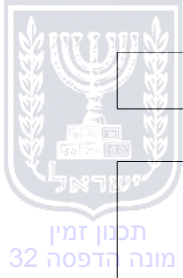


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 423-0472027

מגורים ברח' אהבה פינת רח' רעות



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי הוד השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/03/2019  
להפקיד את התכנית  
13/08/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בשני מגרשים ברחוב אהבה פינת רחוב רעות במרכז שכונת מגדיאל, המהווים חטיבה אחת. המגרשים מיועדים מלכתחילה לבניה רוויה (מגורים ג) על פי תכנית ראשית החלה בהם היא תכנית הר/3/329 משנת 1965.

מטבע הדברים, האמור בתכנית זו כבר אינו עדכני, ורבים מהמגרשים בסביבה שינו את משנתם התכנונית. המבוקש הוא לנצל באופן יעיל יותר ותואם לסביבה את מרכיב הקרקע, באמצעות תוספת שטח ודירות, כך שיהיה ניתן להגיע לתמהיל אופטימלי.

סביבת התכנית כוללת בעיקר בניה רוויה אינטנסיבית מהמותר על פי תכנית 3/329, לרבות מסחר ומשרדים, ומתאימה להגדלת ניצול הקרקע.

השינוי המבוקש תואם את תכנית המתאר הכוללנית הר/2050.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגורים ברח' אהבה פינת רח' רעות

423-0472027

מספר התכנית

2.292 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

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

כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
קואורדינאטה X	190864
קואורדינאטה Y	674106

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות אהבה ורעות.

### 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	אהבה	5	
הוד השרון	אהבה	7	
הוד השרון	רעות	1	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6412	מוסדר	חלק	170-171	

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



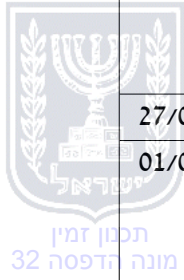
תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/05/2003	2557	5189		החלפה	הר/ 1002
01/03/1988		3530	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 6. הוראות תכנית הר/ 160 / ת/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 160 / ת/ 6
10/06/1965		1190		החלפה	הר/ 329 / 3
02/03/2015	3856	6998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 38 / 1. הוראות תכנית הר/ 38 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 38 / 1

**הערה לטבלה:**

במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 02 15/08/2018	שמואל רוה	07/11/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		11: 56 25/11/2018	אסף רפאל לוי	25/11/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 03 10/07/2019	הדס דהן	10/07/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 44 29/05/2019	נתי אפל	23/05/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		07: 41 30/05/2019	נתי אפל	29/05/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 04 10/07/2019	סאגי גאבר	01/07/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 33 03/06/2019	שמואל רוה	11/02/2018	1	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			מידן חברה להנדסה ולבנין השקעות 1988 בע"מ	רעננה	אחוזה	78	09-7419192	09-7419234	meidan6@b ezeqint.net

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	eran@ravehl ondon.com
אדריכל נוף	אדריכל	נתי אפל	54436	נ.א אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	(1)	24	09-7664003	09-7664005	na- arc@netvisio n.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
BSc	יועץ תחבורה	סאגיי גאבר	113130	ג. הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	(2)		09-7991018		saji@g- handasa.com
אדריכלית	אדריכל	הדס דהן	11558735		הוד השרון	הרצל	10			hadasd4@gm ail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אסף רפאל לוי	1019		רעננה	הגלבוע	8		077-4504511	assaf@levyap .com
מודד מוסמך	מודד	חוסם מסארווה	894	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(3)		09-7990140	09-7996748	mhmed10@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 563 כפר סבא 4410402.

(2) כתובת: ת.ד. 58 טייבה 4040000.

(3) כתובת: ת.ד. 629.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

איחוד חלקות, תוספת זכויות ותכנון 2 מבני מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד חלקות- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה לתכנון 2 מבני מגורים.
- ד. קביעת קוי בנין.
- ה. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 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 ד'	401	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	401
שטח ציבורי פתוח	201	זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	101	מבנה להריסה	מגורים ד'	401
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	401
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
96.95	2,222		איזור מגורים ג
3.05	70		דרך מאושרת
<b>100</b>	<b>2,292</b>	<b>סה"כ</b>	

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
3.06	70.38		דרך מאושרת
93.85	2,156.64		מגורים ד'
3.09	70.92		שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,297.94</b>	<b>סה"כ</b>	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, שטחי שירות למגורים, מרפסות, חדרים טכניים, מרתפי חניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. חניה מקורה - תותר במרתף ובקומת העמודים וזאת בנוסף לחניה לא מקורה שתותר בתחום המגרש.</p> <p>2. תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע כאשר בבנין שבפינת רחוב האהבה/רעות תתאפשר דירת גן אחת הפונה לחלק הדרומי של המגרש.</p> <p>3. תיקבע נסיגה מחייבת בגובה הבנין (המזרחי) כלפי רחוב האהבה מהקומה השלישית, באופן שמבטל דירות באגף זה מהקומה השלישית.</p> <p>4. לובי הבנין המזרחי יופנה לחזיתות רחובות האהבה ורעות כשהכניסה להולכי רגל תהיה מרחוב רעות.</p>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	מרתף לחניה, שירותי דיירים, מחסנים ומתקנים טכניים - יותר מרתף עד גבול המגרש ובלבד שיישארו 15% פנויים לחלחול מי נגר עילי.
<b>ג</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. תהיה כניסה ויציאה אחת לרכב מרחוב רעות לשני הבנינים שתמוקם בין הבנינים.</p>
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.</p> <p>2. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי שמש והסתרת דודים בהתאם להנחיות העיריה.</p> <p>3. הגגות יהיו שטוחים.</p>
<b>ה</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>א. בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה.</p> <p>ב. גובה התכנית המוצע מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המוצע לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>
<b>ו</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	הגדר הבנויה בין תא שטח 401 לשצ"פ שבתא שטח 201 תהיה בגובה שלא יעלה על 90 ס"מ ותשולב עם גדר חיה, אם לא, הגינה הפרטית תהיה רק מדרום למבנה.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, שילוט, ריהוט גן ופסלים. לא יותר ריצוף.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הליכים סטטוטוריים</b> הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> דרכים, חניה, ריהוט רחוב, תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הליכים סטטוטוריים</b> הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 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	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	35 (3)	43 (2)	55	10452	3700	2400	עיקרי (1) 4352	2156.6	401	מגורים ד'
5	3 (6)	3 (5)	2	8 (4)										

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

### הערה ברמת הטבלה:

א. לא כולל מסתורי כביסה ו/או כל בליטה ו/או כל זכות אחרת עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים, אגרות) התש"ל-1970.

ב. יותרו מחסנים לדיירים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד ויחשבו כשטחי שירות.

ג. 20% מהדירות תהינה בגודל של עד 80 מ"ר ברוטו לא כולל מרפסות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל מרפסות 12 מ"ר ליח"ד.

(2) תוספת יח"ד מעבר ל- 43 יח"ד תהווה סטיה ניכרת..

(3) גובה הבניינים:

ק' + ק'6 + ק. פנטהאוז חלקית

תותר קומות קרקע בגובה עד 4.5 מ'.

(4) לא תותר קומות חדרים על הגג.

(5) לכיוון דרום מערב, כמסומן בתשריט.

(6) לכיוון דרום מזרח כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי ו/או פיתוח**

לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250, ותובא לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:

א. תכנית בינוי

1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
2. עיצוב חזיתות בקני"מ 1:250.
3. אופן עיצוב הגגות.
4. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
5. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי השמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
6. סימון חניות ומיקומם.
7. פרט טיפוסי לנושא אשפה.
8. פרט טיפוסי למבנה חניה (במידה ויש).
9. פרט טיפוסי לשערים וכניסות למבנה.

10. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי, ובאישור מהנדס העיר.

11. הגדרות יצופו ע"י חומרים עמידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי. גדרות בין השכנים לא יעלו על 1.80 מ' מהצד הנמוך. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר.

12. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון על פי תקן.

13. רמפות, כניסה לרכב, תכנית תנועה בקני"מ 1:250.

14. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.

ב. תכנית פיתוח השטח

1. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.

2. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים.

3. הגדרת חומרי גמר לריצוף לגדרות ולמעקות.

4. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומכלי גז.

5. בשצ"פ - הקצאת מקום לחדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.

6. תכנית תשתיות עירוניות עד לחיבור לבניינים. אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

**6.2**

**חניה**

1. לכל יחיד יובטחו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.




2. קווי בנין למבנה חניה: 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.

3. עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.

4. לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.

5. חובה לתאם עיצוב אדריכלי של החניות הצמודות במגרשים שכנים.



	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>א. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התוכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הוד-השרון בהתאם לסעיף 125 או סעיף 26 לחוק. קרקע הרשומה ע"ש מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, תירשם ע"ש עיריית הוד השרון כאמור לעיל, אלא אם יסוכם אחרת בין הוע' המקומית למינהל מקרקעי ישראל, באופן שיבטיח את ביצוע כל הפעולות המותרות לוע' המקומית, כמפורט בתכנית זאת.</p> <p>ג. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ולוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p style="text-align: center;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו'. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור.</p> <p>פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכדו'. אין לאפשר תעול הנגר למדרכה גובלת.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<b>6.4</b>
	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>א. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ופיתוח", לפי סעיף 6.1 לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.</p> <p>ב. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>ד. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסת ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ממונה השימור בועדה המקומית לפרטי הפיתוח וחומרי הגמר לאורך רחוב האהבה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר.</p>	<b>6.6</b>

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ז. אישור יועץ תנועה לתכנון החניון בהתאם לתכנון חניונים.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.</p> <p>א. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית. לא יותרו בורות ספיגה.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>1. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית המותאמת לתכנית האב לניקוז להוד-השרון.</p> <p>2. מערכת הניקוז הציבורית במתחם תהייה תת קרקעית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי או מאולץ, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש, מאושר ע"י מח' הנדסה.</p> <p>ד. מים:</p> <p>צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד-השרון ובהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p> <p>ה. חשמל:</p> <p>אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבנייה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.</p> <p>ו. תקשורת:</p> <p>קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>זמן ביצוע משוער 10 שנים.</p>	







נספח

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה עיקריים (%) (*)	שטח בניה (מ"ר) (*)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד		
								מעל לכניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת					סה"כ שטחי בניה	
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
4	5	2	4	16	9	26	30%	90%	9581 (ממד"ים) (*)	4444 מ"ר (4)	(*)	45 מ"ר (5)	90% (1) 200מ"ר (2) 240 מ"ר (3) 2662מ"ר סה"כ	2222 מ"ר או כמסומן בתשריט 2294מ"ר לפני הפקעה)	170 171	אזור מגורים ג'

(\*) שטחים נלוים לפי הר/ 1002

(\*) האמור בטבלה אינו גורע מתכולתם של תכניות הר/ 160 / ת/ 6 ו- הר/ 1002 של מכלול הוראותהם

הערות

(1)  $2222 \text{ מ"ר} \times 90\% = 2000 \text{ מ"ר}$  לפי תכנית הר/ 329 / 3

(2) 200 מ"ר לפי הר/ 160 / ת/ 6

(3) 240 מ"ר לפי הר/ 1002

(4) שטח המגרש 2,222 מ"ר X 2 קומות = שטח מרתפים 4444 מ"ר לפי תכנית הר/ 1002

(5) 45 מ"ר ליחי לפי הר/ 38 / 1

