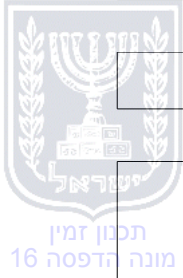


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0705079

הר/מק/600/10/ב 1



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

תכנית מתאר הר/600/10,ב, אושרה לתוקף ברשומות ביום 6.8.2014. בהתאם לסעיף 13.2 להוראות התכנית, הוכנה תכנית בסמכות ועדה מקומית, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז, ללא הסכמת בעלים, וכן שינויים במגרשים ובבינוי ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכנית המתארית. התכנית משנה ייעודי קרקע לצורך התאמתה לנוהל מבא"ת, ללא שינוי בהגדרות היעוד. יעוד "מגורים ב' מיוחד" ו"מגורים ג'" שונו ליעוד "מגורים כללי", וכן הגדלת שטחי שב"צ ושצ"פ והפחתת שטח לדרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הר/מק/600/10/ב1

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

423-0705079

מספר התכנית

35.109 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הוד השרון
X קואורדינאטה	190600
Y קואורדינאטה	674259

1.5.2 תיאור מקום

מתחם רחובות התחיה בצפון, אחווה בדרום, אהבה במזרח והדרים במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מתחם 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6407	מוסדר	חלק	21, 36-37, 40-41, 54, 168-171	38, 291
6412	מוסדר	חלק	211, 229, 351, 423, 434, 558, 665	80, 119, 334, 358, 563

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2014	7263	6852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/600/ /10 ב ממשיכות לחול.	שינוי	הר/600/10/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צדיק אליקים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צדיק אליקים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לוח זכויות מצב מאושר	14: 46 29/11/2018	צדיק אליקים	07/11/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	15: 13 16/03/2020	רחמים שרים	15/03/2020	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שעבודים	15: 13 16/03/2020	רחמים שרים	15/03/2020	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות טבלת הקצאה ואיזון	15: 14 16/03/2020	רחמים שרים	15/03/2020	29		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 37 19/11/2019	אהרון ברגר	18/08/2019	2		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 17 25/03/2020	צדיק אליקים	25/03/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 39 19/11/2019	אהרון ברגר	13/08/2019	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	16: 57 25/03/2020	אלכסנדרה גוסובסקי	25/03/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 21 20/11/2019	צדיק אליקים	07/11/2016	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759667	09-7759654	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון	הוד השרון	בן גמלא יהושע	28	09-7759667	09-7759654	

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	עורך ראשי	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	40	03-5271101		tzadik@eliaki m-arch.com
	אגרונום	אהרון ברגר			גליל ים	גליל ים				aharon.berger @gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי	76333	אמאב תנועה ותחבורה 2012 בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	amav@amav.net
מודד	מודד	אורי חן ציון	541	אורי חן ציון	הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7410505	09-7460893	uri_zi@netvision.net.il
שמאי	שמאי	רחמים שרים	192	ר. שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	(1)	5	03-6167030	03-6197145	

(1) כתובת: מגדל בסר 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תכנית מפורטת לתכנית הר/10/600.ב. התכנית כוללת טבלאות איזון וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', ללא הסכמת בעלים בתחום התכנית וכן שינויים במגרשים ובבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית, לפי סעיף 62 א (א) 1.
2. קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, לפי סעיף 62 א (א) 4.
3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים, לפי סעיף 62 א (א) 5.
4. הגדלת שטחי שב"צ ושצ"פ והפחתת שטח לדרכים, לפי סעיף 62 א (א) 1 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 107, 201 - 207
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	300 - 309
דרך מאושרת	501 - 505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	503 - 505
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	103, 206
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	501 - 505
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	101 - 103, 201, 203, 206, 207
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	504, 505
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	207
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	302
מבנה להריסה	דרך מאושרת	502, 504, 505
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים	101 - 104, 203, 206, 207
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	300, 302
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	501 - 503, 505
קו חשמל מתח עליון	מגורים	101, 102, 201, 204
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	302, 304, 306

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	13,622	38.80
מבנים ומוסדות ציבור	2,260	6.44
מגורים ב' מיוחד	5,173	14.74
מגורים ג'	9,335	26.59
שטח ציבורי פתוח	4,718	13.44
סה"כ	35,108	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,935.64	36.84
מבנים ומוסדות ציבור	2,650.13	7.55
מגורים	14,508.18	41.32

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.28	5,015.09	שטח ציבורי פתוח
100	35,109.03	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



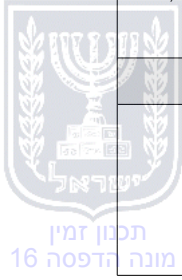
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. בנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בתשריט עם מרתפי חניה ואחסון לדיירים. ב. בקומת הקרקע תותר בנייה של עד שתי דירות גן בבניין, תותר בניית לובי כניסה, חדרי מכוונות ואשפה, חדר עגלות וחדרי משחק לכלל דיירי הבניין.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מגרשי המגורים שמדרום לציר מס' 15 (המשך רחוב האהבה) הוגדרו בתכנית הר/600/10/ב כ"מגורים ב' מיוחד" ומוגדרים כעת על פי מבא"ת כ"מגורים כללי". על כל המגרשים הללו, שמספריהם 101-107, יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>א. שטח ממוצע לדירה יהיה 130 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. בכל בניין יהיו עד 2 יח"ד בקומה.</p> <p>ג. קומת הכניסה לא תהיה גבוהה מ-4.2 מטרים.</p> <p>ד. קומת מגורים טיפוסית לא תהיה גבוהה מ-3.8 מטרים.</p> <p>ה. מתקני מיזוג ואוורור יותקנו ויוסותרו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין.</p> <p>ו. תותר הקמת מרפסת מעבר לקו בניין צידי עד לשיעור של 1 מ' מקו הבניין.</p> <p>2. מגרשי המגורים שמצפון לציר מס' 15 (המשך רחוב האהבה) הוגדרו בתכנית הר/600/10/ב כ"מגורים ג'" ומוגדרים כעת על פי מבא"ת כ"מגורים כללי". על כל המגרשים הללו, שמספריהם 201-206, ומגרש 207 (שמדרום לציר מ' 15) יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>א. שטח ממוצע לדירה יהיה 120 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. תותר הקמת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד לשיעור של 2.5 מ' מקו הבניין.</p> <p>ג. המרווחים בין הבניינים לא יהיו קטנים מ-7 מטרים.</p> <p>ד. קומת הכניסה לא תהיה גבוהה מ-4.2 מטרים.</p> <p>ה. קומת מגורים טיפוסית לא תהיה גבוהה מ-3.8 מטרים.</p> <p>ו. מתקני מיזוג ואוורור יותקנו ויוסותרו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין.</p> <p>ז. כל החזיתות הפונות לרחוב או לשטח ציבורי פתוח יטופלו לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר בניית קומות מרתפים לחניה, לרכב פרטי לדירות, אחסנה לדירות המגורים וכל יעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>ב. יותר קו בניין למרתף "אפס" בשלושה כיוונים ובלבד שישמר מקום לכלונסאות החדרת נגר עילי של מי גשם, באישור מהנדס העיר ויועץ התשתיות של הרשות המקומית וע"פ הנחיות סעיף 6.5.</p> <p>ג. יש להקצות שטח בגודל של לא פחות מ-20% משטח המגרש לגינון. שטח זה יכול להיות על המרתפים ובלבד שתישמר שכבת קרקע גננית מתאימה עבור גינון זה.</p> <p>ד. כחלק מתכנון המרתפים ייקבעו בתחום המגרש התשתיות הדרושות, כולל מתקני חשמל, מים, ביוב וכו'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע על פי המוצג בנספח התנועה.</p> <p>ב. כל מקומות החניה יהיו תת קרקעיים ובתחומי המגרשים בכפוף לסעיף 4.1.2 ב' שלעיל.</p>

4.1	מגורים
	<p>ג. יותר איחוד של הכניסות לחניה בין מגרשים סמוכים, בהסכמת הבעלים.</p> <p>ד. במגרשים בהם קיימת רמפה משותפת לפי נספח התנועה, במידה ולא ניתן יהיה לבנות את הרמפה במלואה (על שני מגרשים), תבנה רמפה חד נתיבית ואזור המתנה בתוך המגרש לרמזור כשלב א'. עם השלמת הרמפה במלואה במגרש הנוסף, ניתן יהיה לבטל את אזור ההמתנה והרמזור. הירידה לרמפה תחל מקו הבניין.</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>לא תינתן זכות גישה ישירה לרכב, מרחוב או דרך שרוחבה 23 מ', למעט הכניסה למגרש 206 אשר סומנה בנספח התנועה ונמצאת ממערב לצומת עם רחוב אהבה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מוסדות חינוך, מועדון, בית כנסת, גן ילדים, מעון, מוסד קהילתי, שירותי קהילה, או כל שימוש שיאושר על ידי הועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית, או כל שימוש התואם את ס' 188 לחוק התכנון והבניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר הקמת קומות מרתפים לשימושי שירות כמפורט בטבלת ייעודי קרקע.</p> <p>ב. תכסית קומות המרתף תהיה 75% משטח המגרש בלבד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חניות ציבוריות קרקעיות יהיו מגוננות בעץ בוגר ומצל לכל ארבע חניות.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לתפוס חזקה בשטח מבנים ומוסדות ציבור בטרם רישום הפרצלציה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>כיכרות, גנים, מתקנים לגן ונוי, שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, מעברים ציבוריים תת/על קרקעיים, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בגודל שלא יעלה על 5% משטח הש.צ.פ, ניקוז, חנייה ציבורית מגוננת, מגרשי ספורט, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>חניות ציבוריות קרקעיות יהיו מגוננות בעץ בוגר ומצל לכל ארבע חניות.</p>
ב	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לתפוס חזקה בשטח ציבורי פתוח בטרם רישום הפרצלציה.</p>
ג	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות בנייה לשימושים המותרים על פי סעיף 4.3.1 יהיו בגודל שלא יעלה על 5% משטח מגרש השצ"פ.</p>

<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>דרכים ציבוריות, משולבות, מדרכות, קווי תשתית, חניה ציבורית, תחנות אוטובוסים ומוניות, ריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>דרכים התכנון המפורט של רחוב האחוה (דרך מס' 16 בתכנית), יאושר ע"י משרד התחבורה לעת הביצוע.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	0	(3) 2		0	0		(2) 636	(1) 2120	2650.13	401	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 1	(8) 2		8	(7) 671.3		(6) 384	(5) 1136	839.13	101	מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 1	(8) 2		8	(7) 577.14		(6) 384	(5) 1136	721.42	102	מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 1	(8) 2		8	(7) 510.84		(6) 384	(5) 1136	638.55	103	מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 1	(8) 2		8	(7) 516.23		(6) 384	(5) 1136	645.29	104	מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 1	(8) 2		8	(7) 552.8		(6) 384	(5) 1136	691	105	מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 1	(8) 2		8	(7) 619.15		(6) 384	(5) 1136	773.93	106	מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 1	(8) 2		8	(7) 690.95		(6) 384	(5) 1136	863.69	107	מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 2	(8) 6		56	) 3433.44 (12		(11) 2917	(10) 7392	2145.9	201	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 2	(8) 6		45	) 3085.37 (12		(11) 2345	(10) 5940	1928.56	202	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 2	(8) 6		22	) 1559.7 (12		(11) 1146	(10) 2904	974.81	203	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 2	(8) 6		22	) 1732.07 (12		(11) 1146	(10) 2904	1082.54	204	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 2	(8) 6		22	) 1607.58 (12		(11) 1146	(10) 2904	1004.74	205	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 2	(8) 6		22	) 1795.05 (12		(11) 1146	(10) 2904	1121.86	206	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(9) 2	(8) 4		11	) 1722.86 (12		(11) 573.1	(10) 1452	1076.79	207	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית הר/מק/600/10/ב1 הגדירה את המגרשים שמספרם 101-107 כ"מגורים ב' מיוחד" ואת המגרשים שמספרם 201-207 כ"מגורים ג'". במצב המוצע ולפי מבא"ת מוגדרים כל מגרשי המגורים

כ"מגורים כללי".

יותר מרפסות בשטח של 12 מ"ר לדירה בממוצע ולא יותר מ- 14 מ"ר לדירה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 80% משטח המגרש..
- (2) 30% משטח עיקרי..
- (3) בנוסף- קומת קרקע.
- (4) כמופיע בתשריט מצב מוצע.
- (5) שטח דירה 130 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת לדירה..
- (6) שטח ממ"ד 12.5 מ"ר לדירה + 25% משטח עיקרי..
- (7) 80% משטח מגרש, בקומת מרתף אחת..
- (8) בנוסף- קומת קרקע +קומת גג. תותר בנייה של חדרים על הגג בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד..
- (9) קומת מרתף לחניונים תת קרקעיים, למחסנים ולמתקנים טכניים..
- (10) שטח דירה 120 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת לדירה..
- (11) שטח ממ"ד 12.5 מ"ר לדירה + 30% משטח עיקרי..
- (12) 80% משטח מגרש, בשתי קומות מרתף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>לאחר אישורה של התכנית וכתנאי לקבלת היתר בנייה, תוכן תכנית בינוי אשר תובא לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ותכלול את הנושאים הבאים: א. תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים וסופיים, הסדרי ניקוז, מתקני שירות, פירוט גדרות כולל פריסת גדרות, פירוט חיפויים עמידים ופרט טיפוס לגדר, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון קיים ומוצע, תאורה וכו'. ב. עיצוב חזיתות, תכנון תלת מימדי של הבניינים והשתלבותם בסביבה הקרובה, כולל כיכרות עירוניים וצורתו של גג המבנה. ג. הגדרת חומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל פרטים, תקנים ואופן תחזוקת המבנים. ד. כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למיניהן. ה. תכנית חנייה ותנועה. ו. פתרון לפינוי אשפה. ז. הגדרת התשתיות העירוניות הנחוצות העוברות במגרש התכנית ותיאומן עם מהנדס העיר. ח. התאמה להנחיות הוועדה לבניה ירוקה, בנוסחן היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות מתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978. ב. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%,</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. באחריות יוזם התכנית לדאוג לביצוע סעיף 123 בהתאם לחוק התכנון והבניה, לרישומה של התכנית לאיחוד וחלוקה חדשה המופקדת, בלשכת רישום המקרקעין. ב. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית. ג. כל השטחים המיועדים לצרכי 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 התשכ"ה 1965. ד. באחריות יוזם התכנית לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות הנספחת למסמכי התכנית, ובהתאם לטבלת הקצאות חדשה על פי קובץ התקנות 7266- מתאריך 13.7.7. יש לוודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו בהתאם לטבלת ההקצאות החדשה. ה. תנאי לתעודת גמר במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. מערכות החשמל - מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים - יהיו ברשת תת קרקעית. ב. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל והוראות תכנית הר/1001.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 ניקוז</p> <p>א. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז כללית. ב. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. ג. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז. ד. פרט לזכויות המפורשות בסעיף ג דלעיל, לא יקנו הוראות אלו לרשות המקומית שום זכות</p>	<p>6.5</p>

	ניקוז	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>נוספת לגבי קרקע כלשהי אשר הונחה בה צורת ניקוז ולא יגרעו מכל זכות קיימת של בעלי הזכויות בקרקע כאמור, לרבות זכויות הבניה והשימוש בה. ה. מי הנגר יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למיתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד' כאשר תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לפתרון הנגר על פי הנחייה זו. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חדרת מי נגר בתחום המגרש. ו. שימור וניצול מי נגר עילי יהיה בהתאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות תמ"א 4/ב/34. ז. במגרשים הפרטיים יבוצע פתרון ניקוז אשר יבטיח חלחול טבעי, במגמה למזער הוצאת מי נגר עילי מחוץ למגרש. לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש לחלקות שכנות. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון דרכים ושטח ציבורי פתוח, בתאום עם אגף תשתיות.</p>	
	ביוב	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>א. יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המרכזית. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים. ג. טופס 4 יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל. ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	
	תקשורת	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>א. קווי תקשורת למיניהם, טלפון, טל"כ וכו', יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>א. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים יש לקבל אישור פקיד היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובהתייעצות עם פקיד היערות. ב. קבלת רישיון לכריתת עצים המסומנים לכריתה- יהיה בתיאום עם פקיד היערות של העירייה. רישיון לכריתת העצים יימסר לאחר הסכם על הפיזוי הנופי באישור פקיד היערות של העירייה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור על תשלום.</p>	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
	<p>א. לא יינתן אישור איכלוס בטרם תושלם הכנת תכנית לצורכי רישום והשלמת הפרצלציה על פי התכנית המפורטת.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>היתר בניה יינתן בכפוף למילוי התנאים הבאים: א. אישור תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.1. ב. חתימה של מבקש ההיתר ו/או בעל הזכויות במגרש על כתב שיפוי בגין החלק היחסי של בעל/י המגרש בתכנית. ג. הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה באותו המגרש. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר. ד. כל התשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן קליטתם, סוגי חיבוריהם וזמני ביצוע, יאושרו על ידי מהנדס העיר. ה. אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך בדבר ביצוע הפרויקט בתקנים להורדת מפלס הרעש לדירות המגורים באישור היחידה לאיכות הסביבה, ועמידה בהנחיות הוועדה לבניה ירוקה.</p>	
	תשתיות	6.11
	<p>א. לרשות המקומית, ו/או לתאגיד המים ו/או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה של הרשות</p>	

6.11	תשתיות
	המקומית, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי, וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש/ התכנית בטרם הוחל בעבודות בנייה במגרש הרלוונטי, וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע. ב. מערכות תשתית הביוב, הניקוז והחשמל יהיו על פי ההנחיות המפורטות לעיל. ג. צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ו/או תאגיד המים ובהתאם לתקנים הקיימים.

6.12	הוצאות הכנת תוכנית
	בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם- כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי בניה.

6.13	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כחוק.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	א. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמשמעם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

6.15	הוראות בזמן בניה
	א. במהלך הבנייה יש לנקוט באמצעים להפחתת מיטרדים סביבתיים לרבות התווית דרכי גישה לאתר הבניה שלא מרחוב אחוה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בנייה מעבר ל 50 יח"ד	מותנה בהריסת המבנים שמשומנים בתשריט הראשי להריסה ונמצאים בתחום זכות הדרך.
2	מתן היתר בנייה עבור 100 יח"ד האחרונות	מותנה בסלילה בפועל של רחוב 15.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.