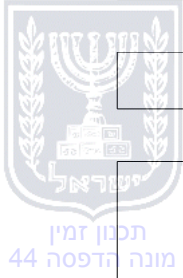


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1207836

הר/מק/ 13/150 - יסוד המעלה 39-33 - הוד השרון



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005300322/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הארכת דרך ועל מנת לאפשר גישה למגרש המגורים. תכנית ההתחדשות העירונית הינה בהתאם לתכנית הר/1/38 ומסמך המדיניות למתחם שאישרה הועדה. התכנית מציעה הריסת מבנה מגורים קיים והקמת שני מבני מגורים עם מרתף חניה משותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הר/מק/ 13/150 - יסוד המעלה 33-39 - הוד השרון

מספר התכנית 423-1207836

1.2 שטח התכנית

2.929 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), 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	192143
קואורדינאטה Y	674049

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות : הוד השרון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הוד השרון	יסוד המעלה	33	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6410	מוסדר	חלק	279, 293	

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 44



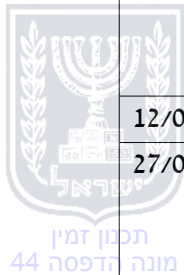
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
12/02/2020	מים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/05/2003		2557	5189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1002. הוראות תכנית הר/ 1002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>הר/1002</u>
02/03/2015		3856	6998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 38 /1. הוראות תכנית הר/ 38 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>הר/38/1</u>
11/05/2022		8222	10511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2050. הוראות תכנית הר/ 2050 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>הר/2050</u>
31/01/1991		1206	3841	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 7 /150 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>הר/7/150</u>



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				גיורא רוטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיורא רוטמן		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	רקע		29	23/01/2023	נמרוד ארואץ	13: 00 26/03/2024	חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר	לא
תשתיות	רקע		7	25/03/2024	אריה קיז'נר לב	12: 38 26/03/2024	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	21/01/2025	גיורא רוטמן	11: 19 21/01/2025	נספח בינוי, מחייב למרחק בין בניינים	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	21/05/2024	רמי ראובני	14: 43 24/06/2024	נספח תנועה	לא
תשתיות	מחייב חלקית	1: 250	1	24/12/2023	אריה קיז'נר לב	16: 27 22/01/2025	נספח תשתיות, מחייב בסוג המערכות שמחוץ המגרש להם יש להתחבר.	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 250	1	14/07/2024	גיורא רוטמן	17: 01 14/07/2024	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/07/2024	גיורא רוטמן	16: 50 14/07/2024	זכויות בניה מאושרות	כן
סקר עצים	רקע		14	10/01/2023	אמיתי לביא	15: 32 24/05/2023	סקר עצים	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	דוא"ל
	פרטי	טל קידר (1)		קידר פרויקטים (ט.י) בע"מ	רעננה		19		rishui@kedar-mivnim.com
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		עיריית הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-8894150	moranb@hod-hasharon.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: החרושת 19 רעננה.

(2) הערה: מייל נוסף

handasap@hod-hasharon.muni.il, כתובת: בן גמלא יהושע 28, ת.ד. 285, הוד השרון, מיקוד 4532235.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	טל קידר		קידר פרויקטים (ט.י) בע"מ	רעננה	(1)	19		rishui@kedar-mivnim.com

(1) כתובת: החרושת 19 רעננה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא רוטמן	22619	רוטמן - א.ב. אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	116	03-7945528	office@gr-a.co.il
הידרולוג	יועץ	נמרוד ארואץ		ורידיס אינווירונמנט בע"מ	רחובות	המנוף	3	09-9520000	info@groupve.co.il

laviमितai@gmail.com		6	אורן	גדרה			אמיתי לביא	אגרונום	אגרונום
mhmed10@gmail.com	09-7990140		(1)	טייבה	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	894	חוסאם מסרואה	מודד	
office@asadra.co.il	09-7407401	24	הנגר	הוד השרון		30045174	אריאל סדרה	יועץ נופי	אריכל נוף
		134	ויצמן	כפר סבא		55365	אריה קיזינר לב	מהנדס	מהנדס אינסטלצי ה
ruddy.tnua@gmail.com	09-7742416	40	הטללים	רעננה	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	31513	רמי ראובני	יועץ תחבורה	

(1) כתובת : ת.ד. 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 נועדה לאפשר מימוש התחדשות עירונית במגרש, בהתאם לתכנית הר/1/38 ומסמך המדיניות למתחם יסוד המעלה שאישרה הועדה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1. הרחבת והארכת דרכים לפי סעיף 62א(2) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(4) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת מס' יחיד לפי סעיף 62 א(ג) לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראות בניה לשימושים השונים לפי סעיף 62א(5) לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים והפקעות לפי סעיף 62א(19) לחוק התכנון והבניה.
6. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בהתאן לסעיף 62א(15) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
דרך מוצעת	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

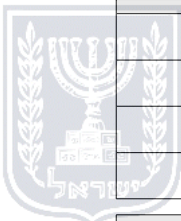
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,129	72.69
שצ"פ	800	27.31
סה"כ	2,929	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,131.51	38.63
מגורים ג'	1,797.78	61.37
סה"כ	2,929.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומות הטיפוסיות יותרו מגורים.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו לובי, מועדון דיירים, שטחים לרווחת הדיירים, מחסנים, שטחי שרות.</p> <p>ג. בקומות תת"ק יותרו חניות, מחסנים, ומתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו דירות גן ושימושים לרווחת הדיירים.</p> <p>3. תמהיל יח"ד:</p> <p>20% יח"ד קטנות בשטח ממוצע עד 80 מ"ר פלדלת - 14 יח"ד.</p> <p>52% בשטח ממוצע של 81-120 מ"ר פלדלת - 37 יח"ד.</p> <p>28% בשטח ממוצע מעל 121 מ"ר פלדלת - 20 יח"ד.</p> <p>4. חדר יציאה לגג, גובה החדר לא יעלה על 3 מ' נטו, וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה 4.20 מטר.</p> <p>5. חדר יציאה לגג, יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מקונטור הקומה הטיפוסית של הבנין.</p> <p>6. על גגות הבנין לא תהיינה הגבלות במיקומם של מערכות טכניות, ובמרחק שלהם ממעקה הגג.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתפים עד לגבולות מגרש בהבטחת תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע, כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. תותר הקמת מחסנים בשטח המרתף, עד 6 מ"ר ליח"ד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה לדירות רגילות 1:1, לדירות מיוחדות 1:2 ו-3 חניות נגישות.</p> <p>2. פתרון החניה יהיה בתחום מגרש המגורים מתחת לקרקע.</p> <p>3. התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים וזאת בהתאם למדיניות הוועדה בנושא "בניה ירוקה".</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולמפורט בטבלה 5 לעיל.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות לצד קידמי (רח' יסוד המעלה) מעבר לקו הבניין ב- 1.2 מ', אך לא מעבר לקו המגרש.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>למעט מסילות ברזל, הדרך תכלול: מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, דרכים, צירי תחבורה</p>

<p>ציבורית, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, כמוגדר בתכנית המתאר להוד השרון - הר/2050. כמו כן תכלול מעבר תשתיות מים וביוב של תאגיד המים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>זרכים בתא שטח 2 יופרשו 3 מ' בכיוון דרום-מערב ובכיוון צפון-מזרח יופרשו 5 מ' לטובת דרך מוצעת. בתא שטח 1.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מרפסות- 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	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
852	(4) 3	(3) 2	3	9 (2)	40	71	14463	5020	(1) 2840	(1) 6603	1798	2	מגורים	מגורים ג'

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:

בנוסף לאמור בטבלה 5 תותר תוספת חדר על הגג עבור יח"ד בקומה האחרונה בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד. הזכויות בהתאם להר/1002 ובתנאי שהקומה האחרונה תהווה 70% מהקומה שמתחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה נגזרות מתכנית הר/1/38 המאושרת.
- (2) ק+8+קומה בנסיגה.
- (3) קו בנין דרומי 3, קו בנין מערבי 2, קו בנין צפוני 0.
- (4) קו בנין מזרחי 3.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

עקרונות בינוי:

1. מרחק בין הבניינים המסומן בנספח הבינוי הינו מחייב.
2. יתאפשר מעבר להולכי רגל מהמרחב הציבורי למגרש הפרטי.
3. הכניסות לבניינים ולחניון תת"ק יתאפשרו בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה.

6.2

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

חריגה מהנחיות משרד הביטחון יהיה רק באישורו.

6.3

פיתוח ונוף

עצים והצללה:

1. ינקטו אמצעים לשימור העצים המסומנים לשימור בתכנית עפ"י הנחיות אגרונום.
2. ככל שניתן יאוחדו שטחי החלחול לחזית המגרש כך שתיווצר רצועה פנויה מבינוי המאפשרת נטיעת עצים ושמירה על בתי גידול

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניהול נגר וניקוז:

1. 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.
2. אמצעים לניהול הנגר ודו"ח הידרולוגי יוצגו בהליך הרישוי ולאישור אגף תשתיות.

מים וביוב:

1. 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.
2. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב "מי הוד-השרון" ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

6.5

חשמל

חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע, יתאפשר מיקומו במרווח הבניה הצדדי ואו האחורי תוך שמירה על הסתרתו מהמרחב הציבורי.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

הליך הרישוי יכלול תיאום עם משרד הביטחון ומילוי הנחיותיו.
הליך הביצוע יכלול טיפול בתשתית חשמל קיימת בהתאם להנחיות חברת חשמל.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בתא שטח 1 יופקעו על ידי הוועדה המקומית.

6.8	הריסות ופינויים
	כל המבנים המסומנים בתשריט בסימון להריסה מיועדים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

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

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

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר



קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
2.5	5.4	1.2	0.5	-	4.5	24	2640	-	-	-	2140	7	מגורים ג' מיוחד

