(3) מרתף בקונטור קומת קרקע לפי הר/1002.

(4) 2 קומות + עליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור רשות רישוי, כחלק בלתי נפרד מהליך הרישוי. התכנית תוכן בהתאם למסמך הנחיות מרחביות עדכני של עיריית הוד השרון.

6.2**דרכים וחניות**

מספר מקומות החניה ייקבעו לפי תקן החניה הקבוע בתכנית הראשית, או לפי 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. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות לתכנון חניה - משרד התחבורה. 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. 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. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.

6.3**חלוקה ו/או רישום**

- עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, ע"י יוזם התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.
- כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית הוד השרון, ללא תמורה, בהתאם לסעיף 125 לחוק או יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שמה, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, ה'תשכ"ה 1965.

6.4**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. במידה וקיימים קווי חשמל בתחום התכנית יש לקבל את אישור חברת החשמל בהליך הרישוי. במידה ותידרש פעולה לגבי שינויים בקווים קיימים יש לבצע זאת טרם קבלת ההיתר.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- 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:
- תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% משטח המגרש לכל עומק הקרקע, כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע. שטחים פנויים אלו ימוקמו בסמיכות לגבול מגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ, לטובת נטיעות עצים בעלי פוטנציאל צימוח גדול.
 - מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים. 3. 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. 4. במידה ואין מספיק שטח חלחול ולא יימצא פיתרון אחר ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה או באמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש. 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. תברואה: פינוי האשפה, בהליך הרישוי, יתואם עם אגף התברואה.	
6.6	תקשורת
קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.	
6.7	תנאים בהליך הרישוי
א. הריסה בקיר משותף בהתאם לדרישות מחלקת רישוי. ב. העתקת תשתיות המסומנות להריסה בתשריט התכנית, במידה ותידרשנה, יהיו על חשבון מבקשי ההיתר.	
6.8	שמירה על עצים בוגרים
א. עצים בוגרים המיועדים להעתקה או כריתה - יש לקבל רישיון מפקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובהתייעצות עם פקיד היערות. ב. קבלת רישיון להעתקת העצים המסומנים להעתקה תהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה, בדבר בחינת מיקום נטיעה חליפי. העצים יועתקו בליווי אגרונום עפ"י הנחייתו. ג. קבלת רישיון לכריתת העצים המסומנים לכריתה - תהיה בתיאום עם מחלקת אדריכלות הנוף של העירייה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר אישור הפיצוי הנופי: תכנית נטיעות מאושרת על ידי פקיד יערות העירוני, המהווה חלק מהיתר הבניה. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת רישיון כריתה בתוקף מפקיד היערות. ד. עצים המיועדים לשימור - יחולו עליהם ההוראות, כפי שייקבעו בפקודת היערות, וכן ההוראות הבאות: ד.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ד.2. 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. ד.3. תנאי בהליך הרישוי בתא השטח אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח	

6.8

שמירה על עצים בוגרים

בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

6.9

זיקת הנאה

תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

6.10

כתב שיפוי

יזמי 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. המשפים מתחייבים לעדכן את הוועדה המקומית, בכל פעולה שתיערך ביניהם, באופן שלא יטיל על הוועדה המקומית כל חיוב שהוא.

6.11

הוצאות הכנת תוכנית

הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות עריכת תכנית לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יופקעו ויירשמו, ללא תמורה, על שם עיריית הוד השרון.
 ב. תפיסת חזקה - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, עם קבלת תוקף לתכנית, העירייה ו/או הוועדה המקומית, תוכל לתפוס חזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, וכן מוסמכת היא לבצע בהם כל פעולה של הריסה, יישור הקרקע, פילוס וייצוב השטח, בנייה בהתאם לייעודם וכל עבודה אחרת, לפי שיקול דעתה.
 ג. פינוי מגרשים המיועדים לצרכי ציבור - במידה ולא נאמר אחרת בתקנון התכנית, מוסמכת הוועדה לדרוש מבעליהם הקודמים ו/או מבעלי הזכויות הקודמים, באותם מגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זאת - לפנות בעצמם ועל אחריותם וחשבונם, את כל הבנוי, נטוע ומצוי על המגרשים הללו, העוברים לקניין הוועדה המקומית, מיד עם אישורה למתן תוקף של התכנית. הכל - בלא לגרוע מזכות הוועדה לפעול כאמור בסעיף זה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

25 שנים